

شركة مساهمة مدرجة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ الصادر بتاريخ ٢٥/٠٩/١٤٢٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٨) كشركة مساهمة مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٢١٠٥١٨٣٨ و تاريخ ١٥/١١/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٤) في مدينة مكة المكرمة، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه، ويبلغ رأس مال شركة جبل عمر للتطوير أحد عشر مليار وخمسماة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي مقسماً إلى مليون واربعة وأربعين مليون وخمسماة وأربعة وثلاثين ألف ومائة وأثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

تم إعداد هذا التعيمم من قبل شركة جبل عمر للتطوير وفقاً لمتطلبات المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة بشأن زيادة رأس مال شركة جبل عمر للتطوير عن طريق تحويل الديون المستحقة على شركة جبل عمر للتطوير لكل من شركة تبريد المنطقة المركزية وشركة مكة للإنشاء والتعمير (ويشار إليها مجتمعين بـ «الدائنين») والبالغ مجموعها خمسماة وسبعين مليون وأربعين مليون واربعمائة وثمانية وتسعون ألف ومائتان وستة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي، مقابل إصدار أسهم جديدة للدائنين في شركة جبل عمر للتطوير («الصفقة» أو «عملية تحويل الديون»). وتتجدر الإشارة إلى أن إتمام الصفقة مشروط بالحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة جبل عمر للتطوير الخاصة بالصفقة، ولمزيد من التفاصيل حول المواقف الالزامية لإتمام الصفقة يرجى مراجعة القسم (١١-٣) (المواقف الالزامية لإتمام الصفقة) من هذا التعيمم، وللتوضيح، فإنه في حال لم توافق النسبة المطلوبة - وهي ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع على الأقل - من مساهمي شركة جبل عمر للتطوير على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية لشركة جبل عمر للتطوير الخاصة بالصفقة فلن يتم إصدار الأسهم الجديدة.

يحتوي التعيمم هذا على معلومات قُدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة باسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسألهم في الصفحة (١٢) من هذا التعيمم مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في التعيمم هذا، ويفسكون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المقصوب، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها التعيمم إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعيمم، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسهما صراحة من أي مسؤولية فيما كانت عن أي خسارة تنتج عملاً ورد في هذا التعيمم أو عن الاعتماد على أي جزء منه. وفي حال تذرع فهم محتويات هذا التعيمم، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

ahbcapital

المستشار المالي

صدر هذا التعيمم بتاريخ ٢٨/٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٩/١). وقد تم إعداده باللغتين العربية والإنجليزية، وتعتبر اللغة العربية هي اللغة المعتمدة، وبالتالي في حال وجود اختلاف بين النص العربي والإنجليزي فسيؤخذ بالنص العربي.



تعيم المساهمين

شركة جبل عمر للتطوير

شركة مساهمة مدرجة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم /٦٣ الصادر بتاريخ ٢٥/٠٩/١٤٢٧هـ (الموافق ١٨/١٠/٢٠٠٦م) كشركة مساهمة مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٣١٥١٨٣٨ و تاريخ ١٥/١١/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠٠٧م) في مدينة مكة المكرمة، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه، ويبلغ رأس مال شركة جبل عمر للتطوير أحد عشر مليار وخمسماة وأربعين مليون وثلاثمائة واحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي مقسماً إلى مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسماة وأربعين مليون وثلاثمائة وألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لسهم الواحد مدفوعة بالكامل ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

تم إعداد هذا التعيم من قبل شركة جبل عمر للتطوير وفقاً لمتطلبات المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة بشأن زيادة رأس مال شركة جبل عمر للتطوير عن طريق تحويل الديون المستحقة على شركة جبل عمر للتطوير لكل من شركة تبريد المنطقة المركزية وشركة مكة للإنشاء والتعمير (ويشار إليها مجتمعين بـ «الدائنين») والبالغ مجموعها خمسماة وسبعة وأربعين مليون وأربعين ألف ومائتان وتسعة ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي، مقابل إصدار أسهم جديدة للدائنين في شركة جبل عمر للتطوير («الصفقة» أو «عملية تحويل الديون»). وتتجذر الإشارة إلى أن إتمام الصفقة مشروع بالحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة جبل عمر للتطوير الخاصة بالصفقة، ولمزيد من التفاصيل حول المواقف اللازمه لإتمام الصفقة يرجى مراجعة القسم (١١-٢) («المواقف اللازمه لإتمام الصفقة») من هذا التعيم. وللوضيح، فإنه في حال لم توافق النسبة المطلوبة - وهي ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع على الأقل - من مساهمي شركة جبل عمر للتطوير على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية لشركة جبل عمر للتطوير الخاصة بالصفقة فلن يتم إصدار الأسهم الجديدة.

تمثل الصفقة في تسوية شركة جبل عمر للتطوير («الشركة») للديون المستحقة عليها لكل من شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفتها الدائن الأول) وشركة مكة للإنشاء والتعمير (بصفتها الدائن الثاني) والبالغ مجموعها خمسماة وسبعة وأربعين مليون وثمانين وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي عن طريق إصدار ما مجموعه (١٠) سهمًا عاديًا جديداً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لسهم العادي الواحد. ونتيجة للصفقة سيتم إصدار وتحصيص (١٠) سهمًا عاديًا لصالح شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفتها الدائن الأول) وذلك مقابل تحويل وتسوية الديون المستحقة لها على الشركة والبالغة مئتان وسبعة وأربعين مليون وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومائتان وتسعة وخمسون (٢٢٧,٩٣٣,٢٥٩) ريال سعودي (والمتمثلة في المستحقات الناشئة عن عقد امتياز تبريد المناطق لمشروع تطوير جبل عمر المبرم بين الشركة والدائن الأول بتاريخ ١٧/٠٦/٢٠٢٢م)، كما سيتم إصدار وتحصيص (١٠) سهمًا عاديًا جديداً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لسهم العادي الواحد لصالح شركة مكة للإنشاء والتعمير (بصفتها الدائن الثاني) وذلك مقابل تحويل وتسوية الديون المستحقة لها على الشركة والبالغة ثلاثة وسبعين مليون وخمسماة وأربعين وستون ألف وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي (والمتمثلة في الدين المتبقى المستحقة على الشركة تجاه الدائن الثاني والناشئة عن شراء الشركة للحصة النقدية للدائن الثاني في الشركة التي كان يحتفظ بها نيابة عن ملاك العقارات (الواقعة ضمن مشروع جبل عمر) الذين لم يستكملا وثائقهم الشرعية والتنظيمية عند تأسيس الشركة، وذلك وفق ما تم بيانه في الفقرة الفرعية (ب) من البند أولًا من المادة السابعة في النظام الأساس للشركة) (ولمزيد من التفاصيل عن عملية تحويل الديون، يرجى مراجعة القسم (٨) («تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال») من هذا التعيم).

ويشار إلى جميع الديون المستحقة على الشركة للدائنين بـ («الديون»)، كما يشار لجميع الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها نتيجة للصفقة للدائنين بـ («الأسهم الجديدة»).

تأسست الشركة كشركة مساهمة سعودية مقفلة برأس مال يبلغ ستة مليار وسبعمائة وأربعة عشر مليون (٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ستمائة واحد وسبعين مليون وأربعين ألف (٦٧١,٤٠٠,٠٠٠) سهم عادي نقدي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم (أربعمائة وسبعين مليون (٤٧٠,٠٠٠,٠٠٠)) سهم منها مدفوع بالكامل ومائتان واحد مليون وأربعمائة ألف (٢٠١,٤٠٠,٠٠٠) سهم مطروحة للأكتتاب العام وتم دفعها بالكامل عند الاكتتاب. وفي تاريخ ٢٥/٠٦/١٤٣٢هـ (الموافق ٢٠١١/٥/٢٨م)، تم زيادة رأس مال الشركة من ستة مليار وسبعمائة وأربع عشرة مليون (٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، أي إصدار أسهم حقوق أولوية بقيمة إجمالية قدرها مليارات وثمانين مليون (٠٠٠,٠٠٠,٥٨٠,٢) ريال سعودي، أي بنسبة زيادة قدرها (٤٣,٣٨٪) من رأس مال الشركة بسعر طرح يبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية لسهم الواحد. وفي عام ٢٠٢٢م، تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون المستحقة على الشركة في حينه لصالح صندوق الإنماء مكة العقاري وزيادة رأس المال من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) إلى أحد عشر مليار وخمسماة وأربعين مليون وثلاثمائة واحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي عن طريق إصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١٦٢,١٣٤,٢٢٥) سهم جديد.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي أحد عشر مليار وخمسماة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي مقسماً إلى مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسماة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,٦٢٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد (ويشار إليها بـ «الأسمه الحالية»)، وجميعها أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). ونتيجة للصفقة فإنه سيتم زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر مليار وخمسماة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى (١٠) ريال سعودي، وزيادة عدد أسهمها من مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسماة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,٦٢٠) سهم إلى (١٠) سهم عادي والتي تمثل زيادة بنسبة (٠٠%) في رأس المال الحالي للشركة. وتتمتع الأسهم الجديدة بكافة الحقوق الخاصة بالأسهم الحالية بما في ذلك حقوق التصويت، والحقوق في حচص الأرباح، وإعادة الشراء أو الحقوق في فائض الأصول عند التصفية أو الحل أو غير ذلك وغيرها من الحقوق الأخرى. وسيتم تسوية الديون وإصدار الأسهم الجديدة المخصصة لكل من الدائن الأول والدائن الثاني (كل بحسب ما يستحقه) وفق معامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقيات التسوية، (ولمزيد من التفاصيل حول الديون وتقييمها، يرجى مراجعة القسم (٩) «تقييم الديون والأسمه الجديدة») من هذا التعيم. وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد أي قيد مفروضة على الأسهم الحالية الصادرة للمصدر، باستثناء القيود المتعلقة بملك الأجانب لأسهم المصدر حيث يقتصر تملكأسهم المصدر على مواطنى المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها في المصدر للدائنين، حيث سيكون للأسمه الجديدة نفس الحقوق التي تتمتع بها أسهم المصدر الحالية مع عدم وجود أي قيد مفروضة على هذه الأسهم (باستثناء الأسهم الجديدة التي ستخصص للدائن الثاني نتيجة للصفقة والتي ستختفي لفترة حظر تداول تمت لستة أشهر تقويمية من تاريخ تخصيصها للدائن الثاني بحيث التزم الدائن الثاني بموجب شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني بعد التصرف في الأسهم الجديدة المخصصة له خلال الفترة المشار إليها)، وذلك بما يتوافق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للمصدر، ولن يوجد أي قيد آخر إضافية سيتم فرضها على أسهم المصدر بعد زيادة رأس المال. كما يُشار إلى عدم وجود فترة حظر تقييد تصرف الدائن الأول بالأسهم الجديدة التي ستخصص له نتيجة للصفقة.

وقد أوصى مجلس إدارة الشركة، في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٠٧/١٢/٢٠٢٣هـ (الموافق ١٤٤٥/٠٦/٠٧) بزيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار الأسهم الجديدة. وسيتم منح الأسهم الجديدة للدائنين كل بحسب ما يستحقه مقابل تسوية الديون المستحقة لكل من الدائنين (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال») من هذا التعيم.

ستقوم الشركة بدعوة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة للتصويت على زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر مليار وخمسماة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى (١٠) ريال سعودي من خلال إصدار (١٠) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد لغرض تحويل ديون مستحقة على الشركة للدائنين وقدرها خمسماة وسبعين وأربعين مليون وأربعين ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي وذلك بموجب أحكام المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ووفق شروط وأحكام اتفاقيات التسوية، بما في ذلك التصويت على المسائل التالية المتعلقة بالصفقة: (أ) التصويت على شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول، (ب) التصويت على شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني، (ج) التصويت على التعديلات المقترحة على النظام الأساسي للشركة المتعلقة بصفقة التسوية مع الدائنين، (د) تقويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضروريًا لتنفيذ أي من القرارات المذكورة أعلاه («قرارات الصفقة»).

تهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تسوية ديون مستحقة على الشركة للدائنين. كما تهدف إلى تخفيض الأعباء التمويلية وتحسين نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني، وزيادة قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو وذلك من خلال تحويل ديون مستحقة على الشركة للدائنين وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح الدائنين (كل بحسب ما يستحقه) من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من أحد عشر مليار وخمسماة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى (١٠) ريال سعودي، (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال») والقسم (٢-٨) («بنية عن الدائنين») من هذا التعيم.

أبرمت الشركة اتفاقية ملزمة مع شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفتها الدائن الأول) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٧هـ (الموافق ١٤٤٥/٠٦/٠٧) (ويشار إليها بـ «اتفاقية التسوية مع الدائن الأول») والتي اتفقا بموجها على تسوية الدين الأول المستحقة على الشركة للدائن الأول والبالغ مئتان وسبعين وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثمانين وخمسمائة (٢٢٧,٩٣٢,٥٥٩) ريال سعودي وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الأول وذلك وفق معامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول. وباستثناء بعض الالتزامات المنصوص عليها في اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والتي ستظل سارية وملزمة على الطرفين خلال الفترة الممتدة لستة أشهر تقويمية من تاريخ تخصيص الأسهم الجديدة المستحقة للدائن الأول نتيجة للصفقة، سيكون إتمام عملية تحويل الدين الأول وتحصيص الأسهم الجديدة المستحقة له بمثابة مخالصة وتسوية نهاية بين الشركة والدائن الأول فيما يتعلق بالدين الأول وذلك وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول (ولمزيد من التفاصيل عن أحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول يرجى مراجعة القسم (١١-٤) («اتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعيم).



أبرمت الشركة اتفاقية ملزمة مع شركة مكة للإنشاء والتعمير (بصفتها الدائن الثاني) بتاريخ ٠٦/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٢٠م) ويشار إليها بـ «اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني» والتي اتفقا بموجها على تسوية الدين الثاني المستحق على الشركة للدائن الثاني وبالبالغ ثلاثة وتسعة ملايين وخمسماة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي، وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الثاني وذلك وفق معامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني. وسيكون إتمام عملية تحويل الدين الثاني وتحصيص النصيب المخصص من الأسهم الجديدة للدائن الثاني بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الثاني فيما يتعلق بالدين الثاني وذلك وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني (ولمزيد من التفاصيل عن أحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢) («اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») من هذا التعميم.

تجدر الإشارة إلى أن الصفقة تتطوي على وجود أطراف ذوي علاقة وأعضاء ذوي مصلحة بالصفقة، حيث تعد شركة مكة للإنشاء والتعمير طرفاً ذات علاقه (باعتبارها مساهم كبير في الشركة ومساهم غير مباشر في شركة تبريد المنطقة المركزية)، وتعد شركة تبريد المنطقة المركزية طرفاً ذات علاقه (باعتبارها تابع للشركة).

كما يوجد لعضو من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة في الصنفية حيث قام الأستاذ/ عبد العزيز سعود الطيب (بصفته أحد كبار التنفيذين في شركة أوقاف للاستثمار والتي بدورها تعد الوكيل عن الهيئة العامة للأوقاف والتي تملك بشكل غير مباشر في شركة مكة للإنشاء والتعمير) بالإفصاح عن مصلحته في الصنفية لمجلس إدارة الشركة (ويشار إليه بـ «العضو ذو المصلحة بالصفقة») وقد امتنع إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على القرارات المتعلقة بالصفقة (ولمزيد من التفاصيل في هذا الشأن، يرجى مراجعة القسم (٨-٨-٨) («الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بالصفقة») من هذا التعميم).



ويوضح الجدول التالي أسماء وتفاصيل الأطراف ذوي العلاقة والعضو ذو المصلحة بالصفقة وذلك كما تاریخ ١٤٤٦/٠١/٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١١) :

الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس إدارة الشركة ذوي المصلحة بالصفقة													الاسم
الملكية في الدائن الثاني				الملكية في الدائن الأول				الملكية في الشركة				طبيعة تعارض المصالح	
نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	طبيعة تعارض المصالح	
الأطراف ذوي العلاقة													
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	%٣,٠٠٢٢٨٢٢٢	٧٤٤,٢٣٣**	٧٤٤,٢٣٣	لا ينطبق	%٧,٥٠٨٢٠٥٨٠٧٤	٨٦,٦٨٤,٨٠١	لا ينطبق	٨٦,٦٨٤,٨٠١	باعتبارها مساهم كبير في شركة مكة للإنشاء والتعمير	شركة مكة للإنشاء والتعمير
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	باعتبارها تابع للشركة	شركة تبريد المنطقة المركزية
العضو ذو المصلحة بالصفقة													
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	صيغته أحد كبار التنفيذيين في شركة أوقاف للاستثمار والتي بدورها تتد الوكيل عن الهيئة العامة للأوقاف والتي تملك بشكل غير مباشر في شركة مكة للإنشاء والتعمير.	عبد العزيز سعود الطيب

المصدر: الشركة

* تشمل المصلحة غير المباشرة في الأسهم (في سياق الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة) للأطراف التالية:

- أقرباء عضو مجلس الإدارة (ولأغراض الجدول أعلاه، يقصد بالأقرباء الزوجة والأولاد القصر).

- الشركات التي يسيطر عليها عضو مجلس الإدارة .

- الكيانات التي يكون العضو عضو مجلس إدارة أو من كبار التنفيذيين فيها.

وتشمل المصلحة غير المباشرة في الأسهم (في سياق الأطراف ذوي العلاقة) للأطراف التالية:

- الشركات التي يسيطر عليها المطرف ذوي العلاقة.

** من خلال تملك الشركة ما نسبته ٤٠٪ من رأس المال الدائن الأول.



تبلغ ملكية الدائن الثاني في رأس مال الشركة قبل عملية تحويل الديون نسبة قدرها (٧٤,٥٠٨٢٠٥٨٠٧٤٪)، ولا يملك الدائن الأول أسهماً في الشركة. وستبلغ ملكية كل منهم بعد عملية تحويل الديون نسبة قدرها (٧٤٪) (٧٤٪) (٧٤٪) من رأس مال الشركة، على التوالي. وسيتم إصدار الأسهوم الجديدة لصالح كل من الدائن الأول والدائن الثاني مقابل تحويل الديون واحتساب قيمة الأسهم الجديدة المصدرة لهم (كل بحسب ما يستحقه) وذلك وفق عامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقيات التسوية (ولمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الديون يرجى مراجعة القسم (١١-٤) «ملخص الاتفاقيات الجوهرية» من هذا التعميم).

تم تقديم طلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح الأسهوم الجديدة وتقديم طلب إلى شركة تداول السعودية لإدراج الأسهوم الجديدة في السوق المالية السعودية. ويقرّ أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه تم استيفاء جميع المتطلبات النظامية الالزامية لغرض عملية تحويل الديون. وبخلاف موافقة الجمعية العامة غير العادية على قرارات الصفقة، فقد تم الحصول على جميع الموافقات النظامية ذات العلاقة بعملية تحويل الديون زيادة رأس مال الشركة من الهيئة وشركة تداول السعودية (ولمزيد من التفاصيل عن الموافقات النظامية المتعلقة بالصفقة، يرجى مراجعة القسم (١١-٣) «الموافقات الالزامية لإتمام الصفقة» من هذا التعميم).

ينبغي على المساهمين قراءة هذا التعميم بشكل كامل ومراجعة كافة أقسامه بعناية، لا سيما القسم (٢) «شعار مهم» والقسم (٧) «عوامل المخاطرة». وذلك قبل التصويت على قرارات الصفة.

يحتوي التعميم هذا على معلومات قدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسمائهم في الصفحة (١٢) من هذا التعميم مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في التعميم هذا، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها التعميم إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة، ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تترتب عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه. وفي حال تuder فهم محتويات هذا التعميم، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

وقد قام أعضاء مجلس إدارة الشركة (غير العضو ذو المصلحة بالصفقة) بالموافقة على إبرام كل من اتفاقية التسوية مع الدائن الأول واتفاقية التسوية مع الدائن الثاني وذلك بعد دراسة شروط وأحكام كلا الاتفاقيتين بعناية. وقد تم توقيع اتفاقية التسوية مع الدائن الأول بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠)، كما تم إبرام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٧).

ويقرّ أعضاء مجلس إدارة الشركة (غير العضو ذو المصلحة بالصفقة)، بعد الأخذ في الاعتبار وضع السوق في تاريخ نشر هذا التعميم، وبعد بذل العناية الالزامية كما يرونها مناسباً في ظل الظروف، أن عملية تحويل الديون تصب في مصلحة الشركة ومساهميها.

صدر هذا التعميم بتاريخ ٢٨/٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٩/٢٠٢٤). وقد تم إعداده باللغتين العربية والإنجليزية، وتعتبر اللغة العربية هي اللغة المعتمدة، وبالتالي في حال وجود اختلاف بين النص العربي والإنجليزي فسيؤخذ بالنص العربي.

وقد قامت الشركة بتعيين شركة العربي المالية كمستشار مالي فيما يتعلق بالصفقة.

المستشار المالي

anb capital



إشعار مهم



أعدت الشركة هذا التعميم لتقديم معلومات لمساهميها ليتمكنوا من اتخاذ قرار مبني على دراية وإدراك عند التصويت على توصية مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل ديون مستحقة لكل من شركة تبريد المنطقة المركزية وشركة مكة للإنشاء والتعمير وبالبالغ مجموعها خمسمائة وسبعة وأربعون مليون وأربعمائة وثمانية وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي وذلك من خلال إصدار وتخصيص (●●) سهماً عاديًا جديداً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد مقابل تسوية الديون بناءً على معامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقيات التسوية.

وقد قامت الشركة بتقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم الجديدة بالإضافة إلى تقديم طلب إلى السوق المالية السعودية لإدراج الأسهم الجديدة.

يقدم هذا التعميم تفاصيل وافية عن المعلومات المتعلقة بعملية تحويل الديون. وسيتم اعتبار تصويت المساهمين في الشركة على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة بأنه مبني فقط على المعلومات الواردة في هذا التعميم. ويمكن الحصول على نسخ من هذا التعميم من المقر الرئيسي للشركة أو من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للشركة: (www.jabolomar.com.sa) أو الموقع الإلكتروني للمستشار المالي: (www.anbcapital.com.sa) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية: (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية: (www.saudiexchange.sa). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا التعميم أو أي معلومات شفهية أو خطية متعلقة بالصفقة أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تتحقق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

تم تعيين شركة العربي المالية مستشاراً مالياً للشركة فيما يتعلق بالصفقة، وتعيين شركة أبو حميد وآل الشيخ والحقباني كليفورد تشانس مستشاراً قانونياً للشركة فيما يتعلق بالصفقة. إن المعلومات التي تضمنها هذا التعميم في تاريخ إصداره عرضة للتغيير. وعلى وجه الخصوص، فإن الوضع المالي للشركة وقيمة سهامها يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم أو العوامل الاقتصادية أو السياسية أو غيرها من العوامل الخارجية عن سيطرة الشركة (المزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٧) «عوامل المخاطرة») من هذا التعميم، ولا يجوز اعتبار تقديم هذا التعميم أو أي معلومات شفهية أو خطية متعلقة بعملية تحويل الديون أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنها وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تتحقق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

ولا يعتبر هذا التعميم توصية من جانب المستشار المالي أو المستشارين الآخرين بالتصويت لصالح عملية تحويل الديون.

التوقعات والإفادات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والإفادات المستقبلية المتعلقة بالشركة. وتمثل التوقعات والإفادات المستقبلية في كونها غير مبنية على حقائق تاريخية أو حالية. ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات وعبارات مستقبلية، ومنها على سبيل المثال «يتوّقع»، أو «يهدّف»، أو «ينوي»، أو «يُحاطط»، أو «سوف»، أو «هدف»، أو «يعتقد»، أو «يسعى»، أو «قد»، أو «سيكون»، أو «يمكن»، أو «ينبغي» أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتتضمن الإفادات المستقبلية الواردة في هذا التعميم، على سبيل المثال لا الحصر، (١) التقديرات الأولية للمنافع المتوقعة من الصفقة، والتوقعات المستقبلية للمصروفات الرأس مالية، والنفقات، والإيرادات، والأداء المالي، والظروف المالية، وسياسة توزيع الأرباح، والخسائر، وغيرها من الأحداث المستقبلية. (٢) استراتيجيات العمل، والإدارة والتوصية أعمال الشركة بعد إتمام الصفقة (٣) الصفة والتاريخ التي يتوقع فيها وقوع هذه الأحداث. ولا يمكن الجزم أو التأكيد بامكانية تحقيق أي من الأهداف أو التوقعات المشار إليها في هذا التعميم، ولا يتحمل المستشارين الوارد ذكرهم في القسم (٣) («دليل الشركة») من هذا التعميم أو أي من مدراءهم أو موظفيهم أي مسؤولية ناتجة عن أي خسارة أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد يتکبدتها أي شخص نظراً لاعتماده على أي بيانات أو سبب إغفال أي معلومات لم يتم تضمينها في هذا التعميم.

وينبغي الإشارة إلى أن هذه الإفادات المستقبلية تتضمن مخاطر قد تكون ظاهرة أو غير ظاهرة، وعوامل أخرى قد تؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية أو الأداء أو الاستراتيجيات أو الأحداث بشكل جوهري عن تلك التي تضمنتها هذه الإفادات صراحة أو ضمناً. وتعتبر المخاطر المتعلقة بالإفادات المستقبلية خارج سيطرة الشركة ولا يمكن تقديرها بشكل دقيق، مثل أوضاع السوق المستقبلية وسلوك المشاركين الآخرين في السوق ولها ينبع عدم الاعتماد على هذه الإفادات بشكل كامل. كما أن هذه الإفادات المستقبلية لا تعتبر ضماناً للأداء الفعلي المستقبلي للشركة ولم يتم مراجعتها من قبل المحاسبين للشركة إلا في الحالات المشار إليها. وتستد هذه الإفادات المستقبلية إلى افتراضات عديدة منها الاستراتيجيات المتعلقة باستراتيجيات العمل الحالية والمستقبلية للشركة والبيئة التنظيمية التي ستمارس الشركة أعمالها فيها في المستقبل. ولأغراض التوضيح فإن كل الإفادات المستقبلية الشفهية منها والخطية الصادرة عن الشركة أو أي أشخاص يتصرفون نيابة عنها مقيدة بشكل صريح في مجملها بالإشعار المهم الوارد في هذا القسم.

إن الشركة لا تعترض ولا تحمل أي التزام بتعديل أو تحديث الإفادات المستقبلية الواردة في هذا التعميم باستثناء ما هو مطلوب بموجب الأنظمة واللوائح السارية.

ولا يُعد هذا التعميم ولا يمكن اعتباره بمثابة استشارة قانونية أو مالية أو ضريبية، وفي حال وجود أي شك بخصوص التصويت الذي ينبغي اتخاذه من قبل أي مساهم في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة، فإن مجلس الإدارة يوصي بالحصول على استشارة مالية مستقلة من أي مستشار مالي مستقل ومرخص له من قبل هيئة السوق المالية.



القيود المتعلقة بنشر وتوزيع التعميم

إن هذا التعميم موجه لمساهمي الشركة، مع مراعاة أي قيود في الأنظمة والقوانين الخاصة بأي دولة مقيدة.

عرض المعلومات المالية وغيرها من المعلومات

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين بينما تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعه أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢م وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي (٢٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. وقد تم مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل شركة إرنست و يونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)، كما تم مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من قبل شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية، وقد تم تضمين القوائم المالية المذكورة أعلاه في الملحق رقم (١) («القوائم المالية الموحدة للشركة») من هذا التعميم. كما تجدر الإشارة أن جميع المعلومات معروضة بالتقريب لأقرب ألف ريال سعودي، باستثناء ما يُتصح عنه بخلاف ذلك.

تم إعداد هذا التعميم وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية. وعليه، فقد تختلف المعلومات والبيانات المفصح عنها في هذا التعميم عن المعلومات أو البيانات المفصح عنها بموجب أي تعميم آخر تم إعداده وفق أنظمة وقوانين أي دولة أخرى. تمثل الأسهم الجديدة أوراق مالية صادرة من شركة سعودية. وعليه، فإن هذا التعميم وأي مستندات أخرى ذات علاقة بالصفقة والأسماء الجديدة قد تم إعدادها أو سيتم إعدادها وفقاً لمتطلبات الإفصاح في المملكة، وذلك فيما يتعلق بمحتوى أو شكل هذه الإفصاحات والتي قد تختلف عن تلك المعمول بها في دولة أخرى.



jabalomar.com.sa

دليل الشركة

٣

عنوان الشركة والممثليين المفوضين

عنوان الشركة

جبل عمر
Jabal Omar

شركة جبل عمر للتطوير
ص.ب. ٥٦٩٦٨، مكة المكرمة ٢١٩٥٥
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +٩٦٦ ١٢ ٥١٠ ٦١٠٠
رقم الفاكس: +٩٦٦ ١٢ ٥٤٧ ٩٩٩٨
البريد الإلكتروني: share-holder@jodc.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.jabalomar.com.sa

ممثلو المصدر

سعد بن مشبب بن عيّان
الرئيس التنفيذي المكلف
شركة جبل عمر للتطوير
ص.ب. ٥٦٩٦٨، مكة المكرمة ٢١٩٥٥
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +٩٦٦ ١٢ ٥١٠ ٦١٠٠
رقم الفاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٨٨ ١٧٧٨
البريد الإلكتروني: saiban@jodc.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.jabalomar.com.sa

د. أحمد عثمان عبد الله القصبي
عضو مجلس الإدارة
شركة جبل عمر للتطوير
ص.ب. ٥٦٩٦٨، مكة المكرمة ٢١٩٥٥
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ٣٨٨٥
رقم الفاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ٣٨٨١
البريد الإلكتروني: aqasabi@gmail.com
الموقع الإلكتروني: www.jabalomar.com.sa

المستشارون ومراجعو الحسابات للمصدر

المستشار المالي

anbcapital

شركة العربي المالية
شارع الملك فيصل - مبنى شركة العربي المالية
ص.ب. ٢٢٠٠٩ - الرياض ١١٣١١
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٥٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٥٤٨
البريد الإلكتروني: Investment.Banking@anbcapital.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

المستشار القانوني

AS&H CLIFFORD CHANCE
ABDULKHAN ALSHAIKH ALHAJANI

شركة أبو حميد وآل الشيخ والحقاني كليفورد تشانس
المبني ١٥، البوابة الاقتصادية
طريق مطار الملك خالد الدولي
ص.ب. ٩٠٢٣٩، الرياض ١١٦١٣
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٨١ ٩٧٠٠
رقم الفاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٨١ ٩٧٠١
البريد الإلكتروني: Info.ASH@ashcliffordchance.com
الموقع الإلكتروني: www.ASHCliffordChance.com



مراجعو الحسابات

مراجع الحسابات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

إرسلت ويبونغ لخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)

الاطيقي ١٣ - برج طريق الملك، طريق الملك عبد العزيز

ص.ب ١٩٩٤

جدة ٢١٤٤١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٥٧٥

البريد الإلكتروني: ey.ksa@sa.ey.com

الموقع الإلكتروني: www.ey.com

مراجع الحسابات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال، شارع الأمير سلطان

ص.ب ٥٥٠٧٨

جدة ٢١٥٣٤

رقم الهاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٣٠ ٣٠٠٠

رقم الفاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٣٠ ٣١١١

البريد الإلكتروني: ebaeshen@kpmg.com

الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com/sa/en/



ملاحظة: قدم المستشارون ومراجعو الحسابات الموضحة أسماؤهم أعلاه موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعنوانينهم وشعاراتهم وإفاداتهم وتقاريرهم (حسب الاقتضاء) وفقاً للسياق الوارد في هذا التعميم، ولم يقم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم. كما أنه ليس لديهم أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو شركاتها التابعة.



ملخص التعميم

ع

يهدف هذا الملخص إلى تزويد مساهمي الشركة بنبذة عن الصنفقة، ولا يتضمن هذا القسم جميع المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمساهمين حتى يمكنها من التصويت على قرارات الصنفقة التي سيتم التصويت عليها في اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصنفقة. إن الزيادة المقترحة لرأس مال الشركة مشروعية بمعرفة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصنفقة. وعليه، فإنه يتوجب على مساهمي الشركة قراءة ومراجعة هذا الملخص باعتباره مقدمة للصنفقة فقط، وعلى المساهمين قراءة هذا التعميم والبيانات الواردة فيه بعناية ومراجعتها بالكامل (وليس فقط ملخص الصنفقة) وبناءً أي قرار يتعلق بالتصويت على قرارات الصنفقة على هذا التعميم بالكامل والمعلومات الواردة فيه. كما يتعين مراجعة القسم (٢) (إشعار مهم) والقسم (٧) («عوامل المخاطرة») من هذا التعميم بعناية قبل اتخاذ قرار بالتصويت في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصنفقة.

الشركة	الاسم والوصف ومعلومات التأسيس	أنشطة الشركة
شركة جبل عمر التطوير، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة، تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م ٦٣/٤٠٣٠٥١٨٣٨ تاريخ ٢٥/٠٩/٤٢٧ـ (الموافق ١٠/١٤٢٧ـ) في مدينة مكة المكرمة، مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٥/١١/٤٢٨ـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٤٢ـ)، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه.	شراكة جبل عمر للتطوير، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة، تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م ٦٣/٤٠٣٠٥١٨٣٨ تاريخ ٢٥/٠٩/٤٢٧ـ (الموافق ١٠/١٤٢٧ـ) في مدينة مكة المكرمة، مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٥/١١/٤٢٨ـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٤٢ـ)، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه.	
	تقوم الشركة بمزاولة أغراض وأنشطة متعددة بحسب السجل التجاري والنظام الأساس للشركة والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر:	
١. تطوير وتمير منطقة جبل عمر المجاورة لساحة المسجد الحرام من الناحية الغربية، وأي مناطق أخرى داخل المملكة العربية السعودية		
٢. القيام بجميع الأعمال الالزمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح الخاصة بها		
٣. استيراد وتصدير معدات وأليات وأثاث فيما يخص أعمال الشركة		
٤. تشغيل معاهد التدريب المتخصصة في مجال الفندقة والضيافة		
٥. تأمين وتقديم خدمات الحراسة الأمنية المدنية الخاصة		
٦. إدارة وتشغيل وتأثيث الفنادق		
٧. إدارة وتشغيل وصيانة المرافق التجارية		
٨. إدارة وتشغيل وصيانة سكن موظفي الشركة والفنادق		
٩. شراء وبيع الأراضي والعقارات وتنسيقها وأنشطة البيع على الخارطة		
١٠. إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (سكنية)		
١١. إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية)		
١٢. التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة		
١٣. التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة		
١٤. الإنشاءات العامة للمباني السكنية		
١٥. الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق،.. الخ.		
١٦. إنشاءات المباني الجاهزة في الموقع		
١٧. ترميمات المباني السكنية وغير السكنية		
١٨. أنشطة خدمات صيانة المباني		
١٩. إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها		
٢٠. الفنادق		
٢١. المطعم مع الخدمة		
٢٢. مجمعات تجارية استهلاكية		
٢٣. محلات تقديم المشروبات (كوفي شوب)		
٢٤. أنشطة المتعهدين الذين يقدمون خدمات الطعام		
٢٥. بيع الأغذية والمشروبات بالتجزئة في الأكشاك والأسواق		
٢٦. غسل وكي والتقطيف الجاف لشنط أنواع الملابس بما فيها الفراء والمنسوجات		
٢٧. الشقق الفندقية		
٢٨. إدارة مرافق الإيواء السياحي		



الشركة	أنشطة الشركة
	٢٩. البوتيهات (الكتفيريات)
	٣٠. مطابخ اعداد الولائم للحفلات
	٣١. تقديم خدمات المعتمرين القادمين من خارج المملكة
	٣٢. تقديم خدمات الحجاج القادمين من خارج المملكة
	٣٣. تقديم خدمات حجاج الداخل
	٣٤. الخدمات اللوجستية
	٣٥. تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت
	٣٦. التسويق والإعلان العقاري
	٣٧. أنشطة وكالات السفر والسياحة
	٣٨. متهدى الاعاشة بالحج والعمرة
	٣٩. الصالات والمراكز الرياضية الرجالية
	٤٠. الصالات والمراكز الرياضية النسائية
	٤١. تنظيم وإدارة المعارض التجارية والاجتماعات والمؤتمرات والفعاليات والترويج لها
	٤٢. محلات البوظة (الإيسكريم)
	٤٣. المزادات العقارية
	٤٤. امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة
	٤٥. التمويل العقاري
	٤٦. إعادة التمويل العقاري
	٤٧. الوساطة العقارية
	٤٨. أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة
	٤٩. خدمات التسجيل العيني للعقار
	٥٠. الاستشارات العقارية
	٥١. جمعية ملوك العقارات المشتركة
	٥٢. مراكز الاسترخاء والعنابة الشخصية
	٥٣. فنادق الطرق (المؤتليات)
	٥٤. الفنادق التراثية
	٥٥. فنادق الاستثمار
	٥٦. فنادق البوتيلك
	٥٧. الوحدات السكنية المفروشة
	٥٨. الفلل الفندقية
	٥٩. الفلل الفندقية التراثية
	٦٠. الشقق المخدومة
	٦١. المنتجعات
	٦٢. الأسواق الشعبية
	٦٣. إنشاء الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق
	٦٤. إصلاح وصيانة الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق
	٦٥. الإنشاءات العامة الرياضية وتشمل الملاعب
	٦٦. رعاية وصيانة المنتزهات والحدائق لأغراض الإسكان العام
	٦٧. رعاية وصيانة مناظر المباني والحدائق المنزليّة وحدائق الأسقف وواجهات المباني الخاصة وغيره
	٦٨. أنشطة الاستيراد
	٦٩. أنشطة التصدير
	٧٠. الإنشاءات العامة للمباني الحكومية
	٧١. إنشاء المطارات ومرافقها



أنشطة الشركة	الشركة
<p>٧٢. إنشاء المحطات والخطوط الرئيسية لتوزيع المياه ٧٣. إصلاح وصيانة المحطات والشبكات والخطوط الرئيسية لتوزيع المياه ٧٤. إصلاح وصيانة محطات ومشاريع الصرف الصحي وشبكات المجاري والمضخات ٧٥. إصلاح وصيانة محطات وأبراج الاتصالات السلكية واللاسلكية والرادار ٧٦. إنشاء محطات الطاقة الكهربائية والمحولات ٧٧. إنشاء وإقامة محطات وأبراج الاتصالات السلكية واللاسلكية والرادار ٧٨. المتألف ٧٩. مراكز الترفيه ٨٠. تنظيم الفعاليات الترفيهية ٨١. تشغيل مراافق الفعاليات الترفيهية ٨٢. مدن الملاهي ٨٣. مراكز الترفيه ٨٤. مراكز مساحات العمل الصحية المشتركة ٨٥. خدمات جمع النفايات البلدية ٨٦. جمع المواد لإعادة التصنيع ٨٧. نقل النفايات الصناعية غير الخطيرة ٨٨. تشغيل وصيانة مرافق السكك الحديدية ٨٩. تشغيل وصيانة محطات الضخ وخطوط الانابيب ٩٠. تقديم خدمات الاتصالات الثابتة ٩١. النطاق العريض الثابت ٩٢. تقديم خدمات الانترنت السلكية ٩٣. تقديم خدمات المعدليات السلكية ٩٤. تقديم خدمات الاتصالات المستقلة ٩٥. النطاق العريض المتنقل ٩٦. تقديم خدمات الانترنت اللاسلكية ٩٧. تقديم خدمات المعدليات اللاسلكية ٩٨. تقديم خدمات مشغل الشبكة الافتراضية لإنترنت الأشياء (IoT-VNO) ٩٩. نقل نفايات البلدية ١٠٠. أنشطة تنظيف الطرق ١٠١. أنشطة العجز وبيع التذاكر للأحداث الرياضية والتيرفيهية والمعارض والمؤتمرات ١٠٢. تشغيل مراكز ومرافق المعارض والمؤتمرات ١٠٣. تنظيم وإدارة الحشود ١٠٤. تشغيل محطات الحافلات محطات مناولة البضائع. ١٠٥. خدمة إيقاف المركبات ١٠٦. أنشطة خدمات صيانة المباني ١٠٧. تشغيل مرافق التخزين لجميع أنواع البضائع باستثناء المواد الغذائية ١٠٨. خدمات شحن وتغليف السلع بصفة عامة ١٠٩. تحميل وتغليف البضائع وأمتعة الركاب بغض النظر عن وسيلة النقل ١١٠. تشغيل محطات الحافلات محطات مناولة البضائع ١١١. أنشطة التصوير الفوتوغرافي ١١٢. أنشطة التصوير التجاري والسياحي بجميع وسائل التصوير وأساليبه ١١٣. تقديم خدمات تسويقية نيابة عن الغير ١١٤. البيع بالجملة لقطع غيار معدات وآلات البناء</p>	<p>المساهمون الكبار في الشركة ونسب ملكيتهم الحالية في الشركة</p> <p>كما في تاريخ ٢٣/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)، يمثل المساهمون الكبار في الشركة بمؤسسها حجل عمر (بنسبة ملكية تبلغ ٥٨٠٧٤٪)، وشركة مكة للإنشاء والعمير (بنسبة ملكية تبلغ ٥٨٠٧٤٪).</p>

يوضح الجدول التالي نسبة ملكية الجمهور والمساهمين الكبار وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين بالشركة وعدد أسهمهم في الشركة قبل وبعد إتمام الصفقة، وذلك كما بـ تاريخ ٠١٤٦٥/٠١/٢٠ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٤):

نسبة الملكية (%)	نوع المسماهم	المساهم		الشركة
		قبل إتمام الصفةقة	بعد إتمام الصفةقة	
(●)	(●)	% ٩,٥٩٧٣٥٤٩٠٢٧	١١٠,٨٠٤,٧٤١	مؤسس جبل عمر
(●)	(●)	% ٧,٥٨٢٠٥٨٠٧٤	٨٦,٦٨٤,٨٠١	شركة مكة للإنشاء والتعمير (الدائن الثاني)
(●)	(●)	% ٠,٠٣١٧٢٩٦٥٣	٢٥٨,٧٤٨	أعضاء مجلس الإدارة في الشركة *
(●)	(●)	% ٠,٠٠٠٥٢٢٨٨٦	٦٠٢	كبار التنفيذيين في الشركة **
(●)	(●)	-	-	شركة تبريد المنطق المركبة (الدائن الأول)
(●)	(●)	% ٨٢,٨٦٢٨٤٣٩٨٢	٩٥٦,٧٩٩,٨٤٢	الجمهور
(●)	(●)	% ١٠٠	١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢	الإجمالي
المصدر: الشركة				

* بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر والأسهم التي لديهم مصلحة غير مباشرة فيها في الشركة فقط.

** بناءً على الأسهم المملوكة لكبار التنفيذيين بشكل مباشر في الشركة فقط، حيث لا يملك كبار التنفيذيين أي أسهم في الشركة بشكل غير مباشر.

رأسمال الشركة سعودي.	١١٥٤٥٣٤١٦٢٠ (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال	رأس المال من أسهم الشركة
إجمالي عدد أسهم الشركة بالكامل.	١١٥٤٥٣٤١٦٢ (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢) سهم مدفوعة بالكامل.	إجمالي عدد الأسهم الجديدة
القيمة الإسمية لكل سهم من أسهم الشركة	عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، مدفوعة بالكامل.	القيمة الإسمية
سيتم تحديد إجمالي عدد الأسهم الجديدة بناءً على سعر الإصدار والذي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.	١١٥٤٥٣٤١٦٢ (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢) سهم مدفوعة بالكامل.	نسبة الأصول الجديدة من رأس المال
معامل تحويل الدين الأول	١١٥٤٥٣٤١٦٢ (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢) سهم مدفوعة بالكامل.	نسبة الأصول الجديدة من رأس المال
سيتم تحديد عدد الأسهم الجديدة المصدرة للدائن الأول لغرض تحويل الدين الأول، والذي تم احتسابه بناءً على قيمة الدين الأول مقسوماً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.	١١٥٤٥٣٤١٦٢ (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢) سهم مدفوعة بالكامل.	معامل تحويل الدين الأول
معامل تحويل الدين الثاني	١١٥٤٥٣٤١٦٢ (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢) سهم مدفوعة بالكامل.	معامل تحويل الدين الثاني
سيتم تحديد سعر الإصدار للأسهم الجديدة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. سيتم تحديد سعر إصدار الأسهم الجديدة (كما سيتم عكسه في القوائم المالية للشركة) في وقت لاحق بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.	١١٥٤٥٣٤١٦٢ (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢) سهم مدفوعة بالكامل.	سعر الإصدار
إجمالي قيمة إصدار الأسهم الجديدة (كما سيتم عكسها في القوائم المالية للشركة) في وقت لاحق بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة. وسيتم تسجيل فرق القيمة بين القيمة الإسمية للأسهم وسعر إصدار الأسهم كعلاوة إصدار أسهم تحت بند حقوق الملكية في قائمة المركز المالي للشركة.	١١٥٤٥٣٤١٦٢ (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢) سهم مدفوعة بالكامل.	إجمالي قيمة إصدار الأسهم الجديدة

١ - سيتم تحديد عدد الأسهم والملكية بعد تحديد سعر الإصدار الذي سيحدد بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة المحتملة بحسب ما تضمنته أحكام الاتفاقية.

<p>أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع الدائن الأول بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٧هـ (الموافق ١٤٤٥/٠٦/٢٠) والتي اتفقاً بموجبها على تسوية الدين الأول والبالغ مثثان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وستة وخمسون (٢٢٧,٩٣٢,٢٥٩) ريال سعودي وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الأول وفقاً لمعامل تحويل الدين الأول. كما أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠) والتي اتفقاً بموجبها على تسوية الدين الثاني والبالغة ثلاثة وسبعين ملارين وتسعمائة وأربعمائة وستون ألفاً وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الثاني وفقاً لمعامل تحويل الدين الثاني.</p> <p>وعند إتمام اتفاقيات التسوية، سيتم إصدار أسهم جديدة في الشركة من خلال زيادة رأس مال الشركة بحيث يصبح الدائنين مساهمين في الشركة وذلك بحلول تاريخ إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في السوق المالية السعودية (تداول) وتخصيص النصيب المستحق من الأسهم الجديدة لصالح كل من الدائن الأول والدائن الثاني وفق شروط وأحكام اتفاقيات التسوية. ولمزيد من التفاصيل عن عملية تحويل الديون ونشأتهم، يرجى مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال» من هذا التعميم.</p>	وصف الصفقة وعملية تحويل الديون
<p>سيتم تنفيذ الصفقة من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون المستحقة لكل من الدائن الأول والدائن الثاني والبالغ مجموعها خمسمائة وسبعة وأربعين مليوناً وأربعمائة وثمانية وتسعمائة وتسعمائة وستة وخمسون (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي عن طريق قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة للدائنين وذلك وفقاً لمعامل التحويل وأحكام الفقرة (ب) من المادة (١٢٦) من نظام الشركات والشروط والمتطلبات المنصوص عليها في المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وبموجب شروط وأحكام اتفاقيات الصفة.</p> <p>وستشمل الديون الأول المستحقة على الشركة للدائن الأول والدين الثاني المستحقة على الشركة للدائن الثاني. وعليه، ستقوم الشركة بإصدار أسهم جديدة للدائنين وذلك وفقاً لمعامل التحويل بحيث تكون القيمة الإسمية لتلك الأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مقابل تسوية الديون المستحقة لهما على الشركة.</p>	هيكل تحويل الديون
<p>تهدف الصفة إلى تحويل الديون المستحقة على الشركة للدائن الأول والدائن الثاني المستحقة على الشركة للدائن الثاني. وسيؤدي ذلك إلى تخفيض الأعباء التمويلية وتحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة وتحسين قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو. (المزيد من المعلومات حول الغاية من تحويل الديون، الرجاء مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال» من هذا التعميم).</p>	الغاية من تحويل الديون
<p>تتطوّر الصفة على وجود أطراف ذوي علاقة عضو ذو مصلحة بالصفقة، حيث تعد شركة ككة للإنشاء والتعمير طرفاً ذات علاقه (باعتبارها مساهم كبير في الشركة بنسبة ملكية مباشرة تبلغ ٧٤,٥٨٢٠٥٨٠٧٤%) ولملكتها غير المباشرة بنسبة (٠%) في شركة تبريد المنطقة المركزية، وتعتبر شركة تبريد المنطقة المركزية طرفاً ذات علاقه (باعتبارها تابع للشركة)، كما يوجد العديد من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة في الصفقة حيث قام كل من الأستاذ/ عبد العزيز سعود الطيب (بحفته أحد كبار التنفيذين في شركة أوقاف للاستثمار والتي يدورها تعد الوكيل عن الهيئة العامة للأوقاف والتي تملك بشكل غير مباشر في شركة مكة للإنشاء والتعمير)، بالإصلاح عن مصلحته في الصفقة لمجلس إدارة الشركة وقد امتنع إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على القرارات المتعلقة بالصفقة (ومزيد من التفاصيل في هذا الشأن، يرجى مراجعة القسم (٨-٨) «الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بالصفقة» من هذا التعميم).</p>	الأطراف ذوي العلاقة
<p>تمثل الخطوات الرئيسية لإتمام الصفقة فيما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الحصول على موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على إدراج الأسهم الجديدة في المحافظ الاستثمارية للدائنين. • الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، بعد صدور موافقة شركة تداول السعودية، على طلب زيادة رأس مال الشركة. • الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة على قرارات الصفقة، ونشر القرارات وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة. • الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة لتعديل النظام الأساس والسجل التجاري للشركة. • استيفاء جميع الشروط المحددة في اتفاقيات الصفقة والمخصصة في القسم (١١-٤-١١) («البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الأول»). <p>وبعد استيفاء الخطوات الرئيسية أعلاه، سيتم تحويل الديون المستحقة على الشركة للدائنين، وذلك مقابل قيام الشركة بزيادة رأس مالها وإصدار الأسهم الجديدة للدائنين والتي سوف يتم إدراجها في السوق المالية السعودية (تداول). ولمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال» والقسم (١١) «المعلومات القانونية».</p>	ملخص الإجراءات الرئيسية المطلوبة لزيادة رأس المال وإصدار الأسهم الجديدة
<p>سيكون لمالكي الأسهم الجديدة الحق في الحصول على أي أرباح موزعة تقوم الشركة بالإعلان عنها بعد تاريخ إتمام الصفقة.</p> <p>تتطلب الصفقة وزيادة رأس المال الحصول على عدد من الموافقات كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح أسهم زيادة رأس المال من خلال تحويل ديون. • موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على إدراج الأسهم الجديدة. • موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة. • موافقة مساهمي الشركة في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة على قرارات الصفقة. <p>ولمزيد من المعلومات حول شروط الصفقة الأخرى وعن الشروط التي تم استيفاؤها، الرجاء مراجعة القسم (١١) («المعلومات القانونية») من هذا التعميم.</p>	الأحكام في الأرباح للأسهم الجديدة
<p>تملك جميع الأسهم الحالية نفس حقوق التصويت ولا يوجد أي حقوق قضائية للأسهم معينة على باقي الأسهم المصدرة للشركة، وجميع أسهم الشركة من فئة واحدة.</p>	حقوق التصويت للأسهم الحالية



القيود المفروضة على الأseم الحالية
لا يوجد أي قيود مفروضة على الأseم الحالية باستثناء القيود المتعلقة بملك الأجانب لأseم المصدر حيث يقتصر تملك أseم المصدر على مواطني المملكة العربية السعودية.
حقوق التصويت للأseم الجديدة
يكون للأseم الجديدة نفس حقوق التصويت التي تتمتع بها أseم الشركة الحالية، مع عدم وجود أي قيود مفروضة على هذه الأseم (باستثناء القيود الواردة على تداول الأseم الصادرة للدائن الثاني حسب المنصوص عليه في الفقرة أدناه)، وذلك بما يتوافق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.
القيود المفروضة على الأseم الجديدة
لا يوجد أي قيود مفروضة على الأseم الجديدة باستثناء القيود المتعلقة بملك الأجانب لأseم المصدر حيث يقتصر تملك أseم المصدر على مواطني المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك الأseم الجديدة التي سيتم إصدارها في المصدر للدائنين، حيث سيكون للأseم الجديدة نفس الحقوق التي تتمتع بها أseم المصدر الحالية مع عدم وجود أي قيود مفروضة على هذه الأseم (باستثناء الأseم الجديدة التي ستخصص للدائن الثاني نتيجة لصفقة والتي ستخضع لفترة حظر تداول تمتد لستة أشهر تقويمية من تاريخ تخصيصها للدائن الثاني نظراً لالتزام الدائن الثاني بموجب شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني بعد التصرف في الأseم الجديدة المخصصة له خلال الفترة المشار إليها)، وذلك بما يتوافق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للمصدر، ولن يوجد أي قيود أخرى إضافية سيتم فرضها على أseم المصدر بعد زيادة رأس المال. كما يُشار إلى عدم وجود فترة حظر تقييد تصرف الدائن الأول بالأseم الجديدة التي ستخصص له نتيجة للصفقة.
القيود المفروضة على تداول الأseم
باستثناء القيود الواردة على تداول الأseم الصادرة للدائن الثاني والقيود المتعلقة بملك الأجانب لأseم المصدر حيث يقتصر تملك أseم المصدر على مواطني المملكة العربية السعودية حسب المنصوص عليه في الفقرتين أعلاه، لا يوجد أي قيود أخرى مفروضة على الأseم الحالية وأو الأseم الجديدة.



٥

التواريخ المهمة والمراحل الأساسية لتحويل الدين

فيما يلي الجدول الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بالصفقة. وستقوم الشركة بالإعلان على موقع شركة تداول السعودية عن أي تغييرات على الجدول الزمني والتاريخ المتوقعة الموضحة في الجدول أدناه.

الجدول الزمني / التاريخ المتوقع	الحدث
	١- الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس المال عن طريق تحويل الديون موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح أسهم زيادة رأس المال من خلال تحويل الديون بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٢٤ (الموافق ١٤٤٦/٤/١١)
	الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثانٍ بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول لعدم اكتمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع) بتاريخ ١٤٤٦/٤/١٢ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/١٥)
	نشر تعليم المساهمين بتاريخ ١٤٤٦/٤/١٣ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/١٦)
من الساعة التاسعة (٩) صباحاً وحتى الساعة السادسة (٦) مساءً من تاريخ ١٤٤٦/٤/١٢ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/١٥) وحتى موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة	توفير المستندات المتابعة للمعاينة بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة على بنود الجمعية
بتاريخ ٢٨/٤/٢٠٢٤ (الموافق ١٤٤٦/٤/٢١)	انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور مساهمو يمتلكون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل
بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.	انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثاني) وذلك في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم في الاجتماع الأول - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمتلكونربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل
بتاريخ ٠٨/١١/٢٠٢٤ (الموافق ١٤٤٦/٥/٠٨)	نشر قرارات الصفة التي تم اتخاذها في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة على موقع تداول (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)
	٢- الإجراءات التي ستتبع في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) بتاريخ ١٢/١١/٢٠٢٤ (الموافق ١٤٤٦/٥/١١)
	بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠٢٤ (الموافق ١٤٤٦/٥/٢٩)
بتاريخ ٢٥/١٢/٢٠٢٤ (الموافق ١٤٤٦/٦/٠٤)	انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) - يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع الثالث لانعقاد الجمعية العامة غير العادية أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه
بتاريخ ٠٨/١٢/٢٠٢٤ (الموافق ١٤٤٦/٦/٠٧)	نشر قرارات الصفة التي تم اتخاذها في الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة على موقع تداول
	٣- الإجراءات المطلوبة بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية واتمام الصفقة
خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.	تزويد هيئة السوق المالية بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية
أي بتاريخ ١٢/١٤/٢٠٢٤ (الموافق ١١/١٤/٢٠٢٤) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.	وبتاريخ ١٤/١٤/٢٠٢٤ (الموافق ١٢/١٥/٢٠٢٤) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.



الجدول الزمني / التاريخ المتوقع	الحدث
خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.	
أي بتاريخ ١٤٤٦/٥/٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/١١م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.	نشر تعديلات النظام الأساسي على بوابة الإلكترونية لوزارة التجارة قبل تعديله رسمياً لدى وزارة التجارة
وبتاريخ ١٤٤٦/٦/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٢م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.	
خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.	
أي بتاريخ ١٤٤٦/٥/٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/١١م) الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.	إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في تداول وتخفيضها لصالح الدائنين
وبتاريخ ١٤٤٦/٦/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٢م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث. وفي حال تم تأخير إصدار الأسهم الجديدة وتخفيضها لصالح الدائنين، فسيتم الإعلان عن موعد التخفيض الجديد على موقع تداول.	
خلال ثلاثة (٣) أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.	
أي بتاريخ ١٤٤٦/٥/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٥م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.	تعديل النظام الأساسي والسجل التجاري للشركة
وبتاريخ ١٤٤٦/٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.	



جدول المحتويات

٩	تعيم المساهمين	١
٦	إشعار مهم	٢
ك	دليل الشركة	٣
ف	ملخص التعيم	٤
١	التاريخ المهمة والمراحل الأساسية لتحويل الدين	٥
٤	المصطلحات والتعرifات	٦
١٠	عوامل المخاطرة	٧
١٨	تحويل الديون حالة الأداء للأسهم من خلال زيادة رأس المال	٨
٢٢	تقييم الديون والأسهم الجديدة	٩
٣٤	المعلومات المالية الموحدة	١٠
٤١	المعلومات القانونية	١١
٤٢	إفادات الخبراء	١٢
٤٣	المصاريف	١٣
٤٤	الإعفاءات	١٤
٤٥	المستندات المتاحة للمعاينة	١٥
٢٨٦	الملحق رقم (١)	
	الملحق رقم (٢)	



فهرسة الجداول

١٨	بيان المبلغ الذي سيُزداد به رأس مال الشركة باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة	جدول رقم : ١
<hr/>		
١٨	توضيح عدد الأسهم الجديدة التي ستتصدر للدائن (شركة تبريد المنطقة المركزية) نتيجة لتحويل الدين باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة	جدول رقم : ٢
<hr/>		
١٨	توضيح عدد الأسهم الجديدة التي ستتصدر للدائن (شركة مكة لإنشاء والتممير) نتيجة لتحويل الدين باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة	جدول رقم : ٣
<hr/>		
١٩	إيضاح أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة	جدول رقم : ٤
<hr/>		
١٩	إيضاح أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهم فردي على سبيل الاسترشاد باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة	جدول رقم : ٥
<hr/>		
٢٠	توضيح الفرق الذي سيُنَمِّي دفعه لشركة جبل عمر من قبل الدائن (شركة تبريد المنطقة المركزية) نتيجة الفرق بين متوسط أسهم المباعة خلال الفترة المشار إليها وسعر السهم المتفق عليه بناءً على سعر إصدار افتراضي ومتوسط سعر بيع افتراضي	جدول رقم : ٦
<hr/>		
٢١	توضيح الفرق الذي سيُنَمِّي دفعه من قبل شركة جبل عمر للدائن (شركة تبريد المنطقة المركزية) نتيجة الفرق بين متوسط أسهم المباعة خلال الفترة المشار إليها وسعر السهم المتفق عليه بناءً على سعر إصدار افتراضي ومتوسط سعر بيع افتراضي	جدول رقم : ٧
<hr/>		
٢٢	قائمة المركز المالي الموحدة الغير مراجعة والافتراضية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	جدول رقم : ٨
<hr/>		
٢٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	جدول رقم : ٩
<hr/>		
٢٥	مقارنة بين قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	جدول رقم : ١٠
<hr/>		
٢٧	مؤشرات الأداء الرئيسية	جدول رقم : ١١
<hr/>		
٢٧	ربحية السهم	جدول رقم : ١٢
<hr/>		
٢٩	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ م	جدول رقم : ١٣
<hr/>		
٣١	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المدققة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ م	جدول رقم : ١٤
<hr/>		
٣٢	جدول رقم ١٥ : قائمة التدفقات النقدية الموحدة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ م	جدول رقم : ١٥



٦

المصطلحات والتعريفات

يكون للعبارات والمصطلحات التالية - أينما وردت في هذا التعليم - المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتضي سياق النص خلاف ذلك:

تابع	الشخص الذي يسيطر على شخص آخر، أو يسيطر عليه ذلك الشخص الآخر، أو يشترك معه في كونه مسيطرًا عليه من قبل شخص ثالث. وفي أي مما سبق تكون السيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر.
اتفاقية التسوية مع الدائن الأول	الاتفاقية الملزمة المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير وشركة تبريد المنطقة المركزية بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠) فيما يخص تسوية الدين الأول والتي تضمنت الشروط والأحكام التقتصيلية لتسوية الدين الأول، والتي سيتم بموجبها زيادة رأس مال الشركة مقابل تسوية الدين الأول من خلال إصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح الدائن الأول.
اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني	الاتفاقية الملزمة المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير وشركة مكة للإنشاء والتعمير بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠) فيما يخص تسوية الدين الثاني والتي تضمنت الشروط والأحكام التقتصيلية لتسوية الدين الثاني، والتي سيتم بموجبها زيادة رأس مال الشركة مقابل تسوية الدين الثاني من خلال إصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح الدائن الثاني.
«اتفاقيات التسوية» أو «اتفاقيات الصنفقة»	يقصد بها اتفاقيات التسوية المبرمة مع كلاً من الدائن الأول والدائن الثاني مجتمعين.
إنعام عملية تحويل الدين الأول	يقصد بها استيفاء الدين الأول وفق معاملة تحويل الدين الأول وإصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح الدائن الأول وتعتبر بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الأول.
إنعام عملية تحويل الدين الثاني	يقصد بها استيفاء الدين الثاني وفق معاملة تحويل الدين الثاني وإصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح الدائن الثاني وتعتبر بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الثاني.
الديون أو الديون المستحقة	يقصد بها الدين الأول والدين الثاني.
الدائن الأول	يقصد به شركة تبريد المنطقة المركزية، وهي شركة تأسست في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (٤٣١٤٦٢٦) ومقرها الرئيسي في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
الدائن الثاني	يقصد به شركة مكة للإنشاء والتعمير، وهي شركة مساهمة تأسست في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (٤٣١٢٠١٠) ومقرها الرئيسي في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
الدائنين	يقصد بهم الدين الأول والدائن الثاني مجتمعين.
الدين الأول	يقصد به الدين المستحق على الشركة للدائن الأول وبالبلغ مائتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومائتان وتسعة وخمسون (٢٢٧٩٣٣,٢٥٩) ريال سعودي (وممثلاً في الدين المتبقى على الشركة تجاه الدائن الثاني والناشئ عن شراء الشركة للحصة النقدية للدائن الثاني في الشركة والتي كان يحتفظ بها نيابة عن ملاك العقارات (الواقعة ضمن مشروع جبل عمر) الذين لم يستكملاً وثائقهم الشرعية والتنظيمية عند تأسيس الشركة.
الدين الثاني	يقصد به الدين المستحق على الشركة للدائن الثاني وباللغة ثلاثة وتسعة ملايين وخمسمائة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٤,٩٥٠) ريال سعودي (وممثلاً في الدين المتبقى على الشركة تجاه الدائن الثاني والناشئ عن شراء الشركة للحصة النقدية للدائن الثاني في الشركة والتي كان يحتفظ بها نيابة عن ملاك العقارات (الواقعة ضمن مشروع جبل عمر) الذين لم يستكملاً وثائقهم الشرعية والتنظيمية عند تأسيس الشركة.
يوم عمل	يوم عمل في المملكة طبقاً لأيام العمل الرسمية في الهيئة.
زيادة رأس المال	الزيادة المقترحة في رأس مال الشركة من خلال إصدار أسهم جديدة لصالح الدائنين في الشركة.
الهيئة أو هيئة السوق المالية	هيئة السوق المالية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تقويضه للقيام بأي وظيفة من وظائف الهيئة.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م ١٣٢/١٢/٠١ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠).
العضو ذو المصلحة بالصفقة	الأستاذ/ عبد العزيز سعود الطيب، بصفته أحد كبار التنفيذين في شركة أوقاف للاستثمار والتي بدورها تعد الوكيل عن الهيئة العامة للأوقاف والتي تملك بشكل غير مباشر في شركة مكة للإنشاء والتعمير.
الأسهم الجديدة	الأسهم الجديدة في الشركة والتي سيتم إصدارها لكل من الدائن الأول والدائن الثاني وفق معامل التحويل، وباللغة عددها (١٠) (٠٠).

القرارات التي سيتم عرضها على مساهمي الشركة فيما يتعلق باتفاقيات التسوية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر مليار وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة واحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى ((١٠)) ريال سعودي من خلال إصدار ((١٠)) سهم عادي جديد بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد لفرض تحويل الديون المستحقة على الشركة، وذلك بموجب أحكام المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ويشمل ذلك التصويت على المسائل الآتية:

- أ. التصويت على شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول
- ب. التصويت على شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني
- ج. التصويت على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة المتعلقة بالصفقة، على أن تسرى هذه التعديلات عند إتمام الصفقة
- د. تقويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضروريًا لتنفيذ أي من القرارات المذكورة أعلاه

قرارات الصفقة

اجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الذي يعقد وفقًا للنظام الأساس للشركة.

اجتماع الجمعية العامة غير العادية

يقصد به معامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقيات التسوية.

معامل التحويل

هو الأساس الذي تم عليه تحديد عدد الأسهم الجديدة المصدرة للدائن الأول لغرض تحويل الدين الأول، والذي تم احتسابه بناءً على قيمة الدين الأول مقسوماً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.

معامل تحويل الدين الأول

هو الأساس الذي تم عليه تحديد عدد الأسهم الجديدة المصدرة للدائن الثاني لغرض تحويل الدين الثاني، والذي تم احتسابه بناءً على قيمة الدين الثاني مقسوماً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.

معامل تحويل الدين الثاني

المملكة العربية السعودية.

المملكة

وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية.

وزارة التجارة

قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠١٧-١٢٢-٣ وتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧هـ (الموافق ٤٠٩/٤/٢٠١٧) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠٢٤-٦-٣ وتاريخ ٠٥/٠٧/٢٠٢٤هـ (الموافق ٢٤/٠١/٢٠٢٤).

قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة

يقصد بها لأغراض قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ما يلي:

١. تابع المصدر فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر.

طرف ذو علاقة

٢. المساهمين الكبار في المصدر

٣. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر

٤. أعضاء مجالس الإدارة التابعين للمصدر

٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر

٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٤، ٢، ٤، أو ٥) أعلاه

٧. أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها شخص مشار إليه في (١، ٤، ٢، ٤، أو ٥) أعلاه.

ولأغراض الفقرة (١) من هذا التعريف، فإنه يقصد بالأقارب الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد.

يقصد به لأغراض قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الزوج والزوجة والأولاد القصر. ولأغراض لائحة حوكمة الشركات، يشمل هذا المصطلح ما يلي:

٠. الآباء، والأمهات، والأجداد، والجدات (وان علوا).

٠. الأولاد وأولادهم (وان نزلوا).

٠. الإخوة والأخوات الأشقاء، أو ألب أو لأم.

٠. الأزواج والزوجات.

قريب

شركة جبل عمر للتطوير، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة، تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم ٦٢/م بتاريخ ٢٥/١٤٢٧٠٩/٢٥هـ (الموافق ١٨/١٠/٢٠٠٦) في مدينة مكة المكرمة، مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٢٨ وتاريخ ١٥/١١/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠٠٧)، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه، وتقوم الشركة بمزاولة الأنشطة المذكورة في النظام الأساس للشركة.

المصدر أو «الشركة»

اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة والذي سيعقد للتصويت على قرارات الصفقة.

الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة

الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.

ريال سعودي

فيما يتعلق بشركة، أي شركة أخرى تسيطر عليها تلك الشركة.

شركة تابعة

شخص يملك ٥٪ أو أكثر من أسهم المصدر.

مساهم كبير

الصفقة	شركة تداول السعودية (تداول).	تداول
قواعد الإدراج	يقصد بها صفقة تحويل الديون المستحقة على الشركة للدائنين البالغة خمسمائة وسبعة وأربعين مليون وأربعين ألف وثمانمائة وتسعمائة وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح الدائنين من خلال زيادة رأس الشركة المدفوع من أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة واحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين ألف ريال سعودي إلى (١٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي (●●●)).	الصفقة
السنة المالية	قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠١٧-١٢٣-٣ بتاريخ ٢٠٢٢-١٠-٠٣هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، والمعدلة بموجب قراره رقم ٢٠٢٢-١٠-٨-١ بتاريخ ٢٠٢٢-٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٩).	قواعد الإدراج
النظام الأساس	السنة المنتهية بتاريخ ٢١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.	السنة المنتهية
تعيم المساهمين	النظام الأساس للشركة.	النظام الأساس
كبار التنفيذيين	تعيم المساهمين هذا والصادر عن الشركة بموجب أحكام المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.	تعيم المساهمين
هـ (هجري)	أي شخص طبيعي يكون مكلفاًًـ وحده أو مع آخرينـ من قبل الجهاز الإداري للمنشأة أو من قبل عضو في الجهاز الإداري للمنشأة بمهام إشراف وإدارة، وتكون مرجعيته إلى أي من: (١) الجهاز الإداري مباشرـة (٢) عضـو في الجهاز الإداري (٣) الرئيس التنفيذي.	كبار التنفيذيين
مـ (مـيلادي)	التاريخ الميلادي.	التاريخ الميلادي
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.	مجلس إدارة الشركة
المساهمون أو المساهمين	المساهمون في شركة جبل عمر للتطوير.	المساهمون أو المساهمين
الجمهوـر	المساهمون دون كبار المساهمـين وأعضـاء مجلس الإـدارة وكـبار التـتنفيذـيين في شـركة جـبل عمر للـتطويرـ.	الجمهوـر
المـستشارـيـ المـالـيـ	شركة العـربـيـ المـالـيـ.	المـستشارـيـ المـالـيـ
المـستـشارـ القـانـونيـ	شركة أبوـحـيـمـ وـآلـ الشـيـخـ وـالـحـقـبـانـيـ كـلـيفـورـدـ تـشـانـسـ.	المـستـشارـ القـانـونيـ
المـستـشارـينـ	المـستـشارـ المـالـيـ والمـستـشارـ القـانـونيـ الـوارـدةـ أـسـمـاؤـهـمـ فـيـ القـسـمـ (٣ـ)ـ (ـدـلـيلـ الشـرـكـةـ)ـ مـنـ هـذـاـ تـعـيمـ.	المـستـشارـينـ
مـراجـعـ الـحسابـاتـ	مـراجـعـ الـحسابـاتـ الـوارـدةـ أـسـمـاؤـهـمـ فـيـ القـسـمـ (٣ـ)ـ (ـدـلـيلـ الشـرـكـةـ)ـ مـنـ هـذـاـ تـعـيمـ.	مـراجـعـ الـحسابـاتـ
الـشـخصـ	أـيـ شـخصـ طـبـيـعـيـ أـوـ اـعـتـبارـيـ تـقـرـرـ لـهـ أـنظـمةـ الـمـملـكـةـ بـهـذـهـ الصـفـةـ.	الـشـخصـ
الـقوـائمـ المـالـيـةـ	الـبيـانـاتـ المـالـيـةـ الخـاصـةـ بـشـرـكـةـ جـبـلـ عمرـ لـلـطـبـوـيرـ وـالـتـيـ تـحـتـويـ عـلـىـ مـعـلـومـاتـ الدـخـلـ وـالـمـرـكـزـ المـالـيـ وـالـتـدـفـقـاتـ الـنـقـدـيـةـ وـغـيـرـهـ عـنـ السـنـوـاتـ المـالـيـةـ الـمـنـتـهـيـةـ فـيـ ٢١ـ دـيـسـمـبـرـ ٢٠٢١ـ مـ وـ ٣١ـ دـيـسـمـبـرـ ٢٠٢٢ـ مـ وـ ٣١ـ دـيـسـمـبـرـ ٢٠٢٣ـ مـ.	الـقوـائمـ المـالـيـةـ
الـمـوـجـزـ المـوـحدـةـ غـيـرـ	الـبيـانـاتـ المـالـيـةـ الخـاصـةـ بـشـرـكـةـ جـبـلـ عمرـ لـلـطـبـوـيرـ وـالـتـيـ تـحـتـويـ عـلـىـ مـعـلـومـاتـ الدـخـلـ وـالـمـرـكـزـ المـالـيـ وـالـتـدـفـقـاتـ الـنـقـدـيـةـ وـغـيـرـهـ لـفـتـرـيـ الـثـلـاثـةـ وـالـتـسـعـةـ أـشـهـرـ الـمـنـتـهـيـةـ فـيـ ٣٠ـ سـبـتمـبـرـ ٢٠٢٣ـ مـ.	الـمـوـجـزـ المـوـحدـةـ غـيـرـ
الـمـراجـعـةـ		الـمـراجـعـةـ

عوامل المخاطرة



يجب على مساهمي الشركة قراءة المخاطر الواردة في هذا القسم والمرتبطة بزيادة رأس مال الشركة لتسوية الديون من خلال إصدار الأسهم الجديدة، بالإضافة إلى جميع الأقسام الأخرى والمعلومات الواردة في هذا التعميم ودراستها بعناية، وذلك للتوصل إلى استنتاجاتهم الخاصة قبل التصويت على عملية تحويل الديون في الجمعية العامة غير العادية للشركة.

يرى مجلس الإدارة حالياً أن المخاطر والشكوك الموضحة أدناه هي جميع المخاطر المعروفة لهم التي تتعلق بعملية إصدار الأسهم الجديدة لتسوية الديون. ومع ذلك، فإن المخاطر والشكوك الموضحة في هذا التعميم قد لا تشتمل على كافة المخاطر المتعلقة بالصفقة حيث قد تكون هناك عوامل إضافية أخرى بخلاف المخاطر الواردة في هذا القسم تؤثر سلباً على الشركة لكنها غير معروفة لمجلس إدارة الشركة حالياً أو أن مجلس إدارة الشركة لا يعدها من عوامل المخاطرة المؤثرة حالياً.

كما يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه - على حد علمهم واعتقادهم - لا توجد أي مخاطر جوهيرية أخرى حتى تاريخ هذا التعميم بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم والتي قد يؤثر عدم الإفصاح عنها على قرارات المساهمين في التصويت على قرارات الصنفقة.

إن تحقق المخاطر الواردة في هذا القسم قد يؤثر سلباً على نشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهامها، كما أن تتحقق أي مخاطر أخرى بخلاف المخاطر الواردة أدناه (إما عدم علم مجلس إدارة الشركة عنها أو لعدم تصنيف مجلس إدارة الشركة لها بأنها جوهيرية ولكن تبين عند وقوعها أنها جوهيرية) قد يؤثر أيضاً بشكل سلبي على نشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية سهامها.

وفي حال كان لدى أي من المساهمين أي شك بخصوص محتوى هذا التعميم أو فيما يتعلق بالإجراء الذي يجب أن يتبعه أو بكيفية التصويت على قرارات الصنفقة فإنه ينبغي عليه استشارة مستشار مالي مستقل مخصص له من قبل هيئة السوق المالية.

وتتجدر الإشارة بأن ترتيب المخاطر الواردة أدناه لا يعكس أهمية المخاطر أو احتمالية حدوثها.

١-٧ المخاطر المرتبطة بالصفقة وأعمال الشركة بعد إتمام الصفقة

١-٧-١ المخاطر الضريبية

لا تتوقع الشركة فرض أي التزامات ضريبية لأغراض استكمال إجراءات تحويل الديون لأسهم في الشركة نتيجة لإبرام اتفاقيات الصفقة إلا أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أو أي جهة أخرى قد تفرض التزامات ضريبية أو زكوية أو أي رسوم أخرى مرتبطة بذلك. وعليه، فإنه في حال تم فرض التزامات ضريبية أو زكوية أعلى من المتوقع فإن ذلك سيؤثر سلباً على الوضع المالي للشركة، مما سيؤثر بشكل سلبي على سعر سهم الشركة.

٢-٧ المخاطر المرتبطة بإصدار الأسهم الجديدة

٢-٧-١ المخاطر المتعلقة بـ عدم تحقق الهدف الرئيسي من عملية تحويل الديون

إن هدف الشركة من عملية تحويل الديون هو تحسين نسب السيولة لدى الشركة، وزيادة قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو، وتهدف الصفقة أيضاً إلى تحويل الديون المستحقة على الشركة للدائنين (ولمزيد من التفاصيل عن أهداف الصفقة، يرجى مراجعة القسم (٤-٨) (أسباب عملية تحويل الديون) والقسم (٥-٨) (الآثار المترتبة على الشركة ومساهميها نتيجة تحويل الديون) من هذا التعميم. وفي حال عدم قدرة الشركة على تحقيق أهدافها المرجوة من الصفقة والمتمثلة بتحسين وضعها الائتماني ونسب السيولة لديها بعد إتمام الصفقة وتحويل الديون، فسيؤثر ذلك على الأداء المالي للشركة ونتائج عملياتها بشكل سلبي.

٢-٧-٢ المخاطر المرتبطة بمعامل التحويل

قد لا يكون معامل التحويل (والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة) مؤشراً دقيقاً على السعر السوقي لأسهم الشركة وقت الإصدار. بالإضافة إلى ذلك، قد يكون سعر سهم الشركة غير مستقر ومن الممكن أن يتأثر بشكل كبير بالتقليبات الناتجة عن التغيرات في توجهات السوق فيما يتعلق بالأسهم الجديدة أو أسهم الشركة الحالية. وقد تنتج هذه التقليبات أيضاً عن العديد من العوامل الأخرى، ومنها دون حصر، ظروف السوق المتعلقة

بالأسهم وحدوث أي تغييرات تنظيمية على كل من مجال أعمال الشركة أو ظروف واتجاهات مجال أعمال الشركة. كما قد يؤثر قيام بعض المساهمين ببيع كميات كبيرة من الأسهم (أو وجود تصور لدى الجمهور بقيام المساهمين بذلك) بشكل سلبي على سعر الأسهم في السوق، مما سيؤدي إلى عدم قدرة الشركة على تحقيق أهدافها المرجوة من الصفقة، وبالتالي سيؤثر ذلك على الأداء المالي للشركة ونتائج عملياتها بشكل سلبي.

٣-٧ المخاطر المتعلقة بانخفاض ربحية السهم

من المحتمل أن تقع أحداث في المستقبل لم تكن منتظرة وقت تفاصيل تحويل الديون قد تؤدي إلى عدم تحقيق النتائج المرجوة من عملية تحويل الديون، مما من شأنه التأثير سلباً على ربحية السهم. وبما أن عملية تحويل الديون ستتم عن طريق إصدار أسهم جديدة في الشركة، فإنه في حال لم تكن الزيادة في الأرباح التي تحصل عليها الشركة بعد عملية تحويل الديون بنسبة تفوق نسبة الزيادة في عدد الأسهم، فإن ربحية السهم ستختفي. وعليه، ستؤثر زيادة عدد الأسهم المصدرة في الشركة على نصيب الأسهم في الأرباح، مما قد يؤثر سلباً على سعر السهم حيث أن أرباح الشركة سوف تقسم على عدد أكبر من الأسهم.

٤-٧ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم

قد تؤثر عملية تحويل الديون سلباً على سعر أسهم الشركة في السوق المالية إذا قام الدائرون ببيع عدد كبير من أسهمهم في السوق المالية السعودية بعد إتمام الصفقة، لاسيما في ظل عدم وجود أي قيود مفروضة على الأسهم الجديدة المصدرة نتيجة للصفقة (باستثناء الأسهم التي يستحصل للدائن الثاني والتي ستختفي لفترة حظر تداول تمت لستة أشهر تقويمية من تاريخ تخصيصها للدائن الثاني نظراً لالتزام الدائن الثاني بموجب شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني بعد التصرف في الأسهم الجديدة المخصصة له خلال الفترة المشار إليها). كما لا يوجد ضمان بعدم بيع عدد كبير من الأسهم من قبل الجمهور في أي وقت. وتتجذر الإشارة إلى أن بيع عدد كبير من الأسهم سيؤثر على سعر سهم الشركة في السوق بشكل سلبي.

٥-٧ المخاطر المتعلقة بالأسهم المصدرة للدائن الأول

تضمنت اتفاقية التسوية مع الدائن الأول التزام الطرفين بأنه في حال قيام الدائن الأول ببيع كامل أو جزء من الأسهم الجديدة المخصصة له نتيجة للصفقة («أسهم العوض») خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ تخصيص أسهم العوض للدائن الأول (مع مراعاة أي فترات تمديد يتم منحها وفق أحكام الاتفاقية) وكانت قيمة متوسط أسهم العوض المباعة (بعد خصم أي تكاليف مترتبة بالبيع) من قبل الدائن الأول أقل من سعر السهم المتفق عليه، فلتلزم الشركة بسداد قيمة الفرق (ولمزيد من التفاصيل حول ذلك، يرجى الرجوع للقسم (١١-٤١) («اتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم). واستناداً إلى ما سبق، فإنه في حال تحقق ذلك، فستتطلب الشركة مبالغ إضافية لتسوية مستحقات الدائن الأول بما سيؤثر على سيولة الشركة ومركزها المالي، والذي من شأنه أن يؤثر على الشركة وأعمالها بشكل سلبي.

كمثال توضيحي، فإنه خلال فترة الثلاثة أشهر الواقعة بين تاريخ (٢٠٢٤) يونيو (٢٠٢٤) و تاريخ (٢٠٢٤) سبتمبر (٢٠٢٤)، تراوحت سعر سهم الشركة بين (٨٤،٢٢) ريال سعودي (٢٥،٢٧) ريال سعودي. وبناءً على ما سبق، فإنه في حال: (١) بقي سعر سهم الشركة ضمن نطاق مشابه خلال فترة الستة أشهر من تاريخ تخصيص أسهم العوض للدائن الأول، و(٢) قام الدائن الأول ببيع جميع أسهم العوض بسعر متوسط لا يقل عن الحد الأدنى لهذا النطاق (٤٠،٨٢) ريال سعودي، فإن الالتزام الإضافي المحتمل الذي قد تتحقق له الشركة بموجب اتفاقية التسوية قد يصل إلى (٤٠،٦٩٤) ريال سعودي، وذلك بناءً على سعر السهم الافتراضي المتفق عليه والبالغ (٤٠،٢٣) ريال سعودي.

سيتم احتساب آلية التسوية المحتملة الموضحة في الفقرة (١٤-١٢) من تعميم المساهمين من خلال مقارنة القيمة المتوسطة لأسهم العوض المباعة مع سعر السهم المتفق عليه، وسوف يتم تسجيل أي ربح أو خسارة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، مع إجراء التعديلات المقابلة في قائمة المركز المالي الموحدة.

وعليه، ستقوم الشركة بإنشاء مخصصات، تظهر في القوائم المالية التابعة للفترة المنتهية بعد الانتهاء من عملية تحويل الدين، بناءً على قيمة السهم المتفق عليه وقيمة السوقية وذلك خلال الفترة التي لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ تخصيص أسهم العوض للدائن الأول (أو أي فترات تمديد يتم منحها وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول).

٦-٧ التغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حقوق التصويت المرتبطة بها

بعد إتمام الصفقة، ستختفي نسبة ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) بما نسبته (٠٪)، وعليه ستختفي قدرة المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) على التصويت، وبالتالي ستكون لهم قدرة أقل على التأثير في القرارات الشركة والتي تتطلب موافقة مساهمي الشركة في الجمعيات العامة كتعيين أعضاء مجلس الإدارة أو تعديل رأس المال الشركة أو اندماجها وغيرها من القرارات الأخرى الهامة بالنسبة للشركة. وتتجذر الإشارة إلى أن عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها للدائنين ستتحدد وفق معامل التحويل وذلك بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة. وعليه فإن تحديد مدى تأثير تغير نسبة ملكية المساهمين الحاليين بالانخفاض (باستثناء الدائن الثاني) لن يتضح إلا بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.

٣-٧ المخاطر التجارية

١-٣-٧ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التدفق النقدي أو عدم القدرة في الحصول على القروض والتمويلات اللازمة أو عدم القدرة على توزيع أرباح مستقبلية

يبلغ إجمالي قيمة الدعم الدائنة للدائنين على الشركة مبلغ وقدره خمسمائة وسبعة وأربعون مليون وأربعين ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي وذلك كما في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٢م. وستحتاج الشركة إلى نفقات رأسمالية كبيرة للاستثمار بشكل مستمر في تطوير العقارات والأراضي (وتحديداً في مكة المكرمة)، وتوسيع نطاق عملياتها، وإجراء أعمال صيانة وتحسين مستمرة لمقارتها وذلك للالتزام بالمتطلبات النظامية ذات العلاقة أو الالتزام بمعايير جديدة تعتمدها الإدارة، أو لغرض مواجهة مسؤوليات والتزامات غير متوقعة. وعلى الرغم من أن الشركة قامت بمجموعة من الدراسات الازمة لتحديد التكاليف الرأسمالية للمشاريع المستقبلية، إلا أنه من الممكن أن تزيد تلك التكاليف عن القيمة المتوقعة لها مما قد يؤثر على الجدوى المالية لتلك المشاريع، كما أن تلك الزيادة قد تتطلب توفير تمويل إضافي لتنطيط التكاليف الإضافية مما قد يؤثر على نسبة الدين للشركة بشكل سلبي. ولا يوجد ما يضمن أن الصفتة ستساهم في كفاية التدفق النقدي الناتج من عمليات الشركة القائمة أو قدرة الشركة على توزيع أي أرباح مستقبلية، أو قدرة الشركة على الحصول على القروض المصرفية والتمويلات الخارجية الأخرى الازمة لتمويل عمليات الشركة القائمة والاستثمارات الرأسمالية في وقت مناسب وبتكليف وشروط مناسبة، وفي حال عدم قدرة الشركة على الحصول على القروض والتمويلات الازمة أو عدم كفاية التدفق النقدي الخاص بالشركة، فسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتطلعاتها المستقبلية.

٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بالتزامات التمويل لدى الشركة

قامت الشركة بإبرام اتفاقية تسهيلات بتاريخ ١٤٤٥/٠٧/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٢٥م) مع مصرف الراجحي بقيمة (١,٩٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقابل ضمان وزارة المالية من خلال تقديم عدد من الإقرارات والتعهدات تتضمن رهن أراضي المرحلة السادسة في مشروع جبل عمر لصالح الوزارة واستكمال التحوط مقابل سعر الفائدة للقرض خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ توقيع الاتفاقية. علماً أن الغرض من القرض هو تنطيط العجز النقدي على المدى القصير على أن يتم استخدام القرض لغرض تسريع إنجاز مراحل المشاريع تحت الإنشاء وسداد التزامات تمويلية، كما أن مدة القرض سنتين قابلة للتمديد لسنة ثلاثة بشرط موافقة مصرف الراجحي. علماً أن مصدر سداد القرض من متحصلات بيع أراضي المرحلة السادسة.

لدى الشركة أيضاً اتفاقية تسهيلات مبرمة مع وزارة المالية بتاريخ ١٤٤٣/٠١/١٧هـ (الموافق ٢٠١١/١٢/١٣م) بقيمة (٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، والتي تم إعادة هيكلتها بموجب خطاب وزارة المالية المقدم للشركة بتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢١م) والمتضمن الموافقة على (١) إعادة هيكلة مبلغ (١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من إجمالي مبلغ القرض إلى أداة مالية ثانوية متواقة مع الشريعة الإسلامية (تسهيلات مرابحة) بأجل غير محدد وفقاً للشروط المتفق عليها بدون تاريخ استحقاق، و(٢) إعادة جدولة المبلغ المتبقى من القرض والبالغ (١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ليكون تاريخ استحقاقه في ١٤٥٢/١٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢١ مارس ٢١) بدفع دفعه واحدة، و(٣) الإعفاء من دفع جميع العمولات المصرفية المتراكمة حتى تاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٤م) والتي تتجاوز مبلغ (٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، و(٤) تخفيض سعر العمولة المصرفية على المبلغ المعاد جدولته من القرض والبالغ (١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، و(٥) رسملة العمولات المصرفية التي سيتم احتسابها من تاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٥م) حتى تاريخ ١٤٤٧/٠٧/١١هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢١م)، و(٦) فك الرهن عن قطعة الأرض المقام عليها فندق (دبليو) واستبدالها برهن قطع أراضي داخل المشروع مساوية لها بالقيمة وفقاً للشروط المتفق عليها.

قد حصلت الشركة على تسهيلات من البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٨م) بمبلغ (١,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقابل ضمان وزارة المالية لغرض استكمال المرحلة الثالث، علماً بأنه قد تم استخدام كامل مبلغ التسهيلات الممنوحة في شهر مارس ٢٠٢٤م على أن يكون السداد ابتداءً من تاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٠٣م) بدفعات نص سنوية بمبلغ (٥٧,٩٧١,٠١٤,٥٠) ريال سعودي بالإضافة لدفعه الأخيرة بمبلغ (٥٠,٦٦٦,٦٦٦,٢٦٦) ريال سعودي.

كما قامت الشركة بإبرام اتفاقية تسهيلات بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٥/١٧م) مع البنك السعودي الأول والبنك الأهلي السعودي بقيمة (٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقامت الشركة بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٩/١٦م) بإبرام اتفاقية قرض مجمع إسلامي بنظام الإجارة الإسلامية مع البنك السعودي الأول والبنك الأهلي السعودي بقيمة (٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والذي تم استخدام جزء منه لسداد المبلغ المقدم للشركة بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة بتاريخ ١٤٣٦/٠٧/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٥/١٧م). وبتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠٤م) قامت الشركة بإبرام اتفاقية لإعادة هيكلة شروط التمويل الإسلامي المقدم من البنك السعودي الأول والبنك الأهلي السعودي وفقاً للاقتاقية المبرمة بتاريخ ١٤٣٦/٠٧/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٥/١٧م)، ليصبح إجمالي قيمة التمويل بعد إعادة الهيكلة مبلغ (٥,٨٩٨,٨٩٠,٠٠٠) ريال سعودي. وتتضمن أبرز شروط إعادة الهيكلة ما يلي: (١) إعادة إئاحة مبلغ (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حد التمويل المسموح به، و(٢) تمديد مدة الاستحقاق لمدة ثلاثة (٣) سنوات إضافية من مدة استحقاق التمويل الأصلي مع خيار التمديد لمدة ثلاثة (٣) سنوات أخرى، وفقاً لشروط محددة. وبموجب هذه الاتفاقية، يتم سداد كامل مبلغ



التسهيلات المقدمة من خلال أقساط ربع سنوية وإجمالي أربعة وعشرين (٢٤) قسطاً على أن يتم سداد كامل مبلغ التسهيلات بتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٥٢هـ (الموافق ٢٢ أكتوبر ٢٠٣٠م). مع العلم بأن أول سحب من هذه التسهيلات تم بتاريخ ٢٩/٠٩/١٤٣٩هـ (الموافق ١٨ مايو ٢٠١٨م)، ويعادل المبلغ القائم الذي لم يتم سداده حتى تاريخ هذا التعيم (٥,٨٩٨,٨٩٠,٠٠٠) ريال سعودي.

كما تم إعادة هيكلة قرض البلاد بتاريخ ٠٥/٠٥/١٤٤٢هـ (٢١/١٢/١٤٤١هـ) ليصبح الحد الإجمالي (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على أن يتم سداد المبلغ من خلال دفعات متساوية على مدى ثمانية (٨) سنوات مع دفعةأخيرة تمثل (١٨٪) من إجمالي المبلغ المستحق تبدأ بعد فترة سماح اثني عشر (١٢) شهر. علما بأنه تم سداد دفتين ليصبح المبلغ القائم الذي لم يتم سداده حتى تاريخ هذا التعيم (٨٥٧,٢٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي.

كما قامت الشركة بإعادة هيكلة قرض البنك السعودي الأول بتاريخ ٠٧/٠١/١٤٤٤هـ (٢٢/١٠/١٤٤٤هـ) ليصبح إجمالي مبلغ التسهيلات (١,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على أن يكون السداد على دفعات نصف سنوية لمدة أربع (٤) سنوات بتاريخ ١٨/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٨/٠٢/٢٠٢٤م) بالإضافة لدفتين إضافية واحدة خلال عام (٢٠٣٣) بمبلغ (٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق بيع أصول يتم تحديدها بعد نهاية السنة الثانية (٢٠٢٤م) والأخرى كدفعةنهائية بتاريخ ٢٦/٠٣/١٤٤٩هـ (٢٨/٠٨/٢٠٢٧م) وبمبلغ (٨٠٠,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. علما بأنه تم سداد دفعه واحد ليصبح المبلغ القائم الذي لم يتم سداده حتى تاريخ هذا التعيم (١,٥٢١,٥٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي.

وفي حال لم يتم إعادة جدولة أو إعادة هيكلة أي من التسهيلات الواردة أعلاه بالشكل المطلوب أو نتج عنها اشتراطات جديدة غير متوقعة أو عصيرة، فمن الممكن ألا تتمكن الشركة من الحصول على التسهيلات الالزمة أو ألا يكفي التدفق النقدي الخاص بالشركة لاستمرار أنشطتها بشكل مثالي، وسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتطلعاتها المستقبلية.

٣-٣-٧ مخاطر أسعار الفائدة

تمثل مخاطر أسعار الفائدة مخاطر تغير القيمة العادلة أو قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. إن تعرض الشركة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق بشكل أساسى بالالتزامات الدينية طويلة الأجل بأسعار فائدة متغيرة (ولمزيد من التفاصيل حول ديون الشركة، يرجى مراجعة القسم (١٠) «المعلومات المالية الموحدة» من هذا التعيم). ونتيجة لذلك، فإن الشركة معرضة إلى أسعار الفائدة، وتحديداً في بيئه أسعار فائدة متزايدة، الأمر الذي يمكن أن يؤثر وبشكل كبير على ربحية الشركة.

٤-٣-٧ مخاطر عدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي

تقوم الشركة بشكل دوري بتقييم فرص التوسيع والذي يتطلب وجود إدارة تنفيذية فعالة ونفقات رأسمالية كبيرة وشراء المعدات اللازمة وإنشاء البنية التحتية الضرورية بالإضافة إلى استقطاب الموظفين والعاملين الذين يتمتعون بالمستويات المطلوبة من الخبرة والمهارة الفنية. من المتوقع أن تسهم عملية تحويل الديون في تحسين سيولة الشركة وتعزيز قدرتها على استكمال تنفيذ مشاريعها القائمة، وفي حال عدم قدرة الشركة على تحسين سيولتها وتعزيز قدرتها على استكمال تنفيذ مشاريعها القائمة بعد عملية تحويل الديون، فسيكون لذلك تأثير سلبي على سيولة الشركة مما سيحد من قدرة الشركة على تنفيذ خطط توسعها وتحقيق أهداف النمو الاستراتيجي، وسيؤثر ذلك بشكل سلبي على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتطلعاتها المستقبلية.

٥-٣-٧ مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية عند استحقاقها. إن المطلوبات المتداولة للشركة وشركاتها التابعة تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ وقدره ٢٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١م و ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وعليه فقد لا تكون الشركة قادرة على الوفاء بالتزاماتها في سياق أعمالها الاعتيادية، وسيكون لذلك تأثير سلبي على سيولة الشركة ووضعها الائتماني.

٦-٣-٧ مخاطر الأسعار

إن مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، سواء كانت ناتجة عن عوامل خاصة بالأدوات المالية الفردية أو جهة إصدارها، أو العوامل التي تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق. وفي حال تقلب سعر الوحدات الاستثمارية التي تحتفظ بها الشركة والمصنفة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فذلك يمكن أن يؤثر وبشكل كبير على ربحية الشركة.

٧-٣-٧ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها الشركة في حال إخفاق عميل أو مستأجر أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية. وقد بلغت صافي الدعم المدينة التجارية والأخرى للشركة ٥٤٨,٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٦٠٢٩٦ مليون ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٦٠٢٤٢٠ مليون ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وفي حالة عدم التزام الدائنين بسداد المستحقات للشركة، فسوف يؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهرى على وضع الشركة المالى ونتائج عملياتها.

٤-١ المخاطر القانونية

٤-١-١ الدعاوى القضائية

إن الشركة معرضة - سواءً بصفتها مدعية أو مدعى عليها - لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية واتخاذ الإجراءات القانونية في إطار عملية تحويل الديون. ولا يمكن للشركة تحديد النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو حجم التعويضات التي قد تصاحبها. ومن شأن أي نتيجة في غير صالح الشركة من هذه الدعاوى أو الإجراءات التأثير بشكل سلبي وجوهرى على أعمال الشركة ووضعها المالى ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، وبغض النظر عن نتائج تلك الدعاوى أو الإجراءات، فقد يترتب على هذه الدعاوى أو الإجراءات تكب الشركة لتكاليف عالية لتوفير الموارد الازمة للدفاع عنها، مما قد يتراوح عليه التأثير بشكل سلبي وجوهرى على أعمال الشركة ووضعها المالى ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية (ولمزيد من التفاصيل عن الدعاوى القضائية والمطالبات المتعلقة بالشركة، يرجى مراجعة القسم (٥-١١) «الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة» من هذا التعميم).

٤-٢ المخاطر المتعلقة بموافقة الأطراف المتعاقدة مع الشركة على الصفة

تعد الشركة طرفاً في عدد من عقود التمويل والتسهيلات الائتمانية والتي تحتوي على شروط تتطلب موافقة الطرف الممول قبل إتمام الشركة للصفقة، ولمزيد من التفاصيل حول عقود التمويل والتسهيلات الائتمانية يرجى مراجعة القسم (٢-٢-٧) («المخاطر المتعلقة بالالتزامات التمويل لدى الشركة») من هذا التعميم. وفي حال عدم تمكן الشركة من الحصول على الموافقات التعاقدية المطلوبة، فإن الشركة قد تتعذر في حالة إخلال بالتزاماتها بموجب العقود ذات الصلة. وقد يترتب على هذا الإخلال عدة أمور تختلف باختلاف شروط وأحكام العقود ذات الصلة والتي قد تتضمن بشكل خاص المطالبة بسداد المبالغ المستحقة كاملاً وبشكل فوري، أو فسخ العقد أو المطالبة بمبلغ تعويض أو غير ذلك، بالإضافة إلى أن أي إخلال في اتفاقية تمويل محددة قد يعُد إخلالاً تلقائياً باتفاقيات التمويل الأخرى وفقاً لشروطهم مما قد يتراوح عليه قدرة الممولين الآخرين أيضاً بالمطالبة بالسداد المبكر. إن تتحقق أي من هذه المخاطر سيكون له أثر سلبي وجوهرى على أعمال الشركة ووضعها المالى ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على الشركة بعد إتمام الصفقة.

٤-٣ المخاطر المرتبطة باستيفاء شروط إتمام الصفة

يشترط لإتمام اتفاقيات الصفة الالتزام بعدد من الشروط المنصوص عليها في اتفاقيات الصفة. وسيؤدي عدم استيفاء هذه الشروط أو التأخير باستيفائها إلى عدم إتمام الصفة أو تأخير إتمامها، ولمزيد من التفاصيل حول شروط إتمام الصفة يرجى مراجعة القسم (٤-١١) («ملخص الاتفاقيات الجوهرية»). وتمثل أهم الشروط التي لم يتم استيفاؤها بتاريخ هذا التعميم على سبيل المثال الشروط الجوهرية لاتفاقيات الصفة التي يجب على الأطراف الالتزام بها حتى تاريخ النفاذ، والتي تشمل عدم الإخلال بالضمانات المقدمة أو متطلبات ممارسة الأعمال وغيرها من الشروط المنصوص عليها في اتفاقيات الصفة. كما سيؤدي الإخلال بشرط إتمام الصفقات أيضاً إلى عدم إتمامها. وتشمل هذه الشروط، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: ١) الحصول على الموافقات التنظيمية الازمة (وتحديداً موافقة هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية (تداول) لغرض إصدار وإدراج الأسهم الجديدة)، و٢) الحصول على أي موافقات مطلوبة من أطراف ثالثة تكون موافقتهم مطلوبة لتنفيذ الصفقة، و٣) الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، ولمزيد من التفاصيل حول الموافقات الازمة لإتمام الصفة، يرجى مراجعة القسم (٣-١١) («الموافقات الازمة لإتمام الصفة»).

وفي حال عدم قدرة الشركة على تسوية الديون من خلال إتمام اتفاقيات الصفة نتيجة لعدم استيفاء الشروط المنصوص عليها في اتفاقيات الصفة، فسيكون لذلك تأثير سلبي على سيولة الشركة ووضعها الائتمانى، ولمزيد من التفاصيل عن البنود والشروط الجوهرية باتفاقيات الصفة، يرجى مراجعة القسم (٤-١١) («ملخص الاتفاقيات الجوهرية») من هذا التعميم.

٤-٤ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المعلومات غير الواردة في هذا التعميم

قد تتناول بعض المصادر الإعلامية معلومات وتحليلات مالية واقتصادية فيما يتعلق بالشركة والصفقة واتفاقياتها، والتي قد لا تشمل العديد من المعلومات والمخاطر ذات العلاقة الواردة في هذه التعميم. وينبغي على المساهمين عدم الاعتماد على هذه المصادر. كما قد تقدم هذه المصادر أو غيرها تصريحات لم تُنسب بشكل مباشر أو قد تسبب بصورة غير صحيحة إلى أعضاء مجلس إدارة

الشركة أو مسؤوليتها أو موظفيها، أو قد تشمل تقارير غير صحيحة عن تصريحات قدمها أو قد يقدمها أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مسؤوليتها أو موظفيها، أو قد تشمل تلك المصادر تصريحات مضللة بسبب إغفال ذكر معلومات قدمتها الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مسؤوليتها أو موظفيها. لم يفوض مجلس إدارة الشركة أي شخص بتقديم معلومات أو إفادات بالنيابة عن الشركة باستثناء ما هو مفصح عنه في هذا التعميم، ولا يتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مسؤوليتها أو موظفيها أو مستشاريها أي مسؤولية عن صحة واقتضاء أي معلومات أو إفادات صادرة عن أطراف أخرى.

لذلك، ينبغي أن يعتمد المساهمين فقط على المعلومات الواردة في هذا التعميم عند اتخاذ أي قرار بشأن التصويت على قرارات الصنفقة، كما يجب على المساهمين في حال وجود أي شك حول الصنفقة الحصول على استشارة خاصة من قبل مستشار مالي مستقل مرخص له من قبل الهيئة.

٥-٤-٧ المخاطر المتعلقة بالتوقعات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والإفادات المستقبلية، ومن الممكن أن يستدل على هذه التوقعات والإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات وعبارات مستقبلية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر «يتوقع»، أو «يهدف»، أو «ينوي»، أو «سوف»، أو «يعتقد»، أو «يسعى»، أو «قد»، أو «سيكون»، أو «ينبغي» أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتشمل هذه الإفادات والبيانات، على سبيل المثال لا الحصر، مخاطر معروفة وأخرى مجهولة وبعض الشكوك التي قد تؤثر على نتائج الشركة أو اتفاقيات الصنفقة، وبيانات متعلقة بالوضع المالي للشركة واستراتيجية أعمالها وخططها وأهدافها المستقبلية التي قد تنتج من إبرام اتفاقيات الصنفقة، وغيرها من الأحداث المستقبلية، وغيرها من المعلومات والإفادات.

إن الأحداث المستقبلية لا يمكن توقعها فعليًا وقد تختلف بما هو موجود في هذا التعميم، إذ أن أداء الشركة (بما يشمل بعد إبرام اتفاقيات الصنفقة وتأثير تلك الاتفاقيات على الوضع المالي والتشغيلي للشركة نتيجةً لالتزامات التي قد تنشأ من إبرام تلك الاتفاقيات) وقدرتها على التطور والعمل وتحقيق أهدافها واستراتيجياتها هي ما يحدد نتائجها الفعلية والتي لا يمكن للشركة معرفتها، وقد تتعلق بأمور خارجة عن سيطرة الشركة. إن عدم دقة هذه التوقعات المستقبلية هي أحد المخاطر التي يجب على المساهمين والمستثمرينأخذها في الاعتبار، ويجب على المساهمين قراءة هذه التوقعات والإفادات على ضوء ذلك وعدم الاعتماد عليها. وفي حال اختلاف النتائج الفعلية للشركة والأحداث المستقبلية عن هذه التوقعات والإفادات، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وربحية أسهم الشركة بعد إتمام الصنفقة.



تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال

١-٨

لمحة عامة عن الصفقة

أبرمت الشركة اتفاقية ملزمة مع شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفتها الدائن الأول) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٧ (الموافق ١٤٤٥/٠٦/٠٧) والتي انقما بموجبها على تسوية الدين الأول وبالبالغ مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وتسعة وخمسون (٢٢٧,٩٣٢,٥٩) ريال سعودي، وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الأول وفق معامل تحويل الدين الأول والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة بحيث يصبح الدائن الأول مساهمًا في الشركة وذلك بحلول تاريخ إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في السوق المالية السعودية (تداول) وتخصيص الأسهم الجديدة المستحقة له وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول. وباستثناء بعض الالتزامات المنصوص عليها في اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والتي ستظل سارية ولملزمة على الطرفين خلال الفترة الممتدة لستة أشهر تقويمية من تاريخ تخصيص الأسهم الجديدة المستحقة للدائن الأول نتيجة للصفقة، سيكون إتمام عملية تحويل الدين الأول وتخصيص الأسهم الجديدة المستحقة له بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الأول فيما يخص الدين الأول وذلك وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول (ولمزيد من التفاصيل عن أحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١) («اتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعليم.

كما أبرمت الشركة اتفاقية ملزمة مع شركة مكة للإنشاء والتعمير (بصفتها الدائن الثاني) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٧ (الموافق ١٤٤٥/٠٦/٠٧) والتي انقما بموجبها على تسوية الدين الثاني وبالبالغ ثلاثة وتسعة ملايين وخمسمائة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي، وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الثاني وفق معامل تحويل الدين الثاني والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة وتخصيص الأسهم الجديدة المستحقة له وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني. وسيكون إتمام عملية تحويل الدين الثاني وتخصيص الأسهم الجديدة المستحقة له بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الثاني فيما يخص الدين الثاني وذلك وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني (ولمزيد من التفاصيل عن اتفاقيات الصفقة، الرجاء مراجعة القسم (١١-٤-٢) («اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») من هذا التعليم).

وتم الاتفاق بين كل من: (أ) الشركة والدائن الأول بموجب اتفاقية تسوية الدين الأول والذي يتمثل في حصول الدائن الأول على عدد (٠٠) سهم عادي جديد في الشركة مقابل تسوية الدين الأول، و(ب) الشركة والدائن الثاني بموجب اتفاقية تسوية الدين الثاني على معامل تحويل الدين الثاني والذي يتمثل في حصول الدائن الثاني على عدد (٠٠) سهم عادي جديد في الشركة مقابل تسوية الدين الثاني. وسيبلغ إجمالي عدد الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها نتيجة للصفقة (٠٠) سهم مدفوعة بالكامل وبقيمة اسمية للسهم الواحد قدرها عشرة (٠٠) ريالات سعودية بحيث يكون إجمالي القيمة الاسمية للأسهم الجديدة مبلغ وقدره (٠٠) ريال سعودي، وسيبلغ إجمالي القيمة السوقية للأسهم الجديدة بناء على معامل التحويل وعلى سعر الإغلاق لسهم الشركة (٠٠) ريال سعودي، وذلك كما في تاريخ (٠٠) هـ (الموافق (٠٠) م) وهو آخر يوم تداول يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة المحتملة. وستصدر هذه الأسهم الجديدة من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع بالكامل بنسبة (٠٠)% من أحد عشر مليار وخمسمائة وأربعين مليون ثلاثة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى (٠٠) ريال سعودي، وزيادة عدد الأسهم المصدرة للشركة من مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم عادي إلى (٠٠) سهم عادي مدفوعة بالكامل.

وعند إتمام الصفقة، ستتخفض ملكية مساهمي الشركة الحاليين والجمهور (ما عدا الدائن الثاني) لتكون ما نسبته (٠٠)% من رأس مال الشركة، وستكون ملكية الدائن الأول والدائن الثاني مجتمعين ما نسبته (٠٠)% من رأس مال الشركة (ويشمل ذلك الأسهم المملوكة من قبل الدائن الثاني قبل إتمام الصفقة).

وس يتم تحديد إجمالي قيمة الصفة بناءً على قيمة الأسهم الجديدة. وسيبلغ إجمالي القيمة الاسمية للأسهم الجديدة مبلغ وقدره (٠٠) ريال سعودي وسيبلغ إجمالي القيمة السوقية للأسهم الجديدة بناء على معامل التحويل وعلى سعر الإغلاق لسهم الشركة (٠٠) ريال سعودي. وسيتم تحديد إجمالي قيمة الأسهم الجديدة التي سيتم تضمينها في القوائم المالية للشركة في وقت لاحق بناءً على سعر الإغلاق لسهم الشركة في آخر يوم تداول يسبق تاريخ الجمعية.

وفي حال نتج عن عملية احتساب عدد الأسهم المستحق لأي من الدائنين بناءً على معامل تحويل الدين كسور أسهم، فسيتم تقرير الرقم الناتج إلى أقل رقم صحيح. فعلى سبيل المثال، إذا كان سعر الإصدار ٤٢٢ ريال سعودي فسيخصص للدائن الأول بناء على معامل التحويل ما مجموعه ١٠,١٦٨,٠٨٧ سهم من الأسهم الجديدة وليس ١٠,١٦٨,٠٨٧,٩٩ سهم، كما سيخصص للدائن الثاني ما مجموعه ١٢,٢٢٩,٢٧١ سهم من الأسهم الجديدة، وليس ١٢,٢٢٩,٢٧١ سهم. وسيتم تجميع كسور الأسهم وبيعها في تداول بسعر السوق في حينه بالنسبة عن



الدائن المستحق لها ومن ثم سيتم توزيع المتصحفات الناتجة عن عملية بيع كسور الأسهم على الدائنين كلاً حسب ما يستحقه، وذلك خلال مدة أقصاها ثلاثة (٣٠) يوماً من تاريخ إتمام الصفقة. وسيتم خصم التكاليف المتعلقة بعملية بيع كسور الأسهم من إجمالي متصحفات بيع كسور الأسهم.

٢-٨ نبذة عن الدائنين

١-٢-٨ شركة تبريد المنطقة المركزية (الدائن الأول)

تأسست شركة تبريد المنطقة المركزية كشركة سعودية مملوكة من قبل شركة تبريد السعودية وشركة جبل عمر للتطوير والتي تختص بإنتاج وتوزيع المياه المبردة لأنظمة التبريد والتكييف لمشروع جبل عمر. وهي شركة ذات مسؤولية محدودة قائمة ومسجلة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية بسجل تجاري رقم (٤٠٣١٤٦١٢٦) بتاريخ ٢٦/٠٧/٤٢١٤ هـ ورأس مال (٢٤٧,٨٠٦,٦٣٠) ريال سعودي وتمارس الشركة أنشطتها بموجب ترخيص أجنبي رقم (١١١٠٤٤٢٠٦١٠١١٩٩) بتاريخ ٥/٠٦/٤٤٢١ هـ.

٢-٢-٨ شركة مكة للإنشاء والتعمير (الدائن الثاني)

تأسست شركة مكة للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة سعودية)، وفقاً لنظام الشركات وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٢/١١/١٤٠٨ هـ (الموافق ٢٧/٠٦/١٩٨٨) برأس مال قدره (١,٣٥٥,٠٠٠) ريال سعودي، ثم تمت زيادته إلى (١,٦٤٨,١٦٢,٤٠٠) ريال سعودي. وتشمل أغراض شركة مكة للإنشاء والتعمير الآتي: (أ) امتلاك وتطوير وتعمير العقارات والأماكن المجاورة للمسجد الحرام بمكة المكرمة وأي مناطق أخرى داخل المملكة، (ب) إنشاء المشاريع التنموية والتطوير العمراني في المناطق التي تمتلكها الشركة أو غيرها من المناطق وتنفيذ مخططاتها العمرانية والاقتصادية، (ج) القيام بكلفة الأعمال الازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح الخاصة بها. ويقع مقر شركة مكة للإنشاء والتعمير الرئيسي بمكة المكرمة. وقد قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بإنجاز مشروعها الأول الذي يقع في محيط الحرم المكي الشريف والذي يتكون من مركز تجاري وأبراج سكنية فندقية حيث تقوم شركة مكة للإنشاء والتعمير بإدارة وتشغيل المركز التجاري بينما تقوم واحدة من أعرق شركات الفنادق العالمية بتشغيل الفندق والأبراج ومرافق السيارات. وتعتبر شركة مكة للإنشاء والتعمير من كبار المساهمين في رأس مال الشركة التي تقوم حالياً بتنفيذ مشروع تطوير جبل عمر الواقع على شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة.

٣-٨ نبذة عن نشأة الديون

١-٣-٨ الدين المستحق لشركة تبريد المنطقة المركزية (الدين الأول)

أبرمت الشركة اتفاقية امتياز مع شركة تبريد المنطقة المركزية بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٢م («اتفاقية الامتياز»)، والتي اتفقاً بموجبها أن تقوم شركة تبريد المنطقة المركزية بتقديم خدمات تبريد لصالح الشركة في مناطق مشاريعها والمتمثلة بإنشاء محطة تبريد مركزية بنظام BOT لتزويد مناطق مشروع جبل عمر بخدمات التبريد وذلك بتكلفة إجمالية قدرها خمسة وخمسين مليون (٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وبموجب هذه الاتفاقية نشأت مستحقات على الشركة لشركة تبريد المنطقة المركزية عن الخدمات المقدمة للشركة وبالبالغ مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وتسعة وخمسون (٢٢٧,٩٣٢,٢٥٩) ريال سعودي وذلك بحسب ما هو مسجل في القوائم الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٣م. وعليه، أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع الدائن الأول لغرض تسوية الدين المشار إليه عن طريق إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الأول، ولمزيد من التفاصيل حول الاتفاقية المبرمة مع الدائن الأول، يرجى الرجوع للقسم (١٤-١) («اتفاقية التسوية مع الدائن الأول»).

٢-٣-٨ الدين المستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير (الدين الثاني)

عند تأسيس شركة جبل عمر للتطوير بتاريخ ٢٥/٠٩/١٤٢٧هـ (الموافق ١٠/١٨/٢٠٠٩) طلبت الجهات المختصة بأن يتم دفع كامل رأس مال الشركة والبالغ في تلك الفترة (٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي حتى يتم إعلان تأسيس الشركة، وقد كان هذا المبلغ يتألف من:

أ. مبلغ قدره مليارات وأربعة عشر مليون (٢٠١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، والذي يمثل مبلغ الاكتتاب النقدي برأس مال الشركة والمطروح للأكتتاب العام، حيث يدفع المكتتب قيمة السهم كاملة.

ب. مبلغ (٤,١١٨,٤٣٥) ريال سعودي يمثل مبلغ الاكتتاب العيني برأس مال الشركة مقابل أراضي وعقارات تم تقويمها بمعرفة اللجنة الحكومية لتقدير العقارات (الواقع ضمن مشروع جبل عمر) الموقعة والمعتمدة من الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة وذلك بعد استكمال الوثائق الشرعية والنظمية للعقارات ذات الصلة.

ج. مبلغ (٥٨١,٥٦٤,٨٦٠) ريال سعودي والذي قام بدفعه نيابةً عن ملاك العقارات (الواقعة ضمن مشروع جبل عمر والتي تم نقلها للشركة عند تأسيسها) كمساهمة عينية من قبلهم مقابل العقارات المنقوله للشركة نظراً لعدم التمكن من

تحديد هوية هؤلاء المالك آنذاك وذلك إلى حين استكمال وثائقهم الشرعية والتنظيمية والتقدم بالمستدات الالازمة لاستخراج الصكوك الشرعية الخاصة بهم، علماً بأنه قد تم حفظ الأسهم العينية المصدرة مقابل تلك العقارات في محفظة مؤسسي جبل عمر والتي لا تشكل جزءاً من ملكية شركة مكة للإنشاء والتعهير في الشركة.

ويُشار إلى أنه قامت الشركة خلال الفترة الماضية بسداد جزء من المبلغ المشار إليه في الفقرة (ج) أعلاه لشركة مكة للإنشاء والتعهير مقابل تقدم بعض ملاك العقارات لوثائقهم الشرعية والتنظيمية للشركة بحيث تم تسجيلهم ضمن مساهمي الشركة، مما نتج عنه انخفاض الحصة النقدية لشركة مكة للإنشاء والتعهير ليصبح (٥٠,٥٦٤,٥٩٠) ريال سعودي. وبناءً على موافقة الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٤/٠٦/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٢/٠٣/٢٠١٧م) والتي تضمنت الموافقة على قيام الشركة بشراء الحصة النقدية المتبقية لشركة مكة للإنشاء والتعهير والتي كانت تحتفظ بها نيابة عن ملاك العقارات الذين لم يستكملاو وثائقهم الشرعية والتنظيمية، فقد قامت الشركة بشراء كامل هذه الحصة (والتي تعادل (٥٠,٥٦٤,٥٩٠) ريال سعودي) من شركة مكة للإنشاء والتعهير إذ تم سداد (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً لشركة مكة للإنشاء والتعهير، مما ترتب عليه مبلغ متبقى يعادل (٣٠,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي كدين مستحق لشركة مكة للإنشاء والتعهير تجاه الشركة، والذي على إثره ترغب الشركة عبر الصفقة بتحويله ليكون جزء من رأس مال الشركة مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة لشركة مكة للإنشاء والتعهير.

تجدر الإشارة إلى أن الشركة هي الجهة الوحيدة المسئولة عن تحويل الأسهم العينية ذات الصلة إلى ملاكها الفعليين متى ما استكملاو وثائقهم الشرعية والتنظيمية، حيث إن تلك الأسهم مودعة في محفظة مؤسسي جبل عمر. ويُشار إلى أنه في حال استكمال مالك العقار المعنى كافة الإجراءات المطلوبة لإثبات ملكيته للعقار، فإنه في هذه الحالة يستحق الأسهم العينية المخصصة له بحيث يتم نقلها من محفظة مؤسسي جبل عمر إلى المحفظة الاستثمارية الخاصة به دون أن يتربّط على ذلك أي زيادة في رأس مال الشركة.

٤-٨ أسباب عملية تحويل الديون

تهدف الشركة من تحويل الدين إلى تحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة بما يوفر هامش أكبر فيما يتعلق بالالتزاماتها المالية، وتحسين قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو. وسوف تؤثر زيادة رأس المال عن طريق تحويل الديون بشكل إيجابي على مؤشرات الأداء الحالية للشركة، حيث سوف تعكس هذه التأثيرات بشكل مباشر على تحقيق أهداف الشركة المستقبلية المتعلقة بالنمو الاستراتيجي وقدرتها على تنفيذ استراتيجيتها.

إن المحصلة النهائية من زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين أن تقوم الشركة بدفع المبالغ المستحقة لكل من الدائن الأول والدائن الثاني وبالنسبة تقريباً خمسماة وسبعة وأربعون مليون وأربعين وثمانية وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي من خلال إصدار أسهم جديدة للدائنين وفق معامل التحويل، مما يؤثر بشكل إيجابي على التدفقات المالية للشركة.

كما تجدر الإشارة إلى أنه سبق وتم تنفيذ صفقة مشابهة من خلال تحويل مستحقات ديون إلى أسهم، والمتمثلة بصفقة تحويل ديون مالكي وحدات صندوق الإنماء مكة العقاري إلى أسهم في الشركة مقابل تسوية مستحقات الشركة تجاه الصندوق من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من تسعة مليارات وأربعين مليوناً وسبعين مليوناً (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسماة وخمسة وأربعين مليوناً وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي أي بنسبة زيادة ٢٤٪، وذلك بعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٧/٠١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٥/٠٨/٢٠٢٢).

٥-٨ الآثار المترتبة على الشركة ومساهميها نتيجة تحويل الديون

سيتم تنفيذ الصفقة من خلال قيام الشركة بتحويل ديون مستحقة على الشركة للدائنين وقدرها خمسماة وسبعة وأربعون مليون وأربعين وثمانية وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح الدائنين من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من أحد عشر مليار وخمسماة وخمسة وأربعين مليوناً وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي، وتهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تسوية الديون وذلك عن طريق منح الدائنين أسلهماً في الشركة (مشروعية الجمعية العامة غير العادية للشركة).

وعلى الرغم من أنه بمجرد إتمام الصفقة ستختفي قدرة المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) على التصويت نظراً لأنخفاض ملكيتهم من نسبة ((٠٪)) إلى ما نسبته ((٠٪)) من رأس مال الشركة، إلا أن الصفقة ستتساهم بشكل إيجابي في تحسين مؤشرات الأداء الحالية للشركة، مما سيترتب عليه تخفيض الالتزامات الجوهرية وتحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة بما يوفر هامش أكبر من السلامة فيما يتعلق بالالتزاماتها المالية، وتحسين قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو. وسوف تعكس هذه التأثيرات بشكل مباشر على تحقيق أهداف الشركة المستقبلية المتعلقة بالنمو الاستراتيجي. (ولمزيد من التفاصيل، يرجي مراجعة القسم (١٠) «المعلومات المالية الموحدة» من هذا التعميم).



أعضاء مجلس الإدارة

٦-٨

٦-٨ يتكون مجلس إدارة الشركة كما في تاريخ ١٥/٧/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٤/٧/٢٠٢٣م) من تسعة أعضاء وذلك على النحو التالي:

الاسم	الجنسية	العمر	المنصب	صفة العضوية	الجهة التي يمثلها	تاريخ التعيين	المصلحة غير المباشرة (عدد الأسهم)	المجموع (عدد الأسهم)	ملكيته في الشركة			ملكيته في الدائن الأول			ملكيته في الدائن الثاني		
									النسبة (%)	مباشر (عدد الأسهم)	غير مباشر (عدد الأسهم)	النسبة (%)	مباشر (عدد الأسهم)	غير مباشر (عدد الأسهم)	النسبة (%)	مباشر (عدد الأسهم)	غير مباشر (عدد الأسهم)
سعيد بن محمد القامي	سعودي	٦١	رئيس مجلس إدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	٠٠,٠٠٠٠٨٦٦١٥	١,٠٠٠	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٠٨٦٦١٥	-	-	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٠٥٤٢٢١	-
ثالب علي الشمراني	سعودي	٦٦	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٦٢٦	٦٢٦	لا ينطبق	٦٢٦	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٠٥٤٢٢١	-	-	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٠٨٦٦١٥	-
احمد عثمان القصبي	سعودي	٦٤	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	٠٠,٠٠٠٠٨٦٦١٥	١,٠٠٠	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٠٨٦٦١٥	-	-	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٠٨٦٦١٥	-
ياسر عبد العزيز القاضي	سعودي	٤٥	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	١٠,٣٢٠	١٠,٣٢٠	٠٠,٠٠٠٨٩٣٨٦٧٠	١٠,٣٢٠	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٨٩٣٨٦٧٠	-	-	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٨٩٣٨٦٧٠	-
بر عبد الرحمن الساري	سعودي	٥٨	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	-	-	-	-	لا ينطبق	-	-	-	لا ينطبق	-	-
خالد صالح الخطاف	سعودي	٥٧	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	١٠٠	١٠٠	٠٠,٠٠٠٠٨٧	١٠٠	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٠٨٧	-	-	لا ينطبق	٠٠,٠٠٠٠٨٧	-
عبد العزيز سعود الطيب	سعودي	٢٨	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	-	-	-	-	لا ينطبق	-	-	-	لا ينطبق	-	-
صالح هيدان الهيدان	سعودي	٥٧	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٣٤٥٧٠٢	٣٤٥٧٠٢	٠٠,٠٢٩٩٤٣٠	٣٤٥٧٠٢	لا ينطبق	٠٠,٠٢٩٩٤٣٠	-	-	لا ينطبق	٠٠,٠٢٩٩٤٣٠	-
وهدان سليمان القاضي	سعودي	٤٦	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	-	-	-	-	لا ينطبق	-	-	-	لا ينطبق	-	-

المصدر: الشركة

*يشمل المصلحة غير المباشرة للأطراف التالية:

- أقرباء عضو مجلس الإدارة (ولأغراض الجدول أعلاه، يقصد بالأقرباء الزوجة والأولاد الصغار).
- الشركات التي يسيطر عليها عضو مجلس الإدارة أو يمثلها.
- الكيانات التي يكون العضو عضو مجلس إدارة أو من كبار التنفيذيين فيها.

٦-٨ أي تغيير مزمع أو مخطط في مجلس إدارة المصدر أو الإدارة التنفيذية نتيجة لتحويل الديون
لن يترتب على نفاذ الصفقة أي تغيير مزمع أو مخطط له في مجلس إدارة المصدر أو الإدارة التنفيذية نتيجةً لتحويل الديون.

٧-٨ هيكل ملكية المصدر قبل زيادة رأس المال وبعدها

بعد إتمام الصفقة، ستتخفض ملكية مساهمي الشركة الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) لتكون ما نسبته (●)% من رأس مال الشركة، وسيملكون الدائنين ما نسبته (●)% من رأس مال الشركة. ويبين الجدول التالي تفاصيل الملكية في الشركة قبل زيادة رأس المال وبعدها وذلك كما بتاريخ ١٤٤٦/٠٥/١١ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١١):

نسبة الملكية ^(١)	نسبة الملكية ^(٢)	عدد الأسهم	المملوك	
			قبل إتمام الصفقة	بعد إتمام الصفقة
(●)	(●)	٨٦,٦٨٤,٨٠١	٨٦,٦٨٤,٨٠١	شركة مكة للإنشاء والتعمير (الدائن الثاني)
(●)	(●)	٣٥٨,٧٤٨	٣٥٨,٧٤٨	أعضاء مجلس الإدارة في الشركة *
(●)	(●)	٦,٠٣٠	٦,٠٣٠	كبار التنفيذيين في الشركة **
(●)	(●)	-	-	شركة تبريد المنطق المركبة (الدائن الأول)
(●)	(●)	٩٥٦,٦٧٩,٨٤٢	٩٥٦,٦٧٩,٨٤٢	الجمموم
(●)	(●)	١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢	١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢	الإجمالي

المصدر: الشركة

* بناءً على الأسهم المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر والأسهم التي لديهم مصلحة غير مباشرة فيها في الشركة فقط.

** بناءً على الأسهم المملوكة لكيار التنفيذيين بشكل مباشر في الشركة فقط، حيث لا يملك كبار التنفيذيين أي أسهم في الشركة بشكل غير مباشر.

٢ سيعتمد تحديد عدد الأسهم والملكية بعد تحديد سعر الإصدار الذي سيُحدد بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة المحتملة بحسب ما تضمنته أحكام الاتفاقية.

٨-٨ الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بالصفقة

الصفقة تتطوّي على وجود أطراف ذوي علاقة، كما يوجد لعدد من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة في الصفقة، بصفتهم ممثّلين لجهات تملك أسهم في الشركة وقد امتنعوا إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على القرارات المتعلقة بالصفقة. ويوضح الجدول التالي أسماء وتفاصيل الأطراف ذو العلاقة والعضو ذو المصلحة بالصفقة وذلك كما تاریخ ٠١/٥٠٢٤ (الموافق ١٤٤٦/١١/٢٠٢٤) :

الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس إدارة الشركة ذوي المصلحة بالصفقة												الاسم
الملكية في الدائن الثاني				الملكية في الدائن الأول				الملكية في الشركة				طبيعة تعارض المصالح
نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	
الأطراف ذوي العلاقة												
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	%٣,٠٠٢٢٨٢٢٢	٧٤٤,٢٣٢	٧٤٤,٢٢٣**	لا ينطبق	%٧,٥٠٨٢٠٥٨٠٧٤	٨٦,٦٨٤,٨٠١	لا ينطبق	٨٦,٦٨٤,٨٠١	باعتبارها مساهم كبير في الشركة
شركة مكة للإنشاء والتعمير												
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	باعتبارها تابع للشركة
شركة تبريد المنطقه المركزية												
العضو ذو المصلحة بالصفقة												
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	عبد العزيز سعود الطيب
تصفت أحد كبار التنفيذيين في شركة أوقاف للاستثمار والتي بدورها تعد الوكيل عن الهيئة العامة للأوقاف والتي تملك بشكل غير مباشر في شركة مكة للإنشاء والتعمير.												

المصدر: الشركة

* تشمل المصلحة غير المباشرة في الأسهم (في سياق الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة) للأطراف التالية:

- أقرباء عضو مجلس الإدارة (ولأغراض الجدول أعلاه، يقصد بالأقرباء الزوجة والأولاد القصر).

- الشركات التي يسيطر عليها عضو مجلس الإدارة .

- الكيانات التي يكون العضو عضو مجلس إدارة أو من كبار التنفيذيين فيها.

وتشمل المصلحة غير المباشرة في الأسهم (في سياق الأطراف ذوي العلاقة) للأطراف التالية:

- الشركات التي يسيطر عليها الطرف ذوي العلاقة.

** من خلال تملك الشركة ما نسبته ٤٠٪ من رأس مال الدائن الأول.

٩-٨

الفترة الزمنية المقترنة لعملية تحويل الديون وخطواتها المهمة

يبين الجدول التالي الفترة الزمنية المقترنة لعملية تحويل الديون وخطواتها المهمة:

الجدول الزمني / التاريخ المتوقع	الحدث
	١- الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس المال عن طريق تحويل الديون
بتاريخ ٢٨/٢/١٤٤٦هـ (الموافق ١٠/٢٠٢٤م)	موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح أسهم زيادة رأس المال من خلال تحويل ديون
بتاريخ ١١/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٤/١٠٢٠م)	الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثانٍ بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول لعدم اكتمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع)
بتاريخ ١٢/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٥/١٠٢٠م)	نشر تعليم المساهمين
من الساعة التاسعة (٩) صباحاً وحتى الساعة السادسة (٦) مساءً من تاريخ ١٢/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٠/٢٠٢٤م) وحتى موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة	توفير المستندات المتناسبة للمعاينة
بتاريخ ٢٨/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ٢١/١٠٢٠م)	بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة على بنود الجمعية
بتاريخ ٥/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٤/١١٢٠م)	انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور مساهمون يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل
بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.	انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثاني) وذلك في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم في الاجتماع الأول - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل
بتاريخ ٥/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١١/١٠٢٠م)	نشر قرارات الصفة التي تم اتخاذها في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة على موقع تداول (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)
	٢- الإجراءات التي ستتبع في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية
بتاريخ ١١/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٣/١١٢٠م)	الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث)
بتاريخ ٢٩/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١/١٢٢٠م)	بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث)
بتاريخ ٦/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٥/١٢٢٠م)	انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) - يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع الثالث لانعقاد الجمعية العامة غير العادية أيًّا كان عدد الأسهم الممثلة فيه
بتاريخ ٧/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٨/١٢٢٠م)	نشر قرارات الصفة التي تم اتخاذها في الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة على موقع تداول
	٣- الإجراءات المطلوبة بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية واتمام الصفقة
خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.	توزيع هيئة السوق المالية بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية
أي بتاريخ ٥/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٤/١١٢٠م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.	نشر تعديلات النظام الأساس على البوابة الإلكترونية لوزارة التجارة قبل تعديله رسمياً لدى وزارة التجارة
وبتاريخ ١٤/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٥/١٢٢٠م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.	
خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.	
أي بتاريخ ٥/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١١/١١٢٠م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.	
وبتاريخ ٦/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢٢٠م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.	



الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في تداول وتخفيضها لصالح الدائنين	خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفة. أي بتاريخ ١٤٤٦/٥/٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/١١م) الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.
تعديل النظام الأساس والسجل التجاري للشركة	وبتاريخ ١٤٤٦/٦/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٢م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث. وفي حال تم تأخير إصدار الأسهم الجديدة وتخفيضها لصالح الدائنين، فسيتم الإعلان عن موعد التخفيض الجديد على موقع تداول.
تعديل النظام الأساس والسجل التجاري للشركة	خلال ثلاثة (٣) أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفة. أي بتاريخ ١٤٤٦/٥/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٥م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.
تعديل النظام الأساس والسجل التجاري للشركة	وبتاريخ ١٤٤٦/٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.

تقييم الديون والأسهم الجديدة

يوضح الجدول التالي المبلغ الذي سيُزداد به رأس المال الشركة نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤٢٣,٤ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة: استند سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤٢٣,٤ ريال سعودي) المستخدم في إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة إلى سعر الإغلاق لسهم الشركة المتداول كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣م والذي يبلغ ٤٢٣,٤ ريال سعودي.

جدول رقم ١: بيان المبلغ الذي سيُزداد به رأس المال الشركة باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

الدائن	طبيعة الدين	المبلغ المستحق والذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	الزيادة في رأس المال (ريال سعودي)
شركة تبريد المنطقة المركزية	دين ناشئ عن خدمات مقدمة من الشركة	٢٢٧,٩٣٢,٢٥٩	١٠١,٦٨٠,٨٧٠
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مدفعات بالنيابة عن مؤسسي شركة جبل عمر	٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠	١٣٢,٢٩٢,٧١٠
المجموع		٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩	٢٣٣,٩٧٣,٥٨٠
المصدر: الشركة			

* تم احتساب الزيادة في رأس المال بناء على سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤٢٣,٤ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

سيتم تحديد إجمالي عدد الأسهم الجديدة بناءً على سعر الإصدار والذي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.

يوضح الجدول التالي عدد الأسهم الجديدة التي ستتصدر للدائنين نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤٢٣,٤ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة.

جدول رقم ٢: توضيح عدد الأسهم الجديدة التي ستتصدر للدائنين (شركة تبريد المنطقة المركزية) نتيجة لتحويل الدين باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

الدين من شركة تبريد المنطقة المركزية (ريال سعودي)	سعر الإصدار الافتراضي (التحويل)* (ريال سعودي)	عدد الأسهم الجديدة للشركة	رأس المال المدفوع الإضافي (ريال سعودي)	رأس المال الإضافي المدفوع (كعالة إصدار أسهم) (ريال سعودي)
(٤٢٧,٩٣٢,٢٥٩)	٢٣,٤	١٠١,٦٨٠,٨٧٠	(١٠١,٦٨٠,٨٧٠) × (٤٢٣,٤) = ١٣٢,٢٩٢,٧١٠	١٣٢,٢٩٢,٧١٠
المصدر: الشركة				

* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤٢٣,٤ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

جدول رقم ٣: توضيح عدد الأسهم الجديدة التي ستتصدر للدائنين (شركة مكة للإنشاء والتعمير) نتيجة لتحويل الدين باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

الدين من شركة مكة للإنشاء والتعمير (ريال سعودي)	سعر الإصدار الافتراضي (التحويل)* (ريال سعودي)	عدد الأسهم الجديدة للشركة	رأس المال المدفوع الإضافي (ريال سعودي)	رأس المال الإضافي المدفوع (كعالة إصدار أسهم) (ريال سعودي)
(٤٢٧,٩٣٢,٢٥٩)	٢٣,٤	١٣٢,٢٩٢,٧١٠	(١٣٢,٢٩٢,٧١٠) × (٤٢٣,٤) = ٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩	٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩
المصدر: الشركة				

* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤٢٣,٤ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

تبلغ القيمة الاسمية للأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. حيث سيتم تحديد عدد الأسهم الجديدة مقابل الدين المستحق للدائنين عن طريق قسمة مبلغ الدين على سعر الإصدار (المسمى بمعامل التحويل)، والذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإصدار الخاصة بالصفقة، وسيتم قيد الفرق بين القيمة الاسمية وسعر إصدار الأسهم الجديدة نتيجة تحويل الدين على أنه علاوة إصدار أسهم تحت بند حقوق الملكية في قائمة المركز المالي للشركة. وعلاوة على ذلك، لن يتم إصدار كسور أسهم للدائنين، وسيتم إلغاء أي كسر سهم وسوف يتم تعويض الدائنين على مقابل نقدى عن كسر السهم الملفى. وفي حال نتج عن عملية احتساب عدد الأسهم المستحق لأى من الدائنين بناءً على معامل تحويل الدين كسور أسهم، فسيتم تقرير الرقم الناتج إلى أقل رقم صحيح.

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤٠ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة.

جدول رقم ٤: إيضاح أثر تحويل مجموع الديون على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

الدين الذي يستلمه الدائن (ريال سعودي)	القيمة السوقية للشركة بعد تحويل الدين (ريال سعودي)	القيمة السوقية لأسهمه (ريال سعودي)	القيمة السوقية للشركة قبل تحويل الدين (ريال سعودي)	إجمالي عدد الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	عدد الأسهم المصدرة الحالية	رأس المال المتداول (أذوناته)	عدد الأذونات المتاحة (أذوناته)	سعر إصدار الأذونات الجديدة غير العادي (ريال سعودي) (معامل التحويل)	سعر إصدار الأذونات الجديدة (ريال سعودي) (معامل التحويل)	الدين الذي يستلمه الدائن (ريال سعودي)
٢٣٠٤	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨٠	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٣٠٤
للسهم الواحد = هـ	٥٤٧٤٩٨٢٩٠	٥٤٧٤٩٨٢٩٠	٥٤٧٤٩٨٢٩٠	٥٤٧٤٩٨٢٩٠	٥٤٧٤٩٨٢٩٠	٥٤٧٤٩٨٢٩٠	٥٤٧٤٩٨٢٩٠	٥٤٧٤٩٨٢٩٠	٥٤٧٤٩٨٢٩٠	٥٤٧٤٩٨٢٩٠
ال مصدر: الشركة										
١٠ ريال سعودي (أ/ب=د)	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨	٢٢٣٩٧٣٥٨
القيمة الاسمية = د	و	و	و	و	و	و	و	و	و	و
د = طـج	د + ز	د + ز	د + ز	د + ز	د + ز	د + ز	د + ز	د + ز	د + ز	د + ز
ي/ز=كـ	ـج	ـج	ـج	ـج	ـج	ـج	ـج	ـج	ـج	ـج

* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤٠ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. حيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة. فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

** تم احتساب سعر إغلاق الأسهم كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٢م لفرض إيضاح طريقة احتساب أثر تحويل الدين على سعر الأسهم. وسوف يتم احتساب سعر الإقبال الفعلي للأسهم في اليوم الذي يسبق انعقاد الجمعية العمومية غير العادية وقد يختلف بشكل جوهري.

بناء على الأرقام الإيضاحية في المثال السابق، سيبلغ سعر السهم بعد تحويل الدين ٤٠ ريال سعودي وستخفيض ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) بعد إتمام تحويل الدين بحوالي ٩٩٪.

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهم فرد على سبيل الاسترشاد باستخدام سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤٠ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة:

جدول رقم ٥: إيضاح أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهم فرد على سبيل الاسترشاد باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

البيان		عدد الأسهم المصدرة الحالية
١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢	أ	عدد الأسهم الجديدة المصدرة
٢٢,٣٩٧٣٥٨	ب	إجمالي الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين
١,١٧٧,٩٣١,٥٢٠	أ + ب = ج	عدد الأسهم المملوكة من قبل المستثمر (افتراضياً)
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	د	الملكية الفردية الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)
٪٨,٦٦	د/أ = هـ	

		البيان	
٧٨,٤٩	د/ج = و	المملوكة الفردية الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	
(٪١,٩٩)	١٠٠ ((و/هـ) - (١)) x	أثر عملية التحويل على الملكية الفردية الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	
١,٠٦٧,٨٤٩,٣٦١	ز	عدد الأسهم المملوكة من قبل المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) (افتراضياً)	
٪٩٢,٤٩	ز/أ = ح	ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	
٪٩٠,٦٥	ذ/ج = ط	ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	
(٪١,٩٩)	١٠٠ ((ط/ج) - (١)) x	أثر عملية التحويل على ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	

المصدر: الشركة

* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤٢٣ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

تضمنت اتفاقية التسوية مع شركة تبريد المنطقة المركزية عدداً من الضمانات والإقرارات الاعتبادية المقدمة من الطرفين ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١) («اتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم تشمل الآتي:

- في حال قيام شركة تبريد المنطقة المركزية ببيع كامل أو جزء من الأسهم الجديدة المخصصة لها نتيجة للصفقة المحتملة («أسهم العوض») خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ تخصيص أسهم العوض للدائن الأول (أو أي فترات تمديد يتم منحها وفق شروط وأحكام الاتفاقية) وكانت قيمة متوسط أسهم العوض المباعة (بعد خصم أي تكاليف مرتبطة بعمليات البيع) من قبل شركة تبريد المنطقة المركزية أقل من سعر السهم المتفق عليه (والذي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة («سعر السهم المتفق عليه»)) فلتلزم الشركة بسداد شركة تبريد المنطقة المركزية قيمة الفرق وذلك على النحو التالي:

قيمة الفرق = (قيمة متوسط أسهم العوض المباعة خلال الفترة المشار إليها - سعر الإصدار المتفق عليه) X عدد الأسهم المباعة خلال نفس الفترة

- وفي حال كانت قيمة متوسط أسهم العوض المباعة (بعد خصم أي تكاليف مرتبطة بعمليات البيع) أعلى من سعر السهم المتفق عليه فلتلزم شركة تبريد المنطقة المركزية بسداد قيمة الفرق للشركة على النحو المشار إليه أعلاه.

ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١) («الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم.

يوضح الجدول التالي الفرق الذي سيتم دفعه لشركة تبريد جبل عمر من قبل شركة تبريد المنطقة المركزية نتيجة الفرق بين سعر الإصدار الافتراضي وسعر البيع الافتراضي.

جدول رقم ٦: توضيح الفرق الذي سيتم دفعه لشركة تبريد جبل عمر من قبل الدائن (شركة تبريد المنطقة المركزية) نتيجة الفرق بين متوسط أسهم العوض المباعة خلال الفترة المشار إليها وسعر السهم المتفق عليه بناءً على سعر إصدار افتراضي ومتوسط سعر بيع افتراضي

الدان	المبلغ المستحق والذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	سعر الإصدار الافتراضي (التحويل) (ريال سعودي)	عدد الأسهم الجديدة الافتراضية المباعة	متوسط سعر البيع الافتراضي (ريال سعودي)	الفرق بين سعر الإصدار الافتراضي ومتوسط سعر البيع الافتراضي (ريال سعودي)	المبلغ الذي سيتم دفعه لشركة تبريد جبل عمر من قبل الدائن (ريال سعودي)
شركة تبريد المنطقة المركزية	٢٢٧,٩٣٣,٢٥٩	٢٣,٤	١٠,١٦٨,٠٨٧	٢٤,٤	(١)	(١) (١٠,١٦٨,٠٨٧) = (٢)
			١٠,١٦٨,٠٨٧			(٢) (٢٠,٣٣٦,١٧٤)

* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤٢٣ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.



يوضح الجدول التالي الفرق الذي سيتم دفعه من قبل شركة جبل عمر لشركة تبريد المنطقة المركزية نتيجة الفرق بين سعر الإصدار الافتراضي ومتوسط سعر البيع الافتراضي.

جدول رقم ٧: توضيح الفرق الذي سيتم دفعه من قبل شركة جبل عمر للدائن (شركة تبريد المنطقة المركزية) نتيجة الفرق بين متوسط أسهم العوض المباعة خلال الفترة المشار إليها وسعر السهم المتفق عليه بناءً على سعر إصدار افتراضي ومتوسط سعر بيع افتراضي

الدائن	المبلغ المستحق والذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	سعر الإصدار الافتراضي (التحويل)* (ريال سعودي)	عدد الأسهم الجديدة الافتراضية المباعة	متوسط سعر البيع الافتراضي (ريال سعودي)	الفرق بين سعر الإصدار الافتراضي (ريال سعودي)	المبلغ الذي سيتم دفعه للدائن من قبل شركة جبل عمر (ريال سعودي)
(ج)(x)(ه)(و)	(i)	(b)	(d)	(d)	(b)-(d)=(ه)	(ج)(x)(ه)(و)
٢٣٧,٩٣٢,٢٥٩	٢٣,٤	١٠,١٦٨,٠٨٧	٢٢,٤	٢٢,٤	١	١٠,١٦٨,٠٨٧
٢٠,٣٣٦,١٧٤	٢١,٤				٢	

* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤٢ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.



المعلومات المالية الموحدة

يجب قراءة قسم «المعلومات المالية الموحدة» بالإضافة إلى المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م والقواعد المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقواعد المالية الأولية الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعية أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م والتي تم تضمينها في هذا التعميم.

لا يمتلك مراجعو الحسابات أو أيًا من موظفيهم (الذين يشكلون فريق العمل الذي قام بتقديم الخدمات للشركة) أو الأقارب التابعين لأى من هؤلاء الموظفين أي أسمهم أو مصلحة من أي نوع سواءً في الشركة أو شركاتها التابعة والتي من شأنها أن تؤثر على استقلاليتهم. وقد قدمت شركة إرنست ووينغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة) موافقتها الخطية على الإشارة في هذا التعميم إلى دورها بصفتها مراجع حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١م، كما وقد قدمت شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية موافقتها الخطية على الإشارة في هذا التعميم إلى دورها بصفتها مراجع حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترتي الثلاثة والتسعية أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م. ولم يقم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم.

تم إعداد المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة من قبل إدارة الشركة لتوضيح التأثير المالي على القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م كما لو كان التحويل قد تم في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٢م والتعديلات المترتبة على ذلك خلال بقية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م. وقد أعدت هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة غير المراجعة لأغراض توضيحية فقط وتستند على الافتراضات المبنية في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية الافتراضية، وعلى وجه الخصوص، استند سعر الإصدار الافتراضي (٤,٢٢) ريال سعودي وذلك لأغراض توضيحية فقط. وتستند التعديلات التصورية على الافتراضات المبنية في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية الافتراضية الموجزة غير المراجعة، ولا تمثل النتائج المالية الفعلية للشركة وشركتها التابعة أو وضعها المالي، ولا تعطي أي مؤشر عن النتائج والوضع المالي المستقبلي لأنشطة الشركة وشركتها التابعة عند إتمام التحويل المذكور أعلاه.

١-١. المعلومات المالية الافتراضية التي تعكس الوضع المالي للشركة بعد تحويل الديون

قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة المركز المالي الموحدة الغير مراجعة والافتراضية كما هي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

جدول رقم ٨: قائمة المركز المالي الموحدة الغير مراجعة والافتراضية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

الموارد	ألف ريال سعودي	غير مراجعة (سبتمبر ٣٠ ٢٠٢٣)	تصورية (سبتمبر ٣٠ ٢٠٢٣)
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والألات والمعدات			
٢١,٤٢٥,٤٦٠			
٤١١			
٣,٤٩١,١٠٦			
١٢٢,٢٣٧			
٢٧٥,٣٧٢			
١٦٥,٤١٧			
١٥,٤٩٥			
٢٥,٤٩٥,٤٩٨			
إجمالي الموجودات غير المتداولة			
الموجودات المتداولة			
الموارد غير المتداولة			
شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية			
استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
النقد المحتجز - الجزء غير المتداول			
موجودات غير متداولة أخرى			
إجمالي الموجودات المتداولة			



ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة)	تعديلات تصورية	م٢٠٢٣ سبتمبر ٣٠ (تصورية)
عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع	٢١,٠٦٩	-	٢١,٠٦٩
الموجودات المتداولة الأخرى	٢٧,٣١٢	-	٢٧,٣١٢
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٣١٤,٣٩٧	-	٣١٤,٣٩٧
تقد محتجز - الجزء المتداول	٧٤٤,٨٤٣	-	٧٤٤,٨٤٣
النقد وما في حكمه	٢٦٧,٩٤٣	-	٢٦٧,٩٤٣
موجودات محتفظ بها للبيع	٩٢٢,٣٥٦	-	٩٢٢,٣٥٦
إجمالي الموجودات المتداولة	٢,٣٠٨,٩٢٠	-	٢,٣٠٨,٩٢٠
إجمالي الموجودات	٢٧,٨٠٤,٤١٨	-	٢٧,٨٠٤,٤١٨
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١١,٧٧٩,٣١٦	٢٢٣,٩٧٤	١١,٥٤٥,٣٤٢
علاوة اصدار	٩٤١,١٢١	٢١٣,٥٢٥	٦٢٧,٥٩٦
الاحتياطي النظامي	١٠٨,٥٠٦	-	١٠٨,٥٠٦
الأرباح المبقاة	٢٣٧,٥٤٦	-	٢٣٧,٥٤٦
احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين	(٢٨٥,٦٧٤)	-	(٢٨٥,٦٧٤)
حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة	١٢,٧٨٠,٨١٥	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٢٣٣,٣١٦
أداة تابعة دائمة	٦٨٩,٦٦٨	-	٦٨٩,٦٦٨
صافي حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة	١٣,٤٧٠,٤٨٣	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٩٢٢,٩٨٤
الحصة غير المسيطرة	١,٥٦٠	-	١,٥٦٠
إجمالي حقوق الملكية	١٣,٤٧٢,٠٤٣	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٩٢٤,٥٤٤
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قروض وسلف - الجزء غير المتداول	١١,١٩٩,٨٤٨	-	١١,١٩٩,٨٤٨
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢٨,٢٩٥	-	٢٨,٢٩٥
مطلوبات غير متداولة أخرى	٧٦٩,١٧٧	-	٧٦٩,١٧٧
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	١٢,٠٠٧,٣٢٠	-	١٢,٠٠٧,٣٢٠
المطلوبات المتداولة			
قروض وسلف - الجزء المتداول	٧٠٢,٧٥٩	-	٧٠٢,٧٥٩
ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	١,١٢٥,٩٩٤	(٥٤٧,٤٩٩)	١,٦٨٣,٤٩٣
الزكاة المستحقة	٤٨٦,٣٠٢	-	٤٨٦,٣٠٢
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢,٣٢٥,٠٥٥	(٥٤٧,٤٩٩)	٢,٨٧٢,٥٥٤
إجمالي المطلوبات	١٤,٣٣٢,٣٧٥	(٥٤٧,٤٩٩)	١٤,٨٧٩,٨٧٤
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٢٧,٨٠٤,٤١٨	-	٢٧,٨٠٤,٤١٨

المصدر: المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية غير المراجعة



رأس المال

ارتفع رأس مال الشركة من ١١,٥٤٥,٣٤٢ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١١,٧٧٩,٣١٦ ألف ريال سعودي في قائمة المركز المالي الافتراضية نتيجة إصدار ٢٢,٣٩٧,٣٥٨ سهم بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريالات سعودية وقد بُنيت افتراضيات حجم صفة تحويل الدين ومعامل المبادلة على اتفاقية تحويل الدين (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال» من هذا التعميم).

علاوة إصدار أسهم

تمثل الزيادة في علاوة الإصدار البالغة ٢١٣,٥٢٥ ألف ريال سعودي في قائمة المركز المالي الافتراضية، الفرق بين القيمة الاسمية للسهم البالغة ١٠ ريالات سعودية وسعر الإغلاق المتداول للسهم كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٢م والبالغ ٤,٤ ريال سعودي.

ذمم دائنة تجارية ومطلوبات أخرى

يمثل الانخفاض في الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات الأخرى البالغ ٥٤٧,٥ مليون ريال سعودي سداد الدين لكل من شركة تبريد المنطقة المركزية وشركة مكة للإنشاء والتعمير بمقدار اتفاقية سداد الدين التي أبرمتها الشركة معهم، وتشمل ما يلي :

- مستحق لشركة تبريد المنطقة المركزية بقيمة ٢٣٧,٩ مليون ريال سعودي.
- مستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير بقيمة ٣٠٩,٦ مليون ريال سعودي.

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

جدول رقم ٩ : قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

الإيرادات	ألف ريال سعودي	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	(تصورية)
تكلفة الإيرادات			(٥٩٩,٧١٠)	-
مجمل الربح			٤٠٦,٤٥٥	-
مصروفات البيع والتسويق			(٣,٠٧٦)	-
المصروفات العمومية والإدارية			(١١٤,٩٧٢)	-
مخصص / (عكس) الخسارة المالية على الموجودات المالية			٤١,٩٦٣	-
الإيرادات التشغيلية الأخرى			١٤,٢٣٦	-
المصروفات التشغيلية الأخرى			(٨,٣٩٠)	-
الربح / (الخسارة) التشغيلية			٣٣٦,٢١٦	-
التكاليف التمويلية			(٣٠٥,٤٣٧)	-
الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية			(٤,٤١٦)	-
صافي الربح من إطفاء قرض			.	-
الإيرادات الأخرى			٢٢,٠٠٠	-
أرباح من استبعاد موجودات محفظها للبيع			٣٩٠,٤٢٧	-
ربح / (خسارة) للفترة قبل الزكاة			٤٣٨,٧٩٠	-
الزكاة			(٢٠١,٢٤٤)	-



النوع	تعديلات تصورية	التاريخ	النوع	تعديلات تصورية	التاريخ	النوع
ربح / (خسارة) الفترة			ألف ريال سعودي			
الدخل الشامل الآخر						
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة						
العائد إلى:						
المساهمين في الشركة الأم						
الحصة غير المسيطرة						
المصدر: المعلومات المالية الموحدة المختصرة تصورية غير المراجعة						

قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م.

جدول رقم ١٠: مقارنة بين قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

النوع	تعديلات تصورية	التاريخ	النوع	تعديلات تصورية	التاريخ	النوع
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية						
ربح / (خسارة) الفترة قبل الزكاة						
التعديلات لـ:						
استهلاك ممتلكات وألات ومعدات						
استهلاك عقارات استثمارية						
إطفاء موجودات غير ملموسة						
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين						
(عكس) / مخصص الخسائر الأئتمانية المتوقعة						
الحصة في نتائج استثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية						
التكاليف التمويلية						
التغير في الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة						
الربح من استبعاد / شطب الممتلكات والألات والمعدات						
الإيرادات الأخرى						
أرباح من استبعاد موجودات محفظ بها للبيع						
تعديلات رأس المال العامل:						
موجودات غير متداولة أخرى						
الموجودات المتداولة الأخرى						
ذمم مدينة تجارية وأخرى						
مطلوبات غير متداولة أخرى						
ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى						



النقد المتولد من / المستخدم في العمليات	ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣ سبتمبر ٣٠ (غير مراجعة)	تعديلات تصورية	م٢٠٢٣ سبتمبر ٣٠ (تصورية)
تكاليف تمويلية مدفوعة	(٣١٦,٤٩٤)	(٣١٦,٤٩٤)	-	١٣٥,٥٩٥
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة	(٤٦٠)	(٤٦٠)	-	(٤٦٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(١٨١,٣٥٩)	(١٨١,٣٥٩)	-	١٣٥,٥٩٥
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية				
إضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات	(٦٤٠,٠٥٢)	(٦٤٠,٠٥٢)	-	(٦٤٠,٠٥٢)
مشتريات الموجودات غير الملموسة	(٣٠٩)	(٣٠٩)	-	(٣٠٩)
صافي التغيير في أرصدة نقدية محتجزة	(٢٢١,٣٨٢)	(٢٢١,٣٨٢)	-	(٢٢١,٣٨٢)
متحصلات من استبعاد الممتلكات والألات والمعدات	١٦١	١٦١	-	١٦١
متحصلات من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع	٥٢١,١٧٦	٥٢١,١٧٦	-	٥٢١,١٧٦
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٤٤٠,٤٠٦)	(٤٤٠,٤٠٦)	-	(٤٤٠,٤٠٦)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية				
مدفوعات مستلمة مقابل سلف لبعض المساهمين المؤسسين	٢٨٦	٢٨٦	-	٢٨٦
متحصلات من قروض وسلف	٦٤٦,٦٧٣	٦٤٦,٦٧٣	-	٦٤٦,٦٧٣
سداد قروض وسلف	(٩٧,٦٣٥)	(٩٧,٦٣٥)	-	(٩٧,٦٣٥)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٥٤٩,٣٢٤	٥٤٩,٣٢٤	-	٥٤٩,٣٢٤
صافي النقص في النقد وما في حكمه	(٧٢,٤٤١)	(٧٢,٤٤١)	-	(٧٢,٤٤١)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٣٤٠,٣٨٤	٣٤٠,٣٨٤	-	٣٤٠,٣٨٤
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٢٦٧,٩٤٣	٢٦٧,٩٤٣	-	٢٦٧,٩٤٣
المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:				
رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والألات والمعدات	٤٠٥,٧٥٦	٤٠٥,٧٥٦	-	٤٠٥,٧٥٦
رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية	٦٨,١١٣	٦٨,١١٣	-	٦٨,١١٣
المحول من الممتلكات والألات والمعدات إلى العقارات بغرض التطوير والبيع	٦,٨٤٥	٦,٨٤٥	-	٦,٨٤٥
المحول إلى الممتلكات والألات والمعدات من العقارات الاستثمارية	١,٦٠٧,٨١٦	١,٦٠٧,٨١٦	-	١,٦٠٧,٨١٦
إصدار رأس مال بعلاوة إصدار بموجب مقايضة دين بحقوق ملكية	٥٤٧,٤٩٩	٥٤٧,٤٩٩	-	٥٤٧,٤٩٩
المصدر: المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية غير المراجعة				

إصدار رأس مال بعلاوة إصدار بموجب مقايضة دين بحقوق ملكية

نتيجة لتحويل الدين إلى حقوق ملكية، انقضى مستحق الدفع إلى الدائنين من خلال تحويل الدين إلى أسهم، حيث تم تحديد القيمة العادلة للأسمى بناءً على سعر الإغلاق المتداول للسهم كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣م البالغ ٢٢,٤٢٠ ريال سعودي للسهم وذلك لغرض إعداد القوائم المالية الافتراضية. وعليه تم إصدار رأس المال بعلاوة إصدار بقيمة ٥٤٧,٤٩٩ ألف ريال سعودي.



٢-١. مؤشرات الأداء الرئيسية

يوضح الجدول التالي مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية للشركة بناء على القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعه أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م.

جدول رقم ١١: مؤشرات الأداء الرئيسية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (تصورية)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	
%٤٠,٤٠	%٤٠,٤٠	هامش مجمل الربح (١)
%٢٣,٦١	%٢٣,٦١	هامش الربح الصافي (٢)
%٠,٨٥	%٠,٨٥	العائد على الموجودات (٣)
%١,٧٦	%١,٨٤	العائد على حقوق الملكية (٤)

١. تم احتساب هامش مجمل الربح على بقسمة مجمل الربح على الإيرادات.
٢. تم احتساب هامش الربح الصافي بقسمة إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة على الإيرادات.
٣. تم احتساب العائد على الموجودات بقسمة إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة على إجمالي الموجودات.
٤. تم احتساب العائد على حقوق الملكية بقسمة إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة على إجمالي حقوق الملكية.

٣-١. تحليل ارتفاع ربحية السهم أو انخفاضها نتيجة لزيادة رأس المال

جدول رقم ١٢: ربحية السهم

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (تصورية)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	
٢٣٧,٥٤٦	٢٣٧,٥٤٦	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة (ألف ريال سعودي)
١,١٥٤,٥٣٤	١,١٥٤,٥٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (العدد بالآلاف)
٠,٢١	٠,٢١	ربحية السهم العائدة إلى مالكي وحدات الشركة الأم (الأساسية والمنخفضة)

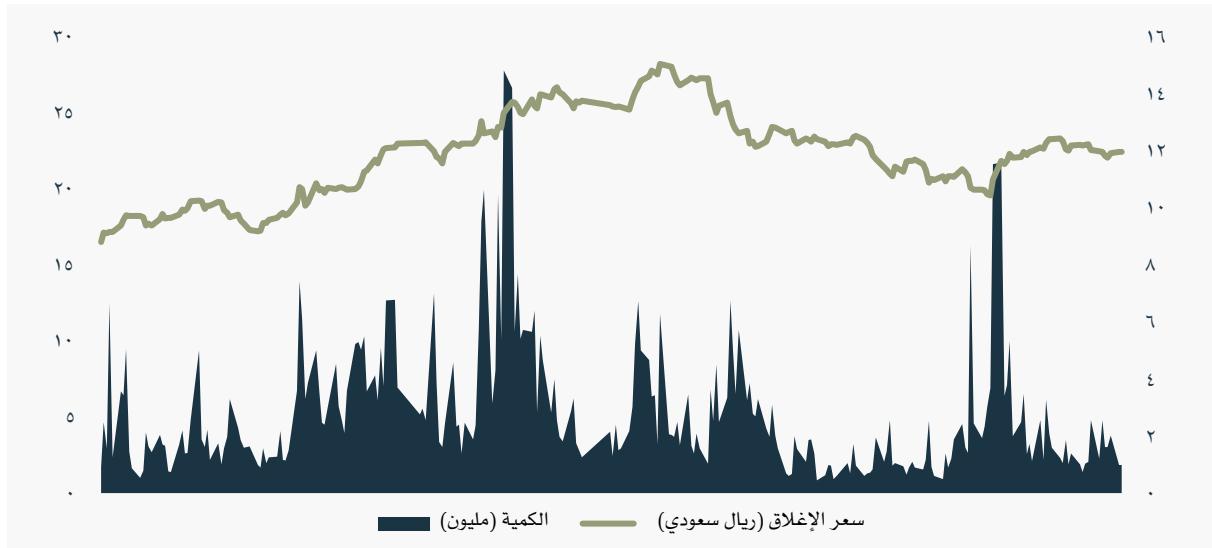
المصدر: المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية غير المراجعة

يتم احتساب ربحية أو خسارة السهم بقسمة إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة العائد إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

حيث (١) تم إعداد المعلومات المالية الافتراضية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م كما لو كان التحويل قد تم في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٢م، فلم يتغير المتوسط المرجح لعدد الأسهم بشكل جوهري، و(٢) عملية التحويل لم تؤثر على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، فعليه ظلت ربحية أو خسارة السهم مستقرة إلى حد كبير.

٤-١. تطور سعر سهم الشركة

يوضح الشكل التالي تطور سعر سهم الشركة خلال الفترة من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٣ م حتى ١ يناير ٢٠٢٤ م.



المصدر: شركة تداول السعودية (كما هي ١ يناير ٢٠٢٤ م)

٢٠٢٣													السنة	
													يناير	الشهر
١,٨	٢,٦	١,١	١,١	٣,١	٢,٤	٥,٤	٤,٦	٣	١,٩	٢	متوسط إجمالي حجم التداول خلال شهر (مليون)			
٢٢,٧	٢١,٢	٢١,٥	٢٢,٢	٢٤,٧	٢٦,٨	٢٥,٩	٢٣,٦	٢٢	١٩,٣	١٨,٤	متوسط السعر خلال شهر (ريال سعودي)			

المصدر: شركة تداول السعودية (كما هي ١ يناير ٢٠٢٣ م)



٥-١. ملخص القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م.

قائمة المركز المالي الموحدة

يوضح الجدول التالي قائمة المركز المالي الموحدة المدققة الخاصة بالشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م.

جدول رقم ١٣: قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	ألف ريال سعودي
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
الممتلكات والألات والمعدات				
٢١,٣٥٦,٦٤٢	١٩,٥٠١,٥٣٩	١٩,٣٦٩,٥١٦		
٢٥٩	٥٧٣	٤,٦٤٦		
٣٥٠,٧,٧٨٧	٥,٠٤٧,٨٤١	٥,٠٢٤,٠٢٨		
١٢٧,٩٨٢	١٢٦,٦٥٢	١٢١,٧٦٢		
-	٢٨٣,٧٦٢	٣٠٤,١٢٢	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
١٠٩,٩٥٠	٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	النقد المحتجز - الجزء غير المتداول	
١٦,٠٩	١٧,٤٥٣	١٨,٣٩٦	موجودات غير متداولة أخرى	
٢٥,١١٩,٢١٩	٢٥,٢٢٠,٤١٠	٢٥,٠٨٥,٠٦٠	إجمالي الموجودات غير المتداولة	
الموجودات المتداولة				
عقارات محفظ بها للتطوير والبيع				
٢١,٠٦٩	٢١,٠٦٩	٢٤,٨٠٦		
١٢,٧٤٣	٦٣,٩٣٧	٩٥,٢٣٠	الموجودات المتداولة الأخرى	
٣٤٢,٦٠٨	٢٨٩,٦٣٤	٥٤٨,٠٦٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى	
٢٦٧,٢٥٩	-	٢٤,٤٧٥	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
٢٩٦,٥٩٦	٣٤٦,٢٨٨	٧١٦,٥٢٠	نقد محتجز - الجزء المتداول	
٢٩٨,٨٤٨	٣٤٠,٣٨٤	٣٢٨,٤٢٧	النقد وما في حكمه	
٩٢٢,٣٥٦	١٣٠,٧٤٩	-	موجودات محفظ بها للبيع	
٢,١٦٣,٤٧٩	١,٢٩٢,٠٦١	١,٧٣٧,٥١٨	إجمالي الموجودات المتداولة	
٢٧,٢٨٢,٦٩٨	٢٦,٥١٢,٤٧١	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	إجمالي الموجودات	
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال				
١١,٥٤٥,٣٤٢	١١,٥٤٥,٣٤٢	٩,٢٩٤,٠٠٠		
٦٢٧,٥٩٦	٦٢٧,٥٩٦	-	علاوة إصدار	
١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	احتياطي النظمي	
٣٥,٨٢٢	-	(١,١٧٩,٤٩١)	الخسائر المتراكمة	
(٢٨٥,٦٧٤)	(٢٨٥,٩٦٠)	(٢٨٥,٩٦٠)	احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين	
١٢,٠٣١,٥٩٢	١١,٩٩٥,٤٨٤	٧,٩٣٧,٠٥٥	حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداء التابعة الدائمة	
٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	أداة تابعة دائمة	
١٢,٧٢١,٢٦٠	١٢,٦٨٥,١٥٢	٨,٦٢٦,٧٢٣	صافي حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداء التابعة الدائمة	



السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
م٢٠٢٣	م٢٠٢٢	م٢٠٢١	
١,٥٦٠	١,٥٦٠	١,٥٠٣	الحصة غير المسيطرة
١٢,٧٢٢,٨٢٠	١٢,٦٨٦,٧١٢	٨,٦٢٨,٢٢٦	إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١١,٠٤٨,٠٠٧	١٠,٥٠٢,٤٤٤	٨,٤٤٢,٨٤٥	قروض وسلف - الجزء غير المتداول
-	-	١١,٣٠٩	التزامات عقود إيجار - الجزء غير المتداول
-	-	٤,٩٦٤,٢٤٤	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
٤٠,٩٥٩	٣٢,٦٧٥	٢٧,٣٠٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٨٣٤,٧٨٢	٩٣٤,٠٧٨	١,١٣١,٤٨٠	مطلوبات غير متداولة أخرى
١١,٩٢٣,٧٤٨	١١,٤٦٩,١٧٧	١٤,١٧٧,١٨٧	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٦٧٨,٥٠٣	٤٧٨,٦٢١	١,٧٦٦,٠٨٥	قروض وسلف - الجزء المتداول
١,٤٧١,٩٤١	١,٥٩٢,٩٠٣	١,٥٣٩,٨٦٦	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
-	-	٤٠٦,١٩٩	مستحق لمالك وحدات صندوق استثمار الآخرين - الجزء المتداول
-	-	٣,٢٤٧	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٤٨٥,٦٨٦	٢٨٥,٠٥٨	٣٠,٧٦٨	الزكاة المستحقة
٢,٦٣٦,١٣٠	٢,٣٥٦,٥٨٢	٤,٠١٧,١٦٥	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٤,٥٥٩,٨٧٨	١٣,٨٢٥,٧٥٩	١٨,١٩٤,٣٥٢	إجمالي المطلوبات
٢٧,٢٨٢,٦٩٨	٢٦,٥١٢,٤٧١	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٣ والقوائم المالية لعام ٢٠٢٢. وقد تم عرض بعض المبالغ لعامي ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ تماشياً مع طريقة العرض لعام ٢٠٢٣.

(١) تم إعادة تصنيف بعض الأرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (كما هو موضح في الجدول أعلاه) في القوائم المالية لعام ٢٠٢٣ وذلك تماشياً مع طريقة العرض لقوائم عام ٢٠٢٢ م، وعليه فقد تختلف عن تلك الواردة في القوائم المالية لعام ٢٠٢٢ م.

(٢) تم استخلاص كافة المعلومات المالية لعام ٢٠٢١ م الواردة في هذا التعميم من المعلومات المالية المقارنة لعام ٢٠٢١ م والمضمنة في القوائم المالية لعام ٢٠٢٢ م.



قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

يوضح الجدول التالي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المدققة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣.

جدول رقم ١٤: قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المدققة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣.

	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			الف ريال سعودي
	م٢٠٢٣	م٢٠٢٢	م٢٠٢١	
الإيرادات	١,٢٢٦,٧٢٣	٨٤٩,٥٠١	٢١٠,٣٥٩	
تكلفة الإيرادات	(٩٢٥,٦٧٣)	(٨٢٠,٠٣٤)	(٥٣٤,٩٩٤)	
مجمل الربح	٤٠١,٠٥٠	٢٩,٤٦٧	(٢٢٤,٦٣٥)	
مصروفات البيع والتسويق	(٤,١٩٠)	(٢,٠٩٩)	(٤,١٢٢)	
المصروفات العمومية والإدارية	(٢١٨,١٨٨)	(١٥٥,٠٦٦)	(٢٣٧,٦٢٠)	
مخصص / (عكس) الخسارة المالية على الموجودات المالية	٤٧,٧٩٠	(٤٩,٠٧٩)	٣٤,٠٣٦	
الإيرادات التشغيلية الأخرى	٣٩٧,٧١٣	١٣,٩٨٤	٧,٢٦٢	
المصروفات التشغيلية الأخرى	(٧٣٨)	(١٢,٨٦٤)	(٢٢,٢٤٦)	
الربح / (الخسارة) التشغيلية	٦٢٣,٤٣٧	(١٧٥,٦٥٧)	(٤٥٨,٣٣٦)	
التكاليف التمويلية	(٣٨٥,٩٤٢)	(٤٢٥,٩٧٠)	(٧٣٦,٠٢٩)	
الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١,٣٣٠	٤,١٩٠	٧,١٧٢	
صافي الربح من إطفاء قرض	-	٢٥٩,٦١٨	١,٢٧٥,٥٨١	
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية	(١٦,٥٠٣)	(٢٠,٣٦٠)	-	
إيرادات تمويلية	١٤,٥٤١	٥,١٠٦	-	
الإيرادات الأخرى	٢٢,٠٠٠	-	-	
أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع	-	-	١,٠٦٨,٨٠٨	
ربح / (خسارة) للفترة قبل الزكاة	٢٥٨,٨٦٣	(٣٥٢,٣٧٣)	١,١٥٧,١٩٦	
الزكاة	(٢٢١,٣٨٢)	-	(٢١١,٢٠٦)	
ربح / (خسارة) الفترة	٣٧,٤٨٠	(٣٥٢,٣٧٣)	٩٤٥,٩٩٠	
الدخل الشامل الآخر				

بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو خسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:

(خسارة) / ربح إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢,٤٩٠
اجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	٩٤٨,٤٨٠
العائد إلى:	
المساهمين في الشركة الأم	٩٤٦,٢٠٦
الحصة غير المسيطرة	٥٧
اجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	٩٤٥,٩٩٠
العائد إلى:	
المساهمين في الشركة الأم	٩٤٨,٦٩٦
الحصة غير المسيطرة	٥٧



السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
م٢٠٢٣	م٢٠٢٢	م٢٠٢١	
٣٥,٨٢٢	(٣٥٥,٥٢٩)	٩٤٨,٤٨٠	

(خسارة) / ربحية السهم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة (العدد بالألاف)

(خسارة) / ربحية السهم العائد إلى مالكي وحدات الشركة الأم (الأساسية والمخصصة)

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٣م والقوائم المالية لعام ٢٠٢٢م. وقد تم عرض بعض المبالغ لعامي ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م تماشياً مع طريقة العرض لعام ٢٠٢٣م.
 تم إعادة تصنيف بعض الأرقام المقارنة لسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (كما هو موضح في الجدول أدناه) في القوائم المالية لعام ٢٠٢٣م وذلك تماشياً مع طريقة العرض لقوائم عام ٢٠٢٢م، وعليه فقد تختلف عن تلك الواردة في القوائم المالية لعام ٢٠٢٢م.
 تم استخلاص كافة المعلومات المالية لعام ٢٠٢١م الواردة في هذا التعميم من المعلومات المالية المقارنة لعام ٢٠٢١م والمضمنة في القوائم المالية لعام ٢٠٢٢م.

قائمة التدفقات النقدية

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية الموحدة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م.

جدول رقم ١٥ : جدول رقم ١٥ : قائمة التدفقات النقدية الموحدة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
م٢٠٢٣	م٢٠٢٢	م٢٠٢١	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
٢٥٨,٨٦٣	(٣٥٢,٣٧٣)	١,١٥٧,١٩٦	ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة
التعديلات :			
٢٦٢,٧٦٧	٢٣٢,٨١١	٢٤٢,٤٧٤	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٢٠,٦٨١	٢٩,٦٢٦	٢٩,٠٩٥	استهلاك عقارات استثمارية
٥٢٤	٤,٢٣٨	١,٢٦٧	إطفاء موجودات غير ملموسة
٧١,١٦٦	-	-	رد الانخفاض في قيمة الممتلكات والألات والمعدات
-	-	٧,٦٩٤	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٤٧,٧٩٠)	٤٩,٠٧٩	(٣٤,٠٣٦)	(عكس) / مخصص الخسائر الأئتمانية المتوقعة
(١,٢٣٠)	(٤,٨٩٠)	(٧,١٧٢)	الحصة في نتائج استثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٢٨٥,٩٤٢	٤٢٥,٩٧٠	٧٣٦,٠٢٩	النکاليف التمويلية
١٦,٥٠٣	٢٠,٣٦٠	(٢٥٦)	التغير في الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٥٢)	٧٥,٦٥٠	١,٦٠٢	(الربح)/الخسارة من استبعاد / شطب الممتلكات والألات والمعدات
-	-	-	شطب الممتلكات والألات والمعدات
-	(٢٥٩,٦١٨)	(١,٢٧٥,٥٨١)	صافي الربح من إطفاء قرض والتزامات عقد إيجار
(٣٩٠,٤٢٧)	-	(١,٦٨٨,٠٨)	أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
٥٧٦,٧٤٧	٢٢٠,٨٥٣	(٢١٠,٤٩٦)	
تعديلات رأس المال العامل:			
٩٤٣	٩٤٣	١,٥٤٨	موجودات غير متداولة أخرى
-	٤١,٢٩٤	(٨٢٠)	ممتلكات للتطوير والبيع
٥٠,١٩٤	٢١,٢٩٣	(٦٢,٠٠٨)	الموجودات المتداولة الأخرى
٨٣,٨٤٠	(١٢٢,٥٩٦)	(٢٦٢,٠٢٢)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٥٠,٣٠٠)	(١٧٢,٨٢٧)	(١٥,٣١١)	مطلوبات غير متداولة أخرى



السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢١	
(٣٧٧,٥٢١)	٢٤٦,٣٦٤	(١٥٢,٦٦١)	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٦,٦٢٦	٢,٢١٠	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٩٠,٥١٩	٢٤٧,٥٢٤	(٧٠٢,٧٨٠)	النقد المتولد من/(المستخدم في) العمليات
(٥٢٥,٥٢٦)	(٣٩٦,٧٤٦)	(١١٠,٤٦٢)	تكاليف تمويلية مدفوعة
-	(١٦,٧١٠)	-	الزكاة المدفوعة
-	-	(١١,٠٣٤)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(٣٣٥,٠٠٧)	(١٦٥,٩٣٢)	(٨٢٤,٢٧٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(٧٨٠,٧٨٠)	(١,٢١٥,٥٠٥)	(٤٥٤,٢٥٩)	إضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات
(٣١٠)	(١٦٥)	(٣٨٠١)	مشتريات الموجودات غير الملموسة
١٨٢,٢٢٢	٢٧٠,٢٢٢	(٣٦٨,٢٠١)	صافي التغيير في أرصدة نقدية محتجزة
٥٢١,١٧٦	-	١,٠٤٥,٠٠٠	المتحصلات من استبعاد موجودات غير متداولة
١٦١	-	-	المتحصلات من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
-	(٤٨٣)	-	الإضافات للعقارات الاستثمارية
-	-	٤٤,٢٠٥	متحصلات من استبعاد استثمارات مالية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطثأة
(٧٧,٤٢١)	(٨٤٥,٩٢١)	٢٦٢,٩٤٤	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
٢٨٦	-	١,٣٣٦	مدفوعات مستلمة مقابل سلف لبعض المساهمين المؤسسين
٧٥٠,٥١٦	١,٩٩٢,٩٠٧	١,١٨٤,٤١١	متحصلات من قروض وسلف
(٣٧٩,٩١٠)	(٩٦٩,٠٩٧)	(٢٨٥,٨٢١)	سداد قروض وسلف
-	-	(٥٠,٩٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لحصة غير مسيطرة
-	-	(١٠,٤٨٢)	مدفوعات التزامات عقود إيجار
٣٧٠,٨٩٢	١,٠٢٣,٨١٠	٨٣٨,٥٣٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٤١,٥٣٦)	١١,٩٥٧	٢٧٧,٢٠٢	صافي (النقص)/الزيادة في النقد وما في حكمه
٣٤٠,٣٨٤	٢٢٨,٤٢٧	٥١,٢٢٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٩٨,٨٤٨	٣٤٠,٣٨٤	٣٢٨,٤٢٧	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٣م والقوائم المالية لعام ٢٠٢٢م. وقد تم عرض بعض المبالغ لعامي ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م تماشياً مع طريقة العرض لعام ٢٠٢٣م.

(١) تم إعادة تصنيف بعض الأرقام المقارنة لسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (كما هو موضح في الجدول أدلاه) في القوائم المالية لعام ٢٠٢٣م وذلك تماشياً مع طريقة العرض لقوائم عام ٢٠٢٢م، وعليه فقد تختلف عن تلك الواردة في القوائم المالية لعام ٢٠٢٢م.

(٢) تم استخلاص كافة المعلومات المالية لعام ٢٠٢١م الواردة في هذا التعميم من المعلومات المالية المقارنة لعام ٢٠٢١م والمتضمنة في القوائم المالية لعام ٢٠٢٢م.

المعلومات القانونية



١-١١ إقرارات أعضاء مجلس إدارة الشركة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

١. أن تحويل الديون لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
٢. أن إصدار الأسهم الجديدة لا يدخل بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
٣. أنه تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في هذا التعميم.
٤. أن هذا القسم يتضمن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بمستدات تحويل الديون التي يجب على مساهمي الشركةأخذها بعين الاعتبار للتصويت بشكل مطلع.
٥. أنه لا يوجد معلومات قانونية جوهرية أخرى لم ترد في هذا القسم يؤدي إغفالها إلى أن تصبح البيانات الأخرى مضللة.

وباستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (٦-٨) («أعضاء مجلس الإدارة») من هذا التعميم، يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة المستقلين عن الصفقة (غير العضو ذو المصلحة بالصفقة) أنهم ليس لديهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أي من أسهم الشركة أو في أي عقد مبرم أو سيتم إبرامه بين أطراف الصفقة، وأنهم يقرنون بكل استقلاليتهم بخصوص إصدار الأسهم موضوع هذا التعميم.

ويرى أعضاء مجلس إدارة الشركة (غير العضو ذو المصلحة بالصفقة)، بعد الأخذ في الاعتبار وضع السوق بتاريخ نشر هذا التعميم وبعد بذل العناية الالزامية كما يرونها مناسباً في ظل الظروف، أن الصفقة تصب في مصلحة الشركة ومساهميها، وبالتالي يوصون بالإجماع لمساهمي الشركة بالموافقة على قرارات الصفة. وعند تقديمهم لهذه التوصية، فقد أخذ أعضاء مجلس إدارة الشركة (غير العضو ذو المصلحة بالصفقة) في الاعتبار المشورة الخارجية التي تلقواها بشأن المسائل القانونية والمالية والمحاسبية والاستراتيجية وغيرها من المسائل المتعلقة بالصفقة.

كما تجدر الإشارة بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الشركة (غير العضو ذو المصلحة بالصفقة)، الذين سيقومون بالتصويت على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة، سيصوتون بالموافقة على قرارات الصفقة.

وتتجدر الإشارة إلى أن أعضاء مجلس إدارة الشركة (غير العضو ذو المصلحة بالصفقة) لم يأخذوا في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الوضع الزكي والضربي أو الظروف الخاصة بكل مساهم نظراً لاختلاف الظروف والأوضاع والأهداف الخاصة بكل منهم. وعليه، يؤكد أعضاء مجلس إدارة الشركة (غير العضو ذو المصلحة بالصفقة) على ضرورة قيام مساهمي الشركة بالحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له بخصوص الصفقة ويجب عليه الاعتماد على مراجعته الخاصة للصفقة للتتأكد من مدى ملائمة الصفقة والمعلومات الواردة في هذا التعميم للأهداف الاستثمارية والأوضاع المالية الخاصة به.

٢-١١ ملخص الهيكل القانوني للصفقة

١-٢-١١ الهيكل القانوني

١. سيتم تنفيذ الصفقة وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (١٢٦) من نظام الشركات وأحكام المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة حيث سيتم تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للدائنين مقابل إصدار الأسهم الجديدة وتخصيصها للدائنين وذلك من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون.
٢. ستشمل الديون المراد تحويلها الدين الأول والدين الثاني المستحقين على الشركة لكل من الدائن الأول والدائن الثاني على التوالي.
٣. كمقابل لإصدار الأسهم الجديدة في الشركة للدائنين، سيتم إصدار أسهم جديدة في الشركة من خلال زيادة رأس مالها بحيث يصبح الدائنين مساهمين في الشركة وذلك بحلول تاريخ إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في السوق المالية السعودية (تداول) وتخصيصها لكل منهم (كل بحسب ما يستحقه) وفق شروط وأحكام اتفاقيات التسوية.

٢-٣-١١ المقابل المعروض

١. ستقوم الشركة بإصدار (●) سهم عادي جديد للدائن الأول مقابل تسوية الدين الأول، وذلك بعد استيفاء شروط اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والملخصة في القسم (١١-٤-١) («البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعيم، ولمزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية مع الدائن الأول، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢) («الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعيم.

٢. ستقوم الشركة بإصدار (●) سهم عادي جديد للدائن الثاني مقابل تسوية الدين الثاني، وذلك بعد استيفاء شروط اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني والملخصة في القسم (١١-٤-٢) («البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») من هذا التعيم.

٣-١١ الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة

مع مراعاة استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في اتفاقيات الصفقة، تتطلب الصفقة الحصول على عدد من الموافقات المطلوبة وذلك على النحو الآتي:

١-٣-١ الموافقات الحكومية

تتطلب الصفقة الحصول على عدد من الموافقات الحكومية، وهي كالتالي:

- أ. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح أسهم زيادة رأس المال من خلال تحويل ديون.
- ب. الحصول على موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على إدراج الأسهم الجديدة.
- ج. الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة.
- د. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية لدعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة، وسيتم الإعلان عن موعد انعقاد الجمعية على موقع تداول.

وقد تم الحصول على جميع الموافقات الحكومية الموضحة أعلاه، باستثناء موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة والتي سيتم الحصول عليها بعد موافقة الجمعية العامة الخاصة بالصفقة عليها.

٢-٣-١١ موافقة الجمعية العامة غير العادية

تمثل أحد شروط إتمام الصفقة في الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على الصفقة وذلك بموافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على قرارات الصفقة.

بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة لدعوة الجمعية العامة غير العادية ستقوم الشركة بنشر الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة. يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانى يعقد بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول (بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد اجتماع ثانى بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول عند عدم اكمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع). ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون ربع رأس المال على الأقل. وفي حال لم يتوافر النصاب اللازم في الاجتماع الثاني، فستقوم الشركة بالتقديم إلى هيئة السوق المالية للحصول على موافقتها على انعقاد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية. وعند الحصول على موافقتها، ستقوم الشركة بنشر الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية وسيتم انعقاد الجمعية العامة غير العادية بعد مدة لا تقل عن واحد وعشرين (٢١) يوم من تاريخ نشر الدعوة. وسيكون الاجتماع الثالث صحيحاً أي كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

ويحق لجميع المساهمين المقيدين بسجل مساهمي الشركة بنهاية تداول يوم انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة حضور الجمعية العامة غير العادية. وسيكون بإمكان المساهم الحضور والتصويت على جدول الأعمال (سواء بنفسه أو بواسطة التصويت الإلكتروني أو عن طريق الوكالة) وفقاً للإجراءات ذات العلاقة. ويجب أن يكون التوكيل خطياً وموقاً عليه من قبل المساهم المفوض ومصادقاً عليه من الغرفة التجارية أو من أحد البنوك أو الأشخاص المرخص لهم من هيئة السوق المالية أو كتابة العدل أو الأشخاص المرخص لهم بأعمال التوثيق. ويجب على الوكيل إبراز أصل التوكيل المصدق عليه يوم اجتماع الجمعية بالإضافة إلى صورة من الهوية الوطنية أو جواز السفر أو هوية المقيم للوكيل.

تم الموافقة على قرارات الصفة في اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة إذا صدر قرار الموافقة بأغلبية ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع سواء بالإصالة أو الوكالة. كما سيكون بمقدور المساهمين التصويت على بنود جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية عن بعد (الكترونياً) عن طريق خدمة «تداولاتي» المقدمة من تداول، على أن يكون المساهمون قد قاموا بالتسجيل في خدمة «تداولاتي» علماً بأن التسجيل والتصويت في خدمات «تداولاتي» متاح مجاناً لجميع المساهمين. للمزيد من المعلومات الرجاء زيارة الرابط: www.tadawulaty.com.sa سيكون التصويت الإلكتروني متاحاً قبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية بخمسة أيام على الأقل، وسيتم تحديد التواريخ التي سيعمل فيها التصويت الإلكتروني في دعوة الجمعية العامة غير العادية.

تحسب الأصوات في الجمعيات العامة غير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم، وسيخسر المساهم الذي يعتذر عن حضور الجمعية العامة غير العادية (سواء بنفسه أو بواسطة التصويت الإلكتروني أو عن طريق الوكالة) حقه في التصويت في الجمعية العامة غير العادية ولن تؤخذ الأصوات المرتبطة بأسهمه في عين الاعتبار.

على الرغم من أن جميع مساهمي الشركة يحق لهم حضور الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة والتصويت على قراراتها (مع مراعاة أي قيود قد تكون مفروضة بسبب وجود تعارض في المصالح أو أي قيود أخرى بموجب الأنظمة المعمول بها في المملكة) إلا أنه ينبغي على مساهمي الشركة المقيمين خارج المملكة الأخذ في الاعتبار بأن تعليمي المساهمين لم يتم تقديمها أو تسجيله لدى أي هيئة تنظيمية خارج المملكة. وعليه، في حال كان أي من مساهمي الشركة مقيد في أي دولة تتطلب أنظمتها أن تقوم الشركة بأي إجراءات تمكن المساهم المعنى من التصويت على قرارات الصفة بشكل نظامي، فإنه يجب على المساهم المعنى عدم المشاركة في التصويت على القرارات المقترحة في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة. وفي حال قام المساهم المعنى بالتصويت على قرارات الصفة، فإنه يحق للشركة بعد الاتفاق مع الطرفين عدم الاستمرار في الصفة إلا في حال أن الصفة قد تم الموافقة عليها من قبل الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة دون احتساب الأصوات الخاصة بالمساهم المعنى.

٤-١١ ملخص الاتفاقيات الجوهرية

٤-١١-١ اتفاقية التسوية مع الدائن الأول

أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفتها الدائن الأول) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٢٠ (الموافق ١٤٤٥/٠٦/٧) رغبةً من الطرفين في الوصول إلى تسوية الدين الأول (والناشئ عن مستحقات مرتبطة بعقد امتياز تبريد المناطق لمشروع تطوير جبل عمر المبرم بين الشركة والدائن الأول بتاريخ ٢٠١٢/٠٧/١٧م). (ومزيد من التفاصيل عن نشأة الديون، يرجى مراجعة القسم (٣-٨) «نبذة عن نشأة الديون») من هذا التعليم. وعليه، فقد اتفقا الطرفان بموجب الاتفاقية بتسوية الدين الأول المستحق على الشركة تجاه الدائن الأول وبالبالغ قدره مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومائتان وتسعة وخمسون (٢٢٧,٩٣٣,٢٥٩) ريال سعودي مقابل إصدار أسهم جديدة للدائن الأول وفق معامل تحويل الدين الأول والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون. وتتضمن اتفاقية التسوية مع الدائن الأول الشروط والأحكام الفقهيّة المتعلقة بها (ومزيد من التفاصيل عن البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١)) «البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الأول» من هذا التعليم، والتزامات الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ اتفاقية التسوية وعدد من الضمانات والإقرارات المقدمة من الطرفين (ومزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢)) «الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الأول» من هذا التعليم.

٤-١١-١-١ البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الأول

تضمنت اتفاقية التسوية مع الدائن الأول عدداً من الشروط التي يجب استيفاؤها لفرض إتمام التسوية مع الدائن الأول، وقد التزم الطرفان بالسعى لاستيفائها في أقرب وقت ممكن والتنسيق فيما بينهما في هذا الشأن. وفيما يلي ملخص للشروط الرئيسية:

١. الحصول على جميع المواقف المطلوبة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بتسوية الدين الأول وفق اتفاقية التسوية مع الدائن الأول.
٢. الحصول على المواقف التنظيمية الأخرى اللازمة لكلا الطرفين (في حال الانطباق) ذلك فيما يتعلق بتسوية الدين الأول وفق اتفاقية التسوية مع الدائن الأول.
٣. الحصول على موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على طلب إدراج الأسهم الجديدة وأي مواقف أخرى قد تطلبها شركة تداول السعودية يتعلق بتسوية الدين الأول وفق اتفاقية التسوية مع الدائن الأول.
٤. الحصول على مواقف أي طراف ثالثة (بصفتهم مقرضين أو ضامنين) تكون موافقتهم مطلوبة لتسوية الدين الأول وفق اتفاقية التسوية مع الدائن الأول.

٥. حصول الدائن الأول على الموافقات الخطية الالزمة من الجهات الممولة (كما هو موضح في عقد امتياز تبريد المناطق لمشروع تطوير جبل عمر المبرم بين الشركة والدائن الأول بتاريخ ٢٠١٢/٠٧/١٧) على إبرام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول وتنفيذها.

٦. الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة.

٧. عدم الإخلال بأي من الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية مع الدائن الأول (مالم يقم الطرف المخل بتصحيح الإخلال المعني بشكل مقبول للطرف الآخر إذا كان ذلك الإخلال قابلاً للتصحيح) (ولمزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١-٢) «الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الأول» من هذا التعميم).

٨. إبرام الشركة لاتفاقية التسوية مع الدائن الثاني وحصول الشركة على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على إبرامها وتنفيذها بالإضافة إلى الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية فيما يتعلق بإجراءات التسوية مع الدائن الثاني.

٩. عدم صدور أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية بمنع الصفقة وفقاً لأحكام التسوية مع الدائن الأول.

١٠. عدم صدور قرار من هيئة السوق المالية أو أي جهة حكومية أخرى يُقيّد أو يمنع التداول في الأسهم الجديدة المخصصة للدائن الأول نتيجة للصفقة بعد إصدارها وإدراجها في السوق المالية السعودية.

١١-٤-١-٣-٢ الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الأول

تضمنت اتفاقية التسوية مع الدائن الأول عدداً من الضمانات والإقرارات الاعتيادية المقدمة من الطرفين، وفيما يلي ملخص عنها:

١. أن لدى الطرفين صلاحية إبرام اتفاقية التسوية وتنفيذ التزامهما الناشئة عنها.

٢. أن الطرفين لم يخضعا لأي حالة إفلاس أو قد صدر بحقهما قرار يقضي بتصفيتهما أو إفلاسهما.

٣. أنه لم يتم تعيين (أو قد تم اتخاذ خطوات لتعيين) حارس قضائي على الطرفين فيما يتعلق بأصولهما.

٤. أن الطرفين لم يتلقيا أي إشعار بشأن أي دعوى أو مطالبات (سواء مهددة أو معلقة) قد تؤثر على إجراءات تسوية الدين الأول وفق اتفاقية التسوية.

٥. أن الطرفين لم يتعرضوا لأي إجراءات إدارية أو جنائية.

٦. أن الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التسوية تعد التزامات ملزمة لكلا الطرفين.

٧. أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التسوية لن يؤدي إلى إخلال جوهري بالأنظمة ذات العلاقة أو المستدات التأسيسية لكلا الطرفين.

كما تضمنت الإقرارات المضمنة في الاتفاقية اتفاق الطرفين بأنه في حال قيام الدائن الأول ببيع كامل أو جزء من الأسهم الجديدة المخصصة له نتيجة للصفقة المحتملة («أسهم العرض») خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ تخصيص أسهم العرض للدائن الأول (أو أي فترات تمديد يتم منحها وفق شروط وأحكام الاتفاقية) وكانت قيمة متوسط أسهم العرض المباعة والبنية على سعر البيع الافتراضي (بعد خصم أي تكاليف مرتبطة بعمليات البيع) من قبل الدائن الأول أقل من سعر السهم المتفق عليه (والذي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة («سعر السهم المتفق عليه»)) فلتلزم الشركة بسداد الدائن الأول قيمة الفرق وذلك على النحو التالي:

قيمة الفرق = (قيمة متوسط أسهم العرض المباعة خلال الفترة المشار إليها - سعر السهم المتفق عليه) X عدد الأسهم المباعة خلال نفس الفترة وفي حال كانت قيمة متوسط أسهم العرض المباعة (بعد خصم أي تكاليف مرتبطة بعمليات البيع) أعلى من سعر السهم المتفق عليه فيلتزم الدائن الأول بسداد قيمة الفرق للشركة على النحو المشار إليه أعلاه.

١١-٤-١١ أحكام إنهاء اتفاقية التسوية مع الدائن الأول

تضمنت الاتفاقية حق الطرفين بإنها الإتفاقية قبل إتمام الصفقة من خلال تقديم إشعار كتابي للطرف الآخر وذلك في حال حدوث أي من الحالات التالية:

أ. نتيجة لخلال جوهرى من قبل أحد الطرفين بأى من أحكام وبنود الاتفاقية ولم تتم معالجة هذا الإخلال خلال مدة سنتين (٦٠) يوماً من تاريخ الإشعار في حال كان الإخلال قابل للمعالجة، ويشمل ذلك الإخلال بالالتزامات الواردة في البند (٤) من اتفاقية التسوية والإخلال بالضمانات المقدمة من قبل كل من الطرفين للأخر الواردة في البند (٦) من اتفاقية التسوية.

ب. صدور قرار أو أمر أو تفيد أي قرار من أي جهة حكومية يمنع إتمام الصفقة وفقاً لأحكام اتفاقية التسوية.

ج. عدم الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً لمتطلبات النظامية ذات الصلة.

د. في حال عدم إصدار الأسهم الجديدة وتخصيص النصيب المستحق منها للدائن الأول وفقاً لشروط اتفاقية التسوية خلال مدة لا تتجاوز ٨ أشهر تقويمية من تاريخ إبرام الاتفاقية أو أي فترة تمديد لها وفقاً لأحكام الاتفاقية.

كما تضمنت اتفاقية التسوية حق الدائن الأول بمطالبة الشركة بتعويضه بمبلغ لا يتجاوز مليون ريال سعودي عن أي تكاليف تكبدها الدائن الأول لأغراض إبرام الاتفاقية وتتنفيذ أحكامها (والتي تشمل أي تكاليف مستحقة لمستشارين تم تعينهم من قبل الدائن الأول لأغراض إعداد الاتفاقية والتفاوض عليها) وذلك في حال انتقاء الاتفاقية لأى سبب باستثناء الإخلال الموجب لإنها الذى يتسبب فيه الدائن الأول. وسيتحقق للدائن الأول في هذه الحالة كذلك مطالبة الشركة بسداد الدين الأول.

ويجوز للطرفين إنهاء الاتفاقية كتابياً بالتراسبي قبل تاريخ إتمام الصفقة. وفي حال إنهاء اتفاقية التسوية مع الدائن الأول، تتضمن جميع الحقوق والتزامات الطرفين بموجها باستثناء بعض البنود المنصوص عليها في نفس الاتفاقية (مثل بند المحافظة على السرية وبند النظام الحاكم وإجراءات فض المنازعات) بالإضافة إلى الحقوق والالتزامات الناشئة قبل تاريخ إنهاء اتفاقية التسوية.

١١-٤-١٢ اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني

أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع شركة مكة للإنشاء والتعهير (بصفتها الدائن الثاني) بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٠٧هـ (الموافق ١٤٤٥/٠٦/٠٧)، رغبةً من الشركة والدائن الثاني في الوصول إلى تسوية الدين الثاني (والمتمثلة في الدين المتبقى المستحق على الشركة تجاه الدائن الثاني والناشئ عن شراء الشركة للحصة النقدية للدائن الثاني في الشركة والمحتفظ بها نيابة عن ملاك العقارات الذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية، وذلك وفق ما تم بيانه في الفقرة الفرعية (ب) من البند أولًا من المادة السابعة في النظام الأساس للشركة)، ولمزيد من التفاصيل عن نشأة الديون، يرجى مراجعة القسم (٢-٨) («نبذة عن نشأة الديون») من هذا التعهيم. وعليه، فقد اتفقا الطرفان بموجب الاتفاقية على تسوية الدين الثاني المستحق على الشركة تجاه الدائن الثاني وبالبالغ قدره ثلاثة وسبعين مليون وخمسمائة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي مقابل إصدار أسهم جديدة للدائن الثاني وفق معامل تحويل الدين الثاني والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون. وتتضمن اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني الشروط والأحكام التفصيلية المتعلقة بها (ولمزيد من التفاصيل عن البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١) («البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») من هذا التعهيم).

١١-٤-١٣ البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الثاني

تضمنت اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني عدداً من الشروط التي يجب استيفاؤها لغرض إتمام التسوية مع الدائن الثاني، وقد التزمما الطرفان بالسعى لاستيفائها في أقرب وقت ممكن والتيسير فيما بينهما في هذا الشأن. وفيما يلي ملخص للشروط الرئيسية:

١. الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بتسوية الدين الثاني وفق ما تضمنته نفس الاتفاقية.

٢. الحصول على الموافقات التنظيمية الأخرى الالزمة لكلا الطرفين (في حال الانطباق) فيما يتعلق بتسوية الدين الثاني وفق ما تضمنته نفس الاتفاقية.

٣. الحصول على موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على طلب إدراج الأسهم الجديدة وأى موافقات أخرى قد تطلبها شركة تداول السعودية فيما يتعلق بتسوية الدين الثاني وذلك وفق ما تضمنته نفس الاتفاقية.

٤. الحصول على أي موافقات قد تكون مطلوبة من أطراف ثالثة لفرض تنفيذ إجراءات التسوية مع الدائن الثاني.

٥. الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة.

٦. عدم الإخلال بأي من الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني (مالم يقم الطرف المدخل بتصحيح الإخلال المعني بشكل مقبول للطرف الآخر إذا كان ذلك الإخلال قابلاً للتصحيح) (ولمزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (٢-٤-١١) «الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الثاني» من هذا التعليم).

٧. إبرام الشركة لاتفاقية التسوية مع الدائن الأول وحصول الشركة على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على إبرامها وتنفيذها بالإضافة إلى الحصول على جميع المواقف المطلوبة من هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية فيما يتعلق بإجراءات التسوية مع الدائن الأول.

٨. عدم صدور أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية بمنع الصفقة وفقاً لأحكام التسوية مع الدائن الثاني.

٩. عدم صدور قرار من هيئة السوق المالية أو أي جهة حكومية أخرى يُقيد أو يمنع التداول في الأسهم الجديدة المخصصة للدائن الثاني نتيجة للصفقة بعد إصدارها وإدراجها في السوق المالية السعودية.

كما تضمنت نفس الاتفاقية التزام الدائن الثاني بعدم التصرف بالأسهم الجديدة المخصصة له نتيجة للصفقة بعد إصدارها وإدراجها في السوق المالية السعودية، على أن يستمر هذا الالتزام لفترة ستة (٦) أشهر من تاريخ إصدار وتخفيض الأسهم الجديدة للدائن الثاني.

١١-٤-٣-٢-٣ الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الثاني

تضمنت اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني عدداً من الضمانات والإقرارات الاعتيادية المقدمة من الطرفين، وفيما يلي ملخص عنها:

١. أن لدى الطرفين صلاحية إبرام اتفاقية التسوية وتنفيذ التزاماتها الناشئة عنها.

٢. أن الطرفين لم يخضعا لأي حالة إفلاس أو قد صدر بحقهما قرار يقضي بتصفيتهما أو إفلاسهما.

٣. أنه لم يتم تعيين (أو قد تم اتخاذ خطوات لتعيين) حارس قضائي على الطرفين فيما يتعلق بأصولهما.

٤. أن الطرفين لم يتلقيا أي إشعار بشأن أي دعوى أو مطالبات (سواء مهددة أو معلقة) قد تؤثر على إجراءات تسوية الدين الثاني وفق اتفاقية التسوية.

٥. أن الطرفين لم يتعرضوا لأي إجراءات إدارية أو جنائية.

٦. أن الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التسوية تعد التزامات ملزمة لكلا الطرفين.

٧. أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التسوية لن يؤدي إلى إخلال جوهري بالأنظمة ذات العلاقة أو المستدات الأساسية لكلا الطرفين.

١١-٤-٣-٢-٣-٣ أحكام إنهاء اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني.

تضمنت الاتفاقية حق الطرفين بإنهاء الاتفاقية قبل إتمام الصفقة من خلال تقديم إشعار كتابي للطرف الآخر وذلك في حال حدوث أي من الحالات التالية (على أن يترتب على ذلك الإنها الفوري لاتفاقية):

أ. نتيجة لإخلال جوهري من قبل أحد الطرفين بأي من أحكام وبنود الاتفاقية ولم تتم معالجة هذا الإخلال خلال مدة ستين (٦٠) يوماً من تاريخ الإشعار في حال كان الإخلال قابلاً للمعالجة، ويشمل ذلك الإخلال بالالتزامات الواردة في البند (٤) من اتفاقية التسوية والإخلال بالضمانات المقدمة من قبل كل من الطرفين للأخر الواردة في البند (٦) من اتفاقية التسوية.

ب. صدور قرار أو أمر أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية يمنع إتمام الصفقة وفقاً لأحكام اتفاقية التسوية.

ج. عدم الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة.

د. في حال عدم إصدار الأسهم الجديدة وتخصيص النصيب المستحق منها للدائن الثاني وفقاً لشروط اتفاقية التسوية خلال مدة لا تتجاوز ٨ أشهر تقويمية من تاريخ إبرام الاتفاقية أو أي فترة تمديد لها وفقاً لأحكام الاتفاقية.

كما يجوز للطرفين إنهاء الاتفاقية كتابياً بالتراضي قبل تاريخ إتمام الصفقة. وفي حال إنهاء اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني، تقتضي جميع الحقوق والالتزامات الطرفين بموجبها باستثناء بعض البنود المنصوص عليها في الاتفاقية (مثل بند المحافظة على السرية وبند النظام الحاكم وإجراءات فض النزاعات) بالإضافة إلى الحقوق والالتزامات الناشئة قبل تاريخ إنهاء اتفاقية التسوية.



٥-١١ الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة

إن الشركة وشركتها التابعة طرف في عدد من الدعاوى القضائية والمطالبات القائمة التي تدخل من ضمن سياق أعمالهم الاعتيادية إلا أنه لا يوجد من تلك الدعاوى والمطالبات (بما في ذلك أي دعاوى قائمة أو محتملة) ما يمكن أن يؤثر تأثيراً جوهرياً في أعمال الشركة ومركبها المالي أو شركاتها التابعة، مع مراعاة أنه سبق للشركة تقديم إقراراتها الزكوية وإقرارات ضريبة الدخل إلى الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك حتى عام ٢٠٢٣ م.

٦-١١ الإفلاس

لم يتعرض أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة لأي حالة إفلاس.

٧-١١ الإعسار

لم يسبق لأي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة العمل خلال السنوات الخمس السابقة في أي شركة معاشرة بمنصب إداري أو إشرافي.



إفادات الخبراء

١٧

قدم المستشارين ومراجعى الحسابات الموضحة أسمائهم في القسم (٣) («دليل الشركة») موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعنوانهم وشمارتهم وإفاداتهم وتقاريرهم (حسب الاقتضاء) وفقاً للسياق الوارد في هذا التعيم، ولم يقم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعيم. كما أنه ليس لديهم أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو أي من شركاتها التابعة بما قد يؤثر على استقلالهم كما بتاريخ هذا التعيم. ولا يتضمن التعيم أي إفادة تم إعدادها من قبل خبير.





المصاريف

١٣

تقدر التكاليف والمصاريف المتعلقة بعملية تحويل الديون وإتمام الصفقة التي ستتحملها الشركة بحوالي ((●)) ريال سعودي. وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومراجعي الحسابات وغيرهم من المستشارين، إضافة إلى رسوم الجهات الحكومية ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وجميع تكاليف أو مصاريف أخرى متعلقة بالصفقة.



الإعفاءات

٤

لم تقدم الشركة إلى هيئة السوق المالية بطلب الحصول على إعفاءات من أي من متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وذلك فيما يتعلق بزيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون.



المستندات المتأتية للمعاينة

ستقوم الشركة بتوفير نسخ من المستندات التالية للمراجعة في مقرها الرئيسي بمدينة مكة المكرمة في مشروع شركة جبل عمر الواقع في المنطقة المركزية بجوار الحرم المكي الشريف ص.ب. ٥٦٩٦٨، مكة ٢١٩٥٥ المملكة العربية السعودية، وذلك خلال ساعات العمل الاعتيادية (من يوم الأحد إلى الخميس من الساعة التاسعة (٩) صباحاً وحتى الساعة السادسة (٦) مساءً) من تاريخ ١٤٤٦/٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/١٥م) (على أن لا تقل تلك الفترة عن أربعة عشر (١٤) يوماً قبل موعد انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة) وحتى موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة والمتوقع انعقادها بتاريخ ١٤٤٦/٥/٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٤م):

١. اتفاقيات الصفقة.
٢. المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م للشركة.
٣. خطابات موافقات المستشارين ومراجعى الحسابات على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا التعميم.
٤. بيان عن أصل ومنشأ الديون محل الصفقة ومقداره موقع ومعتمد من قبل مجلس إدارة الشركة ومراجع الحسابات كي بي إم جي للاستشارات المهنية.
٥. أي مستند آخر تطلبه الهيئة.



الملحق رقم (١)

القوائم المالية الموحدة للشركة

القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م



شركة جبل عمر التطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الصفحة

٦ - ١

٨ - ٧

٩

١٠

١٢ - ١١

٧٦ - ١٣

المحتويات

تقرير المراجع المستقل

قائمة المركز المالي الموحدة

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٤٤

شركة إينست ويون للخدمات المهنية (مهمة ذات مسؤولية محدودة)

رأس المال المدفوع (٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسماة ألف ريال سعودي)

برج طريق الملك - الدور الثالث عشر

طريق الملك عبد العزيز (طريق الملك)

ص.ب. ١٩٩٤

جدة ٢١٤٤١

المملكة العربية السعودية

المركز الرئيسي - الرياض

ey.ksa@sa.ey.comey.comنبنوي عالمًا
أفضل للعمل

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

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

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

أساس الرأي المتحفظ

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم الإفصاح عن صافي القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية (يشار إليها مجتمعة بـ "الموجودات") في قائمة المركز المالي الموحد للمجموعة بمبلغ ١٩,٣٦٩ مليون ريال سعودي ومبليغ ٥,٠٤٢ مليون ريال سعودي على التوالي. ونظراً لانخفاض الجوهرى في النقد الناتج عن فقدان المجموعة والعمليات التجارية الأخرى، والتطلع في أعمال التطوير للمشاريع العقارية للمجموعة بصفة أساسية بسبب انتشار جائحة كوفيد-١٩، ووفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٦ "الانخفاض في قيمة الموجودات"، نفذت إدارة المجموعة تقريباً لانخفاض القيمة على موجوداتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من خلال مقارنة القيم الدفترية للموجودات مع القيمة القابلة للاسترداد، التي تمثل - أيهما أعلى - القيمة العادلة ناقص تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام. وبالتالي، أشركت إدارة المجموعة مقاييس خارجية لتحديد القيم العادلة للموجودات، ونفذت تقريباً داخلياً لتحديد القيمة قيد الاستخدام. ونتيجة لتقييم إدارة المجموعة، توصلت إلى أنه لا توجد حاجة لتكوين مخصص انخفاض قيمة لموجوداتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. فمنا بخصوص واختبار الأحكام والأفتراضات والتقديرات الجوهرية التي استخدمتها إدارة المجموعة بما في ذلك تحديد منهيات التقييم الملامنة، ولاحظنا، في وجهة نظرنا، أن القيم القابلة للاسترداد لبعض الموجودات التي تضمنت الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية يضافي قيم دفترية بمبلغ ٩,٦٧٢ مليون ريال سعودي ومبليغ ٣٩١ مليون ريال سعودي على التوالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م تم تحديدها بشكل أساسى باستخدام طريقة الكلفة، علماً بأنها طريقة تقييم مسموح بها وفقاً للمعايير المحاسبية المطبقة، لكن غير ملامنة بالنظر إلى طبيعة والاستخدام الحالى والمتوقع للموجودات. كما لا حظنا أن بعض الأفتراضات الجوهرية المستخدمة في احتساب القيمة قيد الاستخدام لبعض الموجودات والقيم العادلة باستخدام طريقة الدخل لم تُدعم بأساس معقول. وفي حال أن إدارة المجموعة استخدمت منهيجية تقييم تلاءم مع متطلبات الإطار المحاسبي المطبق، والافتراضات المدعاة بشكل معقول، وكانت قد تأثرت بعض العناصر في القوائم المالية الموحدة المرفقة والإيضاحات ذات الصلة بشكل جوهري. لم يتم تحديد التأثيرات على القوائم المالية الموحدة.

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

عد تيقن جوهري متعلق بمبدأ الاستثمارارية

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



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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (اتتمة)

أمو، المراجعة الدئسية

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

لقد استوفينا مسؤولياتنا المذكورة في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلّق بهذه الأمور. وبناءً عليه، تضمنت مراجعتنا تنفيذ الإجراءات التي صُمِّمت للاستجابة لتقييمتنا لمخاطر التعریف الجوهری في القوائم المالية الموحدة. توفر نتائج إجراءات المراجعة التي قمنا بها - بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أعلاه - أساساً لرأينا حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المرفقة.

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسية
تضمنت إجراءات المراجعة التي نفذناها، من بين أمور أخرى، ما يلي:	المحاسبة عن مطالبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("المهيئة")
حصلنا على فهم لإجراءات الإدارة في تقدير مدى كفاية مخصص الزكاة للريبوط القائمة.	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استلمت المجموعة ريبوطة زكوية من الهيئة للسنوات منذ تأسيس الشركة الأم (أي ١٤٢٧هـ) إلى سنة ٢٠٢٠م حيث طالبت الهيئة بزكاة إضافية بمبلغ ٦٦٩ مليون ريال سعودي.
قمنا باشراف خبراء الزكاة الداخلين التابعين لنا لتقدير مدى ملائمة الأقرارات المالية والاحكام المستخدمة من قبل إدارة الشركة واستشاري الزكاة الخارجي الخاص بالإدارة.	قدمت المجموعة اعترافات ضد هذه الريبوط التي أصدرتها الهيئة واحتفظت بمخصص بمبلغ ٢٧٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. قامت المجموعة باشراف استشاري زكاة خارجي لتقدير وتحديد الزكاة المحتملة والاعتراف بمخصص بناء على أفضل تقدير.
قمنا بفحص الخطابات والمراسلات بين المجموعة والهيئة لتحديد بيلغ الريبوط الإضافية التي طالبت بها الهيئة.	اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسى نظرًا لجوازية المبالغ الإضافية التي طالبت بها الهيئة وتحديد مخصص الزكاة الذي يتضمن تقييرات وأحكامًا جوهرية من الإدارة في احتساب الوعاء الزكوي والأرباح الخاضعة للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المعمول بها في المملكة العربية السعودية، والتي أيضاً قد تخصص للفسحات مختلفة. وقد يختلف المبلغ النهائي للربط اختلافاً جوهرياً عن الإقرارات والاعترافات التي قدمتها المجموعة.
قمنا بالمشاركة في اجتماعات مع المكلفين بالحكومة وإدارة المجموعة الحصول على آخر المستجدات في الأمور المتعلقة بالزكاة ونتائج التواصل مع اللجان ذات العلاقة التابعة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك.	الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة لمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاح ٤-٢ فيما يتعلق بالتقديرات والاحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح ٢١ فيما يتعلق بالاصفات ذات الصلة.
قمنا أيضاً تقدير مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.	

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة(تممة)

أمور المراجعة الرئيسية(تممة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي المحاسبة عن إعادة هيكلة المالية
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي نفذناها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◀ فحصنا موافقة مجلس الإدارة بخصوص إعادة هيكلة القرض، واتفاقيات إعادة هيكلة القروض بما في ذلك الشروط وتتبعنا التعديلات الجوهرية المتعلقة بنود وشروط القروض. ◀ قمنا بشرأك الأخصائي الداخلي لدينا لتقدير المعالجة المحاسبية التي قامت بها الإدارة بناء على التقييم الذي تم استلامه من الاستشاري الخارجي للإدارة لتقدير مدى ملائمة الافتراضات والاحكام الهامة بما في ذلك تقديرات معدلات السوق لفروض تحارية مماثلة ومعدلات الانحاء للسابيور والتడفقات النقدية المتوقعة. ◀ قمنا بتقييم مدى كفاءة وقدرات موضوعية الاستشاري الخارجي للإدارة. ◀ قمنا بفحص ما إذا كانت التدفقات النقدية المتوقعة تتوافق مع الشروط في اتفاقيات إعادة هيكلة القرض. ◀ حصلنا على تأكيدات بنكية لتأكيد بخصوص الشروط المعدلة للفروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية الإنصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة المرفقة. 	<p>خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أبرمت المجموعة اتفاقيتها إعادة هيكلة تتعلق بقرض إسلامي تجمعي وفرض من وزارة المالية، في ٤ أكتوبر ٢٠٢١، و ١٤ نوفمبر ٢٠٢١ م على التوالي، بقيمة لمبلغ القرض الأساسي ٤,٧ مليار ريال سعودي و ٧٩ مليون ريال سعودي و مبلغ ٤٣٩ مليون ريال سعودي على التوالي بنسبة ٦٥ % من إجمالي القروض والاقتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.</p> <p>تضمنت إعادة هيكلة القرض تعديلات جوهرية على شروط القرض مثل تمديد فترة الاستحقاق للفروض القائمة وحدود انتقام إضافية، والتنازل عن العمولة المستحقة، ورسملة العمولة لفترة محددة، وإدراج فترة إمهال لبداية السداد، وتعديل معدلات العمولة وتحويل جزء محدد من القرض القائم إلى إدارة تابعة دائمة.</p> <p>تتضمن المحاسبة عن إعادة هيكلة هذه القروض تقديرات جوهرية للإدارة واحكامًا بما في ذلك تقديرات معدلات السوق لفروض تجارية مماثلة ومعدلات الانحاء للسابيور والتدىفات النقدية المتوقعة. قامت المجموعة بإشرأك استشاري خارجي حيث قام بتقييم المعالجة المحاسبية لإعادة هيكلة القرض مما ادى إلى الاعتراف بعاصفي مكسب نتيجة التعديلات بمبلغ ١,٣ مليار ريال سعودي في قائمة الربح او الخسارة الموحدة.</p> <p>اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسى نتيجة لتقدير المعالجة المحاسبية في إعادة هيكلة القرض، والاحكام والتقديرات الجوهرية التي طبقتها الإدارة، وحجم المكسب الناتج عن التعديلات المعتبر بها في قائمة الربح او الخسارة الموحدة. إضافة إلى أن إعادة هيكلة القرض هي جزء من التدفقات النقدية المتوقعة للإدارة لدعم افتراض الاستثمارية للمجموعة.</p> <p>الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم الموحدة المالية لمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاح ٤-٢ فيما يتعلق بالتقديرات والاحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح ١٥ فيما يتعلق بالتفاصيل الخاصة بالإنصاحات ذات الصلة.</p>



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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

أمر آخر

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

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١م

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم الموحدة المالية

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

وعند 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 لتخصيفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

المكلفوون بالحكومة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في
شركة جيل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) (تممة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تممة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تممة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر التهريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لذك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطأ الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة الملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى مقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها والتي أعدتها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذو علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكلاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتبعنا علينا أن نلتفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتبعنا تعديل رأينا. وتنستد 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 ومحظى 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 ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والاشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لها والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء مراجعتنا.

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



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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة(تمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تمة)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما، في ظروف نادرة للغاية، نرى أن الأمر يتبيّن ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تتفوّق التبعات السلبية لفعل ذلك فوقاند المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن ارنست و يونغ للخدمات المهنية

أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

جدة: ١٠٢٢ م
٩ رمضان ١٤٤٣ هـ





شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السaudية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السaudية	بيان
---	---	------

الموجودات

١٧,٨٧٥,١١٠	١٩,٣٦٩,٥١٦	٥
٢,١١٢	٤,٦٤٦	
٥,٠٤١,٨٣١	٥,٠٢٤,٠٢٨	٦
١١٤,٥٩٠	١٢١,٧٦٢	٧
٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	٨
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	٩
١٩,٩٤٤	١٨,٣٩٦	١٠
<hr/> ٢٢,٦٠٠,٨٨٧	<hr/> ٢٥,٠٨٥,٠٦٠	

الموجودات غير المتداولة
ممتلكات وألات ومعدات
موجودات غير ملموسة
عقارات استثمارية
الاستثمار في مشروع مشترك
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
نقد مُحتجز
موجودات غير متداولة أخرى

مجموع الموجودات غير المتداولة

١,٤١٩,٠٤٤	٢٤,٨٠٦	١١
٣٢,٢٢٢	٩٥,٢٣٠	١٠
١٠١,٥٢٨	٥٤٨,٠٦٠	١٢
٦٧,٨٣٦	٢٤,٤٧٥	٨
٣٤٨,٣١٩	٧١٦,٥٢٠	٩
٥١,٢٢٥	٢٢٨,٤٢٧	٩
<hr/> ٢,٠٢٠,١٧٤	<hr/> ١,٧٣٧,٥١٨	
١١٥,٨٢١	-	
<hr/> ٢,١٣٥,٩٩٥	<hr/> ١,٧٣٧,٥١٨	
<hr/> ٢٥,٧٣٦,٨٨٢	<hr/> ٢٦,٨٢٢,٥٧٨	

الموجودات المتداولة
ممتلكات للتطوير والبيع
موجودات متداولة أخرى
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
نقد مُحتجز - الجزء المتداول
نقد وما في حكمه

موجودات غير متداولة مصنفة كمحظوظ بها للبيع

مجموع الموجودات المتداولة

مجموع الموجودات

حقوق الملكية والمطلوبات

٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠	١-١٤
١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	٢-١٤
(٢,١٢٨,١٨٧)	(١,١٧٩,٤٩١)	
(٢٨٧,٢٩٦)	(٢٨٥,٩١٠)	٣-١٤
<hr/> ٦,٩٨٧,٠٢٣	<hr/> ٧,٩٣٧,٠٥٥	
-	٦٨٩,٦٦٨	(١٥)
<hr/> ٦,٩٨٧,٠٢٣	<hr/> ٨,٦٢٦,٧٧٣	
١,٧١٩	١,٥٠٣	
<hr/> ٦,٩٨٨,٧٤٢	<hr/> ٨,٦٢٨,٢٢٦	

حقوق الملكية العائد لحملة حقوق الملكية في الشركة الأم قبل الأداء التابع

الدائمة

أداء تابعة دائمة

حقوق الملكية العائد على حملة حقوق الملكية في الشركة الأم بعد

الأداء التابع الدائمة

حصة غير مسيطرة

مجموع حقوق الملكية

١- سعيد بن محمد الغامدي
٢- خالد محمد العمودي
٣- ولاء صداح الترك
٤- الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

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



شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (نهاية)

كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣١ ديسمبر
٢٠٢٠ م
بألاف الريالات
ال سعودية
إضاح السويدية

٣١ ديسمبر
٢٠٢١ م
بألاف الريالات
ال سعودية

المطلوبات

المطلوبات غير المتدولة

قرصون واقراضات

الالتزامات مقابل عقد إيجار

ذمم دانة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

مخصص باتفاق نهاية الخدمة للموظفين

مطلوبات غير متدولة أخرى

مجموع المطلوبات غير المتدولة

المطلوبات المتدولة

قرصون واقراضات - الجزء المتدول

ذمم دانة ومطلوبات متدولة أخرى

ذمم دانة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار - الجزء المتدول

الالتزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتدول

زكاة مستحقة الدفع

مجموع المطلوبات المتدولة

مجموع المطلوبات

مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

٨,٣٤٧,٨٨٠	٨,٠٤٤٢,٨٤٥	١٥
١٤,١٨١	١١,٣٠٩	١٦
٤,٦٤٤,٢٢٣	٤,٩٩٤,٢٤٤	٢٠
٣٣,٤٠٠	٢٧,٣٠٩	١٧
١,١٤٦,٧٩١	١,١٣١,٤٨٠	١٨
١٤,١٨٦,٥١٥	١٤,١٧٧,١٨٧	

٢,٥٩٢,٢٠١	١,٧٦١,٠٨٥	١٥
١,٤٨٣,٦٢٧	١,٥٣٩,٨٦٦	١٩
٤٠٦,١٩٩	٤٠٦,١٩٩	٢٠
١٠٦,١٥٧	٣,٢٤٧	١٦
٦٨,٧٤١	٣٠١,٧٦٨	٢١
٤,٥٦١,٦٢٥	٤,٠١٧,١٦٥	
١٨,٧٤٨,١٤٠	١٨,١٩٤,٣٥٢	
٢٥,٧٣٦,٨٨٢	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	

سعید بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

وائل عماد الترك
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

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

A



شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر		
٢٠٢١م	٢٠٢١م		
باليلاف الريالات	باليلاف الريالات		
السعودية	السعودية		
١٧٦,٦٨٢	٣١٠,٣٥٩	٢٣	إيرادات
(٦٠,٣٦٧)	(٥٣٤,٩٩٤)	٢٤	تكلفة الإيرادات
(٤٤٤,٦٨٥)	(٢٢٤,٦٣٥)		اجمالي الخسارة
(٦٧٤,٨٤)	(٤,١٣٣)	٢٥	مصروفات بيع وتسويق
(٢٤٣,١١٣)	(٢٣٧,٦٢٠)		مصروفات عمومية وإدارية
(٨٣,٥٧٠)	٣٤,٠٣٦	١٢	(عك) / مخصص خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
١٨,٥٠٢	٧,٢٦٢	٢٦	إيرادات تشغيلية أخرى
(٥١,٥٨٣)	(٣٣,٤٤٦)		مصروفات تشغيل أخرى
(٧٩٠,٦٩٧)	(٤٥٨,٣٣٦)		الخسارة التشغيلية
-	١,٠٦٨,٨٠٨	١٣	مكتب من استبعاد موجودات غير مالية
-	١,٢٧٥,٥٨١	١٥	صنفي مكتب من إعادة هيكلة قرض
(٤٨٨,٩٣٥)	(٧٣٦,٠٣٩)	٢٢	تكلفيف تمويل
٩,١٥٧	٧,١٧٧		حصة في نتائج من الاستثمار في مشروع مشترك
(١,٢٧٠,٤٧٥)	١,١٥٧,١٩٦		الربح / (الخسارة) للسنة قبل الركاة
(٦٨,٧٤١)	(٢١١,٢٠٦)	٢١	الركاة
(١,٣٣٩,٢١٦)	٩٤٥,٩٩٠		الربح / (الخسارة) للسنة
الدخل الشامل الآخر / (الخسارة) يلود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة.			
(١,٨٢٢)	٢,٤٩٠	١٧	خسائر إعادة قياس منافع نهاية الخدمة للموظفين
(١,٣٤١,٠٣٨)	٩٤٨,٤٨٠		مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة
(١,٣٣٩,٠٠٥)	٩٤٦,٢٠٦		الربح / (الخسارة) للسنة العائدة إلى: المساهمين في الشركة الأم
(٢١١)	(٢١٦)		حصة غير مسيطرة
(١,٣٣٩,٢١٦)	٩٤٥,٩٩٠		مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة
(١,٣٤٠,٨٢٧)	٩٤٨,٦٩٦		العائد إلى: المساهمين في الشركة الأم
(٢١١)	(٢١٦)		حصة غير مسيطرة
(١,٣٤١,٠٣٨)	٩٤٨,٤٨٠		ربحية / (خسارة) السهم: المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠	٢٨	ربحية / (خسارة) السهم العائدة إلى حملة الأسهم العادية في الشركة الأم (الأساسية والمختصة)
(١,٤٤)	١,٠٢	٢٨	وائل عمار الترك الرئيس التنفيذي للقطاع المناري
سعيد بن محمد القاسمي رئيس مجلس الإدارة	خالد محمد العمودي الرئيس التنفيذي		

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

شركة جبل عمر التطوير (شركة معاهاة سعودية)
القائمة التضليلات في حقوق الملكية المعرفة
السنة الثانية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٤

三

تتطلب الإنشادات المعرفة من ١ إلى ٣٣ جنباً لا يتجاوز من هذه الكوائم المساحة المحددة.

٥٧ | تعميم المساهمين



شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	إضاح
(١,٢٧٠,٤٧٥)	١,١٥٧,١٩٦	

الأنشطة التشغيلية
الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة

٢٧٩,٥٢٣	٢٤٢,٤٧٤	٥	تعديلات لنسوية الربح / (الخسارة) قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٣٠,٢٠	٢٩,٩٥	٦	استهلاك ممتلكات وألات ومعدات
١,١٩٠	١,٢٦٧		استهلاك مقارات استثمارية
٩,٨٨٤	٧,٦٩٤	١٧	اطفاء موجودات غير ملموسة
٨٣,٠٧٠	{٣٤,٠٣٦}	١٢	مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين
-	(١,٢٧٥,٥٨١)	١٥	عken الانخفاض / (خسارة) في قيمة الموجودات المالية
٣,٧٣٠	١,٦٠٢		صافي مكسب من تعديل قرض
١٠,٦٤٠	-		خسارة من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
(٩,١٥٧)	(٧,١٧٢)	٧	شطب ممتلكات وألات ومعدات
٤٨٨,٩٣٥	٧٣٦,٠٢٩	٢٧	حصة في نتائج من الاستثمار في مشروع مشترك
-	(١,٠٦٨,٨٠٨)	١٣	نكافل مالية
٢٣,٩٨٢	(٢٥٦)		مكسب من استبعاد موجودات غير متدولة
		٨	التغير في القيمة العادلة لاممارات محتفظ بها بقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٤٨,١٥٨)	(٢١٠,٤٩٦)		

تعديلات رأس المال العمل:
موجودات غير متدولة أخرى
ممتلكات التطوير والبيع
موجودات متدولة أخرى
نعم مدينة تجارية ونعم مدينة أخرى
مطلوبات غير متدولة أخرى
نعم دائنة ومطلوبات متدولة أخرى
النقد من / (المستخدم في) العمليات
نكافل مالية مدفوعة
منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

(٣٤٢,٢١٥)	(٤٤٤,٤٥٩)	٥	الأنشطة الاستثمارية
-	١,٤٤٥,١٠٠		إضالات إلى ممتلكات وألات ومعدات
(١٣,٩٠٢)	(٣,٨٠١)		متحصلات من استبعاد ممتلكات محتفظ بها للبيع
١٣٩,٩٩٩	٤٤,٢٠٥		إضالات إلى مقارات استثمارية
١٥٠,٤٤١	-		شراء موجودات غير ملموسة
٩٧,٩٢٥	(٣٦٨,٢٠١)		متحصلات من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٢,٢٤٨	٢٦٢,٩٤٤		متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

وائل عماد الترك
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

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



شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	ابضاح
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	

١٥,١٦٢	١,٣٣٦	الأنشطة التمويلية
٧٧٣,١٥١	١,١٨٤,٤٩١	مدفوعات مسئولة مقابل نفعية مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين
(٥٣٣,١٠٦)	(٢٨٥,٨٣١)	قرص واقتراض متحورة
(٢٠٣,٦٠١)	(٥٠,٩٠٠)	سداد قروض والالتزامات
(٣٨١)	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى ملكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
-	(١٠,٤٨٢)	توزيعات أرباح مدفوعة لحصة غير مسيطرة
٥١,٢٢٠	٨٣٨,٥٣٤	سداد عقد إيجار
(١٨٧,٩١٧)	٢٧٧,٢٠٢	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٢٣٩,١٤٢	٥١,٢٢٥	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٥١,٢٢٥	٤٤٨,٤٤٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

رسالة دعوة مقابل اقتراض لعقارات استثمارية
رسالة دعوة مقابل اقتراض لممتلكات وألات ومعدات
تحويل من ممتلكات التطوير إلى ممتلكات وألات ومعدات
تحويل من ممتلكات وألات ومعدات إلى ممتلكات التطوير والبيع
تحويل من عقارات استثمارية إلى ممتلكات التطوير والبيع
إضافة إلى ممتلكات وألات ومعدات مقابل مستحق لجهة ذات علاقة

معلومات إضافية غير تفصيلية:

٥٧,٩٠٥	١١,٢٩٢	٦
١١٧,٠٥٦	٤٧,٨٣٥	(٥)
-	١,٣٩٥,٠٥٨	٥
٦١,٥٤٦	-	٥
٥٤,٢٧٥	-	٦
١٨,٣٥٢	-	٥

رسالة دعوة مقابل اقتراض لعقارات استثمارية
رسالة دعوة مقابل اقتراض لممتلكات وألات ومعدات
تحويل من ممتلكات التطوير إلى ممتلكات وألات ومعدات
تحويل من ممتلكات وألات ومعدات إلى ممتلكات التطوير والبيع
تحويل من عقارات استثمارية إلى ممتلكات التطوير والبيع
إضافة إلى ممتلكات وألات ومعدات مقابل مستحق لجهة ذات علاقة

سعید بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الادارة

خالد محمد الغامدي
الرئيس التنفيذي

وليد عماد الترك
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١- معلومات الشركة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة" أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم /٦٣ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦ (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧ هـ). أعلن القرار الوزاري رقم ٢٥٣ / ق بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧ (الموافق ١٦ شوال ١٤٢٨ هـ) عن تأسيس الشركة. الشركة مسجلة في مدينة مكة المكرمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٥١٨٢٨ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧) (الموافق ١٥ ذي القعده ١٤٢٨ هـ).

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

مبدأ الاستمرارية

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

وعلاوة على ذلك، تفاقم هذا النقص بسبب نقشى فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)، والذي تم تصنيفه كجائحة في مارس ٢٠٢٠ م. أدى نقشى كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية. تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٢,٢٨٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢,٤٢٦ مليون ريال سعودي) ولدي المجموعة خسائر متراكمة تبلغ ١,١٧٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢,١٢٨ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

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

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

المجموع بألاف الريالات ال سعودية	أكثر من ٥ سنوات بألاف الريالات ال سعودية	٥-٢ سنوات بألاف الريالات ال سعودية	٢-١ سنة واحدة بألاف الريالات ال سعودية	خلال سنة واحدة بألاف الريالات ال سعودية	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١٠٠,٨٦٠,٣٤٧	٥,٧٢٤,٦٤٥	١,٩٣٥,١٨٧	١,٨٠١,٥٥٧	١,٣٩٨,٩٥٨	القروض والاقراضات
٨,٦٤٤,٤٧٩	٥,٨٠١,٠٨٧	١,٢١٨,٥٩٦	٨١٢,٣٩٨	٨١٢,٣٩٨	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
١,٥٣٩,٨٦٧	-	-	-	١,٥٣٩,٨٦٧	ذمم دائنة وطلوبات متداولة أخرى
١٥,٠٩٠	-	-	١١,٦٨٣	٣,٤٠٧	الالتزامات عقود إيجار
١,٥٨٩,٧٤٠	٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٤٣٧,٥٩٥	٦٢,٢٣٩	المطلوبات غير المتداولة الأخرى
٢٢,٦٤٩,٥٢٣	١٢,٤٢٨,٩٢١	٣,٣٤٠,٥٠٠	٣,٠٦٣,٢٢٣	٣,٨١٦,٨٦٩	

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١- معلومات حول الشركة (نهاية)

مبدأ الاستثمارية (نهاية)

و عند تقييم مدى ملائمة تطبيق مبدأ الاستثمارية عند اعداد القوائم المالية الموحدة، طورت إدارة المجموعة خطة لتمكين المجموعة من نادية التزاماتها حال استحقاقها والاستمرار في أعمالها دون تقليل كبير على أساس الاستثمارية. تتكون الخطة من أخذ النتائج المحتملة للسلولة والتడفقات النقدية المتوقعة للمجموعة في الاعتبار بشكل معقول على مدى ١٢ شهراً من تاريخ المعاقة على القوائم المالية الموحدة. تتضمن الخطة بشكل أسلس ما يلي:

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

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

دعمت وزارة المالية المجموعة بصفتها صافياً التمويل الجديدة بمبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي (إيضاح ١٥).

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

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

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

٦) في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١م، وقعت المجموعة تسهيلاً معدلاً مع مقرض آخر وفقاً لبيان اتفاقية التسهيل بزيادة من ٦,٠ مليون ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. يتوقع أن تتم السحبويات المتبقية بمبلغ ٤,٠٠٠ مليون ريال سعودي خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الاولى الموجزة الموحدة. ويستحق سداد التسهيل خلال ١٨ شهراً من اليوم الاول للسحب.

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

٨) في ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م، أعلنت شركة جبل عمر للتطوير عن تقديم عرض غير ملزم لمدير صندوق الانماء مكة العقاري ("الصندوق") بتسوية كاملة للحقوق والالتزامات فيما يتعلق بموجودات الصندوق. عرضت شركة جبل عمر للتطوير على حاملي وحدات الصندوق ما مجموعه ١٩٣,٦٨٩,٩٦٦ من الأسماء الجديدة المملوكة حديثاً للشركة مقابل:

- تغير جميع التزامات السادس الخاصة بالمجموعة للصندوق / حاملي الوحدات تم تسويتها بشكل نهائي.
- يقوم الصندوق بتسليم الشركة جميع الحقوق الخاصة بموجودات الشركة
- الإفراج عن جميع الصياغات الممنوعة من شركة جبل عمر للتطوير للصندوق وإنهاها.



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نفقة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١- معلومات حول الشركة (نفقة)

مقدمة الاستثمارية (نفقة)

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

ولاحقاً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، استلمت الشركة بتاريخ ٩ يناير ٢٠٢٢ من الصندوق يقوم بإبلاغ الشركة بموجبه بموافقة حملة الوحدات في الصندوق على المعاملة في اجتماع الجمعية العمومية لحملة الوحدات. وبالتالي، سيتم تسوية الالتزام مستحق الدفع لحملة الوحدات من خلال اصدار الشركة لأسهم خاصة بها، ولن يؤدي هذا الالتزام إلى تدفقات نقدية صادرة. إضافة إلى ذلك، لاحقاً لنهاية السنة في ٢ ابريل ٢٠٢٢، نفذت المجموعة اتفاقية مع مدير الصندوق لتسوية هذا الالتزام مقابل أسهم جديدة للشركة بعدد ٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم جديد. وفقاً لشروط الاتفاقية، اعتبرت المجموعة هذه المعاملة ملزمة وغير قابلة للإلغاء.

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

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لمزاولة في أنشطة الضيافة وفقاً لخطابات الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني السعودية (الهيئة). تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج أنشطة التشغيل المتعلقة بالفنادق التالية إضافة إلى فروعها ذات السجلات التجارية ٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣، ٤٠٣٠١٠٩٧٨٠٧، ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧، ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧ و ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧.

الاسم	بداية التشغيل	رقم السجل التجاري	تاريخ التسجيل	رقم خطاب الهيئة العامة للسياحة والأثار	تاريخ خطاب الهيئة العامة للسياحة والأثار
أجنحة هيلتون مكة	١ يوليو ٢٠١٤ م	٤٠٣١٠٧٧٠٨١	٢٥ مايو ٢٠١٣ م	(الموافق ١٥ رجب ١٤٣٤هـ)	٤ مارس ٢٠١٣ م (الموافق ٢٢ ربيع الثاني ١٤٣٤هـ)
حياة ريجنسى	٢٢ يونيو ٢٠١٥ م	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧	٩ سبتمبر ٢٠١٤ م	(الموافق ١٤ ذوالقعدة ١٤٣٥هـ)	٢٥ مايو ٢٠١٤ م (الموافق ٢٦ رجب ١٤٣٥هـ)
كونراد	٣ يوليو ٢٠١٦ م	٤٠٣١٠٩١٦٣٦	٢٩ ابريل ٢٠١٥ م	(الموافق ١٠ رجب ١٤٣٦هـ)	١٦ مارس ٢٠١٥ م (الموافق ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٦هـ)
هيلتون للمؤتمرات	٣١ مارس ٢٠١٧ م	٤٠٣١٠٩٧١٧٤	١٠ أغسطس ٢٠١٦ م	(الموافق ٠٧ ذوالقعدة ١٤٣٧هـ)	١٩ يوليو ٢٠١٦ م (الموافق ١٤ شوال ١٤٣٧هـ)
دبليو من هيلتون	٢٩ يونيو ٢٠١٩ م	٤٠٣١٢١٤٨١٥	١٥ مايو ٢٠١٨ م	(الموافق ٢٩ شعبان ١٤٣٩هـ)	١٤ مايو ٢٠١٨ م (الموافق ٢٨ شعبان ١٤٣٩هـ)
ماريوت مكة	٢٢ يونيو ٢٠١٥ م	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨	٧ مايو ٢٠١٤ م	(الموافق ٨ رجب ١٤٣٥هـ)	١٧ مارس ٢٠١٤ م (الموافق ١٦ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ)

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نفحة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١- معلومات حول الشركة (نفحة)

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

اسم الشركة التابعة	رقم السجل	تاريخ السجل	حصة الملكية	السنة المنتهية في	الأنشطة الرئيسية
شركة شامخات للاستثمار والتطوير	٤٠٣٥٩٤٦٠٢	٩ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ١٤٣٩هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري
شركة ساحات لإدارة المرافق ("ساحات")	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ١٤٣٩هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨م الموافق ١٤٣٩هـ	%٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركة اشرافات للوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨م الموافق ١٤٣٩هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة عاليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩م الموافق ١٤٤٠هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات تسويق
شركة راسيات	٤٠٣١٠٥١٨٣٨	٨ أغسطس ٢٠١٧م الموافق ١٤٣٨هـ	%١٠٠	٣١ ديسمبر	استثمار في مرافق البنية التحتية
خطاب هيئة السوق المالية رقم ٤٤٣٢/٧/٢٥	٢٢ أغسطس ٢٠١٧م الموافق ١٤٣٨هـ	٣١ ديسمبر	%١٦,٤٢	الاستحواذ على عدد من المولدة للإيرادات من الموجودات العقارية التي تقع ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجانب المسجد الحرام في مكة المكرمة.	
شركة جبل عمر للسكك المحدودة	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ)	%١٠٠	٣١ ديسمبر	اصدار صكوك

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

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكالفة التاريخية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي باستثناء البنود التالية المقاسة كما يلي:

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (تنمية)

٢-٢ بيان الالتزام

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

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

٣-٢ أساس التوحيد

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

- نفوذ على الشركة المستثمر بها (مثل: حقوق موجودة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالشركة المستثمر بها).
- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- المقدرة على استخدام نفوذهَا على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على عوائدهَا.

ويوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتتأيّدُ لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكيد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- الترتيبيات التعاقدية مع الآخرين من يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق الناجمة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

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

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

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. وفيما إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات والحسابات المرفقة، والاصحاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب عن عدم التأكيد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتاثرة بذلك في الفترات المستقبلية.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

تتضمن الأفصاحات الأخرى المتعلقة بعرض الشركة إلى المخاطر وعدم التقين ما يلي:

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (نهاية)

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (نهاية)

الأحكام

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

تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والانهاء - المجموعة كمستأجر

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

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

الاعتراف بالإيرادات من الوحدات السكنية

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

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

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

تحديد أسعار المعاملات:

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

إضافة إلى سعر البيع، يتضمن عقد البيع مقابلًا متغيرًا على شكل غرامات تأخير حيث يتوجب على المجموعة دفعها في حال عدم تسليم الوحدات في الوقت المحدد وفقاً للشروط 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 تقييم غرامة التأخير باستخدام القيمة المتوقعة. وعند تقييم مبلغ غرامات التأخير الذي يجب الاعتراف به في تاريخ التقرير المالي، أصدرت الإدارة حكمًا فيه يتعلق بزمن متى ستكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي للمشتري وبالتالي لن تكون ملزمة بهذه الدفعات.

التخصيص تكاليف الأرض والإنشاء ومبنيات البنية التحتية إلى ممتلكات تشغيلية

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

تقييم الترتيبات المشتركة

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (نهاية)

٤- الأحكام والتقديرات والأفتراضات المحاسبية الهامة (نهاية)

تقييم الترتيبات المشتركة (نهاية)

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

مبدأ الاستمرارية

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

تحديد زمن إثبات المكسب من بيع الموجودات غير المتداولة

قيمت المجموعة زمن إثبات الإيرادات من بيع الموجودات غير المتداولة بناء على تحليл دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارات القانونية من الاستشاريين الخارجيين للمجموعة في عدة مجالات قضائية.

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

تصنيف الممتلكات العقارية

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

الزكاة

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

التقديرات والأفتراضات

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام(تنمية)

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تنمية)

الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للممتلكات والآلات للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملوسة والعقارات الاستثمارية
تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات الخاصة بها لأغراض حساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في ال考慮 للأصول وتلكها المادي والنفاذ الفنى . تقوم الإدارة دورياً بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة الاستهلاك وطريقة الإطفاء للتأكد بان طريقة وفترة الاستهلاك متواقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للممتلكات للتطوير والبيع
تفهر الممتلكات للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقيق هي سعر البيع التقديرى ضمن دورة الأعمال العادلة ناقصاً التكاليف التقديرية للإكمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع.

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

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

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

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

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

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

منافع نهاية الخدمة للموظفين

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (تنمية)

٤-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تنمية)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتدالة في أسواق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من الأسواق القابلة لللاحظة حيثما أمكن ذلك، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على اعتبارات خاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه الأحكام على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية. لمزيد من المعلومات انظر الإيضاح (١٣٠).

الربوط الزكوية

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

٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والافتراضات

١-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

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

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

إحال سعر الفائدة المرجعي - المراحله ٢: تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٤) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)

تقديم التعديلات إغاءات مؤقتة تتناول تأثيرات التقارير المالية عند استبدال سعر الفائدة بين البنك بسعر فائدة بديل خالي من المخاطر تقريباً. تتضمن التعديلات الطرق المساعدة التالية:

(١) طريقة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها التعديل مباشرةً والتعامل معها كتغيرات على سعر الفائدة المتغير، وبما يمثل الحركة في أسعار الفائدة في السوق.

(٢) بعمل التعديلات المطلوبة وفقاً لتعديل سعر الفائدة بين البنك لتصحيح التحوط وتوثيق التحوط دون توقف العلاقة التحوطية.

(٣) اغاء مؤقت للمنشآت من تحقيق المتطلبات المحددة بشكل منفصل عند تصحيح آداء سعر الفائدة الحالي من المخاطر كتحوط لعنصر التحوط.

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والافتراضات (نهاية)

٤-٣ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

العقود المتوقع خسارتها - تكلفة استيفاء العقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد أي التكاليف التي تحتاج المنشأة تضمينها لتقدير ما إذا كان العقد من هنـا أو أنه يؤدي إلى خسـارـة. تنطبق التعديلات على "طريقة التكلفة المباشرة". تتضمن التكاليف التي تتـعلـق بـعـد تقديم بـضـاعـة أو خـدمـات كـلـاً من التـكـالـيف الإـضـافـيـة وـتـخـصـيمـ التـكـالـيفـ التيـ تـتـعلـقـ بـمـاـشـيـةـ بـأـثـرـ العـقـدـ لاـ تـتـعلـقـ بـمـصـرـوفـاتـ العـوـمـيـةـ وـالـإـدـارـيـةـ مـباـشـرـةـ بـالـعـقـدـ وـتـسـتـشـتـىـ مـالـاـ يـتـمـ تـحـمـيلـهاـ بـشـكـلـ وـاضـحـ عـلـىـ طـرـفـ المـقـابـلـ بـمـوـجـبـ العـقـدـ.

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)

في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والافصاحات (نتمة)

٤-٣ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد (نتمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: الأدوات المالية - فحص نسبة ١٠٪ المتعلق باستبعاد المطلوبات المالية كجزء من التحسينات السنوية التي يجريها مجلس معايير المحاسبة الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠ على عملية إعداد المعايير الدولية للتقرير المالي، أصدر المجلس تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩). توضح التعديلات أن الأتعاب التي تدرجها المنشأة عند تقييم شروط التزام مالي إما جيد أو معدل تختلف بشكل جوهري عن شروط الالتزام الأصلي. تتضمن هذه الأتعاب فقط تلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المفترض والمفترض بحيث تتضمن الرسوم المدفوعة او المستلمة بواسطة إما المفترض او المفترض بالنيابة. تقوم المنشأة بتطبيق هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة او المتباينة في أو بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية التي تقوم المنشأة فيها بتطبيق هذه التعديلات.

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

تعريف التقديرات المحاسبية- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨

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

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

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي - بيان التطبيق ٢
في فبراير ٢٠٢١م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي والمعيار الدولي للتقرير المالي - بيان التطبيق ٢ "عمل الأحكام الهمامة" التي تقدم توجيهات وأمثلة للمنشآت حول الأحكام الهمامة في الإفصاحات الخاصة بالسياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على توفير إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياستها المحاسبية "الهمامة" بمطلب الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المادية وأضافه إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية.

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

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

الموجودات

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٤ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

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

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

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

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

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

وعند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحظوظ به بقيمه العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير العادل أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحظوظ به وكذلك متصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

يتم اختبار القيمة الدفترية للاستثمارات المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية لتحديد الانخفاض في القيمة وفقاً لسياسة المبينة في الإيضاح .٧

٤-٣ العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

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

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

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

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

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

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

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات

الاعتراف والقياس

يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات كموجودات وذلك فقط عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مصاحبة للممتلكات والممتلكات والآلات والمعدات إلى المجموعة، ويمكن قياس تكلفة الموجودات بشكل موثوق به. يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات وقياسها في الأصل بالتكلفة. تشمل التكلفة على القيمة العادلة للعرض المقدم للحصول على الأصل (صافي الخصومات والتخفيضات) وأي تكاليف متعلقة بصورة مباشرة مثل تكاليف إعداد الموقع، والتسليم، وتكاليف التركيب، والأتعاب المهنية ذات العلاقة، والتكلفة المقدرة لنفكك الأصل وإزالته، وإعادة الموقع إلى حالته (ونذلك بالقدر الذي يتم فيه إثبات هذه التكلفة كمحض).

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)****في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م****٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)****٤- الممتلكات والآلات والمعدات (نهاية)****الاعتراف والقياس (نهاية)**

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

التكليف اللائحة

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

الاستهلاك

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

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

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية:

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

تتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية على الأقل مرة سنويًا، ويتم تعديلها عند الحاجة باثر مستقبلي.

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

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

يتم رسملة الموجودات قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الموجودات تحت الإنشاء أو التطوير إلى الفئة الملائمة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة (حسب طبيعة المشروع)، وذلك فور إحضار الأصل إلى الموقع و/أو الحالة الالزامية لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده 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. تفاصيل الأعمال الرأسية تحت التنفيذ بالتفصيل، ناقصاً أي انخفاض في القيمة تم إثباته. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسية تحت التنفيذ. ولا يبدأ احتساب الاستهلاك إلا عندما تكون الموجودات جاهزة للعمل على النحو الذي تريده الإدارة، وفي تلك المرحلة يتم تحويلها إلى فئة الموجودات الملائمة.

تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات موجودات البنية التحتية مثل الممرات والطرق والتتصريف وانظمة تزويد المياه ... الخ التي لا تولد تدفقات نقدية مستقلة عن الممتلكات التشغيلية للمجموعة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات (نهاية)

إلغاء الاعتراف

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

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

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

الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

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

٥-٤ الموجودات غير الملموسة

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

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

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

الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية ٤ سنوات.

٦-٤ العقارات الاستثمارية

تصنف الممتلكات المحتفظ بها لعوائد طويلة الأجل أو تعظيم رأس المال أو كليهما والممتلكات المحفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد لكن ليس بغرض البيع ضمن دورة الاعمال العادية وغير المأهولة كعقارات استثمارية. تتكون العقارات الاستثمارية من الأرض والمباني والمعدات والتجهيزات والتركيبات والمعدات المكتوبة والإثاث التي تعتبر جزءاً أساسياً من المباني. تتضمن العقارات الاستثمارية أيضاً الممتلكات تحت الانشاء أو التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية. تُناسع العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكلفة الافتراض اذا اقتضى الامر.

تحمل العقارات الاستثمارية تناقص الاستهلاك المترافق باستثناء الممتلكات تحت التطوير التي تدرج بالتكلفة. تتضمن التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى اقتداء الأصل. تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم إثباتها كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، وذلك فقط في الحالات التي من المحتمل أن تتدفق فيها المنافع الاقتصادية المستقبلية المصاحبة لاستخدام إلى المجموعة وأنه يمكن قياس تكاليف اللند بشكل موثوق به. لا يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية لللند المستبدل. تمثل الأعمار الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال انشاء المجموعة بما في ذلك الاستئثار والهمم وتسويه الموقع وقطع الصخور والاشراف واعمال الانشاء والتوكاليف الاخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل إلى الموقع والجاهزة للتشغيل للغرض المقصود منها.

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

٦-٤ العقارات الاستثمارية (نهاية)

يتم قياس العقارات الاستثمارية التي يتم الحصول عليها من خلال عقد إيجار مبدئياً بمبلغ التزام الإيجار المعدل وأي مدفوعات إيجار يتم سدادها في أو قبل تاريخ البدء (نهاية أي حواجز إيجار مستلمة) وأي تكاليف مباشرة مبنية يتم تكبدها من قبل المجموعة وتغير للكاليف 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. يتم عرض موجودات حق الاستخدام التي تقي بتعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية.

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

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

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

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

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

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

٧-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولى والقياس اللاحق

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

الموجودات المالية

الاعتراف الأولى والقياس

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نتمة)

٤-٧ الأدوات المالية - الاعتراف الأولى والقياس اللاحق (نتمة)

الموجودات المالية (نتمة)

الاعتراف الأولى والقياس (نتمة)

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

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

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

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

القياس اللاحق

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

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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

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

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

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

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

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

٤-٧- الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (نهاية)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

الإغاء الاعتراف

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

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

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

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافية أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية المتعاقدة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة بما يقارب معدل الفائدة الفعلية الأصلي. تشتمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الأذونات الرهنية المحافظ بها والتعريزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

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

القياس اللاحق

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

٤-٧ الأدوات المالية - الاعتراف الأولى والقياس اللاحق (نهاية)

المطلوبات المالية

الاعتراف الأولى والقياس

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

القياس اللاحق

لعرض القوائم اللاحقة، تم تصنيف المطلوبات المالية ضمن الفئات التالية:

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

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والاقرارات)

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

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

إلغاء الاعتراف

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية، عدّدنا يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة و الدخل 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 لنسوية المبالغ المسجلة وتوافر النية لدى الشركة لنسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

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

وشكل جدلي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن العوض مع مفرض أداء الدين ذات الشروط المختلفة جوهرياً كإطفاء للالتزام المالي والإعتراف بالالتزام المالي الجديد، وبال مقابل، أي تعديل جوهري في بنود الالتزام المالي القائم أو جزء منه (بسبب الصعوبات المالية للمفترض) يتم احتسابه كإطفاء للالتزام المالي الأصلي والإعتراف بالالتزام المالي الجديد.

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

٨-٤ الاختلاف في قيمة الموجودات غير المالية

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

٩-٤ عقود الإيجار

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

المجموعة كمستأجر

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

الموجودات حق الاستخدام

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نتمة)

٩-٤ عقود الإيجار (نتمة)

الالتزامات الإيجار

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

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

المجموعة كمؤجر

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

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

١٠-٤ عقارات للتطوير

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

١١-٤ الموجودات غير المتداولة المعدة للبيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (صفة أساسية العقارات الاستثمارية) ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حالة استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسى عن طريق معاملة البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر لها. 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. تتمثل تكاليف البيع التكاليف الإضافية المتعلقة بتحقيق سعر البيع التقديرى خلال سياق العمل الاعتيادي (مجموعه الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصاروف ضريبة الدخل.

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

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

شركة جيل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

١٢-٤ النقد وما في حكمه

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

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

١٣-٤ النقد المحتجز

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

٤-٤ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

منافع ما بعد الخدمة

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

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

٥-٤ المخصصات

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

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

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

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

٧-٤ الزكاة

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

١٨-٤ إيرادات

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

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

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

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

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

بيع العقارات للتطوير

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

الالتزامات الأداء

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

سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

يتم قياس الإيرادات بـسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد وتخصيصها لالتزام الأداء. في بعض الحالات، يتضمن سعر المعاملة أي عرض مقابل متغير.

تحقق الإيرادات

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

١٨-٤ الإيرادات (نهاية)

العقود بمرور الوقت

مع ذلك، فقد قررت المجموعة، بالنسبة لعقودها النموذجية للعقار متعدد الوحدات، أن إدانتها لا ينتهي عنها 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 تتفق بمعايير إثبات الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتکيدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتکيدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

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

العقود عند نقطة زمنية معينة

في حالة عدم استيفاء شرط الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العلام عندما يكون قادرین 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 للاستخدام الشغيلي، مثل الوحدات الفندقية.

عنصر التمويل الهام

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

ركل إيجار العقارات الاستثمارية

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

إيرادات إيجار الخدمات الفندقية

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

١٩-٤ مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية

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

٢٠-٤ تكاليف الاقتراض

ترسل تكاليف الاقتراض مباشرةً بشراء أو إنشاء أو إنتاج مخزون أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تبدأ الرسملة عندما: (١) تتكبد المجموعة مصروفات للأصل (٢) تتكبد المجموعة تكاليف اقتراض (٣) تتكلف المجموعة بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للغرض المنشود أو البيع. تقييد كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. ت تكون تكاليف الاقتراض من العمولات والنكاليف الأخرى التي تتكبد بها فيما يتعلق بالحصول على القروض. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض المتکيدة بخصوص العقارات الاستثمارية قيد التطوير حال تكبدها.

يتم احتساب الفائدة المرسملة باستخدام تكلفة المتوسط المرجح للقروض الخاصة بالمجموعة بعد تعديليها بشأن القروض المتعلقة بأعمال التطوير المحددة. عندما تتعلق الاقتراضات بتطوير محدد، فإن المبلغ المرسمل هو عيار عن أحجمالي الفائدة على تلك الاقتراضات نافذ إيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت. ويتم رسملة الفائدة اعتباراً من بدء أعمال التطوير حتى تاريخ الاتمام الفعلي، وأكمال جميع أعمال التطوير بشكل جوهري. وتُطلق رسملة تكاليف التمويل في حال وجود فترات طويلة عند توقف نشاط التطوير. وكذلك ترسل الفائدة على تكلفة شراء موقع العقار الذي تم اقتناه بشكل محدد للتطوير لكن فقط عندما تكون الأنشطة الالزمة لإعداد الأصل للتطوير تحت التنفيذ.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

٤-١ إيرادات التمويل وتكليف التمويل

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

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

٤-٢ المعلومات القطاعية

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

إن القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات التي:

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

٤-٣-٤ موجودات العقود ومطلوبات العقود

اصل العقد هو الحق في ثمن مقابل البضائع او الخدمات المحولة للعميل عندما يكون الحق مشروطاً على شيء بخلاف مرور الوقت، فعلي سبيل المثال، تتطلب الفوائد المرحلية موافقة العميل. عند استلام موافقة العميل، يدرج المبلغ كموجودات عقود ويتم إعادة تصنيف كنمم 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.

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



شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية) أضاحيات حول القوائم المالية الموحدة (تممة)

卷之三

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

٦١

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تنمية)

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

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

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

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

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

- لم يتم تقديم أي صكوك ملكية في السنتين الأخيرتين.
- فيما يتعلق بالمالك الذين لم يتمكنوا من تقديم سندات الملكية القانونية الخاصة بهم، وفقاً لاتفاقية نقل الملكية، قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بالاكتتاب في أسهم الشركة نيابة عن هؤلاء المالك. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم الملكي رقم ٦٣ بتاريخ ٢٥/٩/١٤٢٧هـ (الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦) وبالتالي فإن الملكية القانونية للأرض هي للمجموعة.
- تمتلك الشركة حقوقاً أساسية لاستخدام الأرض بالكامل وفقاً للمرسوم.
- كانت المجموعة مستحوذة على الأرض على مدى السنوات العديدة الماضية وبدأت في البناء عليها، و
- أصدرت الجهات المختصة خلال عام ٢٠٢٠ صك ملكية موحد باسم الشركة لكامل مساحة مشروع المجموعة بمساحة ١١,٦٩٥,٢٣ متر مربع.

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

د. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تمت رسملة مبلغ ٤٧,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١١٧ مليون ريال سعودي) كتكاليف اقتراض لإنشاء الممتلكات والآلات والمعدات المدرجة في الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسمتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على القروض والاقتراضات العامة للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٣,٦٢٪ سنوياً (٢٠٢٠: ٤,٢٦٪ سنوياً).

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

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

		اثاث وتجهيزات وموجودات أخرى
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ١ يناير
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	إعادة قياس
١٠,٤٩٠	١٥,٨٤٠	الاستهلاك
١٦,٩٩٦	-	
(١١,٦٤٦)	(١,٦٧٣)	كما في ٣١ ديسمبر
١٥,٨٤٠	١٤,١٦٧	

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تنمية)

ز. أدى تفشي كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية. كما أدى ذلك أيضاً إلى توقف الأعمال في مشاريع المجموع. نتيجة لذلك، اعترفت الإدارة أن هناك مؤشرات على انخفاض القيمة. وهناك مؤشر على انخفاض القيمة الدفترية للموجودات غير المالية، والفنادق والعقارات التجارية ("العقارات") المرتبطة بعمليات المجموعة أعلى من المبالغ القابلة للاسترداد.

لفرض اختبار الانخفاض في القيمة للموجودات غير المالية، يتم تجميع الموجودات الأساسية معاً في أصغر مجموعة من الموجودات التي تولد تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات الأخرى أو وحدات توليد النقد. حددت المجموعة المبالغ القابلة للاسترداد لكل وحدة توليد نقد من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكفة الاستبعاد من الموجودات الأساسية والقيمة قيد الاستخدام (أيما أعلى). يعتبر التقييم على أنه ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم. استناداً إلى التقييم، لم يتم تحديد انخفاض في القيمة.

فيما يلي منهجية التقييم والمدخلات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد:

منهجية التقييم:

قامت المجموع باشراك خبراء تقييم مستقلين مهنيين مؤهلين، هم "دورتشيسنر"، و"سكوير ميتز" معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وفقاً لمعايير مجلس معايير التقييم الدولية وكذلك الأنظمة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). لدى شركة دورتشيسنر و سكوير ميتز للتقييم العقاري خبرة حديثة بالمعيار الدولي للتقييم المالي ١٣ ، لتحديد القيمة العادلة للعقارات في الموقع والقطاعات التي تقع بها عقارات المجموعة.

تضمن الإدارة المالية للمجموعة فريقاً يقوم بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيمون المستقلون لأغراض إعداد التقارير المالية. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى الرئيس التنفيذي للقطاع المالي ورئيس إدارة المخاطر للمجموعة. تقدّم مناقشات عمليات التقييم والنتائج بين الرئيس التنفيذي للقطاع المالي، ورئيس إدارة المخاطر، وفريق التقييم وخبير التقييم المستقل مرة واحدة على الأقل كل ربع سنة، بما ينماشى مع تاريخ التقارير الرابع السنوية للمجموعة.

لم تطرأ أي تغيرات على طرق التقييم خلال السنة.

تقوم الإدارة المالية في نهاية كل سنة مالية:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم للسنة السابقة. و
- إجراء مناقشات مع المقيم المستقل.

يتم تحليل التغيرات في القيم العادلة من المستوى ٢ و ٣ في تاريخ كل تقرير خلال مناقشات التقييم الرابع السنوية بين الرئيس التنفيذي للقطاع المالي، ورئيس إدارة المخاطر وفريق التقييم. كجزء من هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريراً يشرح أسباب تحركات القيمة العادلة.

لدى المجموعة عدد من الفنادق المشغلة والفنادق تحت الإنشاء. يعتري كل فندق وحدة توليد نقد منفصلة بغرض اختبار الانخفاض في القيمة. عند تحديد القيمة العادلة، استخدم المقيم طريقة الدخل والقيمة المتبقية وطريقة التكلفة وفي بعض الحالات للتوسط المرجح لهذه الطرق. في حالة الموجودات غير التشغيلية التي تتكون من قطع الأرضي فقط، استخدم المقيم أسلوب طريقة القيم المقارنة. لدى المجموعة أيضاً عدد من المراكز التجارية ويعتري كل مركز تجاري وحدة توليد نقد منفصلة. استخدم المقيم أسلوب طريقة الدخل عند تقييم المراكز التجارية والمراكز التجارية تحت الإنشاء.

طريقة الدخل: بموجب هذا النهج، حصل المقيمون على إيجار العقار ذي الصلة والتدفقات النقدية الواردة المستقبلية. يتم خصم التدفقات النقدية الواردة للإيجارات المستقبلية إلى تاريخ التقييم، مما أدى إلى القيمة الحالية للعقار الاستثماري ذي الصلة. حيث أن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات هامة لا يمكن رصدها، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣.

طريقة التكلفة: في تقييم طريقة التكلفة، يكون سعر السوق للعقار مساوياً لقيمة العادلة للأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصاً الاستهلاك، حيث أن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات هامة لا يمكن رصدها، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣.

طريقة القيم المقارنة والقيمة المتبقية: في ظل هذه الطرق، حصل المقيم على أسعار الأراضي في المناطق المجاورة وقام بتعديلها من أجل الاختلاف في مواصفات عقارات المجموعة. إن هذه القيم مبنية على مدخلات هامة لا يمكن رصدها وتم تصنيف قياس القيمة العادلة عند المستوى ٣.

**شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)****إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)****في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م****٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تنمية)**

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

أيضاً بحث حول القوائم المالية الموحدة (التنمية، ٢٠١٣)

卷之三

يوضح الجدول التالي تحليل الحساسية للتغير في النسبة المئوية لوحدات توليد الفد المجموع كنها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

معدل الإشغال	متوسط الإيجار اليومي / معدل
تكاليف	المصروفات المترتبة

وحدة توليد اللد - طرق التقييم - معدل الخصم المقديرى - الإيجار المستمر المرجع * - الأجزاء - المرجع - سعدونى زين

هيلتون للحجاج طريقة الدخل % ٦٤,١٨٪

حياة ريجنستري طبقة الأطلس ٧٪ ٣٤,٨٨٪ من ٢٠٧٥ إلى ٢٠٧٠

فندی جویند
طريقه الاحل

المنسق
العملي
العملي

فندق ماريوت
المرجع
طريقة التقاطة
٪ ٧
٪ ٦٨،٥٪
من ٣٠٠ إلى ١٧٠٠
-

وَطَرْبِيهُ الْأَخْلَىٰ

THE JOURNAL OF CLIMATE

شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية) – اضاحات حول القائم المالية الموحدة (تنمية)

فیض احمد فیض

الدورة الثانية عشر (٢٠١٣)

شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية) – اضاحات حول القائم المالية الموحدة (تنمية)

فی ۱۳ دیسمبر ۱۹۰۴

الحمد لله رب العالمين والصلوة والسلام على سيدنا وآله وآل بيته



شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية)

أيضاً حات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

بيانات حول القوائم المالية الموحدة (لتتمة)		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
البيانات المالية		بيانات التغيرات		بيانات التغيرات	
المقدمة		البيانات المالية		المقدمة	
٥- الممتلكات والألات والمعدات (لتتمة)	وحدة تغطية الفرق طرق التقديم معدل الخصم	معدل الرسالة	معدل الرسالة	معدل الخصم	معدل الخصم
	٤- المول التجاري (احتياط) (الإثناء)	٦٧٪	٦٠٪	٦٨٪	٦٧٪
	٥- المرحله ٤ - فائق طريقة المكانه تحت الإشارة	٦٨٪	٦٥٪	٦٨٪	٦٧٪
	٦- المرحله ٤ - المول التجاري (احتياط) (الإثناء)	-	-	-	-
	٧- المرحله ٥ - قطع طريقة المازاره (احتياط) (الإثناء)	-	-	-	-
	٨- المرحله ٦ - قطع طريقة المازاره (احتياط) (الإثناء)	-	-	-	-
	٩- المرحله ٧ - قطع طريقة المازاره (احتياط) (الإثناء)	-	-	-	-
الحسابية	الرسالة	الرسالة	الرسالة	الرسالة	الرسالة
١- التغير في معدل الخصم	١٪	٠٪	٠٪	٠٪	٠٪
٢- معدل الرسالة	٢٢٪	٢٣٪	٢٢٪	٢٣٪	٢٢٪
٣- السعر اكل مثري	١٠٪	١٠٪	١٠٪	١٠٪	١٠٪
٤- السعر اكل مثري	٢٢٪	٢٢٪	٢٢٪	٢٢٪	٢٢٪
٥- السعر اكل مثري	٢٥٪	٢٥٪	٢٥٪	٢٥٪	٢٥٪
٦- السعر اكل مثري	٢٦٪	٢٦٪	٢٦٪	٢٦٪	٢٦٪
٧- السعر اكل مثري	٢٧٪	٢٧٪	٢٧٪	٢٧٪	٢٧٪
٨- السعر اكل مثري	٢٨٪	٢٨٪	٢٨٪	٢٨٪	٢٨٪
٩- السعر اكل مثري	٢٩٪	٢٩٪	٢٩٪	٢٩٪	٢٩٪
١٠- السعر اكل مثري	٣٠٪	٣٠٪	٣٠٪	٣٠٪	٣٠٪
١١- السعر اكل مثري	٣١٪	٣١٪	٣١٪	٣١٪	٣١٪
١٢- السعر اكل مثري	٣٢٪	٣٢٪	٣٢٪	٣٢٪	٣٢٪
١٣- السعر اكل مثري	٣٣٪	٣٣٪	٣٣٪	٣٣٪	٣٣٪
١٤- السعر اكل مثري	٣٤٪	٣٤٪	٣٤٪	٣٤٪	٣٤٪
١٥- السعر اكل مثري	٣٥٪	٣٥٪	٣٥٪	٣٥٪	٣٥٪
١٦- السعر اكل مثري	٣٦٪	٣٦٪	٣٦٪	٣٦٪	٣٦٪
١٧- السعر اكل مثري	٣٧٪	٣٧٪	٣٧٪	٣٧٪	٣٧٪
١٨- السعر اكل مثري	٣٨٪	٣٨٪	٣٨٪	٣٨٪	٣٨٪
١٩- السعر اكل مثري	٣٩٪	٣٩٪	٣٩٪	٣٩٪	٣٩٪
٢٠- السعر اكل مثري	٤٠٪	٤٠٪	٤٠٪	٤٠٪	٤٠٪
٢١- السعر اكل مثري	٤١٪	٤١٪	٤١٪	٤١٪	٤١٪
٢٢- السعر اكل مثري	٤٢٪	٤٢٪	٤٢٪	٤٢٪	٤٢٪
٢٣- السعر اكل مثري	٤٣٪	٤٣٪	٤٣٪	٤٣٪	٤٣٪
٢٤- السعر اكل مثري	٤٤٪	٤٤٪	٤٤٪	٤٤٪	٤٤٪
٢٥- السعر اكل مثري	٤٥٪	٤٥٪	٤٥٪	٤٥٪	٤٥٪
٢٦- السعر اكل مثري	٤٦٪	٤٦٪	٤٦٪	٤٦٪	٤٦٪
٢٧- السعر اكل مثري	٤٧٪	٤٧٪	٤٧٪	٤٧٪	٤٧٪
٢٨- السعر اكل مثري	٤٨٪	٤٨٪	٤٨٪	٤٨٪	٤٨٪
٢٩- السعر اكل مثري	٤٩٪	٤٩٪	٤٩٪	٤٩٪	٤٩٪
٣٠- السعر اكل مثري	٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪	٥٠٪
٣١- السعر اكل مثري	٥١٪	٥١٪	٥١٪	٥١٪	٥١٪
٣٢- السعر اكل مثري	٥٢٪	٥٢٪	٥٢٪	٥٢٪	٥٢٪
٣٣- السعر اكل مثري	٥٣٪	٥٣٪	٥٣٪	٥٣٪	٥٣٪
٣٤- السعر اكل مثري	٥٤٪	٥٤٪	٥٤٪	٥٤٪	٥٤٪
٣٥- السعر اكل مثري	٥٥٪	٥٥٪	٥٥٪	٥٥٪	٥٥٪
٣٦- السعر اكل مثري	٥٦٪	٥٦٪	٥٦٪	٥٦٪	٥٦٪
٣٧- السعر اكل مثري	٥٧٪	٥٧٪	٥٧٪	٥٧٪	٥٧٪
٣٨- السعر اكل مثري	٥٨٪	٥٨٪	٥٨٪	٥٨٪	٥٨٪
٣٩- السعر اكل مثري	٥٩٪	٥٩٪	٥٩٪	٥٩٪	٥٩٪
٤٠- السعر اكل مثري	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪
٤١- السعر اكل مثري	٦١٪	٦١٪	٦١٪	٦١٪	٦١٪
٤٢- السعر اكل مثري	٦٢٪	٦٢٪	٦٢٪	٦٢٪	٦٢٪
٤٣- السعر اكل مثري	٦٣٪	٦٣٪	٦٣٪	٦٣٪	٦٣٪
٤٤- السعر اكل مثري	٦٤٪	٦٤٪	٦٤٪	٦٤٪	٦٤٪
٤٥- السعر اكل مثري	٦٥٪	٦٥٪	٦٥٪	٦٥٪	٦٥٪
٤٦- السعر اكل مثري	٦٦٪	٦٦٪	٦٦٪	٦٦٪	٦٦٪
٤٧- السعر اكل مثري	٦٧٪	٦٧٪	٦٧٪	٦٧٪	٦٧٪
٤٨- السعر اكل مثري	٦٨٪	٦٨٪	٦٨٪	٦٨٪	٦٨٪
٤٩- السعر اكل مثري	٦٩٪	٦٩٪	٦٩٪	٦٩٪	٦٩٪
٥٠- السعر اكل مثري	٧٠٪	٧٠٪	٧٠٪	٧٠٪	٧٠٪
٥١- السعر اكل مثري	٧١٪	٧١٪	٧١٪	٧١٪	٧١٪
٥٢- السعر اكل مثري	٧٢٪	٧٢٪	٧٢٪	٧٢٪	٧٢٪
٥٣- السعر اكل مثري	٧٣٪	٧٣٪	٧٣٪	٧٣٪	٧٣٪
٥٤- السعر اكل مثري	٧٤٪	٧٤٪	٧٤٪	٧٤٪	٧٤٪
٥٥- السعر اكل مثري	٧٥٪	٧٥٪	٧٥٪	٧٥٪	٧٥٪
٥٦- السعر اكل مثري	٧٦٪	٧٦٪	٧٦٪	٧٦٪	٧٦٪
٥٧- السعر اكل مثري	٧٧٪	٧٧٪	٧٧٪	٧٧٪	٧٧٪
٥٨- السعر اكل مثري	٧٨٪	٧٨٪	٧٨٪	٧٨٪	٧٨٪
٥٩- السعر اكل مثري	٧٩٪	٧٩٪	٧٩٪	٧٩٪	٧٩٪
٦٠- السعر اكل مثري	٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪	٨٠٪
٦١- السعر اكل مثري	٨١٪	٨١٪	٨١٪	٨١٪	٨١٪
٦٢- السعر اكل مثري	٨٢٪	٨٢٪	٨٢٪	٨٢٪	٨٢٪
٦٣- السعر اكل مثري	٨٣٪	٨٣٪	٨٣٪	٨٣٪	٨٣٪
٦٤- السعر اكل مثري	٨٤٪	٨٤٪	٨٤٪	٨٤٪	٨٤٪
٦٥- السعر اكل مثري	٨٥٪	٨٥٪	٨٥٪	٨٥٪	٨٥٪
٦٦- السعر اكل مثري	٨٦٪	٨٦٪	٨٦٪	٨٦٪	٨٦٪
٦٧- السعر اكل مثري	٨٧٪	٨٧٪	٨٧٪	٨٧٪	٨٧٪
٦٨- السعر اكل مثري	٨٨٪	٨٨٪	٨٨٪	٨٨٪	٨٨٪
٦٩- السعر اكل مثري	٨٩٪	٨٩٪	٨٩٪	٨٩٪	٨٩٪
٧٠- السعر اكل مثري	٩٠٪	٩٠٪	٩٠٪	٩٠٪	٩٠٪
٧١- السعر اكل مثري	٩١٪	٩١٪	٩١٪	٩١٪	٩١٪
٧٢- السعر اكل مثري	٩٢٪	٩٢٪	٩٢٪	٩٢٪	٩٢٪
٧٣- السعر اكل مثري	٩٣٪	٩٣٪	٩٣٪	٩٣٪	٩٣٪
٧٤- السعر اكل مثري	٩٤٪	٩٤٪	٩٤٪	٩٤٪	٩٤٪
٧٥- السعر اكل مثري	٩٥٪	٩٥٪	٩٥٪	٩٥٪	٩٥٪
٧٦- السعر اكل مثري	٩٦٪	٩٦٪	٩٦٪	٩٦٪	٩٦٪
٧٧- السعر اكل مثري	٩٧٪	٩٧٪	٩٧٪	٩٧٪	٩٧٪
٧٨- السعر اكل مثري	٩٨٪	٩٨٪	٩٨٪	٩٨٪	٩٨٪
٧٩- السعر اكل مثري	٩٩٪	٩٩٪	٩٩٪	٩٩٪	٩٩٪
٨٠- السعر اكل مثري	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪

لأن تغييرات مختلطة في أي من الفترات الرئيسية التي قد تؤدي إلى انخفاض في قيمة الوحدات المولدة تنقذ في حال كان التأثير جوهرياً يشكل أكبر في الفترات الرئيسية والفترات فيما بينها.

المقدمة التجاريه - N

فندق ديل ترفي في حال زيادة معدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة بدلنـج ٤٠ مليون ريال سعودي. في حال زيادة معدل الرسالة ومعدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك انخفاض قيمة بدلنـج ٥٢٥ مليون ريال سعودي.



شركة جبل عمر التطوير (شركة مساهمة سعودية)
إيرادات حول القائم المالي الموحدة (نتيجة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٦ - العقارات الاستثمارية

أعمال رسائلية	مجموعات تحت التنفيذ بالآلاف الريالات السعودية	معدات بالآلاف الريالات السعودية	مطابق بالآلاف الريالات السعودية	أرض بالآلاف الريالات السعودية	المكتففة:
٥,٤٦,٩٦٧	٩٢,٣٣٥	٣٦٥,٢١٣	٨٧٩,٩٨٣	١,٩٣٩,٣٩٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م
٦,٨٠,٧	-	٢,١١٣	-	-	إيرادات خلال السنة
(٥)	-	-	-	-	تحويل إلى مجموعات غير متداولة مصنفة كمحفظة بها البيع (بيان ٦ (ج))
١,١٦,٥	٩٢,٣٣٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٣,٧٣	الرصيد في ٣ ديسمبر ٢٠٢٠م
١,٢٩٢	٢,٠٤,٩٣	-	-	-	إيرادات خلال السنة
١,٦١,٥	٩٢,٣٣٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٣,٧٣	الرصيد في ٣ ديسمبر ٢٠٢٠م
٢,٧٩١	٢,٥٥,٨٥	-	-	-	الاستهلاك المترافق:
١,٨١,٥	٩٢,٣٣٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٣,٧٣	الاستهلاك في ١ يناير ٢٠٢٠م
٨,٤٠,٣	-	١,٩٩٢	٥,٦١,١٧٩	٢,٨٠,٢٩٤	الرصيد في ٣ ديسمبر ٢٠٢٠م
٩,٠٠,٢	-	١,٩٩٢	١١,٠٣٨	١١,٠٥٨	استهلاك للسنة
١,٢٦,٩٠	-	-	٧٣,٢١٧	٣٩,٣٥٢	الرصيد في ٣ ديسمبر ٢٠٢٠م
١,٩٠,٩٥	-	-	١٦,٠٥٧	١٠,٦١٣	استهلاك للسنة
١٥٩,٧٦٣	-	-	٤,٢٠,٠٤	٤,٩٩,٩٦٥	الرصيد في ٣ ديسمبر ٢٠٢٠م
٥,٢٢,٥	٢,٥٥,٨٥	٧٢,٣٣١	٢٧٧,٤٤٤	٨٣٠,٠١٨	صافي المتبعة المدققة:
٥,٠٣٢,١	٢,٦٤,٩٣	٧٤,٣٣٦	٢٩٣,٩٩٨	٨٤٠,٤٣١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٥,٠٣٢,١	٢,٦٤,٩٣	٧٤,٣٣٦	٢٩٣,٩٩٨	٨٤٠,٤٣١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٦- العقارات الاستثمارية (نهاية)

- (أ) تشمل العقارات الاستثمارية مراكز تجارية وموافق سيارات وعقارات تحت التطوير. تدر المراكز التجارية وموافق السيارات المطورة دخلاً من خلال عقد إيجار. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تمت رسمة مبلغ ١١,٣ مليون ريال سعودي كتكاليف اقتراض لبناء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٥٧,٩ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، فإن معدل الرسمة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على القروض والاقتراضات العامة للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٣,٦٢٪ سنويًا (٢٠٢٠ م: ٤,٢٦٪ سنويًا).
- (ب) تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ موجودات تحت الإنشاء متعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية في الأرض.
- (ج) تمثل هذه المبالغ، المبالغ المحولة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحفظتها للبيع والمتعلقة بموجودات تحددها الإدارة ليتم استردادها بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع بدلاً من استمرار الاستخدام (الرجوع إلى الإيضاح ١٣).
- (د) تم توزيع مخصص الاستهلاك للسنة على تكاليف مبيعات.
- (هـ) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تم رهن الأرض والعقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية بمبلغ ١,٠١٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ١,٠١٨ مليون ريال سعودي) كضمادات مقابل قروض واقتراضات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار. انظر أيضًا الإيضاح (١).
- (و) الرجاء الرجوع أيضًا إلى الإيضاح (ز) بخصوص الاقتراضات الرئيسية والمعلومات حول إعادة قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات لا يمكن رصدها.

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

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الريالات السعودية	إيرادات إيجار
<u>٨,٣٩٩,٠٩٦</u>	<u>١١,٣٤٠,٠٠٠</u>	

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نفحة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٦- العقارات الاستثمارية (نفحة)

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

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

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

٧- الاستثمار في مشروع مشترك

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

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة التبريد:

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

قائمة الربح أو الخسارة لشركة التبريد:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الريالات السعودية	الإيرادات مصاريف تضمن الزكاة
٨٠,٣٥٨	٨١,٠٤٨	
(٦١,٥٠٧)	(٦٣,١١٩)	
١٨,٨٥١	١٧,٩٢٩	الربح للسنة الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
-	-	
١٨,٨٥١	١٧,٩٢٩	مجموع الدخل الشامل للسنة

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

-٧ الاستثمار في مشروع مشترك (تنمية)

تسوية مقابل القيمة الدفترية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	في بداية السنة مساهمة إضافية في حقوق الملكية الربح للسنة التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة لتحولات التدفق النقدي صافي الموجودات الختامي حصة المجموعة بال%
٢٩٥,٥٥٩	٣٣٣,٥٩٧	
١٨,٣٥٢	٥,١٠٨	
١٨,٨٥١	١٧,٩٢٩	
٨٣٥	-	
<hr/>		
٣٣٣,٥٩٧	٣٥٦,٦٣٤	
<hr/>		
%٤٠	%٤٠	
<hr/>		
١٣٣,٤٣٩ (١٨,٨٤٩)	١٤٢,٦٥٤ (٢٠,٨٩٢)	حصة المجموعة بالريال السعودي تعديلات
<hr/>		
١١٤,٥٩٠	١٢١,٧٦٢	القيمة الدفترية
<hr/>		

٨ استثمارات محفظتها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	موجودات غير متداولة صندوق البلد للصيانة في مكة المكرمة
(٢٦,٢٩٠)	(٥٨٨)	٣٠٤,٧١٠
<hr/>	<hr/>	٣٠٤,١٢٢
٢,٣٠٨	٨٤٤	أ
<hr/>	<hr/>	
٦٧,٨٣٦	٢٤,٤٧٥	الموجودات المتداولة صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
<hr/>	<hr/>	

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

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

٩-٨- استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

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

قياس القيمة العادلة باستخدام					
مدخلات جوهرية مدخلات جوهرية	قابلة للملاحظة غير قابلة	الأسعار المدرجة	قابلة للملاحظة	في سوق نشطة	الإجمالي تاريخ التقييم
(المستوى ٣) الملاحظة	(المستوى ٢) الملاحظة	(المستوى ١) الملاحظة	(المستوى ٣) الملاحظة	(المستوى ١) بالألف ريالات	بالألف ريالات السعودية
-	٣٠٤,١٢٢	٢٤,٤٧٥	٣٢٨,٥٩٧	٣٢٨,٥٩٧	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م)
-	٣٠٤,٧١٠	٦٧,٨٣٦	٣٧٢,٥٤٦	٣٧٢,٥٤٦	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م)

٩-٨- المبلغ المدرج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بالألف ريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بالألف ريالات السعودية	(٢٦,٢٩٠)	(٥٨٨)	(خسارة) القيمة العادلة المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٢,٣٠٨	٨٤٤			مكاسب القيمة العادلة المدرج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٩-٨- القيمة العادلة والتعرض للمخاطر

معلومات حول الطرق والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة كما هو في الإيضاح ٣٠.

٩- النقد وما في حكمه

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٩- النقد وما في حكمه (نهاية)

- (ا) يتضمن هذا البند ودائع مرابحة محفظ بها لدى بنوك تجارية بقدرة استحقاق أصلية لمدة ثلاثة، وتحقق أرباحا بمعدلات السوق السادسة. ومع ذلك، فإن ودائع المرابحة محتجزة بموجب حسابات احتياطي وفقاً للاتفاقيات بموجب الترتيبات ذات الصلة مع البنك التجارية. يعتمد التصنيف على الترتيب التعاقدى ويصنف كمتدوال عند استحقاق الدفع.
- (ب) يبلغ الرصيد في الحسابات البنكية مع الكيانات التي لها إدارة مشتركة مع المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٥٠,٣ مليون ريال سعودي).
- (ج) يتم الاحتفاظ بالقدي في الحسابات لدى البنك التي لها تصنيفات ائتمانية جيدة. تقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والقدي المحتجز بقارب القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

١٠ الموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١٩,٩٤٤	١٨,٣٩٦	اجمالي الموجودات غير المتدالة إيجار مستحق
١١,١٩٤	٨,٣٦٢	اجمالي الموجودات الأخرى
١٦,٤٦٨	٣٧,٥٣٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٥٦٠	٤٩,٣٢٩	الذمم المدينة الأخرى للفنادق أخرى
٣٢,٢٢٢	٩٥,٢٣٠	الاجمالي

يتم تسويية الجزء المتدوال للإيجار المستحق والذمم المدينة الأخرى على ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. وبالتالي يتم اعتبار القيمة الدفترية كماثلة لقيمة العادلة.

١١ عقارات للتطوير والبيع

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

كانت الحركة خلال السنة المنتهية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	
١,٤٢٣,٣٠٢	١,٤١٩,٠٤٤	الرصيد الافتتاحي
-	(١,٣٩٥,٥٥٨)	تحويلات (إيجار ٥ وإيجار ٤-١١)
١١,٧٧١	٨٢٠	إضافات
١,٤٣٥,٠٧٣	٢٤,٨٠٦	
(١٦,٠٢٩)	-	نافق: المحمول على تكالفة الإيرادات
١,٤١٩,٠٤٤	٢٤,٨٠٦	

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١١- عقارات التطوير والبيع (نتمة)

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

٢-١٢ يتم إدراج العقارات للتطوير والبيع المثبتة بمصروف خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بقيمة لا شئ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٦ مليون ريال سعودي) ضمن تكفة عقارات التطوير مباعة.

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

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

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

١٢- الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مليون بالألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مليون بالألاف الريالات السعودية
٣٦,٦٧٩	١٦,٧٥٧
٥٣,٣٨٢	١٥٦,٣٤٢
١٧,٥٣٢	-
٦٩,٩٩٦	٥٦,٥٥٠
٦,٥٣٨	١٥٢,٩٠٤
١٤,٥٧١	١٤,٥٧١
٧,١٢٧	٢١١,٦٤٥
(١٤٤,٢٩٧)	(٦٠,٦٨٩)
١٠١,٥٢٨	٥٤٨,٠٦٠

الذمم المدينة من العقود مع العملاء
ذمم مدينة من إيرادات الإيجار وبيع أراضي

ذمم مدينة متعلقة بعقارات التطوير والبيع
موجودات العقد

دفعات مقدمة للموردين
الهامش والودائع الأخرى

ذمم مدينة أخرى

ناقص: صافي خسارة الانخفاض في القيمة للموجودات المالية

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مليون بالألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مليون بالألاف الريالات السعودية
٢٦,٥٧١	٩,٨٨٢
٤٧,٧٤٩	٤١,٩٢١
١٧,٥٣٢	-
١٢,٤٤٥	٨,٨٨٦
١٠٤,٢٩٧	٦٠,٦٨٩

الذمم المدينة من العقود مع العملاء

ذمم مدينة من إيرادات الإيجار
ذمم مدينة متعلقة بعقارات التطوير والبيع

موجودات العقد



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٢- الدم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى (نهاية)

١-١٢ فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة جميع الذمم المدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآف الريالات السعودية	
٢١,٢٢٧	١٠٤,٢٩٧	الرصيد الافتتاحي
٨٣,٠٧٠	-	المخصص للسنة
-	(٣٤,٠٣٦)	عكن قيد خلال السنة
-	(٩,٥٧٢)	شطب مخصص مقابل ذمم مدينة
١٠٤,٢٩٧	٦٠,٦٨٩	الرصيد الختامي

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

١٣- مكسب من استبعاد موجودات غير متداولة

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

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٤- رأس المال والاحتياطيات

١٤-١ رأس المال

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

١٤-٢ الاحتياطي النظامي

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

١٤-٣ احتياطي لدفعت مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين

يمثل ذلك مبالغ إلى بعض المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومحتملة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في النظام وتوقفت لاحقاً من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيّتهم العموميّة غير العادي بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦ م (الموافق ١٩ جمادى الآخر ١٤٣٧ هـ). السلف قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلة من قبل الشركة وأو عائدات بيع أسهم الشركة المحفظة بها من المؤسسين.

١٥- القروض والاقتراضات

فيما يلي تفاصيل القروض والاقتراضات الخاصة بالمجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	القروض والاقتراضات عمولات مستحقة عن قرض لأجل نافق: نفقات مالية مؤجلة
		الجزء المتداول
		الجزء غير المتداول
١٠,٥٢٩,٧٤٨	٩,٦٣٢,٨٧٢	
٤٣٣,٣٧٤	٢٤١,٣٢٠	
(٢٣٠,٤١)	(٦٥,٢٦٢)	
١٠,٩٤٠,٠٨١	٩,٨٠٨,٩٣٠	
(٢,٥٩٢,٢٠١)	(١,٧٦٦,٠٨٥)	
<u>٨,٣٤٧,٨٨٠</u>	<u>٨,٠٤٢,٨٤٥</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	قرض حكومي (الإيضاح "أ"أدناه) عمولة مستحقة الدفع قرض مشترك (الإيضاح "ب"أدناه) عمولة مستحقة الدفع تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ج"أدناه) عمولة مستحقة الدفع تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ز"أدناه) عمولة مستحقة الدفع السكرك الثانوية (الإيضاح "ح"أدناه) تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ط"أدناه) نافق: تكاليف مالية مؤجلة
٣,٠٠,٠٠	١,٣٢٦,٠٨٨	
٣١٨,٣٠	-	
٣,٥٨٧,٦٩٩	٤,٨٨٩,٠٠٢٨	
-	٢٠١,٩٨٠	
٣٣١,٧٧٠	-	
٢,٨٧٣	-	
-	٢٩,١٥٠	
٦٠٠,٠٠	٦٠٠,٠٠	
١٥,٨٥٦	-	
٥٠٦,٢٥٠	٥٠٦,٢٥٠	
-	٥٤٧,٥٥٠	
٨,٣٦٢,٧٤٨	٨,١٠٠,٠٤٦	
(١٤,٨٦٨)	(٥٧,٢٠١)	
<u>٨,٣٤٧,٨٨٠</u>	<u>٨,٠٤٢,٨٤٥</u>	



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٥- القروض والاقتراضات (تنمية)

الجزء المتداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	الجزء المتداول
-	-	قرض حكومي (الإيضاح "أ" أدناه)
٤٢,٤٢١	-	عمولة مستحقة الدفع
٩٥٧,٠٢٩	-	قرض مشترك (الإيضاح "ب" أدناه)
٨٤٠	-	عمولة مستحقة الدفع
٢٧٢,٩٧٣	٦٣٥,٦٥٦	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ج" أدناه)
١١,٨٥١	٩,٤٩٦	عمولة مستحقة الدفع
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "د" أدناه)
٢٨,٥٥٣	٣,١٧١	عمولة مستحقة الدفع
١٣٥,٧٥٣	٧٠,٠٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "هـ" أدناه)
١,٧٥٧	١,٠٩٩	عمولة مستحقة الدفع
١٣٨,٢٧٤	٢٩,١٥٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "و" أدناه)
٩٦٩	٤٢٠	عمولة مستحقة الدفع
٣,٥٦٠	١٥,٤٥٥	العمولة المستحقة (الإيضاح "ز" أدناه)
٦,٣٩٤	٨,٣١٨	العمولة المستحقة (الإيضاح "ح" أدناه)
-	١,٣٨١	العمولة المستحقة (الإيضاح "طـ" أدناه)
<u>٢,٦٠٠,٣٧٤</u>	<u>١,٧٧٤,١٤٦</u>	ناقص: تكاليف مالية مؤجلة
<u>(٨,١٧٣)</u>	<u>(٨,٠٦١)</u>	
<u><u>٢,٥٩٢,٢٠١</u></u>	<u><u>١,٧٦٦,٠٨٥</u></u>	الجزء المتداول

قروض لأجل

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

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

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

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

وخلال سنة ٢٠٢١ م، أبرمت المجموعة اتفاقية إعادة هيكلة للقرض مع وزارة المالية والتي تتضمن تعديلات كبيرة على شروط القرض مثل التنازل عن العمولة المستحقة ورسملة العمولة لجزء لفترة معينة لبداية السداد، وتعديل معدلات العمولة وتحويل جزء معين من القرض الحالي إلى أداة دائمة تابعة. وتمديد الاستحقاق لمبلغ متبقى مضمون بقيمة ١٥,٥ مليار ريال سعودي إلى ٣١ مارس ٢٠٣١ م كدفعة واحدة.

فيما يلي السمات الرئيسية للأداة الدائمة التابعة التي تبلغ ١٥,٥ مليار ريال سعودي:

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٥- القروض والاقتراضات (نهاية)

قروض لأجل (نهاية)

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

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

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

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

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

قدمت المجموعة مقابل هذا التسهيل الضمانات التالية:

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

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٥- القروض والاقتراضات (نهاية)

قروض لأجل (نهاية)

ج) وقعت المجموعة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٧ م (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٨ هـ) اتفاقية تسهيل قرض طويل الأجل غير مضمون مع بنك محلي له إدارة مشتركة مع الشركة (إيضاح ١٩) بـ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة، حيث سيتم سداد القرض على

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

وسيتم سداد المبلغ المتبقى حتى جدول الإيجار نصف السنوي. بسبب إعادة الهيكلة في الدفعات الحالية، قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، استخدمت المجموعة مبلغ ٦٣٦ مليون ريال سعودي. لاحقاً نهاية السنة، تم سداد القرض بالكامل. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

د) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٧ م (الموافق ٢٢ شوال ١٤٣٨ هـ) اتفاقية تسهيل غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض بعض المطلوبات القائمة للمجموعة. يحمل القرض تكاليف الاقتراض بالمعدلات التجارية. واستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار لتمديد الفترة ستة أشهر أخرى). يستحق سداد القرض في ٣١ أغسطس ٢٠١٨ م (الموافق ٢٠ ذي الحجة ١٤٣٩ هـ). بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٧ م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩ هـ)، أعادت المجموعة القروض ووقفت اتفاقية التحويل التسهيل غير المضمون القائم من خلال تسهيل مضمون بمبلغ إضافي وقدره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليزيد مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتعطية المطلوبات القائمة للمجموعة. إن التسهيل الجديد مضمون بقيمة ١ مليار ريال سعودي بوحدات مشتركة فيها لشركة جبل عمر للتطوير في حصة الشركة التابعة للمجموعة، صندوق الإنماء مكة العقاري، وكانت مستحقة الدفع في ٣١ مارس ٢٠١٨ م. يحمل القرض تكاليف الاقتراض وفقاً للأسعار التجارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، أنهت المجموعة شروط إعادة الهيكلة للتسهيلات وبالتالي تم تمديد فترة الاستحقاق حتى نوفمبر ٢٠٢١ م مع تكاليف الاقتراض مع معدل سايپور زائد ٥٪. قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل بـ٦٧٢ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة جدولة التسهيلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٥- القروض والاقتراضات (نهاية)

قروض لأجل (نهاية)

ح) بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠١٨، أصدرت المجموعة سكوكا خاصة غير مضمونة وثانوية متواقة مع الشريعة بمبلغ ٥٠٦ مليون ريال سعودي بتاريخ استحقاق ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣ م. تم إصدار السكوك تحت اسم شركة تابعة مملوكة بالكامل "جبل عمر للسكوك المحدودة" بالدولار الأمريكي. يتم سداد المبلغ الأساسي المستحق على دفعه واحدة تستحق في تاريخ الاستحقاق. تحمل السكوك معدل عمولة ثابت ٩,٨٥٪ سنويًا. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالسكوك.

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

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

١٦- مطلوبات مقابل عقود الإيجار

فيما يلي تفاصيل المطلوبات مقابل عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الريالات السعودية	إجمالي مدفوعات الإيجار بموجب عقود الإيجار تكليف تمويل
٢٧,٠٦١ (٢٠٢٣)	١٥,٠٩٠ (٥٣٤)	
٢٥,٠٣٨ (١٠,٨٥٧)	١٤,٥٥٦ (٣,٢٤٧)	ناقص: الجزء المتداول
١٤,١٨١	١١,٣٠٩	الجزء غير المتداول

خلال سنة ٢٠٢١ م، سجلت المجموعة إضافة بمبلغ لا شيء (٠٠٠:١٦ مليون ريال سعودي) كإعادة قياس بسبب التغيير في مدة عقد الإيجار بناء على ممارسة خيار التمديد.

الالتزام عقود الإيجار بألاف الriالات السعودية	نفقات تمويل غير مستقبلية بألاف الriالات السعودية	إيجارات عقود مستقبلية بألاف الriالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م أقل من سنة بين سنة إلى خمس سنوات
٣,٢٤٧ ١١,٣٠٩	(١٦٠) (٣٧٤)	٣,٤٠٧ ١١,٦٨٣	
١٤,٥٥٦	(٥٣٤)	١٥,٠٩٠	
١٠,٨٥٧ ١٤,١٨١	(٧٣١) (١,٢٩٢)	١١,٥٨٨ ١٥,٤٧٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م أقل من سنة بين سنة إلى خمس سنوات
٢٥,٠٣٨	(٢٠٢٢)	٢٧,٠٦١	

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٧- مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الريالات السعودية	التزام المنافع المحددة في بداية السنة المدرج في الربح أو الخسارة تكلفة الخدمة الحالية تكلفة الفائدة مكسب التقليص
٢٩,٥٢٣	٣٣,٤٠٠	
١٠,٩٦٨	٧,٩٩٢	المدرج في الدخل الشامل الآخر (مكسب) / خسارة من إعادة القياس:
٧٨٥	٤٥٩	(مكسب) / خسارة اكتوارية ناتجة عن: - الافتراضات المالية - تعديلات الخبرة
(١,٨٦٩)	(٧٥٧)	
٩,٨٨٤	٧,٦٩٤	
		آخرى منافع مدفوعة التزام محول
٢,٨٧٥	(١,٢٣٦)	
(١,٠٥٣)	(١,٢٥٤)	
١,٨٢٢	(٢,٤٩٠)	
(٧,٨٢٩)	(١١,٠٣٤)	التزام المنافع المحددة في نهاية السنة
-	(٢٦١)	
(٧,٨٢٩)	(١١,٢٩٥)	
<hr/> <u>٣٣,٤٠٠</u>	<hr/> <u>٢٧,٣٠٩</u>	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	معدل الخصم (%) معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب (%)
% ١,٦٥	% ٢,٤	
% ٢,٣٠	% ٢,٢٥	

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٧- مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين (نهاية)

تحليل الحساسية

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	زيادة النقص	الزيادة النقص	زيادة النقص	زيادة النقص
٢,٠٨٢	(١,٨٤٨)	١,٨٣	(١,٦٠٠)	٢,٢١٩	(١,٧٤٢)
(٢,٠٠٩)					

معدل النخص (حركة٪) زراعة الرواتب المستتبلي (حركة٪)

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	بألف الريالات	بألف الريالات	ال سعودية	ال سعودية
٤,٦٣١	٤,٤٥٨				
١٤,٣٨٤	١١,٣٧٠				
٩,٩٩٠	٧,٠٧٠				

خلال ١٢ شهراً التالية (فترة التقرير المالي السنوية التالية)
ما بين ١ و ٥ سنوات
ما بين ٥ و

١٨- المطلوبات غير المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	بألف الريالات	بألف الريالات	ال سعودية	ال سعودية
٧٦٢,٥٩٥	٧٤١,٢٠٥	٢٢			
٣٥٨,٩٢٦	٣٧٠,٣٦٣				
٦,٠٩٦	٦,٤٥٧				
١٩,١٧٤	١٣,٤٥٥				
١,١٤٦,٧٩١	١,١٣١,٤٨٠				

مستحق الدفع إلى شركة تبريد المنطقة المركزية (انظر ايضاح
"ب" أدناه)
محتجزات دائنة - غير متداولة
ودائع قابلة للاسترداد (انظر الايضاح (أ) أدناه)
أخرى

(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 معايير 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 (تنمية)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٩- الدعم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	
٥٦٧,٢٧٦	٣٣٤,١٥٢	أرصدة المتعاقدين مستحقة الدفع
٨,٠٠٠	١٩,١١٧	محتجزات دائنة - متداوله
٥٥,٩٨٥	٥٧٨,٢٧٢	مصاريف مستحقة الدفع وخصصات أخرى
٢٤٧,٧٦٥	١٨٨,٩٤١	دفعات مقدمة من العملاء
١٥٩,٢٥٥	١٤١,٠٧١	ذمم دائنة
		المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والجهات المنتسبة
٤٤٥,٣٤٦	٢٧٨,٣١٣	الأخرى (الإيضاح ٢٢)
<u>١,٤٨٣,٦٦٧</u>	<u>١,٥٣٩,٨٦٦</u>	

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

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

٢٠- ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

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

٢١- زكاة مستحقة الدفع

تم احتساب الزكاة بنسبة ٢,٥ % من الإيرادات الخاضعة للزكاة أو الوعاء الزكوي - أيهما أعلى. وبالتالي، تم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م على أساس الوعاء الزكوي، وفيما يلي مكوناتها الهمامة:

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

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



شركة جيل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتمة)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢١- زكاة مستحقة الدفع (نتمة)

كانت الحركة في مخصص الزكاة للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	
-	٦٨,٧٤١	الرصيد الافتتاحي مخصص محل للسنة
٦٨,٧٤١	١٨٢,١٨٩	محل زكاة متداول - السنة الحالية
٦٨,٧٤١	٢١١,٢٠٦	محل زكاة متداول - الفترة السابقة
-	٢١,٨٢١	تحويل من مبالغ مستحقة الدفع
٦٨,٧٤١	<u>٣٠١,٧٦٨</u>	الرصيد الختامي

الروبوط الزكوية

خلال سنة ١٤٤٣ هـ، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربطاً زكرياً للفترة الفاصلة بين ٢٣ رمضان ١٤٤٢ هـ و ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٥ هـ، ونتج عن ذلك فرض مبلغ زكاة إضافي يبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جيل عمر للتطوير استثنافاً ضد ربوط الهيئة وقدمت ضماناً بنكياً قدره ٢٩,١ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠١٦ م، أصدرت لجنة الاستئناف العليا لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قراراً بتخفيض التزام الزكاة لمبلغ ٢١,٨ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جيل عمر للتطوير استئناف آخر لديوان المظالم ضد قرار لجنة الاستئناف العليا. وما زال هذا الاستئناف قيد التقديم وبانتظار قرار الأمانة العامة للجان الضريبية. وتتوقع الإدارة نتيجة إيجابية. خلال سنة ٢٠٢١ م، سجلت شركة جيل عمر للتطوير زكاة إضافية مستحقة الدفع بمبلغ ١٧ مليون ريال سعودي للربوط ذات الصلة.

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

قدمت المجموعة عائداتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٤ هـ إلى ١٤٣٧ هـ بالإضافة إلى الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨ هـ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وحصلت على شهادة زكوية محددة بالسنوات المذكورة. لم تُكلِّم الهيئة مراجعة العائدات الزكوية ولم تُصدر ربوطاً بالسنوات المذكورة. وبالإضافة إلى ذلك، قدمت المجموعة خالل عام ٢٠١٧ م عائدات زكوية معدلة للسنوات من ١٤٣٤ هـ إلى ١٤٣٦ هـ، والتي تم اقرارها من قبل الهيئة وما زالت تنتظر اصدار الروبوط. قامت المجموعة باستلام ربوط زكوية من قبل الهيئة للسنوات حتى ٢٠١٨ م بمبلغ يبلغ تقريباً ٤٢١ مليون ريال سعودي، وسجلت زكاة مستحقة الدفع بناءً على الروبوط المعدلة بقيمة ١٣٣,١ مليون ريال سعودي، وقدمت استثنافاً ضد الروبوط المقتوحة.

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

٢٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدقتها

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

العلاقة	الجهة ذات العلاقة
مشروع مشترك	شركة تبريد المنطقة المركزية
جهة منتبطة	بنك البلاد
الشركة المستثمر فيها	صندوق البلد للضيافة في مكة المكرمة
مساهم	شركة مكة للإنشاء والتعمير



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصتها (نهاية)

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

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	بألاف الريالات السعودية
بنك البلاد - جهة منتظبة	تكلفة تمويل على قرض من بنك محلي	٢٨,٢٩١	٣٣,٩٧٩	
موظفي الإدارة العليا	- منافع موظفين قصيرة الأجل - منافع ما بعد التوظيف	٦,٧١٤	٣,٧٥٢	
شركة تبريد المنطقة المركزية	ألعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	٥٥٧	١٥٢	
- مشروع مشترك	رسوم تبريد ودفعات إيجار (الإيضاح ٥ (ا))	٧٤,٥٣٠	٤٣,١٩٠	
شركة تبريد المنطقة المركزية	أعمال إنشائية تحت التنفيذ مستنذ عليها من قبل	-	٢٢٩	
شركة تبريد المنطقة المركزية	رسم الامتياز٪	٧,٩٩٣	٧,١٧٥	
آخر	أخرى	٣٥٣	٥,٢٨٠	

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

فيما يلي الأرصدة الناشئة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

الجهة ذات العلاقة	العلاقة	المدرج ضمن	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	بألاف الريالات السعودية
شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة	مشروع مشترك	مطلوبات غير متداولة أخرى	٧٤١,٢٠٥	٧٦٢,٥٩٥	
بنك البلاد	جهة منتظبة	قروض واقتراضات الذمم الدائنة وطلبات متداولة أخرى	٦٤٢,٢٧٧	٦١٩,٤٦٨	
شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة	مشروع مشترك	الذمم الدائنة وطلبات متداولة أخرى	٢٠٨,٨١٧	١٢٠,٢٥٦	
صندوق البلد للضيافة في مكة المكرمة	الشركة المستثمر فيها	مطلوبات متداولة أخرى ذمم مدينة	٦٩,٤٩٦	١١٢,٥١٩	
شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة	مشروع مشترك	وذمم مدينة أخرى	(١١,٤٦٧)	(٥,٢٨٠)	
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مساهم	مطلوبات متداولة أخرى	٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥	

يتمثل المبلغ المستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير النقد المدفوع من قبليهم مقابل الأسهم النقدية المصدرة مقابل الأرض التي لم يتمكن ملوكها تقديم صكوكها النظامية والقانونية. انظر الإيضاح ٥ لمزيد من الفحص. تم تسوية المبلغ المدفوع لشركة مكة للإنشاء والتعمير خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٦ هـ (١٤٣٦ هـ) و البالغ ٥٠ مليون ريال سعودي مقابل الالتزام المسجل خلال سنة ١٤٣٧ هـ.

٢٣- الإيرادات

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	بألاف الريالات السعودية
أ	٢٧٦,٠٢٥	١٥٠,٣٨٠	
ب	٣٤,٣٣٤	٢٦,٣٠٢	
	٣١٠,٣٥٩	١٧٦,٦٨٢	

إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء
إيرادات من دخل الإيجار



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

بيانات حول القائم المالي الموحد (شريك)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٦٣ - الإيرادات (شريك)

أ) تفصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العلاء فيما على الإرادات المفصلة حسب نوع الإيرادات ونوع قبض إثبات الإيرادات، ويتضمن الجدول أيضاً تبوية الإيرادات بالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على إيرادات عمالقة والمجموعة في المملكة العربية السعودية.

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		٢٠٢٠م		٢٠٢١م		٢٠٢٢م		٢٠٢٣م		٢٠٢٤م		٢٠٢٥م		٢٠٢٦م	
		٢٠٢٠م		٢٠٢١م		٢٠٢٢م		٢٠٢٣م		٢٠٢٤م		٢٠٢٥م		٢٠٢٦م	
		المجموع		بالألاف		النقد		بالألاف		النقد		بالألاف		النقد	
النقد	موقف سيارات	النقد	موقف سيارات	النقد	موقف سيارات	النقد	موقف سيارات	النقد	موقف سيارات	النقد	موقف سيارات	النقد	موقف سيارات	النقد	موقف سيارات
١٧٩,١١٦	١٤٢,١١١	١٦١,١٢٤	٣٧,٠٠٥	٩٦,٩٩٠	٩٦,٩٩٠	٩٦,٩٩٠	-	٩٦,٩٩٠	-	٩٦,٩٩٠	-	٩٦,٩٩٠	-	٩٦,٩٩٠	-
١١٩,١٢٧	٩١,٠٢	١٤٠,١١١	٣٧,٠٠٥	٣٧,٠٠٥	٣٧,٠٠٥	٣٧,٠٠٥	-	٣٧,٠٠٥	-	٣٧,٠٠٥	-	٣٧,٠٠٥	-	٣٧,٠٠٥	-
١١٠,٢٣٥	٢٨,٣٣٥	٢٨,٣٣٥	٢٨,٣٣٥	٢٨,٣٣٥	٢٨,٣٣٥	٢٨,٣٣٥	-	٢٨,٣٣٥	-	٢٨,٣٣٥	-	٢٨,٣٣٥	-	٢٨,٣٣٥	-
١٠٥,٣٨٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	-	٢٧,٦١٠	-	٢٧,٦١٠	-	٢٧,٦١٠	-	٢٧,٦١٠	-
١٢٢,٤٥٤	٣٧,٠٠٥	٣٧,٠٠٥	٣٧,٠٠٥	٣٧,٠٠٥	٣٧,٠٠٥	٣٧,٠٠٥	-	٣٧,٠٠٥	-	٣٧,٠٠٥	-	٣٧,٠٠٥	-	٣٧,٠٠٥	-
١٥٠,٣٨٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	٢٧,٦١٠	-	٢٧,٦١٠	-	٢٧,٦١٠	-	٢٧,٦١٠	-	٢٧,٦١٠	-
٢٠٢,٢٠٢	٢١,٢٠٢	٢١,٢٠٢	٢١,٢٠٢	٢١,٢٠٢	٢١,٢٠٢	٢١,٢٠٢	-	٢١,٢٠٢	-	٢١,٢٠٢	-	٢١,٢٠٢	-	٢١,٢٠٢	-
٢٤,٤٤٠	٤٣,٣٦٤	٤٣,٣٦٤	٤٣,٣٦٤	٤٣,٣٦٤	٤٣,٣٦٤	٤٣,٣٦٤	-	٤٣,٣٦٤	-	٤٣,٣٦٤	-	٤٣,٣٦٤	-	٤٣,٣٦٤	-
٢٦,٣٠٢	٤٤,٣٣٤	٤٤,٣٣٤	٤٤,٣٣٤	٤٤,٣٣٤	٤٤,٣٣٤	٤٤,٣٣٤	-	٤٤,٣٣٤	-	٤٤,٣٣٤	-	٤٤,٣٣٤	-	٤٤,٣٣٤	-

ج. إيرادات إيجار

نوع الإيرادات:

- تأمين إيجارات
- عمليات التأمين والبيع
- إيجار الفرق
- خدمات أخرى

مجموٌ إيرادات:

نقطة زئبقة ممتلئة

بمرور الوقت

مجموٌ إيرادات من العقود المبرمة مع العلاء



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤٤ - تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	تكلفه عقارات للتطوير والبيع تكلفه تشغيل مركز تجاري تكلفه الفندق - تكلفة التشغيل - تكلفة متعلقة بعقود الإيجار تكلفه أخرى
٧١,٧٠٥	٨٧,٦١٦	
٣٨,٩٠٧	٢٩,٥٤٨	
٤٠١,٣٨٨	٣٧٥,١١٣	
٤٠,٠٠٠	٣٩,٥٧٢	
٤٩,٣٦٧	٣,١٤٥	
٦٠١,٣٦٧	٥٣٤,٩٩٤	

٤٥ - المصاريف العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	تكلفه متعلقة بالموظفين ومصاريف السفر استهلاك وإطفاء ضرائب استقطاع أتعاب مهنية واستشارية أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة مصاريف ما قبل افتتاح الفنادق أخرى
١٠٤,٧٩١	١٣٦,٧٥٣	
٩١,٤٩٨	٥١,١٨١	
١٠٠,٠٧٥	٣,٣٧٨	
٧,٦٧٣	١٦,٥٥٤	
٧٣٥	٥٩٤	
٥١٨	١,٦٦٨	
٢٧,٨٢٣	٢٧,٤٩٢	
٢٤٣,١١٣	٢٣٧,٦٢٠	

٤٦ - إيرادات تشغيلية أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	إيرادات استثمار مراقبة مكب القيمة العادلة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (راجع الإيضاح ٨) رسوم الامتياز أخرى
٤,٥٢٢	١,٨٢١	
٢,٣٠٨	٨٤٤	
٢,٠٧٨	١,٠٩٧	
٩,٥٩٤	٣,٥٠٠	
١٨,٥٠٢	٧,٢٦٢	



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نفقة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢٧ - تكاليف تمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بألاف الريالات السعودية	
١٧٤,٦٩٢	٤٢٦,١٥٩	نفقات الفائدة والنفقات المالية المدفوعة / مستحقة الدفع مقابل المطلوبات المالية
٤٨٩,٢٠٤	٣٦٨,٩٩٧	التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٦٦٣,٨٩٦	٧٩٥,١٥٦	تكلفة الاقتراض التقليدية
(١٧٤,٩٦١)	(٥٩,١٢٧)	مبلغ تم رسلته (إيضاحان ٥ و٦)
<u>٤٨٨,٩٣٥</u>	<u>٧٣٦,٠٢٩</u>	

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

٢٨ - ربحية / (خسارة) السهم

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

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

٢٩ - التقارير القطاعية

أساس تصنيف القطاعات

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

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

القطاعات التابعة
 تشغيل الفنادق
 المراكز التجارية
 عقارات التطوير والبيع
 عقارات قيد البناء
 الشركة (المركز الرئيسي)



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢٩- التقارير القطاعية (تنمية)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					
عقارات					
المجموع	شركة للتطوير والبيع	مراكز تجارية	تشغيل الفنادق		
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
١,٧٣٧,٥١٨	١,٤٠٦,٤٣٢	٦٧,٦٧٤	٣٨,٩٦١	٢٢٤,٤٥١	الموجودات المتداولة
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	٦٩١,٥٦١	-	-	٤٥٥	موجودات غير متداولة أخرى
٢٦,٨٢٢,٥٧٨	٢,١١٢,٦٧٦	٦٧,٦٧٤	٣,٤٩٦,٦١٣	٢١,١٤٥,٦١٥	مجموع الموجودات
١٨,١٩٤,٣٥٢	١٧,٩٠٣,٧٥٠	١٤٩,٠٠٥	٦,٤٧٠	١٣٥,١٢٧	مجموع المطلوبات
٣١٠,٣٥٩	-	٩١,١٩٠	٣٤,٣٣٤	١٨٤,٨٣٥	الإيرادات من العمليات
٢٧٢,٨٣٦	٥١,٢٠٢	-	١٥,٣٣٦	٢٠٦,٢٩٨	استهلاك وإطفاء
٢١١,٢٠٦	٢١١,٢٠٦	-	-	-	مصروف الزكاة
٧,١٧٢	٧,١٧٢	-	-	-	الحصة في أرباح مشروع مشترك
٧٣٦,٠٢٩	١٦٩,٣٢١	-	٢١٥,٣٥٣	٣٥١,٣٥٥	تكلفة تمويل
٩٤٨,٤٨٠	١,٧٢٨,٧١٧	٩,٢٩٣	(٢١٠,٢٠٥)	(٥٧٩,٣٢٥)	الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م					
عقارات للتطوير					
المجموع	شركة للتطوير والبيع	مراكز تجارية	تشغيل الفنادق		
بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية	بألاف الريالات السعودية		
٢,١٣٥,٩٩٥	٤٢٤,٩١٧	١,٥٠٣,٧٤٤	٨٣,١٨٩	١٢٤,١٤٥	الموجودات المتداولة
١٧,٨٧٥,١١٠	٨٨,٦٥٢	-	-	١٧,٧٨٦,٤٥٨	ممتلكات ومعدات
٥,٠٤١,٨٣١	-	-	٤,٤٨٢,٨٩٧	٥٥٨,٩٣٤	عقارات استثمارية
٦٨٣,٩٤٦	٦٨٣,٩٤٦	-	-	-	موجودات غير متداولة أخرى
٢٥,٧٣٦,٨٨٢	١,١٩٧,٥١٥	١,٥٠٣,٧٤٤	٤,٥٦٦,٠٨٦	١٨,٤٦٩,٥٣٧	مجموع الموجودات
١٨,٧٤٨,١٤٠	١٧,٣٢٥,٤١٠	٢٠٨,٨٣٧	٢٧٢,٧٣٦	٩٤١,١٥٧	مجموع المطلوبات
١٧٦,٦٨٢	-	٣١,٠٤٣	٢٦,٣٠٢	١١٩,٣٣٧	الإيرادات من العمليات
٣١٦,٠٥٤	-	١٩,٢٨٦	١٦,٨١٣	٢٧٩,٩٥٥	استهلاك وإطفاء
٦٨,٧٤١	٦٨,٧٤١	-	-	-	مصروف الزكاة
٩,١٥٧	٩,١٥٧	-	-	-	الحصة في ربح مشروع مشترك
(٤٨٨,٩٣٥)	(٤٨٨,٩٣٥)	-	-	-	تكلفة تمويل
(١,٣٤١,٠٣٨)	(٧١٣,٥١٦)	(٤٠,٦٦٣)	(٩٢,٦٤٦)	(٤٩٤,٢١٣)	مجموع الخسارة الشاملة

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣٠ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

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

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تشرف إدارة المجموعة على كافية الإدراة للتزام سياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة مدى ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التيواجهتها المجموعة. يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراجعة إطار إدارة مخاطر المجموعة. وتتولى المراجعة الداخلية مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة في دورها الإشرافي. يقوم التدقير الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات الإدراة والنتائج التي يتم إبلاغ الإدارة عليها. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتظور وأي تغيرات في سياسات إدارة المخاطر سينعكس في فترات التقارير المستقبلية.

مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نظراً للتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتصل تعرض المجموعة لمخاطر التغيير في معدل الفائدة في السوق بشكل أساسي بالتزامات الدين طويلة الأجل التي لها معدلات فائدة متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة من خلال المراقبة المنتظمة لمواعيد استحقاق الفائدة على أدواتها المالية التي تحمل فائدة. إن المطلوبات المرتبطة بالعملة الخاصة بالعمولات الخاصة بالمجموعة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، مرتبطة بعمولة عائمة، والتي تخضع لتجديد الأسعار. تقوم الإداره بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد بأن القيمة العادلة ومخاطر أسعار العمولات المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بالمجموعة تعتبر غير جوهريه. تتكون المطلوبات المالية التي تحمل فائدة من ودائع مرابحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. وذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٠٢٠	٢٠٢١
بالألاف الريالات	بالألاف الريالات
السعودية	السعودية
٩٨,٨٧٧	٩٠,٦٨٣
(٩٨,٨٧٧)	(٩٠,٦٨٣)

المطلوبات المالية - بشكل رئيسي الاقتراضات

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢٠٢٠	٢٠٢١
بالألاف الريالات	بالألاف الريالات
السعودية	السعودية
٩٨,٨٧٧	٩٠,٦٨٣
(٩٨,٨٧٧)	(٩٠,٦٨٣)

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

مخاطر العملات

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

مخاطر السعر

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نهاية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣٠. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (نهاية)

مخاطر السعر (نهاية)

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

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

الأثر على الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٣١

٢٠٢٠ م ٢٠٢١

بألاف الريالات
ال سعودية

١٨,٦٢٧ ١٥,٢٠٦

(١٨,٦٢٧) (١٥,٢٠٦)

صافي القيمة القابلة للتحقيق للوحدات - زيادة بنسبة ٥٪

صافي القيمة القابلة للتحقيق للوحدات - نقص بنسبة ٥٪

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف بالالتزام ما يوجب أداة مالية أو عقد مع عمل وتنسب في تكيد الطرف الآخر خسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقديم الملاحة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل إبرام أي معاملات وكذلك مراقبة أي تعرضاً قائمة بصورة مستمرة لضمان التسوية في الوقت المناسب. تنشأ مخاطر الائتمان من التقد وما في حكمه والنقد المقيد ومخاطر الائتمان للعملاء، بما في ذلك الدعم المديني القائم وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود.

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

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

يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. تعتبر الدعم المديني الأخرى ذات مخاطر ائتمان منخفضة، وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لتقدير المخاطر الانخفاض في القيمة. بناءً على تقييم الإدارة لانخفاض في القيمة، فإنه لا يوجد أي مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع السنوات المعروضة.

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

تأخذ مصفوفة المخصصات في الاعتبار خبرة الخسارة الائتمانية التاريخية (فتره ٤٨ شهراً) وتعدلها وفقاً لمتوسط معدلات الاسترداد التاريخية. يتمأخذ معدلات الخسائر السابقة أيضاً بعين الاعتبار لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعامل الاقتصاد الكلي الذي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الدعم المديني. حددت المجموعة معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي باعتباره أهم عوامل الاقتصاد الكلي ذات الصلة بالمعلومات المستقبلية، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

ننم مدينة للمستأجر

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام عقود الإيجار. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بسداد الإيجارات وتقدير الخدمات للمستأجرين مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على بطاقة أداء جودة الائتمان الشاملة في وقت إبرام اتفاقية الإيجار. ويتم مراقبة الدعم المديني القائم على المستأجر بصورة منتظمة. يتم إجراء تحليل لانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، على أساس فردي للمستأجرين الرئيسيين. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣٠ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تنمية)

مخاطر الائتمان (تنمية)

ننم مدينة ناتجة عن بيع مخزون الممتلكات والعقارات للتطوير ومحورات العقود تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من خلال مطالبة العملاء بدفعات مقدمة قبل تحويل الملكية، وبالتالي التخلص بشكل كبير من مخاطر الائتمان للمجموعة فيما يتعلق بهذا الأمر.

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

المجموع بألاف الريالات السعودية	% ٢٥ ٢٣٨,٤٧٢	٩٨,٦٥٥	١١,٩٠٨	٢٥,٤٤٦	١٠٢,٤٦٣	٪ ٠	معدل الخسارة المتوقعة اجمالي القيمة الدفترية
							مخصص الخسارة
٦٠,٦٨٩	٤٦,٩٣١	٧,٠٠٦	٦,٥٧٢	-	-	-	
المجموع بألاف الريالات السعودية	% ٥٩ ١٧٧,٥٨٦	١٦٥,٣٠٧	٦,٨٠٢	٥,٢٠٢	٢٧٥	٪ ٠	معدل الخسارة المتوقعة اجمالي القيمة الدفترية
							مخصص الخسارة
١٠٤,٢٩٧	٩٦,٧٧٨	٦,٠٢٦	١,٤٩٣	-	-	-	

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣٠. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تنمية)

مخاطر السيولة

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

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

المجموع بألف ريالات السعودية	أكبر من سنتين وأقل من ٥ سنوات بألف ريالات السعودية	أكبر من سنة وأقل من سنتين بألف ريالات السعودية	أكبر من سنة وأقل من سنة وأقل من سنتين بألف ريالات السعودية	أجمالي القيمة غير المخصومة بألف ريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
					قرصون واقتراضات ذمم دائنة لحامل الوحدة ذمم دائنة أخرى التزامات عقد إيجار مطلوبات غير متداولة أخرى
١٠,٨٦٠,٣٤٧	٥,٧٢٤,٦٤٥	١,٩٣٥,١٨٧	١,٨٠١,٥٥٧	١,٢٩٨,٩٥٨	١٠,٨٦٠,٣٤٧
٨,٦٤٤,٤٧٩	٥,٨٠١,٠٨٧	١,٢١٨,٥٩٦	٨١٢,٣٩٨	٨١٢,٣٩٨	٨,٦٤٤,٤٧٩
١,٥٣٩,٨٦٧	-	-	-	١,٥٣٩,٨٦٧	١,٥٣٩,٨٦٧
١٥,٠٩٠	-	-	١١,٦٨٣	٣,٤٠٧	١٥,٠٩٠
١,٥٨٩,٧٤٠	٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٤٣٧,٥٩٥	٦٢,٢٣٩	١,٥٨٩,٧٤٠
٢٢,٦٤٩,٥٢٣	١٢,٤٢٨,٩٢١	٣,٣٤٠,٥٠٠	٣,٠٦٣,٢٢٣	٣,٨١٦,٨٦٩	٢٢,٦٤٩,٥٢٣

المجموع بألف ريالات السعودية	أكبر من سنتين وأقل من ٥ سنوات بألف ريالات السعودية	أكبر من سنة وأقل من سنتين بألف ريالات السعودية	أكبر من سنة وأقل من سنة وأقل من سنتين بألف ريالات السعودية	أجمالي القيمة غير المخصومة بألف ريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
					قرصون واقتراضات ذمم دائنة لحامل الوحدة ذمم دائنة أخرى التزامات عقد إيجار مطلوبات غير متداولة أخرى
١٢,٤٧٨,٠٧١	٨١٤,٨٧٠	٣,١٠٣,٢٣١	٥,٧٦٦,٢١١	٢,٧٩٣,٧٥٩	١٢,٤٧٨,٠٧١
٨,١٢٣,٥٥٥	٥,٥٤٣,٦٩٣	١,٢١٨,٥٩٦	٨١٢,٣٩٨	٥٤٨,٣٦٨	٨,١٢٣,٥٥٥
١,٢٣٥,٨٦٣	-	-	-	١,٢٣٥,٨٦٣	١,٢٣٥,٨٦٣
٢٧,٠٦٠	-	٨,٩٧٨	٦,٤٩٤	١١,٥٨٨	٢٧,٠٦٠
١,٦٨٠,٨٧١	٨٩٨,٠٠٢	٢١١,٩٨٨	٥٠٨,٦٤٢	٦٢,٢٣٩	١,٦٨٠,٨٧١
٢٣,٥٤٤,٩٢٠	٧,٢٥٦,٥٦٥	٤,٥٤٢,٧٩٣	٧,٠٩٣,٧٤٥	٤,٦٥١,٨١٧	٢٣,٥٤٤,٩٢٠

الالتزامات تجاه حاملي الوحدات

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

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣٠ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تنمية)

مخاطر السيولة (تنمية)

الموارد المالية	موجودات متداولة أخرى	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	نقد مُحتجز
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٩٥,٢٣٠	٤٥٥,٨٤٥	٢٤,٤٧٥	٧١٦,٥٢٠
٢١,٠٢٨	١٩٩,٢٨٧	٦٧,٨٣٦	٣٤٨,٣١٩	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	١,٧٦٦,٠٨٥	٤٠٦,١٩٩	٣,٢٤٧	١,٥٣٩,٨٦٢
٢,٥٩٢,٧٠١	٤٠٦,١٩٩	١٠,٨٥٧	١,٢٣٥,٨٦٢	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,٧١٠	٢٤٢,٥٩٠	١٩,٩٤٤	
٨,٣٤٧,٨٨٠	٤,٦٤٤,٢٦٣	١٤,١٨١	١,١٤٦,٧٩١	
٨٠,٤٤٢,٨٤٥	٤,٩٦٤,٤٤٤	١١,٣٠٩	١,١٣١,٤٨٠	
المطلوبات المالية	قرصون واقراضات - الجزء المتداول	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,١٢٢	٤٤٢,٥٩٠	١٨,٣٩٦	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,١٢٢	٤٤٢,٥٩٠	١٨,٣٩٦	
الموجودات المالية	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	نقد مُحتجز	موجودات غير متداولة أخرى	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٨٠,٤٤٢,٨٤٥	٤,٩٦٤,٤٤٤	١,١٣١,٤٨٠	
٨,٣٤٧,٨٨٠	٤,٦٤٤,٢٦٣	١٤,١٨١	١,١٤٦,٧٩١	
المطلوبات المالية	قرصون واقراضات	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,١٢٢	٤٤٢,٥٩٠	١٨,٣٩٦	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,٧١٠	٢٤٢,٥٩٠	١٩,٩٤٤	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,١٢٢	٤٤٢,٥٩٠	١٨,٣٩٦	

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

الموجودات المالية	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	نقد مُحتجز	موجودات غير متداولة أخرى
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,١٢٢	٤٤٢,٥٩٠	١٨,٣٩٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,١٢٢	٤٤٢,٥٩٠	١٨,٣٩٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,٧١٠	٢٤٢,٥٩٠	١٩,٩٤٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,٧١٠	٢٤٢,٥٩٠	١٩,٩٤٤
المطلوبات المالية	قرصون واقراضات	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,٧١٠	٢٤٢,٥٩٠	١٩,٩٤٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	٣٠٤,٧١٠	٢٤٢,٥٩٠	١٩,٩٤٤

ادارة 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 تتكيفها من المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال؛ ل توفير عوائد للمساهمين؛ وتحسين هيكل رأس المال لتقليل تكالفة رأس المال. ويتضمن هيكل رأس المال كافة مكونات حقوق المساهمين وقدرها ٨,٦٢٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٦,٩٨٨ مليون ريال سعودي). تقوم المجموعة بادارة هيكل رأس المال وتقوم بعمل التعديلات عليه على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة.

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣٠ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تنمية)

إدارة رأس المال (تنمية)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	
١٠,٩٤٠,٠٨١	٩,٨٠٨,٩٣٠	افتراضات
٢٥,٠٣٨	١٤,٥٥٦	الالتزامات عقود الإيجار
٥,٠٥٠,٤٦٢	٥,٣٧٠,٤٤٣	ذمم دائنة لحاملي الوحدة
(٥١,٢٢٥)	(٣٢٨,٤٢٧)	نافقاً: النقد وما في حكمه
(٥٩٠,٩٠٩)	(٩٥٩,١١٠)	نافقاً: نقد محتجز
<hr/> ١٥,٣٧٣,٤٤٧	<hr/> ١٣,٩٠٦,٣٩٢	<hr/> صافي الدين (أ)
<hr/> ٦,٩٨٨,٧٤٢	<hr/> ٨,٦٢٨,٢٢٦	<hr/> حقوق المساهمين (ب)
<hr/> ٢٢,٣٦٢,١٨٩	<hr/> ٢٢,٥٣٤,٦١٨	<hr/> مجموع رأس المال (أ + ب)
<hr/> ٠,٦٩	<hr/> ٠,٦٢	<hr/> نسبة الرفع المالي (أ / (أ + ب))
<hr/> <hr/> ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	<hr/> <hr/> ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	<hr/> <hr/> (أ) صافي الدين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بالآلاف الريالات السعودية	
١٠,٩٤٠,٠٨١	٩,٨٠٨,٩٣٠	افتراضات
٢٥,٠٣٨	١٤,٥٥٦	الالتزامات عقود الإيجار
٥,٠٥٠,٤٦٢	٥,٣٧٠,٤٤٣	ذمم دائنة لحاملي الوحدة
(٥١,٢٢٥)	(٣٢٨,٤٢٧)	نافقاً: النقد وما في حكمه
(٥٩٠,٩٠٩)	(٩٥٩,١١٠)	نافقاً: نقد محتجز
<hr/> ١٥,٣٧٣,٤٤٧	<hr/> ١٣,٩٠٦,٣٩٢	<hr/> صافي الدين (أ)
<hr/> ٥,٥٦٦,٨٩٨	<hr/> ٥,٣٨٤,٩٩٩	<hr/> اجمالي الدين - معدلات أسعار الفائدة الثابتة
<hr/> ١٠,٤٤٨,٦٨٣	<hr/> ٩,٨٠٨,٩٣٠	<hr/> اجمالي الدين - معدلات أسعار الفائدة المتغيرة
<hr/> (٦٤٢,١٣٤)	<hr/> (١,٢٨٧,٥٣٧)	<hr/> النقد واستثمارات قابلة للسيولة
<hr/> ١٥,٣٧٣,٤٤٧	<hr/> ١٣,٩٠٦,٣٩٢	<hr/> صافي الدين (أ)

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣٠ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تنمية)

إدارة رأس المال (تنمية)

(ب) صافي تسوية الدين

النقد وما في حكمه بألاف الriالات السعودية	نقد محتجز بألاف الriالات السعودية	مستحقة الدفع لحاملي الوحدات بألاف الriالات السعودية	الالتزامات عقود الإيجار بألاف الriالات السعودية
(١٤,٣٨٩,٨٠٠)	(٦٨٨,٨٣٤)	(٥,٠٩٩,٨٦١)	(٧,٠٨٢)
(٦٤٤,٣٦٦)	-	(٤٨٩,٢٠٤)	(٩٦٠)
(١٦,٩٩٦)	-	-	(١٦,٩٩٦)
(٣٢٢,٢٨٥)	-	(٢٤٠,٠٤٤)	٢٠٣,٦٠١
<u>(١٥,٣٧٣,٤٤٧)</u>	<u>٥٩٠,٩٠٩</u>	<u>(٥,٠٥٠,٤٦٢)</u>	<u>(١٠,٩٤٠,٠٨١)</u>
(٧١٧,١٦٥)	-	(٣١٩,٩٨٠)	(١٠,٤٨٢)
١,٥١٠,٤٨٢	-	(٣٩٧,١٨٥)	١٠,٤٨٢
٦٧٣,٧٣٩	-	١,٥٠٠,٠٠٠	-
<u>(١٣,٩٠٦,٣٩١)</u>	<u>٣٦٨,٢٠١</u>	<u>٢٨,٣٣٦</u>	<u>٦٧٣,٧٣٩</u>
	<u>٥٥٩,١١٠</u>	<u>(٩,٨٠٨,٩٣٠)</u>	<u>(٥,٣٧٠,٤٤٢)</u>
	<u>٣٢٨,٤٤٧</u>	<u>(١٤,٥٥٦)</u>	<u>(١٣,٩٠٦,٣٩١)</u>

١-٣٠ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قياس القيمة العادلة المثبتة

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

إن القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن بيع الأصل أو تحويل الالتزام سيتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للأصل أو الالتزام في ظل غياب السوق الرئيسية. إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

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

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

جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم من أجلها قياس القيمة العادلة أو الافتتاح عنها في القوائم المالية تصنف في نطاق الهيكل الهرمي

للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ : الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة لللاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة لللاحظة.

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تنمية)

١-٣٠ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تنمية)

الترتيب الهرمي للقيمة العادلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

المستوى ٣ بالألفات الريالات السعودية	المستوى ٢ بالألفات الريالات السعودية	المستوى ١ بالألفات الريالات السعودية	المجموع بالألفات الريالات السعودية	تكلفة بالألفات الريالات السعودية	مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	الموجودات المالية
٣٢٨,٤٢٧	-	-	٣٢٨,٤٢٧	٣٢٨,٤٢٧	-	النقد وما في حكمه
٩٥٩,١١٠	-	-	٩٥٩,١١٠	٩٥٩,١١٠	-	نقد متحجز
٥٣٧,٦٢٨	-	-	٥٣٧,٦٢٨	٥٣٧,٦٢٨	-	ننم مدينة تجارية وننم مدينة أخرى
٩٥,٢٣٠	-	-	٩٥,٢٣٠	٩٥,٢٣٠	-	اجمالي الموجودات الأخرى
-	٣٠٤,١٢٢	٢٤,٤٧٥	٣٢٨,٥٩٧	-	٣٢٨,٥٩٧	استثمارات محفوظة بالقيمة العادلة
١,٩٢٠,٣٩٥	٣٠٤,١٢٢	٢٤,٤٧٥	٢,٢٤٨,٩٩٢	١,٩٢٠,٣٩٥	٣٢٨,٥٩٧	من خلال الربح أو الخسارة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المستوى ٣ بالألفات الريالات السعودية	المستوى ٢ بالألفات الريالات السعودية	المستوى ١ بالألفات الريالات السعودية	المجموع بالألفات الريالات السعودية	تكلفة بالألفات الريالات السعودية	مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	الموجودات المالية
٥١,٢٢٥	-	-	٥١,٢٢٥	٥١,٢٢٥	-	النقد وما في حكمه
٥٩٠,٩٠٩	-	-	٥٩٠,٩٠٩	٥٩٠,٩٠٩	-	نقد متحجز
١٠٧,٥٩٣	-	-	١٠٧,٥٩٣	١٠٧,٥٩٣	-	ننم مدينة تجارية وننم مدينة أخرى
٣٢,٢٢٣	-	-	٣٢,٢٢٣	٣٢,٢٢٣	-	اجمالي الموجودات الأخرى
-	٣٠٤,٧١٠	٦٧,٨٣٦	٣٧٢,٥٤٦	-	٣٧٢,٥٤٦	استثمارات محفوظة بالقيمة العادلة
٧٨١,٩٥٠	٣٠٤,٧١٠	٦٧,٨٣٦	١,١٥٤,٤٩٦	٧٨١,٩٥٠	٣٧٢,٥٤٦	من خلال الربح أو الخسارة

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

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

طريقة التقييم	النوع
أسعار السوق المدرجة	استثمار في صناديق عامة
صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق بناء على القيمة العادلة للموجودات الأساسية للصندوق.	استثمار في صناديق غير عامة
تحليل التدفقات النقدية المخصومة	الأدوات المالية الأخرى

يعتبر كل من القروض والاقتراضات، المطلوبات مقابل عقود الإيجار، والمبالغ مستحقة الدفع لحاملي الوحدات الأخرى في صندوق الاستثمار والمطلوبات الأخرى هي المطلوبات المالية للمجموعة. تقاس جميع المطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات لمالكي الوحدات الأخرى في صندوق الاستثمار. تقارب القيم الدفترية للمطلوبات المالية بموجب التكلفة المطفأة قيمها العادلة.

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تنمية)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣٠. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تنمية)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بألاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بألاف الريالات السعودية	
٣٣١,٠٠٠ (٢٦,٢٩٠)	٣٠٤,٧١٠ (٥٨٨)	الرصيد الافتتاحي الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة
٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	الرصيد الختامي
		عملية التقديم

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

٣١. التعهادات والالتزامات المحتملة

- (أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بلغت التزامات رأس المال المتعلق فيما يتعلق بالمشروع ٤,٢٩٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢,٧٧٨ مليون ريال سعودي).
- (ب) الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير هامة.
- (ج) راجع الإيضاح ٢٢ للمطلوبات المحتملة للزكاة والضريبة.
- (د) لدى المجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، خطابات انتظامية بنكية بمبلغ ٥٦,٢٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٢١,٥ مليون ريال سعودي) صادرة عن بنك مطبي في المملكة العربية السعودية.
- (هـ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بلغت الالتزامات المحتملة لخطابات ضمان صادرة نيابة عن المجموعة ما قيمته ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٥٠ مليون ريال سعودي).

٣٢. الأحداث اللاحقة فيما يلي الأحداث اللاحقة لنهاية السنة:

- أعلنت الشركة عن الاسترداد المبكر الجزئي لصكوك بمبلغ ٦٧,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي بإجمالي قيمة دفترية لشهادتها (من إجمالي مبلغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي) تم إصدارها في ١٥ نوفمبر ٢٠١٨ م وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣ م، وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣.
- في ٩ يناير ٢٠٢٢ م، استلمت الشركة أشعاراً من الصندوق يتم إبلاغها بموجبه عن موافقة حاملي الوحدات على المعاملة في اجتماع الجمعية العمومية لحملة الوحدات. نتيجة لذلك، سيتم تسويه الالتزام لحملة الوحدات عن طريق اصدار الشركة لأسهم، ولن يؤدي هذا الالتزام على أي تدفقات نقدية صادرة، إضافة إلى ذلك، لاحقاً نهاية السنة في ٢ أبريل ٢٠٢٢ م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع مدير الصندوق لتسوية التزام مقابل اسهم جديدة من الشركة بعدد ٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم. ووفقاً لشروط الاتفاقية، تعتبر المعاملة ملزمة وغير قابلة للإلغاء.

٣٣. الموافقة على القوائم المالية الموحدة

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



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

**KPMG Professional Services**

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P. O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٧٩٢

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص. ب. ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

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 ٢٠٢٢، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتفقات 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 لشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وادتها المالي الموحد وتفاقتها 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 ٢٠٢٢، يشتمل إجمالي موجودات المجموعة على ممتلكات وألات ومعدات وعقارات استثمارية (يشار إليها معاً باسم "الممتلكات") بمبلغ ٢٠,٢٠٢ مليون ريال سعودي و ٥,٠٤٨ مليون ريال سعودي على التوالي (١ ٢٠٢١ ديسمبر: 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 القيمة الدفترية لهذه العقارات مع المبالغ القابلة للاسترداد المقابضة لها (وهي أعلى من بين القيمة العادلة أو القيمة قيد الاستخدام) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وفقاً لإجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بتحديد الإدارة للمبالغ القابلة للاسترداد، والتي تتضمن تقييمها مفصلاً لمنهجية التقييم والنهج المستخدم من قبل خبراء التقييم المعينين من قبل الإداره، وبعض الافتراضات والأحكام الهامة (مثل ما يتعلق بمعدل التمو المستخدم بخصوص التدفقات النقدية للاستبعاد) المستخدمة من قبل الإداره في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد البعض العقارات، لم نجد لها معرفة ومناسبة في سياق طبيعة نوع وموقع هذه العقارات.

في حال استخدمت الإداره افتراضات معقولة ومناسبة، فإن المبالغ القابلة للاسترداد لهذه العقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قد قدرت بأقل من قيمتها الدفترية بنحو ٧ ،٠ مليار ريال سعودي، وبالتالي، اعتباراً من ذلك التاريخ، فإن القيم الدفترية للعقارات وإجمالي حقوق ملكية المجموعة كانت أقل بمقابل نفس البيع. ويتضمن التقييم المذكور للمبالغ القابلة للاسترداد عناصر مختلفة مثل النظر في الاستخدام الأعلى والأفضل من وجهة نظر المشاركون في السوق وكذلك استخدام الافتراضات المناسبة وتطبيق الحكم من قبل الإداره والذي يمثل تقييراً في وقت ما وهو شيد 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 ٤-٢. 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 ٢٠٢١ م والاستنتاج المعتبر عنه في القوائم المالية للمجموعة للتغيرات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ و ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ 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 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

© ٢٠٢٣ KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

© ٢٠٢٢ كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مهنية مساهمة مقتطعة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي متفرع بالكامل، المسماة سلفاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون" ومحاسرون. وهي مصرح غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة إنجلزية محدودة بضمانتهم. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٤٢٥٩٤.



تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

أساس الرأي المحفوظ (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 الدولي) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعةنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا المحفوظ.

عد التأكيد 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 وحققت تدفقات نقية تشغيلية سلبية بلغت ١٦٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وحتى ذلك التاريخ،تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ١٠٦٥ مليون ريال سعودي. وكما هو منكور في الإيضاح رقم ٤-٢، تشير هذه الأحداث والظروف، إلى جانب أمور أخرى مبينة في هذا الإيضاح، إلى وجود عدم تأكيد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمر المراجعة الرئيسي

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



تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر التطوير

كفاية مخصص الزكاة	أمر مراجعة رئيسي
<p>كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا</p> <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 لتقدير الافتراضات والأحكام الهامة المستخدمة من قبل إدارة الشركة ومستشار الزكاة الخارجي.مراجعة المراسلات بين المجموعة والهيئة لتحديد مبلغ الربوط الإضافية التي تطالب بها الهيئة.تقدير 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 ٢٠٢١ م. تم الانتهاء من الربوط الزكوية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة) للسنوات من ٤٢٧ هـ إلى ٤٣٣ هـ. وفي الفترات السابقة، رفعت الهيئة مطالبات زكاة إضافية فيما يتعلق ببعض السنوات السابقة التي قدمت المجموعة ضدها طعونا لدى السلطات المختصة وفي انتظار النتيجة.</p> <p>وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، قامت الإدارة بإثبات مخصص يمثل أعلى تقدير للبالغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الربوط المعلقة والاستنافات ضدها حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي بسبب الأهمية النسبية للبالغ الإضافية التي تطالب بها الهيئة، كما أن تحديد مخصص الزكاة يتضمن تقييرات وأحكام هامة من الإدارة تتضمن حساب وعاء الزكاة والأرباح التي يجب عليها الزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضربية الدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية، والتي قد تختلف تفسيرات مختلفة. وقد يختلف المبلغ النهائي للربط اختلافاً جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة.</p>

أمر آخر

تمت مراجعة / فحص القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م والقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لفترات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م من قبل مراجع حسابات آخر والذى أبدى رأياً متحفظاً / استنتاجاً بشأن تلك القوائم المالية في ١٠ أبريل ٢٠٢٢ م و ٣١ مايو ٢٠٢٢ م و ٢٨ أغسطس ٢٠٢٢ م 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 يعطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا يُبدي 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 مشقة 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 يتوجب علينا إبلاغ الأمر للملاكين بالحكومة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر التطوير

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسئولة 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 الأساسية، وهي المسئولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسئولة 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 بالحكمة، أي لجنة المراجعة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تنتمل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن "التأكد 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 مجموعةها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواعظ أو تزوير أو حذف متعدد 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 شكلاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ثبّت لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتبع علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتبع علينا تعديل رأينا. وستتدلى 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، وهكل ومحظى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبّر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسئولة عن رأينا في المراجعة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر التطوير

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

لقد أبلغنا المكلفين بالحكومة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتقويم 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 زودنا المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم جميع 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 بالحكومة، نقوم بتتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تُعدّ أمور المراجعة الرئيسية. وتوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يتبيّن إلا 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

ابراهيم 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 ٢٠٢٢م

الإضاح	٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	الف ريال سعودي
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
الممتلكات والألات والمعدات			
موجودات غير ملموسة			
عقارات استثمارية			
شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية			
استثمارات مالية مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
النقد المحتجز			
موجودات غير متداولة أخرى			
إجمالي الموجودات غير المتداولة			
الموجودات المتداولة			
عقارات مُحتفظ بها للتطوير والبيع			
الموجودات المتداولة الأخرى			
ذمم مدينة تجارية وأخرى			
استثمارات مالية مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
نقد محتجز - الجزء المتداول			
النقد وما في حكمه			
موجودات محفوظ بها للبيع			
إجمالي الموجودات المتداولة			
إجمالي الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال			
علاوة إصدار			
الاحتياطي النظامي			
خسائر متراكمة			
احتياطي مليف لبعض المساهمين المؤسسين			
حقوق الملكية العادلة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداء			
التابعة الدائمة			
أداة تابعة دائمة			
صافي حقوق الملكية العادلة للمساهمين في الشركة الأم بعد الأداء			
التابعة الدائمة			
الحصة غير المسيطرة			
إجمالي حقوق الملكية			

سعید محمد الغامدی
رئيس مجلس الادارة

خالد محمد العمودی
الرئيس التنفيذي

محمد جبار
القائم باعمال المدير المالي

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

الإضاح
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الآلاف ريال سعودي

المطلوبات

٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	١٥
١١,٣٠٩	٤٠٨	١٦
٤,٩٤٤,٢٤٤	--	١٦-٤
٢٧,٣٠٩	٣٢,٦٧٥	١٧
١,١٣١,٤٨٠	٩٣٣,٦٧٠	١٨
<u>١٤,١٧٧,١٨٧</u>	<u>١١,٤٦٩,١٧٧</u>	

المطلوبات غير المتدالة

القرضون والسلف

التزامات عقود إيجار

ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

مطلوبات غير متدالة أخرى

اجمالي المطلوبات غير المتدالة

١,٧٦٦,٠٨٥	٤٧٨,٦٢١	١٥
١,٥٣٩,٨٦٦	١,٥٩١,٥١٨	١٩
٤٠٦,١٩٩	--	١٦-٤
٣,٢٤٧	١,٣٨٥	١٦
٣٠١,٧٩٨	٢٨٥,٠٥٨	٢٠
<u>٤,٠١٧,١٦٥</u>	<u>٢,٣٥١,٥٨٢</u>	
<u>١٨,١٩٤,٣٥٢</u>	<u>١٣,٨٢٥,٧٥٩</u>	
<u>٢٦,٨٢٢,٥٧٨</u>	<u>٢٧,٢١٢,٤٧١</u>	

المطلوبات المتدالة

قرضون وسلف - الجزء المتدال

ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متدالة أخرى

متتحقق لمالكى وحدات صندوق الاستثمار الآخرين - الجزء

المتدال

التزامات عقود الإيجار - الجزء المتدال

الرکة المستحقة

اجمالي المطلوبات المتدالة

اجمالي المطلوبات

اجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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 ينجزاً من هذه القوائم المالية الموحدة

v

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

الإيرادات	تكلفة البيع	مجمل الربح / (الخسارة)	الإيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	الاف ريال سعودي
مصرفوفات البيع والتسيير				٨٤٩,٥٠١	٧٩٧,٧٤٠	٢٢
المصروفات العمومية والإدارية				(٧٩٧,٧٤٠)	(٥٣٤,٩٩٤)	٢٣
مصرفوفات / (عken) مخصص خسائر التنمية متوقعة				٥١,٧٦١	(٢٢٤,٦٣٥)	
الإيرادات	تكلفة البيع	مجمل الربح / (الخسارة)				
مصرفوفات التشغيلية الأخرى						
مصرفوفات تشغيلية أخرى						
الخسارة التشغيلية						
صافي الربح من إطفاء قرض والتزامات عقد إيجار						
ربح من استئجار موجودات غير متداولة						
صافي التكاليف التمويلية						
الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية						
(خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة						
الزكاة						
(خسارة) / ربح السنة						
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر						
ينبؤ لن يتم إعادة تصنفيتها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة						
في النتائج اللاحقة:						
(خسارة) / ربح إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين						
اجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة						
(خسارة) / ربح السنة العائد إلى:						
الشركاء في الشركة الأم						
الحصة غير المسيطرة						
اجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة العائد إلى:						
الشركاء في الشركة الأم						
الحصة غير المسيطرة						
(خسارة) / ربحية السهم:						
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي (العدد بالألاف)						
(خسارة) / ربحية السهم العادي إلى ملكي وحدات الشركة الأم						
(الأسمية والمختصة)						
٩٢٩,٤٠٠	١,١٠٤,٤٤٥	٢٧				
١,٠٢	(٠,٣٥)	٢٧				

سعید محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

محمد جرار
القائم باعمال المدير المالي

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

A

شركة جبل عمر التطوير
(شريك مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة لـ ٢٠١٣م
الطبعة الأولى في ديسمبر ٢٠١٣م

الملكة العائد المعد هيئتين في الشريعة الام

تغتير الإحداثيات المرئية من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القائمة العالمية الموحدة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الإيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
استهلاك ممتلكات وألات ومعدات	٥	٤٣٢,٤٧٤
إطفاء وشطب موجودات غير ملموسة	٦	٢٩,١٩٥
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٧	١,٢٦٧
مصاروفات / (عken) مخصص خسائر انتقامية متوقعة	١-١٢	٧,٦٩٤
الخسارة من شطب / استبعاد ممتلكات وألات ومعدات	٧٥,٦٥٠	(٣٤,٠٣٦)
الخصارة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٧	(٧,١٧٢)
تكاليف تمويلية صافي الربح من إطفاء قرض والالتزامات عقد إيجار	٢٦	٤٢٥,٩٧٠
ربح من استبعاد موجودات غير متدولة	١٥	(١,٢٢٥,٥٨١)
التغير في الاستشارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٣	(١,٠٦٨,٨٠٨)
	٢٠,٣٦٠	(٢٥٦)
	٢٢٧,٦٩٠	(٢١٠,٤٩٦)
النحوين في:		
موجودات غير متدولة أخرى		١,٥٤٨
عقارات محتضن بها للتطوير والبيع		(٨٢)
الموجودات المتداولة الأخرى		(٦٣,٠٠٨)
نف مدينة تجارية وأخرى		(٢٦٢,٠٣٢)
مطلوبات غير متدولة أخرى		(١٥,٣١)
نف دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى		(١٥٢,٦٦١)
نف الدائنة من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية		(٧٠,٢,٧٨)
تكاليف تمويلية مدفوعة		(١١٠,٤٦٢)
الزكاة المدفوعة		--
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة		(١١,٠٣٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٨٢٤,٢٧٦)
النحوين في:		
إضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات		(٤٥٤,٢٥٩)
المتحصلات من استبعاد موجودات غير متدولة		١,٢١٥,٥٠٥
الإضافات للعقارات الاستثمارية		١,٠٤٥,٠٠
إضافات إلى موجودات غير ملموسة		--
المتحصل من استبعاد استشارات مالية محتضن بها بالقيمة العادلة		(٣,٨٠١)
من خلال الربح أو الخسارة		٤٤,٢٠٥
صافي التغير في أرصدة نقدية محتجزة		(٣٦٨,٢٠١)
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية		٢٦٢,٩٤٤
		(٨٤٥,٩٢١)

سعید محمد الغامدي
رئيس مجلس الادارة

خلد محمد العودي
الرئيس التنفيذي

محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

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

شركة جيل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الف ريال سعودي	الإيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,٣٣٦	--		مدفوعات مستلمة مقدماً لبعض المساهمين المؤسسين
١,١٨٤,٤١١	١,٩٩٢,٩٠٧		متحصلات من قروض وسلف
(٢٨٥,٨٣١)	(٩٦٩,٠٩٧)		سداد قروض وسلف
(٥٠,٩٠٠)	--		توزيعات أرباح مدفوعة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
(١٠,٤٨٢)	(١,٤٤٠)	٢٩ (ب)	مدفوعات التزامات عقود إيجار
٨٣٨,٥٣٤	١,٠٢٢,٣٧٠		صافي النقد الناجم عن 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 (١)	رسالة تكاليف الاقتراض على المقارات الاستشارية
٤٧,٨٣٥	١٠٦,١٣٣	٥ (٢)	رسالة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والآلات والمعدات
١,٣٩٥,٠٥٨	--	٥	تحويل من عقارات تحت التطوير إلى ممتلكات وألات ومعدات
--	١٣١,٧٤٩	٥	المحول إلى موجودات محتفظ بها للبيع من الممتلكات والألات والمعدات
--	٤٠,١٩٥	٥	المحول من ممتلكات وألات ومعدات إلى عقارات استثمارية
			وعقارات بغير خطر التطوير والبيع

سaeed محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد الغامدي
الرئيس التنفيذي

محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

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

١١



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 وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم ٦٣٥ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦م (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ). وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ س/ بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧م (الموافق ١٦ شوال ١٤٢٨هـ). الشركة مسجلة في مدينة مكة المكرمة موجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٢٨ بتاريخ ٤٠٣١٠٥١٨٢٨ (الموافق ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م) ذو القعدة ١٤٢٨هـ).

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة لها في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للحرم المكي من الناحية العربية وتطويرها إلى قطع أراضي لغرض إدارتها واستثمارها وبيعها وتاجيرها لصالح الشركة وتقديم جميع الأعمال الازمة لبناء وصيانة وإدارة وهم 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 ٤٠٣٠١٠٩٨٢٣٠.

الاسم	بداية التشغيل	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	رقم خطاب الهيئة	تاریخ خطاب الهيئة	الهيئة العامة للسياحة والآثار
فندق أجنة هيلتون جبل عمر (أجنة هيلتون مكة)	١ يوليو ٢٠١٤م	٤٠٣١٠٧٧٠٨١	٤٠٣١٠٧٧٠٨١ (الموافق ١٤٣٥هـ)	٤٠٣١٠٧٧٠٨١ (الموافق ١٤٣٥هـ)	٢٥ مايو ٢٠١٣م	٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ (الموافق ٢٢ ربى الثاني ١٤٣٤هـ)
فندق حياة ريجنسي جبل عمر (حياة ريجنسي)	٢٢ يونيو ٢٠١٥م	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧ (المواافق ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧ (المواافق ١٤٣٦هـ)	٩ سبتمبر ٢٠١٤م	٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣ (المواافق ٢٦ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ)
فندق كونراد جبل عمر (كونراد)	٣٠ يوليو ٢٠١٦م	٤٠٣١٠٩١٦٣٦	٤٠٣١٠٩١٦٣٦ (المواافق ١٤٣٧هـ)	٤٠٣١٠٩١٦٣٦ (المواافق ١٤٣٧هـ)	٢٠١٥ مارس ٩٣٤٧	٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ (المواافق ١٤٣٦هـ)
فندق هيلتون جبل عمر (هيلتون للمؤتمرات)	٣١ مارس ٢٠١٧م	٤٠٣١٠٩٧١٧٤	٤٠٣١٠٩٧١٧٤ (المواافق ٣ رجب ١٤٣٨هـ)	٤٠٣١٠٩٧١٧٤ (المواافق ٧ ذي القعدة ١٤٣٧هـ)	٢٠١٥ مارس ١٦٤٧٤	٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣ (المواافق ١٤٣٦هـ)
دبليو تري جبل عمر من هيلتون (هيلتون)	١٠ أغسطس ٢٠١٩م	٤٠٣١٢١٤٨١٥	٤٠٣١٢١٤٨١٥ (المواافق ٢٩ ذي القعدة ١٤٣٩هـ)	٤٠٣١٢١٤٨١٥ (المواافق ٢٩ ذي القعدة ١٤٣٩هـ)	١٥ مايو ٢٠١٨م ١٦٥١	٤٠٣٠١٠٩٧٨٤٥ (المواافق ٢٨ شعبان ١٤٣٩هـ)
فندق ماريوت جبل عمر	٢٢ يونيو ٢٠١٥م	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨ (المواافق ٨ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨ (المواافق ٨ رمضان ١٤٣٦هـ)	٧ مايو ٢٠١٤م AVM/٨٣٣٢/٣٥	٤٠٣٠١٠٩٧٨٤٥ (المواافق ١٤٣٥هـ)

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١. معلومات الشركة (يتبعد)

ت تكون هذه القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها معاً بـ "المجموعة"). لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وتم تأسيس المجموعة في المملكة العربية السعودية باستثناء شركة جبل عمر للstocks 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 هـ ١٤٣٩	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري
شركة ساحات لإدارة المرافق	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ٢ صفر هـ ١٤٣٩	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨م الموافق ١٤ ربى الثاني هـ ١٤٣٩	%٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركة إشراقات للخدمات اللوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨م الموافق ٢١ شعبان هـ ١٤٣٩	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة آليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩م الموافق ٢٧ جمادى الآخرة هـ ١٤٤٠	%١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات تسويقية
شركة راسيات	٤٠٣١٠٥١٨٣٨	٨ أغسطس ٢٠١٧م الموافق ١٥ ذو القعدة هـ ١٤٣٨	%١٠٠	٣١ ديسمبر	استثمارات في مرافق البنية التحتية
شركة جبل عمر للstocks المحدودة	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨م الموافق ٢٤ جمادى الآخرة هـ ١٤٣٩	%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 ٤-٢).



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:

أسس القياس البنود

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

تم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريل 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 تقرير جميع الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يُشر إلى خلاف ذلك.

٤-٢ بيان الالتزام

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

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

٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية

ت تكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة الأم والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن تجربيات الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ عندما تفي مجموعة الأنشطة والموارد المستحوذ عليها بتعريف الأعمال ويتم تحويل السيطرة إلى المجموعة. تتفق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على تأثير 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

وعومما، 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 (بـ٢)

٣-٢ أساس توحيد القوائم المالية (بـ٢)

تقوم المجموعة باعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحائق 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 توقيتها. 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 توقيف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي أسماء الشركة الأمل 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 لتضييق سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة 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 التابعة، 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.

٤-٢ 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 الائتمان. إلا أن الإيرادات من الموجودات التشغيلية للمجموعة والتي تتكون أساساً من الفنادق والمرافق 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 يبلغ ٣٥٢ مليون ريال سعودي وحققت تدفقات نقية تشغيلية سلبية بمبلغ ١٦٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وحتى ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ١٠٦٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٢٨٠ مليون ريال سعودي) ولدى المجموعة خسائر مترآكة تبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٢ مليار ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ قبل إجراء المقاصلة مع علاوة الإصدار (راجع الإيضاح ٤-٢).

وبالتالي، تعتمد المجموعة بشكل حاسم على النقد الذي سيتم إنتاجه من تمويل الديون وإعادة هيكلة الدين وبيع بعض قطع الأرضي للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها دون تقليلها. تشير هذه الأحداث إلى وجود عدم تأكيد جوهري قد يثير شكلاً 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)

٤-٢ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة (يتبع)

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

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

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 تقليل كبير. وتشتمل الخطة على سيولة المجموعة والتوقعات 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 أساسى ما يلى:

- تموي المجموعة بيع بعض قطع الأراضي غير المطورة (كما هو مذكور أعلاه) وتتوقع تحقيق عائد نقدى إجمالي قدره ٤,١ مليار ريال سعودي خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالى الموحدة. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، أجرت المجموعة مزاداً ("المزاد") لقطعة أرض معينة بمساحة مغطاة تبلغ ٣٠٦٦ متراً مربعاً وتلقت عروضاً من مقامى العطاءات، وكلها كانت أعلى من القيمة الدفترية للأرض ذات الصلة. كما في تاريخ التقرير، فإن قطعة الأرض هذه تقى بمعايير التصنيف كأصل محققٍ به بغض البيع بموجب المعيار الدولى 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 تختتم بها الشركة تجاه الصندوق مقابل إصدار أسهم لمالكي الوحدات في الصندوق وإطفاء استثمار المجموعة في الصندوق. وفيما يلى 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)

٤-٢ 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 فيتداول. وفي 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 سيتمن 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 العادي، 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 متفرق عليه قدره ٤٤٢٠، 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 قام به الشركة في الصندوق من خلال إصدار الأسهم الجديدة والتي تنتج 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 تستمرة في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية وأن القوائم المالية الأولية الموحدة قد تم إعدادها على هذا الأساس.

٥-٢ الأحكام والتغيرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة استخدام للمجموعة بعض التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات، المصروفات، الموجودات والمطلوبات، والإفصاحات المرفقة عن المطلوبات المحتملة. يؤدي عدم التأكيد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات 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)

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (بsegue)

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (بsegue)

الأحكام والتقديرات

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

وتمت مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعات التقديرات 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 وألات ومعدات وعقارات استثمارية أو عقارات التطوير والبيع. وتأخذ المجموعة معايير الإثبات في الاعتبار وفقاً للمعيار المحاسبي ذي الصلة مدعوماً بنية الإدارة وخطتها النشطة. وتعتبر الفنادق مأهولة من المالك ومحتفظاً بها للاستخدام لتقييم خدمات بينما تصنف المراكز التجارية عقارات استثمارية لأنها محافظة 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 الأرضي والبناء ومواردات البنية التحتية للعقارات التشغيلية

تمارس المجموعة الحكم في تحديد أساس معقول لتخصيص تكلفة الأرضي والإنشاء ومواردات البنية التحتية للعقارات التشغيلية لغرض تقدير 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 للعقود، يتوقع انتقال السيطرة إلى العميل مع صك الملكية. وفيما يتعلق بالتبادل المشروط، يتوقع أن يحصل هذا حال استيفاء جميع الشروط الهمة. تمارس المجموعة حكمها 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 طوبية الأجل المعتدلة (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 تقديراتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة. للتفاصيل، راجع الإيضاح ٤-٢.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض 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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (يتابع)

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 الفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة الفاتحة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمتها قيد الاستعمال أيهما أعلى. ويستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد على البيانات المتاحة من معاملات البيعات المزدورة، والتي تتم على أساس تجاري، للموجودات المماثلة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة ناقصاً 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 الدالة المتوقعة مستقبلاً ومعدل النمو المستخدم لأغراض استقراء المستقبلي. 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.

الأعمال الإنتاجية والقيمة المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقلرات الاستثمارية
تقوم إدارة المجموعة بتحديد العمر الإنتاجي التقديرى لممتلكاتها ومعداتها لاحتساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للأصل أو التلف الطبيعي والقادم 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 التقديرى في سياق العمل العادى 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 للعقارات 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 تحديد 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 الخسائر الائتمانية المتوقعة في النعم المدينة التجارية والأخرى
تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصة لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للنعم المدينة التجارية وموجودات العقود. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام تجاوز تاريخ الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع العميل والتصنيف وتغطية خطابات الاعتماد أو غيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

يتطلب تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للنعم المدينة التجارية والنعم المدينة الأخرى من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تقديرات معينة للعوامل المستقبلية عند احتساب احتمالية التعرض في السادس. وقد تختلف هذه التقديرات عن الظروف الفعلية.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتابع)

الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في الندم المدينة التجارية والأخرى (يتابع)

يعتمد سجل المخصص مبدئياً على معدلات التغير في السداد التاريخية للمجموعة والتي يتم ملاحظتها. ستقوم المجموعة بحساب المصفوفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتنس بالنظرية 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 التغير التاريخية التي تم ملاحظتها، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات 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 التغيرات 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 التغير الفعلي في السداد للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للندم المدينة التجارية موجودات العقد الخاصة بالمجموعة في الإيضاح ١٢.

الزكاة

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

خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيمة 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 لللاحظة، عند إمكانية ذلك، وتحتاج درجة من الحكم عند تحديد القيم العادلة إذا كان ذلك غير قابل للتحقق. وتشتمل التقديرات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المقرر عنها للأدوات المالية. راجع الإيضاح ١-٢٩ لمزيد من الإفصاحات.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

بيانات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

٥- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

أثبات الإيجارات 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 لتقدير ما إذا كان:

- قيام العميل في نفس الوقت باسلام 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 لالزام لا ينشأ موجودات ذات استخدامات بديلة 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 بتقدير وتأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصومات والغرامات والاعتبارات غير النقدية والعوائد المضمونة.

إضافة إلى سعر البيع، يتضمن عقد البيع مقابلاً مغایراً 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 جوهرى في حال عدم قدرتها على تسليم الوحدات في الوقت بيت تم تقدير غرامة التأخير باستخدام القيمة المتوقعة. وعند تقييم مبلغ غرامات التأخير الذي يجب إثباته في تاريخ التقرير المالى، أصدرت الإدارة حكماً فيما يتعلق بتوقيت و الزمن إتاحة الوحدات للجاهزية التشغيلية للمشتري وبالتالي لن تكون ملزمة بهذه الدفعات.

٣. التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

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

التعديلات على المعايير

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣. التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (يتبع)

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

التعديلات على المعايير (يتبع)

الوصف	المعيار / التفسير
عقود غير مجده - تكالفة إنجاز عقد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧)	معيار المحاسبة الدولي ٣٧
التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي - دورة ٢٠٢٠ م - ٢٠١٨ م	التحسينات السنوية
الممتلكات والألات والمعدات: متصلات قبل الاستخدام المحدد (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦)	معيار المحاسبة الدولي ١٦
إشارة إلى إطار المفاهيم (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)	المعيار الدولي للتقرير المالي ٣

المعايير والتعديلات الصادرة لكنها غير سارية المفعول بعد

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي يسري مفعولها لفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م 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.

الوصف	المعيار / التفسير
عقود التأمين والتعديلات	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧
تصنيف المطلوبات كمتدولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	معيار المحاسبة الدولي ١
الإفصاحات عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢)	معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢
تعريف التقديرات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨)	معيار المحاسبة الدولي ٨
الضريبة المزجدة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة منفردة -التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ ضرائب الدخل	معيار المحاسبة الدولي ١٢
بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الرملية أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

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.

٤-١. تصنیف المتداول مقابل تصنیف غير المتداول

الموجودات

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

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

يتم تصنیف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداوله.

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما تكون:

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

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداوله.

٤-٢. 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 تقاسم السيطرة.

تشابه الاعتبارات المتخذة عند تحديد التأثير الهام أو السيطرة المشتركة مع تلك الازمة 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 الأولى 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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ 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 تغير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة على ذلك عندما يكون هناك تغير مدرج مباشرةً في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك تقوم المجموعة بقيد حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناجمة 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. عند الضرورة، يتم عمل تعديلات لموازنة السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا ضروريًا إثبات خسارة الانخفاض في قيمة الاستثماراتها في الشركة الزميلة والمشروع المشترك. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي ما إذا كان هناك دليل ملحوظ على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تتحسب 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 متبقى وتسجيله بقيمتها العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المتبقى والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة.

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

٤-٥ 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 السادسة في تاريخ قائمة المركز المالي.

تدرج جميع الفروق الناجمة 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 تاريخ 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 الناجمة عن تحويل البنود غير النقدية التي تقيس بالقيمة العادلة بنفس طريقة إثبات الأرباح أو الخسائر الناجمة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروق التحويل للبنود التي يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناجمة عن قيمتها العادلة في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة تسجل كذلك ضمن الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٤. العملات الأجنبية (يتبع)

المعاملات والأرصدة (يتبع)

عند تحديد سعر الصرف الفوري لاستخدامه عند إثبات الأولى للأصل ذو العلاقة أو المصنف أو الإيراد (أو جزء منه) عند التوقف عن إثبات أصل غير نقدى أو التزام غير نقدى يتعلق بمقابل مقدم، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بإثبات الأولى للأصل غير النقدى أو التزام غير النقدى الناتج من المقابل المقدم.

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

٤-٤. الممتلكات والآلات والمعدات

الإثبات والقياس

يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات كأصل عندما، وفقـتـعـنـدـمـاـ، يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والآلات والمعدات إلى المجموعة، ويكون من الممكن قياس تكفة الأصل بشكل موثوق. يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات وقياسها مبدئياً بالتكلفة. تتضمن التكفة القيمة العادلة للمقابل المنوـجـلـلـلـحـصـولـعـلـلـالأـصـلـ (بالصافي بعد الخصومات والرسومات) وأي تكفة ذات صلة مباشرة، مثل: تكفة إعداد الموقع والتسلیم وتكلـيفـالـترـكـيبـ والرسوم المهنية ذات الصلة والتـكـفـةـ المـقـرـرـةـ لـتـفـكـيـكـ الأـصـلـ وإـرـاثـهـ وـاستـعادـةـ المـوـقـعـ (إـلـىـ الحـدـ الـذـيـ يـتـمـ فـيـ إـثـبـاتـ هـذـهـ التـكـفـةـ كـمـخـصـصـ).

عندما تعتبر أجزاءً من الممتلكات والآلات والمعدات مهمة في التكفة بالمقارنة مع إجمالي تكفة البند، ويكون لهذه الأجزاء عمر إنتاجي يختلف عن الأجزاء الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات هذه الأجزاء كموجـدـاتـ فـرـديـةـ ذاتـ أـعـمـارـ إـنـتـاجـيـةـ واستهلاـكـ مـخـتـلـفـ وـفـقـاـ لـذـلـكـ.

تنبني المجموعة نموذج التكفة 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.

التكلفـةـ الـلاحـقةـ

يتم إثبات تكفة 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 التكفة بشكل موثوق. ويتم إيقاف إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم إثبات تكفة الخدمة اليومية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبـدهـاـ.

الاستهلاـكـ

يمثل الاستهلاك التوزيع المنتظم للبلغ القابل للاستهلاك لأحد الموجودات على مدى العمر الإنتاجي المقدر له. تمثل قيمة الاستهلاك تكفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبدالـهـ بالـتكـفـةـ، بعد خصم قيمته المتبقـيةـ.

يتم إثبات الاستهلاك في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جـزـءـ منـ بـنـوـدـ المـمـتـكـلـاتـ وـالـآـلـاتـ وـالـمـعـدـاتـ.ـ الأـرـاضـيـ وـالـأـعـمـالـ الرـاسـمـالـيـةـ تـحـتـ التـنـفـيـذـ لاـ يـتـمـ استـهـلاـكـهاـ.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

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
٣٠
٨٥ - ١٠
١٢ - ١٠
٨٥ - ٢٠
٨ - ٤

- المباني
- نظام تبريد المنطقة المركزية
- المعدات
- الأثاث والتجهيزات
- موجودات بنية تحتية
- الموجودات الأخرى

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمال الإنتاجية والقيم المتبقية مرة واحدة سنوياً 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. وتحرج 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 وأى 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 الأصول 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.

وتحرج 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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

تتمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ في الموجودات تحت الإنشاء والتحسينات على الموجودات الحالية، مسجلة بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. وتتضمن هذه التكاليف تكلفة المعدات والمواد والتكاليف الأخرى التي ترتبط مباشرة بإحضار الأصل إلى الموقع والحالة الازمة لجعله قادراً على التشغيل بالطريقة التي حدتها الإدارية. ولا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المحدد لها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة عنها وفقاً لسياسات المجموعة.

٤-٥ الموجودات غير الملموسة

تتكون الموجودات غير الملموسة من تراخيص البرامج لأجهزة الكمبيوتر، والتي لها أعمار محدودة ويتم إطفاؤها 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 تغيرات في العمر الإنتاجي المقدر أو النطء المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية كتغير في التقديرات المحاسبية.

تم 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.

٤-٦ العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف العقارات المحفظ بها من أجل عائدات تأجير طويلة الأجل أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما وكذلك تلك المحفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق الأعمال العادي، والتي لا تشغله المجموعة كعقارات استشارية. تشمل العقارات الاستثمارية على أراضي ومباني ومعدات وتجهيزات وتركيبات ومعدات مكتبة والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من المبني. كما تشمل العقارات الاستثمارية على العقارات التي يتم تشبيدها أو تطويرها ليتم استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية. تفاصيل العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكلفة الاقتراض إذا اقتضى الأمر.

درج العقارات الاستثماريات بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكם باستثناء الممتلكات تحت التطوير التي تدرج بالتكلفة. وتتضمن التكاليف النفقات العائدة 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 تكاليف الأصل بشكل موثوق. ويتم إيقاف إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال الإنشاء في مشروع المجموعة بما في ذلك الاستشارات وال لهم وتسويقة الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-٤ 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 وجود عنصر تمويلي جوهري والمقابل غير التقديري والمقابل المستحق للمشتري (إن وجد).

يتم قياس العقارات الاستثمارية التي يتم الحصول عليها من خلال عقد إيجار مبدئياً يبلغ التزام الإيجار المعدل وأي مدفوعات إيجار يتم سدادها في أو قبل تاريخبدء (نافضاً أي حواجز إيجار مستلمة) وأي تكاليف مباشرة مبدئية يتم تكبدها من قبل المجموعة وتقتير للتكاليف التي يتحملها المستأجر في تكاليف 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 تفي بتعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية.

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية "كمتحركة 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 المعتمدة والمتوفقة عليها عند بيع مثل هذه العقارات وأن يكون احتمالية بيعها عالية.

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

الممتلكات المأهولة من المالك والمحتفظ بها من قبل المالك أو الموجودات حق الاستخدام المتعلقة بالممتلكات المحافظ بها بواسطة المستأجر، لاستخدامها في الإنتاج أو تزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. الممتلكات المأهولة من المالك والتي تستخدم مع موجودات أخرى للمنشأة مثل الآلات والمakinat 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 الكلفة 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 نفقاتها على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة 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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٧-٤ الأدوات المالية - التسجيل الأولي والقياس اللاحق

الأدوات المالية - الإثباتات 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 الإثباتات الأولي تصنيف الموجودات المالية وفياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثباتات الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. يتم قياس الندم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، تقدير المجموعة في البداية الأصل المالي بقيمتها العادلة زائد تكاليف المعاملات، في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الندم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون مالي جوهري بسعر العاملة 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".

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

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كافية 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 كلديها. يتم الاحتفاظ بال الموجودات المالية المصنفة والمفاسة بالتكلفة المطفأة في إطار نموذج أعمال بهدف تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية من الموجودات بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمفاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في إطار نموذج أعمال بهدف الحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وبيعها أيضاً.

يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية محددة بموجب اللوائح أو الاتفاقية في السوق (الصفقات العادلة) 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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع تدوير الأرباح والخسائر الإكتوارية (أدوات الدين)
- موجودات مالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم تدوير الأرباح والخسائر التراكمية عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

الموجودات المالية (يتبع)

القياس اللاحق (يتبع)

موجودات مالية بالتكلفة المطफأة (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 والنقد المدينة التجارية ونجم الموظفين والنجم المدينة الأخرى.

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

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

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

عند الاعتراف الأولي، يمكن للمجموعة أن تختر تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) الأدوات المالية: العرض" 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 كبيرة أخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوء الحق في الدفع، إلا إذا كانت المجموعة تستفيد من هذه المتاحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الموجودات المالية، فعندئذ يتم تسجيل هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير معروضة لتقييم انخفاض القيمة. حالياً، ليس لدى المجموعة أي أداة حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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 تصنفيها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات توزيعات الأرباح للاستثمارات في حقوق ملكية مدرجة كأيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند نشوء الحق في 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)

٦-٤ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

اللغاء الإلهي

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

- انقضاء الحقوق فى استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها فى 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 إلى أي مدى قد احتضنت بمخاطر ومزايا من الملكية. عند عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بما يقارب كافة المخاطر والمنافع الجوهرية للأصل ولم تقم 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 احتضنت بها المجموعة. وتقاس استمرار العلاقة الذي يتخد 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 المحافظ عليها 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 الفعلية الأصلي. ستشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحافظ عليها 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 جوهيرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى، يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية ١٢ شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة جوهيرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقى للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر). بالنسبة للذمم التجارية وموجودات العقود، تطبق المجموعة النموذج البسيط عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم الشركة بتنبيه التغيرات في مخاطر الائتمان وعواضاً 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 ويتبعها وفقاً لعوامل الاستقراء المستقبلي الخاصة بالمديدين والبيئة الاقتصادية.

القياس اللاحق

تحتبر المجموعة الأصل المالي متخلفاً عن السداد عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية. ولكن في بعض الحالات يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي في حالة تغير 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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

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

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

المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

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

القياس اللاحق

لأغراض التقياس 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

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

يتم إثبات أرباح أو خسائر المطلوبات المقننة لأغراض المتاجرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تعين المطلوبات المالية المحددة عند الإثبات المبدئي للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في تاريخ الإثبات الأولي، و 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)

تعلق 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 الاقتضاء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعالة.

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 إلغانها أو انقضاء مدتتها. 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 حالياً نافذاً نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر التبرئة لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد. لم يتم مقاصة أي موجودات مالية ومطلوبات مالية كما في تاريخ التقرير.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٧-٤ 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 للأدلة المالية على أنه القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المعاد التفاوض عليها أو المعدلة والتي يتم خصمها بسعر الفائدة الفعلي الأصلي للأدلة المالية (أو معدل الفائدة الفعلي المعدل بالالتمان للموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية المشتراء أو التي نشأت). تقوم أي تكاليف أو رسوم يتم تكبدها بتعديل القيمة الدفترية للأدلة المالية المعدلة ويتم إطفاؤها على مدار المدة المتبقية للأدلة المالية المعدلة.

وعلى العكس من ذلك، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن عملية تبادل مع معرض لأدوات الدين بشرط "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 للمفترض) يتم احتسابه كإطفاء للمطلوبات المالية الأصلي وإثبات للمطلوبات المالية الجديدة.

تعتبر المعايير الدولية للتقرير المالي أن بنود الدين المتباين أو المعدل مختلفة جوهرياً في حال كانت القيمة الحالية للتدفقات النقدية وفقاً للبنود (بما فيها أي أتعاب مفروعة ناقص أي أتعاب مستلمة) مخصوصة وفقاً لسعر الفائدة الأصلي الفعال على الأقل بنسبة ١٠٪ من القيمة الحالية المخصوصة للتدفقات النقدية لأدلة 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 بأدلة الدين التي ينتج عنها استيفاء الأدلة 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 من 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 لتكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ولعرض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات عند أنوى المستويات التي لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل ("الوحدة المولدة للنقد"). يتم تخصيص خسارة انخفاض 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 الفرعية 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 التقرير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيتها يجب الاتجاه إلى تجاوز 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 قيمة الموجودات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة للشهرة.



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

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 أطلى الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل ثمن أو عرض 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 المتکبدة، ومدفوّعات الإيجار التي تم دفعها في أو قبل تاريخ البدء، مطروحاً منها أي حواجز 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 ممارسة 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 لأنخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية في القسم ٨-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوّعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراب الإضافي في تاريخ بدء الإيجار لأن معدل الفائدة الص蟠ي 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 تغيراً في مدة العقد أو تغيراً في مدفوّعات الإيجار (أي تغيرات في المدفوّعات المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مثل هذه مدفوّعات الإيجار) أو تغير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

الالتزامات عقود الإيجار

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات التزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتبعن إجراؤها على مدى مدة عقد الإيجار. وتشمل مدفوّعات الإيجار مدفوّعات ثابتة (بما في ذلك المدفوّعات الثابتة المضمونة) مطروحاً منها حواجز الإيجار المستحقة القبض ومدفوّعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع دفعها بمحض ضمانات القيمة المتباينة. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع فوراً أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بانهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في انهاء عقد الإيجار. ودفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ثابت يتم إدراجها كمصاروف (إلا إذا تم تكديها 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 كموجّر

عندما تكون المجموعة مؤجرًا، 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 تقدير شامل لتحديد ما إذا كان عقد الإيجار ينتمي بشكل جوهري إلى 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 كموجّر ضمن الإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. راجع الإيضاح ١٨-٤. ويتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتکبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي و يتم إثباتها كمصاريف 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 بتقدير ما إذا كان المستأجر متذبذباً 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 الواقع والظروف ذات الصلة التي تؤخذ حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة الخيار أو عدم ممارسته بما في ذلك أي تغيرات متوقعة في الواقع 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 الرسمية للمجموعة وتتغير غير ملهمة 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 بنيّة 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 تصنفيتها. ويتم إدراجها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر خلال السياق الاعتيادي للأعمال ناقصاً تكاليف استكمال إعادة التطوير ومصاريف البيع.

١١-٤ الموجودات غير المتداولة المحافظ 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 كمحفظة 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 ومصاريف ضريبة الدخل.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١١. الموجودات غير المتداللة المحفظ بها للبيع (يتبع)

يتم اعتبار معايير تصنيف الموجودات المحفظ بها للبيع مستوفاة فقط عندما يكون البيع محتملاً بدرجة عالية ويكون الأصل أو مجموعة الموجودات المستباعدة متاحة للاستبعاد الفوري بحالها الحالية. إن الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع يجب أن توضح أنه من غير المرجح وجود تغيرات 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 المحفظ بها للبيع بالقيمة العادلة. يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحفظة 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 المحفظ بها تحت الطلب لدى البنك 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، يتالف النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والودائع المحفظ بها عند الطلب لدى البنك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل القابلة للتحويل بشكل سريع لمبالغ نقية معلومة والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية من التغيرات في القيمة، وكذلك السحب على المكتشوف لدى البنك. تظهر السحوبات البنكية على المكتشوف، إن وجدت، ضمن القروض في المطلوبات المتداللة 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 كمصاريفات 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 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كخطوة منافع محددة غير ممولة ويتم حسابها عن طريق تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التياكتسبها الموظفون في الفترة الحالية والفترات السابقة وتختفيض هذا المبلغ. ويتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنويًا من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. ويتم إثبات إعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة والمكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية مباشرةً في قائمة الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة بتحديد صافي مصاريفات الغواص 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 تغيرات في صافي مطلوبات المنافع المحددة خلال الفترة كنتيجة للمنافع المدفوعة. يتم إثبات صافي مصاريف الفائدة والمصاريفات 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.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ المخصصات

ثُرُج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا التزام من خلال تدفقات نقية 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 المعرفات المرتبطة بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة بعد خصم أي تعويضات.

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

٤-٥ 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 ٤-٢).

٤-٦ الزكاة

تخضع الشركة والشركات السعودية التابعة لها للزكاة الشرعية وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضرائب والجمارك ("الهيئة"). يتم تحويل مخصص الزكاة للشركة والزكاة 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 النهائي عند تحديدها. تقوم الشركة باستقطاع ضرائب على المعاملات مع الأطراف غير المقيدة في المملكة العربية السعودية بموجب أنظمة ضريبة الدخل في المملكة العربية السعودية.

٤-٧ 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 (العقد) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات 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 المتعدد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنسبة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات 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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ الإيرادات (يتابع)

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

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

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

مبيعات العقارات تحت التطوير

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

الالتزامات الأداء

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

سعر المعاملة وتحصيص سعر المعاملة

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد وتحصيصها 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 بناء 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 للعقارات، يكون هذا عادةً عندما يكون قد استحوذ العميل على العقار.

العقود بممرور الوقت

مع ذلك، فقد قررت المجموعة، بالنسبة لعقودها النموذجية للعقارات 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 بممرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي تفتى بمعايير إثبات الإيرادات بممرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتکبدة للوفاء بالالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتکبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ الإيرادات (يتبع)

مبيعات العقارات تحت التطوير (يتبع)

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

العقود عند نقطة زمنية معينة
في حالة عدم استيفاء شروط الاعتراف 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 منهم 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 وتقييم الخدمات.

٤-٥ 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.

٤-٦ تكاليف الاقراض

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ تكاليف الاقراض (يتبع)

تحسب الفائدة المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقراض للمجموعة بعد تعديليها للقروض المرتبطة بالتطويرات المحددة، عندما ترتبط القروض بتطويرات محددة فإن المبلغ الذي يتم رسالته هو إجمالي الفائدة المتبدلة على تلك القروض ناقصاً أي دخل استثماري ناتج عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكلفة الاقراض من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الانتهاء الفعلى، أي عندما يتم الانتهاء من جميع أعمال التطوير بشكل كبير. وتعلق رسملة تكاليف التمويل في حال وجود فترات طويلة عند توقف شاطط التطوير. يتم رسملة الفائدة أيضاً على تكلفة شراء موقع عقار تم اقتناه خصيصاً لإعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون هناك أنشطة ضرورية جارية لإعداد الأصل لإعادة التطوير.

٤-٥ الإيرادات التمويلية والتكاليف التمويلية

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

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

٤-٦ 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 الذي يتولى تنفيذ الأداء المالي والمركز المالي للمجموعة، وبناء عليه اتخاذ القرارات الاستراتيجية.

القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات:

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٣-٤ موجودات العقد ومطلوبات العقود

موجودات العقد هي الحق في ثمن مقابل البضائع أو الخدمات المحولة للعميل عندما يكون الحق مشروطاً على شيء بخلاف مرور الوقت، لأن تتطلب الفواتير المرحلية موافقة العميل مثلاً. عند استلام موافقة العميل، يدرج المبلغ كموجودات عقود ويتم إعادة تصنيفه كنفقة تجارية. تخضع موجودات العقد لتقدير 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 تعلم المجموعة بموجب العقد (أي، نقل السيطرة على السلع أو الخدمات ذات الصلة إلى العميل). بخلاف الطريقة المستخدمة لإثبات ايرادات العقود المتعلقة ببيع العقار المكتمل، تستند المبالغ المفوتة للعميل مقابل بيع العقار للتطوير على تحقيق عدة أمور موجودة في العقد. ولا يتشرط توافق البليغ المعترض به كإيراد لفترة معينة بالضرورة مع المبالغ المفوتة والتي يوافق عليها العميل. في حال تجاوزت العقود التي يتم فيها تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل المبلغ المفوت ذات الصلة والذي وافق عليه العميل، يدرج الفرق (أصل عقد) ويعرض في قائمة المركز المالي تحت "موجودات العقود"، بينما في العقود التي يتم فيها تحويل الموجودات والعقود أقل من المبلغ المفوت للعميل والذي وافق عليه العميل (أي عندما تستحق الدفعية أو استلام الدفعية قبل تحويل المجموعة للبضائع والخدمات المتبقية)، يدرج الفرق (كتلزام عقد) ويعرض في قائمة المركز المالي ضمن "مطلوبات عقود".

٤-٤ 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 بنوعاً مثل صافي تكلفة التمويل، وحصة من ربح الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، والزكاة، وصافي الربح / الخسارة عند تعديل / إلغاء إثبات القروض وعقود الإيجار، وبعض المكاسب / الخسائر الاستثنائية عند استبعاد الموجودات غير المتداولة (الإيضاح ^{٥-٢}).



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

**الإضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**

الممتلكات والآلات والمعدات

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (بـ٢)

* أعادت المجموعة تصنيف بعض الوحدات السكنية من ممتلكات التطوير والبيع إلى ممتلكات وألات 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 ثبت نظام تبريد المنطقة منذ بدء الإنشاء من قبل شركة تبريد المنطقة المركزية.

ب. تمثل هذه المبالغ، المبالغ المحولة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحفظة بها البيع وال المتعلقة بموجودات تحددها الإدارية ليتم استردادها بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع بدلًا من استمرار الاستخدام (راجع الإيضاح ١٣).

ج. تمثل الأرض ("الأرض") المخططات الواقعه 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 تقدير الأرضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة. تم إنهاء الإجراءات النظامية لنقل صكوك ملكية هذه الأرضي من المالكين. وكانت الشركة تعتمد 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 الأرضي حول منطقة الحرم، كانت هناك قطع معينة دون صكوك ملكية محددة. وبناء عليه، ظل ما لا يقل عن الأرضي البالغ قيمتها ٣٥٩ مليون ريال غير قادرین على استكمال الوثائق حتى بعد مرور عدة سنوات على تأسيس الشركة. وبناء عليه، خلال ٢٠١٦م، قامت إدارة الشركة بإثبات هذه الأرضي غير المسجلة المتبقية في قوائمها المالية الموحدة، مع مراعاة ما يلي:

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

علاوة على ذلك، وفي وجود حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتسبت في أسهم في المجموعة بالنيابة عن مالكي هذه الأرضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم القانونية، تم إثبات مبلغ مستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير. وسيتم تسويه 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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (بـ٠٠٠)

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 وألات ومعدات مدرجة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ. علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكفة الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على الاقتراض العام للمجموعة خلال السنة، في هذه الحالة ١٠,٥٪ سنويًا (٢٠٢١م: ٦٢٪ سنويًا).

هـ. 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 الفروض والسلفيات.

وـ. يشمل الأثاث والتجهيزات وال موجودات الأخرى موجدات حق الاستخدام على النحو التالي:

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

بالإضافة إلى العوامل الموضحة في الإيضاح ٤-٢، أدى تفشي كوفيد -١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية. كما أنه أوقف تطوير مشاريع المجموعة. ونتيجة لذلك، حدّت الإدارة وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة وأجرت اختبار انخفاض قيمة العقارات المحافظ عليها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية. كجزء من هذا التقييم، قامت الإدارة بتعيين خبراء تقييم معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقبيم) لتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكفة بيع الوحدات المولدة للنقد ذات الصلة التي تتتوافق 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 ماديًّا والمسموح بها قانونًا والممكنة مالياً. علاوة على ذلك، فإن أي تكاليف ثانوية أو مرتبطة بالاستخدام المحتمل يتم تقييرها 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 تكفة 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 معيّنة 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 لصلك 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 والمرمرات وما إلى ذلك) . وذلك لأن أي هيكل يتم تشييدها فوق هذه المناطق التي تشمل هذه الفنادق والمرافق التجارية تعتبر مترابطة مادياً. علاوة على ذلك، حدّت 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)

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

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

فيما يلي، تفاصيل التقييم السابق:

الوحدة المولدة للنقد	القيمة الدفترية للعقارات المقابلة للمنطقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	المبلغ القابل للإسترداد من الوحدة المولدة للنقد بناءً على أعلى وأفضل استخدام من وجهة نظر المشاركين في السوق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (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	١,٨١٩,٥٥١	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	٦٥,٦٣٧
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	١٨,٧٥٠	٤,٧٦٩,٥٤٠

فيما يلي تفاصيل طرق التقييم والافتراضات الرئيسية:

المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة

طريقة التقييم

- | | |
|--|---|
| <p>معدل الخصم</p> <p>متوسط معدل الإشغال</p> <p>متوسط الإيجار اليومي</p> <p>تكلفة الإنجاز</p> <p>الإيجار التجاري للمتر المربع</p> <p>معدل نمو التدفقات النقدية وقيمة الأرض عند الاستبعاد</p> <p>تكلفة الهدم</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 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. • • • |
|--|---|



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (بـتـعـ)

المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة

طريقة التقييم

طريقة السوق على أساس القيمة الفورية للأراضي

- المعاملات المقارنة ذات الصلة
- نمثل المبلغ القابل للاسترداد بناء على وجهة نظر المشارك في السوق وقدرته على تعظيم القيمة العادلة بناء على البيع الفوري للأراضي الواقعة في المناطق المختلفة بعد هدم أي مباني / منشآت مقامة على هذه الأرضي.
- 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 النظر

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

طريقة السوق

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

أيضاً حات حول القوائم المالية الموحدة **السنة المتقدمة في** **(٢٠١٣)** **النحو** **الآن**

٦٠
العقارات الاستثمارية

۸۳



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 ٤٥١ مليون ريال سعودي لكتاليف 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: ٣,٦٪ 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 (ز) للاقتراضات الرئيسية والمعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام مدخلات هامة غير ملحوظة.

وـ. فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بشأن العقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	دخل الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	المصروفات التشغيلية المباشرة من العقارات التي تحقق
٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	إيرادات الإيجار
<u>(٣٠,٣٢٢)</u>	<u>(٣٨,٧٧٧)</u>	
		لا توجد مصروفات تشغيل مباشرة على العقارات الاستثمارية لا تدر دخل إيجار (تحت التطوير) خلال ٢٠٢٢م و ٢٠٢١م.

زـ. فيما يلي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية التي تحفظ بها المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	القيمة العادلة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	جميع العقارات الاستثمارية التي تحفظ بها المجموعة هي لغرض توليد دخل إيجار ولا يوجد عقارات استثمارية غير محددة الاستخدام.
١١,٣٤٠,٠٠٠	١٠,٥١٣,٣٣٦	

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 تقدير انخفاض القيمة فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية كما تم إجراؤها من قبل الإدار، 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 المستشر 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 تحفظ 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 الشركة تبريد المنطقة المركزية في القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وتعكس المعلومات المفصحة عنها المبالغ المعروضة في القوائم المالية الموحدة للمشروع المشترك. وتم تعديلاها 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 الفترية للاستثمار في القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة تبريد المنطقة المركزية:

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٧. الشركة المستشر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

قائمة الربح أو الخسارة لشركة تبريد المنطقة المركزية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الإيرادات مصرفولات تضمن الزكاة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨١,٠٤٨	٨٥,٤٠١	
(٦٣,١١٩)	(٧٣,١٧٥)	
١٧,٩٢٩	١٢,٢٢٦	ربح السنة
١٧,٩٢٩	١٢,٢٢٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة
%٤٠	%٤٠	حصة المجموعة بال%
٧,١٧٢	٤,٨٩٠	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل

تسوية القيم الدفترية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	في بداية السنة المساهمة الإضافية في حقوق الملكية
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ربح السنة
٣٣٣,٥٩٧	٣٥٦,٦٣٤	
٥,١٠٨	--	
١٧,٩٢٩	١٢,٢٢٦	
٣٥٦,٦٣٤	٣٦٨,٨٦٠	الرصيد الختامي لصافي الموجودات
%٤٠	%٤٠	حصة المجموعة بال%
١٤٢,٦٥٤	١٤٧,٥٤٤	حصة المجموعة في صافي الموجودات (%) ٤٠
(٢٠,٨٩٢)	(٢٠,٨٩٢)	الاستبعادات
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

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

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

(ا) يمثل ذلك في الاستثمار في ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٢٠ مليون وحدة) من الكيان المستثمر فيه وهو صندوق استثماري عقاري مغلق 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 بموجها الإفصاح عن صافي قيمة موجودات الصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، على النحو الذي يحدده مقيمان مستقلان (يشار إليها بـ "صافي قيمة الموجودات الاستثمارية"). وتعتقد الإدارة أن صافي قيمة الموجودات الاستثماري هو تقدير تقريري معقول للقيمة العادلة للشركة المستثمر فيها نظراً لأن صافي قيمة الموجودات الاستثماري هذا يعتمد على القيمة العادلة للموجودات الأساسية للشركة المستثمر فيها والتي تمثل جزءاً كبيراً من صافي موجوداتها. وفقاً للقوائم المالية مراجعة للشركة المستثمر فيها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، يبلغ صافي قيمة الموجودات الاستثمارية لكل وحدة ١٤,٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٥,٢ ريال سعودي)، والذي تم استخدامه كأساس لتقدير استثمارات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. علاوة على ذلك، بما أن صافي قيمة الموجودات الاستثماري لا يعتمد على مدخلات يمكن ملاحظتها، فإن القيمة العادلة للشركة المستثمر فيها يتم تصنيفها تحت المستوى ٣ من تسلسل القيمة العادلة.

(ب) يمثل هذا الاستثمار 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 المراقبة التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، دخلت الشركة في اتفاقية مقايسة وتمت تصفيه الاستثمار في الصندوق، وبالتالي لم يعد استثمار الصندوق جزءاً 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)

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

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

قياس القيمة العادلة باستخدام			الإجمالي	تاريخ التقييم	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(المستوى ٣)	(المستوى ٢)	(المستوى ١)			
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٨٣,٧٦٢	--	--	٤٨٣,٧٦٢	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

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

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

٣-٨. 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 ٢٠٢٢م

٩. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

٨٥	٧٠
٩٨١,٥٢٧	٦٩٧,٧٦٧
٣٠٥,٩٢٥	٢٣١,٤٤٥
<hr/>	
١,٢٨٧,٥٣٧	٩٢٩,٢٦٢
(٢٤٢,٥٩٠)	(٢٤٢,٥٩٠)
(٧١٦,٥٢٠)	(٣٤٦,٢٨٨)
<hr/>	
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤
<hr/>	

النقد في الصندوق
النقد لدى البنوك (راجع الإيضاحات (أ) و (ب) و (ج) أدناه)
ودائع لأجل (الإيضاح (أ) أدناه)

يخصم: نقد محتجز - غير المتداول (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
يخصم: نقد محتجز - غير المتداول (راجع الإيضاح (أ) أدناه)

(أ) يتضمن هذا البند دماغة محفظة بها لدى بنوك تجارية بفترة استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر، وتحقق أرباحاً بمعدلات السوق السائدة. وعلاوة على ذلك، فإن دماغة المراجحة 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 ٢٠٢١م: ١,٥ مليون ريال سعودي).

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

١٠. الموجودات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

١٨,٣٩٦	١٧,٤٥٣
<hr/>	
٨,٣٦٢	١٠,٣١٥
٣٧,٥٣٩	٤,٠٢٧
٤٩,٣٢٩	٤٩,٥٩٥
<hr/>	
٩٥,٢٣٠	٦٣,٩٣٧
<hr/>	

الموجودات غير المتداولة الأخرى
إيجار مستحق

الموجودات المتداولة الأخرى
المصروفات المدفوعة مقدماً
الذمم المدينة الأخرى للنفاذ
أخرى

الإجمالي



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١١. العقارات للتطوير والبيع

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	رصيد افتتاحي تحويلات (الإيضاح ٥) إضافات
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٤١٩,٠٤٤	٢٤,٨٠٦	
(١,٣٩٥,٥٥٨)	٣٧,٥٥٧	
٨٢٠	--	
		يخصم: المحمول على تكلفة المبيعات
٢٤,٨٠٦	٦٢,٣٦٣	
--	(٤١,٢٩٤)	
٢٤,٨٠٦	٢١,٠٦٩	

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

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

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

١٢. الدعم المدينة التجارية والأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	نعم مدينة من عقد مع عملاء ذمم مدينة من إيرادات الإيجار وبيع الأراضي (الإيضاح ١-١٢) موجودات العقود دفعات مقدماً إلى موردين تأمين وودائع أخرى ذمم مدينة أخرى يخصم: مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٦,٧٥٧	٣٦,٩٥٦	
١٥٦,٣٢٢	٢٠٥,٩٨٥	
٥٦,٥٥٠	١٢,٥١٩	
١٥٢,٩٤٤	١٣٢,٥٦٥	
١٤,٥٧١	--	
٢١١,٦٤٥	١٠١,٤١٠	
(٦٠,٦٨٩)	(٩٩,٨٠١)	
٥٤٨,٠٦٠	٣٨٩,٦٣٤	

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٢. الذمم المدينة التجارية والأخرى (بـالنـسـخـةـ)

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة مقاسة بالتكلفة المطافحة وتستحق بشكل عام على فترات من ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً. وقد تتأثر القيمة الدفترية بالتغييرات في مخاطر الائتمان لدى الأطراف المقابلة، وليس من ممارسات المجموعة الحصول على ضمانات على الذمم المدينة التجارية طرف ثالث، وبالتالي فهي غير مضمونة. وتنظر الذمم المدينة التجارية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، مثل أكبر خمسة عملاء ٥٤٪ (٦٥٢١٪؛ ٧١٪) من الذمم المدينة القائمة. وبسبب قصر أجل الذمم المدينة التجارية، تم اعتبار قيمها الدفترية مقاربة 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 التطوير والبيع
٨,٨٨٦	٢,٠٢٣	موجودات العقود
٦٠,٦٨٩	٩٩,٨٠١	

٢-١٢ 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	محمـلـ /ـ عـكـسـ لـلـسـنةـ
(٩,٥٧٢)	(٩,٩٦٧)	شـطـبـ مـخـصـصـ مـقـابـلـ ذـمـمـ دـمـيـنـةـ
٦٠,٦٨٩	٩٩,٨٠١	رصيد الإغفال

تتعلق موجودات العقود ذات الصلة بمبيعات العقارات على الخارطة لغرض التطوير والبيع. يتم الاعتراف بموجودات العقود مبدئياً للإيرادات المكتسبة من العقارات تحت التطوير المقدمة للعملاء ولكن لم يتم إصدار فواتير بها. عند إصدار الفاتورة، يتم إعادة تصنيف المبالغ 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: ١٠٦٨ مليون).

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي		
١١٥,٨٢١	--	رصيد افتتاحي
١١٠,٨٣٥	--	المحول من ممتلكات وألات ومعدات
(٢٢٦,٦٥٦)	--	موجودات غير متداولة مباعة خلال السنة
<hr/>	<hr/>	
--	--	رصيد الإغفال
<hr/>	<hr/>	
١,٠٤٥,٠٠٠	--	المتحصلات من استبعاد موجودات غير متداولة
<hr/>	<hr/>	
١,٠٦٨,٨٠٨	--	ربح من استبعاد موجودات غير متداولة
<hr/>	<hr/>	

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 ٠٨٣ مليون ريال سعودي، يتم تأجيل مبلغ ٥ مليون ريال سعودي لبيان إثباته عند الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة.

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

١٤. رأس المال والاحتياطيات

١-٤ رأس المال

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

٤-١ علاوة الإصدار

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

في ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢م، وفقاً لما تسمح به اللوائح المعتمدة 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**

٤. رأس المال والاحتياطيات (بيع)

٤-٣-١ الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة (بعد تحمل الخسائر المترآكة) 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 مناسب 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.

٤-٤ احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين

يتمثل 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 متحصلات استبعاد أسهم الشركة المحتفظ بها من قبل المؤسسين.

٥. 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	الجزء المتداول
(١,٧٦٦,٠٨٥)	(٤٧٨,٦٢١)	
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠٠,٥٠٢,٤٢٤	الجزء غير المتداول
<hr/>	<hr/>	الجزء غير المتداول
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	
١,٣٢٦,٠٠٨	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	--	سكوك مساندة (الإيضاح (ز) أدناه)
٥٤٧,٥٥٠	١,٠٠٧,٤٧٧	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ح) أدناه)
<hr/>	<hr/>	يخصم: تكاليف تمويلية مؤجلة
٨,١٠٠,٠٤٦	١٠,٥٥٧,٣٧٤	
(٥٧,٢٠١)	(٥٤,٩٥٠)	
<hr/>	<hr/>	
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	
<hr/>	<hr/>	



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥. القروض والسلف (بـنـع)

الجزء المتداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٦٣٥,٦٥٦	٧١,٤٠٠
٩,٤٩٦	٢٤,٢١٦
١,٠٠٠,٠٠٠	--
٣,١٧١	--
٧٠,٠٠٠	--
١,٠٩٩	--
٢٩,١٥٠	٢٦,٢٣٥
٤٢٠	٩٢٥
١٥,٤٥٥	٩٥,٩٢٠
--	٢٥٢,٥٨٥
٨,٣١٨	٤,٨٨٨
١,٣٨١	١٠,٥١٣
١,٧٧٤,١٤٦	٤٨٦,٦٨٢
(٨,٠٦١)	(٨,٠٦١)
١,٧٦٦,٠٨٥	٤٧٨,٦٢١

تسهيل من بنك محلي (الإيضاح ج) أدناه)
عمولة مستحقة
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح د) أدناه)
عمولة مستحقة
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح ه) أدناه)
عمولة مستحقة
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح و) أدناه)
عمولة مستحقة
عمولة مستحقة (الإيضاح د) أدناه)
سكوك مساندة (الإيضاح ز) أدناه)
عمولة مستحقة (الإيضاح ز) أدناه)
عمولة مستحقة (الإيضاح ح) أدناه)

يخصم: نكاليف تمويلية مؤجلة

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 لتمويل 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 متتساربة سنويًا، 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 جوهيرية على شروط القرض، بما في ذلك التنازل عن العمولة المستحقة، ورسالة 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 مضمنة متوافقة مع الشريعة الإسلامية ("الأداة الدائمة")، وتمديد أجل استحقاق المبلغ المتبقى المضمون البالغ ١,٥ مليار ريال سعودي حتى ٣١ مارس ٢٠٣١م، بدفعه واحدة ("القرض المسدد على دفعه واحدة").



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥. القروض والسلف (يتبغ)

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 تحفظ الجهة الحكومية بحق تعاقدي للاسترداد أو السداد في السياق العادي لأعمال المجموعة.

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

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

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

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

تعهدت المجموعة بقطع أرض في المرحلتين الثالثة والرابعة بقيمة دفترية قدرها ٤٧٢٧,٤ مليون ريال سعودي للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض.

ب) في ١٨ مايو ٢٠١٥م (الموافق ١٤٣٦ ذو الحجة 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 يساعر زائد سايبور. خلال ٢٠٢٠م، تلفت المجموعة خطاباً بتأجيل السداد المستحق حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥. القروض والسلف (يتبع)

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

- ٠ ١,٢ مليار ريال سعودي إضافي من الحد المتاح للسحوبات المستقبلية.
- ٠ 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.
- ٠ جدول السداد المجدول على أساس التتفقات النقية للمشاريع الأساسية
- ٠ تبدأ عمليات السداد المجدولة بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات
- ٠ نطاق الخفض في معدل الربح بناءً على النقم المحرز في المرحلتين ٢ و ٤ من المشروع وتقليل مديونية التسهيل

قامت المجموعة بتحليل الشروط المعاذ التفاوض عليها وتحديد التغييرات لتتمثل تعديلاً غير جوهري. وبناءً على ذلك، تم إثبات خسارة التعديل الناتجة بقيمة ١٧٣ مليون ريال سعودي كضافي 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 للمفرض كرهن عقاري مقابل القرض. علاوة على ذلك، أصدرت المجموعة سند 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 سايبير زائد ٥٪. وفي ٢١ مارس ٢٠١٩م (الموافق ١٤ رجب ١٤٤١هـ)، دخلت المجموعة في اتفاقية معدلة / معاذ هيكلتها تتعلق بتسييلات المبلغ المستحق من القرض كما في تاريخ إعادة هيكلة. وبناءً عليه، وفقاً للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على تسعه أقساط نصف سنوية في ٢٠ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ١٧ ذو الحجة ١٤٤٠هـ) والدفعية الأخيرة المستحقة في ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٤ ربیع الأول ١٤٤٥هـ). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، استلمت المجموعة تأجيل قصير الأجل للدفعية المستحقة في مارس ٢٠٢٠م وسبتمبر ٢٠٢٠م حتى تاريخ استحقاق القسط التالي في مارس ٢٠٢١م والمبلغ المتبقى يتم سداده حتى سبتمبر ٢٠٢٣م على أساس جدول أقساط نصف سنوية. وبسبب إعادة هيكلة 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 للدفعية 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 ١٠٠٠ مليون ريال سعودي لغرض تسوية بعض المطلوبات القائمة على المجموعة، حيث سيتم سداد القرض على مدى فترة زمنية محددة تبلغ ثمانى سنوات. وبناءً عليه، وفقاً لشروط السداد، يسدد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية متساوية، يستحق القسط الأول في ٣١ يوليو ٢٠٢٣م ويستحق القسط الأخير في ٣١ يناير ٢٠٣٠م.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥. القروض والسلف (يتبع)

ويحمل القرض تكاليف اقتراض بسعر سايبور زائد 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 محلی 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 لتجديد الفترة ستة أشهر أخرى). ويستحق سداد القرض في ٣١ أغسطس ٢٠١٨م (الموافق ٢٠ ذي 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 ليزيد مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتنطليه 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. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، انتهت المجموعة من شروط وأحكام إعادة هيكلة التسهيلات وبناءً عليه تم تمديد موعد الاستحقاق حتى توقيفه 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 محلی 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 للنقد. 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 نهاية 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)

(٥) 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 تجديد التسهيل. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة مبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة بسعر سايبور زائد ٢٥٪. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بسداد مبلغ القرض بالكامل.

(٦) 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 ٤٥ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

(٧) في ١٢ نوفمبر ٢٠١٨م، أصدرت المجموعة صكوكاً خاصة مساندة غير مضمونة متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٦ 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 دفعات واحدة مستحقة في تاريخ الاستحقاق. وتحمل الصكوك سعر عوولة 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 الأساسي لشهاداتها (من إجمالي المبلغ الأساسي ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي) التي صدرت في ١٢ نوفمبر ٢٠١٨م وتاريخ الاستحقاق الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م.

(٨) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، دخلت المجموعة في ترتيب تمويل مضمون بمبلغ ٦١ 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 السحبويات المتبقية من هذا التسهيل خلال ثمانية عشر شهراً اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تكلفة الاقتراض هي سايبور زائد ٠٩٪ سنويًا. ووفقاً لشروط السداد، يتم سداد القرض على أربعة وعشرين قسطاً نصف سنوي متتساوي. ويستحق القسط الأول بعد ٢٤ شهرًا من تاريخ انتهاء فترة الإناحة الأولية بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤م.

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

(٩) 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	اجمالي المطلوبات تكليف تمويلية
١٥,٠٩٠ (٥٣٤)	١,٨٣١ (٣٨)	١,٧٩٣ (١,٣٨٥)
١٤,٥٥٦ (٣,٢٤٧)	٤٠٨	٤٠٨
١١,٣٠٩	٤٠٨	٤٠٨

بخصم: الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

بوضوح الجدول أدناه تحليل استحقاق التزامات الإيجار المقسمة في إيجارات عقود الإيجار ومصروفات التمويل غير المطافأ، والتي يتغير دفعها بعد تاريخ التقرير.

الالتزامات عقود الإيجار ألف ريال سعودي	مصروفات تمويلية غير مطافأ ألف ريال سعودي	إيجارات العقود المستقبلية ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م أقل من سنة واحدة من سنة إلى خمس سنوات
١,٣٨٥ ٤٠٨	(٣٨) --	١,٤٤٣ ٤٠٨	١,٨٣١
١,٧٩٣	(٣٨)	١,٨٣١	١,٨٣١
٣,٧٤٧ ١١,٣٠٩	(١٦٠) (٣٧٤)	٣,٤٠٧ ١١,٦٨٣	٣,٤٠٧ ١١,٦٨٣
١٤,٥٥٦	(٥٣٤)	١٥,٠٩٠	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 والبدلات 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 ممولة ويتم الوفاء بالتزامات سداد المنافع عندما تستحق بعد إنهاء التوظيف. يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصاريف المكافآت المعترف بها في قائمةربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحد والمبالغ المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٧. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (بـ٢٠٢٢)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣٣,٤٠٠	٢٧,٣٠٩
٧,٩٩٢	٧,١٢٤
٤٥٩	٦٠١
(٧٥٧)	(٨٨٨)
٧,٦٩٤	٦,٨٣٧

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

--	٣١٠
(١,٢٣٦)	٣٤١
(١,٢٥٤)	٢,٥٥
(٢,٤٩٠)	٣,١٥٦
(١١,٠٣٤)	(٤,٦٢٧)
(٢٦١)	--
(١١,٢٩٥)	(٤,٦٢٧)
<u>٢٧,٣٠٩</u>	<u>٣٢,٦٧٥</u>

مطلوبات المنافع المحددة في نهاية السنة

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

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

معدل الخصم (%)
نمو الرواتب المستقبلية (%)

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

يتم خصم الدفعات المستقبلية المتوقعة باستخدام عوائد السوق في نهاية السنة التي أعدت عنها القوائم المالية لسنوات الشركات العالية السائلة مع الشروط والعملات التي توافق قدر الإمكان مع التدفقات النقدية الخارجية 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 ٢٠٢١		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
الزيادة	النقص	الزيادة	النقص
ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال
١,٨٣٣	(١,٦٠٠)	٢,٠٧٢	(٢,١٩٦)
(١,٧٤٢)	١,٩٥٨	(٢,٣٣١)	٢,١٨١
معدل الخصم (١٪ حركة)		نمو الرواتب المستقبلية (١٪ حركة)	

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

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

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

١٨. المطلوبات غير المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧٤١,٢٠٥	٧١٦,٢٣٢	٢١
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	

مستحق الدفع إلى شركة تبريد المنطقة المركزية (انظر إيضاح (ب) أدناه)

ودائع مستردة (راجع إيضاح (أ) أدناه)

- (أ) يتم استلام الودائع القابلة للاسترجاد مقابل المراكز التجارية التي يجب تسويتها في نهاية العقد.
(ب) يموج الترتيب مع شركة تبريد المنطقة المركزية لإنشاء مرافق تبريد وتقدم خدمة التبريد للمجموعة والعملاء الآخرين ضمن منطقة مشروع التطوير. تحدد اتفاقية الامتناز معادلة الأسعار لبيع الخدمات إلى المجموعة والعملاء بمعدل ثابت يخضع لسعة التبريد المتعاقدين عليها ونوعية خدمات التبريد.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٩. الدعم الدائنة التجارية والمطلوبات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

أرصدة مستحقة للمقاولين ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
محتجزات دائنة - متداولة
دفعات مقدمة من عملاء
الدعم الدائنة التجارية
المستحق لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢١)

٦٠٢,٨٥٩	٢٨٤,٧٦٦
١٩,١١٧	١٩٧,٨٣٩
١٨٨,٩٤١	٢٣٦,٠٢٢
١٤١,٠٧١	١٢١,٢٥٣
٥٨٧,٨٧٨	٦٥١,٦٧٨
<hr/>	<hr/>
١,٥٣٩,٨٦٦	١,٥٩١,٥١٨

(أ) تكون المحتجزات الدائنة من المبلغ الواجب تسويته للمتعاقدين 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 ٢٠٢٢م على الوعاء الزكوي، والتي تتمثل مكوناتها الهامة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

حقوق الملكية
مخصصات افتتاحية وتعديلات أخرى
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل

٧,٩٠٣,٢١٤	١٤,٠٨١,٧٦٢
٨,٢٢٦,١٦٨	١٢,٦٠٣,٣٤٠
(٢٦,١١٢,٥٨٨)	(٢٦,٧٢٠,٠٦٧)
<hr/>	<hr/>
١,١٢٥,٥٦٧	(٢٠٨,٣١٧)
<hr/>	<hr/>
(١,٦٨٠,٢٢٧)	(٢٤٣,٢٨٢)
<hr/>	<hr/>
١,١٢٥,٥٦٧	--

دخل معدل

الوعاء الزكوي

الوعاء الزكوي ("أ" أو "ب" أيهما أعلى)

تم تعديل بعض البنود وفقا 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 (بـجع)

فيما يلي حركة مخصص الزكاة للسنة:

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

موقع الريبوط

قدمت المجموعة إقرارات الزكاة عن جميع الفترات / السنوات وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم الانتهاء من الريبوط 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 الريبوط عن سنوي ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م وطالبت بالتزام زكاة إضافي بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة استئنافاً بخصوص الريبوط السابقة. وأصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها بشأن استئناف المجموعة بتعديل مطالبة الزكاة الإضافية لتصبح ١٨٩ مليون ريال سعودي. والمجموعة بصدق 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 أصل نقيمة لها للملبغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الريبوط والاستئنافات المتعلقة 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 تسيطراً عليها تلك الأطراف أو التي تخضع للسيطرة أو تتأثر بتلك الأطراف. ويتم اعتماد أسعار وشروط هذه التعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات الصلة وفقاً لشروط متفق عليها. فيما يلي قائمة ببعض المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدة المجموعة.

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

العلاقة	طرف ذو علاقة
مشروع مشترك	شركة تبريد المنطقة المركزية
شركة مستثمر فيها	صندوق البلد 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 والمدرجة ضمن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والأرصدة الناشئة عنها:

النهاية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	طبيعة المعاملة	طرف ذو علاقة
٢٨,٢٩١	--		النكلفة 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 -
			مصرفوفات تبريد	مشروع مشترك
١٢,٩٧٨	٢٢,٧٩٨		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 (بيتع)

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

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

٢٢. الإيرادات

الإيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
إيرادات من العقود مع العملاء	٢٧٦,٠٢٥	٧٦٠,٢١٧
إيرادات من إيرادات إيجارية	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤
	٣١٠,٣٥٩	٨٤٩,٥٠١



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٢٠

٤٠- تفصيل الإيرادات من العقود مع المعلمات حسب نوع الإيرادات وتقدير إثبات الإيرادات. ويتضمن الجدول أيضاً تسوية الإيرادات الصنفية حسب قطاعات المجموعة المقرر عنها. علاوة على ذلك، فإن إيرادات المجموعة مصدرها الملكية العربية السعودية.

٦٣- عـلـمـاءـ الـفـاقـدـ الـعـالـمـ مـهـمـشـينـ بـجـمـعـهـ مـتـوـعـهـ مـنـ شـكـلـ كـبـيرـ بـالـجـمـهـورـ العـلـمـ.ـ وـلـاـ يـوـجـ تـرـكـبـ كـبـيرـ الـإـبـرـادـ لـعـلـمـاءـ مـهـدـيـنـ فـيـ أـيـ مـنـ الـقـطـعـاتـ بـدـءـ مـهـمـشـينـ بـأـيـ مـهـمـشـةـ



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٣. تكاليف المبيعات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	نكلفة عقارات للتطوير والبيع
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	نكلفة تشغيل مركز تجاري
٨٧,٦١٦	٧٤,٤٣١	نكلفة تشغيل الفندق
٢٩,٥٤٨	٣٨,٢٥٨	استهلاك وإطفاء
١٥٣,٤٥٨	٤١٥,٧٦١	- نكلفة متعلقة بعقد إيجار الفندق
٢٢١,٦٥٥	٢٢٥,٣٣٨	نكليف أخرى
٣٩,٥٧٢	٤١,٥٣٦	
٣,١٤٥	٢,٦١٦	
٥٣٤,٩٩٤	٧٩٧,٧٤٠	

٢٤. المصاروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	نكليف موظفين ومصاروفات سفر
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	استهلاك وإطفاء
١٣٦,٧٥٣	٥٣,٤٤٦	ضرائب استقطاع
٥١,١٨١	٤١,٣٣٧	أتعاب مهنية واستشارية
٣,٣٧٨	٣,٣٦٤	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
١٦,٥٥٤	٣٨,٠٧١	مصاروفات ما قبل افتتاح الفنادق
٥٩٤	١,٧٢٤	أخرى
١,٦٦٨	٣,٣٢٣	
٢٧,٤٩٢	٣٦,٠٨٥	
٢٣٧,٦٢٠	١٧٧,٣٦٠	

٢٥. إيرادات التشغيل الأخرى

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٦. صافي التكاليف التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال	ألف ريال	
Saudi	Saudi	
٤٢٦,١٥٩	٣٨,٤٨٣	تكلفة تمويل ترتيبات إيجار ومطلوبات أخرى متداولة
٣٦٨,٩٩٧	٥٤٥,٠٥١	تكلفة تمويلية على اتفاقية قرض (١)
<hr/>	<hr/>	
٧٩٥,١٥٦	٥٨٣,٥٣٤	
(٥٩,١٢٧)	(١٥٧,٥٦٤)	مبلغ تم رسمته (الإيضاحان ٥ و ٦)
<hr/>	<hr/>	
٧٣٦,٠٢٩	٤٢٥,٩٧٠	
<hr/>	<hr/>	

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

٢٧. (خسارة) / ربحية السهم

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال	ألف ريال	
Saudi	Saudi	
٩٤٦,٢٠٦	(٣٥٢,٤٣٠)	(خسارة) / ربح السنة العائد على مساهمي الشركة
<hr/>	<hr/>	
٩٢٩,٤٠٠	١,٠٠٤,٤٤٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (العدد بالألاف) (راجع الإيضاح ١-٢٧)
<hr/>	<hr/>	
١,٠٢	(٠,٣٥)	(خسارة) / ربحية السهم (بالي ريال السعودي) – الأساسية والمخففة
<hr/>	<hr/>	
١-٢٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف	ألف	
أسيهم صادرة في ١ يناير		
تأثير الأسهم صادرة خلال السنة		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم في ٣١ ديسمبر		
<hr/>	<hr/>	

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

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. برأس رئيس المجموعة والرئيس التنفيذي للمجموعة والمدير المالي نتائج عمليات المجموعة بعرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقدير 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").
المراكم التجارية	يتضمن تشغيل وتأجير الأسواق التجارية ("الأسواق التجارية").
عقارات مُحتفظ بها للتطوير والبيع	يشمل تطوير الأرضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة.
الشركة (المؤسسة الرئيسية)	أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسويق.

كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

العام	العقارات						السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
	الإجمالي	الشركات	والبيع	المحتفظ بها	المناطق	الفنادق العاملة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,١٦١,٣١٢	٦٥١,٧٥٥	٣٣,٥٨٩	٧١,٤٥٥	٤٠٤,٥٦٣			موجودات متداولة
٢٠,٢٠١,٥٣٩	٥,٤٠٣	--	٤٤,٩٣٠	٢٠,١٥١,٢٠٦			الممتلكات والألات والمعدات
٥,٠٤٧,٨٤١	--	--	٣,٤٣٣,١٤٥	١,٦١٤,٦٩٦			عقارات استثمارية
١٣٠,٧٤٩	--	--	--	١٣٠,٧٤٩			موجودات محفوظ بها للبيع
٦٧١,٠٣٠	٦٧٠,٨١٠	--	--	--	٢٢٠		موجودات غير متداولة أخرى
٢٧,٢١٢,٤٧١	١,٣٢٧,٩١٨	٣٣,٥٨٩	٣,٥٤٩,٥٣٠	٢٢,٣٠١,٤٣٤			اجمالي الموجودات
١٣,٨٢٥,٧٥٩	١٣,٥٢٤,٩٦٨	١١٩,٣٣١	٣٨,٩٨٢	١٤٢,٤٧٨			اجمالي المطلوبات

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

العام	العقارات						السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
	الإجمالي	الشركات	والبيع	المحتفظ بها	المناطق	الفنادق العاملة	
ألف ريال سعودي							
٨٤٩,٥٠١	--	٦٢,٦٨٠	٨٩,٢٨٤	٦٩٧,٥٣٧			إيرادات من العمليات
(٣٥٥,٥٢٩)	(٣٧١,٤٢٩)	(١١,٥٥١)	(٤٦,٤٤٤)	(١٨,٩٩٣)			إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٨. المعلومات القطاعية (يتبع)

الإجمالي	شركات	العقارات المحفظة بها	للتطوير والبيع	مراكز التجارية	الفنادق العاملة	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
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	٦٩١,٥٦١	--	--	٤٥٥	موجودات غير متداولة أخرى	
٢٦,٢٢٢,٥٧٨	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 ٢٠٢١م:

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

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

ت تكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من قروض واقتراضات وذمم دائنات تجارية وذمم دائنات أخرى. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تشتمل الموجودات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة على النمـمـ المـديـنةـ التجـارـيـةـ والنـقـدـ والنـدـاعـ قـصـيرـةـ الأـجلـ النـيـقـوـدـ والنـفـسـةـ مـباـشـرـةـ منـ عـمـلـيـاتـهاـ. تحتفظ المجموعة أيضاً باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية والناتجة 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 والموقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها بالإدارة. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتظر وأي تغيرات 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 ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر الفائدة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار.



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 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 أساسى بالالتزامات الدينية 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 يشعر فائدة ثابتة، وهي لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة للتغيرات النقدية. تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائد وتعتقد أن مخاطر القيمة العادلة وأسعار الفوائد والتغيرات النقدية التي تتعرض لها المجموعة ليست جوهرية. تكون الموجودات المالية التي تحمل فائدة من ودائع مرابحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. وذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتغيرات 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 ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	المطلوبات المالية
ألف ريال سعودي ٩٠,٦٨٣	ألف ريال سعودي ١٠,٣٧٤,٤٦٣	

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

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

مخاطر العملات

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في أن القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للتعرض للمخاطر ستتبدل 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 مرتبطة 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.

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 (يتبغ)

مخاطر الأسلوب (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.

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

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تثير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقدير 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 بتقدير الجودة الائتمانية للعملاء، مع الأخذ في الاعتبار مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. يتم تعين حدود المخاطر الفردية وفقاً للحدود التي تحددها الإدارة. يتم مراقبة الالتزام بحدود الائتمان من قبل العملاء بشكل منتظم من قبل الإدارة.

الحد الأقصى لنطحة 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 الإيضاحين 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 لتقدير الانخفاض في القيمة. بناءً على تقدير الإدارة لانخفاض 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 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 وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود بناءً على الشخصيات 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 مفتوحة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبّع)

مخاطر الائتمان (يتبّع)

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 بعامل الاقتصاد الكلي الذي 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.

نرم مستأجرين مدينة

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام عقود الإيجار. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بسداد الإيجارات وتقدير الخدمات للمستأجرين مقدماً. يتم تقدير 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:

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

						٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
						معدل الخسائر المتوقعة
						مجمل القيمة الدفترية
الإجمالي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٢٧٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٩٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٣٠ يوم	المتداول		
ال ألف ريال سعودي	الف ريال سعودي	الف ريال سعودي	الف ريال سعودي	الف ريال سعودي		
%٢٥ ٢٣٨,٤٧٢	%٤٨ ٩٨,٦٥٥	%٥٩ ١١,٩٠٨	%٢٦ ٢٥,٤٤٦	%٠ ١٠٢,٤٦٣		
٦٠,٦٨٩	٤٧,١١١	٧,٠٠٦	٦,٥٧٢	--		مخصص الخسارة

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 (يتبّع)

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 دائم، قدر الإمكان، السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، تحت الظروف العادية والاضطرارية، دون تكبد خسائر غير معقولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنظمة للتذكرة 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 والتوقعات النقدية الأخرى المتعمد 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 تقليل كبير، كمنشأة مستمرة.

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

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



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 (يتابع)

مجمل القيمة	الثانية والثالثة والرابعة	الرابعة والخامسة والسادسة	الخامسة والسادسة والسابعة	السابعة والثانية والثالثة والرابعة	الرابعة والخامس والسادس والسابع	الرابعة والخامس والسادس والسابع والثانية والثالثة والرابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	القرفوس والسلف	المستحق لمالك الوحدة	نهم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	التزامات عقود إيجار	مطلوبات غير متداولة أخرى	
٥,٧٢٤,٦٤٥	١,٩٣٥,١٨٧	١,٨٠١,٥٥٧	١,٣٩٨,٩٥٨	١٠,٨٦٠,٣٤٧		
٥,٨٠١,٠٨٧	١,٢١٨,٥٩٦	٨١٢,٣٩٨	٨١٢,٣٩٨	٨,٦٤٤,٤٧٩		
--	--	--	١,٣٥٠,٩٢٥	١,٣٥٠,٩٢٥		
--	--	١١,٦٨٣		٣,٤٠٧	١٥,٠٩٠	
٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٤٣٧,٥٩٥	٦٢,٢٣٩		١,٥٨٩,٧٤٠	
١٢,٤٢٨,٩٢١	٣,٣٤٠,٥٠٠	٣,٠٦٣,٢٢٣	٣,٦٢٧,٩٢٧	٢٢,٤٦٠,٥٨١		
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

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

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

الموجودات المالية	الموجودات المتداولة الأخرى	نهم مدينة تجارية وأخرى	استثمارات مالية مدروجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	النقد وما في حكمه	النقد المحتجز
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م				
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي				
٨٦,٨٦٨	٥٣,٦٢٢				
٤٥٥,٨٤٥	٣٤٤,٣٥١				
٢٤,٤٧٥	--				
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤				
٧١٦,٥٢٠	٣٤٦,٢٨٨				
١,٧٦٦,٠٨٥	٤,٧٨,٦٢١				
٤٠٦,١٩٩	--				
٣,٢٤٧	١,٣٨٥				
١,٣٥٠,٩٢٥	١,٣٥٥,٤٩٦				
=====	=====				

المطلوبات المالية	قرفوس وسلف - الجزء المتداول	نهم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	الالتزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول	نهم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م			
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي			
١,٣٥٠,٩٢٥	١,٣٥٥,٤٩٦			



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 (يتبّع)

مخاطر السيولة (يتبّع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الموجودات المالية
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠٤,١٢٢	٢٨٣,٧٦٢	النقد المحتجز
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	موجودات غير متداولة أخرى
١٨,٣٩٦	١٧,٤٥٣	
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	المطلوبات المالية
٤,٩٦٤,٢٤٤	--	القروض والسلف
١١,٣٠٩	٤٠٨	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار 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 لمساهمين؛ 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 هيكلة رأس المال وإجراء التعديلات عليه وبما يتناسب مع التغيرات في الظروف الاقتصادية. وللحافظة على رأس المال وتعديلها يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعات توزيعات الأرباح لمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

يتم وضع توقعات التدفقات النقدية من قبل الإدارة، التي تقوم بمراقبة التوقعات الدورية لمطالبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها نقداً كافياً لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على قدر كافٍ من تسهيلات الاقتراض الملزם بها غير المسوبة 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 (إيضاح ٤-٢).



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 م٢٠٢١	٣١ ديسمبر م٢٠٢٢
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

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

(أ) صافي الدين

٣١ ديسمبر م٢٠٢١	٣١ ديسمبر م٢٠٢٢
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٩٨١,٠٤٥	قروض التزامات عقود إيجار المستحق لمالكي الوحدات يخصم: النقد وما في حكمه يخصم: النقد المقيد
١٤,٥٥٦	١,٧٩٣	
٥,٣٧٠,٤٤٣	--	
(٣٢٨,٤٢٧)	(٣٤٠,٣٨٤)	
(٩٥٩,١١٠)	(٥٨٨,٨٧٨)	
<hr/> ١٣,٩٠٦,٣٩٢	<hr/> ١٠,٠٥٣,٥٧٦	<hr/> صافي الدين (أ)
<hr/> ٥,٣٨٤,٩٩٩	<hr/> ٣٠٩,٧٦٣	<hr/> إجمالي الدين - معدلات فائدة ثابتة
<hr/> ٩,٨٠٨,٩٣٠	<hr/> ١٠,٦٧٣,٠٧٥	<hr/> إجمالي الدين - معدلات فائدة متغيرة
<hr/> (١,٢٨٧,٥٣٧)	<hr/> (٩٢٩,٢٦٢)	<hr/> النقد واستثمارات سائلة
<hr/> ١٣,٩٠٦,٣٩٢	<hr/> ١٠,٠٥٣,٥٧٦	<hr/> 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	القرصون	المستحق لمالك الوحدات	التزامات عقود الإيجار	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)	(٥,٥٥٠,٤٦٢)	(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
٣١ دسمبر ٢٠٢١م	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)	(١,٠٥٣,٥٧٦)	(١,٠٥٣,٥٧٦)

١-٢٩ 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 مناسب للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية. يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاحة 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 العادي في الحسبان قدرة أطراف السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو بيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

١-٢٩ 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 لقيمة 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 المتتطابقة.
- المستوى ٢ - أساليب التقييم التي يكون فيها الحد الأدنى من المدخلات الجوهرية ملحوظاً بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة العادلة
- المستوى ٣ - أساليب التقييم التي يكون فيها الحد الأدنى من المدخلات الجوهرية غير ملحوظاً 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 لقيمها الدفترية.

تسلسل القيمة العادلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م								
			القيمة العادلة					
			المستوى ٣ ألف ريال Saudi	المستوى ٢ ألف ريال Saudi	المستوى ١ ألف ريال Saudi	الإجمالي ألف ريال Saudi	المطفأة ألف ريال Saudi	الخسارة ألف ريال Saudi
							النقد من خلال الربح أو الخسارة	الموجودات المالية
--	--	--	--	--	--	٣٤٠,٣٨٤	--	النقد وما في حكمه
--	--	--	--	--	--	٥٨٨,٨٧٨	--	النقد المحتجز
--	--	--	--	--	--	٣٤٤,٣٥١	--	نعم مدينة تجارية وأخرى
--	--	--	--	--	--	٥٣,٦٢٢	--	الموجودات المتداولة الأخرى
٢٨٣,٧٦٢	--	--	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)

١-٢٩ قياسات القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

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

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

ت تكون 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.

نوع	أسلوب التقييم	استثمار في صناديق عامة	أسعار السوق المدرجة
استثمار أرصدة في صناديق غير عامة للموجودات ذات الصلة بالصندوق	صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق على أساس القيمة العادلة		

تقرب القيم الدفترية للمطلوبات المالية بموجب التكلفة المطفأة قيمها العادلة. تقرب القيمة الدفترية لجميع الموجودات المالية
المصنفة كتكلفة مطفأة إلى قيمتها العادلة في تاريخ كل تقرير مالي.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

بيانات 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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	رصيد افتتاحي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة
٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	
(٥٨٨)	(٢٠,٣٦٠)	
<u>٣٠٤,١٢٢</u>	<u>٢٨٣,٧٦٢</u>	رصيد الإغفال

عملية التقسيم

تماشياً مع تواريف التقارير ربع السنوية للمجموعة، تحدد الإدارة المالية للمجموعة القيمة العادلة لتقديرات الأدوات المالية المطلوبة لأغراض إعداد التقرير المالي، بما في ذلك المستوى ٣ من القيم العادلة. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي. راجع الإبصاع 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 الإبصاع 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: ٢٥,٢ 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 ١٢/١/١٤٤٣هـ (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 نظمها الأساسي وفقاً لأي تغيرات لمواومة 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).



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
مع
تقرير مراجع المسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

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

**KPMG Professional Services**

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P. O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص. ب. ٥٥٠٧٨،
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر التطوير

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 ٢٠٢٣، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

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

أساس الرأي المتحفظ

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، يشتمل إجمالي موجودات المجموعة على ممتلكات وألات ومعدات وعقارات استثمارية (يشار إليها معاً بـ "الممتلكات") بقيمة ٢١,٣٥٧ مليون ريال سعودي و ٣,٥٠٨ مليون ريال سعودي على التوالي (١٩,٥٠٢ مليون ريال سعودي و ٥,٤٨ مليون ريال سعودي على التوالي).

كما تم الإفصاح عنه في الإيضاح (٥)، نظراً لوجود مؤشرات انخفاض في القيمة تم تحديدها في الفترات المالية الحالية والسابقة، فقد أجرت الإدارة دراسة انخفاض في القيمة في تلك الفترات المعنية. ووفقاً لتقييم الإدارة الذي تم إجراؤه خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والذي يتضمن مراجعة بأثر رجعي للمبلغ القابل للاسترداد للممتلكات في الفترات السابقة، حدّدت الإدارة أن بعض العقارات تتطلب تعديل انخفاض في القيمة قدره ٧,٠٠ مليار ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠٢٢م. وبناءً عليه، أقرت الإدارة التعديل من خلال تعديل الأرصدة المقابلة للممتلكات والآلات والمعدات والخسائر المتراكمة اعتباراً من ذلك التاريخ. وتم الإفصاح عن تأثير التعديل في الإيضاح ٢٩. ومن وجهة نظر الإدارة، فإن تقديرات القيمة القابلة للاسترداد المستخدمة في إجراء تقييم الانخفاض في القيمة السابقة والتعديل الناتج تستند إلى الافتراضات والأحكام القائمة في تاريخ التعديل، أي ١ يناير ٢٠٢٢م. إلا أنها، نظراً لمرور الوقت والتغيرات الكبيرة في ظروف السوق منذ تاريخ التعديل، لا يمكننا استنتاج ما إذا كانت تلك الافتراضات والأحكام معقولة كما في ١ يناير ٢٠٢٢م وغير متأثرة بالأحداث والظروف والمعلومات التي تنشأ بعد تاريخ التعديل، وبالتالي لا تتضمن المعلومات أي ملاحظات تم إدراكتها لاحقاً. وبناءً عليه، لم نتمكن من استنتاج ما إذا كان يلزم إجراء أي تعديل على المبالغ المدرجة للممتلكات والخسائر المتراكمة كما في ١ يناير ٢٠٢٢م وكذلك على مبلغ المصروفات الواردة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لسنة المقارنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وتقريرنا عن السنة الحالية متحفظ بسبب تأثير هذه الأمور على إمكانية مقارنة أرقام السنة الحالية والأرقام المقابلة.

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

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR ١٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ (previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركه مساهمه منظمه، مسجله في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٤٠٠,٠٠٠,٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سبقاً "كي بي إم جي الفوزان وشركه محاسبون ومحاجون قانونيون". وهي حصص غير شريك في الشبكه العالمية لشركه كي بي إم جي العالمية المحدوده، شركه الجليزية محدوده بضمها. جميع الحقوق محفوظه.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٤٢٤٩٤.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (يتبع)

عدم تأكيد الجوهرى المتعلق بالاستثمارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح ٤-٢ من القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة حققت تدفقات نقدية تشغيلية سلبية بلغت ٣٣٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وحتى ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بـ٤٧٣ مليون ريال سعودي. وتعتمد التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة والتي تظهر صافي تدفقات نقدية إيجابية للأشهر الاثنتي عشر القادمة، من تاريخ التقرير، بشكل جوهري على تمويل القروض وقدرة المجموعة على بيع بعض قطع الأرضي وتشمل تلك المصنفة ضمن الموجودات المحافظ بها بغرض البيع في قائمة المركز المالى الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وكما هو مذكور في الإيضاح ٤-٢، تشير هذه الأحداث والظروف، إلى جانب أمور أخرى مبينة في هذا الإيضاح، إلى وجود عدم تأكيد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستثمار وفقاً لمبدأ الاستثمارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بها الأمور.

أمور المراجعة الرئيسية

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

كفاية مخصص الزكاة

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



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للساقة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (يتبع)

تقييم الموجودات غير المالية

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



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (يتبع)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسئولة 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 يعطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا تُبدي 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 متنسقة 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 يتبع علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحكومة والمساهمين.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسئولة 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 المسئولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسئولة 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 بالحكومة، 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 مما إذا كانت القوائم المالية الموحدة كل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكتشف دائماً عن 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 مجموعةها 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. علينا أيضاً:

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



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

- 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 قالت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستثمارية 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 الاستثمارية. وإذا ثبت أن وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتبع علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتبع علينا تعديل رأينا. وتنسق 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 الاستثمارية.
 - تقييم العرض العام، وهيكيل ومحفوظ القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
 - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة، ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسئولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتقويم 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 زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وحيثما أمكن، الإجراءات المتخذة للخلاص من التهديدات أو تطبيق الضمانات.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تُعدّ 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

ابراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



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



شركة جبل عمر التطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإيضاح	٢٠٢٣	٢٠٢٢
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
الممتلكات والألات والمعدات		
الموجودات غير الملموسة		
العقارات الاستثمارية		
الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية		
استثمارات مالية		
موجودات غير متداولة أخرى		
النقد المحتجز		
إجمالي الموجودات غير المتداولة		
الموجودات المتداولة		
استثمارات مالية		
عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع		
ذمم مدينة تجارية وأخرى		
الموجودات المتداولة الأخرى		
نقد محتجز - الجزء المتداول		
النقد وما في حكمه		
الموجودات المحافظ عليها للبيع		
إجمالي الموجودات المتداولة		
إجمالي الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال		
علاوة الإصدار		
الاحتياطي النظامي		
الأرباح البقاء		
احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين		
حقوق الملكية العادلة إلى مالكي الشركة قبل الأداة التابعة الدائمة		
الاداة التابعة الدائمة		
حقوق الملكية العادلة إلى مالكي الشركة بعد الأداة التابعة الدائمة		
الحصة غير المسيطرة		
إجمالي حقوق الملكية		
سعيد محمد الغامدي		
رئيس مجلس الإدارة		
خالد محمد العمودي		
الرئيس التنفيذي		
محمد جواد		
القائم بأعمال المدير المالي		

تحتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجاوزها من هذه القوائم المالية الموحدة



شركة جيل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(معدلة)*	(معدلة)*	
١٠,٥٠٢,٤٢٤	١١,٠٤٨,٠١٧	١٤
٣٢,٦٧٥	٤٠,٩٥٩	١٥
٩٣٤,٠٧٨	٨٣٤,٧٨٢	١٦
<u>١١,٤٦٩,١٧٧</u>	<u>١١,٩٢٣,٧٤٨</u>	
٤٧٨,٦٢١	٦٧٨,٥١٣	١٤
١,٥٩٢,٩٠٣	١,٤٧١,٩٤١	١٧
٢٨٥,٥٨	٤٨٥,٦٨٦	١٨
<u>٢,٣٥٦,٥٨٢</u>	<u>٢,٦٣٦,١٣٠</u>	
١٣,٨٢٥,٧٥٩	١٤,٥٥٩,٨٧٨	
<u>٢٦,٥١٢,٤٧١</u>	<u>٢٧,٢٨٢,٦٩٨</u>	

المطلوبات
المطلوبات غير المتداولة
قروض وسلف
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
مطلوبات غير متداولة أخرى
اجمالي المطلوبات غير المتداولة

المطلوبات المتداولة
قرض وسلف - الجزء المتداول
نهم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
الزكاة المستحقة
اجمالي المطلوبات المتداولة

اجمالي المطلوبات

اجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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

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

الإيضاح	الإيقاع	الف ريال سعودي	الف ريال سعودي	٢٠٢٢
الإيرادات				
تكلفة الإيرادات				
مجمل الربح				
الإيرادات التشغيلية الأخرى				
مصروفات بيع وتسويق				
مصروفات عمومية وإدارية				
عken / (مخصص) الخسائر الائتمانية المتوقعة على				
الموجودات المالية				
مصروفات تشغيلية أخرى				
الربح / (الخسارة) التشغيلية				
صافي الربح من إطفاء قرض				
الإيرادات الأخرى				
التكاليف التمويلية				
إيرادات تمويلية				
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية				
الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية				
الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة				
الزكاة				
الربح / (الخسارة) للسنة				
الدخل الشامل الآخر				
البنك الذي لن يتم إعادته تصنفيها إلى الربح أو الخسارة.				
خسارة إعادة القياس على مكافأة نهاية الخدمة للموظفين				
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة				
ربح / (خسارة) السنة العائد إلى:				
المساهمين في الشركة الأم				
الحصة غير المسيطرة				
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة العائد إلى:				
المساهمين في الشركة الأم				
الحصة غير المسيطرة				
ربحية / (خسارة) السهم:				
ربحية / (خسارة) السهم 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

السنة المتنامية في حقوق الملكية الموحدة
للسنة ٢٠٢٥م

تمثيل الإضافات المرفقة من ١ إلى ٣ جزأ لا يتجزأ من هذه القائم المالية الموحدة



شركة جبل عمر التطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الإيضاح	الفترة المقارنة	الفترة الحالية
الإيضاح	الفترة المقارنة	الفترة الحالية
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة		
التعديلات لـ:		
استهلاك ممتلكات وألات ومعدات		
استهلاك عقارات استثمارية		
إطفاء الموجودات غير الملموسة		
رد الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات		
(عكم) / مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة		
(الربح) / الخسارة من شطب / استبعاد ممتلكات وألات		
ومعدات		
الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية		
التكليف التمويلية		
صافي الربح من إطفاء قرض		
أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع		
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية		
التعديلات في:		
موجودات غير متداولة أخرى		
عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع		
الموجودات المتداولة الأخرى		
نعم مدينة تجارية وأخرى		
مطلوبات غير متداولة أخرى		
نعم ذاتية تجارية ومطلوبات متداولة أخرى		
مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		
النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		
تكليف تمويلية مدفوعة		
الزكاة المدفوعة		
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات		
إضافات إلى عقارات الاستثمارية		
إضافات إلى موجودات غير ملموسة		
متحصلات من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع		
المتصكلات من استبعاد الممتلكات والآلات والمعدات		
صافي التغير في أرصدة نقدية متحركة		
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		
<i>Signature of Saeed Al-Ghamdi</i>	<i>M.J.</i>	<i>Signature of Khalid Al-Ghamdi</i>
سaeed محمد الغامدي		خالد محمد العمودي
رئيس مجلس الإدارة		الرئيس التنفيذي
		محمد جاد
		القائم بأعمال المدير المالي

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (بتبع)
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإضاح	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	الاف ريال سعودي
المدفوعات المستلمة مقدماً لبعض المساهمين المؤسسين	٤١٣	٢٨٦	--
متحصلات من قروض وسلف	١٤	٧٥٠,٥١٦	١,٩٩٢,٩٧
سداد قروض وسلف	١٤	(٣٧٩,٩١٠)	(٩٦٩,١٩٧)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٣٧٠,٨٩٢	١,٠٢٣,٨١٠	
صافي (النقد) / الزيادة في النقد وما في حكمه	٩	(٤١,٥٣٦)	١١,٩٥٧
النقد وما في حكمه كما في ١ يناير	٩	٣٤٠,٣٨٤	٣٢٨,٤٢٧
النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر	٢٩٨,٨٤٨	٣٤٠,٣٨٤	

المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:

١٠٦,١٣٣	٥٢٣,٨٥٢	(٥)	رسملة تكاليف الاقراض على الممتلكات والآلات والمعدات
٥١,٤٣١	٨٨,٤٤٣	(٦)	رسملة تكاليف الاقراض على العقارات الاستشارية
--	١,٦٠٧,٨١٦	٦	المحول من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والآلات
١٣٠,٧٤٩	٩٢٣,٣٥٦	٥	والمعدات
٢,٦٣٨	--	٥	المتحول إلى موجودات محتفظ بها للبيع من الممتلكات والآلات
٣٧,٥٥٧	٦,٨٤٥	٥	والمعدات
٢,٢٥١,٣٤٢	--	١٣	المحول من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية
			المحول من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات
			التطوير والبيع
			إصدار رأس مال بموجب مقاييسه الدين بحقوق ملكية

سعید محمد الغامدي
رئيس مجلس الادارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

محمد جاد
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)

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

١. معلومات عن الشركة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم ٦٣٥ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦ (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ). وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧ (الموافق ١٦ شوال ١٤٢٨هـ). الشركة مسجلة في مدينة مكة المكرمة موجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٢٨ بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧ (الموافق ١٥ ذي القعده 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 وتاجيرها لصالح المجموعة ("المشروع") والقيام بجميع الأعمال الازمة للإنشاء والصيانة وإدارة وهم ومسح وتأثيث الفنادق والمرافق التجارية وسكن الموظفين واستيراد وتصدير معدات وأثاث الفنادق وتشغيل الفنادق. ولأغراض إدارية، تم تقسيم المشروع إلى مراحل ومناطق مختلفة، بحيث تتوافق مع صك الملكية الرئيسي المعتمد من هيئة تطوير مكة المكرمة.

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

اسم الشركة التابعة	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	نهاية السنة المالية	الأشطة الرئيسية
شركة ساحات لإدارة المرافق	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧ (الموافق ٢ صفر ١٤٣٩هـ)	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨ (الموافق ١٤٣٩هـ)	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركة جبل عمر للstocks المحدودة*	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨ (الموافق ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ)	٣١ ديسمبر	إصدار stocks

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

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لممارسة أنشطة الضيافة بموجب خطابات الهيئة العامة للسياحة والأثار. تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج الأنشطة التشغيلية ذات الصلة بالفنادق التالية إضافة إلى فروعها الثلاثة غير العاملة التي تحمل السجلات التجارية رقم ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ و ٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣ و ٤٠٣٠١٠٩٢٠٧.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١. معلومات الشركة (يتبع)

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

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٢. أسس المحاسبة

١-٢ بيان الالتزام

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

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

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

٢-٢ أسس الإعداد

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

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

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

٣-٢ أساس توحيد القوائم المالية

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

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢. أساس المحاسبة (يتبع)

٣-٢ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت الحفائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثالث. يتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ توقيتها. 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 توقيع سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بملكية الشركة والحقوق غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للشركة التابعة لتضييق 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 لا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة التابعة، 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 والحقصة 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.

٤-٢ مبدأ الاستثمارية كأساس في المحاسبة

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تتجاوز المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودة بالمليون ريال سعودي ٤٧٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٠٦٥ مليون ريال سعودي). وخلال السنة المالية المنتهية، حققت المجموعة تدفقات نقدية تشغيلية سلبية بقيمة ٣٣٥ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بعكس الخسائر المتراكمة بمبلغ ٢,٣ مليار ريال سعودي مقابل رصيداحتياطي علاوة الإصدار حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تعتقد المجموعة بشكل كبير على تمويل الديون لتمويل بناء مشاريعها قيد التطوير، وتاريخياً لم تكن التدفقات النقدية التشغيلية من الفنادق ومرافق التسوق التجارية كافية لتلبية متطلبات خدمة الدين. وبناءً على ذلك، أبرمت المجموعة اتفاقيات إعادة هيكلة القروض المختلفة خلال السنة المالية ٢٠٢٢م وتم استئثار المزيد من سبل التمويل بشكل مستمر على أساس الحاجة. تتطلب ترتيبات تمويل الحالية والجديدة، بالإضافة إلى التكاليف الرأسمالية للمجموعة ومتطلبات رأس المال العام، من المجموعة توليد تدفقات نقدية كافية من خلال العمليات وبيع العقارات من أجل الوفاء بجميع الالتزامات المالية عند استحقاقها دون تقلص كبير للعمليات. تشير هذه الظروف والأحداث إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستثمار كمنشأة مستمرة وبالتالي قد لا تكون قادرة على تحقيق موجوداتها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادلة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٢. أنس المحاسبة (يتبع)

٤-٢ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة (يتبع)

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

تتضمن هذه الخطة بشكل أساسي ما يلي:

- (ا) بيع بعض قطع الأراضي غير المطورة وتحقيق تدفقات نقدية داخلية إجمالية وقدرها ٣,٦ مليار ريال سعودي خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. وفي هذا الشأن، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وافق مجلس الإدارة على بيع بعض قطع الأرضيات الواقفة في المرحلتين الخامسة وال السادسة من المشروع، وبناء عليه نلتقت المجموعة عرضاً غير ملزم بغية شراء قطعة أرض واحدة بينما قامت المجموعة بتعيين وكيل عطاء لبيع قطعتي أرض آخرين. كما في تاريخ التقرير، تستوفي بعض قطع الأرضيات المذكورة معايير تصنيفها كأصول محتفظ بها للبيع بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية وقد تم عرضها على هذا النحو في تاريخ التقرير.
- (ب) التشغيل الكامل للنادق التي تم افتتاحها خلال سنة ٢٠٢٣م (فندق ادرس بوابة مكة - جبل عمر وفندق جميرة - جبل عمر) والتي من المتوقع أن تزيد من الإيرادات التشغيلية والتدفقات النقدية للمجموعة.

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

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

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

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

وتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعات التقديرات بأثر مستقل.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٢. أنس المحاسبة (يتبع)

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

تشتمل الإيضاحات الأخرى المتعلقة بعرض المجموعة للمخاطر والشكوك ما يلي:

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

الأحكام والتقديرات

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

تخصيص تكاليف الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية

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

تحديد توقيت إثبات المكاسب والعرض عند بيع الموجودات غير المتداولة

قامت المجموعة بتقييم زمن إثبات الإيرادات من بيع الموجودات غير المتداولة بناء على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بمحض 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 للعقود، يتوقع انتقال السيطرة إلى العميل مع صك الملكية. فيما يتعلق بالتبادل المشروط، يتوقع أن يحصل هذا حال استيفاء جميع الشروط الهمة. تمارس المجموعة أحكامها في تحديد العرض المناسب للأرباح / الخسائر عند استبعاد الموجودات غير المتداولة (الإيضاح ١٧-٤).

الاستمرارية

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٢. أنس المحاسبة (يتبع)

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

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

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

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

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متاخر عن السداد عندما يكون:

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

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

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

الزكاة

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢. أسس المحاسبة (يتبع)

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

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

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

يتم رفع مشكلات التقييم الهامة إلى لجنة المراجعة التابعة للمجموعة.

إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية / البيع على الخارطة

تستخدم الشركة التقدير في تحديد ما إذا كانت التزام (الالتزامات الأداء) المتضمنة في العقود لبيع عقارات التطوير والبيع قد تم الوفاء بها عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني. يتضمن ذلك دراسة مئانية 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 يشترى 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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢. أسس المحاسبة (يتبع)

٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية / البيع على الخارطة (يتبع)
إضافةً إلى سعر البيع، يتضمن عقد البيع مقابلًا متغيراً على شكل غرامات تأخير حيث يتوجب على المجموعة دفعها في حال عدم تسليم الأصول المباعة في الوقت المحدد وفقاً لشروط وبنود العقد. يتم تعديل غرامة التأخير هذه مقابل الإيرادات. أصدرت الإدارة حكماً فيما يتعلق بتوفيق إاتحة الأصول المباعة للجاهزية التشغيلية للمشتري، وبالتالي قامت بتعديل سعر العقد مع الغرامات المطبقة في تاريخ التفريغ.

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

٣. التعديلات على المعايير والمعايير الجديدة والتفسيرات غير المطبقة بعد

١-٣ التعديلات على المعايير

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

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

المعيار / التفسير	الوصف	التاريخ
معيار المحاسبة الدولي ٨	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان مارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢	الإفصاحات عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	التصحيح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢	٢٣ مايو ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣. التعديلات على المعايير والمعايير الجديدة والتفسيرات غير المطبقة بعد (ينبع)
٤-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة بعد

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

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

٤-١ الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-١ الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتابع)

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

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

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

٤-٢ الممتلكات والآلات والمعدات

الإثبات والقياس

يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات كأصل عندما، وفقاً عندما، يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والآلات والمعدات إلى المجموعة، ويكون من الممكن قياس تكلفة الأصل بشكل موثوق. يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات وقياسها مبدئياً بالتكلفة. تتضمن التكلفة القيمة العادلة للمقابل المنوح للحصول على الأصل (بالصافي بعد الخصومات والرسومات) وأي تكلفة ذات صلة مباشرة، مثل: تكلفة إعداد الموقع والتسلیم وتکالیف الترکیب والرسوم المهنية ذات الصلة والتکلفة المقدرة لنفکیک الأصل وازالتہ واستعاده الموقع (إلى الحد الذي يتم فيه إثبات هذه التکلفة بمخصص).

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

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

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

التکالیف اللاحقة

يتم إثبات تکافہ استبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات بأكملها. بعد إثبات الأصل عندما يكون من المحتمل تتدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التکلفة بشكل موثوق. يتم التوقف عن إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم إثبات تکافہ الخدمة اليومية للممتلكات والآلات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة عند تکدها.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات

الاستهلاك

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

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

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

عدد السنوات

٨٥
٣٠
٨٥ - ١٠
٨٥ - ٢٠
١٢ - ١٠
٨ - ٤

- المباني
- نظام تبريد المنطقة المركزية
- المعدات
- موجودات بنية تحتية
- الأثاث والتجهيزات
- الموجودات الأخرى

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

الغاء الإثبات

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

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

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

٤-٤ العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف العقارات المحفظ بها من أجل عائدات تأجير طويلة الأجل أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما وكذلك تلك المحفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق الأعمال العادية، والتي لا تشغله 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 تشبيتها أو تطويرها ليتم استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكلفة الاقراض إذا اقتضى الأمر. ناقص الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة، باستثناء الممتلكات تحت التطوير التي تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة المتراكم تتضمن التكلفة النفقات العائنة مباشرة لاقتناء الموجودات. يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو تحقق كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، فقط إذا كان من المحتمل أن تدرج المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالأصل إلى المجموعة وإذا أمكن تحديد تكلفة الأصل بشكل موثوق. يتم التوقف عن إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

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

٤-٣ العقارات الاستثمارية (يتبع)

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

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

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

عدد السنوات

٨٥
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.

٤-٤ 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 المطافأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. يتم قياس الذمم المدينية التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، تقدير المجموعة في البداية الأصل المالي بقيمتها العادلة زائد تكاليف المعاملات، في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الذمم المدينية 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 المطافأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينبع عنها تدفقات نقدية والتي هي "فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ المستحق".



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ الأدوات المالية - الإثباتات الأولى والقياس اللاحق (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

الإثباتات الأولى والقياس (يتبع)

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

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

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

القياس اللاحق

يتم تصنيف الموجودات المالية المملوكة للمجموعة ضمن الفئات التالية:

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

موجودات مالية بالتكلفة المطافأة (أدوات دين)

يتم فيما بعد قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطافأة 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.

تضمن الموجودات المالية للمجموعة التكلفة المطافأة على النقد والأرصدة البنكية وذمم مدينة تجارية وأخرى.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

الموجودات المالية (يتبع)

النوع الإثبات

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

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

الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وستندرج 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 الفعلية الأصلي. ستشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمادات المحتفظ بها أو تحسينات الائتمان الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مراحلتين. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تحدث زيادة جوهيرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التخلف عن السدادافتراضية إلى ١٢ شهراًقادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدث فيها زيادة جوهيرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتغير وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقى للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر). بالنسبة للذمم المدينية التجارية وموجودات العقود، تطبق المجموعة النموذج البسيط عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم الشركة بتنبيه التغيرات في مخاطر الائتمان وعواضاً 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 ويتغيرها وفقاً لعوامل الاستقرار المستقبلي الخاصة بالمدينيين والبيئة الاقتصادية.

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

المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

المطلوبات المالية (يتبع)

القياس اللاحق

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف)

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

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

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو 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.

مقاصة الأدوات المالية

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

تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم فحص الموجودات غير المالية للتحقق من الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمثل الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد والتي هي أعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكفة البيع والقيمة قد الاستخدام، أيهما أعلى. ولغرض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات عند أدنى المستويات التي لها تدفقات نقية يمكن تحديدها بشكل منفصل ("الوحدة المولدة للنقد"). يتم تخصيص خسارة انخفاض القيمة لانخفاض 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 الشهادة التي تعرضت للانخفاض في قيمتها وذلك لاحتكمالية 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 التغيير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيتها يجب لا 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 كأيرادات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. لا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة للشهرة.

٦-٤ عقود الإيجار

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. أي أن العقد يعتبر عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا ما أعطى الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل ثمن أو عرض 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 (يعني 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 للالتزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتکبدة، ومدفوعات الإيجار التي تم دفعها في أو قبل تاريخ البدء، مطروحاً منها أي حواجز 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 ممارسة خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقرر للأصل. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيف 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.

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٦-٤ عقود الإيجار (يتبع)

الالتزامات عقود الإيجار

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات التزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين إجراؤها على مدى مدة عقد الإيجار. وتشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة المضمونة) مطروحا منها حواجز الإيجار المستحقة القسط ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتყع دفعها بمحض ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضا سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقاؤه أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بانهاء 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 كمصرف في الفترة التي يحصل فيها الدفع.

المجموعة كمؤجر

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

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود التأجير التشغيلي التي تكون المجموعة فيها كمؤجر ضمن الإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتکبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم إثباتها كمصاريفات على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. ويتم إدراج الموجودات المؤجرة ذات الصلة في قائمة المركز المالي وفقاً لطبيعتها. في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان المستأجر متاكداً 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 الواقع والظروف ذات الصلة التي توجد حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة الخيار أو عدم ممارسته بما في ذلك أي تغيرات متوقعة في الواقع والظروف من تاريخ بداية عقد الإيجار حتى تاريخ ممارسة الخيار.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

٧-٤ العقارات تحت التطوير

والعقارات تحت التطوير هي عقارات يجري تطويرها بهدف بيعها. تنشأ العقارات تحت التطوير الخاصة بالمجموعة عندما تقوم المجموعة بشراء العقارات بنتية 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 تصنفيها. ويتم إدراجها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر خلال السياق الاعتيادي للأعمال ناقصاً تكاليف استكمال التطوير ومصاريفات البيع.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٨. الموجودات غير المتدالوة المحفظ بها بفرض البيع

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

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

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

٩-٤. النقد وما في حكمه

لعرض قائمة المركز المالي، يشمل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق والودائع المحفظ 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، يتالف النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والودائع المحفظ 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 المكتشوف لدى البنوك. تظهر السحبوبات البنكية على المكتشوف، إن وجدت، ضمن الفروع في المطلوبات المتدالوة في قائمة المركز المالي.

٤-١٠. النقد المقيد (لدى البنك)

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

١١-٤. المخصصات

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

١٢-٤. الزكاة

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ 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 للقرير المالي ١٥.

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

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

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

مبيعات العقارات تحت التطوير

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

الالتزامات الأداء

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

سعر المعاملة وتصنيص سعر المعاملة

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد وتصنيصها 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 بناء على مرور الوقت، بينما يتم استيفاء الشروط وفي ظروف أخرى يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندما يتم نقل السيطرة إلى العميل ويكون قادراً على الاستخدام المباشر للعقارات، يكون هذا عادةً عندما يكون قد استحوذ العميل على العقار.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٤ الإيرادات (يتبع)

مبيعات العقارات تحت التطوير (يتبع)

العقود بمدحور الوقت

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

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

التمويل الجوهري

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

إيرادات إيجارية من عقارات استثمارية

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

إيرادات من العمليات الفندقية

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

٤-٤ تكاليف الاقتراض

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

تحسب الفائدة المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض للمجموعة بعد تعديلها للظروف المرتبطة بالتطورات المحددة. عندما ترتبط القروض بتطورات محددة فإن البائع الذي يتم رسمنته هو إجمالي الفائدة المتکبدة 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. وتشمل رسملة تكاليف التمويل في حال وجود فترات طويلة عند توقف نشاط التطوير. يتم رسملة الفائدة أيضاً على تكلفة شراء موقع عقار تم اقتناه خصيصاً لإعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون هناك أنشطة ضرورية جارية لإعداد الأصل لإعادة التطوير.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٤-٥ الإيرادات التمويلية والتكاليف، التمويلية

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

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

٤-٦ المعلومات القطاعية

تم إدراج القطاعات التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (المسؤولان الرئيسيان عن اتخاذ القرارات التشغيلية). وهو والذي يتولى تنفيذ 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 عملائه واستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقدير الأداء؛
- تتضمن نتائج القطاعات المبلغ عنها للمسؤول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية والمتضمنة بند منسوبيه مباشرة لقطاع معينه وكذلك تلك التي يمكن توزيعها على أساس معقول؛ و
- تتتوفر عنها معلومات مالية بشكل منفصل.

٤-٧-٤ الربح / الخسارة التشغيلية

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

卷之三

الإيصالات حول العالم المالي الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

أ. قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد") - مشروع - لبناء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة ("نظام التبريد") لمدة ٢٦,٥ سنة من تاريخ جاهزية النظام لتقدير 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. كما في تاريخ التقرير، تم عرض بعض قطع الأرضي التي تستوفي معايير تصنيفها كأصول محتفظ بها للبيع بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ كموجودات محتفظ بها للبيع في هذه القوائم المالية الموحدة (إيضاح ٤,٤)). الحركة في الموجودات المحتفظ بها للبيع هي كما يلي:

الرصيد الافتتاحي لموجودات المحتفظ بها للبيع	المحوّل إلى أصل محتفظ به للبيع (إيضاح ٥)	المباع خلال السنة (إيضاح ٢٣))	الرصيد الختامي لموجودات المحتفظ بها للبيع
--	--	--	--
١٣٠,٧٤٩	٩٢٣,٣٥٦	(١٣٠,٧٤٩)	٩٢٣,٣٥٦
<u>١٣٠,٧٤٩</u>	<u>٩٢٣,٣٥٦</u>	<u>(١٣٠,٧٤٩)</u>	<u>٩٢٣,٣٥٦</u>

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

د. تمثل الأرض ("الأرض") المخططات الواقعية 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") (إيضاح ١). وقد تم إعداد واعتماد تقدير الأرضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة. تم إنهاء الإجراءات الناظمة لنقل صكوك ملكية هذه الأرضي من المالكين. وكانت الشركة تعتزم اتمام إجراءات نقل أي صكوك ملكية متبقية باسم الشركة وإصدار أسهم مقابلة، عند وحال قيام مالكيها باستكمال الوثائق الناظمة والقانونية ذات الصلة ("الوثائق").

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

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

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

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

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

بيان المولدة للنقد	القيمة الدفترية الف. ريال سعودي	الانخفاض في قيمة المترامك ٢٠٢٣م	طريقة التقييم	الافتراض الرئيسي
فندق ومركز تجاري عاملان	١,٨٦٢,٠١٥ ٦,١١٢,٧٨٨	١٥٣,٣٧٠ ٣٢٠,١٩١	طريقة السوق - المبلغ القابل للاسترداد على أساس البيع الفوري للأراضي بموجب بالقيمة العادلة ناقصاً تكلفة العائد	المعاملات المقارنة ذات الصلة التعديلات المطبقة والأوزان المخصصة للمعاملة المقارنة الوضع العام للسوق والنحو تكلفة الهيم
فندق عامل	٣,٥٢٦,٩٢٧	٣٥٠,٨٩٠	طريقة الدخل - المبلغ القابل للاسترداد على أساس أسلوب الدخل ونمودج التدفق النقدي المخصص.	معدل الخصم معدل متوسط الإشغال المعدل اليومي المتوسط الربع قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك والإطفاء في الميزانية القديرية التكلفة حتى الإنجاز معدل الإيجار التجاري للمنزل المربع معدل نمو التتفقات النقدية، بما في ذلك معدل النمو النهائي

طريقة التقييم	وصف المدخلات / الافتراض	القيمة	الحساسية
طريقة السوق	معدل تكلفة الهمد للمتر المربع (باليارال سعودي) المعاملات المقارنة ذات الصلة (المعاملات الفعلية)*	١٣٠	-/+ ٥٪، ٥٪
طريقة الدخل	التعديلات المطبقة على المعاملات المقارنة معدل الخصم *	١٧٠,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع إلى ٣٢٣,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع	لا ينطبق
طريقة الدخل	معدل متوسط الإشغال *	٦٤٢ - ٣,٠٠٣	٥٪ -/+ ١٪
طريقة الدخل	المعدل اليومي المتوسط (باليارال السعودي) *	٩١,٧٪ - ٨,١٪	١٪ -/+ ١٪
طريقة الدخل	الربح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك والإطفاء *	٣٩,٥٤٦ - ١٤٧,٦٥٨	١٪ -/+ ١٪
طريقة الدخل	معدل الإيجار التجاري للمتر المربع (باليارال سعودي)	٪٢	٥٪ -/+ ١٪
طريقة الدخل	المضي العالم للسعادة، والنمو	٠ - ٪١٥	

* بمثابة اقتضيات الحساسة



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

٦ .
المغاربات الاستثمارية

۱۸



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٦. العقارات الاستثمارية (بيع)

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

د. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت القيمة الدفترية للممتلكات والألات والمعدات المجموعة ١٥٤٦ مليون ريال سعودي كضمان مقابل القروض والسلف.

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

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

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

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

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

الف. ريال سعودي	الف. ريال سعودي	القيمة العادلة
١٠,٥١٣,٣٣٦	٤,٤٤٧,٨٩٠	

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٦. العقارات الاستثمارية (بيع)

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

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

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

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

٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

يمثل هذا استثمار المجموعة بنسبة ٤٠٪ في اتفاقية مشروع مشترك في شركة تبريد المنطقة المركزية التي تعمل أساساً في مجال تقديم خدمات نظام تبريد المناطق المركزية، ولدى شركة تبريد المنطقة المركزية رأس مال يتكون فقط من الأسهم العادية، والتي تحفظ بها المجموعة مباشرة ونسبة حقوق الملكية هي نفسها نسبة حقوق التصويت المملوكة. ولم يتم إدراج شركة تبريد المنطقة المركزية على، وقد أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة تبريد المنطقة المركزية لبناء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة (إيضاح ٥(أ)). والمكان الرئيسي لمارسه 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 المفصّلة عنها المبالغ المعروضة في القوائم المالية الموحدة لمشروع المشترك. وتم تعديلها لتعكس التعديلات التي أجرتها المجموعة عند استخدام طريقة حقوق الملكية، بما في ذلك تعديلات القيمة العادلة والتغيرات على الاختلافات في السياسة المحاسبية. فيما يلي معلومات مالية مختصرة للمشروع المشترك وتنمية القيمة الدفترية للاستثمار في القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة تبريد المنطقة المركزية:

م٢٠٢٢	م٢٠٢٣
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٢٥٩,٧٤٧	٢٧٦,٦٨١
٧٦٤,٨٧٧	٧٥٧,٩٠٦
(٢٢٦,٠٥٧)	(٢٥٠,٤٩٥)
(٤٢٩,٧٠٧)	(٤١١,٩٠٨)
<hr/> <u>٣٦٨,٨٦٠</u>	<hr/> <u>٣٧٢,١٨٤</u>

الموجودات المتداولة (بما فيها النقد وما في حكمه)
(٣٧٧: ٢٠٢٣، ١,٩٨٧: ٢٠٢٢)

الموجودات غير المتداولة

المطلوبات المتداولة (بما فيها المطلوبات المالية المتداولة)
(٥,١٤٦: ٢٠٢٢، ٦,٠٤٠: ٢٠٢٣)

المطلوبات غير المتداولة (بما فيها المطلوبات المالية المتداولة -
(٢٠٢٣: لا شيء، ٢٠٢٢: لا شيء)

صافي الموجودات (%)



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

تسوية القيم الدفترية:

<u>م٢٠٢٢</u> ألف ريال سعودي	<u>م٢٠٢٣</u> ألف ريال سعودي	
١٤٧,٥٤٤ (٢٠,٨٩٢)	١٤٨,٨٧٤ (٢٠,٨٩٢)	حصة المجموعة في صافي الموجودات (%) الاستبعادات
<u>١٢٦,٦٥٢</u>	<u>١٢٧,٩٨٢</u>	
		قيمة الدفترية

قائمة الربح أو الخسارة لشركة تبريد المنطقة المركزية:

<u>م٢٠٢٢</u> ألف ريال سعودي	<u>م٢٠٢٣</u> ألف ريال سعودي	
٨٥,٤٠١ (١,٨٦٢) (٢٧,٣٦٢) (٥,١٤٦) (٣٨,٨٠٥) --	٩٤,٦٢٥ (١,٨٦٢) (٤٠,٩٥٠) (٦,٢٢٠) (٣٣,٠٩٢) (٩,١٧٧)	الإيرادات استهلاك وإطفاء النکاليف التمويلية مصاروف الزكاة وضريبة الدخل مصاروفات أخرى تسوية ربح السنة السابقة في السنة الحالية
<u>١٢,٢٢٦</u>	<u>٣,٣٢٤</u>	ربح السنة
<u>١٢,٢٢٦</u>	<u>٣,٣٢٤</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة
<u>٤,٨٩٠</u>	<u>١,٣٣٠</u>	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل (%)

٨. الاستثمارات المالية

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

<u>م٢٠٢٢</u> (خسارة) غير محققة *	<u>م٢٠٢٣</u> القيمة الدفترية	<u>م٢٠٢٢</u> الإيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(٢٠,٣٦٠)	--	٢٨٣,٧٦٢	-- أ
<u>--</u>	<u>(١٦,٥٠٣)</u>	<u>--</u>	<u>٢٦٧,٢٥٩</u> أ

الموجودات غير المتداولة
صندوق البلاد مكة للضيافة

الموجودات المتداولة
صندوق البلاد مكة للضيافة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٨. الاستثمارات المالية (يتبع)

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

(أ) يتمثل ذلك في الاستثمار في ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م؛ ٢٠ مليون وحدة) من صندوق البلد مكة للضيافة ("المنشأة المستثمر فيها") وهو صندوق استثماري عقاري مقلع خاص مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلد 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 بموجتها الإفصاح عن صافي قيمة الموجودات الصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، على النحو الذي يحدده مقيمان مستقلان (يشار إليها بـ "صافي قيمة الموجودات الإرشادية") بالقيمة العادلة باستخدام المدخلات غير القابلة لللحاظة للمستوى الثالث. ونظراً لأن وحدات الصندوق يتم تداولها بالرجوع إلى صافي قيمة الموجودات الإرشادية المذكورة، تعتقد الإدارة أنها تقرير معقول للقيمة العادلة للمنشأة المستثمر فيها لأن صافي قيمة الموجودات الإرشادية هذه يسند إلى القيمة العادلة للموجودات الأساسية للمنشأة المستثمر فيها. وفقاً للقوائم المالية المقدمة من الإدارة للشركة المستثمر فيها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، يبلغ صافي قيمة الموجودات الإرشادية لكل وحدة ١٣,٤٢ ريال سعودي للوحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م؛ ١٤,٢٣ ريال سعودي للوحدة)، والذي تم استخدامه كأساس لتقييم استثمارات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

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

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

٩. النقد وما في حكمه

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٠. الموجودات أخرى

ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣	ألف ريال سعودي	م٢٠٢٢	الموجودات غير المتداولة الأخرى
١٧,٤٥٣	<u>١٦,٥٠٩</u>			إيجار مستحق
				الموجودات المتداولة الأخرى
١٠,٣١٥	<u>١٢,١١٤</u>			المصروفات المدفوعة مقدماً
٤,٠٢٧	<u>--</u>			الذمم المدينة الأخرى للفنادق
٤٩,٥٩٥	<u>١,٦٢٩</u>			أخرى
٦٣,٩٣٧	<u>١٣,٧٤٣</u>			الإجمالي

١١. العقارات للتطوير والبيع

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

ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣	ألف ريال سعودي	م٢٠٢٢	الرصيد الافتتاحي
٣٧,٥٥٧	<u>٦,٨٤٥</u>			المحول من الممتلكات والألات والمعدات (الإضاح ٥)
٦٢,٣٦٣	<u>٢٧,٩١٤</u>			يخصم: المحمول على تكلفة الإيرادات (١-١١)
(٤١,٢٩٤)	<u>(٦,٨٤٥)</u>			
٢١,٠٦٩	<u>٢١,٠٦٩</u>			

١-١١ إن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع محملة على قائمة الربح أو الخسارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بمبلغ ٦,٨ مليون ريال سعودي (٤١,٣٠٢٢م: ٤١,٢٩٤ ريال سعودي) يتم تحويلها على تكلفة الإيرادات ضمن "تكلفة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع".

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٢. الدعم المدينة التجارية والأخرى

م٢٠٢٢	م٢٠٢٣
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣٦,٩٥٦	٢٦,٨٧٤
٢٠٥,٩٨٥	١٠٦,٠٦١
١٢,٥١٩	٢٤,٦٨٣
١٣٢,٥٦٥	٧٥,٥٣٨
١٠١,٤١٠	١٥٦,٨٤٨
(٩٩,٨٠١)	(٤٧,٣٩٦)
<hr/> ٣٨٩,٦٣٤	<hr/> ٣٤٢,٦٠٨

دسم مدينة من عقد مع عملاء
الدعم المدينة من إيرادات الإيجار وبيع الأراضي (١-١٢)
موجودات العقود (٣-١٢)
الدفعات المقدمة للموردين
الدعم المدينة الأخرى
يخصم: مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (٢-١٢)

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

الدعم 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 الدعم المدينة التجارية لطرف ثالث، وبالتالي فهي غير مضمونة. وتتركز الدعم المدينة التجارية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، مثل أكبر خمسة عملاء ٦٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥٤٪) من الدعم المدينة القائمة. وبسبب قصر آجال الدعم المدينة التجارية، تم اعتبار قيمها الدفترية مقاربة لقيمها العادلة.

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

فيما يلي مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للدعم المدينة التجارية والدعم المدينة الأخرى:

م٢٠٢٢	م٢٠٢٣
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
١٠,٦٥١	١٥,٣٢٦
٧٨,٦٤٩	٣٢,٠٧٠
٨,٤٧٨	--
٢,٠٢٣	--
<hr/> ٩٩,٨٠١	<hr/> ٤٧,٣٩٦

دسم مدينة من عقد مع عملاء
دسم مدينة من إيرادات الإيجار
دسم مدينة متعلقة بعقارات التطوير والبيع
موجودات العقود (٣-١٢)

٢-١٢ فيما يلي الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية مقابل الدعم المدينة التجارية والدعم المدينة الأخرى:

م٢٠٢٢	م٢٠٢٣
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٦٠,٦٨٩	٩٩,٨٠١
٤٩,٠٧٩	(٤٧,٧٩٠)
(٩,٩٦٧)	(٤,٦١٥)
<hr/> ٩٩,٨٠١	<hr/> ٤٧,٣٩٦

الرصيد الافتتاحي
(عكس) / الحمل للسنة
شطب خلال السنة
رصيد الإغفال



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٢. الدعم المدينة التجارية والأخرى (يتبع)

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

١٣. رأس المال والاحتياطيات

١-١٣ رأس المال

ألف ريال سعودي	م٢٠٢٢	ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣
٩٢٩,٤٠٠	١,١٥٤,٥٣٤	٢٢٥,١٣٤	--
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
١,١٥٤,٥٣٤	١,١٥٤,٥٣٤		عند الإصدار في ٣١ ديسمبر - المدفوع بالكامل / المكتتب به
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
١١,٥٤٥,٣٤٢	١١,٥٤٥,٣٤٢		القيمة الاسمية المصرح بها ١٠ ريال سعودي
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

عدد الأسهم ما لم يذكر خلاف ذلك (بألاف الأسهم)
عند الإصدار في ١ يناير - المدفوع بالكامل / المكتتب به
إصدار أسهم مقابل اتفاقية مقايضة

٢-١٣ علاوة الإصدار

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

ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣
٢,٩١٧,٧٣٩	علاوة الإصدار المثبتة بموجب اتفاقية المقايضة في ٢٠٢٢م
(١,٥٩٠,١٤٣)	الخسائر المتراكمة المعدلة ٢٠٢٢م (إيضاح ٤-٢)
١,٣٢٧,٥٩٦	رصيد علاوة الإصدار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(٧٠٠,٠٠٠)	تعديل الخسارة المتراكمة الإضافية (إيضاح ٢٩)
<hr/>	<hr/>
٦٢٧,٥٩٦	

٣-١٣ الاحتياطي النظامي

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٣. رأس المال والاحتياطيات (بيتع)

١٣-٤ احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين

يمثل ذلك مدفوعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومعتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في نظام الشركة الأساسي، ولاحقاً توقفت من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيهم العمومية غير العادي بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦م (الموافق ١٩ حمادى الآخرة ١٤٣٧هـ). إن المبالغ المدفوعة مقدماً قابلة للتتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل الشركة على المؤسسين و / أو مقابل منحصلات استبعد أسمها الشركة الحافظة بها من قبل المؤسسين. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، استنامت الشركة ٣٠ مليون ريال سعودي مقابل الدفعات المقدمة من بعض المؤسسين.

١٤. القروض والسلف

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

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م

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

الكتاب المقدس هذه الأوصيحة العمولات المسنفة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤ . القروض والسلف (يتبع)

(١) خلال سنة ٢٠٢١، أبرمت المجموعةاتفاقية إعادة هيكلة قرض مع وزارة المالية تضمنت تعديلات جوهيرية على شروط القرض، بما في ذلك التنازل عن العوولة المستحقة، ورسملة العوولة لفترة معينة قبل بدء السداد، ومراجعة أسعار العوولات وتحويل ١,٥ مليار ريال سعودي من إجمالي مبلغ القرض الحالي إلى أداة تابعة دائمة غير مضمونة متوافقه مع الشريعة الإسلامية ("الاداء الدائمة")، وتتمدد أجل استحقاق البليغ المتبقى المضمون البالغ ١,٥ مليار ريال سعودي حتى ٣١ مارس ٢٠٣١، بدفعه واحدة ("القرض المسدد على دفعه واحدة").

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

١. التنازل عن كامل الربح المستحق وغير المدفوع والبالغ ٥٧٤ مليون ريال سعودي.
 ٢. ليس للأداة الدائمة 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 تراكمياً ولا حالة تخلف عن السداد.

وأيًّا كان ذلك، فإن المجموعة الأولى تتحمّل الأداء ضمن حقوق الملكية بمقيمها العادلة في تاريخ تحويل الدين.

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

تعهدت المجموعة بممتلكاتها في المراتين الثالثة والسابعة للمفترض كرهن عقاري مقابل القرض. ولا توجد تعهدات مالية متعلقة بالتسهيل.

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

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

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

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

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٤. القروض والسلف (يتبع)

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

ز) هذا القرض مضمون بضمان تقدمه الحكومة للمقرض. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.
ح) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغ إجمالي المبالغ المسحوبة على القروض والسلف ٧٥١ مليون ريال سعودي ١,٩٩٣ م: ٢٠٢٢ ملليون ريال سعودي و ٣٨٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٩٦٩ مليون ريال سعودي) حيث بلغ إجمالي التكاليف التمويلية ٩٥٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ٥٤٥ مليون ريال سعودي).

١٥. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

الرصيد في ١ يناير المدرج في الربح أو الخسارة تكلفة الخدمة الحالية تكلفة الفائدة خسارة / (ربح) التخفيضات	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	ال ألف ريال سعودي
	٢٧,٣٠٩	٣٢,٦٧٥	
	٧,١٢٤	٨,٩٥٦	
	٦٠١	١,٢٧٢	
	(٨٨٨)	١١	
	٦,٨٣٧	١٠,٢٣٩	
المدرج ضمن الدخل الشامل الآخر (ربح) / خسارة إعادة القيابس: - (الربح) / الخسارة الإكتوارية الناتجة من:			
	٣١٠	(٤٩٥)	
	٣٤١	--	
	٢,٥٠٥	٢,١٥٣	
	٣,١٥٦	١,٦٥٨	
آخرى المنافع المدفوعة	(٤,٦٢٧)	(٣,٦١٣)	
	(٤,٦٢٧)	(٣,٦١٣)	
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٣٢,٦٧٥	٤٠,٩٥٩	



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
١٥. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تبع)

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

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

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

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

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

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	معدل الخصم (٪ حركة)	نمو الرواتب المستقبلية (٪ حركة)
٢,٠٧٢ (٢,٣٣١)	(٢,١٩٦) ٢,١٨١	٢,٨١٩ (٢,٦٠٠)	(٢,٤٢٨) ٢,٩٦١

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

م٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣ ألف ريال سعودي	
٧١٦,٢٣٢	٧٣٤,٤١٢	المستحق الدفع إلى شركة تبريد المنطقة المركزية (إيضاح (أ))
١٩٣,٥٠١	٨٣,٦٩٤	المحتجزات الدائنة - المتداولة (إيضاح (أ))
٧,٩٧٩	٦,٣٦٧	ودائع التأمين المستردة (إيضاح (ب))
١٦,٣٦٦	١٠,٣٠٩	آخر
٩٣٤,٠٧٨	٨٣٤,٧٨٢	

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

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

١٧. الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المتداولة الأخرى

م٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣ ألف ريال سعودي	
١,٠٣٧,٧٨٩	١,٠١١,٢٧١	أرصدة مستحقة للمقاولين ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩٧,٨٣٩	١٤٨,١٢٦	المحتجزات الدائنة - المتداولة (إيضاح (أ))
٢٣٦,٠٢٢	١٦٢,٠٠٧	الدفعات المقدمة من العملاء (إيضاح (ب))
١٢١,٢٥٣	١٥٠,٥٣٧	الذمم الدائنة التجارية
١,٥٩٢,٩٠٣	١,٤٧١,٩٤١	

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

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

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

فيما يلي حركة مخصص الزكاة للسنة:

ألف ريال سعودي	م ٢٠٢٣	م ٢٠٢٢	الرصيد الافتتاحي المحمل للسنة
٣٠١,٧٦٨	٢٨٥,٠٥٨		مصروفات الزكاة - السنة الحالية
--	٣٣,٠٠٥		التغير في تقديرات تتعلق بالفترة السابقة
--	١٨٨,٣٧٨		تسوية الدفعات المقدمة
--	٢٢١,٣٨٣		مدفوعات خلال السنة
--	(٢٠,٧٥٥)		
(١٦,٧١٠)	--		رصيد الإغفال
		٤٨٥,٦٨٦	
			فيما يلي أهم مكونات الوعاء الزكوي:

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

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

موقع الربوط

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٨. الزكاة المستحقة (بتع)

موقف الربوط (بتع)

في الفترة السابقة، رفعت الهيئة مطالبة زكوية إضافية بمبلغ ٤٢١ مليون ريال سعودي تتعلق بالسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٤هـ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٣م) حتى ١٤٣٧هـ (الموافق ١٦ ديسمبر ٢٠١٦م) إلى جانب الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ١٢ أبريل ٢٠١٧م) و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، قدمت المجموعة استئنافاً ضد الطلب الإضافي، حيث أصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إشعاراً بخصوص مراجعة استئناف مطالبة الزكاة لتصبح ٣٥٤ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة طلب إعادة نظر إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، رفضت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية اعتراض إعادة النظر بسبب عدم الاختصاص، ما أدى إلى التزام الشركة بدفع مبلغ الزكاة الذي جرى تقديره للسنوات المذكورة، وعليه، تم إنهاء الربوط الزكوية للسنوات من ١٤٣٤هـ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٣م) إلى ٢٠١٨م وكانت المجموعة المخصصة المطلوب خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

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

علاوة على ذلك، وعوضاً عن التطورات المذكورة أعلاه، في حين أن اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية من خلال قرارها بشأن الربوط الزكوية للسنوات من ١٤٣٤هـ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٣م) إلى ٢٠١٨م قد رفضت الخصومات المتعلقة ببعض الأرصدة بما في ذلك الرصيد النقدي المقيد والاستثمار في الصناديق وغيرها من الأمور المماثلة، إلا أن الإدارة ترى أنه بالنظر إلى أساس /أسباب الرفض، لدى الشركة أساساً كافياً للطعن بنجاح في أي ارتباطات زكوية محتملة ناشئة عن السنوات قيد النظر حالياً لدى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية وكذلك للسنوات التي لم يصدر ربوط بشأنها. ومع ذلك، وبناء على أفضل تقدير للإدارة، تم تكوين مخصصات كافية لأي تعزضات لا يمكن الطعن فيها.

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٩. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

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

العلاقة	الطرف ذو العلاقة		
مشروع مشترك	شركة تبريد المنطقة المركزية		
مسؤولون عن تنفيذ وتحفيظ 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 والمدرجة ضمن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والأرصدة الناشئة عنها:			
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	طبيعة المعاملة	طرف ذو علاقة
١٦,٥٥٢	١٧,٧٥١	- منافع موظفين قصيرة الأجل	موظفو الإدارة العليا
٣٧٦	٤١٨	- منافع ما بعد التوظيف	تعويضات
٢٢,٧٩٨	٤١,٠٦٢	مصاروفات تبريد	شركة تبريد المنطقة المركزية
٣٨,٤٧٤	٤٤,٤١٠	رسوم تنازل مستحقة الدفع متعلقة بالتمويل	
٤,٠٥٧	٤,٠٥٧	إيرادات إيجارية	



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٩. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (بيتع)

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

طرف ذو علاقة	طبيعة الأرصدة	الف ريال سعودي	م٢٠٢٣	الف ريال سعودي	م٢٠٢٢	ألف ريال سعودي
شركة تبريد المنطقة المركزية	مطلوبات غير متداولة أخرى (الإيضاح ١٦) الموجودات غير المتداولة الأخرى (الإيضاح ١٠)	٧٣٤,٤١٢	٧١٦,٢٣٢	١٦,٥٠٩	١٧,٤٥٣	
	ذمم مدينة تجارية وأخرى (الإيضاح ١٢) ذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المتداولة الأخرى (الإيضاح ١٧)*	٢٧,٧٦٣	١٥,٨٦٨			
		٢٥٩,٨٤٨	٢٧٢,٣٩٥			

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

الوصف	طبيعة المعاملة	الف ريال سعودي	م٢٠٢٣	ألف ريال سعودي	م٢٠٢٢	ألف ريال سعودي
مجلس الإدارة	مكافآت حضور اجتماعات (الإيضاح ٢٢)	٢,٤٣٢	١,٧٢٤			

٢٠. الإيرادات

إيرادات من العقود مع العملاء	إيرادات من إيرادات إيجارية	الف ريال سعودي	م٢٠٢٣	الف ريال سعودي	م٢٠٢٢
		١٢١,١٠١	١,٢٠٥,٦٢٢	٨٩,٢٨٤	٧٦٠,٢١٧
		١,٣٢٦,٧٢٣		٨٤٩,٥٠١	



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م

٦٢٠

فيها الإلادات مقصنة حسب نوع الإلادات وتوقيت إثبات الإلادات. ويتضمن الجدول أيضًا تسوية الإلادات الصنفية حسب قطاعات المجموعية المقرر عنها. علاوة على ذلك، فإن إلادات المجموعة مصدرها الملكية العربية السعودية.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢١. تكاليف الإيرادات

م٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣ ألف ريال سعودي	
٧٤,٢٣١	١١,١٨٣	تكلفة العقارات المُحفظة بها للتطوير والبيع
٢٢,٣٩٢	٥٤,٤١٨	تكاليف تشغيل مركز تجاري
٤٦٨,٠٦٨	٥٩٢,٧٢٩	تكلفة تشغيل الفندق
٢٤٧,٦٣٢	٢٦٧,٣٤٣	الاستهلاك والإطفاء
٧,٧١١	--	تكاليف أخرى
٨٢٠,٠٣٤	٩٢٥,٦٧٣	

٢٢. مصروفات عمومية وإدارية

م٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣ ألف ريال سعودي	الإيضاح
٥٣,٤٥٦	٥٩,٦٠٨	تكاليف موظفين ومصروفات سفر
١٩,٠٤٣	١٦,٦٢٩	الاستهلاك والإطفاء
--	٧١,١٦٦	الانخفاض في قيمة الممتلكات والألات والمعدات، صافي
٣,٣٦٤	٣,٨١٢	ضرائب استقطاع
٣٨,٠٧١	١٨,٨٨٧	أتعاب مهنية واستشارية
١,٧٢٤	٢,٤٣٢	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٣,٣٢٣	١٩,٩٨٩	مصروفات ما قبل التشغيل للفنادق
٣٦,٠٨٥	٢٥,٦٦٥	أخرى
١٥٥,٠٦٦	٢١٨,١٨٨	

٢٣. إيرادات التشغيل الأخرى

م٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣ ألف ريال سعودي	
--	٣٩٠,٤٢٧	أرباح من استبعاد موجودات محفوظة بها للبيع (راجع الإيضاح (أ))
١٣,٩٨٤	٧,٢٨٦	أخرى
١٣,٩٨٤	٣٩٧,٧١٣	

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٤. التكاليف التمويلية

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٤٥,٠٥١	٩٥٣,٨٢٨	تكلفة تمويل اتفاقية قرض (الإيضاح ١٤)
٣٨,٤٨٣	٤٤,٤١٠	تكلفة تمويل مطلوبات غير متداولة أخرى (الإيضاح ١٦)
<hr/>	<hr/>	
٥٨٣,٥٣٤	٩٩٨,٢٣٨	تكلفة تمويل تمت رسملتها (الإيضاحين ٥ و٦)
(١٥٧,٥٦٤)	(٦١٢,٢٩٦)	
<hr/>	<hr/>	
٤٢٥,٩٧٠	٣٨٥,٩٤٢	
<hr/>	<hr/>	

٢٥. ربحية / (خسارة) السهم

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٦. التقارير القطاعية

لدى المجموعة القطاعات الاستراتيجية الثلاثة التالية والتي تعتبر قطاعاتها التشغيلية التي يتم رفع التقارير بشأنها. تقدم هذه الأقسام منتجات وأو خدمات مختلفة وتدار بشكل مختلف لأنها تتطلب استراتيجيات تشغيلية وتسويقية مختلفة. يرافق رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة نتائج عمليات المجموعة بغض النظر عن القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. وهم مجتمعين بمثابة القرار التشغيلي الرئيسيين للمجموعة. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع.

		القطاعات المقرر عنها			العمليات		
الفنادق العاملة							
المراكم التجارية							
عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع							
يشمل تأجير الغرف ومواقف السيارات وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق").							
يتمثل في تشغيل وتأجير الأسواق التجارية ("الأسواق التجارية")							
يشمل تطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة.							
تقع الموجودات غير المتداولة للمجموعة في المملكة العربية السعودية.							
يمثل الجدول التالي المعلومات القطاعية لفترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:							
كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م							
التفاصيل	الفنادق العاملة	المراكم التجارية	الفنادق العاملة	العقارات المحتفظ بها	العقارات	المبالغ غير المخصصة	الإجمالي
الفنادق العاملة	الفنادق العاملة	الفنادق العاملة	العقارات المحتفظ بها	العقارات	المبالغ غير المخصصة	المبالغ غير المخصصة	المبالغ غير المخصصة
الآخرين	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي
الممتلكات والألات والمعدات	٢١,٢٤٦,٦٣٢	٨٦,٨٧١	٢١,٢٦٩,٧٦١	--	٤٥,١٦١	٢١,٢٢٤,٦٠٠	٢١,٣٥٦,٦٣٢
العقارات الاستثمارية موجودات محتفظ بها للبيع	٣,٥٠٧,٧٨٧	--	٣,٥٠٧,٧٨٧	--	٣,٥٠٧,٧٨٧	--	٣,٥٠٧,٧٨٧
الموجودات غير المتداولة الأخرى (الإجمالي) الموجودات المتداولة الأخرى (الإجمالي) الموجودات القطاعية	٩٢٣,٣٥٦	٩٢٣,٣٥٦	--	--	--	--	٩٢٣,٣٥٦
٢٥٤,٨٠٠	٢٥٤,٥٤٣	٢٥٧	--	--	--	٢٥٧	٢٥٤,٨٠٠
١,٢٤٠,١٢٣	٧٣٢,٥٩٥	٥٠٧,٥٢٨	١٧,٨٠٦	٤٣,٤٨٧	٤٤٦,٢٣٥	٧٣٢,٥٩٥	١,٢٤٠,١٢٣
٢٧,٢٨٢,٦٩٨	١,٩٩٧,٣٦٥	٢٥,٢٨٥,٣٣٣	١٧,٨٠٦	٣,٥٩٦,٤٣٥	٢١,٦٧١,٠٩٢	١,٩٩٧,٣٦٥	٢٧,٢٨٢,٦٩٨
المطلوبات القطاعية							
١٤,٥٥٩,٨٧٨	١٤,١٤٤,٥٧٤	٤١٥,٣٠٤	١٧٠,٩٦٥	٢٧,٤٨٣	٢١٦,٨٥٦	٤١٥,٣٠٤	١٤,٥٥٩,٨٧٨

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

التفاصيل	الفنادق العاملة	المراكم التجارية	الفنادق العاملة	العقارات المحتفظ بها للتطوير	العقارات	المبالغ غير المخصصة	المبالغ غير المخصصة
آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي	آلاف ريال سعودي
إيرادات - عملاء خارجين تكلفة الإيرادات ربح / (خسارة) قطاعية	١,١٤١,٨٠٧	(٨٤٦,٢٦٩)	١٢١,١٠١	(٦٨,٢٢١)	٦٣,٨١٥	١,٣٢٦,٧٢٣	--
إيرادات - عملاء خارجين تكلفة الإيرادات ربح / (خسارة) قطاعية	٦٦٦,٩٣٦	(٦٦٦,٩٣٦)	٥٣,٨٨٩	(٥٣,٨٨٩)	٥٢,٧٦٢	(٥٢,٧٦٢)	(٩٢٥,٦٧٣)
إيرادات - عملاء خارجين تكلفة الإيرادات ربح / (خسارة) قطاعية	٧٧٣,٥٨٧	(٧٧٣,٥٨٧)	٧٧٣,٥٨٧	(٧٧٣,٥٨٧)	١,٣٢٦,٧٢٣	(١,٣٢٦,٧٢٣)	--
إيرادات - عملاء خارجين تكلفة الإيرادات ربح / (خسارة) قطاعية	٣٥,٨٢٢	(٣٥,٨٢٢)	(٣٥,٨٢٢)	(٣٥,٨٢٢)	(٣٥,٨٢٢)	(٣٥,٨٢٢)	(٩٢٥,٦٧٣)

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٦ . التقارير القطاعية (يتبع)

كما في السنة المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (معدلة)							التفاصيل
المبالغ غير المخصصة	المبالغ الإجمالية	العقارات	المحفظة بها	المراكز التجارية	الفنادق العاملة		
الأخرى	المقرر عنها	القطاعات	للتطوير والبيع	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٩,٥١,٥٣٩	٥,٤٠٣	١٩,٤٩٦,١٣٦	--	٤٤,٩٣٠	١٩,٤٥١,٢٠٦		الممتلكات والألات والمعدات
٥,٠٤٧,٨٤١	--	٥,٠٤٧,٨٤١	--	٣,٤٣٣,١٤٥	١,٦١٤,٦٩٦		العقارات الاستثمارية موجودات محفظة بها للبيع
١٣٠,٧٤٩	--	١٣٠,٧٤٩	--	--	١٣٠,٧٤٩		موجودات غير مندالة أخرى (الإجمالي) الموجودات المتداولة الأخرى (الإجمالي)
٦٧١,٠٣٠	٦٧٠,٨١٠	٢٢٠	--	--	٢٢٠		موجودات قطاعية مطلوبات قطاعية
١,١٦١,٣١٢	٦٥١,٧٠٥	٥٠٩,٦٠٧	٣٣,٥٨٩	٧١,٤٥٥	٤٠٤,٥٦٣		
٢٦,٥١٢,٤٧١	١,٣٢٧,٩١٨	٢٥,١٨٤,٥٥٣	٣٣,٥٨٩	٣,٥٤٩,٥٣٠	٢١,٦٠١,٤٣٤		
١٣,٨٢٥,٧٥٩	١٣,٥٢٤,٩٦٨	٣٠٠,٧٩١	١١٩,٣٣١	٣٨,٩٨٢	١٤٢,٤٧٨		

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

التفاصيل	النفاذ العاملة	المراكم التجارية	المحتفظ بها للتطوير والبيع	العقارات	القطاعات	المبالغ غير المخصصة	إجمالي	إجمالي التوحيد
إيرادات من العمليات -	٦٩٧,٥٣٧	٨٩,٢٨٤	٦٢,٦٨٠	٨٤٩,٥٠١	٨٤٩,٥٠١	--	٨٤٩,٥٠١	ألف ريال سعودي
عملاء خارجيين	(٧٠٦,٩٩٨)	(٣٨,٧٧٨)	(٧٤,٤٢٩)	(٨٢٠,٠٣٤)	(٨٢٠,٠٣٤)	--	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
تكتلية الإيرادات	(١٨,٩٩٣)	٤٦,٤٤٤	(١١,٥٥١)	١٥,٩٠٠	(٣٧١,٤٢٩)	(٣٥٥,٥٢٩)		

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

٢٧ . ادارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة

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

تعرض المجموعة للمخاطر التالية و الناتجة عن الأدوات المالية:

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

إطار إدارة المخاطر

تشرف إدارة المجموعة على كيفية مراعاة 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 والمفوت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها الإدارية. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتظoved وأي تغيرات 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 ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر الفائدة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار.

مخاطر أسعار الفائدة

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

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

المطلوبات المالية	ال ألف ريال سعودي	م٢٠٢٣	م٢٠٢٢	ال ألف ريال سعودي
	١١,٤٣٣,٤٧٠	١٠,٣٧٤,٤٦٣		

يتأثر الربح أو الخسارة بمصرفوف 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:

زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	نقص معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس
٩٩,٢٦٢	(٩٩,٢٦٢)

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

مخاطر العملات

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في أن القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للتعرض للمخاطر ستتبدل 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 للأداء المالي بسبب التغيرات في أسعار السوق، بخلاف تلك الناشئة عن مخاطر أسعار العمولة الخاصة (يشار إليها أيضاً بمخاطر أسعار الفائدة أو مخاطر أسعار العمولة) أو مخاطر العملات، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأدوات المالية الفردية أو جهة إصدارها، أو العوامل التي تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق.

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

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

التأثير على الربح أو الخسارة كما في

٣١ ديسمبر

٢٠٢٢م

الف ريال سعودي ألف ريال سعودي

١٤,١٨٨	١٣,٣٦٣
(١٤,١٨٨)	(١٣,٣٦٣)

صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - زيادة بنسبة ٥٪

صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - نقص بنسبة ٥٪

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقدير 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 الندم المدينة وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود.

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

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

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

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

نمم مستأجرين مدينة
يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام عقود الإيجار. تم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بسداد الإيجارات وتقدير الخدمات للمستأجرين مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر، وفق برنامج تصنيف الائتماني مبني على النقاط، عند إبرام عقد الإيجار. عادةً ما يتم مراقبة ذمم المستأجرين المدينة القائمة بشكل منتظم. يتم إجراء تحليلاً 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.

النمم المدينة الناجحة عن بيع مخزون الممتلكات والعقارات قيد التطوير وموجودات العقود
تم 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 والخسائر الائتمانية المتوقعة للنمم المدينة والموجودات المتداولة:

المتدوال	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	معدل الخسائر المتوقعة	مجمل القيمة الدفترية	مخخص الخسارة
الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

مخاطر الائتمان (يتبع)

الإجمالي	متجاوز لسنوات من ٥ وحتى ٥ سنوات	متجاوز لسنوات من ٩٠ يوم وحتى ٩٠ يوم	متجاوز لسنوات من ٣٠ يوم وحتى ٣٠ يوم	المتداول ألف ريال Saudi	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	معدل الخسائر المتوقعة مجمل القيمة الدفترية	مخصص الخسارة
٢٧٣,٤٦٠	% ٣٦ ١٨٧,٩١٩	% ٢ ٤,٣٣٧	% ٢ ٢٨,٦٦٣	% ٢ ٥٢,٥٤١			
٩٧,٣٣٥	٩٥,٩١٤	٨٤	٥٤٥	٧٩٢			

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 المعتمدة 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 والتغيرات النقدية الأخرى المتهد بها والتي يمكن اعتبارها معقولة وقابلة للتحقق في ظروف المجموعة. قامت إدارة المجموعة بوضع خطة لتمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها، دون تقليل كبير، كمنشأة مستمرة (راجع الإيصال ٤-٢).

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (بـتـبع)

مخاطر السيولة (بـتـبع)

أكبر من ٥ سنوات سعودي	من سنتين حتى ٥ سنوات سعودي	من سنة حتى سنتين سعودي	عمر المخصومة حتى سنة واحدة سعودي	المحمل القيمة	
				القيمة الدفترية ألف ريال سعودي	قرض وسلف حتى سنة واحدة ألف ريال سعودي
٦,٧٩٦,٢٧٩	٢,٧٣٢,٢٨٥	١,٥١٥,٦١٨	٥٤٠,١٦١	١٠,٩٨١,٠٤٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
--	--	--	١,٣٥٧,٣٢٧	١,٣٥٧,٣٢٧	قرض وسلف الدنم الدائنة والمطلوبات
٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٢٦١,٧١٤	٣٧,٢٦٦	١,٣٨٨,٨٨٦	المطالبات الأخرى
<u>٧,٦٩٩,٤٦٨</u>	<u>٢,٩١٩,٠٠٢</u>	<u>١,٧٧٧,٣٣٢</u>	<u>١,٩٣٤,٧٥٤</u>	<u>١٤,٣٣٠,٥٥٦</u>	<u>٩٣٣,٦٧٠</u>
					المطالبات غير المتداولة الأخرى

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

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

الموارد المالية	الموجودات المالية
استثمارات مالية	قرض وسلف
الموجودات المتداولة الأخرى	دنم دانة تجارية وأخرى
دنم مدينة تجارية وأخرى	النقد وما في حكمه
النقد المحتجز	النقد المحتجز

المطلوبات المالية	المطلوبات المالية
قرض وسلف - غير المتداول	قرض وسلف
دنم دانة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	دنم دانة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى

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

الموجودات المالية	الموجودات المالية
استثمارات مالية	قرض وسلف
النقد المحتجز	مطلوبات غير متداولة أخرى
موجودات غير متداولة أخرى	موجودات غير متداولة أخرى

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

إدارة رأس المال

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

يتم وضع توقعات التدفقات النقدية من قبل الإدارة، التي تقوم بمراقبة التوقعات الدورية لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها نقداً كافياً لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على قدر كافٍ من تسهيلات الاقتراض الملزّم 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 النّقدي للشركة وهي عملية النظر في الهيكل العام لرأس المال. تم تحديد بعض هذه المبادرات في إيضاح الاستمرارية (الإيضاح ٤-٢).

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.

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

إدارة رأس المال (يتبع)

(أ) صافي تسوية الدين

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

٢-٢٧ 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 الاعتبادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

٢-٢٧ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

قياس القيمة العادلة المثبتة (يتبع)

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

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

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

تسلسل القيمة العادلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

٢-٢٧ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

تسلسل القيمة العادلة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

النقد وما في حكمه	موارد مالية	من خالل الربح أو الخسارة	التكلفة	المطفأة	الإجمالي	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	النقد سعودي
			الخسارة	الربح أو	التكلفة	الإجمالي	المستوى ١	المستوى ٢	النقد سعودي
--	--	--	٣٤٠,٣٨٤	--	--	--	--	--	--
--	--	--	٥٨٨,٨٧٨	--	--	--	--	--	النقد المحتجز
--	--	--	٣٤٤,٣٥١	--	--	--	--	--	النرم المدينة التجارية والأخرى
--	--	--	٥٣,٦٢٢	--	--	--	--	--	الموجودات المتداولة الأخرى
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	--	--	الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	١,٣٢٧,٢٣٥	٢٨٣,٧٦٢	٢٨٣,٧٦٢	٢٨٣,٧٦٢	٢٨٣,٧٦٢	من خالل الربح أو الخسارة
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	

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

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

النوع	أسلوب التقييم	استثمار صناديق في صناديق غير عامة صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق على أساس القيمة العادلة لل الموجودات ذات الصلة بالصندوق
		قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (المستوى ٣)

الرصيد الإفتتاحي الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة	رصيد الإغفال	النقد سعودي ٢٠٢٣ م	النقد سعودي ٢٠٢٢ م	النقد سعودي ٢٠٢٢ م

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.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٨. الالتزامات والارتباطات المحتملة

أ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة فيما يتعلق بتطوير المشروع مبلغ ٤,٥٣٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣,٦٠٧ مليون ريال سعودي).

ب. راجع الإيضاح ١٨ للارتباطات المحتملة للزكاة.

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

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

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

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

٢٩. التعديلات للفترة السابقة

١-٢٩ بالإضافة إلى الأمور التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٥، أجرت الإدارة تقييمًا تفصيليًّا للنتائج التشغيلية لممتلكاتها (الفنادق والمرافق التجارية) بالإضافة إلى تحليل الاتجاه في القيمة السوقية لأراضيها على مدار الـ ١٢ شهرًا الماضية، بعد رفع قيود كوفيد ١٩ التي فرضت حلليًا وعامليًا والتي أثرت على عمليات المجموعة. وبناءً على التقييم والتحليل السابقين، حددت الإدارة أن بعض العقارات تتطلب تعديل انخفاض في القيمة قدره ٧٠٠ مليون ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠٢٢م. وبناءً عليه، أقرت الإدارة بهذا التعديل من خلال تعديل الأرصدة المقابلة للممتلكات والآلات والمعدات والخسائر المتراكمة اعتبارًا من ذلك التاريخ، دون أي تأثير مماثل في قائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٢-٢٩ علاوة على ذلك، قامت الإدارة أيضًا بتعديل الرصيد المعلن عنه سابقًا لعلاوة إصدار الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بمبلغ ٧٠٠ مليون ريال سعودي (يمثل المبلغ الذي سترزيد به الخسائر المتراكمة نتيجة لتأثير تعديل انخفاض القيمة المذكور أعلاه في الإيضاح ١-٢٩). وقد تم هذا على أساس قرار مجلس الإدارة الصادر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، حيث قرر مجلس الإدارة مقايضة الرصيد المتاح من علاوة الأسهم مقابل الخسائر المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (الإيضاح ١٣-٢). وقد تم تمديد / إعادة تأكيد القرار السابق فيما يتعلق بمقايضة الخسائر المتراكمة مقابل علاوة إصدار الأسهم نتيجة لتأثير تعديل انخفاض القيمة المذكور أعلاه (الإيضاح ١-٢٩) من قبل مجلس الإدارة من خلال الاجتماع الذي انعقد بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٣م. وبناءً عليه، فقد تم تعديل رصيد علاوة إصدار الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بمبلغ ٧٠٠ مليون ريال سعودي.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٩. التعديلات للفترة السابقة (يتبع)

٣-٢٩ يلخص الجدول أدناه تأثير التعديلات المذكورة أعلاه:

١ يناير ٢٠٢٢م (معدلة) ألف ريال سعودي	تعديل (الإيضاح (١-٢٩)) ألف ريال سعودي	١ يناير ٢٠٢٢م (كما تم إدراجها سابقاً) ألف ريال سعودي	قائمة المركز المالي: الممتلكات والألات والمعدات إجمالي الموجودات غير المتداولة إجمالي الموجودات
١٨,٦٦٩,٥١٦	(٧٠٠,٠٠٠)	١٩,٣٦٩,٥١٦	الخسائر المتراكمة
٢٤,٣٨٥,٠٦٠	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٥,٠٨٥,٠٦٠	إجمالي حقوق الملكية
٢٦,١٢٢,٥٧٨	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
(١,٨٧٩,٤٩١)	(٧٠٠,٠٠٠)	(١,١٧٩,٤٩١)	
٧,٩٢٨,٢٢٦	(٧٠٠,٠٠٠)	٨,٦٢٨,٢٢٦	
٢٦,١٢٢,٥٧٨	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة) ألف ريال سعودي	تعديل (الإيضاح (٢-٢٩)) ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (كما تم إدراجها سابقاً) ألف ريال سعودي	قائمة المركز المالي: الممتلكات والألات والمعدات إجمالي الموجودات غير المتداولة إجمالي الموجودات
١٩,٥٠١,٥٣٩	--	(٧٠٠,٠٠٠)	العلاوة الإصدار
٢٥,٢٢٠,٤١٠	--	(٧٠٠,٠٠٠)	الخسائر المتراكمة
٢٦,٥١٢,٤٧١	--	(٧٠٠,٠٠٠)	إجمالي حقوق الملكية
٦٢٧,٥٩٦	(٧٠٠,٠٠٠)	--	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
--	٧٠٠,٠٠٠	(٧٠٠,٠٠٠)	
١٢,٦٨٦,٧١٢	--	(٧٠٠,٠٠٠)	
٢٦,٥١٢,٤٧١	--	(٧٠٠,٠٠٠)	

٣٠. الأحداث اللاحقة

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

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣١. إعادة التصنيف في السنة السابقة

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

قائمة المركز المالي الموحدة:

<u>تأثير إعادة التصنيف</u>		<u>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م</u>	
<u>حسب المعاد</u>	<u>حسب المدرج</u>	<u>الإيضاح</u>	
<u>تصنيفه</u>	<u>سابقاً</u>	<u>ألف ريال سعودي</u>	
الف. ريال سعودي	الف. ريال سعودي	الف. ريال سعودي	
٣٤٠,٣٨٤	--	٣٤٠,٣٨٤	١-٣١
			النقد وما في حكمه

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة:

<u>تأثير إعادة التصنيف</u>		<u>للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م</u>	
<u>حسب المعاد</u>	<u>حسب المدرج</u>	<u>الإيضاح</u>	
<u>تصنيفه</u>	<u>سابقاً</u>	<u>ألف ريال سعودي</u>	
الف. ريال سعودي	الف. ريال سعودي	الف. ريال سعودي	
(٨٢٠,٠٣٤)	(٢٢,٢٩٤)	(٧٩٧,٧٤٠)	٢-٣١
٢٩,٤٦٧	(٢٢,٢٩٤)	٥١,٧٦١	تكلفة الإيرادات
(١٥٥,٠٦٦)	٢٢,٢٩٤	(١١٧٧,٣٦٠)	مجمل الربح
١٣,٩٨٤	(٥,١٠٦)	١٩,٠٩٠	المصروفات العمومية والإدارية
(١٢,٨٦٤)	٢٠,٣٦٠	(٣٣,٢٢٤)	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١٧٥,٦٥٧)	١٥,٢٥٤	(١٩٠,٩١١)	المصروفات التشغيلية الأخرى
٥,١٦	٥,١٦	--	خسارة التشغيلية
			إيرادات تمويلية
(٢٠,٣٦٠)	(٢٠,٣٦٠)	--	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية
(٣٥٢,٣٧٣)	--	(٣٥٢,٣٧٣)	خسارة السنة قبل الزكاة
(٣٥٢,٣٧٣)	--	(٣٥٢,٣٧٣)	خسارة السنة
(٣٥٢,٥٢٩)	--	(٣٥٢,٥٢٩)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

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

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

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

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

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



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣٢. اعتماد القوائم المالية الموحدة

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



الملحق رقم (٢)

المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في . ٣ سبتمبر ٢٣٢٣ م



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة

مع
تقرير تأكيد المعايير المستقل
للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

الصفحة	الفهرس
٣ - ١	تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعليم المساهمين
٥ - ٤	قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
٨ - ٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
١٢ - ٩	إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة

**KPMG Professional Services**

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P. O. Box ٥٥٧٨
Jeddah ٢١٥٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص.ب. ٥٥٧٨،
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعليم المساهمين

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

مقدمة

لقد أكملنا ارتباط التأكيد الخاص بنا للتقرير عن تجميع المعلومات المالية الافتراضية (يشار إليها لاحقًا بـ "المعلومات المالية الافتراضية") لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها وفروعها ("المجموعة") بواسطة الإدارة. تتكون المعلومات المالية الافتراضية من قائمة المركز المالي الافتراضية كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣، وقائمتي الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ("الأداء المالي") والتدفقات النقدية الافتراضية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣ والإيضاحات ذات العلاقة على النحو المبين في الملحق ٢ من تعليم المساهمين الصادر عن المجموعة. تم تحديد الضوابط المنطبقة والمتطلبات التي على أساسها قامت الإدارة بتجميع المعلومات المالية الافتراضية في الملحق ١٧ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح (١-٢).

تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية من قبل الإدارة لتوضيح تأثير المعاملة الواردة في الإيضاح ١-٢ من المعلومات المالية الافتراضية ("المعاملة") حول المركز المالي للمجموعة كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣ كما لو كانت المعاملة قد تمت في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣. كجزء من هذه الإجراءات، استخلصت الإدارة معلومات حول المركز المالي، والأداء المالي، والتدفقات النقدية للمجموعة من القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة غير المراجعة للمجموعة كما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣، والتي تم نشر تقرير فحص عنها مع فقرة استنتاج معدل ولفت الانتباه يتعلق بالاستمرارية. يتضمن الملحق ١ من تعليم المساهمين معلومات إضافية حول طبيعة التعديل ولفت الانتباه والتأثير على القوائم المالية للمجموعة.

مسؤولية الإدارة عن المعلومات المالية الافتراضية

إن الإدارة مسؤولة عن تجميع المعلومات المالية الافتراضية على أساس الملحق ١٧ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح ١-٢.

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR ٤٠٠٠٠٠٠٠ (previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة منظمة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٤٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي مدفع بالكامل، المسماة بـ "شركة كي بي إم جي الفزان وشركه محاسبون ومراجعون محدودة". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة الجليزية محدودة بضممان. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٤٦٤٩٤.



تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعليم المساهمين

للإدارات مساهي شركة جبل عمر للتطوير (يتبع)

استقلاليتنا ومراقبة الجودة

لقد التزمنا بمتطلبات الاستقلالية وأداب وسلوك المهنة الأخرى وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنئين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولي) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والتي ترتكز على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني.

يطبق مكتتبنا المعيار الدولي لمراقبة الجودة (1) وبناءً عليه يحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة بما في ذلك السياسات والإجراءات المؤقتة بشأن الامتثال مع المتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظمية والتنظيمية.

مسؤوليات الممارس

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي، وفقاً للمتطلبات الواردة في الملحق ١٧ "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، حول ما إذا كانت المعلومات المالية الافتراضية قد تم تجميعها، من جميع الجوانب الجوهرية، من قبل الإداراة على أساس الضوابط المنطبقة المبينة في الإيضاح ١-٢ "أسس الإعداد" للمعلومات المالية الافتراضية.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد في نشرة الإصدار، الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. ويطلب هذا المعيار أن يقوم الممارس بتحطيم وتتفيد الإجراءات للحصول على تأكيد معقول بشأن ما إذا كانت الإداراة قد قامت بتجميع المعلومات المالية الافتراضية، من جميع الجوانب الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة المبينة في الإيضاح ١-٢.

لأغراض هذا الارتباط، لستنا مسؤلين عن تحديث أو إعادة إصدار أي تقارير أو آراء حول أي معلومات مالية تاريخية مستخدمة في تجميع المعلومات المالية الافتراضية، ولم نقم، في سياق هذا الارتباط، بمراجعة أو فحص المعلومات المالية المستخدمة في تجميع المعلومات المالية الافتراضية.

الغرض من المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعليم المساهمين هو فقط توضيح تأثير حدث أو معاملة هامة على المعلومات المالية غير المعدلة للمجموعة كما لو كانت الأحداث قد حصلت أو المعاملة قد أجريت في تاريخ سابق تم اختياره لأغراض التوضيح. وعليه، فإننا لا نقدم أي ضمانات بأن النتيجة الفعلية للحدث أو المعاملة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ كانت ستكون كما هي معروضة.

يتضمن ارتباط التأكيد المعقول الإبلاغ عما إذا كان قد تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية، من جميع النواحي الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة ويشمل تنفيذ إجراءات لتقييم ما إذا كانت الضوابط المنطبقة المستخدمة من قبل الإداراة في تجميع المعلومات المالية الافتراضية توفر أساساً معقولاً لعرض التأثيرات الهامة العائنة مباشرةً إلى الحدث أو المعاملة، وللحصول على أدلة كافية ومناسبة حول ما إذا كانت:

- التعديلات الافتراضية ذات الصلة تعطي التأثير المناسب لتلك المعايير؛ و
- المعلومات المالية الافتراضية تعكس التطبيق الصحيح لتلك التعديلات على المعلومات المالية غير المعدلة.

الإجراءات المختارة تعتمد على حكم الممارس، مع مراعاة فهم الممارس لطبيعة المجموعة، والحدث أو المعاملة التي تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية بشأنها، وظروف الارتباط الأخرى ذات الصلة.

الارتباط يتضمن أيضاً تقييم العرض الشامل للمعلومات المالية الافتراضية.

ونعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.



تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعميم المساهمين

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (يتبع)

الرأي

وفي رأينا، تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية من جميع النواحي الجوهرية، على أساس المعايير المطبقة الواردة في الإيضاح ١-٢.

قيد على الاستخدام

تقديرنا مقدم إلى المساهمين في المجموعة لإدراجها في تعميم المساهمين وتم إعداده بناءً على طلب إدارة المجموعة لاستيفاء متطلبات القوائم الصادرة عن هيئة السوق المالية وفقاً للضوابط المنطقية وينبغي أن لا يتم استخدامه أو الاعتماد عليه بواسطة أطراف أخرى إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسقبة.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

ابراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ١ أبريل ٢٠٢٤ م
الموافق: ٢٢ رمضان ١٤٤٥ هـ

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة الاوراقية غير المراجعة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ الاف ريال Saudi (الاوراقية)	التعديلات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ الاف ريال Saudi (غير مراجعة)	الإضاح ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ الاف ريال Saudi (غير مراجعة)	الموجودات الموجودات غير المتداولة الممتلكات والألات والمعدات الموجودات غير الملموسة المقرارات الاستثمارية الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية استئجار مالي مدرب بالقيمة العادلة من خلال الربح أو خسارة نقد متحفظ - الجزء غير المتداول موجودات غير متداولة أخرى اجمالي الموجودات غير المتداولة
٢١,٤٢٥,٤٦٠ ٤١١ ٣,٤٩١,١٠٦ ١٢٢,٢٣٧	-- -- -- --	٢١,٤٢٥,٤٦٠ ٤١١ ٣,٤٩١,١٠٦ ١٢٢,٢٣٧	الموجودات الموجودات غير المتداولة الممتلكات والألات والمعدات الموجودات غير الملموسة المقرارات الاستثمارية الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية استئجار مالي مدرب بالقيمة العادلة من خلال الربح أو خسارة نقد متحفظ - الجزء غير المتداول موجودات غير متداولة أخرى اجمالي الموجودات غير المتداولة
٢٧٥,٣٧٢ ١٦٥,٤١٧ ١٥,٤٩٥	-- -- --	٢٧٥,٣٧٢ ١٦٥,٤١٧ ١٥,٤٩٥	نقد متحفظ - الجزء غير المتداول موجودات غير متداولة أخرى اجمالي الموجودات غير المتداولة
٢٥,٤٩٥,٤٩٨	--	٢٥,٤٩٥,٤٩٨	اجمالي الموجودات غير المتداولة
٢١,٠٦٩ ٣٧,٣١٢ ٣١٤,٣٩٧ ٧٤٤,٨٤٣ ٢٦٧,٩٤٣ ٩٢٣,٣٥٦ ٢,٣,٨,٩٢٠	--	٢١,٠٦٩ ٣٧,٣١٢ ٣١٤,٣٩٧ ٧٤٤,٨٤٣ ٢٦٧,٩٤٣ ٩٢٣,٣٥٦ ٢,٣,٨,٩٢٠	الموجودات المتداولة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع الموجودات المتداولة الأخرى نرم مدينة تجارية وأخرى نقد متحفظ - الجزء المتداول النقد وما في حكمه الموجودات المحتفظ بها للبيع اجمالي الموجودات المتداولة
٢٧,٨٠٤,٤١٨	--	٢٧,٨٠٤,٤١٨	اجمالي الموجودات
١١,٧٧٩,٣١٦ ٩٤١,١٢١ ١,٨,٥٠٦ ٢٣٧,٥٤٦ (٢٨٥,٦٧٤)	٢٣٣,٩٧٤ ٣١٣,٥٢٥ -- -- --	١١,٥٤٥,٣٤٢ ٦٢٧,٥٩٦ ١,٨,٥٠٦ ٢٣٧,٥٤٦ (٢٨٥,٦٧٤)	حقوق الملكية والمطلوبات حقوق الملكية رأس المال علاء الإصدار الأختياطي النظامي الأرياح المفتوحة احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداء التالية الدائمة
١٢,٧٨٠,٨١٥	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٢٣٣,٣١٦	أداء تابعة دائمة
٦٨٩,٦٦٨	--	٦٨٩,٦٦٨	صافي حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم بعد الأداء التابعة الدائمة
١٣,٤٧٠,٤٨٣	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٩٢٢,٩٨٤	الحصة غير المسيطرة اجمالي حقوق الملكية
١,٥٦١ ١٣,٤٧٢,٠٤٣	-- ٥٤٧,٤٩٩	١,٥٦١ ١٢,٩٢٤,٥٤٤	

سعيد محمد القامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

محمد جراد
القائم باعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الاوراقية غير المراجعة



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة (يتبع)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

الاحتياطات	الإيضاح	المطلوبات
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ألف ريال سعودي (الافتراضية)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ألف ريال سعودي (غير مراجعة)	المطلوبات غير المتداولة
١١,١٩٩,٨٤٨	١١,١٩٩,٨٤٨	قرصون ومتالف - الجزء غير المتداول
٣٨,٢٩٥	٣٨,٢٩٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٧٦٩,١٧٧	٧٦٩,١٧٧	مطلوبات غير متداولة أخرى
١٢,٠٠٧,٣٢٠	١٢,٠٠٧,٣٢٠	اجمالي المطلوبات غير المتداولة
٧٠٤,٧٥٩	٧٠٢,٧٥٩	المطلوبات المتداولة
١,١٣٥,٩٩٤	(٥٤٧,٤٩٩)	قرصون ومتالف - الجزء المتداول
٤٨٦,٣٠٢	--	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٢,٣٢٥,٠٥٥	(٥٤٧,٤٩٩)	الزكاة المستحقة
١٤,٣٣٢,٣٧	(٥٤٧,٤٩٩)	اجمالي المطلوبات المتداولة
٢٧,٨٠٤,٤١٨	٢٧,٨٠٤,٤١٨	اجمالي المطلوبات
		اجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

سعید محمد الغامدي
رئيس مجلس الادارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والمدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
 لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠٢٣	٢٠٢٣	
الافرادي	الافرادي	
الف ريال سعودي	الف ريال سعودي	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
١,٠٠٣,١٦٥	١,٠٠٦,١٦٥	الإيرادات
(٥٩٩,٧١٠)	(٥٩٩,٧١٠)	نفقة الإيرادات
٤٠٦,٤٥٥	٤٠٦,٤٥٥	مجمل الربح
(٣٠٧٦)	(٣٠٧٦)	مصروفات البيع والتسويق
(١١٤,٩٧٢)	(١١٤,٩٧٢)	المصروفات العمومية والإدارية
٤١,٩٦٣	٤١,٩٦٣	عken الخسارة المالية على موجودات مالية
٤٢,٢٣٦	٤٢,٢٣٦	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٨,٣٩٠)	(٨,٣٩٠)	المصروفات التشغيلية الأخرى
٣٣٦,٢١٦	٣٣٦,٢١٦	الربح التشغيلي
(٣٠٥,٤٣٧)	(٣٠٥,٤٣٧)	الكتاليف التمويلية
(٤,٤١٦)	(٤,٤١٦)	الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
--	--	صافي الربح من إطفاء قرض
٢٢,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	الإيرادات الأخرى
٣٩٠,٤٧٧	٣٩٠,٤٧٧	أرباح من استبدال موجودات محتفظ بها للبيع
٤٣٨,٧٩٠	٤٣٨,٧٩٠	ربح الفترة قبل الزكاة
(٢٠١,٢٤٤)	(٢٠١,٢٤٤)	الزكاة
٢٣٧,٥٤٦	٢٣٧,٥٤٦	ربح الفترة
--	--	دخل الشامل الآخر
٢٣٧,٥٤٦	٢٣٧,٥٤٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٣٧,٥٤٦	٢٣٧,٥٤٦	العام للربح
--	--	المساهمون في الشركة الأم
--	--	الحصص غير المسيطرة
١,١٥٤,٥٣٤	١,١٥٤,٥٣٤	ربحية المنهم (بالريال السعودي):
١,٢١	١,٢١	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة (العدد بالآلاف)
		ربحية السهم العائد إلى مالكي وحدات الشركة الأم (الأسمية
		والمخفضة)

سعيد محمد الغامدي
 رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
 الرئيس التنفيذي

محمد جراد
 القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة



شركة جيل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

الtdfقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	ربح الفترة قبل الزكاة	التدفقات /-
استهلاك ممتلكات وألات ومعدات	٤٣٨,٧٩٠	--
استهلاك مقررات استثمارية	--	٤٣٨,٧٩٠
إطفاء الموجودات غير المملوسة	١٦٠,٦٥٨	--
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٧,٠٣٢	--
عken خسائر انتقامية متوقعة	٤٧١	--
حصة نتائج الاستئثار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٦,٠٨٠	--
النفاذ من الأنشطة التشغيلية	(٤١,٩٦٣)	--
التغير في الأستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٤,٤١٦	--
الربح من استبعاد الممتلكات وألات والمعدات الأخرى	٣٠,٥,٤٣٧	--
أرباح من استبعاد موجودات محققت بها للبيع	٨,٣٩٠	--
تعديلات رأس المال العامل	(١٥٢)	--
موجودات غير متداولة أخرى	(٢٢,١٠٠)	--
ذمم مدينة تجارية و أخرى	(٣٩,٤٢٧)	--
ذمم دائنة تجارية و مطلوبات متداولة أخرى	٤٨٦,٧٣٤	--
النقد المتوفّل من العمليات	٤٨٦,٧٣٤	--
تكاليف تمويلية مدفوعة	١,٩٥٨	--
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة	٢٣,٦٢٥	--
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٢٨٣,٩١)	--
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	١٦٤,٩١	--
إضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات	٦٨,٢٧٢	--
مشتريات الموجودات غير المملوسة	١٣٥,٥٩٥	--
صافي التغير في أرصدة نقدية متحجزة	(٣١٦,٤٩٤)	--
متحصلات من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات	(٤٦٠)	--
متحصلات من استبعاد موجودات محققت بها للبيع	(١٨١,٣٥٩)	--
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٤٤٠,٤٠٦)	--

سعید محمد الغامدي
 رئيس مجلس الادارة

خالد محمد العجمي
 الرئيس التنفيذي

محمد جرار
 القائم بأعمال العذير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموجزة المختصرة الافتراضية غير المراجعة



شركة جبل عمر التطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة الاقتراضية غير المراجعة (يتبع)
للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ الاقتراضية الف ريال Saudi (الاقتراضية)	التعديلات ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ الف ريال Saudi (غير مراجعة)	الإيضاح
٤٨٦	--	٤٨٦
٦٤٦,٦٧٣	--	٦٤٦,٦٧٣
(٩٧,٦٣٥)	--	(٩٧,٦٣٥)
<u>٥٤٩,٣٤٤</u>	<u>--</u>	<u>٥٤٩,٣٤٤</u>
(٧٢,٤٤١)	--	(٧٢,٤٤١)
<u>٣٤٠,٣٨٤</u>	<u>--</u>	<u>٣٤٠,٣٨٤</u>
<u>٢٦٧,٩٤٣</u>	<u>--</u>	<u>٢٦٧,٩٤٣</u>
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
مدفوعات مستلمة مقدماً لبعض المساهمين		
المؤسسون		
متحصلات من قروض وسلف		
سداد قروض وسلف		
صافي النقد الناجم من الأنشطة التمويلية		
صافي النقص في النقد وما في حكمه		
النقد وما في حكمه في بداية الفترة		
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة		
المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:		
رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والألات		
والمعدات		
رسملة تكاليف الاقتراض على المقاربات الاستثمارية		
المحول من ممتلكات وألات ومعدات إلى عقارات		
بفرض التطوير والبيع		
المحول إلى الممتلكات والألات والمعدات من		
العقارات الاستثمارية		
إصدار رأس المال بالاقساط بموجب تحويل الدين		
إلى حقوق ملكية للذمم الثالثة التجارية والمطلوبات		
المتداولة الأخرى		

سعید محمد القامدی
رئيس مجلس الادارة

خالد محمد العمودی
الرئيس التنفيذي

محمد جواد
القائم بأعمال المدير المالي

نعني الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الاقتراضية غير المراجعة



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

١. معلومات عن الشركة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم م/٦٣ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦ م (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧ هـ). وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/س بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٩ أكتوبر ٢٠٠٧ م (الموافق ١٧ شوال ١٤٢٨ هـ). الشركة مسجلة في مدينة مكة المكرمة موجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧ م (الموافق ١٥ ذي القعده ١٤٢٨ هـ).

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لها في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للحرم المكي من الناحية الغربية وتطويرها إلى قطع أراضي لغرض إدارتها واستثمارها وبيعها وتاجيرها لصالح الشركة والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والصيانة وإدارة وفهم ومسح وتأثيث الفنادق والمراقب التجاريه 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 المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة ("المعلومات المالية الافتراضية") نتائج الأنشطة التشغيلية ذات الصلة بأنشطة الضيافة ("الفنادق") بالإضافة إلى فروعها غير العاملة.

٢. أساس المحاسبة

١-٢ أساس الاعداد

يتمثل الغرض من هذه المعلومات المالية الافتراضية المعدة بواسطة الإدارة في توضيح تأثير التسوية المقترحة لبعض الأرصدة المستحقة إلى شركة تبريد المنطقة المركزية وشركة مكة للإنشاء والتعمير بمبلغ ٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩ ريال سعودي و ٣٠,٩٥٦,٩٥٠ ريال سعودي على التوالي من خلال إصدار أسهم الشركة (يشار إليها منفردة بـ "المعاملة" و مجتمعة بـ "المعاملات") على المعلومات المالية الافتراضية وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٣ م (الموافق ٢ ذو القعده ١٤٤٤ هـ) المبينة في الإيضاح ٣.

تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية كما لو أن المعاملات حصلت بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣ م، إن سعر السهم المستخدم بغرض توضيح تأثير المعاملات في هذه المعلومات المالية الافتراضية هو ٤,٢٣ ريال سعودي للسهم، حيث كانت القيمة الإسمية لأسهم الشركة ١٠ ريال سعودي للسهم.

استخدمت الإدارة القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة غير المراجعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولى" المعتمد في المملكة العربية السعودية ("القواعد المالية التاريخية غير المراجعة") لإعداد المعلومات المالية الافتراضية. وبناء عليه، يتم إجراء جميع التعديلات على التعليقات المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بالمعاملات، بما في ذلك الموافقة والاتفاقيات مع الأطراف المقابلة والموافقات التنظيمية المنجزة والساربة في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣ م.

تستند التعديلات الافتراضية غير المراجعة إلى المعلومات المتاحة وبعض الافتراضات التي يعتقد بأنها معقولة ومطبقة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

٢. أساس المحاسبة (بيع)

١-٢ أساس الأعداد (بيع)

تم تعديل القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة غير المراجعة التاريخية في المعلومات المالية الافتراضية لإنفاذ الأحداث الافتراضية التي تعتبر (١) عائدة مباشرة إلى المعاملات. (٢) مدعاة بالحقائق.

تم إعداد هذه المعلومات المالية الافتراضية على أساس الافتراضات والتقديرات والشكوك والمعلومات المتاحة حالياً، وهي مقدمة لأغراض توضيحية فقط. وبالتالي، فإن المعلومات المالية الافتراضية المرفقة قد لا تعكس الصورة الحقيقة للمركز المالي الفعلي أو نتائج عمليات المجموعة، لأنها تعتمد على استكمال جميع الإجراءات القانونية والموافقات التنظيمية المتعلقة بالمعاملات، المخطط لتنفيذها في تاريخ مستقبلي. المعلومات المالية الافتراضية هي لأغراض معلوماتية فقط ولا ينبغي اعتبارها تشير إلى نتائج فعلية سوف تتحقق إذا تم استكمال المعاملات بالتاريخ المشار إليها في هنا ولا تدعى أنها تشير إلى النتائج الموحدة المستقبلية للعمليات أو المركز المالي للشركة أو للمجموعة.

تم تجميع وإعداد المعلومات المالية الافتراضية وفقاً لمتطلبات الملحق ١٧ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

ذكرت الافتراضات والتقديرات المتعلقة بالتسويات غير المراجعة على المعلومات المالية الافتراضية في الإيضاحات المرفقة والتي ينبغي قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية التاريخية غير المراجعة.

٢-٢ مبدأ الاستثمارية كأساس في المحاسبة

تم إعداد المعلومات المالية الافتراضية على أساس الاستثمارية والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على سداد مطلوباتها، بما في ذلك شروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية.

وبناءً عليه، مارست الإدارة الأحكام في تحديد موقف الاستثمارية والذي على أساسه ترى الإدارة أن المجموعة سوف تستقر في العمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية وأن المعلومات المالية الافتراضية قد تم إعدادها على هذا الأساس. يرجى الرجوع إلى القوائم المالية التاريخية غير المراجعة للتفاصيل حول تقييم الإدارة.

٣. التعديلات الافتراضية

في ٢٢ مايو ٢٠٢٣ م (الموافق ٢ ذي القعدة ١٤٤٤ هـ)، قرر مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير سداد بعض الأرصدة إلى شركة تبريد المنطقة المركزية ("المقرض الأول") وشركة مكة للإنشاء والتعمير ("المقرض الثاني") (يشار إليهما مجتمعن "المقرضان") عن طريق إصدار أسهم عاديّة جديدة في الشركة.

نتيجة لاتفاق على شروط وأحكام تحويل الدين إلى حقوق الملكية مع المقرضان، بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠٢٣ م (الموافق ٥ جمادى الآخرة ١٤٤٥ هـ)، وافق مجلس الإدارة على تحويل الدين المستحق للمقرض الأول والمقرض الثاني بمبلغ ٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩ ريال سعودي و ٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠ ريال سعودي على التوالي، عن طريق تحويل الدين عن طريق إصدار أسهم عاديّة جديدة في الشركة للمقرضان.

في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٣ م (الموافق ٧ جمادى الآخرة ١٤٤٥ هـ)، أبرمت الشركة اتفاقية سداد دين مع المقرضان وقائماً على تفاصيل الاتفاقية:

(١) بمقتضى اتفاقية سداد الدين التي أبرمتها الشركة مع المقرض الأول، اتفق الطرفان على سداد الدين القائم على الشركة إلى المقرض الأول كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م بمبلغ ٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩ ريال سعودي والتي تتعلق بالمطلوبات القائمة بموجب العقد لاستخدام محطة تبريد المنطقة المبرمة بين المقرض الأول والشركة بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٢ م مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح المقرض الأول.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

٣. التعديلات الافتراضية (بيع)

(٢) يمتنى اتفاقية سداد الدين التي أبرمتها الشركة مع المقرض الثاني، اتفق الطرفان على سداد الدين القائم على الشركة إلى المقرض الثاني كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م بمبلغ ٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠ ريال سعودي والتي تتعلق بالالتزام التاريخي المتبقى على الشركة إلى المقرض الثاني ما نتج عنه شراء المقرض الثاني للأسهم النقدية في الشركة المحافظ بها وبالتالي عن الملكي الأرض التي لم يكون بمقدورهم انتقام وثائق الملكية والمنكورة في القسم ١ (ب) من المادة ٧ من النظام الأساسي للشركة مقابل إصدار أسهم جديدة لصالح المقرض الثاني في الشركة.

لأغراض هذه المعلومات المالية الافتراضية، فمن المفترض أن الشروط والأحكام الرئيسية التالية تم استيفاؤها بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣ م:

(١) الحصول على جميع الموافقات النظامية المطلوبة (وخصوصاً الموافقات من هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية (تداول) فيما يخص إصدار وإدراج الأسهم الصادرة حديثاً؛

(٢) الحصول على الموافقة من أي طرف ثالث الذي تعتبر موافقته مطلوبة لتنفيذ المعاملات المتوقعة؛ و

(٣) الحصول على موافقة الجمعية العامة للشركة فيما يخص المعاملات المتوقعة.

قامت الإدارة بإعداد هذه المعلومات المالية الافتراضية بناءً على افتراض أنَّ المبالغ المستحقة إلى المقرضان تم التوقف عن إثباتها من خلال إصدار الشركة للأسهم العادية بقيمة عادلة مفترضة تعادل سعر السهم الختامي المنصور في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣، أي ٢٣,٤٠٢ ريال سعودي. ونتيجة لذلك، يتم إجراء جميع التعديلات الافتراضية ("التعديلات الافتراضية") فيما يتعلق بعنوانين القوائم المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بالمعاملات، كما هو مفترض أعلاه، قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣ م.

فيما يلي تفاصيل الحسابات فيما يتعلق بالتعديلات الافتراضية:

المبلغ بـالريال السعودي

٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩	المبلغ المستحقة إلى شركة تبريد المنطقة المركزية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (أ)
٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠	المبلغ المستحقة إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (ب)
<u>٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩</u>	<u>إجمالي المبلغ المستحق كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (ج)</u>

سعر السهم الختامي كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣ م (د)

٢٣,٣٩٧,٣٥٩	إجمالي عدد الأسهم العادية المصدرة على أساس المعاملات المتوقعة (ج/د)
٢٣٣,٩٧٣,٥٩٤	الزيادة في رأس المال بناءً على المعاملات المتوقعة بقيمة اسمية بواقع ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد (هـ)
<u>٣١٣,٥٢٤,٦١٥</u>	<u>الزيادة في علاوة الأسهم بناءً على المعاملات المتوقعة (جـهـ)</u>

وعليه، أدت المعاملات إلى التعديلات الافتراضية التالية:

- زيادة في رأس المال الصادر للشركة بواقع ٢٣٤ مليون ريال سعودي.
- زيادة في علاوة الأسهم بواقع ٣١٣,٥ مليون ريال سعودي.
- النقص في ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى بواقع ٥٤٧,٥ مليون ريال سعودي.
- ليس هناك أي تأثير على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة.



شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

**إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م**

٤. الأحداث اللاحقة

لاحقاً لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣، لم تحدث أي أحداث أو معاملات هامة يمكن أن يتطلب الإشارة إليها أو الإفصاح عنها في المعلومات المالية الافتراضية.

٥. اعتماد المعلومات المالية الافتراضية

تم الموافقة على هذه المعلومات المالية الافتراضية واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ١ أبريل ٢٠٢٤، الموافق ٢٢ رمضان ١٤٤٥ هـ.

