جبل عمر
Jabal Omar

شركة جبل عمر للتطوير

شركة مساهمة مدرجة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٨م) كشركة مساهمة مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٤٢٨/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٥م) في مدينة مكة المكرمة، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه ويبلغ رأس مال شركة جبل عمر للتطوير تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى تسعمائة وتسعة وعشرين مليون وأربعمائة ألف (٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

تم إعداد هذا التعميم من قبل شركة جبل عمر للتطوير وفقاً لمتطلبات المادة (٥٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة بشأن زيادة رأس مال شركة جبل عمر للتطوير عن طريق تحويل جميع الديون المستحقة على شركة جبل عمر للتطوير لصندوق الإنماء مكة العقاري ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بصندوق الإنماء مكة العقاري («**الصندوق**») والأطراف المعنية بالصندوق (والمتمثلين في كل من مدير الصندوق وأمين الحفظ وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة) مقابل إصدار أسهم جديدة لمالكي وحدات صندوق الإنماء مكة العقاري في شركة جبل عمر للتطوير («**الصفقة**» أو «**عملية تحويل الدين**»). وتجدر الإشارة إلى أن إتمام الصفقة مشروط بالحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة جبل عمر للتطوير الخاصة بالصفقة، ولمزيد من التفاصيل حول الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة يرجى مراجعة القسم (١٢-٣) («**الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة**») من هذا التعميم. 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 هذا التعميم على معلومات قُدمت 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 على الصفحة (١٥) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا التعميم، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في التعميم إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا التعميم، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

المستشار المالي

كابيتال SNB

وقد تم إعداده باللغتين العربية والانجليزية، وتعتبر اللغة العربية هي اللغة المعتمدة، وبالتالي في حال وجود اختلاف بين النص العربي والإنجليزي فسيؤخذ بالنص العربي.

صدر هذا التعميم بتاريخ ١٤٤٤/٠١/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٠٧م).

تعميم المساهمين

١

تعميم المساهمين

شركة جبل عمر للتطوير

شركة مساهمة مدرجة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٨م) كشركة مساهمة مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٤٢٨/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٥م) في مدينة مكة المكرمة، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه ويبلغ رأس مال شركة جبل عمر للتطوير تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى تسعمائة وتسعة وعشرين مليون وأربعمائة ألف (٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

تم إعداد هذا التعميم من قبل شركة جبل عمر للتطوير وفقاً لمتطلبات المادة (٥٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة بشأن زيادة رأس مال شركة جبل عمر للتطوير عن طريق تحويل جميع الديون المستحقة على شركة جبل عمر للتطوير لصندوق الإنماء مكة العقاري ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بصندوق الإنماء مكة العقاري («**الصندوق**») والأطراف المعنية بالصندوق (والمتمثلين في كل من مدير الصندوق وأمين الحفظ وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة) مقابل إصدار أسهم جديدة لمالكي وحدات صندوق الإنماء مكة العقاري في شركة جبل عمر للتطوير («**الصفقة**» أو «**عملية تحويل الدين**»). وتجدر الإشارة إلى أن إتمام الصفقة مشروط بالحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية لشركة جبل عمر للتطوير الخاصة بالصفقة، ولمزيد من التفاصيل حول الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة يرجى مراجعة القسم (١٢-٣) («**الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة**») من هذا التعميم. 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.

تتمثل الصفقة في إصدار شركة جبل عمر للتطوير («**الشركة**») مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهماً عادياً جديداً («**الأسهم الجديدة**») بقيمة اسمية قدرها عشر (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد لصالح مالكي الوحدات في الصندوق مقابل تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق (بصفته الدائن) - والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية المستحقة وأي التزامات أخرى بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق - وقدرها خمسة مليار وثلاث مائة وواحد مليون ومائتين وألف وثمانين (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي بحسب ما هو مسجل في القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م («**الدين**») (ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به) إلى أسهم عادية في الشركة (ولمزيد من التفاصيل عن عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم (٩) («**عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)**») من هذا التعميم).

تأسست الشركة كشركة مساهمة سعودية مقفلة برأس مال يبلغ ستة مليارات وسبعمائة وأربعة عشر مليون (٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ستمائة وواحد وسبعين مليون وأربعمائة 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 وواحد مليون وأربعمائة ألف (٢٠١,٤٠٠,٠٠٠) سهم مطروحة للاكتتاب العام وتم دفعها بالكامل عند الاكتتاب). وفي تاريخ ١٤٣٢/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠١١/٠٥/٢٨م)، 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 من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية بقيمة إجمالية قدرها مليارين وخمسمائة وثمانين مليون (٢,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، أي بنسبة زيادة قدرها (٣٨,٤٣٪) من رأس مال الشركة بسعر طرح يبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى تسعمائة وتسعة وعشرين مليون وأربعمائة ألف (٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد (ويُشار إليها بـ «**الأسهم الحالية**»)، وجميعها أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). ونتيجة للصفقة فإنه سيتم زيادة رأس مال الشركة من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي، وزيادة عدد أسهمها من تسعمائة وتسعة وعشرين مليون وأربعمائة ألف (٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠) سهم إلى مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهماً عادياً والتي تمثل زيادة بنسبة ٢٤,٢٢٪ في رأس المال الحالي للشركة. وتتمتع الأسهم الجديدة بكافة الحقوق الخاصة بالأسهم الحالية بما في ذلك حقوق التصويت، والحقوق في حصص الأرباح، وإعادة الشراء أو الحقوق في فائض الأصول عند التصفية أو الحل أو غير ذلك وغيرها من الحقوق الأخرى. وسيتم تسوية الدين وإصدار الأسهم الجديدة بناءً على معامل المبادلة المتفق عليه والمحدد بـ (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات من الصندوق («**معامل المبادلة**»)، ولمزيد من التفاصيل

حول الدين وتقييمه، يرجى مراجعة القسم (١٠) («**تقييم الدين والأسهم الجديدة**») من هذا التعميم. وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد أي قيود مفروضة على الأسهم الحالية الصادرة للمصدر، باستثناء القيود المتعلقة بتملك الأجانب لأسهم المصدر حيث يقتصر تملك أسهم المصدر على مواطني المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها في المصدر لمالكي وحدات الصندوق، حيث سيكون للأسهم الجديدة نفس الحقوق التي تتمتع بها أسهم المصدر الحالية مع عدم وجود أي قيود مفروضة على هذه الأسهم، وذلك بما يتوافق مع نظام الشركات والنظام الأساس للمصدر، ولن يوجد أي قيود إضافية سيتم فرضها على أسهم المصدر بعد زيادة رأس المال. كما نشير إلى عدم وجود فترة حظر تقيد تصرف مساهمي المصدر بأسهمهم، ويشمل ذلك الأسهم المملوكة من قبل المساهمين الحاليين للمصدر وكذلك الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها في المصدر لمالكي وحدات الصندوق.

وقد أوصى مجلس إدارة الشركة، في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٠م) بزيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار الأسهم الجديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. وسيتم منح الأسهم الجديدة التي تبلغ قيمتها الاسمية مليارين ومائتين وواحد وخمسين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (٢,٢٥١,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي لمالكي الوحدات مقابل تسوية الدين (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٩) («**عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)**») من هذا التعميم).

ستقوم الشركة بدعوة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة للتصويت على زيادة رأس مال الشركة من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي من خلال إصدار (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد لغرض تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وقدرها خمسة مليار وثلاث مائة وواحد مليون ومائتين وألف وثمانين (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي (ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به) وذلك بموجب أحكام المادة (٥٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة من خلال إصدار (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات من الصندوق ومنحها لمالكي الوحدات وذلك وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية الصفقة، بما في ذلك التصويت على المسائل التالية المتعلقة بالصفقة: (أ) التصويت على شروط وأحكام اتفاقية الصفقة، و(ب) التصويت على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة المتعلقة بالصفقة، و(ج) تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ أي من القرارات المذكورة أعلاه («**قرارات الصفقة**»).

تهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تسوية جميع الحقوق والالتزامات المستحقة على الشركة والمرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به. كما تهدف إلى تخفيض الأعباء التمويلية وتحسين نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني، وزيادة قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو وذلك من خلال تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وتسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به واستعادة أصول الصندوق بحيث يتم تحويل ملكيتها للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وذلك بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (وفق التعريف الخاص بها في القسم (٧) («**المصطلحات والتعريفات**») من هذا التعميم)، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى متعلقة بأصول الصندوق يتمتع بها الصندوق والأطراف المعنية به، وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به. حيث سبق وأن قامت الشركة ببيع الأصول للصندوق في عام ٢٠١٧م ومن ثم قامت الشركة بإعادة استئجارها وتشغيلها بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، واستمرت الشركة بدفع الإيجار السنوي المستحق للصندوق (والمحدد بخمسمائة وأربعون مليون (٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً) وذلك من تاريخ عقد الإيجار الذي تم إبرامه بين الشركة (بصفتها مستأجر) وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة (بصفتها المؤجر نيابة عن الصندوق) بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م («**عقد الإيجار**») والذي تقوم بموجبه الشركة بإعادة استئجار الأصول وتشغيلها بعد بيعها للصندوق لمدة عشرة (١٠) سنوات. ويتم سداد الإيجار السنوي المستحق للصندوق على دفعتين متساويتين بقيمة مائتان وسبعين مليون (٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل دفعة، بحيث تستحق الدفعة الأولى في شهر نوفمبر والدفعة الثانية في شهر مايو من كل سنة. وقد قامت الشركة بدفع الدفعات الإيجارية للفترة الواقعة من نوفمبر ٢٠١٧م وحتى نوفمبر ٢٠١٩م. وقد بلغ إجمالي قيمة الدفعات الإيجارية المدفوعة للصندوق مبلغ وقدره (١,٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك بعد إعادة تخصيص الدفعات الإيجارية المدفوعة مقدماً للصندوق عن الفترة الممتدة من تاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٠م وحتى تاريخ ٨ مايو ٢٠٢٠م (وذلك بالنظر إلى أنه تم إعفاء الشركة من دفع الإيجار المستحق عن الفترة من تاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٠م إلى تاريخ ٠١ نوفمبر ٢٠٢٠م بقيمة ثلاثمائة وستة وأربعين مليون (٣٤٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي) ليكون رصيد دائن على الصندوق لصالح الشركة على أن يتم استخدام هذا الرصيد لسداد الدفعات الإيجارية للفترة المستقبلية بما يتوافق مع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق.

ونظراً لعدم قدرة الشركة على الاستمرار في دفع الإيجار السنوي المستحق للصندوق بسبب تأثر إيرادات الأصول المستأجرة سلباً نتيجة لتفشي جائحة فايروس كورونا المستجد وما لحق ذلك من آثار سلبية اقتصادية، فإن ذلك أدى إلى عدم قدرة الشركة على الاستمرار في دفع الإيجار السنوي المستحق للصندوق وذلك اعتباراً من الدفعة المستحقة في مايو ٢٠٢٠م. كما تم إعفاء الشركة من دفع الإيجار المستحق عن الفترة من تاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٠م إلى تاريخ ٠١ نوفمبر ٢٠٢٠م بقيمة ثلاثمائة وستة وأربعين مليون (٣٤٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ورغبة من الشركة والصندوق في الوصول إلى تسوية شاملة لجميع الحقوق والالتزامات بين الشركة والصندوق والأطراف المعنية به فيما يتصل بالأصول والحقوق والالتزامات المرتبطة بها، قامت الشركة والصندوق في تاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٢م) بإبرام اتفاقية الصفقة (وفقاً للتعريف الوارد أدناه) والتي بموجبها نشأ الدين وسيتم بموجبها تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق (بصفته الدائن) وقدرها خمسة مليار وثلاث مائة وواحد مليون ومائتين وألف وثمانين (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي بحسب

ما هو مسجل في القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية وذلك بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق) ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي الوحدات (باستثناء الشركة بصفتها مالك وحدات) من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي، وتهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تسوية الدين وذلك عن طريق منح مالكي الوحدات أسهماً في الشركة (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٩) («**عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)**») والقسم (٩-٢) («**نبذة عن الصندوق وتفاصيل الأصول والعقارات المؤجرة التي نشأ عنها الدين**») والقسم (٩-٣) («**نبذة عن الترتيبات الحالية للصندوق ونشأة الدين**») من هذا التعميم).

أبرمت الشركة اتفاقية ملزمة مع مدير صندوق الإنماء مكة العقاري نيابة عن صندوق الإنماء مكة العقاري بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٢م) (ويُشار إليها بـ «**اتفاقية الصفقة**») والتي اتفقا بموجبها على تسوية الدين وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة لمالكي الوحدات وفق معامل المبادلة والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة بحيث سيصبح مالكي الوحدات مساهمين في الشركة وذلك بحلول تاريخ إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في السوق المالية السعودية (تداول) وتخصيصها لصالح مالكي الوحدات المسجلين في قائمة مالكي الوحدات («**تاريخ النفاذ**»). وبموجب أحكام اتفاقية الصفقة ستقوم الشركة بإصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي جديد والذي يعادل (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق باستثناء الوحدات المملوكة من قبل الشركة في الصندوق حيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق. وسيكون إتمام عملية تحويل الدين وتخصيص الأسهم الجديدة لمالكي وحدات الصندوق بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والصندوق والأطراف المعنية به وذلك بموجب أحكام اتفاقية الصفقة (ولمزيد من التفاصيل عن أحكام اتفاقية الصفقة يرجى مراجعة القسم (١٢-٤-١) («**اتفاقية الصفقة**») من هذا التعميم).

تجدر الإشارة إلى أن الصفقة تنطوي على وجود أطراف ذوي علاقة، بحكم أنه يوجد لعدد من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة في الصفقة، إما بصفتهم مالكي وحدات في الصندوق أو بصفتهم ممثلين لجهات تملك وحدات في الصندوق، حيث قام كل من الدكتور/ عبد الرؤوف محمد مناع (بصفته نائب رئيس مجلس إدارة في شركة سليمان الراجحي القابضة، والتي تملك وحدات في الصندوق) والدكتور/ أحمد عثمان القصبي (بصفته مالكاً لوحدات في الصندوق بشكل مباشر) والأستاذ/ هشام عبد العزيز الزيد (بصفته ممثل للهيئة العامة للأوقاف، والتي تملك وحدات في الصندوق) والأستاذ/ عبد العزيز سليمان الراجحي (بصفته عضو مجلس إدارة ومن كبار التنفيذيين في شركة سليمان الراجحي القابضة، والتي تملك وحدات في الصندوق) والأستاذ/ مهند سعود الرشيد (بصفته مالكاً لوحدات بشكل مباشر في الصندوق) والأستاذ/ محمد سلطان أبو ملحه (بصفته ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، والتي تملك وحدات في الصندوق)، بالإفصاح عن مصلحتهم في الصفقة لمجلس إدارة الشركة (ويُشار إليهم بـ «**الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة**») وقد امتنعوا إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على القرارات المتعلقة بالصفقة (ولمزيد من التفاصيل في هذا الشأن، يرجى مراجعة القسم (٩-٨) «**الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بالصفقة**» من هذا التعميم).

ويوضح الجدول التالي أسماء وتفاصيل الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة وذلك كما بتاريخ ١٤٤٣/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٥/٢٢م):

أعضاء مجلس إدارة الشركة ذوي المصلحة بالصفقة									
الاسم	طبيعة تعارض المصالح	الملكية في الشركة				الملكية في الصندوق			
		الملكية المباشرة	المصلحة غير المباشرة*	المجموع	نسبة الملكية	الملكية المباشرة	المصلحة غير المباشرة*	المجموع	نسبة الملكية
عبد الرؤوف محمد مناع	بصفته نائب رئيس مجلس إدارة في شركة سليمان الراجحي القابضة، وهي مساهم في الشركة (بعدد ٣٧,٧٨٧,٢٤١ سهم) وتملك ٣٤,٢٢٤,٠٥٣ وحدة في الصندوق	١٠٠٠	٣٧,٧٨٧,٢٤١	٣٧,٧٨٨,٢٤١	٤,٠٦٦٪	صفر	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٥,٦١٩٪
أحمد عثمان القصبي	بصفته مالكاً لوحدات بشكل مباشر في الصندوق	١٠٠٠	صفر	١٠٠٠	٠,٠٠٠١٠٧٦٪	٣,٠٥٣,٤٠	صفر	٣,٠٥٣,٤٠	٠,٠٠٠٥٪
هشام عبد العزيز الزيد	بصفته ممثل للهيئة العامة للأوقاف، والتي تملك ٢٧٣,٨٤٦ سهم في الشركة و٨,٥٥٦,٥٠٦,٧١ وحدة في الصندوق	صفر	٢٧٣,٨٤٦	٢٧٣,٨٤٦	٠,٠٢٩٪	صفر	٨,٥٥٦,٥٠٦,٧١	٨,٥٥٦,٥٠٦,٧١	١,٤٠٥٪
عبد العزيز سليمان الراجحي	بصفته عضو مجلس إدارة ومن كبار التنفيذيين في شركة سليمان الراجحي القابضة وهي مساهم في الشركة (بعدد ٣٧,٧٨٧,٢٤١ سهم) وتملك ٣٤,٢٢٤,٠٥٣ وحدة في الصندوق	١٦٠,٠٠٠	٣٧,٧٨٧,٢٤١	٣٧,٩٤٧,٢٤١	٤,٠٨٣٪	صفر	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٥,٦١٩٪
مهند سعود الرشيد	بصفته مالكاً لوحدات بشكل مباشر في الصندوق	١٠٠٠	صفر	١٠٠٠	٠,٠٠٠١٠٧٦٪	٢٠٧,٧٠٠	صفر	٢٠٧,٧٠٠	٠,٠٣٤٪
محمد سلطان أبو ملحه	بصفته ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، والتي تملك ٤٦,٠٠٣,٤٧٠ سهم في الشركة و٥٠,٥٩٠,٣١٥,٠٢ وحدة في الصندوق	صفر	٤٦,٠٠٣,٤٧٠	٤٦,٠٠٣,٤٧٠	٤,٩٥٠٪	صفر	٥٠,٥٩٠,٣١٥,٠٢	٥٠,٥٩٠,٣١٥,٠٢	٨,٣٠٧٪

المصدر: الشركة

* تشمل المصلحة غير المباشرة الأسهم/ الوحدات المملوكة 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.

لا يملك الصندوق كما في تاريخ هذا التعميم أي أسهم في الشركة، ولن يملك الصندوق أي أسهم في الشركة نتيجة عملية تحويل الدين حيث سيتم إصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي الوحدات مقابل تحويل الدين واحتساب عدد الأسهم الجديدة المصدرة لهم وفق معامل المبادلة والذي تم الاتفاق عليه بين الشركة ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بموجب اتفاقية الصفقة، ولمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الدين يرجى مراجعة القسم (٩) («**عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)**») من هذا التعميم.

وقد تم تقديم طلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح الأسهم الجديدة وتقديم طلب إلى شركة تداول السعودية (تداول) لإدراج الأسهم الجديدة في السوق المالية السعودية، ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه تم استيفاء جميع المتطلبات النظامية اللازمة لغرض عملية تحويل الدين. وبخلاف موافقة الجمعية العامة غير العادية على قرارات الصفقة، فقد تم الحصول على جميع الموافقات النظامية ذات العلاقة بعملية تحويل الدين من الهيئة وشركة تداول السعودية وكافة الموافقات النظامية المتعلقة بالصفقة وزيادة رأس مال الشركة (ولمزيد من التفاصيل عن الموافقات النظامية المتعلقة بالصفقة، يرجى مراجعة القسم (١٢-٣) («**الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة**») من هذا التعميم).

ينبغي على المساهمين قراءة هذا التعميم بشكل كامل ومراجعة كافة أقسامه بعناية، لا سيما القسم «**إشعار مهم**» والقسم (٨) «**عوامل المخاطرة**»، وذلك قبل التصويت على قرارات الصفقة.

يحتوي هذا التعميم على معلومات قُدمت 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 على الصفحة (١٥) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا التعميم، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في التعميم إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا التعميم، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

واستثناءً من الإقرار الوارد أعلاه فيما يخص مسؤولية أعضاء مجلس إدارة الشركة عن دقة المعلومات الواردة في هذا التعميم، لا يتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة أي مسؤولية عن صحة ودقة المعلومات المتعلقة بالصندوق أو الأطراف المعنية به الواردة في هذا التعميم، مع العلم بأن جميع المعلومات الواردة في هذا التعميم والمتعلقة بالصندوق أو الأطراف المعنية به تستند إلى المعلومات المقدمة من مدير الصندوق.

وقد قام أعضاء مجلس إدارة الشركة (من غير الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة) بالموافقة على إبرام اتفاقية الصفقة وذلك بعد دراسة أحكام وشروط اتفاقية الصفقة بعناية. وقد تم توقيع اتفاقية الصفقة بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٢م).

ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة (من غير الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة)، بعد الأخذ في الاعتبار وضع السوق في تاريخ نشر هذا التعميم، وبعد بذل العناية اللازمة كما يرونه مناسباً في ظل الظروف، أن عملية تحويل الدين تصب في مصلحة الشركة ومساهميها.

صدر هذا التعميم بتاريخ ١٤٤٤/٠١/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٠٧م). وقد تم إعداده باللغتين العربية والانجليزية، وتعتبر اللغة العربية هي اللغة المعتمدة، وبالتالي في حال وجود اختلاف بين النص العربي والإنجليزي فسيؤخذ بالنص العربي.

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

المستشار المالي
كابيتال SNB

٢
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 الدين، وذلك من خلال إصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهماً عادياً جديداً بقيمة اسمية قدرها عشر (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد لصالح مالكي الوحدات مقابل تسوية الدين بناءً على معامل المبادلة.

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 الدين. 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.jabalomar.com.sa) أو الموقع الإلكتروني للمستشار المالي: (www.alahlicapital.com) 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 تحقيق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

تم تعيين شركة الأهلي المالية مستشاراً مالياً للشركة فيما يتعلق بالصفقة، وتعيين شركة أبو حيمد وآل الشيخ والحقباني 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 سهمها يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم أو العوامل الاقتصادية أو السياسية أو غيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨) «**عوامل المخاطرة**» من هذا التعميم). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا التعميم أو أي معلومات شفهية أو خطية متعلقة بعملية تحويل الدين أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنها وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

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

التوقعات والإفادات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والإفادات المستقبلية المتعلقة بالشركة. وتتمثل 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 «يتوقع»، أو «يهدف»، أو «يقدر»، أو «ينوي»، أو «يخطط»، 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 والتوسع وتنمية أعمال الشركة بعد إتمام الصفقة (٣) الصفقة والتواريخ التي يتوقع فيها وقوع هذه الأحداث. ولا يمكن الجزم أو التأكيد بإمكانية تحقيق أي من الأهداف أو التوقعات المشار إليها في هذا التعميم، ولا يتحمل المستشارين الوارد ذكرهم في القسم (٤) («**دليل الشركة**») من هذا التعميم أو أي من مدراءهم أو موظفيهم أي مسؤولية ناتجة عن أي خسارة أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد يتكبدها أي شخص نظراً لاعتماده على أي بيانات أو بسبب 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 ولهذا ينبغي 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. وتستند هذه الإفادات المستقبلية إلى افتراضات عديدة منها الافتراضات المتعلقة باستراتيجيات العمل الحالية والمستقبلية للشركة والبيئة التنظيمية التي ستمارس الشركة أعمالها فيها في المستقبل. ونود التوضيح بأن 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 تعتزم ولا تتحمل 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.

٣

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 المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م 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 الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي (٣٤) «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 ٢٠١٩م من قبل شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية (المعروفة سابقاً باسم «كي بي إم جي وشركاه»)، كما تم مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من قبل شركة برايس وترهاوس كوبرز محاسبون قانونيين، وتم فحص القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ومراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (ذات مسؤولية محدودة)، 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 يُفصح 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 والأسهم 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.

٤

دليل الشركة

عنوان الشركة والممثلين المفوضين

عنوان الشركة

شركة جبل عمر للتطوير

مبنى الغرفة التجارية – حي التخصصي

ص. ب. ٥٦٩٦٨، مكة المكرمة ٢١٩٥٥

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٩٦٦١٢٥١٠٦١٠٠+

رقم الفاكس: ٩٦٦١٢٥٤٧٩٩٩٨+

البريد الإلكتروني: share-holder@jodc.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.jabalomar.com.sa

ممثلو المصدر

ثالب علي ثالب الشمراني

نائب رئيس المجلس

شركة جبل عمر للتطوير

ص. ب. ٥٦٩٦٨ مكة المكرمة ٢١٩٥٥

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٩٦٦١١٤٠٥٠٠٠٠+

رقم الفاكس: ٩٦٦١٢٢٨٨١٧٧٨+

البريد الإلكتروني: t.alshamarani@jodc.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.jabalomar.com.sa

خالد محمد أبو بكر العمودي

الرئيس التنفيذي

شركة جبل عمر للتطوير

ص. ب. ٥٦٩٦٨ مكة المكرمة ٢١٩٥٥

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٩٦٦١٢٥١٠٦١٠٠+

رقم الفاكس: ٩٦٦١٢٢٨٨١٧٧٨+

البريد الإلكتروني: ceo@jodc.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.jabalomar.com.sa

المستشارون ومراجعو الحسابات للمصدر

المستشار المالي

شركة الأهلي المالية

المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي، برج ب، طريق الملك سعود

ص ب: ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥

رقم الهاتف: ٧١٥٩ ٨٧٤ ١١ ٩٦٦+

رقم الفاكس: ٠٠٤٩ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: www.alahlicapital.com

الموقع الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com

المستشار القانوني

شركة أبو حميد وآل الشيخ والحقباني محامون ومستشارون قانونيون

المبنى ١٥، البوابة الاقتصادية

طريق مطار الملك خالد الدولي

ص.ب: ٩٠٢٣٩، الرياض ١١٦١٣

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٩٧٠٠ ٤٨١ ١١ ٩٦٦+

رقم الفاكس: ٩٧٠١ ٤٨١ ١١ ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: info.ash@ashlawksa.com

الموقع الإلكتروني: www.ashlawksa.com

مراجعو الحسابات

مراجع حسابات الشركة المراجعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

إرنست ويونغ للخدمات المهنية (ذات مسؤولية محدودة)

الطابق ١٣ – برج طريق الملك، طريق الملك عبد العزيز

ص.ب ١٩٩٤، جدة ٢١٤٤١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٤٠٠ ٢٢١ ١٢ ٩٦٦+

فاكس: ٨٥٧٥ ٢٢١ ١٢ ٩٦٦+

البريد الإلكتروني:ey.ksa@sa.ey.com

الموقع الإلكتروني: www.ey.com

مراجع حسابات الشركة المراجعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

شركة برايس وترهاوس كوبرز محاسبون قانونيين

جميل سكوير، شارع التحلية

ص.ب ١٦٤١٥، جدة ٢١٤٦٤

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٤٤٠٠ ٦١٠ ١٢ ٩٦٦+

رقم الفاكس: ٤٤١١ ٦١٠ ١٢ ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: : ali.alotaibi@pwc.com

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com/middle-east

مراجع حسابات الشركة المراجعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

شركة كي بي ام جي الفوزان محاسبون ومراجعون قانونين

واجهة الرياض، طريق المطار

ص.ب ٩٢٨٧٦، الرياض ١١٦٦٣

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: ٨٥٠٠ ٨٧٤ ١١ ٩٦٦+

رقم الفاكس: ٨٦٠٠ ٨٧٤ ١١ ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: apquinton@Kpmg.com

الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com/sa

ملاحظة: قدم المستشارون ومراجعو الحسابات الموضحة أسماؤهم أعلاه موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وإفاداتهم 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.

٥

ملخص التعميم

يهدف هذا الملخص إلى تزويد مساهمي الشركة بنبذة عن الصفقة، ولا يتضمن هذا القسم جميع المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمساهمين حتى يتمكنوا من التصويت على قرارات الصفقة التي سيتم التصويت عليها في اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة. إن الزيادة المقترحة لرأس مال الشركة مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة. وعليه، فإنه يتوجب على مساهمي الشركة قراءة ومراجعة هذا الملخص باعتباره مُقدمة للصفقة فقط، وعلى المساهمين قراءة هذا التعميم والبيانات الواردة فيه بعناية ومراجعتها بالكامل (وليس فقط ملخص الصفقة) وبناء أي قرار يتعلق بالتصويت على قرارات الصفقة على هذا التعميم بالكامل والمعلومات الواردة فيه. كما يتعيّن مراجعة القسم («**إشعار مهم**») والقسم (٨) («**عوامل المخاطرة**») من هذا التعميم بعناية قبل اتخاذ قرار بالتصويت في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة.

(المصدر) الشركة	الاسم والوصف ومعلومات التأسيس	شركة جبل عمر للتطوير، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة، تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٨م) في مدينة مكة المكرمة، مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٤٢٨/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٥م)، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه.
	أنشطة الشركة	تقوم الشركة بمزاولة الأغراض التالية بحسب السجل التجاري والنظام الأساس للشركة: أ. تطوير وتعمير منطقة جبل عمر المجاورة لساحة المسجد الحرام من الناحية الغربية، وأي مناطق أخرى داخل المملكة العربية السعودية. ب. امتلاك العقارات وتطويرها إلى قطع تنظيمية وإداراتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها وامتلاك قطع أراضي لتطويرها عمرانياً. ج. القيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح الخاصة بها. د. إدارة وتشغيل وتأثيث الفنادق. ه. إدارة وتشغيل وصيانة المرافق التجارية. و. إدارة وتشغيل وصيانة سكن موظفي الشركة والفنادق. ز. استيراد وتصدير معدات وآليات وأثاث فيما يخص أعمال الشركة. ح. تشغيل معاهد التدريب المتخصصة في مجال الفندقة والضيافة. ط. تأمين وتقديم خدمات الحراسة الأمنية المدنية الخاصة. ي. خدمات المغاسل والمطاعم.
	المساهمون الكبار في الشركة ونسب ملكيتهم الحالية في الشركة	كما في تاريخ ١٤٤٣/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٢٢م، يتمثل المساهمون الكبار في الشركة بمؤسسي جبل عمر (بنسبة ملكية تبلغ ١٢,٢٧٥٪) وشركة مكة للإنشاء والتعمير (بنسبة ملكية تبلغ ٩,٣٢٦٪).

نسبة ملكية الجمهور والمساهمين الكبار والصندوق وعدد أسهمهم قبل وبعد عملية تحويل الدين

يوضح الجدول التالي نسبة ملكية الجمهور والمساهمين الكبار والصندوق وعدد أسهمهم في الشركة قبل وبعد إتمام الصفقة، وذلك كما بتاريخ ١٤٤٣/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٢٢م):

المساهم	قبل إتمام الصفقة		بعد إتمام الصفقة	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
مؤسسي جبل عمر	١١٤,٠٨٨,٨٢٣	٪١٢,٢٧٥	١١٤,٠٨٨,٨٢٣	٪٩,٨٨١
شركة مكة للإنشاء والتعمير	٨٦,٦٨٤,٨٠١	٪٩,٣٢٦	٨٦,٦٨٤,٨٠١	٪٧,٥٠٨
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة *	٨٤,٢٣٧,٨٧٧	٪٩,٠٦٣	٨٤,٢٣٧,٨٧٧ **	٪٧,٢٩٦
كبار التنفيذيين في الشركة ***	٦,٠٣٠	٪٠,٠٠٠٦	٦,٠٣٠	٪٠,٠٠٠٥
أسهم الخزينة ****	صفر	–	صفر	–
الجمهور	٦٤٤,٣٨٢,٤٦٩	٪٦٩,٣٣٣	٦٤٤,٣٨٢,٤٦٩	٪٥٥,٨١٣
الصندوق*****	لا يوجد		لا يوجد	
مالكي الوحدات	لا يوجد		٢٢٥,١٣٤,١٦٢	٪١٩,٥٠
الإجمالي	**٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠**	**٪١٠٠**	**١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢**	**٪١٠٠**

المصدر: الشركة

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

** لا يشمل عدد أسهم أعضاء مجلس إدارة شركة جبل عمر بعد إتمام الصفقة الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها لأعضاء مجلس إدارة الشركة (بشكل مباشر أو غير مباشر) حيث تم عكس هذه الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها لهم في خانة مالكي الوحدات.

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

**** تمثل أسهم الخزينة للشركة بتاريخ إتمام الصفقة أسهم الخزينة المملوكة للشركة حالياً.

***** لن يملك الصندوق أي أسهم في الشركة بعد إتمام الصفقة حيث سيتم إصدار الأسهم الجديدة (بعدد ٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم عادي جديد) لمالكي الوحدات، وتشمل الأسهم الجديدة أسهم مصدرة لأعضاء مجلس إدارة الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر.

رأس المال	تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعون مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
إجمالي عدد أسهم الشركة	تسعمائة وتسعة وعشرين مليون وأربعمائة ألف (٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠) سهم مدفوعة بالكامل.
القيمة الاسمية لكل سهم من أسهم الشركة	عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، مدفوعة بالكامل.
إجمالي عدد الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها لمالكي الوحدات	مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي جديد.
نسبة الأسهم الجديدة من رأس مال الشركة بعد إتمام الصفقة	ستمثل الأسهم الجديدة ما نسبته ١٩,٥٠٪ من رأس مال الشركة بعد إتمام الصفقة.
معامل المبادلة	هو الأساس الذي تم عليه تحديد عدد الأسهم الجديدة المصدرة لمالكي وحدات الصندوق لغرض تحويل الدين، والذي سينتج عنه (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات من الصندوق باستثناء الوحدات المملوكة من قبل الشركة في الصندوق حيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق.
سعر الإصدار	تبلغ القيمة الاسمية للأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. وسيتم تحديد سعر إصدار الأسهم الجديدة (كما سيتم عكسه في القوائم المالية للشركة) في وقت لاحق بناءً على سعر الإغلاق لسهم شركة جبل عمر للتطوير في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية.
إجمالي قيمة إصدار الأسهم الجديدة	يبلغ إجمالي القيمة الاسمية للأسهم الجديدة مليارين ومائتين وواحد وخمسين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (٢,٢٥١,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي. وسيتم تحديد إجمالي قيمة إصدار الأسهم الجديدة (كما سيتم عكسها في القوائم المالية للشركة) في وقت لاحق بناءً على سعر الإغلاق لسهم الشركة في آخر يوم تداول يسبق تاريخ الجمعية.

وصف الصفقة وعملية تحويل الدين	قامت الشركة في عام ٢٠١٧م ببيع الأصول للصندوق ومن ثم قامت بإعادة استئجارها وتشغيلها بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، واستمرت الشركة بدفع الإيجار السنوي المستحق للصندوق (والمحدد بخمسمائة وأربعون مليون (٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً لمدة عشرة (١٠) سنوات) وذلك من تاريخ إبرام عقد الإيجار (وفق التعريف الخاص به في القسم (٧) («**المصطلحات والتعريفات**») من هذا التعميم). ويتم سداد الإيجار السنوي المستحق للصندوق على دفعتين متساويتين بقيمة مائتان وسبعين مليون (٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل دفعة، بحيث تستحق الدفعة الأولى في شهر نوفمبر والدفعة الثانية في شهر مايو من كل سنة. وقد قامت الشركة بدفع الدفعات الإيجارية للفترة الواقعة من نوفمبر ٢٠١٧م وحتى نوفمبر ٢٠١٩م. وقد بلغ إجمالي قيمة الدفعات الإيجارية المدفوعة للصندوق مبلغ وقدره (١,٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك بعد إعادة تخصيص الدفعات الإيجارية المدفوعة مقدماً للصندوق عن الفترة الممتدة من تاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٠م وحتى تاريخ ٨ مايو ٢٠٢٠م (وذلك بالنظر إلى أنه تم إعفاء الشركة من دفع الإيجار المستحق عن الفترة من تاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٠م إلى تاريخ ٠١ نوفمبر ٢٠٢٠م بقيمة ثلاثمائة وستة وأربعين مليون (٣٤٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي) ليكون رصيد دائن على الصندوق لصالح الشركة على أن يتم استخدام هذا الرصيد لسداد الدفعات الإيجارية للفترة المستقبلية بما يتوافق مع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق. ونظراً لعدم قدرة الشركة على الاستمرار في دفع الإيجار السنوي المستحق للصندوق بسبب تأثر إيرادات الأصول المستأجرة سلباً نتيجة لآثار جائحة فايروس كورونا، وذلك اعتباراً من الدفعة المستحقة في مايو ٢٠٢٠م، فقد قررت الشركة والصندوق تسوية جميع الحقوق والالتزامات القائمة بينهما والأطراف المعنية بالصندوق. وعليه، فقد أبرمت الشركة ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) اتفاقية الصفقة والتي بموجبها نشأ الدين وسيتم بموجبها تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق (بصفته الدائن) وقدرها خمسة مليار وثلاث مائة وواحد مليون ومائتين وألف وثمانين (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي بحسب ما هو مسجل في القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية وذلك بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق) ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي الوحدات (باستثناء الشركة بصفتها مالك وحدات) من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي، وتهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تسوية الدين وذلك عن طريق منح مالكي الوحدات أسهماً في الشركة. وعند إتمام الصفقة، سيتم تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة وسيحصل جميع مالكي الوحدات على الأسهم الجديدة في الشركة وفقاً لمعامل المبادلة، باستثناء الشركة حيث لن يتم إصدار أسهم جديدة لها مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق. (ولمزيد من التفاصيل عن عملية تحويل الدين ونشأته، يرجى مراجعة القسم (٩) («**عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)**») والقسم (٩-٢) («**نبذة عن الصندوق وتفاصيل الأصول والعقارات المؤجرة التي نشأ عنها الدين**») والقسم (٩-٣) («**نبذة عن الترتيبات الحالية للصندوق ونشأة الدين**») من هذا التعميم).
هيكل تحويل الدين	سيتم تنفيذ الصفقة من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين وتسوية جميع الحقوق والالتزامات المستحقة على الشركة والمرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به عن طريق قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لمالكي الوحدات وذلك وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (١٣٨) من نظام الشركات والشروط والمتطلبات المنصوص عليها في المادة (٥٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وبموجب شروط وأحكام اتفاقية الصفقة. ونظراً لملكية الشركة في الصندوق فإن الصفقة تتضمن استثناء ملكية الشركة في الصندوق من معامل المبادلة المعروض بحيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة (أي أسهم خزينة) مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق. وتوضح الشركة بأن قرارها المتعلق بعدم رغبتها في امتلاك أسهم خزينة نتيجة لعملية تحويل الدين قد استند على قرار داخلي للشركة دون الأخذ بالاعتبار أي قيود تنظيمية، والسبب الرئيسي لذلك هو تقليل عدد الأسهم المصدرة. وترى الشركة ومستشاريها أن عدم إصدار أسهم خزينة مقابل حصتها في الصندوق سيحقق منفعة أكبر لمساهمي الشركة الحاليين ومساهميها الجدد وله أثر إيجابي أكبر على المؤشرات المالية للشركة. وسيشمل الدين جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق (بما في ذلك الالتزامات والمستحقات المرتبطة بالأطراف المعنية به) بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (سواءً الحالة أم المستقبلية)، والتي ستصبح جميعها حالة ومستحقة بتاريخ الجمعية العامة غير العادية للشركة. وعليه، ستقوم الشركة بإصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي جديد، أي ما يعادل (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق باستثناء الوحدات المملوكة من قبل الشركة حيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق. وكمقابل لإصدار وتخصيص الأسهم الجديدة لمالكي الوحدات وفقاً لمعامل المبادلة المتفق عليه، سيتم: ١. تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وتسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية وذلك بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، علماً بأنه يقصد بالديون المستقبلية تعجيلها بحيث تكون حالة بتاريخ الجمعية العامة غير العادية للشركة وذلك بعد تحقق جميع شروط اتفاقية الصفقة والمتضمن أن يكون آخرها صدور موافقة الجمعية العامة للشركة. ٢. تحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق. ٣. فك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق وعدد من الأطراف المعنية به. تعد الصفقة تسوية شاملة بين الشركة والصندوق والأطراف المعنية به فيما يتعلق بأصول الصندوق واتفاقياته. وعند إتمام الصفقة، سينقضي الصندوق وتلغى جميع وحداته وستنتهي جميع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وستصدر الأسهم الجديدة في الشركة لمالكي الوحدات. ونظراً لملكية الشركة في الصندوق فإن الصفقة تتضمن استثناء ملكية الشركة في الصندوق من معامل المبادلة المعروض بحيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق.

الغاية من تحويل الدين	تهدف الصفقة إلى تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وتسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، وذلك مقابل إصدار أسهم عادية جديدة في الشركة ومنحها لمالكي الوحدات. وسيؤدي ذلك إلى تخفيض الأعباء التمويلية وتحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة وتحسين قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو. (لمزيد من المعلومات حول الغاية من تحويل الدين، الرجاء مراجعة القسم (٩) («**عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)**») من هذا التعميم).
الأطراف ذوي العلاقة	تنطوي الصفقة على وجود أطراف ذوي علاقة، نظراً لأنه يوجد لعدد من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة في الصفقة (إما بصفتهم مالكي وحدات في الصندوق أو بصفتهم ممثلين لجهات تملك وحدات في الصندوق) حيث قام كل من الدكتور/ عبد الرؤوف محمد مناع (بصفته نائب رئيس مجلس إدارة في شركة سليمان الراجحي القابضة، والتي تملك وحدات في الصندوق) والدكتور/ أحمد عثمان القصبي (بصفته مالكاً لوحدات في الصندوق بشكل مباشر) والأستاذ/ هشام عبد العزيز الزيد (بصفته ممثل للهيئة العامة للأوقاف، والتي تملك وحدات في الصندوق) والأستاذ/ عبد العزيز سليمان الراجحي (بصفته عضو مجلس إدارة ومن كبار التنفيذيين في شركة سليمان الراجحي القابضة، والتي تملك وحدات في الصندوق) والأستاذ/ مهند سعود الرشيد (بصفته مالكاً لوحدات بشكل مباشر في الصندوق) والأستاذ/ محمد سلطان أبو ملحه (بصفته ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، والتي تملك وحدات في الصندوق). وقد امتنعوا إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على القرارات المتعلقة بالصفقة (ولمزيد من التفاصيل المتعلقة بالأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة وملكيتهم في كل من الشركة والصندوق، يرجى مراجعة القسم (٩-٨) «**الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بالصفقة**» من هذا التعميم.
ملخص الإجراءات الرئيسية المطلوبة لزيادة رأس المال وإصدار الأسهم الجديدة	تتمثل الخطوات الرئيسية لإتمام الصفقة فيما يلي: • الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس مال الشركة. • الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لعقد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وفق الأنظمة واللوائح ذات الصلة ووفق أحكام النظام الأساس للشركة. • استكمال إجراءات عملية نقل أو إلغاء صكوك ملكية أصول الصندوق (بحسب الحال) إلى الشركة (كما هو موضح في القسم (٩-٢) («**نبذة عن الصندوق وتفاصيل الأصول والعقارات المؤجرة التي نشأ عنها الدين**») من هذا التعميم) بحيث يكون إلغاء الصكوك ذي الصلة أو نقلها لملكية الشركة نافذاً من تاريخ نفاذ الصفقة. وفي حال لم يتم نقل أو إلغاء الصكوك ذي الصلة (حسبما ينطبق) بتاريخ نفاذ الصفقة فسيقوم مدير الصندوق والشركة وفق ما تسمح به الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بالسعي إلى الترتيب مع أمين حفظ الصندوق لحفظ الصكوك لصالح الشركة من تاريخ نفاذ الصفقة إلى حين إلغاء أو نقل الصكوك (حسبما ينطبق) باسم الشركة وذلك وفق ما توجه به الشركة في هذا الشأن. • الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة على قرارات الصفقة، ونشر القرارات وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة. • الحصول على موافقة تداول على إدراج الأسهم الجديدة في المحافظ الاستثمارية لمالكي الوحدات. • الحصول على تأكيد الهيئة العامة للمنافسة بعدم وجوب الإبلاغ عن الصفقة. • الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة لتعديل النظام الأساس والسجل التجاري للشركة. • استيفاء جميع الشروط المحددة في اتفاقية الصفقة والملخصة في القسم (١٢-٤-٢) («**البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية الصفقة**»). وبعد استيفاء الخطوات الرئيسية أعلاه، سيتم تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وتسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، وذلك مقابل قيام الشركة بزيادة رأس مالها وإصدار الأسهم الجديدة لمالكي الوحدات والتي سوف يتم إدراجها في تداول. ولمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم (٩) («**عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)**») والقسم (١٢) («**المعلومات القانونية**»).
الأحقية في الأرباح للأسهم الجديدة	سيكون لمالكي الأسهم الجديدة الحق في الحصول على أي أرباح موزعة تقوم الشركة بالإعلان عنها بعد تاريخ إتمام الصفقة.
الموافقات المطلوبة لزيادة رأس المال	تتطلب الصفقة وزيادة رأس المال الحصول على عدد من الموافقات كما يلي: • موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس مال الشركة وتسجيل وطرح الأوراق المالية. • موافقة تداول على إدراج الأسهم الجديدة. • الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة. • موافقة هيئة السوق المالية على انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة. • موافقة مساهمي الشركة في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة على قرارات الصفقة. ولمزيد من المعلومات حول شروط الصفقة الأخرى وعن الشروط التي تم استيفاؤها، الرجاء مراجعة القسم (١٢) («**المعلومات القانونية**») من هذا التعميم.
حقوق التصويت للأسهم الجديدة	يكون للأسهم الجديدة نفس حقوق التصويت التي تتمتع بها أسهم الشركة الحالية، مع عدم وجود أي قيود مفروضة على هذه الأسهم، وذلك بما يتوافق مع نظام الشركات والنظام الأساس للشركة. كما نشير إلى عدم وجود فترة حظر تقيد تصرف مساهمي المصدر بأسهمهم، ويشمل ذلك الأسهم المملوكة من قبل المساهمين الحاليين للمصدر وكذلك الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها في المصدر لمالكي وحدات الصندوق.
القيود المفروضة على الأسهم الجديدة	لا يوجد أي قيود مفروضة على الأسهم الجديدة، باستثناء القيود المتعلقة بتملك الأجانب لأسهم الشركة، حيث يقتصر تملك أسهم الشركة على مواطني المملكة العربية السعودية. ولن يوجد أي قيود إضافية سيتم فرضها على أسهم المصدر بعد زيادة رأس المال، ويشمل ذلك الأسهم المملوكة من قبل المساهمين الحاليين للمصدر وكذلك الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها في المصدر لمالكي وحدات الصندوق.

٦

التواريخ المهمة والمراحل الأساسية للصفقة

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

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
١- الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين	
موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس المال.	بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٧/٦م)
موافقة هيئة السوق المالية على انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة.	بتاريخ ١٤٤٤/١/٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٤م)
الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول لعدم اكتمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع).	بتاريخ ١٤٤٤/١/٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٤م)
نشر تعميم المساهمين	بتاريخ ١٤٤٤/١/٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٧م)
توفير المستندات المتاحة للمعاينة.	بتاريخ ١٤٤٤/١/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٨م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة على بنود الجمعية.	بتاريخ ١٤٤٤/١/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٢١م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون نصف رأس مال الشركة على الأقل.	بتاريخ ١٤٤٤/١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٢٥م)
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 رأس مال الشركة على الأقل.	بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.
نشر قرارات الصفقة 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).	بتاريخ ١٤٤٤/٢/١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٢٨م)
٢- الإجراءات التي ستتبع في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية	
موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث).	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٣٠م)
الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث).	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٣١م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث).	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/١٨م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) - يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع الثالث لانعقاد الجمعية العامة غير العادية أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه.	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٢١م)
نشر قرارات الصفقة التي تم اتخاذها في الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة على موقع تداول.	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٢٢م)
٣- الإجراءات المطلوبة بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية وإتمام الصفقة	
تزويد هيئة السوق المالية بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية	خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة. أي بتاريخ ١٤٤٤/٢/٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٤م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني. وبتاريخ ١٤٤٤/٣/٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
نشر تعديلات النظام الأساس على البوابة الإلكترونية لوزارة التجارة قبل تعديله رسميا لدى وزارة التجارة	خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة. أي بتاريخ ١٤٤٤/٢/٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/١م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني. وبتاريخ ١٤٤٤/٣/٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٢٩م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.
إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في تداول وتخصيصها لصالح مالكي الوحدات المسجلين في قائمة مالكي الوحدات	خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة. أي بتاريخ ١٤٤٤/٢/٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/١م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني. وبتاريخ ١٤٤٤/٣/٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٢٩م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث. وفي حال تم تأخير إصدار الأسهم الجديدة وتخصيصها لصالح مالكي الوحدات المسجلين في قائمة مالكي الوحدات، فسيتم الإعلان عن موعد التخصيص الجديد على موقع تداول.
تعديل النظام الأساس والسجل التجاري للشركة.	خلال ثلاثة (٣) أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة. أي بتاريخ ١٤٤٤/٢/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/١٥م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني. وبتاريخ ١٤٤٤/٣/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٢م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.

جدول المحتويات

١
تعميم المساهمين أ

٢
إشعار مهم و

٣
القيود المتعلقة بنشر وتوزيع التعميم ح

٤
دليل الشركة ط

٥
ملخص التعميم ك

٦
التواريخ المهمة والمراحل الأساسية للصفقة س

٧
المصطلحات والتعريفات ١

٨
عوامل المخاطرة ٥

٨-١ المخاطر المرتبطة بالصفقة وبأعمال الشركة بعد إتمام الصفقة ٥
٨-٢ المخاطر المرتبطة بإصدار الأسهم الجديدة ٦
٨-٣ المخاطر التجارية ٦
٨-٤ المخاطر القانونية ٩

٩
عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة) ١٠

٩-١ لمحة عامة عن الصفقة ١٠
٩-٢ نبذة عن الصندوق وتفاصيل الأصول والعقارات المؤجرة التي نشأ عنها الدين ١١
٩-٣ نبذة عن الترتيبات الحالية للصندوق ونشأة الدين ١٢
٩-٤ أسباب عملية تحويل الدين ١٣
٩-٥ الآثار المترتبة على الشركة ومساهميها نتيجة تحويل الدين ١٤
٩-٦ أعضاء مجلس الإدارة ١٥
٩-٧ هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها ١٦

٨-٩ الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بالصفقة ١٧

٩-٩ الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الديون وخطواتها المهمة ١٨

١٠

تقييم الدين والأسهم الجديدة ٢٠

١١

المعلومات المالية الموحدة ٢٢

١-١١ المعلومات المالية الافتراضية التي تعكس الوضع المالي للشركة بعد تحويل الديون ٢٢

٢-١١ مقارنة لمؤشرات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على مستوى الشركة (قبل الصفقة) وعلى المستوى الموحد الافتراضي ما بعد الصفقة ٢٧

٣-١١ تحليل ارتفاع ربحية السهم أو انخفاضها نتيجة لزيادة رأس المال ٢٨

٤-١١ الأداء التاريخي لسعر سهم الشركة ٢٨

١٢

المعلومات القانونية ٢٩

١-١٢ إقرارات أعضاء مجلس إدارة الشركة ٢٩

٢-١٢ ملخص الهيكل القانوني للصفقة ٢٩

٣-١٢ الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة ٣٠

٤-١٢ ملخص الاتفاقيات الجوهرية ٣١

٥-١٢ أحكام إنهاء اتفاقية الصفقة ٣٥

٦-١٢ الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة ٣٦

٧-١٢ الإفلاس ٣٦

٨-١٢ الإعسار ٣٦

١٣

إفادات الخبراء ٣٧

١٤

المصاريف ٣٨

١٥

الإعفاءات ٣٩

١٦

المستندات المتاحة للمعاينة ٤٠

الملحق رقم (١) ٤١

الملحق رقم (٢) ٢٩٤

٧

المصطلحات والتعريفات

يكون للعبارات والمصطلحات التالية – أينما وردت في هذا التعميم – المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتضِ سياق النص خلاف ذلك:

تابع	الشخص الذي يسيطر على شخص آخر، أو يسيطر عليه ذلك الشخص الآخر، أو يشترك معه في كونه مسيطراً عليه من قبل شخص ثالث. وفي أي مما سبق تكون السيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر.
الصندوق	صندوق الإنماء مكة العقاري، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق ومطروح طرح عام تأسس بتاريخ ١٤٣٨/١١/٣٠هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٢م)، لغرض الاستحواذ على عدد من الأصول التشغيلية لتوفير دخل دوري للمستثمرين في الصندوق.
قائمة مالكي الوحدات	قائمة مالكي الوحدات المستحقين للأسهم الجديدة والتي سيتم تقديمها من قبل مدير الصندوق للشركة قبل أو بحلول تاريخ النفاذ، والمتضمنة أسماء مالكي الوحدات المستحقين للأسهم الجديدة وعدد الوحدات المملوكة لهم ومعلومات محافظهم الاستثمارية وأي معلومات أخرى مطلوبة لإدراج الأسهم الجديدة في محافظهم الاستثمارية.
شركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة	شركة صندوق نماء العقارية، وهي شركة تم تأسيسها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٩١٩٣.
الأطراف المعنية	مدير الصندوق وأمين الحفظ شركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة.
أمين الحفظ	شركة البلاد المالية، شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٠٤٨٩ وبموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم (٣٧-٠٨١٠٠)، بصفتها أمين حفظ الصندوق.
«الأصول» أو «أصول الصندوق»	الأصول الأساسية للصندوق الواقعة في منطقة مكة المكرمة والتي تتكون من ثلاثة فنادق ومجمعين تجاريين على النحو المنصوص عليه في اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين الشركة (بصفتها البائع) ومدير الصندوق (بصفته المشتري نيابة عن الصندوق) بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٧م وأي تعديلات عليها.
الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق	جميع المستندات والاتفاقيات التالية المتعلقة بالصندوق: • اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها البائع) ومدير الصندوق (بصفته المشتري نيابة عن الصندوق) بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٧م، وأي تعديلات عليها. • اتفاقية تأجير الأرض المبرمة بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها المؤجر) وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة (بصفتها المستأجر) فيما يتعلق بمنطقة (إن ٥) في مخطط جبل عمر. • اتفاقية وكالة البيع الحصرية المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها الوكيل) ومدير الصندوق نيابة عن الصندوق (بصفته الموكل) بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • التعهد ببيع العقار المبرم بين شركة جبل عمر للتطوير ومدير الصندوق نيابة عن الصندوق بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • خطاب الاتفاقية المبرم بين شركة جبل عمر للتطوير ومدير الصندوق نيابة عن الصندوق بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية إيجار العقارات المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها المستأجر) وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة (بصفتها المؤجر) بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية ملحقة لاتفاقية إيجار العقارات المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها الوكيل) وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة (بصفتها الموكل) بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية تأجير الأرض من الباطن المبرمة بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها المستأجر من الباطن) وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة (بصفتها المؤجر من الباطن) فيما يتعلق بمنطقة (إن ٥) في مخطط جبل عمر. • اتفاقية عدم التعرض للمستأجر المبرمة بين شركة هيلتون وورلدوايد مانيج ليمتد وشركة جبل عمر للتطوير وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة ومصرف الإنماء بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية عدم التعرض للمستأجر المبرمة بين شركة حياة انترناشونال – جنوب شرق آسيا ليمتد وشركة حياة انترناشونال تكنيكال سيرفيسز انك وشركة حياة تشين سيرفيسز ليمتد وشركة إتش جي بي (ترافل) ليمتد وشركة انترناشونال ريزرفيشنز وشركة جبل عمر للتطوير وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة ومصرف الإنماء بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية التنازل عن اتفاقيات الإيجار المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها المتنازل) ومصرف الإنماء (بصفته وكيل الضمان) بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية التنازل عن عائدات المالك المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها المتنازل) ومصرف الإنماء (بصفته وكيل الضمان) بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية التنازل ورهن حساب المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها المتنازل) ومصرف الإنماء (بصفته وكيل الضمان) بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية التنازل عن عائدات التأمين المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها المتنازل) ومصرف الإنماء (بصفته وكيل الضمان) بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية وكالة الضمان المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة (بصفتها المؤجر) ومصرف الإنماء (بصفته وكيل الضمان وبنك الحساب) بتاريخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٧م. • اتفاقية الرهن المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير (بصفتها الراهن) وشركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة (بصفتها المرتهن) بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م.

اتفاقية البيع والشراء	اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين الشركة (بصفتها البائع) ومدير الصندوق (بصفته المشتري نيابة عن الصندوق) بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٧م وأي تعديلات عليها، والتي بموجبها قامت الشركة ببيع عدد من الأصول التشغيلية الواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة للصندوق بقيمة تعادل ستة مليار (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولمزيد من المعلومات عن الأصول يرجى مراجعة القسم (٩-٢) («**نبذة عن الصندوق وتفاصيل الأصول والعقارات المؤجرة التي نشأ عنها الدين**»).
اتفاقية الصفقة	الاتفاقية الملزمة المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٢م) فيما يخص الصفقة والتي تضمنت الشروط والأحكام التفصيلية للصفقة، والتي سيتم بموجبها زيادة رأس مال الشركة مقابل تسوية الدين من خلال إصدار أسهم جديدة في الشركة.
الدين	الديون المستحقة على الشركة للصندوق والبالغة خمسة مليار وثلاث مائة وواحد مليون ومائتين وألف وثمانين (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي، بحسب ما هو مسجل في القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية وذلك بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (ويشمل ذلك جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به) علماً بأنه يقصد بالديون المستقبلية تعجيلها بحيث تكون حالة بتاريخ الجمعية العامة غير العادية للشركة والذي سيكون بالتاريخ الذي تتحقق فيه جميع شروط اتفاقية الصفقة والمتضمن أن يكون آخرها صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة
تاريخ العرض	تاريخ العرض المقدم من قبل الشركة لمدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٢م) والمعدل بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٣م).
تاريخ النفاذ	تاريخ إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في تداول وتخصيصها لصالح مالكي الوحدات المسجلين في قائمة مالكي الوحدات.
مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، تعمل وفق الأنظمة واللوائح المعمول بها بالمملكة العربية السعودية، بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-٠٩١٣٤ والمسجلة في السجل التجاري برقم ١٠١٠٢٦٩٧٦٤ وتاريخ ١٤٣٠/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٧/٢٠م).
يوم عمل	أي يوم باستثناء يومي الجمعة والسبت وأيام العطل الرسمية في المملكة العربية السعودية.
زيادة رأس المال	الزيادة المقترحة في رأس مال الشركة من خلال إصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم لصالح مالكي الوحدات.
الهيئة أو هيئة السوق المالية	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٣ بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١١م) والمعدّل بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٧٩) وتاريخ ١٤٣٩/٧/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٨/٤/١١م).
الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة	كل من الأستاذ/ عبد الرؤوف محمد مناع (بصفته نائب رئيس مجلس إدارة في شركة سليمان الراجحي القابضة، والتي تملك وحدات في الصندوق) والأستاذ/ أحمد عثمان القصبي (بصفته مالكاً لوحدات بشكل مباشر في الصندوق) والأستاذ/ هشام عبد العزيز الزيد (بصفته ممثل للهيئة العامة للأوقاف، والتي تملك وحدات في الصندوق) والأستاذ/ عبد العزيز سليمان الراجحي (بصفته عضو مجلس إدارة ومن كبار التنفيذيين في شركة سليمان الراجحي القابضة) والأستاذ/ مهند سعود الرشيد (بصفته مالكاً لوحدات بشكل مباشر في الصندوق) والأستاذ/ محمد سلطان أبو ملحه (بصفته ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، والتي تملك وحدات في الصندوق)
الأسهم الجديدة	الأسهم الجديدة في الشركة والتي سيتم إصدارها لمالكي الوحدات وفقًا لمعامل المبادلة المتفق عليه بموجب الصفقة والبالغ عددها مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
السيطرة	القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة أو (ب) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتُفسّر كلمة «المسيطر» وفقًا لذلك.
قرارات الصفقة	القرارات التي سيتم عرضها على مساهمي الشركة فيما يتعلق بالصفقة للتصويت على زيادة رأس مال الشركة من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي من خلال إصدار (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي جديد بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد لغرض تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وقدرها خمسة مليار وثلاث مائة وواحد مليون ومائتين وألف وثمانين (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي (ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به) وذلك بموجب أحكام المادة (٥٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة من خلال إصدار (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات من الصندوق ومنحها لمالكي الوحدات وذلك وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية الصفقة، بما في ذلك التصويت على المسائل التالية المتعلقة بالصفقة: أ. التصويت على شروط وأحكام اتفاقية الصفقة. ب. التصويت على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة المتعلقة بالصفقة، على أن تسري هذه التعديلات عند إتمام الصفقة. ج. تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ أي من القرارات المذكورة أعلاه.
اجتماع الجمعية العامة غير العادية	اجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الذي يعقد وفقاً للنظام الأساس للشركة.
معامل المبادلة	هو الأساس الذي سيتم بناءً عليه تحديد عدد الأسهم الجديدة المستحقة لمالكي الوحدات فيما يتعلق بالصفقة، والذي سينتج عنه إصدار عدد (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة في الصندوق (باستثناء الوحدات المملوكة من قبل الشركة في الصندوق حيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق).
المملكة	المملكة العربية السعودية.

وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية.
العرض	العرض المقدم من قبل الشركة إلى مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٢م)، والمعدل بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٣م)، فيما يخص الصفقة.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٧-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٦/١هـ الموافق ٢٠٢١/١/١٤م.
طرف ذو علاقة	يقصد بها لأغراض قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ما يلي: ١. تابعي المصدر. ٢. المساهمين الكبار في المصدر. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، أو ٥) أعلاه. ٧. أي شركة يسيطر عليها شخص مشار إليه في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، أو ٦) أعلاه.
قريب	يقصد به لأغراض قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الزوج والزوجة والأولاد القصر.
«المصدر» أو «الشركة»	شركة جبل عمر للتطوير، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة، تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٨م) في مدينة مكة المكرمة، مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٤٢٨/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٥م)، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه، وتقوم الشركة بمزاولة الأعمال العقارية.
الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة	اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة والذي سيعقد للتصويت على قرارات الصفقة.
ريال سعودي	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
شركة تابعة	فيما يتعلق بشركة، أي شركة أخرى تسيطر عليها تلك الشركة.
مساهم كبير	شخص يملك ٥٪ أو أكثر من أسهم رأس مال الشركة.
تداول	شركة تداول السعودية (تداول).
الصفقة	تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وقدرها خمسة مليار وثلاث مائة وواحد مليون ومائتين وألف وثمانين (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي (ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به) وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي الوحدات وذلك من خلال زيادة رأس الشركة المدفوع من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي.
سعر الإغلاق	آخر سعر تم تداول الأسهم عليه في يوم التداول ذي الصلة وفق الآلية المحددة من قبل شركة تداول السعودية (تداول).
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٥٢-٢٠٢٢ بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٣م).
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المملكة.
السنة المالية	السنة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.
الشروط والأحكام	مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
النظام الأساس	النظام الأساس للشركة.
تعميم المساهمين	تعميم المساهمين هذا والصادر عن الشركة بموجب أحكام المادة (٥٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
كبار التنفيذيين	أي شخص طبيعي يكون مكلفاً -وحده أو مع آخرين- من قبل الجهاز الإداري للمنشأة أو من قبل عضو في الجهاز الإداري للمنشأة بمهام إشراف وإدارة، وتكون مرجعيته إلى أي من: ١) الجهاز الإداري مباشرة ٢) عضو في الجهاز الإداري ٣) الرئيس التنفيذي.
هـ (هجري)	التاريخ الهجري.
م (ميلادي)	التاريخ الميلادي.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة أو الصندوق (بحسب الحال).
المساهمون أو المساهمين	المساهمون في شركة جبل عمر للتطوير.
الجمهور	المساهمون دون كبار المساهمين في شركة جبل عمر للتطوير.
مالكي الوحدات	مالكي وحدات الصندوق المسجلين في قائمة مالكي الوحدات.

المستشار المالي	شركة الأهلي المالية
المستشار القانوني	شركة أبو حميد وآل الشيخ والحقباني محامون ومستشارون قانونيون.
المستشارين	المستشار المالي والمستشار القانوني الواردة أسماؤهم في القسم (٤) («**دليل الشركة**») من هذا التعميم.
مراجعو الحسابات	مراجعو الحسابات الواردة أسماؤهم في القسم (٤) («**دليل الشركة**») من هذا التعميم.
دولار	الدولار الأمريكي.
الشخص	أي شخص طبيعي أو معنوي.
القوائم المالية الموحدة المراجعة	البيانات المالية الخاصة بشركة جبل عمر للتطوير أو الصندوق والتي تحتوي على معلومات الدخل والمركز المالي والتدفقات النقدية وغيرها عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.
القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة	البيانات المالية الخاصة بشركة جبل عمر للتطوير أو الصندوق والتي تحتوي على معلومات الدخل والمركز المالي والتدفقات النقدية وغيرها لفترتي الثالثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.
حدث سلبي جوهري	يقصد به – بحسب التعريف المتفق عليه في اتفاقية الصفقة – أي حدث أو تغيير أو مجموعة من الأحداث أو التغييرات التي تطرأ بعد تاريخ اتفاقية الصفقة وقبل تاريخ النفاذ والتي يكون لها، منفردة أو مجتمعة، أو من المتوقع بشكل معقول أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على الشركة أو الصندوق أو الأصول أو الصفقة أو تنفيذها على ألا يشمل ذلك الأحداث أو التغييرات التالية: أ. أي تدهور في الأوضاع الاقتصادية أو السياسية أو أوضاع الأسواق أو أوضاع الأوراق المالية أو الأوضاع الائتمانية أو أوضاع الأسواق المالية في قطاع الخدمات المالية العالمية أو قطاع الخدمات المالية في الشرق الأوسط أو المملكة أو بشكل عام ما لم يؤثر ذلك الحدث بشكل سلبي على الأصول و/أو الصندوق و/أو الشركة على نحو جوهري غير متكافئ فيما بينهما أو بين الأصول أو الأعمال أو الشركات الأخرى العاملة في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية. ب. حدوث أي تغيير أو تطور أو حدث نتيجة الصفقة أو الإعلانات المتعلقة بالصفقة أو تعليق الصفقة أو إتمامها. ج. أي تغيير أو تغيير مقترح بعد تاريخ اتفاقية الصفقة في الأنظمة المطبقة أو في طريقة تفسيرها، ما عدا التغييرات التي ينتج عنها تأثير سلبي على الأصول و/أو الصندوق و/أو الشركة (بحسب الحال) على نحو جوهري غير متكافئ فيما بينهما أو بين الأصول أو الأعمال أو الشركات الأخرى العاملة في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية. د. الظروف الجغرافية السياسية أو اندلاع للأعمال العدائية أو تصعيدها أو حدوث أي من أعمال الحرب أو التخريب أو الإرهاب أو أي تصعيد لها سواء التي تكون مهددة أو جارية من تاريخ اتفاقية الصفقة، ما عدا الأحداث التي ينتج عنها تأثير سلبي على الأصول و/أو الصندوق و/أو الشركة على نحو جوهري غير متكافئ فيما بينهما أو بين الأصول أو الأعمال أو الشركات الأخرى العاملة في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية. ه. حدوث الفيضانات أو الزلازل أو أي من الكوارث الطبيعية الأخرى، ما عدا الحوادث التي ينتج عنها تأثير سلبي على الأصول و/أو الصندوق و/أو الشركة على نحو جوهري غير متكافئ فيما بينهما أو بين الأصول أو الأعمال أو الشركات الأخرى العاملة في قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية. و. أي تغيير أو حدث أو تطور ناتج عن أي فعل يتوجب القيام به في سياق الصفقة.

٨

عوامل المخاطرة

يجب على مساهمي الشركة قراءة المخاطر الواردة في هذا القسم والمرتبطة بزيادة رأس مال الشركة لتسوية الدين 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 الدين في الجمعية العامة غير العادية للشركة.

يرى مجلس الإدارة حاليًا أن المخاطر والشكوك الموضحة أدناه هي جميع المخاطر المعلومة لهم التي تتعلق بعملية إصدار الأسهم الجديدة لتسوية الدين. 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 معلومة 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 جوهرية أخرى حتى تاريخ هذا التعميم بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم والتي قد يؤثر عدم الإفصاح عنها على قرارات المساهمين في التصويت على قرارات الصفقة.

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

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

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

٨-١ المخاطر المرتبطة بالصفقة وبأعمال الشركة بعد إتمام الصفقة

٨-١-١ المخاطر الضريبية

اتفقت الشركة بموجب أحكام اتفاقية الصفقة بأن تتحمل أي التزامات ضريبية أو زكوية (بما في ذلك ضريبة التصرفات العقارية) أو أي رسوم أخرى قد تفرضها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أو أي جهة أخرى لأغراض استكمال إجراءات نقل ملكية الأصول للشركة نتيجة للصفقة. كما بتاريخ هذا التعميم، لا تتوقع الشركة فرض أي التزامات ضريبية لأغراض استكمال إجراءات نقل ملكية الأصول للشركة نتيجة للصفقة، 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.

٨-١-٢ المخاطر المرتبطة بمعامل المبادلة للصفقة

ستقوم الشركة في حال نفاذ الصفقة بإصدار أسهم جديدة لمالكي الوحدات مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق وذلك بناءً على معامل المبادلة المتفق عليه والذي يعادل (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة (لمزيد من التفاصيل حول معامل المبادلة يرجى مراجعة القسم (٩) («**عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)**») من هذا التعميم).

وقد تم تحديد معامل المبادلة بناءً على ما تم الاتفاق عليه بين الشركة ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بموجب اتفاقية الصفقة وذلك في ضوء الافتراضات والتوقعات والمعلومات ذات الصلة والتي تم التوصل لها على أساس أدق المعلومات المتاحة للشركة في حينه وعلى أساس تحقق هذه الافتراضات والمعلومات خلال المدة والطريقة المتوقعتين.

وفي حال عدم صحة أي من الافتراضات المشار إليها أو وقوع أو تغير كبير بين سعر سهم الشركة عند الاتفاق على معامل المبادلة وسعر سهم الشركة عند إتمام الصفقة (كنتيجة لتقلبات السوق أو تأخر إتمام الصفقة أو لأسباب أو تغيرات سياسية أو اقتصادية أو غيرها من الأسباب التي تؤثر على سعر السهم)، فسيؤدي ذلك إلى التأثير بشكل جوهري على نتائج تقييم الصفقة مما قد يعني أن معامل المبادلة المتفق عليه لن يعكس القيمة العادلة للصفقة عند إتمامها.

٨-٢ المخاطر المرتبطة بإصدار الأسهم الجديدة

٨-٢-١ المخاطر المتعلقة بعدم تحقق الهدف الرئيسي من عملية تحويل الدين

إن هدف الشركة من عملية تحويل الدين هو تحسين نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني، وزيادة قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو. وتهدف الصفقة أيضاً إلى تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وتسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به واستعادة أصول الصندوق بحيث يتم تحويل ملكيتها للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى متعلقة بأصول الصندوق يتمتع بها الصندوق والأطراف المعنية به (ولمزيد من التفاصيل عن أهداف الصفقة، يرجي مراجعة القسم (٩-٤) («**أسباب عملية تحويل الدين**») والقسم (٩-٥) («**الآثار المترتبة على الشركة ومساهميها نتيجة تحويل الدين**») من هذا التعميم). وفي حال عدم قدرة الشركة على تحسين وضعها الائتماني ونسب السيولة لديها بعد إتمام الصفقة وتحويل الدين، فسيبقى معدل قروض الشركة إلى حقوق الملكية مرتفع بنسبة ٢٥٤٪ كما في نهاية سبتمبر ٢٠٢١م مما سيؤدي إلى عدم قدرة الشركة على تحقيق أهدافها المرجوة من الصفقة. وبالتالي سيؤثر ذلك على الأداء المالي للشركة ونتائج عملياتها بشكل سلبي.

٨-٢-٢ المخاطر المتعلقة بانخفاض ربحية السهم

تتطلب عملية تحويل الدين إصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهماً عادياً جديداً حيث سيبلغ عدد أسهم الشركة بعد الزيادة مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهماً عادياً. وبما أن الصفقة ستتم عن طريق إصدار أسهم جديدة في الشركة مما سيزيد عدد أسهمها، فقد يؤدي ذلك إلى انخفاض ربحية السهم في المستقبل بسبب توزيع الأرباح على عدد أكبر من المساهمين. ولمزيد من التفاصيل عن تحليل ارتفاع أو انخفاض ربحية السهم نتيجة لزيادة رأس المال، يرجى مراجعة القسم (١١-٣) («**تحليل ارتفاع ربحية السهم أو انخفاضها نتيجة لزيادة رأس المال**») من هذا التعميم.

٨-٢-٣ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم

قد تؤثر عملية تحويل الدين سلباً على سعر أسهم الشركة في السوق المالية إذا قام مالكو الوحدات ببيع عدد كبير من أسهمهم في السوق المالية السعودية بعد إتمام الصفقة، لاسيما في ظل عدم خضوع مالكي الوحدات لأي فترة حظر نظامية أو اشتراطات تعاقدية مع الشركة تقيد التصرف بالأسهم الجديدة. وستبلغ نسبة ملكية مالكو الوحدات في الشركة ما نسبته (١٩,٥٠٪) من رأس مال الشركة بعد الصفقة بما يعادل مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي جديد بإجمالي قيمة اسمية وقدرها مليارين ومائتين وواحد وخمسين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (٢,٢٥١,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي. كما لا يوجد ضمان بعدم بيع عدد كبير من الأسهم من قبل الجمهور في أي وقت. وتجدر الإشارة إلى أن بيع عدد كبير من الأسهم سيؤثر على سعر سهم الشركة في السوق بشكل سلبي.

٨-٢-٤ التغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حقوق التصويت المرتبطة بها

بعد إتمام الصفقة، ستنخفض نسبة ملكية المساهمين الحاليين بما نسبته ١٩,٥٠٪، وعليه ستنخفض قدرة المساهمين الحاليين على التصويت، وبالتالي ستكون لهم قدرة أقل على التأثير في قرارات الشركة والتي تتطلب موافقة مساهمي الشركة في الجمعيات العامة كتعيين أعضاء مجلس الإدارة أو تعديل رأس مال الشركة أو اندماجها وغيرها من القرارات الأخرى الهامة بالنسبة للشركة.

٨-٣ المخاطر التجارية

٨-٣-١ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التدفق النقدي أو عدم القدرة في الحصول على القروض والتمويلات اللازمة أو عدم القدرة على توزيع أرباح مستقبلية

تحتاج الشركة إلى نفقات رأسمالية كبيرة للاستثمار بشكل مستمر في تطوير العقارات والأراضي (وتحديداً في مكة المكرمة)، وتوسيع نطاق عملياتها، وإجراء أعمال صيانة وتحسين مستمرة لعقاراتها 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 اللازمة 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 لتغطية التكاليف الإضافية مما قد يؤثر على نسبة الدين للشركة بشكل سلبي. ولا يوجد ما يضمن أن الصفقة 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 اللازمة لتمويل عمليات الشركة القائمة والاستثمارات الرأسمالية في وقت مناسب وبتكاليف وشروط مناسبة، وفي حال عدم قدرة الشركة على الحصول على القروض والتمويلات اللازمة أو عدم كفاية التدفق النقدي الخاص بالشركة، فسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتطلعاتها المستقبلية. وللتوضيح، يبلغ إجمالي قيمة الذمم الدائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في الصندوق والقروض

القائمة على الشركة مبلغ وقدره ١٦,٨٦٣,٤٠٥,٠٠٠ ريال سعودي وذلك كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، حيث تبلغ نسبة الدين المراد تحويله إلى حقوق الملكية ما يعادل ٨٠٪ وذلك كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، ويبلغ معدل القروض إلى حقوق الملكية قبل عملية تحويل الدين ما نسبته ٢٥٤٪ وستبلغ ٩٧٪ بعد عملية تحويل الدين.

٨-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالتزامات التمويل لدى الشركة

قامت الشركة بإبرام اتفاقية تسهيلات بتاريخ ١٤٤١/٠١/١٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٧م) مع بنك الرياض بقيمة ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، والتي تم بموجبها تقديم تسهيلات للشركة بقيمة إجمالية تبلغ ٧٥,٧٥٠,٤٣٠ ريال سعودي بتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠١٩م. وقامت الشركة بإعادة هيكلة المبلغ القائم من التسهيلات بموجب اتفاقية تسهيلات تم إبرامها بين الشركة وبنك الرياض بتاريخ ١٤٤٢/١٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٢٦م) بقيمة ٥٨,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. والتي تم بموجبها تقديم تسهيلات للشركة بكامل مبلغ التسهيلات، أي بقيمة إجمالية تبلغ ٥٨,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبموجب هذه الاتفاقية، يتم سداد كامل مبلغ التسهيلات المقدمة من خلال قسطين يتم سدادهما على يومين (بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٢م و٢٠٢٢/١٠/٢٣م)، مع العلم بأنه تم سحب كامل مبلغ هذه التسهيلات بتاريخ ٢٠٢١/٠٧/٢٦م. ويعادل المبلغ القائم الذي لم يتم سداده حتى تاريخ هذا التعميم ٥٨,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

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 ٢٠٢١/١١/٢١م والمتضمن الموافقة على (١) إعادة هيكلة مبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من إجمالي مبلغ القرض إلى أداة مالية ثانوية متوافقة مع الشريعة الإسلامية (تسهيلات مرابحة) بأجل غير محدد وفقاً للشروط المتفق عليها بدون تاريخ استحقاق، و(٢) إعادة جدولة المبلغ المتبقي من القرض والبالغ ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ليكون تاريخ استحقاقه في ٣١ مارس ٢٠٣١م يدفع دفعة واحدة، و(٣) الإعفاء من دفع جميع العمولات المصرفية المتراكمة حتى تاريخ 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 ٢٠٢١/١١/١٥م حتى تاريخ ٢٠٢٥/١٢/٣١م، و(٦) فك الرهن عن قطعة الأرض المقام عليها فندق (دبل تري) واستبدالها برهن قطع أراضي داخل المشروع مساوية لها بالقيمة وفقاً للشروط المتفق عليها.

وقامت الشركة بإبرام اتفاقية تسهيلات بتاريخ ٢٠١٥/٠٥/١٧م مع البنك السعودي البريطاني (ساب) والبنك الأهلي السعودي بقيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وقامت الشركة بتاريخ ٢٠١٥/٠٩/١٦م بإبرام اتفاقية قرض مجمع إسلامي بنظام الإجارة الإسلامية مع البنك السعودي البريطاني (ساب) والبنك الأهلي السعودي بقيمة ٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والذي تم استخدام جزء منه لسداد المبلغ المقدم للشركة بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة بتاريخ ٢٠١٥/٠٥/١٧م. وبتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠٤م) قامت الشركة بإبرام اتفاقية لإعادة هيكلة شروط التمويل الإسلامي المقدم من بنك ساب والبنك الأهلي السعودي وفقاً للاتفاقية المبرمة بتاريخ 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 إتاحة مبلغ ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من حد التمويل المسموح به، و(٢) تمديد مدة الاستحقاق لمدة ثلاث (٣) سنوات إضافية من مدة استحقاق التمويل الأصلية مع خيار التمديد لمدة ثلاث (٣) سنوات أخرى، وفقًا لشروط محددة. وبموجب هذه الاتفاقية، يتم سداد كامل مبلغ التسهيلات المقدمة من خلال أقساط ربع سنوية وبإجمالي أربعة وعشرين (٢٤) قسطاً على أن يتم سداد كامل مبلغ التسهيلات بتاريخ ٢٣ أكتوبر ٢٠٣٠م، مع العلم بأن أول سحب من هذه التسهيلات تم بتاريخ ١٨ مايو ٢٠١٨م، ويعادل المبلغ القائم الذي لم يتم سداده حتى تاريخ هذا التعميم ٤,٨٨٩,٠٢٨,١٩١ 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 عسيرة، فمن الممكن ألا تتمكن الشركة من الحصول على التسهيلات اللازمة أو ألا يكفي التدفق النقدي الخاص بالشركة لاستمرار أنشطتها بشكل مثالي، وسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتطلعاتها المستقبلية.

٨-٣-٣ مخاطر عدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي

تقوم الشركة بشكل دوري بتقييم فرص التوسع 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 الدين في تحسين الوضع الائتماني للشركة وتعزيز قدرتها على استكمال تنفيذ مشاريعها القائمة، وفي حال عدم قدرة الشركة على تحسين الوضع الائتماني للشركة وتعزيز قدرتها على استكمال تنفيذ مشاريعها القائمة بعد عملية تحويل الدين، فسيكون لذلك تأثير سلبي على سيولة الشركة ووضعها الائتماني مما سيحد من قدرة الشركة على تنفيذ خطط توسعها وتحقيق أهداف النمو الاستراتيجي، وسيؤثر ذلك بشكل سلبي على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٨-٣-٤ المخاطر المتعلقة بالسيولة والخسائر المتراكمة

تضمنت النتائج المالية الأولية للشركة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والمعلن عنها على موقع تداول بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١١م) بلوغ خسائر الشركة المتراكمة مبلغ ٢,٤٧٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بما يعادل ٢٦,٦٪ من رأس مال الشركة وذلك كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. ويعود سبب ارتفاع صافي الخسارة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مقارنة بالربع المماثل من العام السابق إلى عدد من الأسباب منها زيادة مصروف الأعباء المالية للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مقارنة بالربع المماثل

من العام السابق والذي تضمن الإعفاء من الأعباء المالية المستحقة لصندوق الإنماء مكة العقاري وتسجيل مخصص زكاة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. ويعود سبب ارتفاع صافي الخسارة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مقارنة بالربع السابق إلى انخفاض الإيرادات الأخرى خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مقارنة بالربع السابق والذي تضمن الاعتراف بأرباح بيع قطعة أرض في مشروع جبل عمر التي تم الإعلان عنها في تداول بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٣م وتسجيل مخصص زكاة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

إن تكبد الشركة أي خسائر إضافية في المستقبل سيؤثر على توفر السيولة اللازمة لأعمال الشركة وخططها، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وفي حال بلغت نسبة الخسائر المتراكمة ٥٠٪ أو أكثر فإن الشركة ستخضع لمتطلبات أكثر صرامة، بما في ذلك ما ورد في المادة ١٥٠ من نظام الشركات والتي تقضي بإلزام أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه ببلوغ الخسائر المتراكمة إلى ٥٠٪ أو أكثر من رأس مال الشركة إبلاغ رئيس مجلس الإدارة، وعلى رئيس مجلس الإدارة إبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى مجلس الإدارة – خلال ١٥ يوماً من علمه بذلك – دعوة الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال ٤٥ يوماً من تاريخ علمه بالخسائر؛ لتقرر إما زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه – وفقاً لأحكام نظام الشركات – وذلك إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المدفوع، أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في النظام الأساس للشركة. وتعد الشركة منقضية بقوة النظام إذا لم تجتمع الجمعية العامة غير العادية خلال المدة المحددة أعلاه، أو إذا اجتمعت وتعذر عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة في هذه المادة ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس المال خلال ٩٠ يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وستؤدي عملية تحويل الدين إلى زيادة الخسائر المتراكمة بمقدار ١,٦٤٢,٩٠١,٠٠٠ ريال سعودي من أصل ٢,٤٧٢,٩٥٨,٠٠٠ ريال سعودي (ما يمثل ٢٦,٦٪ من رأس مال الشركة) إلى ٤,١١٥,٨٥٩,٠٠٠ ريال سعودي (ما يمثل ٣٥,٦٪ من رأس مال الشركة). كما أن خسائر الشركة قد تزيد مستقبلاً بعد عملية تحويل الدين لتزيد عن ٥٠٪ من رأس مال الشركة.

٨-٣-٥ المخاطر المتعلقة باحتمالية انخفاض قيمة الموجودات المفصح عنها في القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

تم الإفصاح عن صافي القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية («**الموجودات**») في قائمة المركز المالي الموحدة للشركة وشركاتها التابعة بمبلغ وقدره (١٩,٣٦٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ومبلغ وقدره (٥,٠٢٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على التوالي، وذلك كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. ونظراً للانخفاض الجوهري في النقد الناتج عن فنادق الشركة وشركاتها التابعة والعمليات التجارية الأخرى، والتعطل في أعمال التطوير للمشاريع العقارية للشركة وشركاتها التابعة بصفة أساسية نتيجة لتفشي جائحة فايروس كورونا المستجد، ووفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٦ «الانخفاض في قيمة الموجودات»، نفذت إدارة الشركة وشركاتها التابعة تقييماً لانخفاض القيمة على موجوداتها كما في تاريخ 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، استعانت إدارة الشركة وشركاتها التابعة بمقيمين خارجيين لتحديد القيم العادلة للموجودات، ونفذت تقييماً داخلياً لتحديد القيمة قيد الاستخدام. ونتيجة لتقييم إدارة الشركة وشركاتها التابعة، توصلت إلى أنه لا توجد حاجة لتكوين مخصص انخفاض قيمة لموجوداتها كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

وقام مراجع حسابات الشركة، شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (ذات مسؤولية محدودة)، بفحص واختبار الأحكام والافتراضات والتقديرات الجوهرية التي استخدمتها إدارة الشركة وشركاتها التابعة بما في ذلك تحديد منهجيات التقييم الملائمة، ولاحظ مراجع الحسابات أن القيم القابلة للاسترداد لبعض الموجودات التي تضمنت الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية بصافي قيم دفترية بمبلغ وقدره (٩,٦٧٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ومبلغ وقدره (٣٩١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على التوالي كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم تحديدها بشكل أساسي باستخدام طريقة التكلفة، علماً بأنها طريقة تقييم مسموح بها وفقاً للمعايير المحاسبية المطبقة، لكن غير ملائمة بالنظر إلى طبيعة الموجودات والاستخدام الحالي والمتوقع لها.

ونظرًا للاختلاف في وجهات النظر بين الشركة ومراجع الحسابات شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (ذات مسؤولية محدودة)، فإن هناك احتمالية لانخفاض قيمة الموجودات في المستقبل والتي سيكون لها تأثير جوهري على الشركة وقد تؤدي إلى تسجيل الشركة لخسارة انخفاض في القيمة في بياناتها المالية مما قد يقلل من صافي قيمة الموجودات، مما قد يترتب عليه التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٨-٣-٦ المخاطر المتعلقة بمبدأ الاستمرارية المفصح عنه في القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

كما تم الإفصاح عنه في القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، فإن المطلوبات المتداولة للشركة وشركاتها التابعة تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ وقدره (٢,٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وأنه لدى الشركة وشركاتها التابعة خسائر متراكمة بمبلغ وقدره (١,١٧٩,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تشير هذه الأحداث أو الظروف إلى وجود شك جوهري بشأن قدرة الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وبالتالي قد تكون الشركة غير قادرة على الوفاء بالتزاماتها في سياق أعمالها الاعتيادية، وسيكون لذلك تأثير سلبي على سيولة الشركة ووضعها الائتماني.

٨-٤ المخاطر القانونية

٨-٤-١ الدعاوى القضائية

إن الشركة معرضة – سواءً بصفتها مدعية أو مدعى عليها – لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية واتخاذ الإجراءات القانونية في إطار عملية تحويل الدين. 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 وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، وبغض النظر عن نتائج تلك الدعاوى أو الإجراءات، فقد يترتب على هذه الدعاوى أو الإجراءات تكبد الشركة لتكاليف عالية لتوفير الموارد اللازمة للدفاع عنها، مما قد يترتب عليه التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية (ولمزيد من التفاصيل عن الدعاوى القضائية والمطالبات المتعلقة بالشركة، يرجى مراجعة القسم (١٢-٦) («**الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة**») من هذا التعميم.

٨-٤-٢ المخاطر المرتبطة باستيفاء شروط إتمام الصفقة

يشترط لإتمام الصفقة الالتزام بعدد من الشروط المنصوص عليها في اتفاقية الصفقة. وسيؤدي عدم استيفاء هذه الشروط أو التأخر باستيفائها إلى عدم إتمام الصفقة أو تأخر إتمامها. وتتمثل أهم الشروط التي لم يتم استيفاؤها بتاريخ هذا التعميم فيما يلي: ١) الشروط الجوهرية لاتفاقية الصفقة التي يجب على الأطراف الالتزام بها حتى تاريخ النفاذ، والتي تشمل عدم الإخلال بالضمانات المقدمة أو متطلبات ممارسة الأعمال وغيرها من الشروط الموضحة في القسم المشار إليه في هذه الفقرة، و٢) استكمال كافة الإجراءات النظامية لنقل أو إلغاء صكوك ملكية الأصول (بحسب الحال) بحيث يكون إلغاء الصكوك ذي الصلة أو نقلها لملكية الشركة نافذاً من تاريخ نفاذ الصفقة، أو الترتيب مع أمين حفظ الصندوق (في حال لم يتم نقل أو إلغاء الصكوك ذي الصلة – حسبما ينطبق – بتاريخ نفاذ الصفقة) لحفظ الصكوك لصالح الشركة من تاريخ نفاذ الصفقة إلى حين إلغاء أو نقل الصكوك وذلك وفق ما تسمح به الأنظمة واللوائح ذات العلاقة ووفق ما توجه به الشركة في هذا الشأن. كما سيؤدي الإخلال بشروط إتمام الصفقة أيضاً إلى عدم إتمامها. وتشمل هذه الشروط، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: ١) عدم قيام الصندوق بدفع أو توزيع أي مبالغ نقدية (ويشمل ذلك – على سبيل المثال لا الحصر – دفع أو توزيع أي مبالغ نقدية على مالكي الوحدات) إلا فيما يتعلق بدفع التكاليف المتعلقة بالصندوق، وذلك من تاريخ إبرام اتفاقية الصفقة وحتى تاريخ النفاذ، و٢) عدم تحمل الصندوق أي ديون إضافية باستثناء أي ديون أو مستحقات متعلقة بالأطراف المعنية به ومقدمي خدمات الصندوق وذلك من تاريخ إبرام اتفاقية الصفقة وحتى تاريخ النفاذ.

وفي حال عدم قدرة الشركة على تسوية الدين من خلال إتمام الصفقة نتيجة لعدم استيفاء الشروط المنصوص عليها في اتفاقية الصفقة، فسيكون لذلك تأثير سلبي على سيولة الشركة ووضعها الائتماني. ولمزيد من التفاصيل عن البنود والشروط الجوهرية اتفاقية الصفقة، يرجي مراجعة القسم (١٢-٤-٢) («**البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية الصفقة**») من هذا التعميم.

٩

عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)

٩-١ لمحة عامة عن الصفقة

قامت الشركة بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٣م) بالإعلان عن تقديم عرض لمدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) لغرض تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وقدرها خمسة مليار وثلاثمائة و مليوناً ومائتان و ألفاً وثمانون (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي (ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به) وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، وذلك من خلال إصدار أسهم عادية جديدة لمالكي الوحدات. وبناءً على ما تم التوصل إليه مع مدير الصندوق خلال المناقشات التي جرت بينهما بشأن العرض، فقد قامت الشركة بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٣م) بالإعلان عن تعديل عرضها المقدم لمدير الصندوق (نيابة عن الصندوق). وقد حصلت الشركة على إشعار من مدير الصندوق يفيد بصدور قرار مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على إجراء التغييرات الأساسية في مذكرة شروط وأحكام الصندوق بما يتيح خيار التخارج العيني لمالكي الوحدات وذلك بناءً على العرض لتمكين مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) من إبرام اتفاقية الصفقة بعد الحصول على موافقة مالكي وحدات الصندوق وهيئة السوق المالية على التغييرات المشار إليها وفقاً للإجراءات النظامية ذات العلاقة.

وبموجب هذا العرض، أبرمت الشركة ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) اتفاقية ملزمة بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٢م) تشمل الشروط والأحكام التفصيلية للصفقة، يتم بموجبها زيادة رأس مال الشركة من خلال تسوية الدين عن طريق زيادة رأس مال الشركة بإصدار أسهم جديدة في الشركة، بحيث يصبح إجمالي عدد الأسهم التي ستقوم الشركة بإصدارها لمالكي وحدات الصندوق (باستثناء الشركة بصفتها مالك وحدات) نتيجة إتمام الصفقة مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي جديد (مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة)، وتشمل الأحكام التفصيلية – على سبيل المثال لا الحصر – الهيكل القانوني للصفقة والأسس التجارية ومعامل المبادلة والإجراءات اللازمة لتنفيذ الصفقة والموافقات النظامية ذات الصلة والتي تشمل موافقة هيئة السوق المالية، بالإضافة إلى الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على الصفقة، وغيرها من الأمور الأخرى المتعلقة بالصفقة («**اتفاقية الصفقة**»). وستعد الصفقة في حال إتمامها تسوية شاملة لجميع الحقوق والالتزامات بين الشركة والصندوق والأطراف المعنية به وسيتم بموجبها تحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة تجاه الصندوق والأطراف المعنية به بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (ولمزيد من التفاصيل عن هذه اتفاقية الصفقة، الرجاء مراجعة القسم (١٢-٤-١) («**اتفاقية الصفقة**») من هذا التعميم).

وعند إتمام الصفقة، فسيتم تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وتسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به مقابل إصدار أسهم عادية جديدة في الشركة ومنحها لمالكي الوحدات. وسيحصل جميع مالكي الوحدات على الأسهم الجديدة في الشركة وفقاً لمعامل المبادلة.

كما تم الاتفاق بين الشركة والصندوق بموجب اتفاقية الصفقة على معامل المبادلة النهائي والذي يتمثل في حصول مالكي الوحدات على عدد (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة يملكونها في الصندوق باستثناء الوحدات المملوكة من قبل الشركة في الصندوق حيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق، وسيبلغ إجمالي عدد الأسهم الجديدة مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم مدفوعة بالكامل وبقيمة اسمية للسهم الواحد قدرها (١٠) ريالات سعودية بحيث يكون إجمالي القيمة الاسمية للأسهم الجديدة مبلغ وقدره مليارين ومائتين وواحد وخمسين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (٢,٢٥١,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي. وستصدر هذه الأسهم من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع بالكامل بنسبة ٢٤,٢٢٪ من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم المصدرة للشركة من تسعمائة وتسعة وعشرين مليون وأربعمائة ألف (٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠) سهم إلى مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم عادي مدفوعة بالكامل. وعند إتمام الصفقة، ستكون ملكية مساهمي الشركة الحاليين والجمهور ما نسبته ٨٠,٥٠٪ من رأس مال الشركة، وستكون ملكية مالكي الوحدات ما نسبته ١٩,٥٠٪ من رأس مال الشركة.

وسيتم تحديد إجمالي قيمة الصفقة بناءً على قيمة الأسهم الجديدة. ويبلغ إجمالي القيمة الاسمية للأسهم الجديدة مبلغ وقدره مليارين ومائتين وواحد وخمسين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (٢,٢٥١,٣٤١,٦٢٠) 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 مالكي الوحدات بناءً على معامل المبادلة كسور أسهم، فسيتم تقريب الرقم الناتج إلى أقل رقم صحيح. فعلى سبيل المثال، إذا كان أحد مالكي الوحدات يملك (١٠) وحدات في الصندوق سيخصص له (٤) سهم من الأسهم الجديدة وليس (٤,٤٢) سهم. وسيتم تجميع كسور الأسهم وبيعها في تداول بسعر السوق في حينه بالنيابة عن مالكي الوحدات المستحقين لها ومن ثم سيتم توزيع المتحصلات الناتجة عن عملية بيع كسور الأسهم على مستحقيها كلاً حسب ما يستحقه، وذلك خلال مدة أقصاها ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إتمام الصفقة. وسيتم خصم التكاليف المتعلقة بعملية بيع كسور الأسهم من إجمالي متحصلات بيع كسور الأسهم.

٩-٢ نبذة عن الصندوق وتفاصيل الأصول والعقارات المؤجرة التي نشأ عنها الدين

قامت الشركة بتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٨/٢٥م) بالإعلان عن توقيعها مذكرة تفاهم مع مدير الصندوق لتأسيس صندوق استثمار عقاري لغرض بيع وإعادة استئجار عدد من الأصول التشغيلية الواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة. وقامت الشركة بتاريخ ١٤٣٨/٠٦/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٣/٢٢م) بالإعلان عن إبرامها اتفاقية البيع والشراء مع مدير الصندوق (بصفته المشتري نيابة عن الصندوق) بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٧م، والتي بموجبها قامت الشركة ببيع هذه الأصول للصندوق بقيمة تعادل ستة مليار (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي («**اتفاقية البيع والشراء**»).

وعليه، تم تأسيس صندوق الإنماء مكة العقاري لهذا الغرض كصندوق استثمار عقاري مدر للدخل مغلق ومطروح طرح عام متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية طبقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في شهر أكتوبر من عام ٢٠١٧م، وتقوم شركة الإنماء للاستثمار بدور مدير الصندوق. وتمتلك شركة جبل عمر مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) وحدة في الصندوق بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للوحدة (أي بحصة عينية بقيمة مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي) وذلك منذ تأسيسه في شهر أكتوبر من عام ٢٠١٧م وحتى تاريخ هذا التعميم. وتجدر الإشارة إلى أن الهدف الرئيسي للصندوق تمثّل في الاستحواذ على عدد من الأصول التشغيلية الواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة لتوفير دخل دوري للمستثمرين في الصندوق (ويُشار إليها في هذا السياق بـ «**أصول الصندوق**»). وتتألف أصول الصندوق من ثلاثة فنادق وهي فندق مكة كونراد وفندق مكة هيلتون للأجنحة وفندق مكة حياة ريجنسي بالإضافة إلى مجمعين تجاريين والواقعة ضمن مشروع الشركة في مكة المكرمة وذلك بمساحة إجمالية تقدر بـ(٩,١٣٣) متر مربع وبعدد ٧٤ صك تم إفراغهم بالكامل لمصلحة الصندوق. وعلى الرغم من صدور الأمر الملكي رقم (٦٢٨٢٦) وتاريخ ١٤٤١/١١/٢٣هـ (الموافق ١٦/ ٧/ ٢٠٢٠م) القاضي بتملك الشركة لكامل مساحة مشروع جبل عمر للتطوير الواقع في المنطقة المركزية بمكة المكرمة وذلك بمساحة إجمالية قدرها (٢٣٥,٨٦٩,١١) متر مربع (والتي تقع ضمنه أصول الصندوق) والذي صدر بموجبه الصك الموحد رقم (٣٢٠١٢٥٠٠٦٨٤٣) وتاريخ ١٤٤٢/١/٨هـ باسم الشركة وذلك فيما يتعلق بكامل مشروع جبل عمر للتطوير (ويُشار إليه بـ «**الصك الموحد**») إلا أن صكوك أصول الصندوق الواقعة ضمن نفس المشروع (والبالغ عددها ٧٤ صك) ما زالت سارية المفعول. وعليه، تم الاتفاق بين الشركة ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بموجب اتفاقية الصفقة على استكمال كافة الإجراءات التنظيمية اللازمة لعملية نقل ملكية أصول الصندوق للشركة والتي من المفترض أن تتم إما من خلال: (١) التهميش على الصكوك الخاصة بأصول الصندوق بصدور الصك الموحد وانتقال الملكية لشركة جبل عمر، أو (٢) إلغاء هذه الصكوك والاكتفاء بالصك الموحد بحيث يكون إفراغ أو إلغاء هذه الصكوك (حسبما ينطبق) نافذاً من تاريخ نفاذ الصفقة.

وكجزء من ترتيبات إنشاء الصندوق، أبرمت الشركة (بصفتها مستأجر) عقد إيجار مع شركة الصندوق ذات الأغراض الخاصة (بصفتها المؤجر نيابة عن الصندوق) بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م، بموجبه تقوم الشركة بإعادة استئجار الأصول وتشغيلها بعد بيعها للصندوق لمدة عشرة (١٠) سنوات، بقيمة إيجارية تعادل مبلغ وقدره خمسمائة وأربعون مليون (٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي يدفع سنوياً لمدة هذه العشر (١٠) سنوات («**عقد الإيجار**»). كما تم الاتفاق بين الشركة ومدير الصندوق (بصفته المالك نيابة عن الصندوق) بموجب تعهد تم إبرامه بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠١٧م على أن يكون للشركة الحق في إعادة شراء الأصول ابتداءً من نهاية السنة الخامسة لتاريخ التسليم الفعلي للأصول بموجب محضر التسليم (أي بتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٠هـ الموافق ٢٠١٧/١١/٠٩م) وحتى نهاية السنة العاشرة وذلك مقابل مبلغ يتم سداده من قبل الشركة في حال قيامها بممارسة حق الشراء يعادل القيمة السوقية للأصول في تاريخ إشعار ممارسة حق الشراء كما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين، وفي حال عدم الاتفاق على القيمة السوقية فيكون التقييم هو متوسط التقييم المحدد من مقيمين اثنين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) بناءً على تكليف من الطرفين، وفي جميع الأحوال، فإن سعر الشراء لن يقل عن مبلغ ستة مليار (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي («**التعهد ببيع العقار**»).

وعلى الرغم من أنه سينتج عن الصفقة نقل الملكية القانونية للأصول إلى الشركة، إلا أن الشركة كانت قبل تأسيس الصندوق هي المسيطرة على الأصول بصفتها المالك، كما أن الشركة استمرت عند نقل ملكية الأصول للصندوق وحتى تاريخه مسيطرة على تلك الأصول وتقوم بتشغيلها وإداراتها بموجب الترتيبات التعاقدية التي تم إبرامها بين الشركة والصندوق، ودون أي قدرة من الصندوق على التدخل بأعمال وإدارة وتشغيل الأصول. كما أن الأصول استمرت وما زالت مقيدة في دفاتر الشركة وقوائمها المالية، ويشمل ذلك القوائم المالية للشركة

عن السنة المالية المنتهية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والتي تظهر الأصول المستأجرة كجزء من أصول الشركة وظهرت مقابلها التزامات لمالكي وحدات الصندوق (باستثناء حصة الشركة)، على الرغم من نقل ملكيتها للصندوق في عام ٢٠١٧م استناداً إلى المعايير المحاسبية ذات الصلة الخاصة بإعداد القوائم المالية ومراجعتها. وعليه، تم تصنيف الصفقة على أنها زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون دون الحاجة إلى إعادة الأصول إلى الشركة نظراً لوجودها ضمن أصول الشركة محاسبياً.

٩-٣ نبذة عن الترتيبات الحالية للصندوق ونشأة الدين

في عام ٢٠١٧م، باعت الشركة على الصندوق الأصول الواقعة في منطقة مكة المكرمة والتي تتكون من ثلاثة فنادق ومجمعين تجاريين على النحو المنصوص عليه في اتفاقية البيع والشراء، ومن ثم قامت الشركة بإعادة استئجار تلك الأصول وتشغيلها، وكانت وما زالت الشركة قبل وبعد نقل الأصول للصندوق وحتى تاريخه هي المسيطرة على تلك الأصول والتي تشغلها وتديرها بموجب الترتيبات التعاقدية التي تم إبرامها بين الشركة والصندوق بشأن استئجار وإدارة وتشغيل الأصول. واستمرت الشركة بدفع الإيجار السنوي المستحق للصندوق (والمحدد بخمسمائة وأربعون مليون (٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً) وذلك من تاريخ عقد الإيجار الذي تقوم بموجبه الشركة بإعادة استئجار الأصول وتشغيلها بعد بيعها للصندوق لمدة عشرة (١٠) سنوات. ويتم سداد الإيجار السنوي المستحق للصندوق على دفعتين متساويتين بقيمة مائتان وسبعين مليون (٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل دفعة، بحيث تستحق الدفعة الأولى في شهر نوفمبر والدفعة الثانية في شهر مايو من كل سنة. وقد قامت الشركة بدفع الدفعات الإيجارية للفترة الواقعة من نوفمبر ٢٠١٧م وحتى نوفمبر ٢٠١٩م. وقد بلغ إجمالي قيمة الدفعات الإيجارية المدفوعة للصندوق مبلغ وقدره (١,٢٦٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك بعد إعادة تخصيص الدفعات الإيجارية المدفوعة مقدماً للصندوق عن الفترة الممتدة من تاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٠م وحتى تاريخ ٨ مايو ٢٠٢٠م (وذلك بالنظر إلى أنه تم إعفاء الشركة من دفع الإيجار المستحق عن الفترة من تاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٠م إلى تاريخ ٠١ نوفمبر ٢٠٢٠م بقيمة ثلاثمائة وستة وأربعين مليون (٣٤٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي) ليكون رصيد دائن على الصندوق لصالح الشركة على أن يتم استخدام هذا الرصيد لسداد الدفعات الإيجارية للفترة المستقبلية بما يتوافق مع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق.

ونظراً لعدم قدرة الشركة على الاستمرار في دفع الإيجار السنوي المستحق للصندوق بسبب تأثر إيرادات الأصول المستأجرة سلباً نتيجة لتفشي جائحة فايروس كورونا المستجد، فإن ذلك أدى إلى عدم قدرة الشركة على الاستمرار في دفع الإيجار السنوي المستحق للصندوق وذلك اعتباراً من الدفعة المستحقة في مايو ٢٠٢٠م. كما تم إعفاء الشركة من دفع الإيجار المستحق عن الفترة من تاريخ ١٠ مارس ٢٠٢٠م إلى تاريخ ١ نوفمبر ٢٠٢٠م بقيمة ثلاثمائة وستة وأربعين مليون (٣٤٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ورغبة من الشركة والصندوق في الوصول إلى تسوية شاملة لجميع الحقوق والالتزامات بين الشركة والصندوق والأطراف المعنية به فيما يتصل بالأصول والحقوق والالتزامات المرتبطة بها، قامت الشركة والصندوق بإبرام اتفاقية الصفقة والتي بموجبها نشأ الدين وسيتم بموجبها تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وتسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به، والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية وذلك بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي الوحدات (باستثناء الشركة بصفتها مالك وحدات) من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي، وتهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تسوية الدين وذلك عن طريق منح مالكي الوحدات أسهماً في الشركة.

وقد تم احتساب مبلغ الدين بموجب اتفاقية الصفقة (والتي بموجبها نشأ الدين وسيتم بموجبها تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وقدرها خمسة مليار وثلاث مائة وواحد مليون ومائتين وألف وثمانين (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي بحسب ما هو مسجل في القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية وذلك بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق) كما يلي:

الوصف	المبلغ (مليون ريال سعودي)	منشأ الدين
تكلفة استرداد الشركة للأصول من الصندوق	٦,٠٠٠	عقد الإيجار
مستحق القبض من عائدات البيع غير المحصلة	(٣٠)	ذمم مدينة مقابل البيع الأصلي بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي بموجب اتفاقية التعهد ببيع العقار
الرصيد الصافي	٥,٩٧٠	-
رسوم الإيجار نصف السنوية من ٩ نوفمبر ٢٠١٧م حتى ٨ نوفمبر ٢٠٢١م - الإيجار لمدة ٨ فترات نصف سنوية	٢,١٦٠	إيجار نصف سنوي (٨) بقيمة ٢٧٠ مليون ريال سعودي لكل منها، تدفع بموجب عقد الإيجار
دفعات ٥ إيجار نصف سنوي	(١,٣٥٠)	إيجار نصف سنوي (٥) بقيمة ٢٧٠ مليون ريال سعودي يدفع كل منها بموجب عقد إيجار
إعفاء كورونا المسترد عن الفترة من ١٠ مارس ٢٠٢٠م حتى ١ نوفمبر ٢٠٢٠م	(٣٤٦)	تنازل مقدم من مدير الصندوق على دفع الإيجار خلال فترة كورونا

الوصف	المبلغ (مليون ريال سعودي)	منشأ الدين
المدفوعات التي تمت لمدير الصندوق في ٢٠٢١م كتوزيعات أرباح	(٨٠)	دفعات إلى مدير الصندوق مقابل توزيع أرباح نقدية سيتم تعديلها مقابل الإيجار المستحق
تعديل بما في ذلك رسوم الإيجار غير المستحق من ١ أكتوبر ٢٠٢١م إلى ٨ نوفمبر ٢٠٢١م	(٦٠)	إيجار غير مستحق حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مقابل اتفاقية الإيجار
صافي التزام الإيجار غير المسدد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٦,٢٩٤	-
استبعاد حصة الشركة من الاستثمار في الصندوق	(٩٩٣)	-
مستحق الدفع إلى مالكي الوحدات الآخرين في الصندوق (٨٣,٥٨٪) حتى من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٥,٣٠١	-

المصدر: مراجع الحسابات شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (ذات مسؤولية محدودة)

ملاحظة: تم احتساب قيمة الدين بموجب اتفاقية الصفقة كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وذلك لغرض حساب مبالغ الالتزامات المستحقة على الشركة.

وعلى الرغم من أنه سينتج عن الصفقة نقل الملكية القانونية للأصول إلى الشركة، إلا أن الشركة كانت قبل تأسيس الصندوق هي المسيطرة على الأصول بصفتها المالك، كما أن الشركة استمرت عند نقل ملكية الأصول للصندوق وحتى تاريخه مسيطرة على تلك الأصول وتقوم بتشغيلها وإداراتها ولها حق بإعادة شراء الأصول بموجب الترتيبات التعاقدية التي تم إبرامها بين الشركة والصندوق، ودون أي قدرة من الصندوق على التدخل بأعمال وإدارة وتشغيل الأصول. كما أن الأصول استمرت وما زالت مقيدة في دفاتر الشركة وقوائمها المالية على الرغم من نقل ملكيتها للصندوق في عام ٢٠١٧م استناداً إلى المعايير المحاسبية ذات الصلة الخاصة بإعداد القوائم المالية ومراجعتها. ولذا، فإن نقل الأصول للشركة -كجزء من ترتيبات الصفقة - لن يترتب عليه أي تغير في السيطرة وستستمر الشركة مسيطرة على تلك الأصول.

٩-٤ أسباب عملية تحويل الدين

وفقاً للترتيبات الحالية للصندوق والاتفاقيات المتعلقة بالصندوق والأصول والعقارات المؤجرة والتي تم تفصيلها في القسم (٩-٢) («**نبذة عن الصندوق وتفاصيل الأصول والعقارات المؤجرة التي نشأ عنها الدين**») والقسم (٩-٣) («**نبذة عن الترتيبات الحالية للصندوق ونشأة الدين**») أعلاه، فإن الشركة تقوم بإعادة استئجار الأصول من الصندوق وتشغيلها وتكون ملزمة أيضاً بسداد قيمة الدفعات الإيجارية لهذه الأصول لمدة عشر (١٠) سنوات من تاريخ إبرام عقد الإيجار بقيمة إيجارية تعادل مبلغ وقدره خمسمائة وأربعون مليون (٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي يدفع سنوياً، وفي حال رغبة الشركة بممارسة حقها في إعادة شراء الأصول، فتكون الشركة ملزمة بموجب التعهد ببيع العقار بسداد مبلغ لا يقل عن ستة مليار (٦,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

ورغبة من الشركة باستعادة أصول الصندوق بحيث يتم تحويل ملكيتها للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، فقد اتفقت الشركة مع مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) على تسوية شاملة يتم بموجبها تحويل الدين المستحق للصندوق (والمتمثل بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية المذكورة أعلاه) وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به. وعليه، في حال إتمام الصفقة وتحويل الدين لن تكون الشركة ملزمة بدفع هذه الدفعات الإيجارية للفترة المتبقية من عقد الإيجار (بما في ذلك أي دفعات إيجارية مستحقة غير مدفوعة لفترات سابقة) ولا قيمة ممارسة حق الشراء بموجب التعهد ببيع العقار.

٩-٥ الآثار المترتبة على الشركة ومساهميها نتيجة تحويل الدين

سيتم تنفيذ الصفقة من خلال قيام الشركة بتحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق (بصفته الدائن) وقدرها خمسة مليار وثلاث مائة وواحد مليون ومائتين وألف وثمانين (٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠) ريال سعودي (ويشمل ذلك تسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به) وتحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفك الرهن عن العقارات المرهونة من قبل الشركة لصالح الصندوق وإلغاء جميع الضمانات المقدمة فيما يتصل بالتزامات الشركة اتجاه الصندوق والأطراف المعنية به، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح مالكي الوحدات من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي، وتهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تسوية الدين وذلك عن طريق منح مالكي الوحدات أسهماً في الشركة (مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة).

ونظراً لملكية الشركة في الصندوق فإن الصفقة تتضمن استثناء ملكية الشركة في الصندوق من معامل المبادلة المعروض بحيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة (أي أسهم خزينة) مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق. وتوضح الشركة بأن قرارها المتعلق بعدم رغبتها في امتلاك أسهم خزينة نتيجة لعملية تحويل الدين قد استند على قرار داخلي للشركة دون الأخذ بالاعتبار أي قيود تنظيمية، والسبب الرئيسي لذلك هو تقليل عدد الأسهم المصدرة. وترى الشركة ومستشاريها أن عدم إصدار أسهم خزينة مقابل حصتها في الصندوق سيحقق منفعة أكبر لمساهمي الشركة الحاليين ومساهميها الجدد وله أثر إيجابي أكبر على المؤشرات المالية للشركة.

وعلى الرغم من أنه بمجرد إتمام الصفقة ستنخفض قدرة المساهمين الحاليين على التصويت نظراً لانخفاض ملكية الجمهور من نسبة (٦٩,٣٣٣٪) إلى ما نسبته (٥٥,٨١٣٪) من رأس مال الشركة، إلا أن الصفقة ستساهم بشكل إيجابي في تحسين مؤشرات الأداء الحالية للشركة وتعزيز وضعها الائتماني مما سيساعدها على الحصول على تصنيف ائتماني جيد يتيح مصادر تمويل تنافسيه متعددة، مما سيترتب عليه تخفيض الالتزامات الجوهرية والأعباء التمويلية (والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية التي تعادل مبلغ وقدره خمسمائة وأربعون مليون (٥٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً) وتحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني بما يوفر هامش أكبر من السلامة فيما يتعلق بالتزاماتها المالية، وتحسين قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو. وسوف تنعكس هذه التأثيرات بشكل مباشر على تحقيق أهداف الشركة المستقبلية المتعلقة بالنمو الاستراتيجي وقدرتها على تنفيذ استراتيجيتها التي تم الإشارة إليها في رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠م. (ولمزيد من التفاصيل، يرجي مراجعة القسم (١١) («**المعلومات المالية الموحدة**») من هذا التعميم).

٩-٦ أعضاء مجلس الإدارة

٩-٦-١ يتكون مجلس إدارة الشركة كما في تاريخ ٢١/١٤٤٣/١هـ (الموافق ٢٢/٥/٢٠٢٢م) من تسعة (٩) أعضاء وذلك على النحو التالي:

الاسم	الجنسية	العمر	المنصب	صفة العضوية	الجهة التي يمثلها	تاريخ التعيين	ملكيته في الشركة				ملكيته في الصندوق			
							مباشر	المصلحة غير المباشرة*	المجموع	النسبة	مباشر	المصلحة غير المباشرة*	المجموع	النسبة
سعيد بن محمد الغامدي	سعودي	٥٩	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	-	٢٠٢١/٠٦/٣٠م	صفر	صفر	صفر	-	صفر	صفر	صفر	-
ثالب علي الشمراني	سعودي	٦٥	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	-	٢٠٢١/٠٦/٣٠م	صفر	صفر	صفر	-	صفر	صفر	صفر	-
هشام عبد العزيز الزيد **	سعودي	٣٦	عضو مجلس الإدارة	مستقل	الهيئة العامة للأوقاف	٢٠٢٢/٥/١٨م	صفر	٢٧٣,٨٤٦	٢٧٣,٨٤٦	٪٠,٠٢٩	صفر	٨,٥٥٦,٥٠٦,٧١	٨,٥٥٦,٥٠٦,٧١	٪١,٤٠٥
عبد الرؤوف محمد مناع***	سعودي	٧١	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	-	٢٠٢١/٠٦/٣٠م	١٠٠٠	٣٧,٧٨٧,٢٤١	٣٧,٧٨٨,٢٤١	٪٤,٠٦٦	صفر	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٪٥,٦١٩
أحمد عثمان القصبي	سعودي	٦٢	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	-	٢٠٢١/٠٦/٣٠م	١٠٠٠	صفر	١٠٠٠	٪٠,٠٠٠١٠٧٦	٣,٠٥٣,٤٠	صفر	٣,٠٥٣,٤٠	٪٠,٠٠٠٥
ياسر عبد العزيز القاضي	سعودي	٤٣	عضو مجلس الإدارة	مستقل	-	٢٠٢١/٠٦/٣٠م	١٠,٣٢٠	صفر	١٠,٣٢٠	٪٠,٠٠١١١٠٤	صفر	صفر	صفر	-
مهند سعود الرشيد	سعودي	٥٨	عضو مجلس الإدارة	مستقل	-	٢٠٢١/٠٦/٣٠م	١٠٠٠	صفر	١٠٠٠	٪٠,٠٠٠١٠٧٦	٢٠٧,٧٠٠	صفر	٢٠٧,٧٠٠	٪٠,٠٣٤
عبد العزيز سليمان الراجحي****	سعودي	٣٥	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	-	٢٠٢١/٠٦/٣٠م	١٦٠,٠٠٠	٣٧,٧٨٧,٢٤١	٣٧,٩٤٧,٢٤١	٪٤,٠٨٣	صفر	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٪٥,٦١٩
محمد سلطان أبو ملحه*****	سعودي	٤٢	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٢٠٢١/٠٦/٣٠م	صفر	٤٦,٠٠٣,٤٧٠	٤٦,٠٠٣,٤٧٠	٪٤,٩٥٠	صفر	٥٠,٥٩٠,٣١٥,٠٢	٥٠,٥٩٠,٣١٥,٠٢	٪٨,٣٠٧

المصدر: الشركة والصندوق

*تشمل المصلحة غير المباشرة الأسهم/ الوحدات المملوكة 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.

** تشمل المصلحة غير المباشرة للأستاذ/ هشام عبد العزيز الزيد الأسهم/ الوحدات المملوكة للهيئة العامة للأوقاف في كل من الشركة والصندوق، بصفته ممثل للهيئة العامة للأوقاف في مجلس إدارة الشركة، وتفصيلها كالآتي:

- تملك الهيئة العامة للأوقاف ٢٧٣,٨٤٦ سهم في الشركة.
- وتملك الهيئة العامة للأوقاف ٨,٥٥٦,٥٠٦,٧١ وحدة في الصندوق.

*** تشمل المصلحة غير المباشرة للأستاذ/ عبد الرؤوف محمد مناع الأسهم/ الوحدات المملوكة لشركة سليمان الراجحي القابضة في كل من الشركة والصندوق، بصفته نائب رئيس مجلس إدارة في شركة سليمان الراجحي القابضة، وتفصيلها كالآتي:

- تملك شركة سليمان الراجحي القابضة ٣٧,٧٨٧,٢٤١ سهم في الشركة.
- وتملك شركة سليمان الراجحي القابضة ٣٤,٢٢٤,٠٥٣ وحدة في الصندوق.

**** تشمل المصلحة غير المباشرة للأستاذ/ عبد العزيز سليمان الراجحي الأسهم/ الوحدات المملوكة لشركة سليمان الراجحي القابضة في كل من الشركة والصندوق، بصفته عضو مجلس إدارة ومن كبار التنفيذيين في شركة سليمان الراجحي القابضة، وتفصيلها كالآتي:

- تملك شركة سليمان الراجحي القابضة ٣٧,٧٨٧,٢٤١ سهم في الشركة.
- وتملك شركة سليمان الراجحي القابضة ٣٤,٢٢٤,٠٥٣ وحدة في الصندوق.

***** تشمل المصلحة غير المباشرة للأستاذ/ محمد سلطان أبو ملحه الأسهم/ الوحدات المملوكة للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في كل من الشركة والصندوق، بصفته ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في مجلس إدارة الشركة، وتفصيلها كالآتي:

- تملك المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ٤٦,٠٠٣,٤٧٠ سهم في الشركة.
- وتملك المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ٥٠,٥٩٠,٣١٥,٠٢ وحدة في الصندوق.

٩-٦-٢ التغييرات في مجلس إدارة الشركة نتيجة الصفقة

في حال نفاذ الصفقة، سيتم تعيين عضوين يتم ترشيحهم من قبل مدير الصندوق لشغل مقعدين شاغرين في مجلس إدارة الشركة من تاريخ نفاذ الصفقة. حيث سيتم توفير المقعدين الشاغرين للأعضاء الجدد من خلال أي طريقة تحددها الشركة (على ألا يكون تمثيل الأعضاء الجدد في المجلس أقل من ٢٠٪ من إجمالي عدد الأعضاء) وذلك بموجب أحكام اتفاقية الصفقة. وسيخضع تعيين أي أعضاء جدد إلى الموافقات النظامية المطلوبة، ولا تعتزم الشركة القيام بأي تغيير في الإدارة التنفيذية نتيجة الصفقة. ويوضح الجدول التالي أسماء ومناصب كبار التنفيذيين في الشركة وذلك كما بتاريخ ١٤٤٣/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٨م):

#	الاسم	المنصب	تاريخ التعيين
١	خالد محمد العمودي	الرئيس التنفيذي	١ نوفمبر ٢٠١٩م
٢	محمد جواد	رئيس القطاع المالي المكلف	١٥ يونيو ٢٠٢٢م
٣	سعد مشبب بن عيبان	رئيس قطاع المشاريع	١ أغسطس ٢٠٢١م
٤	عبد الرحمن عمر الجفري	رئيس قطاع العمليات ورئيس القطاع التجاري المكلف	١ يونيو ٢٠٢١م

٩-٧ هيكل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها

بعد إتمام الصفقة، ستكون ملكية مساهمي الشركة الحاليين ما نسبته ٨٠,٥٠٪ من رأس مال الشركة، وسيملك مالكو الوحدات ما نسبته ١٩,٥٠٪ من رأس مال الشركة. ويبين الجدول التالي تفاصيل الملكية في الشركة قبل إتمام الصفقة وبعدها وذلك كما بتاريخ ١٤٤٣/٥/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٣١م):

المساهم	قبل إتمام الصفقة		بعد إتمام الصفقة	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية
مؤسسي جبل عمر	١١٤,٠٨٨,٨٢٣	١٢,٢٧٥٪	١١٤,٠٨٨,٨٢٣	٩,٨٨١٪
شركة مكة للإنشاء والتعمير	٨٦٦٨٤٨٠١	٩,٣٢٦٪	٨٦٦٨٤٨٠١	٧,٥٠٨٪
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة *	٨٤,٢٣٧,٨٧٧	٩,٠٦٣٪	٨٤,٢٣٧,٨٧٧**	٧,٢٩٦٪
كبار التنفيذيين في الشركة ***	٦,٠٣٠	٠,٠٠٠٦٪	٦,٠٣٠	٠,٠٠٠٥٪
أسهم الخزينة ****	صفر	-	صفر	-
الجمهور	٦٤٤,٣٨٢,٤٦٩	٦٩,٣٣٣٪	٦٤٤,٣٨٢,٤٦٩	٥٥,٨١٣٪
الصندوق*****	لا يوجد		لا يوجد	
مالكي الوحدات	لا يوجد		٢٢٥,١٣٤,١٦٢	١٩,٥٠٪
الإجمالي	**٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠**	١٠٠٪	**١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢**	١٠٠٪

المصدر: الشركة

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

** لا يشمل عدد أسهم أعضاء مجلس إدارة شركة جبل عمر بعد إتمام الصفقة الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها لأعضاء مجلس إدارة الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر، حيث تم عكس هذه الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها لهم في خانة مالكي الوحدات.

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

**** تمثل أسهم الخزينة للشركة بتاريخ إتمام الصفقة أسهم الخزينة المملوكة للشركة حالياً.

***** لن يملك الصندوق أي أسهم في الشركة بعد إتمام الصفقة حيث سيتم إصدار الأسهم الجديدة (بعدد ٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم عادي جديد) لمالكي الوحدات، وتشمل الأسهم الجديدة أسهم مصدرة لأعضاء مجلس إدارة الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر.

٩-٨ الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بالصفقة

الصفقة تنطوي على وجود أطراف ذوي علاقة. بحكم أنه يوجد لعدد من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة في الصفقة، إما بصفتهم مالكي وحدات في الصندوق أو بصفتهم ممثلين لجهات تملك وحدات في الصندوق. ويوضح الجدول التالي أسماء وتفاصيل الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة وذلك كما بتاريخ ١٤٤٣/٥/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٣١م):

أعضاء مجلس إدارة الشركة ذوي المصلحة بالصفقة									
الاسم	طبيعة تعارض المصالح	الملكية في الشركة				الملكية في الصندوق			
		الملكية المباشرة	المصلحة غير المباشرة*	المجموع	نسبة الملكية	الملكية المباشرة	المصلحة غير المباشرة*	المجموع	نسبة الملكية
عبد الرؤوف محمد مناع	بصفته نائب رئيس مجلس إدارة في شركة سليمان الراجحي القابضة، وهي مساهم في الشركة (بعدد ٣٧,٧٨٧,٢٤١ سهم) وتملك ٣٤,٢٢٤,٠٥٣ وحدة في الصندوق	١٠٠٠	٣٧,٧٨٧,٢٤١	٣٧,٧٨٨,٢٤١	٤,٠٦٦٪	صفر	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٥,٦١٩٪
أحمد عثمان القصبي	بصفته مالكاً لوحدات بشكل مباشر في الصندوق	١٠٠٠	صفر	١٠٠٠	٠,٠٠٠١٠٧٦٪	٣,٠٥٣,٤٠	صفر	٣,٠٥٣,٤٠	٠,٠٠٠٥٪
هشام عبد العزيز الزيد	بصفته ممثل للهيئة العامة للأوقاف، والتي تملك ٢٧٣,٨٤٦ سهم في الشركة و٨,٥٥٦,٥٠٦,٧١ وحدة في الصندوق	صفر	٢٧٣,٨٤٦	٢٧٣,٨٤٦	٠,٠٢٩٪	صفر	٨,٥٥٦,٥٠٦,٧١	٨,٥٥٦,٥٠٦,٧١	١,٤٠٥٪
عبد العزيز سليمان الراجحي	بصفته عضو مجلس إدارة ومن كبار التنفيذيين في شركة سليمان الراجحي القابضة وهي مساهم في الشركة (بعدد ٣٧,٧٨٧,٢٤١ سهم) وتملك ٣٤,٢٢٤,٠٥٣ وحدة في الصندوق	١٦٠,٠٠٠	٣٧,٧٨٧,٢٤١	٣٧,٩٤٧,٢٤١	٤,٠٨٣٪	صفر	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٣٤,٢٢٤,٠٥٣	٥,٦١٩٪
مهند سعود الرشيد	بصفته مالكاً لوحدات بشكل مباشر في الصندوق	١٠٠٠	صفر	١٠٠٠	٠,٠٠٠١٠٧٦٪	٢٠٧,٧٠٠	صفر	٢٠٧,٧٠٠	٠,٠٣٤٪
محمد سلطان أبو ملحه	بصفته ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، والتي تملك ٤٦,٠٠٣,٤٧٠ سهم في الشركة و٥٠,٥٩٠,٣١٥,٠٢ وحدة في الصندوق	صفر	٤٦,٠٠٣,٤٧٠	٤٦,٠٠٣,٤٧٠	٤,٩٥٠٪	صفر	٥٠,٥٩٠,٣١٥,٠٢	٥٠,٥٩٠,٣١٥,٠٢	٨,٣٠٧٪

المصدر: الشركة

*تشمل المصلحة غير المباشرة الأسهم/ الوحدات المملوكة 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.

٩-٩ الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الديون وخطواتها المهمة

يبين الجدول التالي الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الدين وخطواتها المهمة:

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
١- الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين	
موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس المال.	بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٧/٦م)
موافقة هيئة السوق المالية على انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة.	بتاريخ ١٤٤٤/١/٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٤م)
الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول لعدم اكتمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع).	بتاريخ ١٤٤٤/١/٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٤م)
نشر تعميم المساهمين	بتاريخ ١٤٤٤/١/٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٧م)
توفير المستندات المتاحة للمعاينة.	بتاريخ ١٤٤٤/١/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٨م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة على بنود الجمعية.	بتاريخ ١٤٤٤/١/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٢١م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون نصف رأس مال الشركة على الأقل.	بتاريخ ١٤٤٤/١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٢٥م)
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 رأس مال الشركة على الأقل.	بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.
نشر قرارات الصفقة 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).	بتاريخ ١٤٤٤/٢/١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٢٨م)
٢- الإجراءات التي ستتبع في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية	
موافقة هيئة السوق المالية على الدعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث).	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٣٠م)
الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث).	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٣١م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث).	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/١٨م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) - يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع الثالث لانعقاد الجمعية العامة غير العادية أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه.	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٢١م)
نشر قرارات الصفقة التي تم اتخاذها في الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة على موقع تداول.	بتاريخ ١٤٤٤/٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٢٢م)
٣- الإجراءات المطلوبة بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية وإتمام الصفقة	
تزويد هيئة السوق المالية بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية	خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة. أي بتاريخ ١٤٤٤/٢/٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٤م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني. وبتاريخ ١٤٤٤/٣/٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.
نشر تعديلات النظام الأساس على البوابة الإلكترونية لوزارة التجارة قبل تعديله رسميا لدى وزارة التجارة	خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة. أي بتاريخ ١٤٤٤/٢/٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/١م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني. وبتاريخ ١٤٤٤/٣/٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٢٩م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في تداول وتخصيصها لصالح مالكي الوحدات المسجلين في قائمة مالكي الوحدات	خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة. أي بتاريخ ١٤٤٤/٢/٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/١م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني. وبتاريخ ١٤٤٤/٣/٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/٢٩م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث. وفي حال تم تأخير إصدار الأسهم الجديدة وتخصيصها لصالح مالكي الوحدات المسجلين في قائمة مالكي الوحدات، فسيتم الإعلان عن موعد التخصيص الجديد على موقع تداول.
تعديل النظام الأساس والسجل التجاري للشركة.	خلال ثلاثة (٣) أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة. أي بتاريخ ١٤٤٤/٢/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٩/١٥م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني. وبتاريخ ١٤٤٤/٣/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٢م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.

١٠

تقييم الدين والأسهم الجديدة

تم الاتفاق بين الشركة ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) على معامل المبادلة، مع الأخذ في الاعتبار المناقشات والمفاوضات التي دارت بينهما، والذي يحدد عدد الأسهم الجديدة التي ستصدر من قبل الشركة لمالكي الوحدات في الصندوق لغرض تحويل الدين. ويشمل الدين جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق (بما في ذلك الالتزامات والمستحقات المرتبطة بالأطراف المعنية به) بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (بما في ذلك أي دفعات مستحقة وغير مدفوعة كما في تاريخ العرض)، والتي ستصبح جميعها حالة ومستحقة بتاريخ الجمعية العامة غير العادية للشركة.

يوضح الجدول التالي قيمة الدين وقيمة الأسهم الجديدة (إجمالي قيمة الصفقة الافتراضية) بناءً على معامل المبادلة وسعر الإغلاق لسهم الشركة المتداول كما في ٢٣ مايو ٢٠٢٢م والذي يبلغ ٢٥,٣٠ ريال سعودي.

الدائن	الصندوق
طبيعة الدين	ديون مستحقة على الشركة للصندوق (ويشمل ذلك حقوق والتزامات مرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به).
المبلغ المستحق والذي سيتم تسويته مقابل إصدار أسهم جديدة (ريال سعودي)	٥,٣٠١,٢٠١,٠٨٠
عدد الوحدات التي سيتم تحويلها إلى أسهم عادية في الشركة	٥٠٩,٠٠٢,٢٠٠ وحدة (أي ما يعادل ٨٣,٥٨٪ من عدد الوحدات)
معامل المبادلة المتفق عليه	(٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات من الصندوق (باستثناء الوحدات المملوكة من قبل الشركة في الصندوق حيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق)
عدد الأسهم الجديدة	٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم عادي جديد والذي تم تحديده بناءً على معامل المبادلة المتفق عليه
القيمة الاسمية للأسهم الجديدة (ريال سعودي)	٢,٢٥١,٣٤١,٦٢٠
القيمة السوقية للأسهم الجديدة (ريال سعودي)*	٥,٦٩٥,٨٩٤,٢٩٨,٦٠
نسبة الفرق بين القيمة السوقية للأسهم المراد إصدارها وقيمة الدين	٧,٤٥٪

*تم احتساب قيمة الصفقة على أساس سعر الإقفال لسهم الشركة البالغ ٢٥,٣٠ ريال سعودي للسهم الواحد كما في ٢٣ مايو ٢٠٢٢م. يعتبر قيمة الصفقة في الجدول قيمة إرشادية وسيتم تعديلها وتحديد 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.

المصدر: الشركة

تم تحديد عدد الأسهم الجديدة مقابل تحويل الدين المستحق وفقاً لمعامل المبادلة المتفق عليه حيث ستقوم الشركة بإصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي جديد، أي ما يعادل (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات من الصندوق. ونظراً لملكية الشركة في الصندوق فسيتم استثناء ملكية الشركة في الصندوق من معامل المبادلة المعروض بحيث لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق.

وسيتم تحديد إجمالي قيمة الصفقة بناءً على قيمة الأسهم الجديدة. ويبلغ إجمالي القيمة الاسمية للأسهم الجديدة مبلغ وقدره مليارين ومائتين وواحد وخمسين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (٢,٢٥١,٣٤١,٦٢٠) 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.

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام معادل المبادلة وسعر الإغلاق لسهم الشركة المتداول كما في ٢٣ مايو ٢٠٢٢م:

عدد الوحدات التي سيتم تحويلها إلى أسهم عادية في الشركة	أ	٥٠٩,٠٠٢,٢٠٠
معامل المبادلة المتفق عليه [١]	ب	٠,٤٤٢
سعر إغلاق الأسهم الإيضاحي بتاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية (ريال سعودي) [٢]	ج	٢٥,٣٠
عدد الأسهم التي سيتم إصدارها	أ*ب=د	٢٢٥,١٣٤,١٦٢
رأس المال المقابل للأسهم الجديدة (ريال سعودي)	دxالقيمة الاسمية (١٠ ريال سعودي)	٢,٢٥١,٣٤١,٦٢٠
عدد الأسهم المصدرة الحالية	و	٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠
إجمالي عدد الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	د+و= ز	١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢
القيمة السوقية للشركة قبل تحويل الدين (ريال سعودي)	ج*و= ح	٢٣,٥١٣,٨٢٠,٠٠٠
قيمة الأسهم الجديدة	ج*د= ط	٥,٦٩٥,٨٩٤,٢٩٨,٦٠
القيمة السوقية للشركة بعد تحويل الدين (ريال سعودي)	ح+ط= ي	٢٩,٢٠٩,٧١٤,٢٩٨,٦٠
سعر السهم بعد تحويل الدين (ريال سعودي)	ي/ز= ك	٢٥,٣٠

١. معامل المبادلة المتفق عليه بين الشركة ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) لإصدار الأسهم الجديد مقابل تحويل الدين

٢. تم احتساب سعر الإغلاق لسهم الشركة المتداول كما في ٢٣ مايو ٢٠٢٢م لغرض إيضاح طريقة احتساب أثر تحويل الدين على سعر الأسهم. وسوف يتم احتساب سعر الإقفال الفعلي للأسهم في اليوم الذي يسبق انعقاد الجمعية العامة غير العادية وقد يختلف اختلافاً جوهرياً.

المصدر: الشركة

بناء على الأرقام الإيضاحية في المثال السابق، سيبلغ سعر السهم بعد تحويل الدين ٢٥,٣٠ ريال سعودي وستنخفض نسبة الملكية الحالية للمساهمين من الجمهور، بما في ذلك كبار المساهمين بعد إتمام تحويل الدين بحوالي (١٩,٥٠٪).

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهم فرد بناءً على معامل المبادلة المتفق عليه والمستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة:

البيان		
عدد الأسهم المصدرة الحالية	أ	٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠
عدد الأسهم الجديدة المصدرة	ب	٢٢٥,١٣٤,١٦٢
إجمالي الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	أ+ب = ج	١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢
عدد الأسهم التي يملكها المستثمر (افتراضياً)	د	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الملكية الفردية الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	د/أ = هـ	١٠,٧٦٪
الملكية الفردية الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	د/ج = و	٨,٦٦٪
أثر عملية التحويل على الملكية الفردية الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	((و/هـ)-١) × ١٠٠	(١٩,٥٠٪)
عدد الأسهم التي يملكها الجمهور (افتراضياً)	ز	٧١٦,٠٣٢,٥٨٥
ملكية الجمهور الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	ز/أ =ح	٧٧,٠٤٪
ملكية الجمهور الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	ز/ج=ط	٦٢,٠٢٪
أثر عملية التحويل على ملكية الجمهور الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	ح-ط=ي	(١٥,٠٢٪)

المصدر: الشركة

١١

المعلومات المالية الموحدة

يجب قراءة قسم «المعلومات المالية الموحدة» بالإضافة إلى المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والقوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والقوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثالثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والتي تم تضمينها في هذا التعميم.

لا يمتلك مراجعو الحسابات أو أياً من موظفيهم (الذين يشكلون فريق العمل الذي قام بتقديم الخدمات للشركة) أو الأقارب التابعين لأي من هؤلاء الموظفين أي أسهم أو مصلحة من أي نوع سواءً في الشركة أو شركاتها التابعة والتي من شأنها أن تؤثر على استقلاليتهم. قدم مراجعو الحسابات كما في تاريخ هذا التعميم موافقتهم الخطية على الإشارة الواردة في هذا التعميم بشأن دورهم كمراجعي حسابات للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، ولم يقم 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 لفترتي الثالثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م كما لو كان التحويل قد تم في ١ يناير ٢٠٢١م والتعديلات المترتبة على ذلك خلال بقية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. وقد أعدت هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة بناء على افتراض أن الالتزام مستحق الدفع للصندوق تم إلغاء إثباته من خلال إصدار الأسهم العادية للشركة بقيمة عادلة مفترضة تعادل السعر المتداول كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وذلك لأغراض توضيحية فقط. وتستند التعديلات التصورية على الافتراضات المبينة في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة، ولا تمثل النتائج المالية الفعلية للشركة وشركاتها التابعة أو وضعها المالي، ولا تعطي أي مؤشر عن النتائج والوضع المالي المستقبلي لأنشطة الشركة وشركاتها التابعة عند إتمام التحويل المذكور أعلاه.

١١-١ 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 في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م:

ألف ريال سعودي	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م		
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة)	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (تصورية)
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	١٧,٨٥٧,٢٧٠	–	١٧,٨٥٧,٢٧٠
موجودات غير ملموسة	٤,٢٥٠	–	٤,٢٥٠
عقارات استثمارية	٥,٠٢٥,٣٠٥	–	٥,٠٢٥,٣٠٥
الاستثمار في مشروع مشترك	١٢٠,٠٩٥	–	١٢٠,٠٩٥
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٩٤,٦٦٢	–	٢٩٤,٦٦٢
نقد مقيد	٢٤٢,٥٩٠	–	٢٤٢,٥٩٠
موجودات غير متداولة أخرى	١٧,٣٨٢	–	١٧,٣٨٢
مجموع الموجودات غير المتداولة	**٢٣,٥٦١,٥٥٤**	–	**٢٣,٥٦١,٥٥٤**
موجودات متداولة			
ممتلكات للتطوير والبيع	١,٤٧٨,٢٧٠	–	١,٤٧٨,٢٧٠

ألف ريال سعودي	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م		
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة)	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (تصورية)
موجودات متداولة أخرى	٨٤,٧٤٤	–	٨٤,٧٤٤
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	١٧٢,٣٨٠	(١,٢٧٩)	١٧١,١٠١
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦٤,٦٧٦	(٦٤,٦٧٦)	–
نقد محتجز – الجزء المتداول	٣٠٦,٥٦٦	–	٣٠٦,٥٦٦
نقد وما في حكمه	٤٧١,٠٦٦	(٦٧٣)	٤٧٠,٣٩٣
مجموع الموجودات المتداولة	**٢,٥٧٧,٧٠٢**	**(٦٦,٦٢٨)**	**٢,٥١١,٠٧٤**
مجموع الموجودات	**٢٦,١٣٩,٢٥٦**	**(٦٦,٦٢٨)**	**٢٦,٠٧٢,٦٢٨**
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	٩,٢٩٤,٠٠٠	٢,٢٥١,٣٤٢	١١,٥٤٥,٣٤٢
علاوة إصدار أسهم	–	٤,٦٦٠,٢٧٧	٤,٦٦٠,٢٧٧
احتياطي نظامي	١٠٨,٥٠٦	–	١٠٨,٥٠٦
خسائر متراكمة	(٢,٤٧٢,٩٥٨)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(٤,١١٥,٨٥٩)
احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين	(٢٨٥,٩٧٠)	–	(٢٨٥,٩٧٠)
صافي حقوق الملكية العائد لمالكي الشركة	**٦,٦٤٣,٥٧٨**	**٥,٢٦٨,٧١٨**	**١١,٩١٢,٢٩٦**
حصة غير مسيطرة	١,٥٧٠	–	١,٥٧٠
مجموع حقوق الملكية	**٦,٦٤٥,١٤٨**	**٥,٢٦٨,٧١٨**	**١١,٩١٣,٨٦٦**
مطلوبات غير المتداولة			
قروض وسلف	٥,٠٥٣,٠٣٠	–	٥,٠٥٣,٠٣٠
التزامات مقابل عقود إيجار	١١,٥٨٠	–	١١,٥٨٠
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار	٤,٨٩٥,٠٠٢	(٤,٨٩٥,٠٠٢)	–
مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين	٢١,١٦٠	–	٢١,١٦٠
مطلوبات غير المتداولة الأخرى	١,١٤٣,١٢٣	–	١,١٤٣,١٢٣
مجموع المطلوبات غير المتداولة	**١١,١٢٣,٨٩٥**	**(٤,٨٩٥,٠٠٢)**	**٦,٢٢٨,٨٩٣**
مطلوبات المتداولة			
قروض وسلف – الجزء المتداول	٦,٥٠٩,١٧٤	–	٦,٥٠٩,١٧٤
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	١,٣٤٣,٦٤٦	(٣٤,١٤٥)	١,٣٠٩,٥٠١
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار – الجزء المتداول	٤٠٦,١٩٩	(٤٠٦,١٩٩)	–
التزامات مقابل عقود إيجار الجزء المتداول	٣,٢٤٧	–	٣,٢٤٧
زكاة مستحقة الدفع	١٠٧,٩٤٧	–	١٠٧,٩٤٧
مجموع المطلوبات المتداولة	**٨,٣٧٠,٢١٣**	**(٤٤٠,٣٤٤)**	**٧,٩٢٩,٨٦٩**
مجموع المطلوبات	**١٩,٤٩٤,١٠٨**	**(٥,٣٣٥,٣٤٦)**	**١٤,١٥٨,٧٦٢**
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	**٢٦,١٣٩,٢٥٦**	**(٦٦,٦٢٨)**	**٢٦,٠٧٢,٦٢٨**

المصدر: القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى

انخفضت الذمم التجارية وذمم مدينة أخرى بمبلغ ١,٢٧٩ ألف ريال سعودي من ١٧٢,٣٨٠ ألف ريال سعودي إلى ١٧١,١٠١ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، وذلك أثر معاملة تحويل الدين إلى أسهم.

استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

انخفض الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة البالغة، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، ٦٤,٦٧٦ ألف ريال سعودي بالمقدار كامل نتيجة معاملة تحويل الدين إلى أسهم.

نقد وما في حكمه

انخفض النقد وما في حكمه من ٤٧١,٠٦٦ ألف ريال سعودي إلى ٤٧٠,٣٩٣ ألف ريال سعودي بمبلغ ٦٧٣ ألف ريال سعودي، وذلك أثر لمعاملة تحويل الدين إلى أسهم.

رأس المال

ارتفع رأس المال من ٩,٢٩٤,٠٠٠ ألف ريال سعودي إلى ١١,٥٤٥,٣٤٢ ألف ريال سعودي نتيجة إصدار ٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم بقيمة اسمية تعادل ١٠ ريال، وقد بُنيت افتراضات حجم صفقة تحويل الدين ومعامل المبادلة على اتفاقية تحويل الدين (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٩) («**عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال (الصفقة)**») من هذا التعميم).

علاوة إصدار أسهم

تتمثل الزيادة في علاوة الإصدار بمبلغ ٤,٦٦٠,٢٧٧ ألف ريال سعودي الفرق بين القيمة الاسمية للسهم والتي تعادل ١٠ ريال سعودي، وبين سعر الإغلاق المتداول للسهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م الذي تعادل قيمته ٣٠,٧ ريال سعودي. يجدر بالذكر أن القوائم المالية الافتراضية أُعدت بافتراض قيمة عادلة للسهم تعادل سعر الإغلاق المتداول كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

الخسائر المتراكمة

ارتفعت الخسائر المتراكمة بمبلغ ١,٦٤٢,٩٠١ ألف ريال سعودي من ٢,٤٧٢,٩٥٨ ألف ريال سعودي إلى ٤,١١٥,٨٥٩ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، وذلك بسبب ارتفاع صافي خسارة الفترة الذي نتج من خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار.

ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار

انخفضت الذمم الدائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار البالغة ٤,٨٩٥,٠٠٢ ألف ريال سعودي بالمقدار كامل بسبب تحويل الدين، حيث تمثل المطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار جزء من الدين المحول إلى أسهم.

ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى

انخفضت الذمم الدائنة ومطلوبات متداولة أخرى بمبلغ ٣٤,١٤٥ ألف ريال سعودي نتيجة عملية تحويل الدين إلى أسهم، حيث كانت تمثل ١,٣٤٣,٦٤٦ ألف ريال سعودي وانخفضت إلى ١,٣٠٩,٥٠١ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار - الجزء المتداول

انخفض الجزء المتداول من الذمم الدائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار البالغة ٤٠٦,١٩٩ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، بمقدار المبلغ الكامل نتيجة عملية تحويل الدين.

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 لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م:

ألف ريال سعودي	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م		
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (الغير مراجعة)	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (تصورية)
الإيرادات	١٤١,٩٧٩	-	١٤١,٩٧٩
تكلفة الإيرادات	(٣٤٢,٠٣٩)	-	(٣٤٢,٠٣٩)
إجمالي الخسارة	(٢٠٠,٠٦٠)	-	(٢٠٠,٠٦٠)
مصروفات بيع وتسويق	(٢,٦٢٧)	-	(٢,٦٢٧)
مصروفات عمومية وإدارية	(١٣٧,٠٣٦)	-	(١٣٧,٠٣٦)
عكس خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية، صافي	٣٥,٤٤٤	-	٣٥,٤٤٤
مصروفات أخرى، صافي	(١١٨,٦٨٥)	-	(١١٨,٦٨٥)
الخسارة التشغيلية	(٤٢٢,٩٦٤)	-	(٤٢٢,٩٦٤)
الربح من استبعاد موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ به للبيع	٦٦٢,١٧٩	-	٦٦٢,١٧٩
تكاليف تمويل	(٥٥٠,٤٣٤)	-	(٥٥٠,٤٣٤)
خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار	-	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٦٤٢,٩٠١)
حصة في نتائج من الاستثمارات في مشروع مشترك	٥,٥٠٥	-	٥,٥٠٥
خسارة للفترة قبل الزكاة	(٣٠٥,٧١٤)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٤٨,٦١٥)
الزكاة	(٣٩,٢٠٦)	-	(٣٩,٢٠٦)
الخسارة للفترة	(٣٤٤,٩٢٠)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٨٧,٨٢١)
العائد إلى:			
المساهمين في الشركة الأم	(٣٤٤,٧٧١)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٨٧,٦٧٢)
حصة غير مسيطرة	(١٤٩)	-	(١٤٩)
	(٣٤٤,٩٢٠)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٨٧,٨٢١)
خسارة السهم			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (الرقم بالآلاف)	٩,٢٩٤,٠٠٠	٢٢٥,١٣٤	١,١٥٤,٥٣٤
الخسارة للسهم العائد إلى حملة الأسهم العادية في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)	(٠,٣٧)	(١,٣٥)	(١,٧٢)

المصدر: القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار

نتيجة لتحويل الدين إلى حقوق ملكية، انقضى مستحق الدفع إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار من خلال تحويل الدين إلى أسهم، حيث تم تحديد القيمة العادلة للأسهم بناءً على سعر الإغلاق المتداول كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (٣٠,٧ ريال سعودي للسهم) وذلك لغرض إعداد القوائم المالية الافتراضية.

تم الاعتراف بقيمة ١,٦٤٢,٩٠١ ألف ريال سعودي كخسارة مقايضات من تحويل الدين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار، حيث تمثل الخسارة الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي المنقض والقيمة العادلة المفترضة للأسهم.

خسارة للفترة قبل الزكاة

ارتفعت خسائر الشركة قبل الزكاة بمبلغ ١,٦٤٢,٩٠١ ألف ريال سعودي من ٣٠٥,٧١٤ ألف ريال سعودي إلى ١,٩٤٨,٦١٥ ألف ريال سعودي بسبب خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار.

قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م:

ألف ريال سعودي	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م		
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (الغير مراجعة)	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (تصورية)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الخسارة قبل الزكاة	(٣٠٥,٧١٤)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٤٨,٦١٥)
التعديلات لـ:			
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	١٨٢,٩٩٩	–	١٨٢,٩٩٩
استهلاك عقارات استثمارية	٢١,٨٢٢	–	٢١,٨٢٢
إطفاء موجودات غير ملموسة	٧٨٣	–	٧٨٣
عكس قيد منافع نهاية خدمة للموظفين	(١,٤٢٠)	–	(١,٤٢٠)
عكس خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية، صافي	(٣٥,٤٤٤)	–	(٣٥,٤٤٤)
خسارة من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	١,٩٠٦	–	١,٩٠٦
حصة في نتائج الاستثمارات في مشروع مشترك	(٥,٥٠٥)	–	(٥,٥٠٥)
تكاليف تمويل	٥٥٠,٤٣٤	–	٥٥٠,٤٣٤
الربح من استبعاد موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع	(٦٦٢,١٧٩)	–	(٦٦٢,١٧٩)
التغيرات في القيمة العادلة لاستثمار محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٣,٢٠٨	–	١٣,٢٠٨
خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار	–	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٦٤٢,٩٠١)
المجموع:	(٢٣٩,١١٠)	–	(٢٣٩,١١٠)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
موجودات غير متداولة أخرى	٢,٥٦٢	–	٢,٥٦٢
ممتلكات للتطوير والبيع	(٥٩,٢٢٦)	–	(٥٩,٢٢٦)
موجودات متداولة أخرى	(٥٢,٥٢٢)	–	(٥٢,٥٢٢)
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	١٢,٥٩٢	–	١٢,٥٩٢
المطلوبات الغير متداولة أخرى	(٣,٦٦٨)	–	(٣,٦٦٨)
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	(٩٢,٧١٢)	–	(٩٢,٧١٢)
النقد المستخدم في العمليات	(٤٣٢,٠٨٤)	–	(٤٣٢,٠٨٤)
أعباء مالية مدفوعة	(١٥٣,٠٦٨)	–	(١٥٣,٠٦٨)
منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	(١٠,٨٢٠)	–	(١٠,٨٢٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٥٩٥,٩٧٢)	–	(٥٩٥,٩٧٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات	(١١٠,٠١٧)	–	(١١٠,٠١٧)
متحصلات من استبعاد ممتلكات محتفظ بها للبيع	٦٣٠,٠٠٠	–	٦٣٠,٠٠٠
استثمار إضافي في مشروع مشترك	–	–	–
إضافات إلى عقارات استثمارية	(٥,٢٩٦)	–	(٥,٢٩٦)
شراء موجودات غير ملموسة	(٢,٩٢١)	–	(٢,٩٢١)
صافي التغير في أرصدة نقد محتجزة	٤١,٧٥٣	–	٤١,٧٥٣
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية	٥٥٣,٥١٩	–	٥٥٣,٥١٩
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			

ألف ريال سعودي	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م		
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (الغير مراجعة)	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (تصورية)
مدفوعات مستلمة مقابل دفعة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	١,٣٢٦	–	١,٣٢٦
قروض وسلف مسحوبة	٥٧٧,٤٩٩	–	٥٧٧,٤٩٩
سداد قروض وسلف	(١٠٦,٣٢٠)	–	(١٠٦,٣٢٠)
سداد عقود إيجار	(١٠,٢١١)	–	(١٠,٢١١)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	**٤٦٢,٢٩٤**	–	**٤٦٢,٢٩٤**
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه	٤١٩,٨٤١	–	٤١٩,٨٤١
نقد وما في حكمه في بداية الفترة	٥١,٢٢٥	–	٥١,٢٢٥
نقد وما في حكمه في نهاية الفترة	**٤٧١,٠٦٦**	–	**٤٧١,٠٦٦**

المصدر: القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

خسارة للفترة قبل الزكاة

زادت خسائر الشركة بمبلغ ١,٦٤٢,٩٠١ ألف ريال سعودي من ٣٠٥,٧١٤ ألف ريال سعودي إلى ١,٩٤٨,٦١٥ ألف ريال سعودي بسبب خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار.

خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار

نتيجة لتحويل الدين إلى حقوق ملكية، انقضى مستحق الدفع إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار من خلال تحويل الدين إلى أسهم، حيث تم تحديد القيمة العادلة للأسهم بناءً على سعر السهم المتداول كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (٣٠,٧ ريال سعودي للسهم) وذلك لغرض إعداد القوائم المالية الافتراضية.

تم الاعتراف بقيمة ١,٦٤٢,٩٠١ ألف ريال سعودي كخسارة مقايضات من تحويل الدين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار، حيث تمثل الخسارة الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي المنقض والقيمة العادلة المفترضة للأسهم.

١١-٢ مقارنة لمؤشرات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على مستوى الشركة (قبل الصفقة) وعلى المستوى الموحد الافتراضي ما بعد الصفقة

يوضح الجدول التالي مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية للشركة بناء على القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م:

ألف ريال سعودي	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (الغير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (تصورية)
هامش إجمالي الربح (الخسارة) (٪)[١]	(١٤٠,٩٪)	(١٤٠,٩٪)
هامش صافي الربح (الخسارة) (٪)[٢]	(٢٤٢,٩٪)	(١,٤٠٠,١٪)
العائد على الموجودات (٪)[٣]	(١,٣٪)	(٧,٦٪)
العائد على حقوق الملكية (٪)[٤]	(٥,٢٪)	(١٦,٧٪)
معدل الديون طويلة الأجل على إجمالي حقوق الملكية وإجمالي الديون طويلة الأجل (مرة)[٥]	٠,٦	٠,٣

المصدر: الشركة.

١. تم احتساب هامش إجمالي الربح (الخسارة) بقسمة إجمالي الربح (الخسارة) على الإيرادات.
٢. تم احتساب صافي الربح (الخسارة) بقسمة صافي الربح (الخسارة) على الإيرادات.
٣. تم احتساب العائد على الموجودات بقسمة صافي الربح (الخسارة) للفترة على إجمالي الموجودات.
٤. تم احتساب العائد على حقوق الملكية بقسمة صافي الربح (الخسارة) للفترة على إجمالي حقوق الملكية.
٥. تم احتساب معدل الديون طويلة الأجل على إجمالي حقوق الملكية وإجمالي الديون طويلة الأجل بقسمة إجمالي الديون طويلة الأجل على مجموع إجمالي حقوق الملكية وإجمالي الديون طويلة الأجل.

أثرت خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار البالغة ١,٦٤٢,٩٠١ ألف ريال سعودي تأثيرًا مباشرًا على الخسائر المحققة للفترة. وبناء على ذلك، تأثر هامش صافي الربح والعائد على الموجودات والعائد على حقوق الملكية تأثيرًا سلبيًا، وقد ساهم ارتفاع حقوق الملكية بعد تحويل الدين إلى الحد من انخفاض العائد على حقوق الملكية.

كما انخفض معدل الديون طويلة الأجل على إجمالي حقوق الملكية وإجمالي الديون طويلة الأجل بسبب تحويل الجزء الغير متداول من الدين الذي تم تحويله لحقوق ملكية، والتي تبلغ قيمته ٤,٨٩٥,٠٠٢ ألف ريال سعودي.

١١-٣ تحليل ارتفاع ربحية السهم أو انخفاضها نتيجة لزيادة رأس المال

يوضح الجدول التالي خسارة السهم للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وتأثير تحويل الدين عليها:

	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (الغير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (تصورية)
الخسارة العائدة لمالكي الأسهم العادية في الشركة الأم (ألف ريال سعودي)	(٣٤٤,٩٢٠)	(١,٩٨٧,٨٢١)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (الرقم بالآلاف)	٩٢٩,٤٠٠	١,١٥٤,٥٣٤
خسارة السهم (ريال سعودي)	(٠,٣٧)	(١,٧٢)

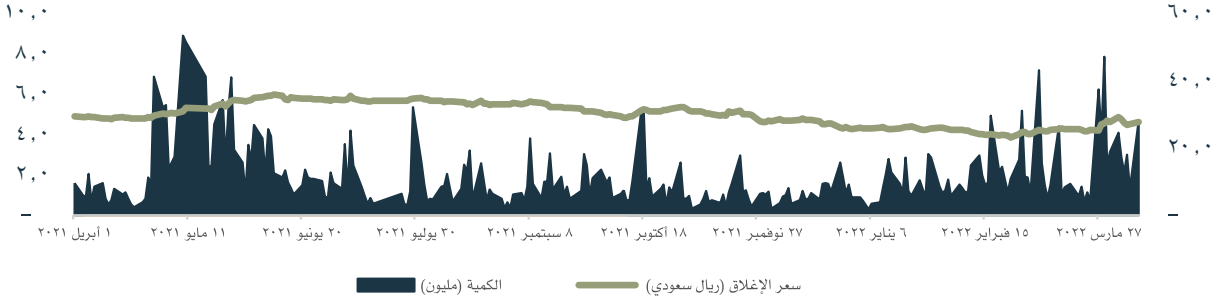
المصدر: القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، والمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

يتم احتساب ربحية أو خسارة السهم بقسمة الربح أو الخسارة للفترة العائدة إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

ارتفعت خسارة السهم بعد عملية تحويل الدين الافتراضية من (٠,٣٧) ريال سعودي للسهم إلى (١,٧٢) ريال سعودي للسهم، نتيجة ارتفاع خسارة الفترة من (٣٤٤,٩٢٠) ألف ريال سعودي إلى (١,٩٨٧,٨٢١) ألف ريال سعودي بسبب خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار.

١١-٤ الأداء التاريخي لسعر سهم الشركة

يوضح الشكل التالي تطور سعر سهم الشركة خلال الفترة من تاريخ ١ أبريل ٢٠٢١م حتى ١٠ أبريل ٢٠٢٢م:



المصدر: شركة تداول السعودية (كما في ١٥ مارس ٢٠٢٢م).

السنة	٢٠٢١م									٢٠٢٢م		
الشهر	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	يناير	فبراير	مارس
متوسط إجمالي حجم التداول خلال شهر (مليون)	١,٣	٤,٤	٢,٣	١,٧	١,٤	١,٦	١,٧	١,٠	١,١	١,٤	٢,١	٢,٥
متوسط السعر خلال شهر (ريال سعودي)	٢٨,٩	٣١,٩	٣٤,٦	٣٤,٢	٣٣,٤	٣٢,٣	٣٠,٤	٣٠,٠	٢٧,٤	٢٥,٨	٢٤,٤	٢٥,٥

المصدر: شركة تداول السعودية (كما في ١٥ مارس ٢٠٢٢م).

١٢ المعلومات القانونية

١٢-١ إقرارات أعضاء مجلس إدارة الشركة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

١. أن تحويل الدين لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.

٢. أن إصدار الأسهم الجديدة لا يخل 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 بمستندات تحويل الدين التي يجب على مساهمي الشركة أخذها بعين الاعتبار للتصويت بشكل مطلع.

٥. أنه لا يوجد معلومات قانونية جوهرية أخرى في هذا القسم تؤدي إزالتها إلى أن تصبح البيانات الأخرى مضللة.

وباستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (٩-٦) («**أعضاء مجلس الإدارة**») من هذا التعميم، يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة (من غير الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة) أنهم ليس لديهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أي من أسهم الشركة أو في وحدات الصندوق أو أعمالهم أو في أي عقد مبرم أو سيتم إبرامه بين أطراف الصفقة، وأنهم يقرون بكامل استقلاليتهم بخصوص إصدار الأسهم موضوع هذا التعميم.

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

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

وتجدر الإشارة إلى أن أعضاء مجلس إدارة الشركة (من غير الأعضاء ذوي المصلحة بالصفقة) لم يأخذوا في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الوضع الزكوي والضريبي أو الظروف الخاصة بكل مساهم نظراً لاختلاف الظروف والأوضاع والأهداف الخاصة بكل منهم. وعليه، يؤكد أعضاء مجلس إدارة الشركة (من غير الأعضاء ذوي 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 للتأكد من مدى ملائمة الصفقة والمعلومات الواردة في هذا التعميم للأهداف الاستثمارية والأوضاع المالية الخاصة به.

١٢-٢ ملخص الهيكل القانوني للصفقة

١٢-٢-١ الهيكل القانوني

١. سيتم تنفيذ الصفقة وفقاً لأحكام الفقرة (ب) من المادة (١٣٨) من نظام الشركات وأحكام المادة (٥٦) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة حيث سيتم تحويل جميع الديون المستحقة على الشركة للصندوق وتسوية جميع الحقوق والالتزامات المرتبطة بالصندوق والأطراف المعنية به مقابل إصدار الأسهم الجديدة وتخصيصها لمالكي الوحدات وذلك من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.

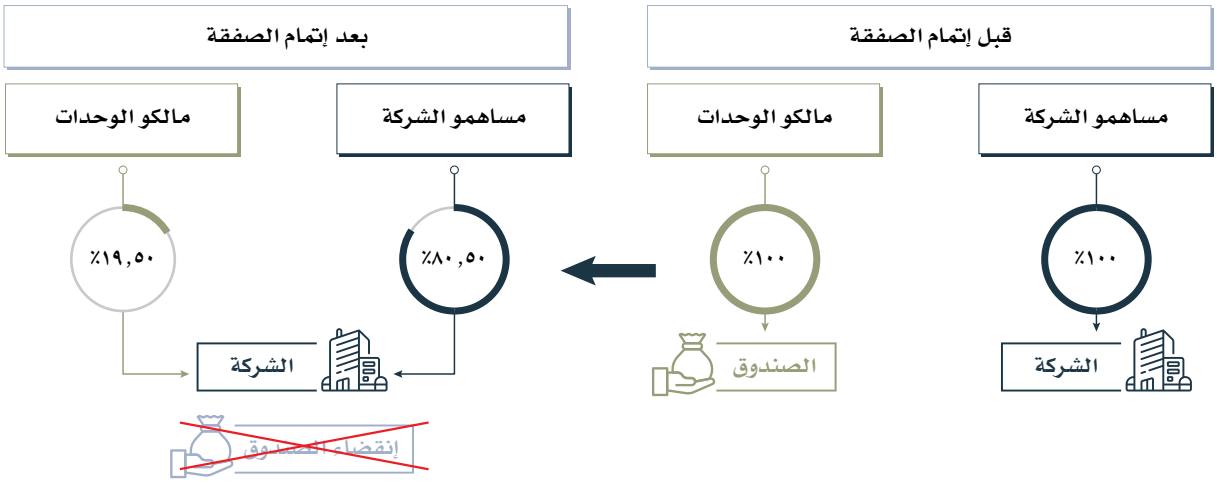
٢. سيشمل الدين جميع الديون والالتزامات المستحقة على الشركة للصندوق (بما في ذلك الالتزامات والمستحقات المرتبطة بالأطراف المعنية به) والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية المستحقة وأي التزامات أخرى بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (بما في ذلك أي دفعات مستحقة وغير مدفوعة كما في تاريخ تقديم العرض)، والتي ستصبح جميعها حالة ومستحقة بحلول تاريخ نفاذ الصفقة.

٣. كمقابل لإصدار الأسهم الجديدة في الشركة لمالكي وحدات، سيتم تحويل ملكية أصول الصندوق للشركة والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى متعلقة بأصول الصندوق يتمتع بها الصندوق أو الأطراف المعنية به، بالإضافة إلى فك الرهن عن العقارات المرهونة وإلغاء الضمانات المقدمة من قبل الشركة لصالح الصندوق.

٤. نظراً لأن الشركة تعتبر مالك وحدات في الصندوق، فإن الصفقة لا تشمل ملكية الشركة في الصندوق، أي لن يتم إصدار أسهم جديدة للشركة مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق بموجب الصفقة.

٥. ستعد الصفقة في حال إتمامها تسوية شاملة لجميع الحقوق والالتزامات بين الشركة والصندوق والأطراف المعنية به فيما يتعلق بالصندوق وبموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق.

وفيما يلي نموذج مبسط لهيكل الصفقة:



١٢-٢-٢ المقابل المعروض

١. ستقوم الشركة بإصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم عادي جديد لمالكي وحدات الصندوق (باستثناء الشركة بصفتها مالك وحدات)، أي ما يعادل (٠,٤٤٢) سهم عادي جديد في الشركة مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق، وذلك بعد استيفاء شروط اتفاقية الصفقة والملخصة في القسم (١٢-٤-٢) («**البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية الصفقة**»).

٢. بإتمام الصفقة سيتم إنهاء جميع الالتزامات التعاقدية بين الشركة والصندوق وبين الشركة والأطراف المعنية به، ويشمل ذلك تعديل و/أو إنهاء جميع الاتفاقيات ذات الصلة التي تم إبرامها بين الشركة والصندوق والأطراف المعنية به.

١٢-٣ الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة

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

١٢-٣-١ الموافقات الحكومية

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

أ. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس مال الشركة وتسجيل وطرح الأوراق المالية.

ب. الحصول على موافقة تداول 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.

١٢-٣-٢ موافقة الجمعية العامة غير العادية

تتمثل 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 رأس مال الشركة على الأقل. فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثان 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 ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول عند عدم اكتمال 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 بالتقدم 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 وموقعاً 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 المصادق عليه يوم اجتماع الجمعية بالإضافة إلى صورة من الهوية الوطنية أو جواز السفر أو هوية المقيم للوكيل.

تتم الموافقة على قرارات الصفقة في اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة إذا صدر قرار الموافقة بأغلبية ثلاث أرباع الأسهم الممثلة في الاجتماع سواء بالأصالة أو الوكالة. كما سيكون بمقدور المساهمين التصويت على بنود جدول أعمال الجمعية العامة غير العادية عن بعد (إلكترونياً) 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 بثلاثة أيام على الأقل، وسيتم تحديد التواريخ التي سيتاح 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 تعميم المساهمين لم يتم تقديمه أو تسجيله لدى أي هيئة تنظيمية خارج المملكة. وعليه، في حال كان أي من مساهمي الشركة مقيم في أي دولة تتطلب أنظمتها أن تقوم الشركة بأي إجراءات تمكن المساهم المعني من التصويت على قرارات الصفقة بشكل نظامي، فإنه يجب على المساهم المعني عدم المشاركة في التصويت على القرارات المقترحة في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة. وفي حال قام المساهم المعني بالتصويت على قرارات الصفقة، فإنه يحق للشركة بعد الاتفاق مع مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) عدم الاستمرار في الصفقة إلا في حال أن الصفقة قد تم الموافقة عليها من قبل الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة دون احتساب الأصوات الخاصة بالمساهم المعني.

١٢-٤ ملخص الاتفاقيات الجوهرية

١٢-٤-١ اتفاقية الصفقة

أبرمت الشركة ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) اتفاقية الصفقة بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٢م)، رغبة من الشركة والصندوق في الوصول إلى تسوية شاملة لجميع الحقوق والالتزامات بين الشركة والصندوق والأطراف المعنية به فيما يتصل بالأصول والحقوق والالتزامات المرتبطة بها بموجب الترتيبات الحالية للصندوق (لمزيد من التفاصيل عن الترتيبات الحالية للصندوق ونشأة الدين، يرجى مراجعة القسم (٩-٢) («**نبذة عن الصندوق وتفاصيل الأصول والعقارات المؤجرة التي نشأ عنها الدين**») والقسم (٩-٣) («**نبذة عن الترتيبات الحالية للصندوق ونشأة الدين**») من هذا التعميم)، والتي اتفقا بموجبها على تسوية الدين مقابل إصدار أسهم جديدة لمالكي الوحدات وفق معامل المبادلة المحدد والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين («**اتفاقية الصفقة**»). وتتضمن اتفاقية الصفقة الشروط والأحكام التفصيلية للصفقة (ولمزيد من التفاصيل عن البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية الصفقة، يرجى مراجعة القسم (١٢-٤-٢) («**البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية الصفقة**») من هذا التعميم)، والتزامات الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ

الصفقة وعدد من الضمانات والإقرارات المقدمة من الطرفين (ولمزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية الصفقة، يرجى مراجعة القسم (١٢-٤-٦) («**الضمانات والإقرارات**») من هذا التعميم) بالإضافة إلى عدد من القيود المتعلقة بممارسة الأعمال (ولمزيد من التفاصيل عن قيود ممارسة الأعمال، يرجى مراجعة القسم (١٢-٤-٥) («**قيود ممارسة الأعمال**») من هذا التعميم).

١٢-٤-٢ البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية الصفقة

تتضمن اتفاقية الصفقة عدداً من الشروط التي يجب استيفاؤها لغرض إتمام الصفقة، وقد التزمت الشركة ومدير الصندوق بالسعي لاستيفائها في أقرب وقت ممكن والتنسيق فيما بينهما في هذا الشأن. وفيما يلي ملخص لتلك الشروط:

١. الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالصفقة.

٢. الحصول على الموافقات التنظيمية الأخرى اللازمة لتنفيذ الصفقة وفق ما تحدده الشركة أو مدير الصندوق.

٣. الحصول على موافقة تداول على طلب إدراج الأسهم الجديدة وأي موافقات أخرى قد تطلبها تداول فيما يتعلق بالصفقة.

٤. الحصول على موافقات أي أطراف ثالثة تكون موافقتهم مطلوبة لتنفيذ الصفقة بما في ذلك الحصول على موافقة أي من الأطراف المتعاقدة في الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق وفق ما تحدده الشركة أو مدير الصندوق.

٥. الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية للشركة وفق المتطلبات النظامية.

٦. عدم قيام الصندوق بدفع أو توزيع أي مبالغ نقدية (ويشمل ذلك – على سبيل المثال لا الحصر – دفع أو توزيع أي مبالغ نقدية على مالكي الوحدات) إلا فيما يتعلق بدفع التكاليف المتعلقة بالصندوق، وذلك من تاريخ إبرام اتفاقية الصفقة وحتى تاريخ النفاذ.

٧. عدم تحمل الصندوق أي ديون إضافية باستثناء أي ديون أو مستحقات متعلقة بالأطراف المعنية به ومقدمي خدمات الصندوق وذلك من تاريخ إبرام اتفاقية الصفقة وحتى تاريخ النفاذ.

٨. عدم وقوع أي حدث سلبي جوهري.

٩. قيام مدير الصندوق والأطراف المعنية به باستكمال جميع الإجراءات التنظيمية اللازمة التي تسبق عملية نقل أو إلغاء صكوك ملكية أصول الصندوق لصالح الشركة (بحسب الحال) بما في ذلك في حال تطلب الأمر التنسيق مع وزارة العدل و/ أو كاتب العدل المختص لتسهيل إجراء عملية نقل أو إلغاء صكوك ملكية أصول الصندوق لصالح الشركة (بحسب الحال).

١٠. عدم الإخلال بأي من الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية الصفقة (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 الصفقة، يرجى مراجعة القسم (١٢-٤-٦) («**الضمانات والإقرارات**») من هذا التعميم).

١١. عدم صدور أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية بمنع الصفقة وفقاً لأحكام اتفاقية الصفقة.

وقد التزمت الشركة بموجب اتفاقية الصفقة بتحمل أي تكاليف أو رسوم ضريبية أو زكوية (بما في ذلك ضريبة التصرفات العقارية) التي قد تنشأ عن نقل أصول الصندوق للشركة نتيجة للصفقة، كما التزمت الشركة بتعويض الصندوق والأطراف المعنية به ومالكي الوحدات في حال إخلال الشركة بهذا الالتزام إذا أدى ذلك الإخلال لأي مطالبات أو خسائر أو تكاليف أو غرامات (سواء فعلية أو محتملة) ضد الصندوق أو الأطراف المعنية به أو مالكي الوحدات.

١٢-٤-٣ تشكيل مجلس إدارة الشركة

مع مراعاة الحصول على الموافقات النظامية ذات الصلة وموافقة مساهمي الشركة، اتفقت الشركة ومدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بموجب اتفاقية الصفقة على اتخاذ الخطوات اللازمة لإجراء تعديلات على تشكيل مجلس إدارة الشركة عند تاريخ نفاذ الصفقة وذلك على النحو الآتي:

- توفير مقعدين شاغرين في مجلس إدارة الشركة من خلال أي طريقة تحددها الشركة.
- تعيين عضوين (يتم ترشيحهم من قبل مدير الصندوق خلال مدة أقصاها ثلاثين يوماً قبل تاريخ نفاذ الصفقة) لشغل المقعدين الشاغرين في مجلس إدارة الشركة من تاريخ نفاذ الصفقة على ألا يكون تمثيل الأعضاء الجدد في المجلس أقل من ٢٠٪ من إجمالي عدد الأعضاء.

١٢-٤-٤ الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة

مع مراعاة استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في اتفاقية الصفقة، تتمثل الإجراءات الرئيسية اللازمة لإتمام الصفقة فيما يلي:

- قيام الشركة بالدعوة للجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وفق الأنظمة واللوائح ذات الصلة ووفق أحكام النظام الأساس للشركة.
- اتخاذ الشركة كافة الإجراءات اللازمة لإصدار الأسهم الجديدة لمالكي وحدات الصندوق وإدراجها في محافظهم الاستثمارية بتاريخ نفاذ الصفقة وفق معامل المبادلة المتفق عليه.
- قيام مدير الصندوق بتعليق التداول في وحدات الصندوق قبل مدة كافية من تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة وبحد أقصى يوم عمل بعد تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة وذلك لتقديم قائمة مالكي الوحدات المستحقين للأسهم الجديدة في الشركة بموجب الصفقة.
- قيام الشركة ومدير الصندوق باستكمال كافة الإجراءات النظامية اللازمة التي تسبق عملية نقل أو إلغاء صكوك ملكية أصول الصندوق (بحسب الحال) ويشمل ذلك التنسيق مع وزارة العدل بحيث يكون إلغاء الصكوك ذي الصلة أو نقلها لملكية الشركة نافذاً من تاريخ نفاذ الصفقة. وفي حال لم يتم نقل أو إلغاء الصكوك ذي الصلة (حسبما ينطبق) بتاريخ نفاذ الصفقة فسيقوم مدير الصندوق والشركة وفق ما تسمح به الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بالسعي إلى الترتيب مع أمين حفظ الصندوق لحفظ الصكوك لصالح الشركة من تاريخ نفاذ الصفقة إلى حين إلغاء أو نقل الصكوك (حسبما ينطبق) باسم الشركة وذلك وفق ما توجه به الشركة في هذا الشأن.
- قيام مدير الصندوق بإنهاء الصندوق بعد تاريخ نفاذ الصفقة.

١٢-٤-٥ قيود ممارسة الأعمال

تضمنت اتفاقية الصفقة التزاماً على الشركة والصندوق بالامتناع عن أي تصرف يخالف قيود محددة في اتفاقية الصفقة (والتي تخضع لاستثناءات وحدود معينة) تتعلق بكيفية ممارسة الشركة والصندوق أعمالهما خلال الفترة الواقعة من تاريخ توقيع اتفاقية الصفقة وحتى تاريخ نفاذ الصفقة أو تاريخ إنهاء اتفاقية الصفقة (أيهما يقع أولاً) وذلك دون الحصول على موافقة الطرف الآخر علماً بأن الطرف الآخر لا يمكنه حجب موافقته دون سبب معقول.

وتتمثل القيود المتعلقة بممارسة الأعمال الواردة في اتفاقية الصفقة في عدم قيام الشركة والصندوق بأي تصرف، أو الاتفاق على القيام بتصرف، من شأنه مخالفة أي من تلك القيود ما لم يكن ذلك متطلباً نظامياً. وفيما يلي ملخص لتلك القيود:

أ. اقتصار الأعمال التي تمارسها الشركة والصندوق على أعمالهم الاعتيادية بما ينسجم بشكل جوهري مع ممارساتهم السابقة، على أن يراعى في جميع الأحوال عدم مخالفة الأنظمة ذات العلاقة.

ب. الامتناع عن إجراء تغيير جوهري في طبيعة أو نطاق الأعمال الخاصة بالشركة أو الصندوق ما لم يكن ذلك الإجراء لأغراض تنفيذ الصفقة.

ج. فيما يتعلق بالصندوق، الامتناع عن التصرف بأصول الصندوق (باستثناء ما تسمح به اتفاقية الصفقة) ويشمل ذلك التصرف بها أو رهنها أو إنشاء أي حق عليها يمنع الشركة من الاستفادة منها من تاريخ نفاذ الصفقة.

د. فيما يتعلق بالصندوق، الامتناع عن إجراء أي تعديل على الصندوق (بما في ذلك أي تعديلات على شروط وأحكام الصندوق) ما لم يكن ذلك ضرورياً لتنفيذ الصفقة.

ه. فيما يتعلق بالشركة، الامتناع عن تكبّد أي ديون أو التزامات سواء فعلية أو محتملة، والامتناع عن التصرف بأصول الشركة أو رهنها أو إنشاء أي حق عليها أو على دخل الشركة أو أي مسالة أخرى بحيث تؤثر سلباً على تقييم الأسهم الجديدة كما في تاريخ نفاذ الصفقة، على أن يستثنى مما سبق الحالات التالية:

١. الحالات التي تكون فيها القيمة الدفترية للشركة أكبر من أو تساوي القيمة الدفترية المسجلة كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

٢. أي تصرف في أصول الشركة يساهم في تخفيض تعرضها للديون.

٣. أي تصرف في أصول الشركة يتم من خلال مزاد علني بالقيمة السوقية العادلة، وبقيمة أكبر من أو تساوي القيمة التي تم تقييمها من قبل مقيّم مستقل.

و. فيما يتعلق بالشركة، الامتناع عن تعديل النظام الأساس للشركة باستثناء التعديلات الضرورية لتنفيذ الصفقة.

١٢-٤-٦ الضمانات والإقرارات

تضمنت اتفاقية الصفقة عدداً من الضمانات المقدمة من قبل الطرفين لكل منهما، وفيما يلي ملخص عنها:

١. أن لدى الطرفين صلاحية إبرام اتفاقية الصفقة وتنفيذ التزاماتهما 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 دعاوى أو مطالبات (سواء مهددة أو معلقة) تتعلق بأصول الصندوق أو قد تؤثر على إجراءات تنفيذ الصفقة.

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

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

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

وقد قدم مدير الصندوق بموجب اتفاقية الصفقة إقراراً بأن أصول الصندوق خالية من أي رهن أو قيد أو حق إضافي على أصول الصندوق (باستثناء أو رهن أو قيد أو حق ناشئ قبل إبرام اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين الشركة (بصفتها البائع) ومدير الصندوق (بصفته المشتري نيابة عن الصندوق) بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٧م وأي تعديلات عليها).

وقد قدمت الشركة بموجب اتفاقية الصفقة ضماناً بأنه كجزء من استراتيجيتها فإنها لن تقوم بأي من الأعمال التالية وذلك خلال الفترة الواقعة من تاريخ نفاذ الصفقة وحتى مدة ١٢ شهراً من ذلك التاريخ:

أ. تنفيذ ما يزيد عن ٢٠٪ من الأعمال العقارية خارج مدينة مكة المكرمة.

ب. تطوير المنطقة (٥) والمنطقة (٦) والمنطقة (٧) الواقعة ضمن مشروع جبل عمر في مدينة مكة المكرمة.

ج. تحمل أي مديونيات تزيد عن ١٦,١١ مليار ريال سعودي (أو ما يعادل ذلك بأي عملة أخرى).

كما تضمنت اتفاقية الصفقة عدداً من الضمانات المقدمة من قبل الشركة لمدير الصندوق، والتي تشمل – على سبيل المثال لا الحصر – ما يلي:

١. أنه لا يوجد على الشركة أي دعاوى قضائية أو مطالبات أو شكاوى أو إجراءات تحقيق قائمة أو مهدد بإقامتها من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على قدرة الشركة على تنفيذ التزاماتها وفقاً لاتفاقية الصفقة أو أي اتفاقيات أخرى يتم إبرامها بموجب أحكام وشروط اتفاقية الصفقة.

٢. أن القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والقوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م تعكس الوضع المالي الحالي للشركة وشركاتها التابعة بصورة عادلة وبشكل كامل من جميع النواحي الجوهرية وذلك كما في تاريخها، كما تعكس الأداء المالي للشركة والتدفقات النقدية الموحدة لنفس الفترة وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين.

٣. أن النتائج المالية الموجزة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، والتي تم الإعلان عنها بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م، تعكس ملخص الوضع المالي الموحد للشركة وشركاتها التابعة بصورة عادلة وبشكل كامل من جميع النواحي الجوهرية وذلك كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الإعلان)، كما تعكس ملخص الأداء المالي الموحد للشركة وموجز التدفقات النقدية الموحدة لنفس الفترة وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين. ولن يكون هناك أي تغيير على النتائج المالية أو الرأي المتحفظ التي تم الإفصاح عنها في الإعلان (بما في ذلك صافي الربح بعد الزكاة والضريبة وإجمالي حقوق المساهمين) عند نشر القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٤. أنه لم يتم وقوع أي أحداث أو تغييرات أو تطورات قد يكون لها، مجتمعة أو منفردة، تأثير سلبي جوهري على قدرة الشركة على تنفيذ التزاماتها وذلك من تاريخ القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وفقاً لاتفاقية الصفقة أو أي اتفاقيات أخرى يتم إبرامها بموجب أحكام وشروط اتفاقية الصفقة.

٥. أن قطعة الأرض رقم (س٧) الواقعة ضمن مخطط مشروع جبل عمر مملوكة للشركة ملكية تامة ونظامية وتتمتع الشركة بكافة الحقوق المتعلقة بهذه الأرض واستخدامها وتطويرها وأنها خالية من أي رهون أو حقوق تعود لشركة تبريد المنطقة المركزية (وهو مشروع مشترك بين الشركة وشركة تبريد السعودية لإمداد المياه المبردة للمناطق السكنية والتجارية داخل محيط مشروع جبل عمر).

٦. عدم وجود أي ضمانات أو تعويضات أو رهن قائم من قبل الشركة بخلاف ما يكون في سياق أعمال الشركة الاعتيادية ولأغراض تمويل الديون السارية بتاريخ اتفاقية الصفقة.

٧. عدم وجود أي دعاوى قضائية أو مطالبات أو شكاوى أو إجراءات تحقيق أو تحكيم قائمة أو مهدد بإقامتها ضد الشركة أو أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو متعلقة بأي من أصول الشركة أو أي طرف آخر تكون الشركة مسؤولة عن التعويض اتجاهه، والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على قدرة الشركة على تنفيذ التزاماتها وفقاً لاتفاقية الصفقة أو أي اتفاقيات أخرى يتم إبرامها بموجب أحكام وشروط اتفاقية الصفقة، على أن يُستثنى مما سبق الإجراءات العادية لتحصيل الديون.

٨. عدم وجود أي إجراءات تحقيق من قبل أي جهة حكومية (سواء قائمة أو مهدد بإقامتها) ضد الشركة، وأنه على حد علم الشركة، لا يوجد أي حالات أو ظروف تستدعي إلى وجود أي إجراءات تحقيق من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على قدرة الشركة على تنفيذ التزاماتها وفقاً لاتفاقية الصفقة أو أي اتفاقيات أخرى يتم إبرامها بموجب أحكام وشروط اتفاقية الصفقة.

٩. أن سجلات الشركة (بما في ذلك جميع السجلات المحاسبية) كاملة ودقيقة ومحدثة من جميع النواحي الجوهرية بما في ذلك سياق الأعمال الاعتيادية للشركة بشكل عام، وأنه يتم الاحتفاظ بها وفقًا للأنظمة المعمول بها.

١٠. أن الالتزامات الرأسمالية القائمة للشركة والبالغة (٣,٩٢٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي (كما في تاريخ القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م) لم تتجاوز أكثر من (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك كما في تاريخ اتفاقية الصفقة.

١١. أنه لم يتم اتخاذ أو اقتراح أي خطوات أو إجراءات متعلقة بالتصفية أو الإفلاس أو الإدارة أو الإعسار أو حل الشركة في المملكة، كما أنه لم يتم اتخاذ أو اقتراح أي خطوات أو إجراءات مماثلة تتعلق بالشركة في أي ولاية قضائية أخرى.

١٢. أنه لم يتم تعيين أي مسؤول أو حارس قضائي أو إداري أو مصفي فيما يتعلق بالشركة أو أي من أصولها، وأنه لم يتم اتخاذ أي خطوات أو إجراءات قد تؤدي إلى حدوث أي مما سبق.

١٣. أن الشركة غير خاضعة لأي حالة إفلاس أو إعسار بموجب الأنظمة المعمول بها في المملكة، وأنه من غير المتوقع خلال الإثني عشر (١٢) شهراً التالية لتاريخ اتفاقية الصفقة أن تتجاوز الالتزامات الحالية للشركة قيمة الأصول الحالية للشركة.

١٤. أنه لم يتم اتخاذ أي خطوات أو إجراءات لتنفيذ أي ضمانات على أي من أصول الشركة.

١٥. أن الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) ولا تعتزم القيام بإلغاء إدراج أسهمها في السوق المالية السعودية (تداول).

١٢-٥ أحكام إنهاء اتفاقية الصفقة

تنقضي اتفاقية الصفقة بأثر فوري وبذلك تنقضي جميع الحقوق والتزامات الطرفين بموجب اتفاقية الصفقة في حال حدوث أي من الحالات التالية:

١. في حال قيام أي من الطرفين بتقديم إشعار كتابي بإنهاء الاتفاقية إلى الطرف الآخر نتيجة لإخلال جوهري من قبل أحد الطرفين بأي من أحكام وبنود اتفاقية الصفقة ولم تتم معالجة هذا الإخلال خلال مدة معقولة وذلك في حال كان الإخلال قابل للمعالجة، ويشمل ذلك الحالات التالية:

أ. الإخلال بالالتزامات الواردة في البند (٤) من اتفاقية الصفقة والمتعلقة بإعداد وتقديم المستندات المطلوبة للجهات التنظيمية ذات العلاقة (بما في ذلك هيئة السوق المالية) وتقديم كافة المعلومات المطلوبة لتمكين الطرف الآخر من إعداد تلك المستندات.

ب. مخالفة أي من قيود ممارسة الأعمال (كما هي موضحة في القسم (١٢-٤-٥) من هذا التعميم) دون الحصول على موافقة الطرف الآخر.

ج. الإخلال بالضمانات المقدمة من قبل كل من الطرفين للآخر (كما هي موضحة في القسم (١٢-٤-٦) من هذا التعميم).

د. وقوع حدث سلبي جوهري.

ه. عدم الحصول على موافقة مساهمي الشركة على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية.

و. عدم نفاذ الصفقة بحلول تاريخ التوقف النهائي (والمحدد بستة أشهر من تاريخ اتفاقية الصفقة) أو قبل ذلك ما لم يتفق الطرفان كتابياً على تاريخ آخر.

ز. عدم استيفاء شروط اتفاقية الصفقة أو التنازل عنها بموجب أحكام اتفاقية الصفقة قبل أو بتاريخ التوقف النهائي (والمحدد بستة أشهر من تاريخ اتفاقية الصفقة) ما لم يتفق الطرفان كتابياً على تاريخ آخر.

٢. في حال قيام الطرفين بالاتفاق كتابياً على إنهاء اتفاقية الصفقة.

في حال إنهاء اتفاقية الصفقة، تنقضي جميع الحقوق والتزامات الطرفين بموجب اتفاقية الصفقة باستثناء الحقوق والالتزامات الناشئة قبل تاريخ إنهاء اتفاقية الصفقة.

١٢-٦ الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة

إن الشركة وشركاتها 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 ومركزها المالي أو شركاتها التابعة. مع مراعاة أنه سبق للشركة تقديم إقراراتها الزكوية وإقرارات ضريبة الدخل إلى الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك حتى عام ٢٠٢١م، وقد أصدرت الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك عددًا من الربوط الإضافية على الشركة بالتزام إضافي على الشركة بمبلغ ستمائة وثمانية وستين مليون وثمانمائة ألف (٦٦٨,٨٠٠,٠٠٠) ريال سعودي للسنوات من ١٤٢٧هـ وحتى ٢٠٢٠م. وقد تقدمت الشركة باعتراضها على تلك الربوط إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية، كما قامت الشركة بتسجيل زكاة مستحقة بمبلغ ٢٧٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، علماً بأن الاعتراض لا يزال تحت النظر حتى تاريخ هذا التعميم.

١٢-٧ الإفلاس

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

١٢-٨ 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 معسرة بمنصب إداري أو إشرافي.

١٣
إفادات الخبراء

قدم المستشارين الموضحة أسمائهم في القسم (٤) («**دليل الشركة**») موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وإفاداتهم 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 أي من شركاتها التابعة. ولم يتم تضمين أي إفادة مقدمة من خبير في التعميم.

١٤
المصاريف

تقدر التكاليف والمصاريف المتعلقة بعملية تحويل الدين وإتمام الصفقة التي ستتحملها الشركة بحوالي (١٥,٨٠٣,٨٩٧) ريال سعودي. وتشمل هذه المصروفات 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.

١٥
الإعفاءات

لم تتقدم 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 الدين.

١٦

المستندات المتاحة للمعاينة

ستقوم الشركة بتوفير نسخ من المستندات التالية للمراجعة في مقرها الرئيسي بمدينة مكة المكرمة في مخطط الحمراء، مبنى الغرفة التجارية، حي التخصصي، طريق مكة جدة السريع، وفرعها بمدينة جدة في برج ذا هيدكوارترز بزنس بارك، حي الشاطئ، طريق الكورنيش، وذلك خلال ساعات العمل الاعتيادية من تاريخ ١٤٤٤/١/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٨م) (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 ١٤٤٤/١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٨/٢٥م):

١. اتفاقية الصفقة.
٢. المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م للشركة.
٣. خطابات موافقات المستشارين ومراجعي الحسابات على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا التعميم.
٤. بيان عن أصل ومنشأ الدين محل الصفقة ومقداره موقع ومعتمد من قبل مجلس إدارة الشركة ومراجع الحسابات شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (ذات مسؤولية محدودة).

الملحق رقم (١)

القوائم المالية الموحدة للشركة

القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والقوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الفهرس	الصفحة رقم
تقرير مراجع الحسابات المستقل حول القوائم المالية الموحدة إلى المساهمين	١-٦
قائمة المركز المالي الموحد	٧
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	٨
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٩
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	١٠-١١
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١٢-٦١

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
مركز زهران للأعمال، الدور التاسع
شارع الأمير سلطان
ص. ب ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية

هاتف +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٥٩٥
فاكس +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٤٩٤
إنترنت www.kpmg.com/sa

ترخيص رقم ٤٦/١١/٣٢٣ صادر في ١١/٣/١٩٩٢

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

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 المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الشكوك الجوهرية المتعلقة بالاستمرارية

نلفت الانتباه إلى الإيضاح ١ من القوائم المالية، الذي يشير إلى أن المجموعة قد تكبدت صافي خسارة بمبلغ ٣٩٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، واعتبارا من تاريخه تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٢ مليار ريال سعودي. وكما هو مذكور في الإيضاح ١، تشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في هذا الإيضاح، إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكا كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمر المبين في قسم الشكوك الجوهرية المتعلقة بالاستمرارية، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه لتكون أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

كي بي ام جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون، شركة مهنية مسجلة في المملكة العربية السعودية وعضو غير شريك في شبكة شركات كي بي ام جي المستقلة والتابعة لـ كي بي ام جي العالمية، شركة تعاونية سويسرية.

KPMG

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

إثبات الإيرادات من بيع عقارات التطوير والبيع	
انظر الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة الخاص بالسياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات إيرادات عقارات التطوير والبيع ("عقارات التطوير").	
أمر المراجعة الرئيسي	**كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا**
خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قامت المجموعة بإثبات الإيرادات من بيع عقار للتطوير بمبلغ ٧٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٢٠٩ مليون ريال سعودي). يمثل ذلك بيع عقارات مطورة بالإضافة إلى عقارات تحت التطوير عبر ترتيبات البيع على الخارطة. وفقا لمتطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة، يتعين على المجموعة تقييم معاملات البيع بموجب نموذج الخمس خطوات لإثبات الإيرادات كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. ويتطلب ذلك ممارسة حكم من قبل الإدارة في، ضمن أمور أخرى، تحديد التزامات الأداء المنفصلة، وقياس وتخصيص سعر المعاملة لهذه الالتزامات وتحديد ما إذا كان يتم نقل السيطرة في وقت معين أو على مدى زمني. وبدلا من ممارسة قدر كبير من الحكم من جانب الإدارة في اتخاذ القرارات السابقة، فقد حددنا أن إيرادات عقارات التطوير تعتبر من أمر مراجعة رئيسي.	تتكون الإجراءات المنفذة استجابةً للمخاطر المقدرة لحدوث أخطاء جوهرية في التوقيت ومبلغ الإيرادات الناتج من بيع عقارات التطوير والبيع مما يلي: - الحصول على فهم العملية التي تستخدمها المجموعة لإثبات الإيرادات من عقارات التطوير والبيع في ضوء متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ ("عملية إثبات الإيرادات") - تقييم التصميم والتنفيذ واختبار الفعالية التشغيلية للضوابط المطبقة من قبل المجموعة، ويشمل ذلك ضوابط مكافحة الغش، كجزء من عملية إثبات الإيرادات. - بالنسبة لعينة مختارة من المبيعات التي تم تنفيذها خلال السنة، قمنا بفحص الاتفاقيات ذات الصلة وتقييم ما إذا كان: ○ تم تحديد التزامات الأداء بشكل مناسب؛ ○ تم حساب سعر المعاملة بدقة؛ ○ تم تحديد وتقدير واحتساب المقابل المتغير بشكل مناسب. ○ تم تقييم طريقة وتوقيت نقل السيطرة بدقة، سواء في وقت محدد أو على مدى زمني. وفيما يتعلق بإثبات الإيرادات على مدى زمني، تم تقييم نسبة الإنجاز وتطبيقها بشكل مناسب - تم إعادة احتساب الإيرادات التي سيتم إثباتها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ومطابقتها مع المبالغ المثبتة من قبل المجموعة. - تم تقييم مدى ملاءمة الإفصاح المرتبط بها في القوائم المالية الموحدة

KPMG

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

مراجعة الانخفاض في قيمة الممتلكات والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ ذات الصلة	
انظر الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة الخاص بالسياسة المحاسبية المتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات غير المالية.	
أمر المراجعة الرئيسي	**كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا**
تحتفظ المجموعة بعقارات معينة، مدرجة تحت الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. بلغ مجموع القيمة الدفترية لهذه الممتلكات والأعمال الرأسمالية تحت ذات الصلة (يشار إليها مجتمعة بـ "الممتلكات") ٢٣,٨٢٣ مليون ريال سعودي اعتبارا من ذلك التاريخ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢٣,٠٤٠ مليون ريال سعودي). وفقا لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي، يتعين على المجموعة تقييم ما إذا كان هناك مؤشرات انخفاض في قيمة ممتلكاتها في تاريخ كل تقرير. في حال تم تحديد هذه المؤشرات، يتعين على المجموعة تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من هذه الممتلكات. كجزء من تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بمراجعة كلا من مصادر المعلومات الداخلية والخارجية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية والخسائر التشغيلية والتلف المادي للموجودات والتغيرات أو الظروف السلبية في السوق. علاوة على ذلك، يستلزم تقييم المبالغ القابلة للاسترداد استخدام تقنيات تقييم معقدة. بدلاً من صافي الخسائر التشغيلية التي تكبدتها المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وصافي وضع المطلوبات المتداولة كما في تاريخ التقرير، قامت المجموعة بإجراء تقييم للمبالغ القابلة للاسترداد لممتلكاتها ومعداتها واستثماراتها العقارية. ولذلك، فإن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة وتحديد المبالغ القابلة للاسترداد، ينطوي على ممارسة حكم هام وبالتالي تم تحديده كأمر مراجعة رئيسي.	تتكون الإجراءات التي تم تنفيذها استجابة للمخاطر المقدرة لخطأ مادي في تقييم الممتلكات وما يتصل بها من أعمال تحت التنفيذ مما يلي: - الحصول على فهم لآلية المجموعة فيما يتعلق بما يلي: ▪ تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة، و ▪ تحديد المبلغ القابل للاسترداد. (يشار إليها مجتمعة باسم "عملية مراجعة الانخفاض في القيمة"). - تقييم التصميم والتنفيذ واختبار الفعالية التشغيلية للضوابط المطبقة من قبل المجموعة كجزء من عملية مراجعة الانخفاض في القيمة. - تم تقييم: ▪ ملاءمة واكتمال العوامل التي تراعيها المجموعة في تقييم مؤشر الانخفاض في القيمة. ▪ ملاءمة ومعقولية الأسس المستخدمة لتحديد وحدات توليد النقد، وهو المستوى الذي يتم عنده تحديد المبالغ القابلة للاسترداد. - تم إشراك أخصائيو التقييم الداخلي و: ○ تقييم المبلغ القابل للاسترداد الذي أعدته المجموعة، بناءً على تقرير مقَيِّم معتمد مستقل، وتقييم النموذج والافتراضات والتقديرات المستخدمة في عملية الحساب ○ تقييم الافتراضات والتقديرات الأساسية المستخدمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، توقعات معدل الخصم والتدفقات النقدية معقولة في كل وحدة توليد نقد. - تم التحقق من حساسية الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد. - مقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة توليد نقد مع قيمتها الدفترية.

KPMG

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

المعلومات الأخرى

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 متاحا لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقا 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 مجلس الإدارة هو المسؤول عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

KPMG

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

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

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

كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

KPMG

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (تابع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعَد الأمور الرئيسة للمراجعة. 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.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

د. عبد الله حمد الفوزان
ترخيص رقم ٣٤٨

جدة في ١٤ شعبان ١٤٤١هـ
الموافق ٧ أبريل ٢٠٢٠م

كي . بي . ام . جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
C.R. 46
KPMG
Certified Public Accountants
KPMG Al Fozan & Partners

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	الإيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية	٦	٦,١٩٢,٦٣٣	٧,٦٥٣,٧٩٦
ممتلكات ومعدات	٧	١٧,٦٣٠,٠٢٣	١٥,٣٨٦,٢٨٩
نقد محتجز	٨	٢٤٢,٥٩٠	٣٤٢,٥٩٠
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	٩	١,٤٩٧,٩٨٦	١,٢٢٠,٠٠٠
استثمار في شركة زميلة	١٠	٨٧,٠٨٢	-
موجودات غير ملموسة	١١	٣,٣٠٢	٩٦٦
دفعات مقدمة لبعض المؤسسين	١٢	٣٠٢,٤٥٨	٣٠٦,٧٠٢
موجودات غير متداولة اخرى	١٣	٢٣,٢٩١	١٣٥,٢٦٤
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٢٥,٩٧٩,٣٦٥	٢٥,٠٤٥,٦٠٧
الموجودات المتداوله			
عقارات للتطوير والبيع	١٤	١,٩٢٨,٣٧٦	١,٥٠٨,٤٤٣
موجودات متداولة اخرى	١٣	٢١٦,٧٣٠	٢٨٤,٩٤٦
ذمم مدينة تجارية واخرى	١٥	٣٤٢,٣٢٢	٤٠٠,٢١٢
نقد محتجز - الجزء المتداول	٨	٤٤٦,٢٤٤	٥٧٣,٠٦٠
نقد وما في حكمه	٨	٢٣٧,٨٦٠	٦٤٢,٣١٤
		٣,١٧١,٥٣٢	٣,٤٠٨,٩٧٥
استثمارات في شركة زميلة مصنفة كمحتفظ بها للبيع	١٠ (أ)	-	٨٢,٨٥٨
إجمالي الموجودات المتداولة		٣,١٧١,٥٣٢	٣,٤٩١,٨٣٣
إجمالي الموجودات		٢٩,١٥٠,٨٩٧	٢٨,٥٣٧,٤٤٠
حقوق الملكيه والمطلوبات			
حقوق الملكيه			
راس المال	١٦,١	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٦,٢	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦
(خسائر متراكمة) / ارباح مبقاة		(١٨١,٦٥٣)	٣٧٦,٠٢٤
حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة		٩,٢٢٠,٨٥٣	٩,٧٧٨,٥٣٠
حصص غير مسيطرة	٢٩	٢,٣١٦	٤,٧٠٠
إجمالي حقوق الملكية		٩,٢٢٣,١٦٩	٩,٧٨٣,٢٣٠
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قروض وسلف	١٧	٤,٩٤٨,٠١٢	٥,٦٥٩,٠٣٠
مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي	١٨	٦,٥٩٩,٣٥٧	٦,٦١١,٦٠٣
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩	٢٩,٥٢٣	٢٣,٨٦٠
مطلوبات غير متداولة اخرى	٢٠	١,٩٤٧,٠٨٧	٢,٠٩٤,٢٦٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		١٣,٥٢٣,٩٧٩	١٤,٣٨٨,٧٥٣
المطلوبات المتداوله			
قروض وسلف - الجزء المتداول	١٧	٥,٢٦٢,٨٢١	٣,٦١٣,١٨٣
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة اخرى	٢١	١,١١٩,١٥٤	٧٢٩,٠٣٥
مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي - الجزء المتداول	١٨	٢١,٧٧٤	١٧,٩٠٩
الزكاة المستحقة	٢٢	-	٥,٣٣٠
إجمالي المطلوبات المتداولة		٦,٤٠٣,٧٤٩	٤,٣٦٥,٤٥٧
إجمالي المطلوبات		١٩,٩٢٧,٧٢٨	١٨,٧٥٤,٢١٠
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٢٩,١٥٠,٨٩٧	٢٨,٥٣٧,٤٤٠

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري	خالد محمد العمودي	زياد عثمان بهاء الدين الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	الإيضاح	٢٠١٩م	٢٠١٨م
الإيرادات	٢٣	٩٠٤,١٢٢	١,٩٦٢,٦٤٤
تكلفة إيرادات	٢٤	(٧٧٩,١٣٦)	(١,١٦٤,٨٠٧)
إجمالي الربح		١٢٤,٩٨٦	٧٩٧,٨٣٧
مصروفات بيع وتسويق		(٢٩,٨٥٣)	(٤٤,١١١)
مصروفات عمومية وإدارية	٢٥	(٣١١,٧٣٧)	(٢١٨,٣٧٠)
إيرادات أخرى، بالصافي	٢٦	٥٣٩,٦٨١	٢٧٧,١٨١
الربح التشغيلي		٣٢٣,٠٧٧	٨١٢,٥٣٧
أعباء تمويلية	٢٧	(٧٢٠,٧٠٨)	(٦٢١,٩١٥)
الحصة في نتائج استثمار في شركة زميلة	١٠	٤,٢٢٤	٤,٣٧٢
(الخسارة) / الربح قبل الزكاة		(٣٩٣,٤٠٧)	١٩٤,٩٩٤
الزكاة	٢٢	-	-
(خسارة) / ربح السنة		(٣٩٣,٤٠٧)	١٩٤,٩٩٤
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر			
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:			
إعادة قياس مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	١٩	١,٤٧١	(٤,٨٥٩)
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة		١,٤٧١	(٤,٨٥٩)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة		(٣٩١,٩٣٦)	١٩٠,١٣٥
(الخسارة) / الربح العائد إلى:			
ملاك الشركة		(٣٩٣,٨٣٨)	١٩٣,٧٧٩
حصص غير مسيطرة	٢٩	٤٣١	١,٢١٥
		(٣٩٣,٤٠٧)	١٩٤,٩٩٤
إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل العائد إلى:			
ملاك الشركة		(٣٩٢,٣٦٧)	١٨٨,٩٢٠
حصص غير مسيطرة	٢٩	٤٣١	١,٢١٥
		(٣٩١,٩٣٦)	١٩٠,١٣٥
(خسارة) / ربحية السهم (بالريال السعودي):			
(الخسارة) / الربحية الأساسية والمخفضة للسهم العائدة إلى مالكي الشركة	٢٨	(٠,٤٢)	٠,٢١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى [illegible] جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري	خالد محمد العمودي	زياد عثمان إبراهيم الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة					
	رأس المال	احتياطي نظامي	(خسائر متراكمة) / أرباح مبقاة	الإجمالي	حصص غير مسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	٩,٢٩٤,٠٠٠	٨٩,١٢٨	٢٠٦,٤٨٢	٩,٥٨٩,٦١٠	(١٥)	٩,٥٨٩,٥٩٥
ربح السنة	-	-	١٩٣,٧٧٩	١٩٣,٧٧٩	١,٢١٥	١٩٤,٩٩٤
خسارة شاملة أخرى للسنة	-	-	(٤,٨٥٩)	(٤,٨٥٩)	-	(٤,٨٥٩)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	-	١٨٨,٩٢٠	١٨٨,٩٢٠	١,٢١٥	١٩٠,١٣٥
المساهمة الإضافية في رأس المال خلال السنة	-	-	-	-	٣,٥٠٠	٣,٥٠٠
المحول إلى الاحتياطي النظامي (الإيضاح ١٦-٢)	-	١٩,٣٧٨	(١٩,٣٧٨)	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	٣٧٦,٠٢٤	٩,٧٧٨,٥٣٠	٤,٧٠٠	٩,٧٨٣,٢٣٠
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	٣٧٦,٠٢٤	٩,٧٧٨,٥٣٠	٤,٧٠٠	٩,٧٨٣,٢٣٠
تأثير التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ (الإيضاح ٤ ز)	-	-	(١٦٦,٠٧٣)	(١٦٦,٠٧٣)	-	(١٦٦,٠٧٣)
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م (المعدل)	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	٢٠٩,٩٥١	٩,٦١٢,٤٥٧	٤,٧٠٠	٩,٦١٧,١٥٧
(خسارة) / ربح السنة	-	-	(٣٩٣,٨٣٨)	(٣٩٣,٨٣٨)	٤٣١	(٣٩٣,٤٠٧)
التغيير في حصة الشركة التابعة دون تغيير في السيطرة (إيضاح ٢٩)	-	-	٧٦٣	٧٦٣	(٢,٨١٥)	(٢,٠٥٢)
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	١,٤٧١	١,٤٧١	-	١,٤٧١
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	-	(٣٩١,٦٠٤)	(٣٩١,٦٠٤)	(٢,٣٨٤)	(٣٩٣,٩٨٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(١٨١,٦٥٣)	٩,٢٢٠,٨٥٣	٢,٣١٦	٩,٢٢٣,١٦٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري	خالد محمد العمودي	زياد عثمان إبراهيم الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	الإيضاح	٢٠١٩م	٢٠١٨م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
(الخسارة) / الربح قبل الزكاة		(٣٩٣,٤٠٧)	١٩٤,٩٩٤
تعديلات لـ:			
استهلاك ممتلكات ومعدات	٧	٢٣٦,٨٠٩	٢١٨,٣٥٢
استهلاك عقارات استثمارية	٦	٧٨,١٩٥	٧٩,٦٦٩
إطفاء موجودات غير ملموسة	١١	١,٠٤٨	٤٣٥
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، صافي		٦,٧٥٨	٤,٧٧١
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة		٨,٦٠١	٤,٨١٠
إطفاء أرباح مؤجلة من البيع وموجودات إعادة التأجير التمويلي	٧ أ (٢)	(١٨٣,٢٣٠)	(١٨٣,٢٣٠)
الحصة في نتائج استثمار في شركة زميلة	١٠	(٤,٢٢٤)	(٤,٣٧٢)
أعباء تمويلية	٢٧	٧٢٠,٧٠٨	٦٢١,٩١٥
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الربح أو الخسارة		(٢٧٧,٩٨٦)	-
		١٩٣,٢٧٢	٩٣٧,٣٤٤
التغييرات في:			
موجودات غير متداولة أخرى		(٤١,٧٧٨)	(١٢١,٢٤٨)
عقارات للتطوير والبيع		(٤١٩,٩٣٣)	٥٥٧,٩٣٠
موجودات متداولة أخرى		٥٥,٨٩٢	١٥٩,٤٥٧
ذمم مدينة تجارية وأخرى		٤٩,٢٨٩	(٦٤٨,١٠٤)
مطلوبات غير متداولة أخرى		٣٦,٤٣٢	١٥٢,٥٠٦
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى		٣٨٤,٧٨٩	(١٦١,٤٧٨)
النقد المتولد من العمليات		٢٥٧,٩٦٣	٨٧٦,٤٠٧
أعباء تمويلية مدفوعة		(٩٨٩,٣٦١)	(٨٧٨,٢٠٩)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٧٣١,٣٩٨)	(١,٨٠٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى ممتلكات ومعدات		(٤٧٨,٩٥٢)	(٨١٣,٧٧١)
إضافات للعقارات الاستثمارية		(٢٥٧,٦٧٢)	(١٩٢,٤١١)
مشتريات موجودات غير ملموسة	١١	(٣,٣٨٤)	(٢٥٢)
صافي التغيير في أرصدة نقدية محتجزة		٢٢٦,٨١٦	(١٥٢,٧٥٩)
الحركة في الحصص غير المسيطرة		(٢,٠٥٢)	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		(٥١٥,٢٤٤)	(١,١٥٩,١٩٣)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
صافي التغير في دفعات مقدمة لبعض المؤسسين		٤,٢٤٤	٨٨
صافي التغير في القروض والسلف		٨٤٦,٣٢٥	٨٤١,٣٧٣
مساهمة رأسمالية من حصص غير مسيطرة		-	٣,٥٠٠
صافي التغيير في المطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي		(٨,٣٨١)	(١٤,٤٧٦)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		٨٤٢,١٨٨	٨٣٠,٤٨٥
النقص في النقد وما في حكمه		(٤٠٤,٤٥٤)	(٣٣٠,٥١٠)
النقد وما في حكمه في بداية السنة		٦٤٢,٣١٤	٩٧٢,٨٢٤
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٨	٢٣٧,٨٦٠	٦٤٢,٣١٤

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري	خالد محمد العمودي	زياد عثمان إبراهيم الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠"

	الإيضاح	٢٠١٩م	٢٠١٨م
المعاملات غير النقدية الرئيسية			
عقارات للتطوير والبيع محولة من ممتلكات ومعدات	٧ب	-	١,٦٧٤,٧٦١
عقارات استثمارية محولة من ممتلكات ومعدات	٧ب (١)	-	٢,٣٢١,٢٩٦
ممتلكات ومعدات محولة من عقارات استثمارية	٧ ب (٢)	١,٨٨٨,٣٥٢	-
استحواذ على استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩	-	٢٢٠,٠٠٠
إطفاء أرباح مؤجلة من البيع وإعادة الإيجار التمويلي	٧(أ) ٢	١٨٣,٢٣٠	١٨٣,٢٣٠
رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية	٦ ب	١٢٣,٣٨٤	١١١,٦٨٤
رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والمعدات	٧و	٢٣٧,٥٦٧	٢٠٦,٧٦٨
موجودات حق الاستخدام - المصنفة سابقا كعقود إيجار تشغيلي	٤ز & ٧	١٥,٨٢٤	-
الانخفاض في قيمة موجودات حق الاستخدام المحملة على الأرباح المبقاة	٤ز	١٦٦,٠٧٣	-

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

محمد عبد الله القطري	خالد محمد العمودي	زياد عثمان إبراهيم الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي للمجموعة	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١. معلومات عامة

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

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

يتكون مشروع الشركة ("المشروع") من سبعة مراحل، في كل مرحلة عدد من المنصات والأبراج. أكملت الشركة أعمال التطوير للمراحل القليلة الأولى، بما في ذلك هدم الموقع وإزالة الحطام وتسوية الأسطح وأعمال البنية التحتية ذات الصلة. لذلك، فإن غالبية العقارات في هذه المراحل إما جاهزة للعمل أو جاهزة للتحويل إلى نقد. ومع ذلك، لا تزال المراحل المتبقية تحت التطوير وتتطلب قدرا كبيرا من الاستثمار فيها. ونظرا لأن الشركة تستخدم مصادر تمويل خارجي لتمويل بناء المشروع، فإن حجم ومدى الإيرادات من الموجودات التشغيلية الحالية لا تغطي بالكامل إجمالي متطلبات خدمة الدين. علاوة على ذلك، يعد جزءً كبيرا من أعمال الشركة موسميا حيث يبلغ إيرادات الفنادق ذروتها في موسم الحج والعمرة بينما تتباطأ مبيعات العقارات المخصصة للتطوير والمبيعات في موسم مماثل. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، أثرت هذه العوامل، إلى جانب التأخيرات غير المتوقعة السابقة في إنجاز المشاريع، بشكل سلبي على الأداء المالي للمجموعة ووضع السيولة، ممثلة بخسارة صافية قدرها ٣٩٣ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وصافي مركز المطلوبات الحالية بقيمة ٣,٢ مليار ريال سعودي في ذلك التاريخ (والذي يتضمن ٥,٢ مليار ريال سعودي فيما يتعلق بسداد القروض).

وفي ضوء العوامل السابقة، إلى جانب أمور مثل إعادة الهيكلة المخططة للقروض، وصرف القروض الجديدة وبيع الموجودات، حددت المجموعة وجود حالة عدم تأكد جوهريا قد تثير شكوكا كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية. وقد تفاقم هذا الأمر أكثر بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) لاحقا لنهاية السنة، والذي تم تصنيفه كوباء في مارس ٢٠٢٠م، مما تسبب في حالة من عدم الاستقرار في الاقتصاد ككل واضطراب في الأنشطة الاقتصادية. وبالرغم من أنه قد تم التوصل إلى أن حالة التفشي تمثل حدث لا يستدعي إلى إدخال تعديلات، إلا أنه الإدارة و المكلفين بالحوكمة قاموا بإجراء تقييم أولي لتأثير (كوفيد - ١٩) على وجهة العمليات الأساسية للمجموعة. وأشار التقييم إلى وجود مزيد من الضغط على الجوانب التشغيلية المختلفة للمجموعة، بما في ذلك التوقعات فيما يخص:

- انخفاض الإيرادات من عمليات الفنادق مقارنةً بالسنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لانعدام أو انخفاض النشاط بشدة خلال أثناء فترات الذروة الأخرى بسبب حظر السفر والعمرة.
- تضاؤل بيع الوحدات السكنية بسبب أزمة السيولة المتوقعة في الدولة
- التأخيرات في تحصيل الذمم المدينة التجارية

نتيجة للمؤشرات والأحداث السلبية المذكورة أعلاه، نفذت الإدارة إجراءً تفصيليًا لوضع خطة للتخفيف من التأثيرات تشمل خطوات مختلفة تهدف إلى معالجة التحديات التشغيلية المتوقعة، خاصة فجوات السيولة. ويشمل ذلك، من بين أمور أخرى، إعادة هيكلة التزامات الديون الحالية، وبيع الموجودات وتحسين التكلفة. وفيما يلي أهم النقاط الرئيسية لخطة تخفيف التأثيرات فيما يتعلق بهذه الجوانب وحالتها.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١. معلومات عامة (تابع)

المجال	وصف حساب القوائم المالية	الإجراءات المتخذة	الحالة
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى جهة حكومية – الإيضاح ١٧ (ب) *(المبلغ الأساسي: ٣ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٣ مليار ريال سعودي).*	طلبت المجموعة من المقرض تنفيذ خطة إعادة هيكلة تشمل: - تأجيل في الدفعات الحالية المستحقة خلال ١٢ شهرًا - منحة لمزيد من الدعم السيولة	لاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة مراسلات رسمية من الجهة الحكومية تؤكد ما يلي: - تأجيل جميع الأقساط المستحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١م - الاستعداد لتقديم الدعم للمجموعة في إعادة هيكلة الديون الأخرى وتمديد الدعم المالي للوفاء بمتطلبات التدفق النقدي لتلبية الاحتياجات التمويلية للمرحلة الثالثة.
	قروض ثنائية مستحقة إلى بنك محلي - الإيضاح ١٧ (هـ) و ١٧ (ح) *(المبلغ الأساسي: ١,٦ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ١,٦ مليار ريال سعودي).*	طلبت المجموعة من المقرض تنفيذ خطة إعادة هيكلة تشمل: - تأجيل في الدفعات الحالية المستحقة خلال ١٢ شهرًا - إعادة جدولة المدفوعات ليتم ربطها بالتدفقات النقدية التشغيلية للمجموعة	لاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة مراسلات من المقرض تؤكد تأجيل الموافقة على تأجيل إجمالي مبلغ القرض لمدة ١٨ شهر بدءًا من أبريل ٢٠٢٠م. وسيتم ربط المدفوعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية المخصصة. والمجموعة بصدد الانتهاء من وضع الشروط والأحكام التفصيلية لإعادة الهيكلة مع المقرض.
	قرض مستحق إلى ممولين آخرين – الإيضاح ١٧(ج)، (د)، (و), (ز) و (ط) *(المبلغ الأساسي: ٥,٣ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٠,٧ مليار ريال سعودي).*	طلبت المجموعة إعادة هيكلة رصيد القرض الحالي خاصة في ضوء إجراءات الدعم التي أعلنت عنها مؤسسة النقد العربي السعودي استجابة لجائحة كورونا (كوفيد ١٩).	لاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة تأجيلًا قصير الأجل لأقساط قرض تسهيلات واحد في أو قبل ٣١ مارس ٢٠٢٠م حتى الجزء الأخير من السنة المالية ٢٠٢٠م. ومن المتوقع تأجيل الأقساط الأخرى على القروض الأخرى واستكمال خطة إعادة الهيكلة التفصيلية، بما يتماشى مع التدفقات النقدية التشغيلية للمجموعة، قبل تاريخ السداد التالي.
	ترتيبات عقود الإيجار التمويلي *(القيمة الدفترية لعقد الإيجار: ٦ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: لا شيء).*	المجموعة بصدد التفاوض على إعادة هيكلة الإيجار مع المؤجّر.	المفاوضات جارية ويجري التفكير في خيارات مختلفة من قبل طرفي عقد الإيجار. وتتوقع المجموعة استكمال إعادة الهيكلة قبل نهاية السنة المالية ٢٠٢٠م.
بيع موجودات*	موجودات غير مديونة / غير مرهونة مدرجة ضمن استثمارات عقارية وممتلكات ومعدات - الإيضاحات ٦ و ٧ و ١٧	بعد موافقة مجلس الإدارة على بيع الأصول المتاحة، بدأت المجموعة عملية لتحديد المشترين المهتمين.	تجري المجموعة حاليًا مناقشات ما قبل الطرح مع المشترين المهتمين، كما أن لديها عرض غير ملزم لبعض الموجودات الصالحة حتى أغسطس ٢٠٢٠م.
تحسين التكلفة *	تكاليف تشغيلية	بدأت المجموعة عملية لتحديد المجالات التشغيلية لتحسين التكلفة. ويجري النظر في إجراءات مختلفة في هذا الصدد.	يتم حاليًا تطوير خطة التحسين ومن المتوقع تنفيذها في السنة المالية ٢٠٢٠م.

* تمثل التدفقات النقدية ذات الصلة التي توقعتها المجموعة في إعداد خطة التخفيف من المخاطر الخاصة بها أفضل تقدير للإدارة لتوقيت ومبالغ العائدات / المدخرات مع مراعاة تأثير فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) والاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١. معلومات عامة (تابع)

بناءً على العوامل المذكورة أعلاه، فإن توقعات التدفق النقدي للمجموعة في المستقبل المنظور، بما في ذلك فترة الـ ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير، توضح صافي مركز التدفق النقدي الإيجابي. على هذا النحو، تتوقع المجموعة أن تكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند وحال استحقاقها دون الحاجة إلى تقليص العمليات الأساسية أو تنفيذ البيع القسري للموجودات التشغيلية الحالية. وعند إعداد توقعاتها، قامت المجموعة بدراسة جميع التدفقات النقدية المحتملة إلى حد معقول في هذا التوقيت وبهذا المبلغ على النحو الذي تدعمه الظروف والحقائق المتاحة في تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الموحدة، ويشمل ذلك تأثير فيروس كورونا (كوفيد - ١٩). وعلاوة على ذلك، قامت المجموعة أيضًا بدراسة سيناريوهات مختلفة لتقييم حساسية الافتراضات الرئيسية المستخدمة. وبناءً عليه، تعتقد الإدارة أن المجموعة تستمر كمنشأة مستمرة وأن القوائم المالية الموحدة قد تم إعدادها على هذا الأساس.

وعلاوة على ذلك، ومع مراعاة المجموعة لتأثير جائحة كورونا (كوفيد -١٩) في تنفيذ تقييم استمراريتها (كما هو موضح أعلاه)، وإلا أنه ونظرا لسيولة وضع جائحة كورونا، تواصل الإدارة والمكلفون بالحوكمة مراقبة التأثيرات المقابلة للنظر في المزيد من تدابير تخفيف التأثيرات، عند الحاجة لذلك، وإطلاع أصحاب المصلحة عند ظهور المزيد من المعلومات الكمية. وتعتقد المجموعة أن التغيرات في الظروف قد تتطلب إفصاحات محسنة و / أو إثبات التعديلات في القوائم المالية للمجموعة للفترات اللاحقة في السنة المالية ٢٠٢٠م.

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 الفرعين بمدينة جدة والرياض اللذين يحملان السجلين التجاريين رقم ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ ورقم ١٠١٠٤٦٥٢٣٠ على التوالي.

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١. معلومات عامة (تابع)

١ (أ) اعتبارًا من ١ نوفمبر ٢٠١٩م، تم إنهاء عقد الإيجار التشغيلي فيما يتعلق بماريوت مكة. وبناءً عليه، تم إدراج النتائج التشغيلية للفندق لشهري نوفمبر وديسمبر ٢٠١٩م في هذه القوائم المالية.

تتكون هذه القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة"). لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تأسست المجموعة في المملكة العربية السعودية.

اسم الشركة التابعة	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	حصة الملكية	نهاية السنة المالية	الأنشطة الرئيسية
شركة شامخات للاستثمار والتطوير	٤٠٣٠٥٩٤٦٠٢	٩ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ١٩ محرم ١٤٣٩هـ	١٠٠٪	٣١ ديسمبر	خدمات الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري
شركة ساحات لإدارة المرافق (الإيضاح ٢٩)	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ٢ صفر ١٤٣٩هـ	١٠٠٪	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨م، الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ	٩٠٪	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركات إشراقات للخدمات اللوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨م، الموافق ٢١ شعبان ١٤٣٩هـ	١٠٠٪	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة عاليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩م الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ	١٠٠٪	٣١ ديسمبر	خدمات تسويقية

٢. أسس الإعداد

٢,١ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢,٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء البنود التالية والتي يتم قياسها على أساس بديل في تاريخ كل تقرير مالي:

البنود	أسس القياس
مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	على أساس القيمة العادلة

٢,٣ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة النشاط والعرض للشركة ولجميع المكونات. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ألف، ما لم يذكر خلاف ذلك.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٢. أسس الإعداد (تابع)

٢,٤ أسس التوحيد

الشركات التابعة
الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. تعتبر المجموعة مسيطرة على المنشأة، عندما تتعرض أو يكون لديها الحق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة 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)
- الأحقية، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها

القوائم المالية للشركات التابعة متضمنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ الاستحواذ، باعتباره التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة ويستمر التوحيد حتى تاريخ توقف السيطرة. يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية للشركة باستخدام سياسات محاسبية ثابتة.

وعموما، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق 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 الأخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم اقتناؤها أو التصرف فيه خلال الفترة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى حاملي حقوق الملكية للشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك إلى وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

الحصص غير المسيطرة
تقاس الحصص غير المسيطرة بنسبة حصتها من صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المسيطر عليها في تاريخ الاستحواذ.

فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد موجودات ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة ذات صلة وعناصر حقوق الملكية الأخرى. يتم أيضا إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. أي حصة محتفظ بها في الشركة التابعة السابقة يتم قياسها بالقيمة العادلة عند فقدان السيطرة. ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٢. أسس الإعداد (تابع)

٢,٤ أسس التوحيد (تابع)

المعاملات المستبعدة عند توحيد القوائم المالية
يتم استبعاد كل من المعاملات وكذلك الدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات الناشئة غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة. 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.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المقرر عنها والإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ التقرير. يتم تقييم الافتراضات والتقديرات بصفة مستمرة وفقا للخبرة التاريخية وأمور أخرى بما فيها التوقعات بالأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها منطقية وفقا للظروف. تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم إثبات مراجعات التقديرات بصورة مستمرة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلا على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في فترات مستقبلية.

الأحكام والتقديرات والافتراضات
فيما يلي المجالات الرئيسية التي تمارس فيها المجموعة الأحكام، وتضع تقديرات وتستخدم افتراضات، والتي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية

تمارس المجموعة الحكم في تحديد ما إذا كانت التزام (التزامات الأداء) المتضمنة في العقود لبيع عقارات التطوير والبيع قد تم الوفاء بها بحلول وقت محدد أو على مدى زمني. يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:

- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع
- قيام أداء المجموعة بإنشاء أو تحسين أصل ما (مثل الأعمال تحت التنفيذ) يسيطر عليه العميل كأصل منشأ أو محسن؛ أو
- أداء المجموعة للالتزام لا يُكَون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء 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. عند إجراء هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم وتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد، بسبب الخصومات والغرامات والمقابل غير النقدي والعوائد المضمونة.

تخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية

تمارس المجموعة الحكم في تحديد أساس معقول لتخصيص تكلفة الأراضي والإنشاء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية لغرض تقييم الانخفاض في القيمة. ويشمل ذلك يشمل النظر في عوامل مثل طبيعة عناصر موجودات البنية التحتية والمناطق المغطاة والمبنية بالإضافة إلى قيم السوق المعنية.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام والتقديرات والافتراضات (تابع)

خطط المنافع المحددة (مكافأة إنهاء خدمة الموظفين)
يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المجموعة بموجب خطط المنافع المحددة باستخدام تقييم اكتواري. ويتضمن ذلك عمل العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. ويشمل ذلك تحديد معدل التخفيض، زيادات الرواتب المستقبلية، معدلات الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف.

الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والأخرى
يتطلب تحديد المجموعة للخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والأخرى أخذ بعض العوامل المستقبلية بعين الاعتبار أثناء حساب احتمالية التعثر. وقد تختلف هذه التقديرات عن الظروف الفعلية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات للانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية.

عندما يتم احتساب قيمة الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير بتطبيق الحكم في تحديد ما يشكل وحدة توليد للنقد وتستخدم افتراضات لعمل تقديرات للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية
تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

قياس القيمة العادلة للموجودات
يتم قياس القيمة العادلة للأدوات المالية غير المدرجة باستخدام تقنيات التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة / نموذج صافي قيمة الموجودات المعدلة. تستند المعلومات المستخدمة في هذه النماذج إلى مدخلات يمكن ملاحظتها حيثما أمكن ذلك، ولكن عندما يتعذر ذلك، يلزم وجود درجة من الحكم في تحديد القيم العادلة. تشتمل التقديرات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار.

مخصص صافي تعديل القيمة القابلة للتحقيق في عقارات التطوير والبيع
تحدد المجموعة مخصص لصافي تعديل القيمة القابلة للتحقيق في عقارات التطوير والبيع بناءً على الخبرة التاريخية والأعمار الإنتاجية للمخزون وحالته الراهنة، والتوقعات الحالية والمستقبلية فيما يتعلق بالمبيعات. تتضمن الافتراضات المستند عليها عند تحديد المخصص الأساسي اتجاهات المبيعات المستقبلية، والمتطلبات المتوقعة اللازمة لدعم هذه المبيعات المستقبلية. إن تقدير المجموعة للمخصص قد يختلف جوهريا من فترة إلى أخرى نتيجة للتغيرات في المبيعات.

الاستمرارية
قامت المجموعة باستخدام الحكم في إجراء تقييم لقدرتها على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية. للتفاصيل، راجع الإيضاح ١.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التغيير في التقديرات
خلال السنة المنتهية في ٢٠١٩م، وفقًا لدراسة فنية، قامت المجموعة بإعادة تقييم وتعديل القيم المتبقية لبعض معداتها وأثاثها ومفروشاتها إلى ١٥٪ و ١١٪ - ٢١٪ على التوالي.

فيما يلي تأثير التغير في القيمة المتبقية على مصروفات الاستهلاك الفعلية والمتوقعة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وما بعده:

بالألف ريال سعودي "٠٠٠"	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	بعد ذلك
انخفاض في مصروفات الاستهلاك	(١٠,٣٠٨)	(٤١,٢٣٢)	(٤١,٢٣٢)	(٤١,٢٣٢)	(٤١,٢٣٢)	(٤١,٢٣٢)

٤. السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الهامة التالية بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، عقود الإيجار ، من ١ يناير ٢٠١٩م، كما هو موضح أدناه.

استثمار في شركة زميلة
الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك الشركة فيها تأثيرا جوهريا ولكن ليست حصة مسيطرة على سياساتها التمويلية والتشغيلية. 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. ويعتبر التأثير الجوهري قائما بشكل عام عندما تملك المجموعة نسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في المنشأة الأخرى. يتم احتساب الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية ويتم إثباتها مبدئيا بسعر التكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة حصة المجموعة من الإيرادات والمصروفات وتحركات حقوق الملكية للشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بعد التعديلات لموائمة السياسات المحاسبية مع تلك المطبقة من قبل المجموعة اعتبارا من تاريخ بدء التأثير الهام حتى التاريخ الذي يتوقف فيه التأثير الهام. يتم استبعاد أي أرباح أو خسائر غير محققة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود حصة الشركة في الشركة الزميلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات خسارة الانخفاض في قيمة استثماراتها في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية. تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية قد انخفضت قيمته. في هذه الحالة، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمته الدفترية وتدرج الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تتساوى حصة المجموعة من الخسائر حصتها في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الفائدة، بما في ذلك أي استثمارات طويلة الأجل، إلى الصفر، ويتم التوقف عن إثبات الخسائر الإضافية باستثناء الحد الذي يكون لدى المجموعة التزام أو قامت بسداد بدفعات بالنيابة عن الشركة المستثمر فيها.

تعد القوائم المالية للشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة يتم إجراء تعديلات لمطابقة السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول
تبوب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحد كمتداولة / غير متداولة.

الموجودات:
يعتبر الأصل متداولا عندما:

- يتوقع أن يتحقق أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه خلال اثني عشر شهرا أو في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛ أو
- النقد وما في حكمه، ما لم يكن ممنوعا من الصرف أو الاستخدام لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد تاريخ المركز المالي

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات:
تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد فترة التقرير

يتم تصنيف جميع المطلوبات الأخرى كموجودات غير متداولة.

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

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

تقوم الإدارة بمراجعة منتظمة للمدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها وكذلك تعديلات التقييم. في حالة استخدام معلومات الطرف الثالث، مثل أسعار السمسرة أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الطرف الثالث لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبي متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي، بما في ذلك المستوى الذي ينبغي أن تصنف فيه التقييمات في تسلسل القيمة العادلة.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استنادا إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات ذات الأهمية للقياس بالكامل.

تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أ. إثبات الإيرادات

تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء".

الخطوة ١ – تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقا وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣ – تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن الطرف الثالث. عند تحديد سعر المعاملة، تأخذ المجموعة في الاعتبار تأثير عوامل مثل المقابل المتغير، ووجود عنصر تمويل هام، والمقابل غير النقدي، والمقابل المستحق للعميل.

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.

إذا كان المبلغ المزعم دفعه في العقد يتضمن مبلغا متغيرا، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو التخفيضات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو امتيازات الأسعار أو الحوافز أو مكافآت الأداء أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. كما يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطا بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي.

قد يتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل صراحة في العقد. بالإضافة إلى شروط العقد، يكون المقابل المتعهد به متغيرا في حالة وجود أي من الظروف التالية:

أ) لدى العميل توقعات صحيحة ناشئة عن الممارسات التجارية الاعتيادية للمجموعة، أو السياسات المنشورة أو البيانات المحددة التي تفيد بأن المنشأة ستقبل مبلغ مقابل يقل عن السعر المذكور في العقد. بمعنى أنه من المتوقع أن تقدم المجموعة امتياز أسعار.

ب) وقائع وظروف أخرى تشير إلى أن نية المجموعة، عند إبرام العقد مع العميل، هي تقديم امتياز أسعار للعميل.

تقوم المجموعة بتقييم مبلغ المقابل المتغير باستخدام أي من الطريقتين التاليتين، اعتمادا على الطريقة التي من المتوقع أن تتنبأ بشكل أفضل بمبلغ المقابل الذي سيكون مستحقا لها:

أ) القيمة المتوقعة - القيمة المتوقعة هي مجموع المبالغ المرجحة المحتملة في نطاق مبالغ القيمة المحتملة ويتم تطبيقها عموما عندما يكون لدى المجموعة عدد كبير من العقود ذات الخصائص المتشابهة.

ب) المبلغ الأكثر احتمالا - هو المبلغ الفردي الأكثر احتمالا على الأرجح في مجموعة من المبالغ المحتملة (أي النتيجة الوحيدة الأكثر احتمالا في العقد). يعتبر المبلغ الأكثر احتمالا مناسبا عموما إذا كان للعقد نتيجتين محتملتين فقط.

وتطبق المجموعة الطرق المذكورة أعلاه بشكل ثابت في جميع مراحل العقد عند تقدير تأثير عدم التأكد على مبلغ من المقابل الذي تستحقه المجموعة. بالإضافة إلى ذلك، تنظر المجموعة في جميع المعلومات (التاريخية والحالية والمتوقعة) المتاحة بشكل معقول وتحدد عددا معقولا من مبالغ السعر المحتملة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أ. إثبات الإيرادات (تابع)

١) الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات

فيما يتعلق بالعقود مع العملاء لبيع العقارات لأغراض التطوير والبيع، بالإضافة إلى نموذج الخمس خطوات، تحدد المجموعة ما إذا كانت التزامات الأداء الواردة في العقد قد تم الوفاء بها على مدى زمني إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع؛ و

٢. أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو

٣. أداء المجموعة للالتزام لا يُكَون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزامات الأداء.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات في الوقت الذي يسيطر فيه العميل على الأصل الموعود وتفي المنشأة بالتزامات الأداء. تراعي المجموعة المؤشرات المذكورة أدناه في تقييم تحويل السيطرة على الأصل الموعود:

- امتلاك المجموعة حق حالي في الدفع مقابل الأصل
- امتلاك العميل صك قانوني للأصل
- قيام المجموعة بتحويل الحيازة الفعلية للأصل
- امتلاك العميل للمخاطر والمزايا الجوهرية الناتجة عن ملكية الأصل
- قبول العميل للأصل

قررت المجموعة تطبيق طريقة الإدخال في تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء بموجب اتفاقيات بيع حيث يتم إثبات الإيرادات على مدى زمني. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات استنادا إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلا. عند تطبيق طريقة الإدخال، تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإكمال الوحدات السكنية من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المعترف بها.

٢) إيرادات إيجارية
يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إثبات عوائد الإيجارات كجزء لا يتجزأ من إجمالي الإيرادات الإيجارية على مدى مدة عقد الإيجار.

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

٤) إيرادات أخرى
يتم إثبات الإيرادات الأخرى المتعلقة بنموذج نشاط المجموعة كإيرادات حال اكتسابها أو استحقاقها.
يتم إدراج الإيرادات من ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك على أساس العائد الفعلي.

ب. المصروفات
تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات التسويق والبيع. يتم تصنيف جميع المصروفات الأخرى كمصروفات عمومية وإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكاليف إيرادات وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية على أساس ثابت عند اللزوم.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ج. الزكاة
تخضع الشركة وشركتها التابعة في المملكة العربية السعودية للأنظمة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية والتي تخضع للتفسيرات. ويتم تحصيل الزكاة بنسبة ثابتة بواقع ٢,٥٪ من الربح المعدل الخاضع للزكاة أو على أساس الوعاء الزكوي. وتقوم الإدارة بتكوين المخصصات الملائمة على أساس المبالغ المتوقع دفعها للهيئة وتقوم بإجراء تقييم سنوي لوضع إقرارات الزكاة فيما يتعلق بأي فروق زكوية. ويتم تحميل الزكاة على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة الصادرة من الهيئة في السنة التي يتم فيها الانتهاء من الربوط النهائية.

د. معاملات بالعملات الأجنبية
يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية للمجموعة وفقا لأسعار الصرف في تاريخ تلك المعاملات. تحول أرصدة الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى ما يعادلها بالعملة الوظيفية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية. تدرج جميع الفروقات الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها على أساس التكلفة التاريخية بعملة أجنبية على أساس سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. بالنسبة للموجودات والمطلوبات غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية، فيتم تحويلها إلى العملة الوظيفية وفقا لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة.

ه. تكاليف اقتراض
تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل والتي تستغرق بالضرورة فترة من الزمن لإعداد الأصل للغرض المحدد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل، وبعد ذلك يتم تحميل تلك التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من التكاليف التمويلية والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

يتم تعديل إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة مقابل تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

و. الممتلكات والمعدات
يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بسعر التكلفة، ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجد.

تتضمن التكلفة النفقات المباشرة لاقتناء الأصل. تتضمن تكلفة الموجودات التي يتم بناؤها ذاتيا تكلفة المواد والعمالة المباشرة وأي تكاليف أخرى تنسب مباشرة إلى جعل الموجودات في حالة صالحة للاستخدام المحدد لها وتكاليف تفكيك وإزالة البنود واستعادة الموقع المقامة عليه وتكاليف الاقتراض على الموجودات المؤهلة.

تُدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع المجموعة بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها. يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبند المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل، بعد خصم قيمته المتبقية. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى مدة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم استهلاك التكلفة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

و. الممتلكات والمعدات (تابع)

الإنتاجية المقدرة للموجودات. عندما يختلف العمر الإنتاجي لأحد بنود الممتلكات والمعدات، تتم المحاسبة عن ذلك الأصل كبند منفصل من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند البيع أو عندما لا يكون من المتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد أحد بنود الممتلكات والمعدات بمقارنة متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ويتم إثباتها بالصافي في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترات الحالية والفترات المقارنة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (بالسنوات)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (بالسنوات)
مباني	٨٥	٨٥
معدات	١٠-٨٥	١٠-٨٥
موجودات بنية تحتية	٢٠-٨٥	٢٠-٨٥
نظام تبريد المنطقة المركزية	٣٠	٣٠
أثاث ومفروشات	١٠-١٢	١٠-١٢
موجودات أخرى	٤ – ٨	٤ – ٨

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها بشكل مستقبلي إذا لزم الأمر.

تتم التحويلات من الممتلكات والعقارات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المحدد لها. يتم هذا التحويل باستخدام القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات في تاريخ التحويل.

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

ز. عقود الإيجار

السياسات المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٩م

تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار
عند بدء الترتيب، تحدد المجموعة ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار. عند البدء أو عند إعادة تقييم ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار، تقوم المجموعة بفصل المدفوعات والمخصصات الأخرى المطلوبة بموجب الترتيب إلى عقود الإيجار وأخرى متعلقة بالعناصر الأخرى على أساس قيمها العادلة النسبية. إذا توصلت المجموعة إلى أن ليس من العملي فصل مدفوعات عقد إيجار تمويلي بشكل موثوق، يتم إثبات الموجودات والمطلوبات بمبلغ يعادل القيمة العادلة للأصل المعني؛ بعد ذلك، يتم تخفيض الالتزام عند سداد الدفعات ويتم إثبات التكلفة التمويلية المحملة على المطلوبات باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ز. عقود الإيجار (تابع)

السياسات المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٩م (تابع)

تصنيف وقياس الموجودات المؤجرة
يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمعدات التي تنقل إلى المجموعة بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الملكية كعقود إيجار تمويلي. تُقاس الموجودات المؤجرة بداية بمبلغ يساوي القيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار – أيهما أقل. وبعد الإثبات الأولي يتم المحاسبة عن الموجودات وفقا للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. يتم تصنيف الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار كإيجارات تشغيلية ولا يتم إثباتها في قائمة المركز المالي للمجموعة الموحدة.

مدفوعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي
يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بطريقة القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. ويتم إثبات حوافز عقد الإيجار المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصروفات عقد الإيجار على مدى مدة عقد الإيجار.

يتم توزيع الحد الأدنى لدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي بين مصروفات التمويل وتخفيض الالتزام القائم. يتم توزيع مصروفات التمويل على كل فترة خلال فترة الإيجار بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام.

البيع وإعادة الاستئجار
تعتمد المحاسبة فيما يتعلق بمعاملات البيع وإعادة الاستئجار للموجودات على نوع عقد الإيجار المعني.

في حالة معاملة البيع وإعادة الاستئجار الناتجة عن عقد إيجار تمويلي، فإن الزيادة في متحصلات البيع عن القيمة الدفترية يتم تأجيلها وإدراجها كإيرادات طوال مدة عقد الإيجار.
في حالة معاملة البيع وإعادة الاستئجار الناتجة عن عقد الإيجار التشغيلي؛

- يتم إثبات الربح أو الخسارة من المعاملة المحددة بالقيمة العادلة فورا
- يتم إثبات الربح أو الخسارة من المعاملة المحددة بسعر بيع أقل من القيمة العادلة فورا، باستثناء حالة تعويض الخسارة بدفعات الإيجار المستقبلي بما هو أقل من سعر السوق، فيتم تأجيلها وإطفاؤها بما يلائم دفعات الإيجار طوال الفترة التي يتوقع فيها استعمال الأصل،
- يتم تأجيل الزيادة في متحصلات بيع المعاملة المحددة بسعر بيع فوق القيمة العادلة وإطفاؤها طوال الفترة التي يتوقع فيها استعمال الأصل.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - *عقود الإيجار* - اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٩م. قدم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ للمستأجرين نموذجا وحيدا للمحاسبة في قائمة المركز المالي. وكنتيجة لذلك، قامت المجموعة، كمستأجر، بإثبات الموجودات (المتعلقة بحقوق الاستخدام التي تمثل حقها في استخدام الموجودات ذات الصلة) ومطلوبات عقود الإيجار (التي تمثل التزامها بسداد دفعات الإيجار). تظل سياسات محاسبة المؤجّرين مماثلة لسياسات المحاسبة السابقة. قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل، والتي بموجبها يتم تسجيل التأثير التراكمي للتطبيق الأولي في الأرباح المبقاة في ١ يناير ٢٠١٩م. وبناءً عليه، لم يتم إعادة عرض المعلومات المقارنة المعروضة لسنة ٢٠١٨م - أي أنها معروضة، كما ورد سابقا في آخر قوائم مالية سنوية مراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ والتفسيرات ذات الصلة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ز. عقود الإيجار (تابع)

السياسات المطبقة اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٩م (تابع)

تعريف عقد الإيجار

في السابق، حددت المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان الترتيب يمثل أو ينطوي على عقد إيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ *"تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار"*. تقوم المجموعة الآن بتقييم ما إذا كان العقد يعتبر أو ينطوي على عقد إيجار بناءً على التعريف الجديد لعقد الإيجار. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، فإن العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل معين.

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، اختارت المجموعة تطبيق الوسيلة العملية لاستثناء تقييم ما هي المعاملات التي تمثل عقود إيجار. لقد طبقت المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ فقط على العقود التي تم سابقا تحديدها كعقود إيجار. لم يتم إعادة تقييم العقود التي لم يتم تحديدها كعقود إيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤. لذلك، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، فقط على العقود المبرمة أو التي تم تغييرها في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م.

عند بدء أو إعادة تقييم عقد ينطوي على مكون إيجار، تحدد المجموعة المقابل في العقد لكل مكون إيجار على أساس القيم المستقلة النسبية.

كمستأجِر

كمستأجر، قامت المجموعة بتصنيف عقود الإيجار سابقا كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي بناءً على تقييمها ما إذا كان عقد الإيجار قد قام بنقل جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الأصل الأساسي إلى المجموعة بشكل كبير. بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، تثبت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار (في تاريخ بدء عقد الإيجار) لمعظم الإيجارات - أي أن عقود الإيجار هذه مثبتة في قائمة المركز المالي.

يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئيا بالتكلفة، وبعد ذلك بالتكلفة ناقصا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة، ويتم تعديله وفقا لبعض عمليات إعادة القياس لمطلوبات عقود الإيجار. عندما يستوفي أصل حق الاستخدام تعريف العقار الاستثماري، يتم إدراجه ضمن العقارات الاستثمارية. يتم قياس مطلوبات عقود الإيجار مبدئيا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ البدء، ويتم خصمها باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار أو، إذا لم يكن بالإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة، باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

يتم زيادة مطلوبات عقود الإيجار لاحقا من خلال تكلفة الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار وتخفيضها بمقدار مدفوعات الإيجار المسددة. يتم إعادة قياسها عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في مؤشر أو معدل، أو تغيير في تقدير المبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، أو، حسب الاقتضاء، كانت التغييرات في تقييم ما إذا كان خيار الشراء أو التمديد مؤكدة بشكل معقول لممارستها أو كان من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسة خيار الإنهاء.

طبقت المجموعة حكما لتحديد مدة عقد الإيجار لعقود الإيجار التي يكون للمستأجِر فيها خيارات التجديد. يؤثر تقييم ما إذا كانت المجموعة لديها تأكيد معقول لممارسة مثل هذه الخيارات على مدة عقد الإيجار، مما يؤثر بشكل كبير على مبلغ مطلوبات عقود الإيجار وموجودات حق الاستخدام المثبتة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار(تابع)

التحول

فيما مضى، كانت المجموعة تصنف عقود إيجار العقارات كعقود إيجار تشغيليي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. عند التحول، بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧، تم قياس مطلوبات عقود الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية مخصومة بمعدل الاقتراض الإضافي للمجموعة في ١ يناير ٢٠١٩م. تم قياس موجودات حق الاستخدام بمبلغ مساوٍ لمطلوبات عقود الإيجار، بعد تعديلها بمبلغ أي مدفوعات إيجار مدفوعة مسبقا أو مستحقة.

استخدمت المجموعة الوسائل العملية التالية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على عقود الإيجار المصنفة سابقا كعقود إيجار تشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧.
- طبقت إعفاء عدم إثبات موجودات حق الاستخدام ومطلوبات لعقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من ١٢ شهرا.
- استخدمت الأثر الرجعي عند تحديد مدة عقد الإيجار إذا كان العقد يحتوي على خيارات لتمديد أو إنهاء عقد الإيجار.

عند التحول، بالنسبة لعقود الإيجار التي تم تصنيفها كعقود إيجار تمويلي قبل ١ يناير ٢٠١٩م، تم تحديد القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار في ١ يناير ٢٠١٩م بالقيمة الدفترية لأصل التأجير ومطلوبات عقود الإيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧ مباشرة قبل هذا التاريخ.

كمؤجِّر

تؤجر المجموعة عقاراتها الاستثمارية. قامت المجموعة بتصنيف هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي. لا تختلف السياسات المحاسبية المطبقة على المجموعة كمؤجِر عن تلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي ١٧. ليس على المجموعة إجراء أي تعديلات عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لعقود الإيجار التي تكون فيها مؤجِّرا.

السياسات المطبقة اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٩م

التأثير على القوائم المالية

التأثير عند التحول

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، أثبتت المجموعة موجودات حق الاستخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار المماثلة. أجرت المجموعة أيضا تقييما للانخفاض في قيمة موجودات حق الاستخدام هذه. نتيجة لهذا التقييم، قررت المجموعة أن القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل لعقد إيجار واحد (تم دفع الإيجارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، المصنفة ضمن الموجودات الأخرى غير المتداولة (١١٦ مليون ريال سعودي) والموجودات المتداولة الأخرى (٥٠ مليون ريال سعودي)، والتي أعيد تصنيفها على أنها موجودات حق استخدام عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)، تتجاوز المبلغ القابل للاسترداد، وبالتالي تم إثبات انخفاض في القيمة بمبلغ ١٦٦ مليون ريال سعودي كجزء من تسوية التحول. بالإضافة إلى التأثير السابق، أثبتت المجموعة أيضا استهلاكا لموجودات حق الاستخدام والتكاليف المالية المنسوبة لها على إلغاء مطلوبات عقود الإيجار المقابلة. راجع الجدول أدناه الإيضاحين ٦ و ٧ للحصول على تفاصيل تأثير التحول. تبلغ القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ما قيمته ٦,١٠٢ مليون ريال سعودي و ٦,٦٢١ مليون ريال سعودي على التوالي.

تاثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ في ١ يناير ٢٠١٩م	بالالف ريال سعودي "٠٠٠"
موجودات حق استخدام إضافية مسجلة (مدرجة تحت الممتلكات والمعدات)	١٥,٨٢٤
مطلوبات عقود إيجار إضافية مسجلة (مدرجة تحت المطلوبات ضمن عقود الإيجار)	١٢,٥٩٠
الأرباح المبقاة	١٦٦,٠٧٣

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ح. عقارات استثمارية
تتضمن العقارات الاستثمارية الممتلكات (الأراضي أو المباني أو جزء من بناء أو ارض أو كليهما) المحتفظ بها لدى المجموعة للحصول على الإيجار أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما. يتم قياس العقارات الإستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر بديل عن التكلفة بعد خصم قيمته المتبقية. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى مدة عقد الإيجار وأعمارها الإنتاجية، أيهما أقصر، ما لم يكن من المؤكد بشكل معقول بأن المجموعة سوف تحصل على الملكية بنهاية مدة عقد الإيجار. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم استهلاك التكلفة بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد العقارات الإستثمارية أعمارا إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) للعقار الاستثماري والمعدات.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند من العقارات الاستثمارية بالقيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية كامنة في ذلك الجزء إلى المجموعة وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبند المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للعقارات الإستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

تُدرج الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة التي تمثل أعمال الإنشاء في مشروع المجموعة بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل للموقع وجاهزيتها للعمل للغرض المحدد لها.

يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية (والتي تمثل الفرق بين حصيلة البيع والقيمة الدفترية للعقار المستبعد) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية لاحتساب الاستهلاك:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (بالسنوات)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (بالسنوات)
مباني	**٨٥**	٨٥
معدات	**١٥-٤٠**	١٥-٤٠
موجودات بنية تحتية	**٢٠-٨٥**	٢٠-٨٥

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية في تاريخ كل تقرير ويتم تعديلها بشكل مستقبلي إذا لزم الأمر. يتم التحويل من عقارات استثمارية إلى فئات موجودات تشغيلية أخرى فقط عند وجود تغير في الاستخدام مثبَت من خلال الشروع في النشاط ذي الصلة مثل التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

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

ط. موجودات غير ملموسة
يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئيا بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم الإطفاء المتراكم وأي خسائر انخفاض متراكمة في القيمة، إن وجدت. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخليا ويتم إظهار النفقات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها. يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضا في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة.

يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم تعديل التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل بأثر مستقبلي. يتم إثبات مصروفات الإطفاء للموجودات غير الملموسة التي لها أعمال إنتاجية محددة 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 البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد الأصل. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد لمعرفة الانخفاض في القيمة السنوي على مستوى الوحدة المحققة للنقد، كما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ي. الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر للانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الموجودات القابلة للاسترداد.

يكون هناك انخفاضا في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو قيمة استخدام الأصل، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات الفردية، إلا إذا كان الأصل لا يدر تدفقات نقدية تكون مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو لوحدة محققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد فإن الأصل يعتبر منخفض في القيمة ويتم خفضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال تعذر تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تستند قيمة الاستخدام على أساس نموذج التدفق النقدي المخصوم، حيث يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل.

يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. إن الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة التي يتم إدراجها فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد يتم توزيعها في البداية لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تم توزيعها على الوحدات، ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس تناسبي.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقا لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة مسبقا إذا كان هناك تغيرا في الفرضيات التي استخدمت في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إدراج آخر خسارة الانخفاض في القيمة. ويكون عكس القيد محدودا بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو تتجاوز القيمة الدفترية كان ليتم تحديدها ـ بعد طرح الاستهلاك، مع عدم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. ويتم إثبات مثل هذا العكس في القيد في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم فحص أي موجودات غير مالية انخفضت قيمتها ـ عدا الشهرة ـ لاحتمالية عكس قيد هذا الانخفاض في القيمة في نهاية كل فترة تقرير مالي.

ك. عقارات للتطوير والبيع

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات للتطوير والبيع وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات للتطوير والبيع تكلفة الأرض والإنشاء والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصا التكاليف التقديرية للتكملة ومصروفات البيع. وتقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية لعقارات التطوير والبيع في تاريخ كل تقرير مالي.

ل. موجودات مصنفة كمحتفظ بها للبيع

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة كموجودات محتفظ بها للبيع البيع إذا كان من المتوقع أن يتم استردادها بشكل رئيسي من خلال البيع وليس الاستمرار في استخدامها. يمكن استيفاء متطلبات التصنيف كمحتفظ بها للبيع فقط عند وجود احتمالية عالية للاستبعاد وأن الأصل متاحا للبيع في حالته الراهنة. إن الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع يجب أن توضح أنه من غير المرجح وجود تغيرات جوهرية أو أنه سيتم اتخاذ قرار بإيقاف البيع. يتم قياس مثل هذه الموجودات بالقيمة الدفترية والقيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة على التصنيف الأولي كموجودات محتفظ بها للبيع، وتدرج الأرباح والخسائر اللاحقة من إعادة القياس في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال تصنيف الأصل كمحتفظ به للبيع فإنه لا يتم إطفاؤه أو استهلاكه بعد ذلك ولا يتم احتساب الاستثمار في الشركة المُستثمر بها والمُحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية بعد ذلك.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

م. الأدوات المالية

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية
يجب على المجموعة إثبات أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الموحد فقط عندما تصبح المجموعة جزءً من أحكام تعاقدية للأداة.

الموجودات المالية

القياس الأولي
عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرا تمويليا جوهريا، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائدا - في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة - تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الأصل المالي. يتم تحميل تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كمصروفات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصرا تمويليا جوهريا أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهرا بسعر المعاملة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

التصنيف والقياس اللاحق
تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

أ) تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقا بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة)؛ و
ب) تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من اجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
ب) الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقا بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصا الانخفاض في القيمة للخسائر الائتمانية المتوقعة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلية ضمن إيرادات / التكلفة التمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند استيفاءه للشرطين التاليين:

أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال، ويتم تحقيق أهداف هذا النموذج عن طريق تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
ب) الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

تقاس هذه الموجودات المالية لاحقا بالقيمة العادلة. تدرج أرباح / خسائر القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. علاوة على ذلك، عند الإثبات الأولي لأصل حقوق ملكية مالي، قد تختار المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء تصنيف الأداة على أنها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

م. الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

أ) يجب قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إذا طلب قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بعد القياس الأولي، تقاس تلك الموجودات المالية لاحقا بالقيمة العادلة كما في تاريخ التقرير المالي. يتم إثبات جميع التغيرات في القيمة العادلة والإيرادات (الفائدة وتوزيعات الأرباح) الناتجة عن تلك الموجودات المالية في الربح أو الخسارة.

إعادة التصنيف

عندما، وفقط عندما، تقوم المنشأة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقا لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الإثبات

عند استبعاد أصل مالي، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع (١) المقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل تم الحصول عليه حديثا بعد خصم أي مطلوبات مفترضة حديثا) و (٢) أي أرباح أو خسائر متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، ضمن الربح أو الخسارة. ومع ذلك، فيما يتعلق بأسهم حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن أي ربح / خسارة متراكمة مثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر، لا يتم إثباتها في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإثبات.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تطبق المجموعة منهجا مبسطا وتقيس مخصصات الخسارة للذمم المدينة التجارية بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة التي تنتج عن كل أحداث عدم السداد الافتراضية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية باستثناء أن يكون رصيد البنك الذي تحدث فيه مخاطر الائتمان (أي مخاطر حدوث التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) لم تزد بشكل كبير منذ الإثبات الأولي، والتي يتم قياسها على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهرا.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الإثبات الأولي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، فإن المجموعة تراعي المعلومات المعقولة والقابلة للتدعيم ذات الصلة والمتوفرة دون تكلفة أو مجهود غير ضروري. ويشمل ذلك المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية على حد سواء استنادا إلى الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المدروس، والذي يشمل المعلومات المستقبلية.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في الربح أو الخسارة. تستمر إيرادات الفائدة في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض ـ عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة. وفي حال زاد أو نقص ـ في سنة لاحقة ـ مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقا من خلال تعديل حساب المخصص. إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيده في الربح أو الخسارة في الفترة التي تم استرداده فيها.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

م. الأدوات المالية (تابع)

المطلوبات المالية

القياس الأولي
يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإثبات الأولى بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها. يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة والتغيرات - بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس المطلوبات المالية غير المشتقة بدايةً بالقيمة العادلة ناقصا أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقا للإثبات الأولي يتم قياس هذه المطلوبات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة.

التصنيف والقياس اللاحق
تقوم المنشأة بتصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المطفأة، فيما عدا:

أ) المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخرالموحدة.

ب) المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.

ج) عقود ضمان مالي.

د) التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر الفائدة في السوق.

ه) المقابل المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي ٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقا بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويلية في 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 بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماما أو عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع إثبات الالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

مقاصة الأدوات المالية
يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحد فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاما لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية إما لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

ن. نقد وما في حكمه
يتكون النقد وما حكمه من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك بالحسابات غير المقيدة واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل متاحة لاستخدام المجموعة دون أي قيود.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

س. مخصصات

يتم إثبات المخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو تعاقدي يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام. يتم تحديد المخصصات التي يتوقع تسويتها بعد ١٢

شهرا من تاريخ التقرير المالي عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بهذه المطلوبات. يتم إثبات إلغاء الخصم كتكلفة تمويلية في الربح أو الخسارة.

يتم قياس مخصص العقود المتوقع خسارتها بالقيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإلغاء العقد وصافي التكلفة المتوقعة لاستمرار العقد، أيهما أقل.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتُعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملا تدفق موارد مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فانه يتم عكس المخصص.

ع. منافع الموظفين

١) *منافع موظفين قصيرة الأجل*
تقاس منافع الموظفين قصيرة الأجل على أساس عدم الخصم وتصرف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة.

يتم إثبات المطلوبات مقابل المبالغ المتوقع دفعها بموجب المكافآت النقدية قصيرة الأجل أو أي منافع أخرى إذا كان لدى الشركة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير المطلوبات بشكل موثوق.

٢) *خطط المنافع المحددة*
يتم احتساب التزامات المجموعة وفقا لخطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كخطة منافع محددة غير ممولة ويتم حسابها عن طريق تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفون في الفترة الحالية والفترات السابقة وتخفيض هذا المبلغ. يتم احتساب التزام المنافع المحددة من قبل خبير اكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة. يتم إثبات إعادة قياس مطلوبات المنافع المحددة التي تتكون من الأرباح والخسائر الاكتوارية مباشرة في قائمة الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة بتحديد صافي مصروفات الفوائد على مطلوبات المنافع المحددة عن الفترة بتطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية إلى التزامات المنافع المحددة في ذلك التاريخ، مع الأخذ في الاعتبار أي تغيرات في المنافع المحددة خلال الفترة كنتيجة للمنافع المدفوعة. يتم إثبات صافي مصروفات الفوائد والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطط المنافع المحددة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

ف. ربحية السهم
يتم احتساب العائد الأساسي للسهم بقسمة الربح أو الخسارة الموحدة العائدة إلى المساهمين العاديين بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة من خلال تعديل الربح أو الخسارة الموحدة العائدة إلى المساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة، وذلك بالنسبة لتأثير جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة.

ص. التقارير القطاعية
القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

١) يزاول أعماله في الأنشطة التجارية التي من خلالها يمكن تحقيق إيرادات وتكبد مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بمعاملات مع مكونات أخرى للمجموعة؛

٢) يتم تحليل نتائج عملياته بشكل مستمر من قبل الرئيس المسئول عن صنع القرار التشغيلي وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و

٣) التي تتوفر لها المعلومات المالية بشكل مستقل.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ص. التقارير القطاعية (تابع)

تتضمن نتائج القطاعات المبلغ عنها لمتخذ القرارات التشغيلية الرئيسي والمتضمنة لبنود منسوبه مباشرة لقطاع بعينه وكذلك تلك التي يمكن توزيعها على أساس معقول. لدى المجموعة خمس قطاعات يتم التقرير عنها، وهي الوحدات الاستراتيجية لأنشطة المجموعة. لمزيد من التفاصيل عن القطاعات التشغيلية، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣٣.

٥. المعايير الجديدة والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

إن المعايير والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد كما في تاريخ التقرير مذكورة أدناه. تقوم المجموعة حاليا بتقييم تأثيرات ذلك على قوائمها المالية، ومع ذلك، تتوقع أن التأثير، إن وجد، لن يكون جوهريا على القوائم المالية.

فيما يلي المعايير والتعديلات التي صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تقوم المجموعة حاليا بتقييم تأثيرات المعايير والتعديلات المذكورة أدناه على قوائمها المالية الموحدة، ومع ذلك، تتوقع أن التأثير، إن وجد، لن يكون جوهريا على القوائم المالية الموحدة.

سارية للفترات السنوية بدءا من أو بعد	المعيار أو التعديل أو التفسير	ملخص المتطلبات
١ يناير ٢٠٢٠م	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨: تعريف الأهمية النسبية	ينص التعريف الجديد أن "المعلومات تعتبر مهمة إذا كان من التوقع لحذفها أو تحريفها أو حجبها أن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة استناداً إلى تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية محددة حول منشأة معد لها التقرير. توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستتوقف على طبيعة أو حجم المعلومات، أو كليهما.
١ يناير ٢٠٢٠م	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧: إصلاح معيار سعر الفائدة	في سبتمبر ٢٠١٩م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، ومعيار المحاسبة الدولي ٣٩، والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧، والتي تختتم المرحلة الأولى من عملها للاستجابة لتأثيرات إصلاح أسعار الفائدة بين البنوك على التقارير المالية. توفر التعديلات تخفيفا مؤقتا يمكّن محاسبة التحوط من الاستمرار خلال فترة عدم التأكد قبل استبدال معيار سعر الفائدة الحالي بمعدل فائدة بديل خالٍ من المخاطر تقريباً.
١ يناير ٢٠٢٠م	التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣: تعريف الأعمال	توضح التعديلات أنه لتعريف نشاط ما بأنه أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات، كحد أدنى، ومدخلات وعملية أساسية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. كما توضح أنه يمكن وجود أعمال ما دون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء مخرجات. أي أن المدخلات والعمليات المطبقة على هذه المدخلات يجب أن يكون لها "القدرة على المساهمة في إنشاء مخرجات" فضلاً عن "القدرة على إنشاء مخرجات".

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٦. العقارات الاستثمارية

	أراضي	مباني	معدات	البنية التحتية الموجودات	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	--	١,٧٥٥,٩٧٨	٦٣٨,٨٣٣	٩٢,٣٣٥	٢,٦٩٤,٩٥٧	٥,١٨٢,١٠٣
إضافات خلال السنة	--	--	--	--	٣٠٤,٠٩٥	٣٠٤,٠٩٥
المحول من ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧ (ب) (١))	١,٥١٨,٢٧٦	٥٤١,٠٨٠	٢٦٥,٠٤٢	--	--	٢,٣٢٤,٣٩٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**١,٥١٨,٢٧٦**	**٢,٢٩٧,٠٥٨**	**٩٠٣,٨٧٥**	**٩٢,٣٣٥**	**٢,٩٩٩,٠٥٢**	**٧,٨١٠,٥٩٦**
إضافات خلال السنة	--	١٠,٨٠٥	٤,٣٧٣	--	٤١٤,٥٥٢	٤٢٩,٧٣٠
المحول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧ (ب) (٢))	(١٢٤,٣٢٨)	(٥٧٨,٣٩٠)	(١٩٥,٦٢٩)	--	(٩٩٠,٠٠٥)	(١,٨٨٨,٣٥٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**١,٣٩٣,٩٤٨**	**١,٧٢٩,٤٧٣**	**٧١٢,٦١٩**	**٩٢,٣٣٥**	**٢,٤٢٣,٥٩٩**	**٦,٣٥١,٩٧٤**
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	--	٣٠,١١٨	٣٢,٢٠٥	١١,٧٠٦	--	٧٤,٠٢٩
أهلاك السنة	--	٢٧,٦٥٣	٤٩,٧٣٧	٢,٢٧٩	--	٧٩,٦٦٩
المحول من ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧ (ب) (١))	--	٩٥٥	٢,١٤٧	--	--	٣,١٠٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**--**	**٥٨,٧٢٦**	**٨٤,٠٨٩**	**١٣,٩٨٥**	**--**	**١٥٦,٨٠٠**
أهلاك السنة	--	٢٧,٧٨٦	٤٨,٢١٩	٢,١٩٠	--	٧٨,١٩٥
المحول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ٧ (ب) (٢))	--	(٣٦,٧٨٦)	(٣٨,٨٦٨)	--	--	(٧٥,٦٥٤)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**--**	**٤٩,٧٢٦**	**٩٣,٤٤٠**	**١٦,١٧٥**	**--**	**١٥٩,٣٤١**
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**١,٣٩٣,٩٤٨**	**١,٦٧٩,٧٤٧**	**٦١٩,١٧٩**	**٧٦,١٦٠**	**٢,٤٢٣,٥٩٩**	**٦,١٩٢,٦٣٣**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	١,٥١٨,٢٧٦	٢,٢٣٨,٣٣٢	٨١٩,٧٨٦	٧٨,٣٥٠	٢,٩٩٩,٠٥٢	٧,٦٥٣,٧٩٦

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٦. العقارات الاستثمارية (تابع)

أ) تشمل العقارات الاستثمارية موجودات بموجب عقود إيجار تمويلي، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٧ (أ) (٢) للحصول على التفاصيل.

ب) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كان هناك مبلغ ١٢٣,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١١١,٧ مليون ريال سعودي) تم رسملته كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات استثمارية مدرجة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

ج) تشتمل العقارات الاستثمارية على موجودات محتفظ بها كمستأجِر بموجب عقود إيجار تمويلي وهي مدرجة تحت ما يلي:

	أراضي	مباني	معدات	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠١٩م	٤٠٥,١٨٦	١,٤٢٦,٢١٢	٥٣٥,٦٥٥	٢,٣٦٧,٠٥٣
إضافات خلال السنة	-	١٠,٨٠٥	٤,٣٧٣	١٥,١٧٨
أهلاك السنة	-	(١٧,٨٥٠)	(٣٣,١٢١)	(٥٠,٩٧١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٤٠٥,١٨٦	١,٤١٩,١٦٧	٥٠٦,٩٠٧	٢,٣٣١,٢٦٠

د) **قياس القيم العادلة:**

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كانت القيمة العادلة لكل بند مكتمل من العقارات الاستثمارية وكذلك العقارات تحت التطوير / الإنشاء أعلى من قيمتها الدفترية، وتماثل إجمالي القيمة العادلة البالغة ١١,٦ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١١,١ مليار ريال سعودي). تم تحديد القيم العادلة السابقة بواسطة مقيّم عقاري خارجي مستقل معتمد من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين ("تقييم").

لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تم تحديد القيمة العادلة باستخدام القيمة السوقية للعقار. تم تحديد القيمة السوقية للعقار وفقا لبيانات الممارسة والملاحظات التوجيهية ذات الصلة لتقدير وتقييم المعهد الملكي للمقيّمين المعتمدين وتم اعتمادها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية على النحو التالي: القيمة السوقية هي المبلغ التقديري الذي ينبغي أن يتم تبادل الموجودات أو المطلوبات مقابله في تاريخ التقييم بين مشتري وبائع متفقين على أساس تجاري بعد التسويق المناسب وحيث يكون كل طرف قد تصرف بناءً على دراية واتزان ودون إكراه. تم تقييم القيمة السوقية للعقارات باستخدام مزيج من منهج التدفق النقدي المخصوم ومنهج التكلفة للعقارات المكتملة وباستخدام منهج التكلفة للعقارات تحت الإنشاء. وقام المقيّم المستقل بتطبيق الترجيحات على القيم المحددة بموجب كلا المنهجين. ويسمح المعهد الملكي للمقيّمين المعتمدين بتطبيق مفهوم الترجيح على نتائج التقييم منهج التدفق النقدي المخصوم ومنهج التكلفة للوصول إلى قيمة سوقية شاملة للعقارات. وبموجب منهج التكلفة، تم تقدير قيمة الأراضي تحت التطوير باستخدام منهج مقارنة الأسواق الذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة في منطقة المشروع وتم تقييم قيمة التطوير بناءً على تكلفة التطوير بالنسبة للعقارات المماثلة. ويتم اعتماد معدل الخصم بالرجوع إلى معدلات العائد التي يرصدها المقيّم المستقل للعقارات المماثلة في المنطقة ويتم تعديلها بناءً على خبرة المقيّم المستقل بالعوامل المحددة للعقارات ذات الصلة. إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية، مثل معدل الخصم والعائد ونمو الإيجار وما إلى ذلك، سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل كبير لهذه الموجودات. تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية تحت المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٧. الممتلكات والمعدات

	أراضي	مباني	نظام تبريد المنطقة المركزية	معدات	أثاث ومفروشات وموجودات أخرى	موجودات بنية تحتية	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	٤,٥٣٩,١١٩	٣,٨١٨,٢١٩	٥٠٥,٠٢٥	١,٤٦٥,٦٢٠	٧٢٠,٧٨٩	٢٦٥,٧٨٢	٧,٤٦٥,٥٤٨	١٨,٧٨٠,١٠٢
إضافات خلال السنة	-	٢٠,٣٢٤	-	٤,٣٩٠	١٥,٤٢٣	١,٠٨٣	٩٤٩,٩٣٨	٩٩١,١٥٨
المحول إلى عقارات استثمارية (الإيضاح ٧ (ب) (١))	(١,٥١٨,٢٧٦)	(٥٤١,٠٨٠)	-	(٢٦٥,٠٤٢)	-	-	-	(٢,٣٢٤,٣٩٨)
محول إلى عقارات للتطوير والبيع (الإيضاح ٧ (ب))	(٥٨٥,٣٧٦)	-	-	-	-	-	(١,٠٨٩,٣٨٥)	(١,٦٧٤,٧٦١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٢,٤٣٥,٤٦٧**	**٣,٢٩٧,٤٦٣**	**٥٠٥,٠٢٥**	**١,٢٠٤,٩٦٨**	**٧٣٦,٢١٢**	**٢٦٦,٨٦٥**	**٧,٣٢٦,١٠١**	**١٥,٧٧٢,١٠١**
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ (الإيضاح ٤ (ز))	**-**	**-**	**-**	**-**	**١٥,٨٢٤**	**-**	**-**	**١٥,٨٢٤**
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م (المعدل)	**٢,٤٣٥,٤٦٧**	**٣,٢٩٧,٤٦٣**	**٥٠٥,٠٢٥**	**١,٢٠٤,٩٦٨**	**٧٥٢,٠٣٦**	**٢٦٦,٨٦٥**	**٧,٣٢٦,١٠١**	**١٥,٧٨٧,٩٢٥**
المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ٧ (ب) (٢))	١٢٤,٣٢٨	٥٧٨,٣٩٠	-	١٩٥,٦٢٩	-	-	٩٩٠,٠٠٥	١,٨٨٨,٣٥٢
إضافات خلال السنة	-	٢١,٠٦٢	-	٦,٠٥٦	٤٦,٩٨٦	-	٥٧٧,٩١٧	٦٥٢,٠٢١
المحول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	-	٦٥٥,١٩٩	-	٧٣٣,٢١٩	٨٧,٩١٣	١٦٢,١٩١	(١,٦٣٨,٥٢٢)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**٢,٥٥٩,٧٩٥**	**٤,٥٥٢,١١٤**	**٥٠٥,٠٢٥**	**٢,١٣٩,٨٧٢**	**٨٨٦,٩٣٥**	**٤٢٩,٠٥٦**	**٧,٢٥٥,٥٠١**	**١٨,٣٢٨,٢٩٨**

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٧. الممتلكات والمعدات (تابع)

	أراضي	مباني	نظام تبريد المنطقة المركزية	معدات	أثاث ومفروشات وموجودات أخرى	موجودات بنية تحتية	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨م	-	١٩,٤٦٥	٤٥,٥٠٣	٢٦,٠٠٦	٦٤,٠٥٠	١٥,٥٣٨	-	١٧٠,٥٦٢
إهلاك السنة	-	٣٩,٢٤٣	١٥,١٦٨	٥٧,٦٦٨	٩٩,٢٩٠	٦,٩٨٣	-	٢١٨,٣٥٢
المحول إلى عقارات استثمارية (الإيضاح ٧ (ب) (١))	-	(٩٥٥)	-	(٢,١٤٧)	-	-	-	(٣,١٠٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**-**	**٥٧,٧٥٣**	**٦٠,٦٧١**	**٨١,٥٢٧**	**١٦٣,٣٤٠**	**٢٢,٥٢١**	**-**	**٣٨٥,٨١٢**
المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ٧ (ب) (٢))	-	٣٦,٧٨٦	-	٣٨,٨٦٨	-	-	-	٧٥,٦٥٤
إهلاك السنة	-	٤٥,٣٩٧	١٥,١٦٨	٦٥,٢٧٢	١٠٣,٦٤٠	٧,٣٣٢	-	٢٣٦,٨٠٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**-**	**١٣٩,٩٣٦**	**٧٥,٨٣٩**	**١٨٥,٦٦٧**	**٢٦٦,٩٨٠**	**٢٩,٨٥٣**	**-**	**٦٩٨,٢٧٥**
صافي القيمة الدفترية:								
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**٢,٥٥٩,٧٩٥**	**٤,٤١٢,١٧٨**	**٤٢٩,١٨٦**	**١,٩٥٤,٢٠٥**	**٦١٩,٩٥٥**	**٣٩٩,٢٠٣**	**٧,٢٥٥,٥٠١**	**١٧,٦٣٠,٠٢٣**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢,٤٣٥,٤٦٧	٣,٢٣٩,٧١٠	٤٤٤,٣٥٤	١,١٢٣,٤٤١	٥٧٢,٨٧٢	٢٤٤,٣٤٤	٧,٣٢٦,١٠١	١٥,٣٨٦,٢٨٩

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٧. الممتلكات والمعدات (تابع)

أ. كما في تاريخ التقرير المالي، فإن العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات تشمل موجودات بموجب ترتيبات عقود إيجار تبلغ في مجملها ٢,٣٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢,٢٤١ مليون ريال سعودي) و ٣,٧٧٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٤,٤٣٨ مليون ريال سعودي) على التوالي. وفيما يلي تفاصيل عقود الإيجار هذه:

١. قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد") ـ شركة زميلة ـ 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 التبريد مقابل قرض حصلت عليه شركة تبريد. وحيث أن الاتفاقية مع مجموعة تبريد فيما يتعلق بنظام التبريد تحتوي على ترتيبات إيجار، ولذلك فقد تم معاملة الترتيبات كإيجار ضمني من جانب المجموعة. بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كان صافي القيمة الدفترية لنظام التبريد بمبلغ ٦٠٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٦١٨ مليون ريال سعودي).
٢. خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية بيع وشراء ("الاتفاقية") مع شركة الإنماء الاستثمارية ("شركة الإنماء الاستثمارية") لبيع بعض الأبراج في المرحلة ١، ويشمل ذلك فنادق ومراكز تجارية، إلى صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") وهو صندوق تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية كصندوق والذي تتولى شركة الإنماء الاستثمارية إدارته ("مدير الصندوق") بسعر بيع بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي. وفيما يتعلق بالاتفاقية، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقيات أخرى من خلال اتفاقيات تكميلية إضافية، وهي اتفاقية تعهد ببيع، اتفاقية تأجير، اتفاقية وكالة بيع حصرية (يشار إليها معا بـ "المعاملة") ليتم استكمال البيع كمعاملة واحدة مترابطة.

فيما يلي الخصائص الرئيسية للمعاملة:

- باعت المجموعة العقارات بسعر ٦ مليار ريال سعودي.
- ينبغي على المجموعة إعادة استئجار العقارات وإدارتها على مدى مدة ١٠ سنوات مقابل إيجار نصف سنوي بمبلغ ٢٧٠ مليون ريال سعودي.
- لدى المجموعة خيار استدعاء لإعادة شراء العقارات بعد نهاية السنة الخامسة (٥) وحتى السنة العاشرة (١٠) بمبلغ ٦ مليار ريال سعودي. وفي حال تم شراء العقارات مرة أخرى من قبل المجموعة أو بيعها لطرف ثالث، فسيكون أي مبلغ زائد عن مبلغ ٦ مليار ريال سعودي هو من حق المجموعة.
- حال انتهاء عقد الإيجار في نهاية السنة العاشرة، وحال بقاء العقارات دون بيع فيكون الصندوق مخيرا في بيع العقارات لأي طرف ثالث. ولكن، سيكون للمجموعة حق الأولوية في العرض.

في وقت التنفيذ، تم المحاسبة على العقد كعقد بيع وإعادة إيجار على أساس الجوهر التجاري للمعاملة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات بموجب عقد إعادة التأجير ١,٩٢٦ مليون ريال سعودي و ٢,٨٦٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢,١٨١ مليون ريال سعودي و ٣,٦١٤ مليون ريال سعودي). قامت المجموعة بتأجيل الأرباح من ربح بيع العقارات البالغة ١,٨٣ مليار ريال والتي يتم إطفاءها على مدى فترة الإيجار التي هي ١٠ سنوات ومصنفة على النحو التالي في قائمة المركز المالي الموحد المختصرة:

- الجزء طويل الأجل بموجب مطلوبات غير متداولة أخرى تبلغ ١,٢٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٤٤ مليار ريال سعودي)
- الجزء المتداول ضمن الذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى يبلغ ١٨٣ مليون ريال سعودي. (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٨٣ مليون ريال سعودي)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم تصنيف قسط مسبق الدفع على عقد الإيجار بمبلغ ١٩٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٩٢ مليون ريال سعودي) تحت موجودات متداولة أخرى.

ب. يمثل ذلك المبالغ المحولة إلى عقارات للتطوير والبيع متعلقة بالموجودات المحددة من قبل الإدارة للاستخدام في المبيعات المستقبلية في سياق العمليات الاعتيادية للمجموعة.

١) يمثل ذلك المبالغ المحولة إلى العقارات الاستثمارية المتعلقة بالموجودات التي حددتها الإدارة للاستخدام في توليد إيرادات إيجارية.

٢) تمثل تلك المبالغ المحولة من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومعدات بسبب تغير طبيعة الاستخدام.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٧. الممتلكات والمعدات (تابع)

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

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

- لم يتم تقديم صكوك ملكية أراضي عن السنتين السابقتين؛
- فيما يتعلق بأصحاب الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكية وفقا لاتفاقية نقل الملكية، اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير في أسهم في المجموعة بالنيابة عن ملاك هذه الأراضي. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم الملكي م/٦٣ بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٥هـ (الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦م) وبالتالي الملكية القانونية للأراضي تكون للمجموعة.
- تمتلك الشركة حقوقا جوهرية لاستخدام كامل الأرض بموجب المرسوم
- كانت المجموعة حائزة للأرض خلال السنوات الماضية وبدأت بإنشاء مباني عليها.

علاوة على ذلك، وفي وجود حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتتبت في أسهم في المجموعة بالنيابة عن ملاك هذه الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم القانونية، تم إثبات مبلغ مستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير. سيتم تسوية المبلغ المستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير عندما يقوم المالكون، الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم في وقت سابق، بتقديم تلك الصكوك، مع إعادة تخصيص مقابل في الملكية بين شركة مكة للإنشاء والتعمير والمالك. تتوقع الإدارة تسوية المطلوبات خلال فترة تزيد عن ١٢ شهرا من تاريخ التقرير.

د. تشتمل الممتلكات والمعدات على موجودات محتفظ بها كمستأجِر بموجب عقود إيجار تمويلي تحت ما يلي:

	أراضي	مباني	نظام تبريد المنطقة المركزية	معدات	أثاث ومفروشات وموجودات أخرى	الإجمالي
كما في ١ يناير ٢٠١٩م	٤٧١,٤٩٤	١,٨٦٠,٤٦٠	٤٤٤,٣٥٥	٧٦١,٦٩١	٣٥٠,٤٦١	٣,٨٨٨,٤٦١
إضافات خلال السنة	-	١٤,٠٩٣	-	٦,٠٤٦	٣,١١٤	٢٣,٢٥٣
إهلاك السنة	-	(٢٣,٠٥٨)	(١٥,١٦٧)	(٤٠,١٨٣)	(٥٩,٧٥٣)	(١٣٨,١٦١)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	**٤٧١,٤٩٤**	**١,٨٥١,٤٩٥**	**٤٢٩,١٨٨**	**٧٢٧,٥٥٤**	**٢٩٣,٨٢٢**	**٣,٧٧٣,٥٥٣**

ه. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كان هناك مبلغ ٢٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢٠٦,٧ مليون ريال سعودي) كتكلفة قروض لإنشاء ممتلكات ومعدات مدرجة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٨. النقد وما في حكمه

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
النقد في الصندوق	٣٣٠	٤٣٦
وديعة نقدية	-	١٦٠,٩٦٤
نقد لدى البنوك (انظر الإيضاح (أ))	٩٢٦,٣٦٤	١,٣٩٦,٥٦٤
	٩٢٦,٦٩٤	١,٥٥٧,٩٦٤
يخصم: المبالغ النقدية المحتجزة – الجزء غير المتداول (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	(٢٤٢,٥٩٠)	(٣٤٢,٥٩٠)
يخصم: المبالغ النقدية المحتجزة – الجزء المتداول (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	(٤٤٦,٢٤٤)	(٥٧٣,٠٦٠)
نقد وما في حكمه	٢٣٧,٨٦٠	٦٤٢,٣١٤

أ) يتضمن النقد في البنوك مبلغ ٤٦٢ مليون ريال سعودي تم إيداعه في وديعة مرابحة لدى بنك تجاري ذات تاريخ استحقاق لثلاثة أشهر إلى ستة أشهر (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٨٠٥ مليون ريال سعودي) وتدر ربح بالسعر السائد في السوق. ومع ذلك، فإن ودائع المرابحة هذه مقيدة بموجب حسابات الاحتياطي وفقا للاتفاقية بموجب الترتيبات ذات الصلة مع بنوك تجارية.

ب) يبلغ الرصيد في الحسابات البنكية لدى الكيانات التي لديها إدارة مشتركة مع الشركة ١٣,٧ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٢,٥ مليون ريال سعودي).

٩. الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

		القيمة الدفترية كما في		الربح غير المحقق كما في	
	الإيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
صندوق الإنماء مكة العقاري	أ	١,١٦٦,٩٨٦	١,٠٠٠,٠٠٠	١٦٦,٩٨٦	-
صندوق البلاد مكة للضيافة	ب	٣٣١,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠	١١١,٠٠٠	-
		١,٤٩٧,٩٨٦	١,٢٢٠,٠٠٠	٢٧٧,٩٨٦	-

أ) يتمثل ذلك في الاستثمار في ١٠٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٠٠ مليون وحدة) في الكيان المستثمر فيه، وهو صندوق مغلق مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة الإنماء للاستثمار. يتمثل الأصل الرئيسي للكيان المستثمر فيه مستحقات الإيجار التمويلي المتعلقة ببيع واستئجار بعض العقارات في مكة المكرمة. يقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر القوائم المالية على أساس نصف سنوي ويتم بموجبها إدراج صافي قيمة موجوداتها حسب القيم الدفترية التاريخية للموجودات والمطلوبات الأساسية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ونظرا لتأخر تاريخ تأسيس الكيان المستثمر فيه وعدم توفر أساس بديل لتقييم، قامت المجموعة بتقييم استثماراتها في صندوق الإنماء بالرجوع إلى صافي قيمة موجوداتها وفقا لآخر قوائم مالية المتاحة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م كنتيجة لتوافر معلومات إضافية عن الكيان المستثمر فيه، مثل القوائم المالية السنوية المنشورة، سعت المجموعة إلى تحسين تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة صافي قيمة الأصل من خلال خبير تقييم مستقل. بناءً على ما تقدم، حددت الإدارة صافي قيمة الموجودات بمبلغ ١١,٦٦ ريال سعودي، كأفضل تقدير للقيمة العادلة للكيان المستثمر فيه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. ونتيجة لذلك، انتقل الاستثمار من المستوى ٢ إلى المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تشمل المدخلات الهامة غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم، القيمة العادلة للأصل الرئيسي المستثمر فيها (مقدرة باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية والقيمة النهائية للأصل مخفضا بسعر الخصم المعدل). وبناءً عليه، فإن القيمة العادلة للأصل الرئيسي أكثر حساسية لسعر الخصم المعدَّل للمخاطر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، فإن أي تغيير محتمل معقول في سعر الخصم المعدَّل للمخاطر، مع الحفاظ على جميع المدخلات والافتراضات الأخرى، كان من شأنه أن يؤثر على قيمة الاستثمار على النحو التالي:

	التأثير على الربح والخسارة (بآلاف الريالات السعودية)	
	الزيادة	النقص
١٪ (١٠٠ نقطة أساس) تغيير في الخصم	٧٣,٠٩٥	(٧٩,٦١٣)

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٩. الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تابع)

ب) يتمثل ذلك في الاستثمار في ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٢٠ مليون وحدة) من الكيان المستثمر فيه وهو صندوق استثماري عقاري مقفل خاص مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. يتمثل الهدف من الكيان المستثمر فيه في الحصول على حصة في العقارات الموجودة في مكة المكرمة من أجل توليد الدخل ونمو رأس المال. تتمثل الموجودات الرئيسية للكيان المستثمر فيه في عقارات استثمارية. يقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر قوائم مالية على أساس نصف سنوي يتم بموجبها الإفصاح عن صافي قيمة موجودات الصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، على النحو الذي يحدده مقيّمان مستقلان (يشار إليها بـ صافي قيمة الموجودات الاسترشادية"). نظرا لأن وحدات الصندوق يتم تداولها بالرجوع إلى صافي قيمة الموجودات الاسترشادية المذكورة، فإن الإدارة ترى في ذلك تقديرا تقريبيا معقولا للقيمة العادلة للكيان المستثمر فيه. وفقا لآخر قوائم مالية مراجعة للشركة المستثمر فيها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، يبلغ صافي قيمة الموجودات الاسترشادية لكل وحدة ١٦,٥٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٥,٨٧ ريال سعودي)، والذي تم استخدامه كأساس لتقييم استثمارات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

١٠. الاستثمار في شركة زميلة

ويمثل هذا استثمار المجموعة في شركة تبريد المنطقة المركزية التي تعمل أساسا في مجال تقديم خدمات نظام تبريد المناطق المركزية. شركة تبريد المنطقة المركزية شركة غير مدرجة. أبرمت المجموعة مع شركة تبريد اتفاقية لبناء وتشغيل وصيانة نظام التبريد (الإيضاح ٧ أ (١)). إن المقر الرئيسي لممارسة أعمال الشركة الزميلة هو مكة المكرمة في المملكة العربية السعودية. فيما يلي تفاصيل الملكية والحركة في القيمة الدفترية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

	نسبة الملكية	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
شركة تبريد المنطقة المركزية ("سي دي سي سي")	٪٤٠	٪٤٠

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
في بداية السنة	-	٧٨,٤٨٦
المحول من استثمار في شركة زميلة مصنفة كمحتفظ بها للبيع (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	٨٢,٨٥٨	-
الحصة في نتائج استثمار في شركة زميلة	٤,٢٢٤	٤,٣٧٢
المحول إلى استثمار في شركة زميلة مصنفة كمحتفظ بها للبيع (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	-	(٨٢,٨٥٨)
في نهاية السنة	٨٧,٠٨٢	-

أ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وافق مجلس الإدارة على بيع ملكية الشركة في شركة تبريد المنطقة المركزية. وفقا لذلك، تم تصنيف الشركة الزميلة كمحتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قام مجلس إدارة المجموعة في اجتماعهم بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٩م بإعادة تقييم القرار المعتمد سابقا ببيع الاستثمار في شركة زميلة وقرروا عدم البيع. ونتيجة لذلك، لم تعد معايير التصنيف كاستثمار محتفظ به للبيع تنطبق على الاستثمار. وبناءً عليه، تم إدراج الاستثمار بقيمته المحسوبة في حقوق الملكية اعتبارا من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وحصة نتائج الاستثمار في شركة زميلة من تاريخ التصنيف كاستثمار محتفظ به للبيع حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وتم إثباته خلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١١. الموجودات غير الملموسة

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
التكلفة:		
رصيد افتتاحي	٢,٤٦٦	٢,٢١٤
إضافات خلال السنة	٣,٣٨٤	٢٥٢
رصيد الإقفال	٥,٨٥٠	٢,٤٦٦
الإطفاء المتراكم:		
رصيد افتتاحي	١,٥٠٠	١,٠٦٥
إطفاء السنة	١,٠٤٨	٤٣٥
رصيد الإقفال	٢,٥٤٨	١,٥٠٠
القيمة الدفترية	٣,٣٠٢	٩٦٦

تشمل الموجودات غير الملموسة التراخيص وبرامج الكمبيوتر.

١٢. دفعات مقدمة إلى بعض المؤسسين

يمثل ذلك مبالغ مدفوعة مقدما إلى بعض المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومعتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في النظام الأساسي للشركة، ولاحقا توقفت من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيتهم العمومية غير العادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦م (الموافق ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ). إن المبالغ المدفوعة مقدما قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل الشركة و / أو عائدات بيع أسهم الشركة المحتفظ بها من قبل المؤسسين.

١٣. الموجودات الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
موجودات غير متداولة أخرى		
إيجارات مدفوعة مقدماً	-	١١٦,٠٧٣
إيجار مستحق	٢٣,٢٩١	١٩,١٩١
	٢٣,٢٩١	١٣٥,٢٦٤
الموجودات المتداولة الأخرى		
إيجار مدفوع مقدما ومدفوعات مقدما أخرى	١٣,٨٧٩	٦٣,٣٣١
تأمين مدفوع مقدما	٥,٣٨٦	٥,٣٣٩
قسط إيجار تمويلي مدفوع مقدما (انظر الإيضاح ٧ أ (٢))	١٩٢,٠٠٠	١٩٢,٠٠٠
أخرى	٥,٤٦٥	٢٤,٢٧٦
	٢١٦,٧٣٠	٢٨٤,٩٤٦

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١٤. عقارات للتطوير والبيع

تمثل هذه العقارات التي يجري تطويرها للبيع كوحدات سكنية. فيما يلي الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
رصيد افتتاحي	١,٥٠٨,٤٤٣	٣١٣,٦٠٥
إضافات	٤٦٣,٠٥٤	١,٧٠٣,١٢٧
	١,٩٧١,٤٩٧	٢,٠١٦,٧٣٢
يخصم: المحمل على تكلفة الإيرادات	(٤٣,١٢١)	(٥٠٨,٢٨٩)
	١,٩٢٨,٣٧٦	١,٥٠٨,٤٤٣

١٥. الذمم المدينة التجارية والأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
ذمم مدينة (انظر الإيضاحين أ و ب أدناه)	٣١٠,٤٤٣	٣٧٧,٢٣٨
إيرادات إيجار مستحقة	٩,٣١٢	٣,٢٥٩
هوامش وودائع أخرى	١٩,٧٧١	١٤,٥٧١
ذمم مدينة أخرى	٢٣,٥٠١	١٧,٢٤٨
يخصم: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢٠,٧٠٥)	(١٢,١٠٤)
	٣٤٢,٣٢٢	٤٠٠,٢١٢

أ) تتضمن الذمم المدينة أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة بمبلغ ٥١,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٥٥,٩ مليون ريال سعودي) (انظر الإيضاح ٣٠).

ب) تتضمن الذمم المدينة موجودات العقد (الإيرادات غير المسددة) فيما يتعلق بمبيعات على الخارطة *لعقارات تطوير ومبيعات* بمبلغ ٦١,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٣,١ مليون ريال سعودي).

١٦. رأس المال والاحتياطيات

١٦,١ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، رأس مال الشركة مقسم إلى ٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠ حصة قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي موزعة كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
أسهم مصدرة مقابل نقد	٤,٩٥٣,٥٦٥	٤,٩٥٣,٥٦٥
أسهم عينية مقابل أرض	٤,٣٤٠,٤٣٥	٤,٣٤٠,٤٣٥
	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠

١٦,٢ الاحتياطي النظامي

وفقا لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يتوجب على الشركة سنويا تحويل ١٠٪ من صافي الربح إلى الاحتياطي النظامي. يمكن للمجموعة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي متى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. هذا الاحتياطي النظامي غير متاح للتوزيع.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١٦. رأس المال والاحتياطيات (تابع)

١٦,٣ إدارة رأس المال

يتمثل هدف الشركة عند إدارة رأس المال في الحفاظ على قدرة الشركة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية حتى تتمكن من مواصلة تقديم عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين؛ والحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية لدعم التنمية المستدامة لأعمالها. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال من خلال مراقبة العائد على صافي الموجودات وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للشركة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. كما تقوم الشركة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة المديونية المتمثلة بصافي الدين والقروض (إجمالي المطلوبات ناقصا النقد وما في حكمه) كنسبة من إجمالي حقوق الملكية. يشير رأس المال إلى حقوق الملكية كما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحد.

فيما يلي نسبة المديونية:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
إجمالي المطلوبات	**١٩,٩٢٧,٧٢٨**	١٨,٧٥٤,٢١٠
يخصم: النقد وما في حكمه (راجع إيضاح ٨)	**(٢٣٧,٨٦٠)**	(٦٤٢,٣١٤)
صافي الدين	**١٩,٦٨٩,٨٦٨**	١٨,١١١,٨٩٦
إجمالي حقوق الملكية	**٩,٢٢٣,١٦٩**	٩,٧٨٣,٢٣٠
نسبة مديونية رأس المال	**٢,١٣**	١,٨٥

١٧. القروض والسلف

فيما يلي تفاصيل قروض وسلف المجموعة:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
قرض حكومي (الإيضاح (ب) أدناه)	**٣,٠٠٠,٠٠٠**	٣,٠٠٠,٠٠٠
قرض تجميعي (٢) (الإيضاح (ج) أدناه)	**٣,٨٩٨,٢٠٨**	٣,٧٩٩,٤٠٤
تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (د) أدناه)	**٥٧١,٧٧٠**	٦٢٠,٥٧٩
تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (ه) أدناه)	**١,٠٠٠,٠٠٠**	١,٠٠٠,٠٠٠
تسهيلات من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه)	**١٤٧,٩٨١**	١١٧,٢٨٣
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ز) أدناه)	**٢٠٣,٣١٠**	٧٦,٤٤٨
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ح) أدناه)	**٦٠٠,٠٠٠**	-
صكوك ثانوية (الإيضاح (ط) أدناه)	**٥٠٨,٠٤٥**	٥٠٣,٠٤٦
	٩,٩٢٩,٣١٤	٩,١١٦,٧٦٠
يخصم: أعباء تمويلية مؤجلة	**(٣١,٢٣٦)**	(٣٨,٠٨٠)
عمولات مستحقة على قروض لأجل	**٣١٢,٧٥٥**	١٩٣,٥٣٣
	١٠,٢١٠,٨٣٣	٩,٢٧٢,٢١٣
يخصم: الجزء المتداول	**(٥,٢٦٢,٨٢١)**	(٣,٦١٣,١٨٣)
الجزء غير المتداول	**٤,٩٤٨,٠١٢**	٥,٦٥٩,٠٣٠

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١٧. القروض والسلف (تابع)

أ) فيما يلي الحركة في القروض للسنة:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
رصيد افتتاحي	٩,٢٧٢,٢١٣	٨,٣٢٠,٠٥٦
المسحوب خلال السنة	١,٥٧١,٦٠٨	١,٤٦٦,٠٢٥
مدفوعات خلال السنة	(٦٣٢,٩٨٨)	(٥١٣,٨٦٨)
رصيد الإقفال	١٠,٢١٠,٨٣٣	٩,٢٧٢,٢١٣

قروض لأجل

ب) وقعت المجموعة اتفاقية مع جهة حكومية وحصلت على قرض بمبلغ ٣ مليار ريال سعودي لتطوير منطقة جبل عمر والذي تم سحبه خلال السنوات الماضية. بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠١٦م (الموافق ٦ جمادى الأولى ١٤٣٧هـ)، حصلت المجموعة على موافقة الجهة الحكومية على تأجيل بداية سداد القرض ومصروفاته التمويلية وعمولة فترة السماح لمدة إضافية لتصبح فترة السماح ٧ سنوات من تاريخ سحب القرض الأصلي وكان مستحقا على ستة أقساط سنوية متساوية ابتداءً من ١ يناير ٢٠١٩م.

خلال سنة ٢٠١٨م، قامت المجموعة بإعادة جدولة القرض بالاتفاق مع الجهة الحكومية لسداده على ثلاثة أقساط متساوية سنويا ابتداءً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. القرض مضمون برهن قطع أراضي مساحتها ٣٠,٤٩٤ مترا مربعا.

لاحقاً لتاريخ التقرير، وافقت الجهة الحكومية على تأجيل جميع الأقساط غير المسددة المستحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١م.

ج) وقعت المجموعة بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠١٥م (الموافق ٣ ذو الحجة ١٤٣٦هـ) اتفاقية قرض تجميعي 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. يستحق سداد تمويل القرض التجميعي الإسلامي على مدى ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية مع فترة سماح مدتها ٤ سنوات. قامت المجموعة بسحب مبلغ ٣,٩ مليار ريال سعودي بموجب التسهيلات. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية.

قدمت المجموعة مقابل هذا القرض الضمانات التالية:

- رهن صكوك أراضي المراحل المذكورة أعلاه.
- اعتماد عقود الإيجار الخاصة بالمراحل المذكورة أعلاه.
- حجز الحسابات البنكية الخاصة بالمراحل المذكورة أعلاه.
- اعتماد بوالص التأمين الخاصة بالمراحل المذكورة أعلاه.
- تنازل عن خطابات ضمان مقدمة من مقاولي المراحل المذكورة أعلاه.
- الدخول في اتفاقية مباشرة مع مقاولي المراحل المذكورة أعلاه.
- سند لأمر من قبل الشركة لصالح البنك.

د) وقعت المجموعة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٦م (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ) اتفاقية تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض سداد الالتزامات القائمة على المجموعة. وقعت المجموعة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيلات غير مضمونة (كما ذكر أعلاه) حيث تم إعادة هيكلة القرض لقرض طويل الأجل وسيتم إعادة دفعه على مدى أربع سنوات. وبالتالي، وفقا لشروط السداد المعدلة فإن القرض يستحق السداد على سبعة أقساط نصف سنوية متساوية، ويستحق سداد القسط الأول في ٢٠ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٩هـ) بينما يستحق القسط الأخير في ٢٠ مارس ٢٠٢١م (الموافق ٧ شعبان ١٤٤٢هـ). يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١٧. القروض والسلف (تابع)

قروض لأجل (تابع)

د) في ٢١ مارس ٢٠١٩م (الموافق ١٤ رجب ١٤٤١هـ)، دخلت المجموعة في اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيلات للمبلغ المستحق من القرض كما في تاريخ إعادة الهيكلة. وبناءً عليه، ووفقًا للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على تسعة أقساط؛ القسط الأول المستحق في ١٨ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ١٧ ذو الحجة ١٤٤٠هـ) والدفعة الأخيرة المستحقة في ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٤ ربيع الأول ١٤٤٥م). ولاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة تأجيلًا قصير الأجل على القسط المستحق في مارس ٢٠٢٠م حتى تاريخ استحقاق القسط التالي في سبتمبر ٢٠٢٠م.

ه) بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ١١ ذو القعدة ١٤٣٨هـ) وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة. يحمل القرض تكاليف اقتراض بالمعدلات التجارية ويستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار لتمديد الفترة ستة أشهر أخرى). يستحق سداد القرض في ١ فبراير ٢٠١٨م (الموافق ١٥ جمادى الأولى ١٤٣٩هـ). بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٧م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩هـ)، أعادت المجموعة التفاوض بخصوص التسهيلات مع توقيع اتفاقية لتحويل التسهيلات غير المضمونة القائمة بتسهيلات مضمونة بمبلغ إضافي مقداره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليصل مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتغطية المطلوبات القائمة على المجموعة. إن التسهيلات الجديدة مضمونة بوحدات عائدة لشركة جبل عمر للتطوير في صندوق الإنماء مكة العقاري بمبلغ ١ مليار ريال سعودي وكانت مستحقة الدفع في ٢٨ ديسمبر ٢٠١٩م. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. ولاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة مراسلات من المقرض تؤكد تأجيل إجمالي مبلغ القرض لمدة ١٨ شهر بدءًا من أبريل ٢٠٢٠م. سيتم ربط المدفوعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية المخصصة. والمجموعة بصدد الانتهاء من وضع الشروط والأحكام التفصيلية لإعادة الهيكلة مع المقرض.

و) بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٨هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة مع بنك محلي بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. والمنشأة محملة بتكاليف اقتراض حسب المعدلات التجارية وتم ترحيل المرفق حتى ١٧ سبتمبر ٢٠٢٢م (الموافق ٢١ صفر ١٤٤٤هـ). في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، استخدمت المجموعة مبلغ ١٤٨ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة. ويخضع المقرض مع الشركة إلى إدارة مشتركة.

ز) بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨م (الموافق ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة مع بنك محلي بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. تم تجديد التسهيلات بمبلغ ٢٠٩,٨ مليون ريال سعودي وتاريخ انتهاء صلاحيتها في ٣١ يناير ٢٠٢٠م. تحمل التسهيلات تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، استخدمت المجموعة مبلغ ٢٠٣,٣ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة.

ح) قامت المجموعة بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩م (الموافق ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ) بالتوقيع على تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي لغرض تمويل المتطلبات العامة الحالية للمرحلة ٣ والتزامات مالية أخرى. القرض مستحق السداد في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠م. تحمل التسهيلات تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، استخدمت المجموعة التسهيلات بالكامل. ولاحقا لتاريخ التقرير، تلقت المجموعة مراسلات من المقرض تشير إلى تأجيل إجمالي مبلغ القرض لمدة ١٨ شهر بدءًا من أبريل ٢٠٢٠م.

ط) في ١٥ نوفمبر ٢٠١٨م، أصدرت المجموعة صكوكا خاصة غير مضمونة وثانوية متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٠٣ مليون ريال سعودي بتاريخ استحقاق ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م. يتم سداد أصل المبلغ المستحق على دفعة واحدة مستحقة في تاريخ الاستحقاق. الصكوك محملة بتكلفة اقتراض بأسعار تجارية.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١٨. مطلوبات مقابل عقد الإيجار التمويلي

وتشمل هذه اتفاقات الإيجار التمويلي مع شركة تبريد المنطقة المركزية (الإيضاح ٧ (أ) (١)) وصندوق الإنماء مكة العقاري (الإيضاح ٧ (أ) (٢)). فيما يلي تفاصيل عقود الإيجار التمويلي كما في تاريخ التقرير هي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
إجمالي مدفوعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي	**١١,٣٠٧,٠٣١**	١٢,١٥٢,٥٢٦
أعباء تمويلية	**(٤,٦٨٥,٩٠٠)**	(٥,٥٢٣,٠١٤)
	٦,٦٢١,١٣١	٦,٦٢٩,٥١٢
يخصم: الجزء المتداول	**(٢١,٧٧٤)**	(١٧,٩٠٩)
الجزء غير المتداول	**٦,٥٩٩,٣٥٧**	٦,٦١١,٦٠٣

فيما يلي دفعات الإيجار بموجب عقود إيجار تمويلي:

	الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية		**أعباء تمويل غير مطفأة**		**القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار**	
	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٣١ ديسمبر ٢٠١٩م**	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	**٣١ ديسمبر ٢٠١٩م**	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
أقل من سنة	**٥٩١,٩١٩**	٥٨٩,٧٨٦	**٥٧٠,١٤٥**	٥٧١,٨٧٧	**٢١,٧٧٤**	١٧,٩٠٩
من سنة إلى خمس سنوات	**٢,٣٤٨,٣٢٤**	٢,٣٤٣,٨٢٥	**٢,٢٦٧,١٢٨**	٢,٢٦٩,٤٤٥	**٨١,١٩٦**	٧٤,٣٨٠
أكثر من ٥ سنوات	**٨,٣٦٦,٧٨٨**	٩,٢١٨,٩١٥	**١,٨٤٨,٦٢٧**	٢,٦٨١,٦٩٢	**٦,٥١٨,١٦١**	٦,٥٣٧,٢٢٣
	١١,٣٠٧,٠٣١	١٢,١٥٢,٥٢٦	**٤,٦٨٥,٩٠٠**	٥,٥٢٣,٠١٤	**٦,٦٢١,١٣١**	٦,٦٢٩,٥١٢

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

١٩. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتنفيذ خطة مكافأة نهاية الخدمة غير ممول معتمد لموظفيها وفقا لمتطلبات نظام العمل السعودي. فيما يلي الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
مطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة	**٢٣,٨٦٠**	١٥,٢٠٩
المدرج ضمن الربح أو الخسارة		
تكلفة الخدمة الحالية	**٩,٥٧٦**	٧,١٢٤
تكلفة الفوائد	**٩٥١**	٤٦٢
	١٠,٥٢٧	٧,٥٨٦
مُدرج ضمن الدخل الشامل الآخر		
(ربح) / خسارة إعادة القياس:		
- (الربح) / الخسارة الاكتوارية الناتجة من:		
- الافتراضات المالية	**(٤٥٢)**	(٦٠)
- تعديل بناءً على الخبرة	**(١,٠١٩)**	٤,٩١٩
	(١,٤٧١)	٤,٨٥٩
أخرى		
منافع مدفوعة	**(٤,٩٣٤)**	(٣,٧٩٤)
مطلوبات مُحولة	**١,٥٤١**	-
	(٣,٣٩٣)	(٣,٧٩٤)
مطلوبات المنافع المحددة في نهاية السنة	**٢٩,٥٢٣**	٢٣,٨٦٠

أ) *الافتراضات الاكتوارية*

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الأساسية في تاريخ التقرير (مدرجة بالمتوسطات المرجحة):

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
معدل الخصم (٪)	**٣,٤٣**	٤,٥٠
نمو الرواتب المستقبلية (٪)	**٢,٦٩**	٣,٤٥

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كانت مدة المتوسط المرجح لالتزام المنافع المحددة ٥,١٥ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٥,٠٨ سنة).

ب) *تحليل الحساسية*

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

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
	الزيادة	**النقص**	الزيادة	النقص
معدل الخصم (١٪ حركة)	**(٩٥٣)**	**١,٨٥٠**	(١,٠٨١)	١,١٩٦
نمو الرواتب المستقبلية (١٪ حركة)	**١,٥٧٧**	**(١,٢٨٣)**	١,٣٠٩	(١,٢٠٤)

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٠. المطلوبات غير المتداولة الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
شركة مكة للإنشاء والتعمير (الإيضاح ٧ (ج))	٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥
ضمان حسن التنفيذ مستحق الدفع	٣٥٩,٤٦٥	٣٢٧,٢١٩
ودائع قابلة للإسترداد	٥,٤٠٣	٥,٧٨٤
أرباح مؤجلة من موجودات بموجب عقد بيع وإيجار تمويلي (الإيضاح ٧ أ (٢))	١,٢٥٦,١٠٧	١,٤٤٠,٢٠٩
أخرى	١٦,٥٤٧	١١,٤٨٣
	١,٩٤٧,٠٨٧	٢,٠٩٤,٢٦٠

٢١. الذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
أرصدة مقاولين مستحقة	٥٧٥,٢٢٣	٢٨٩,٦٢٠
ضمان حسن التنفيذ مستحق الدفع	٢٣,٩٣١	٢٨,٤٩٤
مصروفات مستحقة ومخصصات أخرى	٧٩,٩٦٧	٥٢,٨٩٥
دفعات مقدمة من عملاء	٥٩,٦٠٨	٦٥,٧٤٠
ذمم دائنة	١٠٧,١٣٥	٦٢,٢١٦
مستحق إلى أطراف ذات علاقة وشركات شقيقة أخرى (الإيضاح ٢١ (أ) والإيضاح ٣٠)	٧٦,٤٤٨	٢٥,٣٦٢
مخصص التخفيض	١٣,٥٦٨	٢١,١٢٠
أرباح مؤجلة من موجودات بموجب عقد بيع وإيجار تمويلي (الإيضاح ٧ أ (٢)) - الجزء المتداول	١٨٣,١٣٠	١٨٣,١٣٠
ضريبة استقطاع مستحقة	١٤٤	٤٥٨
	١,١١٩,١٥٤	٧٢٩,٠٣٥

ويشمل ذلك مبلغ ٠,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء) يتعلق برصيد لدى كيان يخضع مع الشركة إلى إدارة مشتركة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٢. الزكاة المستحقة

يتم احتساب الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الدخل الخاضع للزكاة أو الوعاء الزكوي، أيهما أعلى. ومن ثم فإن استحقاق الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م على الوعاء الزكوي، والتي تتمثل مكوناتها الهامة فيما يلي:

		٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
حقوق الملكية		**٩,٧٧٨,٥٣٠**	٩,٥٨٩,٦١٠
المخصصات في بداية السنة والتعديلات الأخرى		**١٧,٨٨٨,٣٩٣**	١٦,٦٢٦,٣٦٨
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل		**(٢٨,٣٣٠,٦٩٤)**	(٢٦,٩٩١,٨٤٦)
		(٦٦٣,٧٧١)	(٧٧٥,٨٦٨)
صافي (الخسارة) / الربح المعدل	أ	**(٣٨٣,٩٤٥)**	١٩٧,٩٤٢
الوعاء الزكوي	ب	**(١,٠٤٧,٧١٦)**	(٥٧٧,٩٢٦)
الوعاء الزكوي (أ) أو (ب)، أيهما أكبر		**(٣٨٣,٩٤٥)**	١٩٧,٩٤٢
مخصص الزكاة المطلوب للسنة		**-**	٤,٩٤٩
مخصص متاح كما في السنة		**-**	٥,٣٣٠
الزكاة المحملة للسنة		**-**	-

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

موقف الربوط

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") ربطا للفترة من ٢٣ رمضان ١٤٢٧هـ إلى ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ طالبت بزكاة إضافية بمبلغ ٣٠,٤ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير اعتراضا على ربط الهيئة وقدمت ضمانا بنكيا بمبلغ ٢٩,١ مليون ريال سعودي. خلال سنة ٢٠١٦م، أصدرت لجنة الاستئناف العليا قرارها بتخفيض التزام الزكاة إلى ٢١,٨ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافا إلى ديوان المظالم ضد القرار الذي صدر في غير صالحها إلى لجنة الاستئناف العليا بشأن النقاط التي قيد الاستئناف وفي انتظار قرار الهيئة.

خلال سنة ١٤٣٥هـ، أصدرت الهيئة ربط زكاة وضريبة استقطاع بمطلوبات زكاة وضريبة إضافية بمبلغ ٢٦,٨ مليون ريال سعودي للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ حتى ١٤٣٣هـ. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافا ضد الهيئة ضد الهيئة مع تقديم ضمان مصرفي بمبلغ ٢,٨ مليون ريال سعودي وتتوقع صدور قرار في صالحها.

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٤هـ حتى ١٤٣٧هـ، والفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنوات المذكورة. لم تستكمل بعد الهيئة مراجعة إقرارات الزكاة ولم تصدر أي ربط للسنوات المذكورة. بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، قدمت المجموعة إقرارا معدلا خلال سنة ٢٠١٧م للسنوات من ١٤٣٤هـ حتى ١٤٣٦هـ، والذي أقرته الهيئة، ولا تزال المجموعة في انتظار صدور الربط.

٢٣. الإيرادات

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بيع عقارات للتطوير والبيع	**٧٢,٧٨٦**	١,٢٠٩,٢٩١
إيرادات مراكز تجارية	**١٤١,٧٣٢**	١٢٩,٨٠٥
إيرادات فنادق		
- التشغيل	**٦٣٥,٣١٧**	٥٨٠,٤٥٦
- عقد إيجار (١) (أ))	**٤٤,٥٢٨**	٣٣,٣٣٣
إيجار مواقف	**٩,٧٥٩**	٩,٧٥٩
إجمالي الإيرادات	**٩٠٤,١٢٢**	١,٩٦٢,٦٤٤

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٣. الإيرادات (تابع)

أ. تقسيم الإيرادات

فيما يلي الإيرادات مقسمة حسب نوع الإيرادات وتوقيت إثبات الإيرادات. يتضمن الجدول أيضًا تسوية الإيرادات المصنفة حسب قطاعات المجموعة المقرر عنها (انظر الإيضاح ٣٢). علاوة على ذلك، فإن إيرادات المجموعة مصدرها المملكة العربية السعودية.

	تشغيل الفنادق		المراكز التجارية		عقارات للتطوير والبيع		الإجمالي	
	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م
نوع الإيرادات:								
بيع عقارات للتطوير والبيع	-	-	-	-	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١
فنادق								
- تشغيل	٦٣٥,٣١٧	٥٨٠,٤٥٦	-	-	-	-	٦٣٥,٣١٧	٥٨٠,٤٥٦
- عقد إيجار	٤٤,٥٢٨	٣٣,٣٣٣	-	-	-	-	٤٤,٥٢٨	٣٣,٣٣٣
إيجار مواقف	٩,٧٥٩	٩,٧٥٩	-	-	-	-	٩,٧٥٩	٩,٧٥٩
عقد إيجار مركز تجاري	-	-	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥	-	-	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥
	٦٨٩,٦٠٤	٦٢٣,٥٤٨	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١	٩٠٤,١٢٢	١,٩٦٢,٦٤٤
توقيت إثبات الإيرادات:								
تاريخ محدد	١٣٦,١٢٢	١٢٦,٧٠٥	-	-	-	١,٠٨٧,٦١٤	١٣٦,١٢٢	١,٢١٤,٣١٩
على مدى العمر	٤٩٩,١٩٥	٤٥٣,٧٥١	-	-	٧٢,٧٨٦	١٢١,٦٧٧	٥٧١,٩٨١	٥٧٥,٤٢٨
إيرادات من عقود مع العملاء	٦٣٥,٣١٧	٥٨٠,٤٥٦	-	-	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١	٧٠٨,١٠٣	١,٧٨٩,٧٤٧
إيرادات أخرى	٥٤,٢٨٧	٤٣,٠٩٢	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥	-	-	١٩٦,٠١٩	١٧٢,٨٩٧
الإجمالي	٦٨٩,٦٠٤	٦٢٣,٥٤٨	١٤١,٧٣٢	١٢٩,٨٠٥	٧٢,٧٨٦	١,٢٠٩,٢٩١	٩٠٤,١٢٢	١,٩٦٢,٦٤٤

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٤. تكلفة الإيرادات

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
بيع عقارات للتطوير والبيع	٤٣,١٢١	٥٠٨,٢٨٩
مركز تجاري	٧٨,١٣٤	٥١,٧٢٤
تكلفة فندق		
- العمليات	٥٨١,٣١٤	٥٣٠,٩٥٧
- عقد إيجار	٦٧,١٢٨	٦٨,١٥٣
تكاليف أخرى	٩,٤٣٩	٥,٦٨٤
	٧٧٩,١٣٦	١,١٦٤,٨٠٧

٢٥. المصروفات العمومية والإدارية

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
تكاليف موظفين ومصروفات سفر	١١٤,١٥٥	١٠٩,٠٣٥
إيجارات عقود إيجار تشغيلي ومصروفات مقرات	-	٦٢,٩٥٥
أتعاب مهنية واستشارية	٣٤,٥٧٦	١٥,٨٨٣
الاستهلاك والإطفاء (الإيضاح ٦ و ٧ و ١١)	٢٥,٢٥٦	٩,٢٢٤
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	٢,٧٢٥	٤,٧٤٧
ضرائب استقطاع	١,٥٨٨	١,٤١١
مصروفات ما قبل افتتاح الفنادق	٩,٧١٤	-
أخرى	١٢٣,٧٢٣	١٥,١١٥
	٣١١,٧٣٧	٢١٨,٣٧٠

٢٦. الإيرادات الأخرى، بالصافي

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
دخل استثمارات مرابحة	١٣,٤٠٧	١٦,٢٣١
ربح بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (راجع الإيضاح ٩)	٢٧٧,٩٨٦	-
إيرادات توزيع أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨٣,٥٧٤	٩١,٥٥٦
إطفاء أرباح مؤجلة من موجودات بموجب عقد بيع وإعادة إيجار تمويلي (الإيضاح ٧ (أ) ٢)	١٨٣,٢٣٠	١٨٣,٢٣٠
مصروفات أخرى، بالصافي	(١٨,٥١٦)	(١٣,٨٣٦)
	٥٣٩,٦٨١	٢٧٧,١٨١

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٧. الأعباء التمويلية

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
عقود إيجار تمويلي (الإيضاح (أ) أدناه)	٥٥٢,٨٦٣	٥٥٣,٢٤٧
قروض وسلف (الإيضاح (ب) أدناه)	١٦٧,٨٤٥	٦٨,٦٦٨
	٧٢٠,٧٠٨	٦٢١,٩١٥

أ) تتضمن أعباء عقود الإيجار التمويلي مبلغ ٥٤٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٥٤٠ مليون ريال سعودي) تتعلق ببيع وإعادة تأجير موجودات (الإيضاح ٧ أ (٢)).

ب) يتضمن هذا البند مبلغ ١٣٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٦٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويلية تتعلق بمنتجات بنكية تقليدية.

٢٨. (خسارة) / ربحية السهم

تم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وللفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بقسمة (خسارة) / ربحية السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على عدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. بما أنه لا يوجد (خسارة) / ربحية مخفضة للأسهم القائمة، فإن الربحية الأساسية والمخفضة للسهم متماثلتان.

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم كما يلي:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(خسارة) / ربح السنة - العائد إلى مساهمي الشركة	(٣٩٣,٨٣٨)	١٩٣,٧٧٩
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة	٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠
(خسارة) / ربح السهم (ريال سعودي) – الأساسي والمخفض	(٠,٤٢)	٠,٢١

٢٩. الحصص غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي المعلومات التي تتعلق بكل شركة تابعة من المجموعة لديها حصة غير مسيطرة جوهرية فيها قبل أي استبعاد للتعاملات بين شركات المجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	وارفات	عمليات البيع داخل المجموعة	الإجمالي
نسبة الحصة غير المسيطرة	١٠٪		
إجمالي الموجودات	٢٥,٣٩٦	-	٢٥,٣٩٦
إجمالي المطلوبات	(٢,٢٣٢)	-	(٢,٢٣٢)
صافي الموجودات	٢٣,١٦٤	-	٢٣,١٦٤
صافي الموجودات العائدة إلى الحصص غير المسيطرة	٢,٣١٦	-	٢,٣١٦
إجمالي الدخل الشامل	٤,٣٠٩	-	٤,٣٠٩
إجمالي الدخل الشامل المخصص إلى الحصص غير المسيطرة	٤٣١	-	٤٣١

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٢٩. الحصص غير المسيطرة (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	وارفات	ساحات	عمليات البيع داخل المجموعة	الإجمالي
نسبة الحصة غير المسيطرة	١٠٪	٤٠٪		
إجمالي الموجودات	٢٠,٢٨٩	١٠,١٢٣	-	٣٠,٤١٢
إجمالي المطلوبات	(١,٤٤٢)	(٣,٠٨٦)	-	(٤,٥٢٨)
صافي الموجودات	١٨,٨٤٧	٧,٠٣٧	-	٢٥,٨٨٤
صافي الموجودات العائدة إلى الحصص غير المسيطرة	١,٨٨٥	٢,٨١٥	-	٤,٧٠٠
إجمالي الدخل الشامل	٣,٨٤٧	٢,٠٧٦	-	٥,٩٢٣
إجمالي الدخل الشامل المخصص إلى الحصص غير المسيطرة	٣٨٥	٨٣٠	-	١,٢١٥

(أ) في ١٣ أكتوبر ٢٠١٩م، زادت حصة مساهمة المجموعة في شركة ساحات لإدارة الأملاك ("ساحات") من ٦٠٪ إلى ١٠٠٪. تم تعديل المعلومات المالية المتعلقة بشركة ساحات وفقًا لذلك.

(ب) بلغت القيمة الدفترية لصافي أصول ساحات في القائمة المالية الموحدة للمجموعة بتاريخ الاستحواذ ٣,٨ مليون ريال سعودي. كنتيجة للاستحواذ على ٤٠٪ إضافية في ساحات، فإن التأثير على الأسهم هو كما يلي:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
المقابل المدفوع للحصة غير المسيطرة	**٣,٠٠٠**
القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة المستحوذ عليها	**(٣,٧٦٣)**
الفرق المثبت في الأرباح المبقاة	**(٧٦٣)**

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٣٠. الأطراف ذات العلاقة والشركات الشقيقة الأخرى

في سياق نشاطها الاعتيادي، تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة وفقا للأسعار والشروط المعتمدة من قبل الإدارة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها كما في السنة:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملة	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
صندوق الإنماء مكة العقاري	- أعباء إيجار تمويلي (الإيضاح ٢٨)	٥٤٠,٠٠٠	٥٤٠,٠٠٠
	- توزيعات أرباح	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠
كبار موظفي الإدارة	رواتب وخطط	٦,٤٥٥	٨,٢٧٧
مجلس الإدارة	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة (الإيضاح ٢٥)	٢,٧٢٥	٤,٧٤٧
شركة تبريد المنطقة المركزية	- دفعات إيجارية لعقد إيجار تمويلي (الإيضاح ٧ أ (١))	١١٣,٣٦٤	١٠٥,٣٩٦
	- إيرادات إيجارية	٤,٠٥٧	٤,٠٥٧
	- رسم امتياز ٧٪	٧,٩٣٦	٦,٦٧٩
صندوق البلاد مكة للضيافة	- إيجارات عقود إيجار تشغيلي	-	٥٢,١٣٩
	- بيع وحدات سكنية	-	١,١٠٥,٥٧٣
	- اشتراك وحدات في الصندوق	-	٢٢٠,٠٠٠
	- إيرادات توزيع أرباح (الإيضاح ٢٦)	٣,٥٧٤	-

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

الطرف ذو العلاقة	مدرج تحت	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
صندوق الإنماء مكة العقاري	الذمم المدينة التجارية والأخرى	٥١,٥٥٦	١١٠,٠٠٠
صندوق البلاد مكة للضيافة	(ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى) / ذمم مدينة تجارية وأخرى	(٢٠,٥٠١)	٤٥,٨٩٤
شركة تبريد المنطقة المركزية	ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	٥٥,١٥٩	٢٥,٣٦٢
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مطلوبات غير متداولة أخرى	٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥

يمثل المبلغ المستحق إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير النقد المدفوع من قبلهم مقابل الأسهم النقدية المصدرة لقاء الأراضي التي لم يقم ملاكها بتقديم صكوكهم الشرعية والنظامية. تمت تسوية المبلغ المدفوع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٦هـ والبالغ ٥٠ مليون ريال سعودي مقابل الالتزام المسجل خلال السنة ١٤٣٧هـ.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٣١. الارتباطات والالتزامات المحتملة

أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغت الالتزامات الرأسمالية المستحقة فيما يتعلق بتطوير المشروع ٢,٨٩١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣,٢١٦ مليون ريال سعودي).

ب) التزامات الإيجار التشغيلي ليست كبيرة.

ج) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قدمت المجموعة ضمان بنكي بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٧٤مليون ريال سعودي) (الإيضاح ٧ أ (١)) وأصدرت سندات لأمر غير مشروطة وغير قابلة للإلغاء بقيمة ٧٥ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بعقد بيع.

د) راجع الإيضاح ٢٢ للالتزامات المحتملة للزكاة والضريبة.

٣٢. 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. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع:

القطاعات المقرر عنها	العمليات
تشغيل الفنادق	يشمل تأجير الغرف وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق").
المراكز التجارية	يتمثل في تشغيل وتأجير الأسواق التجارية ("الأسواق التجارية")
عقارات للتطوير والبيع	يشمل تطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة
عقارات تحت الإنشاء	يتضمن أنشطة إنشاء وتطوير فنادق في جميع المراحل.
الشركة (المركز الرئيسي)	أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسويق.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

	تشغيل الفنادق	***المراكز التجارية***	***عقارات للتطوير والبيع***	***عقارات تحت الإنشاء***	***شركات***	***الإجمالي***
بنود قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:						
الموجودات المتداولة	٢٤٧,٧٣٢	١٠٤,٢٨٠	٢,٠١٤,٩٣٧	-	٨٠٤,٥٨٣	٣,١٧١,٥٣٢
الممتلكات والمعدات	١٠,٣١٧,٦٢٨	-	-	٧,٢٥٥,٥٠٤	٥٦,٨٩١	١٧,٦٣٠,٠٢٣
عقارات استثمارية	١,٠٢٩,٤١٠	٢,٧٣٩,٦٢٦	-	٢,٤٢٣,٥٩٧	-	٦,١٩٢,٦٣٣
جميع الموجودات غير المتداولة الأخرى	-	-	-	-	٢,١٥٦,٧٠٩	٢,١٥٦,٧٠٩
إجمالي المطلوبات	٤,٦٦٤,٥٧٦	٣,٠٢١,٤٣٩	٣٤,٨٠١	٩,٣٥٢,٨٩٧	٢,٨٥٤,٠١٥	١٩,٩٢٧,٧٢٨
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:						
إيرادات من التشغيل	٦٨٩,٦٠٢	١٤١,٧٣٤	٧٢,٧٨٦	-	-	٩٠٤,١٢٢
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل	(٢٠٣,٤٥٤)	(٨٧,٢٥٦)	٢٩,٦٦٤	-	(١٣٠,٨٩٠)	(٣٩١,٩٣٦)

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٣٢. التقارير القطاعية (تابع)

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م					
	تشغيل الفنادق	*المراكز التجارية*	*عقارات للتطوير والبيع*	*عقارات تحت الإنشاء*	*شركات*	*الإجمالي*
بنود قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:						
الموجودات المتداولة	٢١٠,٨٢٨	٥٥,٦٥٩	١,٥٦٠,١٨١	-	١,٦٦٥,١٦٥	٣,٤٩١,٨٣٣
ممتلكات ومعدات	٨,٠٣٤,١٤٥	٤٨٣	-	٧,٣٢٦,١٠١	٢٥,٥٦٠	١٥,٣٨٦,٢٨٩
عقارات استثمارية	١,٧٦٤,٧٤٣	٢,٨٩٠,٠٠١	-	٢,٩٩٩,٠٥٢	-	٧,٦٥٣,٧٩٦
موجودات غير متداولة أخرى	-	-	-	-	٢,٠٠٥,٥٢٢	٢,٠٠٥,٥٢٢
مطلوبات	٤,٧٣٣,١٠٠	٣,٠٤٧,٢٨٩	٣٠,٧٣٩	٩,٠٦٤,٥٥٦	١,٨٧٨,٥٢٦	١٨,٧٥٤,٢١٠
بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م:						
إيرادات من التشغيل	٦٢٣,٤٣٨	١٢٩,٨٠٥	١,٢٠٩,٤٠١	-	-	١,٩٦٢,٦٤٤
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل	(١٩٧,٩٢٦)	(٦٥,٠٥٩)	٧٠١,١١٢	-	(٢٤٧,٩٩٢)	١٩٠,١٣٥

٣٣. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر

أ) التصنيفات المحاسبية والقيم العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. قد تنشأ فروقات بين القيم الدفترية على أساس طريقة التكلفة التاريخية وتقديرات القيمة العادلة.

تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها بأسلوب التقييم:

المستوى ١: الأسعار (غير المعدلة) المدرجة في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.

المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى ١ القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).

المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادا إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٣٣. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

أ) التصنيفات المحاسبية والقيم العادلة (تابع)

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية والقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. ولا يشمل ذلك معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تمثل تقديرا معقولا للقيمة العادلة.

٢٠١٩م	القيمة الدفترية	القيمة العادلة		
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٤٩٧,٩٨٦	-	-	١,٤٩٧,٩٨٦

٢٠١٨م	القيمة الدفترية	القيمة العادلة		
		المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٢٢٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠

توضح الجداول التالية تقنيات التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة للمستوى ٢ والمستوى ٣ للأدوات المالية في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة. يتضمن الإيضاح ٩ وصفا لعمليات التقييم.

النوع	أسلوب التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة	العلاقة بين المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة وقياس القيمة العادلة
استثمار في صناديق عقارية	- التدفقات النقدية المخصومة: يعتبر نموذج التقييم القيمة الحالية للتدفقات النقدية للصندوق مخصومة باستخدام سعر الخصم المعدَّل للمخاطر (نهج صافي قيمة الموجودات المعدل). - صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق على أساس القيمة العادلة للموجودات الأساسية للصندوق.	- سعر الخصم المعدَّل للمخاطر	سترتفع / (تنخفض) القيمة العادلة المقدرة إذا كان معدل الخصم المعدل للمخاطر أقل / (أعلى).

كما في تاريخ التقرير، ترى الإدارة أنه، في مقابل مضمون وسعر الفائدة (متى انطبق ذلك)، فإن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة (فيما عدا الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة) تقارب قيمها العادلة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٣٣. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

ب) إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمجموعة متنوعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لأسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. ويركز برنامج إدارة المخاطر في المجموعة بشكل عام على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر وفقا للسياسات المعتمدة من مجلس الإدارة. تقوم الإدارة العليا بتحديد وتقييم والتحوط للمخاطر المالية. يتمثل أهم أنواع المخاطر في مخاطر الائتمان على الذمم المدينة التجارية ومخاطر سعر الفائدة على التسهيلات الائتمانية التي تقدمها المجموعة.

يتحمل مجلس الإدارة كامل المسؤولية عن تأسيس إطار المخاطر في المجموعة والإشراف عليه. إن اللجنة التنفيذية مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر في المجموعة.

تتم مراجعة نظم إدارة المخاطر بشكل منتظم من قبل اللجنة التنفيذية لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تقوم لجنة المراجعة لدى المجموعة بمتابعة كيفية قيام الإدارة بمراقبة مدى الالتزام بإجراءات وسياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة كما تقوم بمراجعة مدى كفاية الإطار العام لإدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة.

مخاطر الائتمان هي عدم مقدرة أحد الأطراف المقابلة في الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل الدخول في معاملات بالإضافة إلى مراقبة أي تعرضات قائمة بشكل دوري لضمان التسوية في الوقت المحدد. وكما في تاريخ التقرير، فإن أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان يتمثل في القيم الدفترية لموجوداته المالية الفردية مثل الذمم المدينة التجارية / الذمم المدينة والأرصدة البنكية.

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة. يتم إدارة مخاطر أسعار الفائدة عن طريق النظر بعناية في أسعار الفائدة السائدة والمتوقعة في السوق في وقت تنفيذ ترتيبات الائتمان وكذلك استخدام أدوات التحوط المناسبة عند الحاجة. كما في تاريخ التقرير، ستؤدي زيادة أو نقصان ١٠ نقاط أساس في أسعار الفائدة مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة سيؤدي إلى نقص / زيادة الأرباح قبل الزكاة للسنة بمقدار ١٠,٥٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٨,٩ مليون ريال سعودي).

مخاطر العملات هي المخاطر المتمثلة في تذبذب قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لتقلب أسعار ترجمة العملات الأجنبية خلال الممارسة العادية لأعمالها التجارية. لم تقم المجموعة بتعاملات جوهرية بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي خلال السنة. ونظرا لارتباط الريال السعودي بالدولار الأمريكي فإن المجموعة ليست معرضة لمخاطر عملات أجنبية هامة.

مخاطر أسعار السوق هي المخاطر المتمثلة في انخفاض القيمة العادلة للاستثمارات نتيجة للتغيرات في قيمة الوحدات الفردية. في تاريخ التقرير، قد يؤدي التغيير بنسبة ١٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٠٪) في صافي قيم موجودات الاستثمارات الأساسية إلى زيادة أو نقص صافي الدخل بمبلغ ٢٧,٧٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء).

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. ويتضمن ذلك النظر في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، التي تم إعدادها باستخدام افتراضات حول طبيعة وتوقيت ومقدار المعاملات المستقبلية، ومسار الإجراءات المخطط له والتدفقات النقدية الأخرى المتعهد بها والتي يمكن اعتبارها معقولة وقابلة للتحقيق في ظروف المجموعة (الإيضاح ١).

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
بآلاف الريالات السعودية "٠٠٠" ما لم يذكر خلاف ذلك

٣٣. الأدوات المالية - القيمة العادلة وإدارة المخاطر (تابع)

ب) إدارة المخاطر المالية (تابع)

يوضح الجدول التالي الاستحقاقات التعاقدية غير المفصح عنها المتبقية للمطلوبات المالية للمجموعة كما في تاريخ التقرير:

التدفقات النقدية التعاقدية

	مجموع القيمة غير المخفضة	١ سنة أو أقل	١ سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
المطلوبات المالية				
قروض وسلف	١٢,٣٠٦,٥٧٨	٥.٧٤٩,٣٩٥	٤,٤٧٥,٤٣٧	٢,٠٨١,٧٤٦
ذمم وحسابات دائنة أخرى	٩٣٦,٠٢٤	٩٣٦,٠٢٤	-	-
مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي	١١,٣٠٧,٠٣٢	٥٩١,٩١٩	٢,٣٤٨,٣٢٤	٨,٣٦٦,٧٨٩
مطلوبات غير متداولة أخرى	٦٩٠,٩٨٠	٣٠٩,٥٦٥	٣٨١,٤١٥	-
أخرى	٢٩,٥٢٣	-	٢٩,٥٢٣	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٢٥,٢٧٠,١٣٧	٧,٥٨٦,٩٠٣	٧,٢٣٤,٦٩٩	١٠,٤٤٨,٥٣٥
قروض وسلف	١١,٦٩٨,٧١٠	٤,٠٩٢,٧٦٥	٢,٩٩٢,٧٠٨	٤,٦١٣,٢٣٧
ذمم وحسابات دائنة أخرى	٥٤٥,٩٠٦	٥٤٥,٩٠٦	-	-
مطلوبات مقابل عقد إيجار تمويلي	١٢,١٥٢,٥٢٦	٥٨٩,٧٨٦	٢,٣٤٣,٨٢٥	٩,٢١٨,٩١٥
مطلوبات غير متداولة أخرى	٦٥٤,٠٥١	٣٠٩,٥٦٥	٣٤٤,٤٨٦	-
أخرى	٢٩,١٩٠	٥,٣٣٠	٢٣,٨٦٠	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٥,٠٨٠,٣٨٣	٥,٥٤٣,٣٥٢	٥,٧٠٤,٨٧٩	١٣,٨٣٢,١٥٢

٣٤. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض مبالغ الفترة السابقة لتتماشى مع طريقة العرض للسنة الحالية.

٣٥. اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٠م، الموافق ٧ شعبان ١٤٤١هـ).

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الفهرس	رقم الصفحة
تقرير المراجع المستقل حول القوائم المالية الموحدة للمساهمين	٢ – ٩
قائمة المركز المالي الموحدة	١٠ – ١١
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	١٢
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	١٣
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	١٤ – ١٥
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١٦ - ٧٧

pwc

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة / مساهمي شركة جبل عمر للتطوير المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") وشركاتها التابعة (مجتمعين "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية الموحدة للمجموعة مما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛
- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في تقريرنا بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة.

نعتقد أن أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

الاستقلال

إننا مستقلون عن المجموعة وذلك وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية المتعلقة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد.

عدم التأكد الجوهري المتعلق بالاستمرارية

نلفت الانتباه إلى الإيضاح ١ للقوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت مجموع خسارة شاملة وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية بلغت ١,٣٤١ مليون ريال سعودي و٢٧١,٤ مليون ريال سعودي على التوالي، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. بالإضافة إلى ذلك ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمقدار ٢,٤٢٥,٦ مليون ريال سعودي، كما بلغت الخسائر المتراكمة لدى المجموعة ٢,١٢٨,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تعتمد المجموعة على التنفيذ الناجح لخطط الإدارة لتوليد تدفقات نقدية كافية لتمكينها من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومن أجل استمرار عملياتها دون تقليص كبير. تشير هذه الظروف، جنبًا الى جنب مع الأمور الأخرى الموضحة في إيضاح ١ إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يثير شكوك كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمجموعة مستمرة. لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

برايس وترهاوس كوبرز، ترخيص رقم ٢٥
جميل سكوير، ص.ب. ١٦٤١٥، جدة ٢١٤٦٤، المملكة العربية السعودية
هاتف: ٦١٠-٤٤٠٠ (١٢) ٩٦٦+، فاكس: ٦١٠-٤٤١١ (١٢) ٩٦٦+، www.pwc.com/middle-east

pwc

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مساهمي شركة جبل عمر للتطوير المحترمين

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

الأمور الرئيسية للمراجعة	• تقييم السيطرة على استثمار المجموعة في المنشآت المهيكلة • الاعتراف بالإيرادات من بيع بعض العقارات قيد التطوير • القيمة الدفترية للممتلكات و المصنع والمعدات • انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية • تقييم العقارات قيد التطوير والبيع

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. بالتحديد، أخذنا بعين الاعتبار الأحكام الذاتية التي اتخذتها الإدارة، على سبيل المثال، ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي شملت وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. كما هو الحال في جميع عمليات مراجعتنا، تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر التحريفات الجوهرية الناتجة عن غش.

لقد قمنا بتصميم نطاق عملية مراجعتنا بهدف تنفيذ أعمال كافية تمكننا من إبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات والضوابط المحاسبية، وقطاع الأعمال الذي تزاول المجموعة نشاطها فيه.

الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي، وفقاً لحكمنا المهني، كانت لها أهمية كبيرة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند إبداء رأينا حولها، لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالإضافة إلى الأمر الموضح أعلاه في قسم عدم التأكد الجوهري المتعلق بالاستمرارية ، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه باعتبارها أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
تقييم السيطرة على استثمار المجموعة في المنشآت المهيكلة لدى المجموعة استثمارات في منشآت مهيكلة. تحدد المجموعة ما إذا كان سيتم توحيد هذه المنشآت المهيكلة أم لا بناءً على تقييم المعايير لتحديد ما إذا كانت المجموعة لديها سيطرة مع الأخذ في الاعتبار السلطة الناشئة عن الحقوق والعوائد المتغيرة والعلاقة بين السلطة والعوائد. يتضمن تقييم سيطرة المجموعة على المنشآت المهيكلة أحكامًا هامة على عوامل مثل الغرض من المنشآت المهيكلة وتصميمها، وقدرة المجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشآت المهيكلة وتحديد العوائد المتغيرة من المنشأة المهيكلة وكيف تستخدم المجموعة السلطة على النشاط ذي الصلة لتوجيه العوائد المتغيرة من المنشآت المهيكلة. لقد اعتبرنا هذا من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لأن تقييم السيطرة على المنشآت المهيكلة يتطلب حكمًا هامًا من قبل الإدارة، كما أن تأثير التوحيد مع هذه المنشآت يعد جوهريًا على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. راجع إيضاح ٢ و٣ و٣٦ في القوائم المالية الموحدة للسياسة المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة والأحكام والتعديلات لفترة المقارنة فيما يتعلق بتقييم السيطرة.	قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم سيطرة المجموعة على الاستثمار في المنشآت المهيكلة: • راجعنا تقييم الإدارة للمنشآت المهيكلة لتحديد ما إذا كانت المجموعة معرضة، أو لديها حقوق، في عوائد متغيرة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشآت المهيكلة وفقًا المعايير الواردة في السياسات المحاسبية للمجموعة. • قمنا بتقييم تقديرات الإدارة للأنشطة ذات الصلة للمنشآت المهيكلة وما إذا كانت المجموعة لديها القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة، بموجب الترتيبات التعاقدية، وفقًا للمعايير الموضحة في السياسات المحاسبية للمجموعة. قمنا أيضًا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات المدرجة في الإيضاحات ٢ و٣ و٣٦ على القوائم المالية الموحدة المرفقة.

pwc

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مساهمي شركة جبل عمر للتطوير المحترمين

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

الاعتراف بالإيرادات من بيع بعض العقارات قيد التطوير

يخضع الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير، بما في ذلك الوحدات السكنية وقطع الأراضي، لمخاطر جوهرية متأصلة بسبب الأحكام والتقديرات المرتبطة.

لقد اعتبرنا هذا أمرًا رئيسياً للمراجعة نظراً لأن الأحكام حول نسب الإتمام للمشاريع، بما في ذلك التكلفة المتكبدة مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع، هي عنصر يتطلب اهتمامًا كبيرًا في المراجعة. تضمنت الاعتبارات الأخرى قدرة المجموعة على تنفيذ الدفع مقابل العمل المنجز بموجب شروط عقدها لتعترف بالإيرادات بناءً على مرور الوقت والتكلفة الإجمالية المقدرة لإنجاز المشروع.

علاوة على ذلك ، خلال عام ٢٠٢٠ ، قامت المجموعة بإعادة تقييم متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، الإيرادات من العقود مع العملاء ، لاتفاقية بيع تم إبرامها في عام ٢٠١٨. نتج عن إعادة تقييم الإدارة لهذا العقد تعديل فترة المقارنة.

راجع الإيضاحات ٢ و ٥ و٢٣ و٣٦ في القوائم المالية الموحدة للسياسة المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة والأحكام والتعديل لفترة المقارنة.

قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم اعتراف المجموعة بالإيرادات من بيع بعض العقارات قيد التطوير:

- قمنا بمراجعة عقود بيع العقارات، بما في ذلك الوحدات السكنية وقطع الأراضي لتحديد التزامات أداء المجموعة بموجب هذه العقود وتقييم ما إذا كانت التزامات الأداء هذه يتم الوفاء بها بمرور الوقت أو في نقطة زمنية معينة. كان تركيزنا عند مراجعة هذه العقود هو ما إذا كان للمجموعة حق واجب النفاذ للسداد.
- قمنا بإجراء اختبار للتفاصيل لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على التطوير مسجلة بشكل مناسب عن طريق التحقق من المستندات المؤيدة مثل الفواتير وشهادات الدفع المؤقتة. لقد تحققنا أيضًا من توزيع الإدارة لهذه التكاليف للوحدات المباعة وغير المباعة بناءً على المساحة النسبية للوحدات المعنية.
- قمنا بتقييم معقولية التكاليف المقدرة لإنجاز المجموعة من خلال مزيج من مناقشات الإدارة، واختبار التفاصيل وتحليل الحالات والأحداث الماضية والنواتج المتعلقة بها.
- قمنا بإعادة احتساب الإيرادات ومقارنتها بالاحتساب الذي تقوم به الإدارة.

قمنا أيضاً بمراجعة مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات المدرجة في الإيضاحات ٢ و٥ و ٢٣ و٣٦ في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

pwc

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مساهمي شركة جبل عمر للتطوير المحترمين

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

القيمة الدفترية للممتلكات و المصنع والمعدات

لدى المجموعة ممتلكات ومصنع ومعدات تبلغ قيمتها ١٧,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والتي تمثل أهم رصيد في قائمة المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ذلك التاريخ.

أجرت المجموعة تقييمًا لانخفاض قيمة الممتلكات والمصنع والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لتحديد المبلغ القابل للاسترداد ، والذي يمثل القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

تقاس الممتلكات والمصنع والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة ، إن وجدت. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك مؤشرات على انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير أو عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. لغرض تقييم انخفاض القيمة ، تقوم المجموعة بتجميع الممتلكات والمصنع والمعدات عند أدنى المستويات التي توجد لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل ، تسمى وحدات توليد النقد.

لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لأن تقييم المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد يتطلب تقديرًا هامًا وحكم حاسم من الإدارة في تحديد الافتراضات الرئيسية التي تدعم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأعمال واستخدام هذه الموجودات. تتضمن بعض الافتراضات الرئيسية معدل الخصم ومعدل الرسملة والإشغال ومتوسط المعدل اليومي.

لغرض تقييم انخفاض القيمة ، استعانت الإدارة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا ("المقيم") المرخص لهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حيث قاموا بتأدية عملهم وفقًا لمعايير مجلس التقييم الدولي وكذلك الأنظمة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

بناءً على تقييم الانخفاض في القيمة الذي تم إجراؤه ، لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة هذه الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تم إجراء تحليل الحساسية والإفصاح عنه في إيضاح ٦ حول القوائم المالية الموحدة.

راجع إيضاح ٥ و ٦ في القوائم المالية الموحدة للسياسة المحاسبية والافتراضات الرئيسية والمعلومات المالية الأخرى ذات الصلة.

لقد حصلنا على تقييم انخفاض القيمة الذي أجرته الإدارة وقمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة الأساسية التالية:

- قمنا بتقييم ما إذا كانت المنهجية المستخدمة في تقييم الإدارة لحساب المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد تتوافق مع معيار المحاسبة الدولي ٣٦ ، "انخفاض قيمة الموجودات".
- قمنا بتقييم مدى ملاءمة تحديد وحدة توليد النقد التي تم إجراء تقييم انخفاض القيمة لها.
- اختبار الدقة الحسابية للحسابات المدرجة ضمن تقييم الإدارة لإنخفاض القيمة.
- قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخلي لدينا لتقييم المنهجيات المستخدمة من قبل المقيم ومدى ملاءمة الافتراضات الأساسية من خلال تنفيذ الإجراءات التالية:
- راجعنا المنهجية المطبقة من قبل المقيم للتأكد من أن منهج التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة من قبل المقيم مناسبة لتحديد انخفاض قيمة الممتلكات والمصنع والمعدات لغرض القوائم المالية الموحدة.
- قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية ذات الصلة المستخدمة من قبل الإدارة ومقارنتها بأدلة السوق والأداء الفعلي للممتلكات.
- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيم المُعين من قبل الإدارة.
- قمنا بتقييم تحليل الحساسية حول تأثير أي تغيير في الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة على المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد.

قمنا أيضًا بمراجعة مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات المدرجة في الإيضاحات ٥ و ٦ من القوائم المالية الموحدة المرفقة.

pwc

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مساهمي شركة جبل عمر للتطوير المحترمين

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية

تمتلك المجموعة محفظة من العقارات الاستثمارية ، تتكون من مراكز تجارية ومواقف سيارات وعقارات قيد التطوير. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، بلغت قيمة العقارات الاستثمارية ٥ مليارات ريال سعودي.

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك مؤشرات على انخفاض القيمة في تاريخ كل تقرير أو عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد.

استعانت الإدارة بالمقيم لغرض تقييم انخفاض القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة، مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٣ ، قياسات القيمة العادلة.

يطبق المقيمون افتراضات معينة مثل معدلات الرسملة ومعدلات الخصم المتأثرة بعوائد السوق السائدة ومعاملات السوق المماثلة وخصائص محددة ، مثل موقع العقار ومعدل الإشغال لكل عقار في المحفظة ، للوصول إلى التقييم النهائي.

إن تقييم محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة، لغرض تقييم الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة، ذاتية بطبيعتها بسبب، من بين عوامل أخرى ، الطبيعة الفردية لكل عقار، وموقعه، و الإيجارات المستقبلية المتوقعة وعائدات الإيجار المرتبطة بها للعقارات التي تم تقييمها بموجب "نهج الدخل" وأسعار البيع المماثلة للعقارات التي تم تقييمها باستخدام نهج "القيم المقارنة"

لقد قمنا باعتبار هذا من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لأهمية التقديرات والأحكام المتضمنة في التقييمات والتي تطلبت تركيز المراجعة في هذا المجال، حيث أن أي تغيير هام في تحديد مدخلات التقييم، والذي تفاقم نتيجة للتحديات التي يشكلها كوفيد-١٩، يمكن أن يكون له تأثير جوهري، في حالة حدوث انخفاض في القيمة، على قيمة العقارات الاستثمارية للمجموعة.

راجع إيضاح ٥ و ٦ و ٧ في القوائم المالية الموحدة للسياسة المحاسبية والافتراضات الرئيسية والمعلومات المالية الأخرى ذات الصلة.

قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم المجموعة لانخفاض قيمة عقاراتها الاستثمارية:

- قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيم المُعين من قبل الإدارة.
- قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخلي لدينا لتقييم المنهجيات المستخدمة من قبل المقيم ومدى ملاءمة الافتراضات الأساسية من خلال تنفيذ الإجراءات التالية:
- راجعنا المنهجية المطبقة من قبل المقيم للتأكد من أن أسلوب التقييم المستخدم والمنهجية المتبعة من قبل المقيم مناسبة لتحديد انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية لأغراض القوائم المالية الموحدة ؛
- قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية ذات الصلة المستخدمة من قبل الإدارة.
- راجعنا تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة حول تأثير أي تغيير في الافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة على الانخفاض في القيمة.

قمنا أيضًا بمراجعة مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات والسياسة المحاسبية ذات الصلة الواردة في الإيضاحات ٥ و ٦ و ٧ في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

pwc

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مساهمي شركة جبل عمر للتطوير المحترمين

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

تقييم العقارات قيد التطوير والبيع

تحتفظ المجموعة بعقارات قيد التطوير والبيع بمبلغ ١,٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. يتم إدراج العقارات قيد التطوير والبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، ويتكون بشكل أساسي من الوحدات السكنية قيد التطوير. تقدر المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الإعتيادية ناقصًا التكاليف المقدرة للإنجاز والتكلفة المقدرة لإجراء البيع.

يعتبر تقييم محفظة العقارات قيد التطوير والبيع للمجموعة ذاتية بطبيعتها بسبب ،من بين عوامل أخرى ، الطبيعة الفردية لكل وحدة سكنية ، وتقديرات تكاليف الإنشاء وأسعار البيع المماثلة.

لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لأهمية التقديرات والأحكام المتضمنة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارت قيد التطوير والبيع، مثل تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة البناء للوحدات السكنية، والتى تطلبت تركيز المراجعة في هذا المجال لأن أي تغيير هام في هذه التقديرات، والتي تفاقمت نتيجة للتحديات التي يشكلها كوفيد-١٩، يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير والبيع

راجع الإيضاحات ٢ و ٥ و ١٢ للقوائم المالية الموحدة للسياسة المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة والأحكام وغيرها من المعلومات المالية ذات الصلة.

قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية فيما يتعلق بتقييم المجموعة لتقييم العقارات قيد التطوير والبيع:

- قمنا بتقييم معقولية سعر البيع المقدر لتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للمجموعة بناءً على تحليلنا لسيناريوهات مختلفة لبيع الوحدات المتبقية في سياق الأعمال الإعتيادية.
- قمنا بإجراء اختبار للتفاصيل لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكبدة حتى تاريخه في عمليات التطوير مسجلة بشكل مناسب عن طريق التحقق من الأدلة المؤيدة مثل الفواتير وشهادات الدفع المؤقتة. لقد تحققنا أيضًا من توزيع هذه التكاليف للوحدات المباعة وغير المباعة بناءً على المساحة النسبية للوحدات المعنية
- قمنا بتقييم معقولية التكاليف المقدرة من قبل المجموعة للإنجاز من خلال مزيج من مناقشات الإدارة، واختبار التفاصيل وتحليل الحالات والأحداث الماضية والنواتج المتعلقة بها.

قمنا أيضًا بمراجعة مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات والسياسة المحاسبية ذات الصلة الواردة في الإيضاحات ٢ و ٥ و ١٢ في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

pwc

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مساهمي شركة جبل عمر للتطوير المحترمين

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة، لكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها،.والتي تم الحصول عليها قبل تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولن نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قراءتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرية مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهرية.

فيما لو استنتجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، على المعلومات الأخرى التي تم الحصول عليها قبل تاريخ تقرير مراجع الحسابات، أن هناك تحريفات جوهرية في هذه المعلومات، فيجب علينا الإبلاغ عن هذه الحقيقه. ليس لدينا أي ملاحظات فيما يتعلق بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ومتطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لتتمكن من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريفات الجوهرية، سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة مستمرة والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنو الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن مجلس الإدارة مسؤول عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواءً كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يعد التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

pwc

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة / مساهمي شركة جبل عمر للتطوير المحترمين

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة مستمرة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة كمجموعة مستمرة.

- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بعملية المراجعة للمجموعة، ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بياناً نوضح فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة المتعلقة بالاستقلال، ونقوم بإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وسبل الحماية لها إن لزم الأمر.

ومن بين الأمور المقدمة للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور المراجعة الرئيسية. تم توضيح هذه الأمور في تقريرنا بإستثناء ما تمنع النظم أو التشريعات الإفصاح العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمراً ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كان من المتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يؤدي إلى نتائج سلبية تفوق منافع المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

برايس وترهاوس كوبرز

برايس وترهاوس كوبرز
محاسبون قانونيون
ترخيص ٣٢٣/١١/٢٥/١
س.ت ٤٠٣٠٢٨٩٠٠٢
PRICEWATERHOUSECOOPERS
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
Lic No. 323/11/25/1
C.R. 4030289002

علي عبدالرحمن العتيبي
ترخيص رقم ٣٧٩

٢٥ شعبان ١٤٤٢هـ
٧ أبريل ٢٠٢١م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

	إيضاحات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	كما في ١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
الموجودات				
موجودات غير متداولة				
ممتلكات ومصنع ومعدات	٦، ٣٦	١٧,٨٧٥,١١٠	١٧,٧٥٤,٢٨٢	١٥,٤٤٠,٤٠٤
موجودات غير ملموسة		٢,١١٢	٣,٣٠٢	٩٦٦
عقارات استثمارية	٧، ٣٦	٥,٠٤١,٨٣١	٥,٠٥٤,٣١٩	٦,٤٨٨,١١٣
استثمار في مشروع مشترك	٨	١١٤,٥٩٠	٨٧,٠٨٢	-
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩، ٣٦	٣٠٤,٧١٠	٣٣١,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠
نقد محتجز	١٠	٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	٣٤٢,٥٩٠
موجودات غير متداولة أخرى	١١	١٩,٩٤٤	٢٣,٢٩١	١٩,١٩١
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢٣,٦٠٠,٨٨٧	٢٣,٤٩٥,٨٦٦	٢٢,٥١١,٢٦٤
موجودات متداولة				
عقارات للتطوير والبيع	١٢	١,٤١٩,٠٤٤	١,٤٢٣,٣٠٢	١,٠١٠,٥٨٠
موجودات متداولة أخرى	١١	٣٢,٢٢٢	٢٤,٧٣٢	٤٣,٢٤٦
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	١٣	١٠١,٥٢٨	٣٠٢,٣٢٢	٢٩٠,٢١٢
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٩	٦٧,٨٣٦	٢٠٥,٥٢٧	١٢٩,٧٦٠
استثمار بالتكلفة المطفأة		-	١٥٠,٤٤١	٢٧٠,٩٨٩
نقد محتجز - الجزء المتداول	١٠	٣٤٨,٣١٩	٤٤٦,٢٤٤	٥٧٣,٠٦٠
نقد وما يماثله	١٠	٥١,٢٢٥	٢٣٩,١٤٢	٦٥٤,٤٨٨
		٢,٠٢٠,١٧٤	٢,٧٩١,٧١٠	٢,٩٧٢,٣٣٥
موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع	١٤	١١٥,٨٢١	-	٨٢,٨٥٨
مجموع الموجودات المتداولة		٢,١٣٥,٩٩٥	٢,٧٩١,٧١٠	٣,٠٥٥,١٩٣
مجموع الموجودات		٢٥,٧٣٦,٨٨٢	٢٦,٢٨٧,٥٧٦	٢٥,٥٦٦,٤٥٧
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	١٥	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٥	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦
احتياطي لدفعات مقدمة الى بعض المساهمين المؤسسين	٣٦	(٢٨٧,٢٩٦)	(٣٠٢,٤٥٨)	(٣٠٦,٧٠٢)
خسائر متراكمة		(٢,١٢٨,١٨٧)	(٧٨٧,٣٦٠)	(١٥٤,٤٩١)
صافي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة		٦,٩٨٧,٠٢٣	٨,٣١٢,٦٨٨	٨,٩٤١,٣١٣
حصص غير مسيطرة		١,٧١٩	٢,٣١٦	٤,٧٠٠
مجموع حقوق الملكية		٦,٩٨٨,٧٤٢	٨,٣١٥,٠٠٤	٨,٩٤٦,٠١٣

(تتمة)
تعتبر الإيضـــاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، والتي تمت الموافقة على إصـــدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

وائل عماد الترك	خالد محمد العمودي	زياد عثمان الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

	إيضاحات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	كما في ١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
المطلوبات				
مطلوبات غير متداولة				
قروض واقتراضات	١٦	٨,٣٤٧,٨٨٠	٤,٩٤٨,٠١٢	٥,٦٥٩,٠٣٠
مطلوبات مقابل عقود الإيجار	١٧، ٣٦	١٤,١٨١	٢,٥٧٨	٧,٨٥٧
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	٢١، ٣٦	٤,٦٤٤,٢٦٣	٤,٨٩٦,٢٦٠	٤,٦٨٢,٠٣٣
مخصص التزامات منافع الموظفين	١٨	٣٣,٤٠٠	٢٩,٥٢٣	٢٣,٨٦٠
مطلوبات غير متداولة أخرى	١٩، ٣٦	١,١٤٦,٧٩١	١,١٥٩,٣٦٥	١,٠٨٠,١٦٤
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١٤,١٨٦,٥١٥	١١,٠٣٥,٧٣٨	١١,٤٥٢,٩٤٤
مطلوبات متداولة				
قروض واقتراضات - الجزء المتداول	١٦	٢,٥٩٢,٢٠١	٥,٢٦٢,٨٢١	٣,٦١٣,١٨٣
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	٢٠	١,٤٨٣,٦٢٧	١,٤٦٥,٩٠٨	١,١٣٨,٠٩٠
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار – الجزء المتداول	٢١، ٣٦	٤٠٦,١٩٩	٢٠٣,٦٠١	٤٠٧,٢٠٢
مطلوبات مقابل عقود إيجار - الجزء المتداول	١٧، ٣٦	١٠,٨٥٧	٤,٥٠٤	٣,٦٩٥
زكاة مستحقة	٢٢	٦٨,٧٤١	-	٥,٣٣٠
مجموع المطلوبات المتداولة		٤,٥٦١,٦٢٥	٦,٩٣٦,٨٣٤	٥,١٦٧,٥٠٠
مجموع المطلوبات		١٨,٧٤٨,١٤٠	١٧,٩٧٢,٥٧٢	١٦,٦٢٠,٤٤٤
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢٥,٧٣٦,٨٨٢	٢٦,٢٨٧,٥٧٦	٢٥,٥٦٦,٤٥٧

تعتبر الإيضـــاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، والتي تمت الموافقة على إصـــدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

وائل عماد الترك	خالد محمد العمودي	زياد عثمان الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

	إيضاحات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
إيرادات	٢٣	١٧٦,٦٨٢	٨٨٥,٢٢٠
تكلفة الإيرادات	٢٤	(٦٠١,٣٦٧)	(٧٣٤,٣٧٨)
إجمالي (الخسارة) / الربح		(٤٢٤,٦٨٥)	١٥٠,٨٤٢
مصاريف بيع وتسويق		(٦,٧٤٨)	(٢٩,٨٥٣)
مصاريف عمومية وإدارية	٢٥	(٢٤٣,١١٣)	(٢٣٨,٨١٢)
صافي خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية		(٨٣,٠٧٠)	(٨,٦٠١)
إيرادات تشغيلية أخرى	٢٦	١٨,٥٠٢	١٤٠,٩٦٩
مصاريف تشغيلية أخرى		(٥١,٥٨٣)	(٢١,٤٠٣)
خسارة التشغيل		(٧٩٠,٦٩٧)	(٦,٨٥٨)
نفقات مالية	٢٧	(٤٨٨,٩٣٥)	(٦٣٢,٠٣٨)
الحصة في نتائج استثمار في مشروع مشترك		٩,١٥٧	٤,٢٢٤
الخسارة قبل الزكاة		(١,٢٧٠,٤٧٥)	(٦٣٤,٦٧٢)
الزكاة	٢٢	(٦٨,٧٤١)	-
الخسائر للسنة		(١,٣٣٩,٢١٦)	(٦٣٤,٦٧٢)
بنود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:			
إعادة قياس مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين	١٨	(١,٨٢٢)	١,٤٧١
مجموع الخسارة الشاملة للسنة		(١,٣٤١,٠٣٨)	(٦٣٣,٢٠١)
الخسارة للسنة العائدة إلى:			
مساهمي الشركة		(١,٣٣٩,٠٠٥)	(٦٣٥,١٠٣)
حصص غير مسيطرة		(٢١١)	٤٣١
		(١,٣٣٩,٢١٦)	(٦٣٤,٦٧٢)
مجموع (الخسارة)/ الدخل الشاملة العائدة إلى:			
مساهمي الشركة		(١,٣٤٠,٨٢٧)	(٦٣٣,٦٣٢)
حصص غير مسيطرة		(٢١١)	٤٣١
		(١,٣٤١,٠٣٨)	(٦٣٣,٢٠١)
خسارة السهم (ريال سعودي):			
الخسارة الأساسية والمخفضة للسهم العائد إلى مساهمي الشركة	٢٨	(١,٤٤)	(٠,٦٨)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، والتي تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

وائل عماد الترك الرئيس التنفيذي للقطاع المالي	خالد محمد العمودي الرئيس التنفيذي	زياد عثمان الحقيل رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة						
	رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين	خسائر متراكمة	صافي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ (معدل)	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(٣٠٢,٤٥٨)	(٧٨٧,٣٦٠)	٨,٣١٢,٦٨٨	٢,٣١٦	٨,٣١٥,٠٠٤
الخسارة للسنة	-	-	-	(١,٣٣٩,٠٠٥)	(١,٣٣٩,٠٠٥)	(٢١١)	(١,٣٣٩,٢١٦)
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	-	-	-	(١,٨٢٢)	(١,٨٢٢)	-	(١,٨٢٢)
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	-	-	-	(١,٣٤٠,٨٢٧)	(١,٣٤٠,٨٢٧)	(٢١١)	(١,٣٤١,٠٣٨)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	(٣٨٦)	(٣٨٦)
مدفوعات مستلمة مقابل دفعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	-	-	١٥,١٦٢	-	١٥,١٦٢	-	١٥,١٦٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(٢٨٧,٢٩٦)	(٢,١٢٨,١٨٧)	٦,٩٨٧,٠٢٣	١,٧١٩	٦,٩٨٨,٧٤٢
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ (كما أدرج سابقاً)	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	-	٣٧٦,٠٢٤	٩,٧٧٨,٥٣٠	٤,٧٠٠	٩,٧٨٣,٢٣٠
أثر التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	-	-	-	(١٦٦,٠٧٣)	(١٦٦,٠٧٣)	-	(١٦٦,٠٧٣)
أثر التعديلات (الإيضاح ٣٦)	-	-	(٣٠٦,٧٠٢)	(٣٦٤,٤٤٢)	(٦٧١,١٤٤)	-	(٦٧١,١٤٤)
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ (معدل)	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(٣٠٦,٧٠٢)	(١٥٤,٤٩١)	٨,٩٤١,٣١٣	٤,٧٠٠	٨,٩٤٦,٠١٣
الخسارة للسنة	-	-	-	(٦٣٥,١٠٣)	(٦٣٥,١٠٣)	٤٣١	(٦٣٤,٦٧٢)
الدخل الشامل الاخر للسنة	-	-	-	١,٤٧١	١,٤٧١	-	١,٤٧١
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	-	-	-	(٦٣٣,٦٣٢)	(٦٣٣,٦٣٢)	٤٣١	(٦٣٣,٢٠١)
التغيرات في حصة في شركة تابعة دون تغيير في السيطرة	-	-	-	٧٦٣	٧٦٣	(٢,٨١٥)	(٢,٠٥٢)
مدفوعات مستلمة مقابل دفعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	-	-	٤,٢٤٤	-	٤,٢٤٤	-	٤,٢٤٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدل)	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(٣٠٢,٤٥٨)	(٧٨٧,٣٦٠)	٨,٣١٢,٦٨٨	٢,٣١٦	٨,٣١٥,٠٠٤

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، والتي تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

وائل عماد الترك	خالد محمد العمودي	زياد عثمان الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

	إيضاحات	٢٠٢٠	٢٠١٩ (معدلة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الخسارة قبل الزكاة		(١,٢٧٠,٤٧٥)	(٦٣٤,٦٧٢)
تعديلات لبنود غير نقدية:			
استهلاك ممتلكات ومصنع ومعدات	٦	٢٧٩,٥٢٣	٢١٢,٢١١
استهلاك عقارات استثمارية	٧	٣٠,٠٢٠	٥٠,٨٢٦
إطفاء موجودات غير ملموسة		١,١٩٠	١,٠٤٨
مخصص التزامات منافع الموظفين		٩,٨٨٤	١٠,٥٢٧
صافي خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية		٨٣,٠٧٠	٨,٦٠١
خسارة استبعاد ممتلكات ومصنع ومعدات		٣,٧٣٠	-
شطب ممتلكات ومصنع ومعدات		١٠,٦٤٠	-
الحصة في نتائج استثمار في مشروع مشترك		(٩,١٥٧)	(٤,٢٢٤)
نفقات مالية	٢٧	٤٨٨,٩٣٥	٦٣٢,٠٣٨
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٢٣,٩٨٢	(١١٤,٧١٠)
		(٣٤٨,٦٥٨)	١٦١,٦٤٥
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
موجودات غير متداولة أخرى		٣,٣٤٧	(٤١,٧٧٨)
عقارات للتطوير والبيع		٤,٢٥٨	(٤١٢,٧٢١)
موجودات متداولة أخرى		(٧,٤٩٠)	٥٦,١٨٩
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى		٩٩,٣٧٣	(٢٠,٧١١)
مطلوبات غير متداولة أخرى		(١٢,٥٧٤)	٣٦,٤٣٢
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى		١٧,٧١٩	٣٢٥,١٦٣
النقد (المستخدم في) الناتج من العمليات		(٢٤٤,٠٢٥)	١٠٤,٢١٩
نفقات مالية مدفوعة		(١٩,٥٣١)	(٤٦,٣٦٢)
منافع نهاية خدمة الموظفين المدفوعة		(٧,٨٢٩)	(٤,٩٣٤)
صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية		(٢٧١,٣٨٥)	٥٢,٩٢٣
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى ممتلكات ومصنع ومعدات		(٣٤٢,٢١٥)	(٤٧٨,٩٥٢)
إضافات إلى عقارات استثمارية		(١٣,٩٠٢)	(٢٥٧,٦٧٢)
شراء موجودات غير ملموسة		-	(٣,٣٨٤)
متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		١٣٩,٩٩٩	-
إضافات إلى استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		-	(٧٢,٠٥٩)
متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة		١٥٠,٤٤١	١٢٠,٥٤٩
إستلام أرصدة نقدية محتجزة		٢١٨,٠٦١	٣٤٧,٢٣٣
استخدام أرصدة نقدية محتجزة		(١٢٠,١٣٦)	(١٢٠,٤١٧)
صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		٣٢,٢٤٨	(٤٦٤,٧٠٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
مدفوعات مستلمة مقابل دفعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين		١٥,١٦٢	٤,٢٤٤
سحب قروض واقتراضات		٧٧٣,١٥١	١,٠٤٢,٧٦٢
سداد قروض واقتراضات		(٥٣٣,١٠٦)	(٦٣٢,٩٣٨)
توزيعات أرباح لمالكي الوحدات الأخريين في صندوق استثمار		(٢٠٣,٦٠١)	(٤٠٧,٢٠٢)
التغيرات في حصة في شركة تابعة دون تغيير في السيطرة		-	(٣,٠٥٢)
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة		(٣٨٦)	-
سداد عقود إيجار		-	(٨,٣٨١)
صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		٥١,٢٢٠	(٣,٥٦٧)

(تتمة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، والتي تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

وائل عماد الترك	خالد محمد العمودي	زياد عثمان الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك

	إيضاحات	٢٠٢٠	٢٠١٩ (معدلة)
صافي النقص في النقد وما يماثله		(١٨٧,٩١٧)	(٤١٥,٣٤٦)
نقد وما يماثله في بداية السنة		٢٣٩,١٤٢	٦٥٤,٤٨٨
نقد وما يماثله في نهاية السنة		٥١,٢٢٥	٢٣٩,١٤٢
معلومات تكميلية رئيسية غير نقدية			
رسملة تكلفة الاقتراض على عقارات استثمارية		٥٧,٩٠٥	١٢٣,٣٨٤
رسملة تكلفة الاقتراض على ممتلكات ومصنع ومعدات		١١٧,٠٥٦	٢٣٧,٥٦٧
تحويل من ممتلكات ومصنع ومعدات إلى موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع	٦	٦١,٥٤٦	-
تحويل من عقارات استثمارية إلى موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع	٧	٥٤,٢٧٥	-
تحويل من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومصنع ومعدات	٧	-	١,٨٨٨,٣٥٢
موجودات حق الاستخدام - المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلية		-	١٥,٨٢٤
انخفاض في قيمة أصل حق الاستخدام المحمل على الخسائر المتراكمة		-	١٦٦,٠٧٣
مساهمة إضافية في حقوق ملكية المشروع المشترك مقابل مستحق من طرف ذي علاقة		١٨,٣٥٢	-
إضافات إلى ممتلكات ومصنع ومعدات مقابل مستحق الى اطراف ذات علاقة		-	١٨٢,٢٠٨

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، والتي تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

وائل عماد الترك	خالد محمد العمودي	زياد عثمان الحقيل
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الإدارة

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١. معلومات عامة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦ (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ). و قد صدر 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 ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧ (الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨هـ).

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

الاستمرارية

يتكون مشروع المجموعة المتوقع (يشار إليه فيما بعد باسم "المشروع") من سبع مراحل، تتضمن كل مرحلة منصات وأبراج مخصصة لاستخدامات متعددة. أكملت المجموعة أعمال التطوير وبدأت عمليات تشغيل المرحلة الأولى. قامت المجموعة بتطوير المراحل الثانية والثالثة والرابعة بشكل جوهري، ولكن لا يزال إنجاز أعمال التطوير لتلك المراحل يتطلب تجهيز قدراً كبيراً من الاستثمار ليكون جاهزاً للأستخدام المقصود منه. لم تبدأ المجموعة في تطوير المراحل المتبقية.

تستخدم المجموعة التمويل عن طريق الديون لتمويل تطوير كل مرحلة من مراحل المشروع. ومع ذلك، فإن الإيرادات من الموجودات التشغيلية للمجموعة لا تغطي بالكامل متطلبات خدمة هيكل ديون المجموعة. وعلاوة على ذلك، تفاقم هذ العجز بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)، والذي تم تصنيفه كجائحة في مارس ٢٠٢٠. أدى تفشي كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية، كما تكبدت المجموعة إجمالي خسارة شاملة وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية بلغت ١,٣٤١ مليون ريال سعودي و ٢٧١,٤ مليون ريال سعودي على التوالي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. بالإضافة إلى ذلك ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٢,٤٢٥,٦ مليون ريال سعودي كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ ٢،١٢٨,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وبالتالي، تعتمد المجموعة بشكل أساسي على النقد الذي سينتج من التمويل بالدين وبيع بعض قطع الأراضي للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ولمواصلة عملياتها دون تقليص كبير. تشير هذه الظروف إلى وجود حالة عدم تأكد جوهري يمكن أن تشير إلى وجود شكوك كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرارية.

يلخص الجدول التالي آجال استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على دفعات تعاقدية غير مخصومة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	خلال سنة واحدة	١ - ٢ سنوات	٢ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	مجموع التدفقات النقدية التعاقدية
قروض واقتراضات	٢,٧٩٣,٧٥٩	٥,٧٦٦,٢١١	٣,١٠٣,٢٣١	٨١٤,٨٧٠	١٢,٤٧٨,٠٧١
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	٥٤٨,٣٦٨	٨١٢,٣٩٨	١,٢١٨,٥٩٦	٥,٥٤٣,٦٩٣	٨,١٢٣,٠٥٥
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	١,٢٣٥,٨٦٣	-	-	-	١,٢٣٥,٨٦٣
مطلوبات غير متداولة أخرى	٦٢,٢٣٩	٥٠٨,٦٤٢	٢١١,٩٨٨	٨٩٨,٠٠٢	١,٦٨٠,٨٧١
مخصص التزامات منافع الموظفين	٤,٦٣١	٤,١٩١	١٠,١٩٢	١٧,٧٣٨	٣٦,٧٥٢
مطلوبات مقابل عقود الإيجار	١١,٥٨٨	٦,٤٩٤	٨,٩٧٨	-	٢٧,٠٦٠
المجموع	٤,٦٥٦,٤٤٨	٧,٠٩٧,٩٣٦	٤,٥٥٢,٩٨٥	٧,٢٧٤,٣٠٣	٢٣,٥٨١,٦٧٢

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١. معلومات عامة (تتمة)

الاستمرارية (تتمة)

لا تحمل التزامات المجموعة تجاه المقرضين والبنوك تعهدات مالية باستثناء قرض بمبلغ ١٣٨ مليون ريال سعودي مدرج في المطلوبات المتداولة. انظر أيضًا إيضاح رقم ١٦.

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

- خلال نهاية العام ، نفذت المجموعة بيع قطعة أرض معينة تابعة للمرحلة السابعة من المشروع بمبلغ ٨٣٠ مليون ريال وربح ٧١٤,٢ مليون ريال. قامت المجموعة بالفعل بتحصيل دفعة مقدمة بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي. تتوقع المجموعة استلام العائدات المتبقية ، البالغة ٧٣٠ مليون ريال سعودي ، عند استيفاء شروط البيع التي تشمل ، من بين متطلبات أخرى ، نقل سند الملكية إلى المشتري. من المتوقع استلام العائدات المتبقية قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١. انظر أيضًا إيضاح رقم ١٤.

- التزمت المجموعة ببيع قطع أراضي أخرى تابعة للمرحلة السابعة. لم يتم تطوير هذه الأراضي وهي في موقع مميز للغاية ومن المتوقع أن تحقق عائدات مبيعات عالية. بيع قطع الأراضي الأخرى التابعة للمرحلة السابعة من المشروع والتي بدأت المجموعة بشأنها مراسلات مع سماسرة عقاريين ومشترين محتملين محددين. من المتوقع أن يدر بيع هذه الأراضي نقدًا من العمليات يصل إلى ٤,٤٦٠ مليون ريال سعودي خلال اثني عشر شهرًا من تاريخ القوائم المالية الموحدة. كما قامت الإدارة بتقييم سيناريو آخر مفاده أن المجموعة لن تكون قادرة على تلبية متطلباتها النقدية بشكل كامل من بيع قطع أراضي أخرى في المرحلة السابعة. استعدادًا لمثل هذا السيناريو ، انخرطت المجموعة بالفعل في مناقشات لإعادة هيكلة تسهيلات الاقتراض ، والتي تم توضيحها على النحو التالي:

- خلال عام ٢٠٢١ ، أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل بقيمة ١,٦ مليار ريال سعودي مع أحد المقرضين لإكمال المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. سيتم السحب من هذا التسهيل خلال اثني عشر شهرًا من تاريخ القوائم المالية الموحدة. انظر أيضًا إيضاح رقم ٣٤.
- دخلت المجموعة في مفاوضات مع أحد المقرضين لتأجيل سداد التزام بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي ، يستحق السداد في ٣١ مارس ٢٠٢٢. لقد دعم المقرض المجموعة من خلال العمل كضامن لاتفاقية التمويل الجديدة بقيمة ١,٦ مليار ريال سعودي. على هذا الأساس ، فإن إدارة المجموعة على ثقة من أنه سيتم منح التمديد.
- تجري المجموعة مفاوضات مع أحد المقرضين لإعادة هيكلة تسهيل قرض بمبلغ ٤,٥٤٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. هناك مبلغ مستحق الدفع خلال ٢٠٢١ بمبلغ ٩٥٧ مليون ريال سعودي. إن المفاوضات في مرحلة متقدمة ومن المتوقع أن تنتهي قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١. المفاوضات في مرحلة متقدمة ومن المتوقع أن تنتهي قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١.
- تخطط المجموعة للحصول على موافقة من المقرض لتجديد تسهيل قرض بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي اعتبارًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ويستحق السداد في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١. تسهيل القرض له تاريخ من التجديدات في الماضي، وعلى هذا الأساس ، فإن إدارة المجموعة واثقة من أنه سيتم منح التمديد. انظر أيضا إيضاح رقم ١٦ (د).

عند إعداد توقعاتها، أخذت المجموعة في الاعتبار جميع التدفقات النقدية المحتملة بشكل معقول مع توقيت ومبلغ تلك التدفقات النقدية الذي تدعمه الظروف والحقائق المتاحة كما في تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك أثر كوفيد-١٩. استناداً إلى الخطة المذكورة أعلاه، تشير توقعات التدفقات النقدية للمجموعة لفترة ١٢ شهراً من تاريخ التقرير إلى صافي مركز تدفقات نقدية موجب. نظرًا لعدم اليقين الناجم عن كوفيد-١٩ والتأثير على قيود السفر و / أو الطلب، يمكن أن تتأثر الخطة المذكورة أعلاه سلبياً نتيجة لانخفاض كبير في السيولة خلال فترة التقييم. ومع ذلك ، تستمر الإدارة في الاعتقاد أنه لا يزال من المناسب إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية حيث أن الخطة المذكورة أعلاه تقلل أي عجز قد ينشأ خلال الاثني عشر شهرًا القادمة فيما يتعلق ببيع قطع أراضي أخرى تنتمي إلى المرحلة السابعة.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لمزاولة أنشطة الضيافة وفقًا لخطابات الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني السعودية (الهيئة). تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج الأنشطة التشغيلية المتعلقة بالفنادق التالية بالإضافة إلى فرعيها في جدة والرياض اللذين يحملان أرقام السجلات التجارية: ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ و١٠١٠٤٦٥٢٣٠ على التوالي.

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١. معلومات عامة (تتمة)

تشتمل هذه القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة"). لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. تم تأسيس المجموعة في المملكة العربية السعودية. باستثناء صندوق الإنماء مكة العقاري، لدى باقي الشركات التابعة رأس مال يتكون فقط من الحصص العادية التي تملكها المجموعة مباشرةً، وتساوي نسبة حصص الملكية المملوكة حقوق التصويت التي تملكها المجموعة.

اسم الشركة التابعة	*رقم التسجيل*	*تاريخ التسجيل*	*نسبة الملكية*	*نهاية السنة المالية*	*الأنشطة الأساسية*
شركة شامخات للتنمية والتطوير	٤٠٣٠٥٩٤٦٠٢	٩ أكتوبر ٢٠١٧ الموافق ١٩ محرم ١٤٣٩ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	الاستثمار وخدمات التطوير في القطاع العقاري
شركة ساحات لإدارة المرافق	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧ الموافق ٢ صفر ١٤٣٩ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات العقارات
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨ الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ	٪٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات الضيافة
شركة اشراقات للخدمات اللوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨ الموافق ٢١ شعبان ١٤٣٩ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة عاليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩ الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٠ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات تسويق
شركة راسيات	٤٠٣١٠٥١٨٣٨	٨ أغسطس ٢٠١٧ الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	الاستثمار في مرافق البنية التحتية
صندوق الإنماء مكة العقاري	خطاب هيئة السوق المالية رقم ٣/٥/٤٤٣٢/١٧	٢٢ أغسطس ٢٠١٧ الموافق ٣٠ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ	٪١٦,٤٢	٣١ ديسمبر	الاستحواذ على عدد من الموجودات العقارية المولدة للإيرادات والتي تقع ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة
شركة جبل عمر للصكوك المحدودة	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨ الموافق ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	اصدار صكوك

٢. أسس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

أعدت القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (المشار إليها مجتمعة بالمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية).

لقد اختارت المجموعة أن تعرض قائمة منفردة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وأن تعرض مصاريفها حسب وظيفتها.

٢-٢ أسس القياس

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة بموجب مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء البنود التالية المقاسة كما يلي:

بنود	أسس القياس
التزام إيجار	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
مخصصات التزامات منافع الموظفين	القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة

٢-٣ المعايير الجديدة والمعدلة التي قامت المجموعة بتطبيقها

لم يتم إصدار أية معايير جديدة، إلا أنه يوجد عدد من التعديلات التي تم إدخالها على المعايير والتي يبدأ سريانها اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٠، وليس لها تأثيرًا جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

لقد تم نشر بعض التعديلات والمعايير والتفسيرات المحاسبية الجديدة التي لا تعد إلزامية للتقرير السنوي للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، ولم تقم المجموعة بتطبيقها بشكل مبكر. ومن غير المتوقع لهذه المعايير أن يكون لها أثراً جوهرياً على المنشأة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى معاملاتها المستقبلية المتوقعة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢. أسس الإعداد (تتمة)

٢-٤ تعديلات وأحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الموحدة من الادارة استخدام الأحكام و التقديرات و الأفتراضات التي تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والتكاليف والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة بتاريخ التقرير. ومع ذلك، فإن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات من الممكن أن تؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام الذي سيتأثر في المستقبل.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى بشكل مباشر. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

تشتمل الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ قائمة المركز المالي، والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي الى إحداث تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية، على ما يلي:

<u>إثبات الإيرادات من مبيعات وحدات سكنية</u>

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

- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة و استهلاك تلك المنافع.
- أداء المجموعة يُنشئ أو يحسّن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
- أداء المجموعة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

عند استيفاء معيار أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بمرور الوقت.

في السنوات السابقة ، قامت المجموعة بالاعتراف بمعاملات إيرادات في نقطة زمنية معينة وذلك عن مبيعاتها إلى صندوق البلاد مكة للضيافة فيما يتعلق بـ ٩٠ وحدة سكنية وبعد النظر في الاتفاقيات ، تم التوصل إلى أن الإيرادات يجب الاعتراف بها بمرور الوقت، حيث كان للمجموعة الحق في استلام دفعات عن أكثر من ٨٨ وحدة من تلك الوحدات. كانت هناك بعض التعديلات فيما يتعلق بوحدتين سكنيتين مما أدى إلى عدم تمتع المجموعة بالحق في استلام الدفعات وبالتالي سيتم الاعتراف بالإيرادات من هذه الترتيبات في نقطة زمنية معينة، عندما تكون الوحدات متاحة للاستخدام المقصود منها. راجع إيضاح رقم ٣٦.

علاوة على ذلك ، احتوت معاملات المجموعة المتعلقة بإيرادات صندوق البلاد مكة للضيافة على حق الرفض الأول. كما تمارس المجموعة أيضًا حكمًا في تحديد وجود حق الرفض الأول، إن وجد ، والذي يمكن أن يؤدي إلى خيار شراء جوهري وما إذا كان احتمال ممارسة خيار الشراء هذا من شأنه أن يحول دون الاعتراف بالإيراد. قررت الإدارة أن وجود حق الرفض الأول لن يؤدي إلى خيار شراء جوهري والذي من شأنه أن يحول دون الاعتراف بالإيراد. وهذا على أساس أنه على الرغم من محدودية عمر الصندوق ، يمكن تمديد عمر الصندوق من قبل مالكي الوحدات أو بدلاً من ذلك ، يمكن توزيع الموجودات في الصندوق على مالكي الوحدات.

<u>تحديد أسعار المعاملات</u>

يتعين على المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء ، ويستند ذلك إلى سعر البيع المستقل لكل وحدة. بلغ إجمالي سعر المعاملة للوحدات ١،١٠٥ مليون ريال سعودي.

بالإضافة إلى سعر البيع المستقل ، يتضمن عقد البيع أيضًا مقابلًا متغيرًا في شكل غرامات تأخير ، والتي يتعين على المجموعة دفعها إذا لم يتم تسليم الوحدات في الوقت المحدد وفقًا للشروط والأحكام التعاقدية. يتم تعديل غرامة التأخير هذه مقابل الإيرادات. في هذا الصدد ، تم استخدام تقدير جوهري حيث لم تتمكن المجموعة من تسليم الوحدات في الوقت المناسب وبالتالي تم تقدير تأثير غرامات التأخير باستخدام القيمة المتوقعة. عند تقييم مبلغ غرامات التأخير التي يجب الاعتراف بها في تاريخ التقرير، أصدرت الإدارة حكمًا فيما يتعلق بتوقيت متى ستكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي للمشتري، وبالتالي لن تكون ملزمة بتسديد هذه المدفوعات. تتوقع الإدارة أن تكون الـ ٨٨ وحدة بالاضافة الى الوحدتين الاخرين متاحة للاستعداد التشغيلي بحلول أكتوبر ٢٠٢١. ونتيجة لذلك فإن غرامة التأخير المتوقعة هي ١٥٤,٨ مليون ريال سعودي. إذا لم تكن الوحدات متوفرة بحلول التاريخ المتوقع وكان هناك تأخير آخر ، فسيكون من المستحق عن كل شهر تأخير غرامة إضافية قدرها ٣,٧ مليون ريال سعودي.

<u>الاعتراف بالايراد بمرور الوقت</u>

بلغ سعر المعاملة لـ ٨٨ وحدة مبلغ ٨٨٦ مليون ريال سعودي بعد خصم غرامات التأخير. بالنسبة للوحدات الـ ٨٨ ، استخدمت الإدارة طريقة نسبة الإنجاز باستخدام التكاليف المقدرة للإتمام ، لتحديد مقدار الإيرادات التي يجب الاعتراف بها بمرور الوقت. عند حساب مبلغ الإيرادات التي سيتم الاعتراف بها ، نظرت الإدارة في التقارير الواردة من مديري المشروع المعنيين لتحديد نسبة الإنجاز. كانت طريقة تقدير نسبة الانجاز المستخدمة هي طريقة المدخلات ، وكان أساس تطبيق هذه الطريقة هو التكاليف التي تكبدتها المجموعة بالنسبة إلى إجمالي التكاليف المقدرة لاستكمال الوفاء بالتزام الأداء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، كانت نسبة الانجاز المقدرة لـ ٨٨ وحدة ٩٠,١٪ ، وسعر المعاملة لالتزام الأداء المتبقي المراد استكماله هو ٩٦,٣ مليون ريال سعودي. تتوقع المجموعة استكمال التزامات الأداء المتبقية فيما يتعلق بهذه الوحدات بحلول أكتوبر ٢٠٢١.

<u>الاعتراف بالإيراد في نقطة زمنية معينة</u>

بلغ سعر المعاملة للوحدتين ٧٥ مليون ريال سعودي. كما هو موضح أعلاه ، كان هناك تعديل على عقد البيع الأصلي فيما يتعلق بوحدتين سكنيتين ، مما أدى إلى عدم تمتع المجموعة بالحق في استلام دفعات، وبالتالي تم عكس الإيرادات المتعلقة بهذه الوحدات ، وتفاصيل ذلك مذكورة في الإيضاح رقم ٣٦. وفقًا لشروط وأحكام التعديل ، يحتفظ المشتري بسندين أمر يمكنه تنفيذهما والمطالبة باسترداد عن هذه الوحدات، حتى عندما تكون كاملة. على هذا النحو ، لا تملك المجموعة حقًا حاليًا في استلام دفعات عن هذه الوحدات وقد تم إثبات التزام عن الدفعة المقدمة التي تم استلامها عن هذه الوحدات. على هذا الأساس ، تعتبر الإدارة أن السيطرة على هذه الوحدات لن تنتقل إلى المشتري حتى انتهاء صلاحية سندات الأمر وتسليم الوحدات إلى المشتري. من المتوقع أن يتم تسليم هذه الوحدات في أكتوبر ٢٠٢١.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢. أسس الإعداد (تتمة)

٢-٤ تعديلات وأحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة (تتمة)

توحيد المنشآت المهيكلة

تقوم المجموعة بتوحيد صندوق الإنماء العقاري بمكة ("الصندوق") بحكم قدرة المجموعة على السيطرة على الصندوق. يتمتع الصندوق بعمر محدود وله غرض محدد ، حيث أن الأنشطة مقيدة ، والقرارات محددة بشكل كبير على تصميم المنشأة ، وتتميز برأس مال محدود وتم إنشاؤه لتوفير السيولة للمجموعة ، وعلى هذا النحو تم اعتبار أن الصندوق منشأة مهيكلة.

نظرًا لأن الصندوق يعتبر منشأة مهيكلة ، يتم تحديد قدرة المجموعة على التحكم في الصندوق من خلال تقييم القوة الناشئة عن الحقوق التعاقدية مع الصندوق وتحليل الغرض من الصندوق وتصميمه مع مراعاة العوامل التالية:

- الغرض والتصميم: كان الغرض من المعاملة وهيكل الصندوق هو تزويد المجموعة بالسيولة لتسوية الالتزامات المستحقة. تم تصميم الصندوق لتزويد مالكي الوحدات بمعدل عائد ثابت على استثماراتهم ولن يستفيد مالكو الوحدات من الزيادة في القيمة العادلة للعقارات. تسمح بعض الترتيبات التعاقدية ، مثل حق إعادة الشراء، للمجموعة الاستمرار في الاستفادة من العقارات كما لو كانت تلك العقارات مملوكة لها.

- تقييم ماهية الأنشطة ذات الصلة. تم تحديد النشاط الأكثر صلة وهو إدارة القيمة المتبقية للموجودات الرئيسية.

- كيف يتم اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة. قامت المجموعة بتحليل الدليل على كيفية اتخاذ القرارات المتعلقة بالنشاط الأكثر صلة وقدرتها الحالية على إدارة النشاط الأكثر صلة بالشركة المستثمر فيها وفقًا لاحتياجات العمل المحددة (بما في ذلك أي قرارات قد تنشأ فقط في ظروف معينة). حددت المجموعة وجود خيار إعادة الشراء [والذي عند ممارسته خلال فترات معينة من الإيجار بسعر محدد مسبقًا] يمنح المجموعة القدرة الحالية على توجيه النشاط الأكثر صلة للصندوق.

- ما إذا كانت المجموعة معرضة أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها. اعتبرت المجموعة أن أكثر العوائد المتغيرة هي قدرة المجموعة على شراء العقارات بسعر ثابت. وبما أن القيمة العادلة للعقارات تزيد عن هذه القيمة ، فإن هذا يوفر للمجموعة عوائد متغيرة كبيرة. علاوة على ذلك ، تحتفظ المجموعة حاليًا باستثمار في وحدات الصندوق والتي من شأنها أيضًا أن توفر للمجموعة عائدًا متغيرًا وإن لم يكن الأكثر أهمية.

- القدرة على استخدام نفوذ المجموعة على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ عائدات المجموعة. كما هو مذكور أعلاه ، فإن المجموعة قادرة على ممارسة خيار شراء العقارات بسعر ثابت ، وبالتالي القدرة على استخراج القيمة من الصندوق من خلال ممارسة حق إعادة الشراء.

بالنظر إلى العقود المختلفة ، تم النظر في حق إعادة الشراء للموجوات المؤجرة على أنه تزويد للمجموعة بالقدرة على إدارة كل من القيمة المتبقية للموجودات وإلى حد ما مخاطر الائتمان المتعلقة بالعائدات المتغيرة من الصندوق.

تقييم صندوق البلاد مكة للضيافة للتوحيد

تمتلك المجموعة استثمارًا قدره ٢٠ مليون وحدة في صندوق البلاد مكة ("صندوق البلاد"). تأسس الصندوق في عام ٢٠١٦ وتم إجراء بعض المعاملات المتعلقة ببيع الوحدات السكنية مع صندوق البلاد. صندوق البلاد هو صندوق عقاري ذو عمر محدود يبلغ ١٠ سنوات. راجع إيضاح رقم ٩ وايضاح رقم ٣٦ لمزيد من المعلومات حول المعاملات مع صندوق البلاد.

يعتبر صندوق البلاد منشأة مهيكلة من منظور المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وقد يحتاج إلى النظر في توحيده. أخذت الإدارة في الاعتبار متطلبات المنشأت المهيكلة وطبقت حكما في تحديد ما إذا كان ينبغي توحيد صندوق البلاد. في حالة صندوق البلاد ، لا تمتلك المجموعة حق إعادة الشراء ولكن مجرد حق الرفض الأول ويمارس هذا الحق بالقيمة العادلة. هناك اتفاقيات تعاقدية أخرى مع صندوق البلاد ، لكن الإدارة قامت بتقييمها وقررت أنها لا توفر صلاحيات للمجموعة. حاليًا ، يدير صندوق البلاد مدير الصندوق ، شركة البلاد للاستثمار ، ويمتلك مدير الصندوق القدرة على اتخاذ القرارات فيما يتعلق بالوحدات المتبقية. لا تتعرض المجموعة لعائدات كبيرة متغيرة حيث أن أي إعادة شراء تتم بالقيمة العادلة. علاوة على ذلك ، فإن تعرض المجموعة من خلال الوحدات المحتفظ بها في صندوق البلاد لا يعتبر جوهريًا.

على هذا الأساس ، لم يتم استيفاء متطلبات السيطرة حيث لا يبدو أن المجموعة لديها قوة ولا عوائد متغيرة كبيرة.

تخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية إلى العقارات التشغيلية

تمارس المجموعة حكماً في تحديد أساس معقول لتخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية لغرض تقييم الانخفاض في القيمة. ويشمل ذلك النظر في عوامل مثل طبيعة بنود موجودات البنية التحتية والمناطق المغطاة والمبنية بالإضافة إلى القيم السوقية الخاصة بها.

الانخفاض في القيمة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

يتطلب تحديد المجموعة للخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى أخذ بعض العوامل المستقبلية بعين الاعتبار أثناء احتساب احتمالية التعثر في السداد. وقد تختلف هذه التقديرات عن الظروف الفعلية.

حددت المجموعة معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي باعتباره العامل الاقتصادي الكلي الأكثر صلة بالمعلومات التطلعية التي من شأنها التأثير على مخاطر الائتمان للعملاء، وبناءً عليه عدلت معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغييرات المتوقعة في هذا العامل باستخدام سيناريوهات مختلفة.

٢. أسس الإعداد (تتمة)

٢-٤ تعديلات وأحكام وتقديرات محاسبية مؤثرة (تتمة)

انخفاض في قيمة الموجودات غير مالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشـــرات على الانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشـرات على أن القيم الدفترية قد لا تكون قابلة للاسـترداد. ولتحديد القيمة القابلة للاسـترداد، تسـتخدم الإدارة القيمة العادلة باستخدام نهج السوق ونهج قيمة الاستخدام.

خلال العام الحالي ، تم تحديد وجود مؤشـــرات تدل على وجود انخفاض في القيمة ، وبالتالي تم إجراء تقييم تفصـــيلي للانخفاض في القيمة. راجع إيضـــاح رقم ٦ للحصول على تفاصيل حول اختبار انخفاض القيمة.

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

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمصنع والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك والإطفاء. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقدير صافي تعديل القيمة القابلة للتحقق من العقارات للتطوير والبيع

تظهر العقارات للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكلفة المقدرة للإتمام والتكلفة المقدرة لتنفيذ عملية البيع.

يتم تقييم صـافي القيمة القابلة للتحقق من خلال الرجوع إلى ظروف السـوق والطريقة المسـتقبلية المخططة للاسـتبعاد والقيمة القابلة للاسـترداد للعقارات في تاريخ التقرير وفقاً للطريقة المخططة للاستبعاد. ويتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة على ضوء معاملات السوق الأخيرة.

يتم تقييم سعر البيع المقدر لقطع الأراضـي بالرجوع لأسعار السوق في تاريخ التقرير للعقارات المماثلة بعد تعديل الفروق في الموقع والمساحة والحالة قيد التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

راجع الإيضاح رقم ١٢ للاطلاع على منهجية التقييم والمدخلات الهامة.

تقييم الترتيبات المشتركة

توصلت المجموعة إلى أن الاستثمار في شركة تبريد المنطقة المركزية هو مشروع مشترك. تمارس المجموعة حكماً في تقييمها 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 المسـتثمر فيها منشـأة قانونيّة منفصـلة وما إذا كانت شـروط الترتيب التعاقدي بين أطراف الترتيب المشـترك تحدد أن للأطراف حقوقًا في الموجودات والتزامات المطلوبات المتعلقة بهذا الترتيب. تنظر المجموعة أيضًا ما إذا كان الترتيب ينشئ تخصيصاً للإيرادات والمصروفات على أساس الأداء ذو الصلة لكل طرف في الترتيب المشترك، وما إذا قام أطراف الترتيب المشترك بتقديم أي ضمانات للحقوق والالتزامات كمشروعات مشتركة لأطراف الترتيب المشترك.

الاستمرارية

تمارس المجموعة حكماً في تقييم قدرتها على الاستمرار في أعمالها. راجع الإيضاح رقم ١ لمعرفة التفاصيل.

تقدير الزكاة

كما هو مذكور ، في إيضـاح ٢٢ حول الزكاة المسـتحقة الدفع ، تلقت المجموعة ربط زكاة من الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى ٢٠١٨ بما يقارب ٤٧٧ مليون ريال سعودي وتم تسجيل زكاة مستحقة الدفع بناءً على الربط المستلم بقيمة ٦٨ مليون ريال سعودي. قامت المجموعة برفع استئناف ضد التقييمات المفتوحة. عند تحديد المبلغ المستحق الدفع للهيئة العامة للزكاة والدخل ، قامت المجموعة بتطبيق أحكامها وتفسيرها لمتطلبات الهيئة لاحتساب الزكاة.

٣. أسس التوحيد

تتكون هذه القوائم المالية الموحدة من قائمة المركز المالي الموحد، قائمة الربح أو الخســـارة والدخل الشـــامل الآخر الموحدة، قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، قائمة التدفقات النقدية الموحدة والإيضـاحات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة، وتشـمل الموجودات والمطلوبات ونتائج عمليات الشـركة والشـركات التابعة لها، كما هو مبين في الإيضـاح رقم ١. يشـار إلى الشـركة والشـركات التابعة لها مجتمعين باسـم "المجموعة". الشـركات التابعة هي الشـركات التي تسـيطر عليها المجموعة. تسـيطر المجموعة على منشـأة عندما تتعرض، أو يكون لديها حقوق في، عوائد متغيرة من مشـاركتها مع المنشـأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ توقف السيطرة. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن عمليات تجميع المنشـآت باسـتخدام طريقة الاسـتحواذ عند انتقال السـيطرة إلى المجموعة. يتم قياس المقابل المحول في عملية الاسـتحواذ بشـكل عام بالقيمة العادلة، وكذلك صـافي الموجودات المقتناة والقيمة العادلة لحصـة حقوق الملكية الموجودة مسبقًا في الشـركة التابعة. يتم تسـجيل الزيادة في تكلفة الاسـتحواذ ومبلغ الحصـص غير المسـيطرة عن القيمة العادلة لصـافي الموجودات المقتناة كشـهرة في قائمة المركز المالي الموحد. يتم قياس الحصـص غير المسـيطرة بحصـتها النسـبية في صـافي الموجودات المقتناة للشركة كما في تاريخ الاستحواذ. إذا تحقق تجميع المنشآت على مراحل، فإن القيمة الدفترية بتاريخ الاستحواذ للحصص المملوكة سابقاً للشركة المستحوذة في الشركة المستحوذ عليها تتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. وأي أرباح أو خسائر ناشئة من إعادة القياس يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم استبعاد المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة والإيرادات والمصاريف غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة. يتم توفيق السياسـات المحاسـبية للشـركات التابعة، إذا دعت الحاجة، للتأكد من اتسـاقها مع السـياسـات المحاسـبية المعتمدة لدى المجموعة. لدى الشـركة والشـركات التابعة لها نفس فترات التقارير.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣. أسس التوحيد (تتمة)

توحيد المنشأت المهيكلة

المنشأت المهيكلة هي منشأت مصممة بحيث لا تكون حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة هي العامل المهيمن في تحديد من يتحكم في المنشأة ، مثل عندما تتعلق أي حقوق تصويت بالمهام الإدارية فقط ويتم توجيه الأنشطة ذات الصلة عن طريق الترتيبات التعاقدية " عادة ما يكون لهذه المنشأت أنشطة مقيدة ، ولها هدف ضيق ومحدد جيدًا ، مثل:

- لتكوين هيكل محدد (على سبيل المثال ، عقد إيجار يتسم بالكفاءة الضريبية) ؛
- لأداء أنشطة البحث والتطوير. أو
- لتوفير مصدر لرأس المال أو التمويل لمنشأة ما أو لتوفير فرص الاستثمار للمستثمرين عن طريق تمرير المخاطر والمنافع المرتبطة بموجودات المنشأة المهيكلة إلى المستثمرين.
- رأس مال محدود (أي أن نسبة حقوق الملكية "الحقيقية" صغيرة جدًا لدعم الأنشطة الكلية للمنشأة المهيكلة بدون دعم مالي ثانوي).
- التمويل على شكل أدوات متعددة مرتبطة تعاقديًا بالمستثمرين والتي تخلق تركيزات لمخاطر الائتمان أو مخاطر أخرى (شرائح).

المعيار الرئيسي في تحديد ما إذا كانت المنشأة منشأة مهيكلة هو ما إذا كانت حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة هي المهيمنة ، بحيث تنقل صلاحيات اتخاذ القرار الجوهرية ، أو ما إذا كانت الصلاحيات الموضوعية قد تم تحديدها من خلال الشروط التعاقدية (على سبيل المثال ، ترتيب "القيادة الآلية"). عندما تكون حقوق التصويت هي العامل المهيمن في سلطات اتخاذ القرار بمنشأة ما ، فإن هذة المنشأة ليست منشأة مهيكلة.

لا يتم إقرار توحيد المنشأت المهيكلة من خلال الملكية القانونية فقط. المعيار الرئيسي لتحديد ما إذا كان يجب على المستثمر توحيد منشأة مهيكلة هو ما إذا كان المستثمر يتحكم في هذة المنشأة المهيكلة. تنص المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على أن "المستثمر يتحكم في الشركة المستثمر فيها عندما يتعرض المستثمر ، أو لديه حقوق ، في عوائد متغيرة من مشاركته مع الشركة المستثمر فيها ولديه القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطته على الشركة المستثمر فيها". ينطبق هذا التعريف على جميع المنشأت ، بما في ذلك المنشأت المهيكلة. الفرق مع المنشأت المهيكلة هو أنه ، في كثير من الأحيان ، سلطات اتخاذ القرار الموضوعية العادية (مثل حقوق التصويت) ليست هي الوسائل التي يتم من خلالها التحكم في الشركة المستثمر فيها. بدلا من ذلك ، يتم توجيه الأنشطة ذات الصلة عن طريق العقود. إذا تم إبرام هذه العقود بإحكام ، فقد يبدو مبدئيًا أنه ليس لدى أي من الأطراف سلطة على المنشأة المهيكلة. نتيجة لذلك ، يلزم إجراء تحليل إضافي للتأكد من الطرف الذي يتحكم في المنشأة المهيكلة.

على هذا النحو ، يجب مراعاة فهم الغرض من المنشأة وتصميمها والنظر في الأمور التالية عند تقييم من لديه القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المهيكلة:

- المشاركة في، و القرارات المتخذة عند إنشاء المنشأة المهيكلة كجزء من تصميم المنشأة المهيكلة.
- الترتيبات التعاقدية الموضوعة عند إنشاء المنشأة المهيكلة.
- حقوق توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المهيكلة التي لا يتم تفعيلها إلا عند وقوع أحداث معينة.
- الالتزام بضمان أن المنشأة المهيكلة تعمل على النحو المصمم.

على وجه الخصوص ، يجب النظر بعناية في حقوق اتخاذ القرار التي تسري فقط عند ظهور ظروف معينة أو وقوع أحداث يجب أخذها في الاعتبار عند تقييم السيطرة. يمكن للمستثمر الذي يتمتع بهذه الحقوق أن يكون له سلطة على المنشأة المهيكلة ، حتى لو لم تظهر تلك الظروف بعد ، حيث تمنح الحقوق للمستثمر القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها.

معيار رئيسي آخر في المنشأت المهيكلة هو فهم العوائد المتغيرة. ينبغي النظر إلى العوائد المتغيرة بشكل أكبر وقد تشمل العوائد من أرباح الأسهم والرسوم والمزايا الضريبية إلى وفورات الحجم والتكاليف. لذلك لا يغطي التحليل المنافع والمخاطر المالية فحسب ، بل يشمل أيضًا المنافع والمخاطر التشغيلية. لمزيد من الإرشادات حول التباين.

إذا كانت المجموعة لديها القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة ، وتتعرض للعوائد المتغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها ، يتم توحيد المنشأة المهيكلة.

٤. العملة الوظيفية وعملة العرض

هذه القوائم المالية الموحدة معروضة بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. وتم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف، ما لم ينص على خلاف ذلك.

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أهم السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة تم إدراجها أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على جميع الفترات المعروضة، ما لم يذكر غير ذلك.

٥-١ مبادئ التوحيد ومحاسبة حقوق الملكية

(أ) الشركات التابعة

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة لجميع الفترات المعروضة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة أو يكون لها الحق في الحصول على العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على الأثر على هذه العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وتسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة على وجه التحديد:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (على سبيل المثال الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض أو الحق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للأثر على عوائدها.

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

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها عندما تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات على عنصر واحد أو أكثر من العناصر الثلاثة لتقييم السيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على حق السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة يتم إدراجها في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تكتسب فيه المجموعة حق السيطرة على الشركة التابعة حتى تاريخ انتهاء سيطرة المجموعة عليها.

يعود الربح أو الخسارة وكل من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى حملة حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وإلى أصحاب الحصص غير المسيطرة، حتى وإن كان ذلك يؤدي إلى وجود عجز لدى أصحاب الحصص غير المسيطرة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة وذلك حتى تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف بين شركات المجموعة والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة عند توحيد القوائم المالية بالكامل.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة دون فقدان السيطرة كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، تقوم بما يلي:

- تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تثبت القيمة العادلة للمبلغ المستلم.
- تثبت القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تثبت أي فائض في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
- تتم إعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المكونات المثبتة سابقاً في الربح أو الخسارة أو الأرباح المبقاة، حسبما هو مناسب ومطلوب عند قيام المجموعة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة بشكل مباشر.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات وأي إيرادات ومصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى مستوى حصة المجموعة في الشركة المستثمر فيها.

يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة التي يتم بها استبعاد الأرباح غير المحققة، ولكن فقط بقدر عدم وجود دليل على الانخفاض في القيمة.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١ مبادئ التوحيد ومحاسبة حقوق الملكية (تتمة)

(ب) ترتيبات مشتركة

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ "الترتيبات المشتركة"، يتم تصنيف الاستثمارات في الترتيبات المشتركة كعمليات مشتركة أو كمشاريع مشتركة. يتوقف ذلك على الحقوق والالتزامات التعاقدية لكل مستثمر بغض النظر عن الشكل القانوني للترتيب المشترك.

عمليات مشتركة
تقوم المجموعة بإثبات حقها المباشر في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف للعمليات المشتركة فضلاً عن حصتها في أي موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف متكبدة أو محتفظ بها بشكل مشترك.

مشاريع مشتركة
يتم احتساب الحصص في المشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية (انظر (ج) أدناه) بعد الإثبات المبدئي للحصص بالتكلفة في قائمة المركز المالي الموحدة.

(ج) طريقة حقوق الملكية

وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم إثبات الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر اللاحقة للاستحواذ من الشركة المستثمر فيها في الربح أو الخسارة، وحصة المجموعة من حركات الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها في الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات توزيعات الأرباح المستلمة أو المدينة من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة كتخفيض في القيمة الدفترية للاستثمار.

عندما تكون حصة المجموعة من خسائر الاستثمار المحتسب بطريقة حقوق الملكية مساوية لحصتها في المنشأة أو زائدة عنها، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى طويلة الأجل وغير مضمونة، فإن المجموعة لا تحتسب أي خسائر أخرى، إلا إذا كانت قد تكبدت التزامات أو أجرت مدفوعات بالنيابة عن المنشأة الأخرى.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات بين المجموعة وشركاته الزميلة ومشروعها المشترك بقدر حصة المجموعة في هذه المنشآت. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحوّل. لقد تم تعديل السياسات المحاسبية للمنشآت المستثمر فيها والمحتسبة وفقا لطريقة حقوق الملكية عند الضرورة بما يضمن اتساقها مع السياسات المطبقة من قبل المجموعة.

يتم اختبار القيمة الدفترية للاستثمارات المحتسبة بطريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالانخفاض في قيمتها وفقاً للسياسة المبينة بالإيضاح ٥-٧.

(د) التغيرات في حصص الملكية

تُعامل المجموعة المعاملات ذات الحصص غير المسيطرة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة كمعاملات مع حملة حقوق الملكية في المجموعة. يؤدي التغير في حصة الملكية إلى إجراء تعديل بين القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة، بحيث يعكس حصصهم في الشركة التابعة. يتم إثبات أي فرق بين قيمة التعديل على الحصص غير المسيطرة وأي مقابل مدفوع أو مستلم في احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية العائدة إلى مُلّاك الشركة.

عندما تتوقف المجموعة عن توحيد الاستثمار أو احتسابه بطريقة حقوق الملكية بسبب فقدان السيطرة أو السيطرة المشتركة أو الأثر الجوهري، فإن أي حقوق محتفظ بها في المنشأة يُعاد قياسها بالقيمة العادلة مع إثبات التغير في القيمة الدفترية ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وتصبح هذه القيمة العادلة هي القيمة الدفترية المبدئية لأغراض الاحتساب اللاحق للحقوق المحتفظ بها باعتبارها شركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. وبالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب أي مبالغ سبق إثباتها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك المنشأة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

إذا تم تخفيض حصة الملكية في المشروع المشترك أو الشركة الزميلة مع الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة أو النفوذ الجوهري، فلا يُعاد تصنيف إلا الحصة المتناسبة من المبالغ التي سبق إثباتها في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة عند الاقتضاء.

٥-٢ العملات الأجنبية

(١) العملة الوظيفية وعملة العرض

تقاس البنود المتضمنة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها الشركة ("العملة الوظيفية"). تعرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية لجميع منشآت المجموعة.

(٢) معاملات وأرصدة

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئيا من قبل المجموعة بالعملة الوظيفية وفقاً لأسعار الصرف الفوري السائد في التاريخ الذي تكون فيه المعاملة مؤهلة لإثباتها لأول مرة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية وفقا لأسعار الصرف الفوري السائد في تاريخ التقرير.

يتم إثبات الفروقات الناتجة عن تسوية أو تحويل البنود النقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الخاصة بالمجموعة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٣ تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس تصنيفها إلى متداولة وغير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- يتوقع تحقيقها أو يقصد بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية.
- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي للمتاجرة.
- يتوقع تحقيقها في غضون اثني عشر شهرا بعد فترة التقرير.
- تكون مصنفة ضمن النقد وما يماثله ما لم يكن ممنوعاً استبدالها أو استخدامها لتسوية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

وتصنف المجموعة جميع الموجودات الأخرى باعتبارها غير متداولة. وتعتبر المطلوبات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية.
- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- يستحق تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- في حال عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير.

٥-٤ ممتلكات ومصنع ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والمصنع والمعدات كموجودات فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والمصنع والمعدات إلى المجموعة، وإذا أمكن تحديد تكلفة الأصل بشكل يعتمد عليه. يتم إثبات الممتلكات والمصنع والمعدات وقياسها مبدئيًا بالتكلفة. تشتمل التكلفة على القيمة العادلة للمقابل المدفوع لاقتناء الأصل (بالصافي من الخصومات وخصومات الكمية) وأي تكاليف عائدة له مباشرةً، مثل تكاليف تجهيز الموقع وتكاليف التوصيل والتركيب والأتعاب المهنية ذات العلاقة والتكلفة المتوقعة لفك الأصل وترحيله وإعادته إلى الموقع (إلى الحد الذي يتم عنده إثبات هذه التكاليف كمخصص).

في حال كانت أجزاء الممتلكات والمصنع والمعدات ذات تكلفة جوهرية مقارنة بمجموع تكاليف البند وكانت هذه الأجزاء ذات عمر إنتاجي مختلف عن الأجزاء الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات هذه الأجزاء كموجودات فردية ويتم استهلاكها وفقاً لذلك.

تقوم المجموعة بتطبيق نموذج التكلفة لقياس كامل فئة الممتلكات والمصنع والمعدات. بعد إثباتها كموجودات، يظهر بند من الممتلكات والمصنع والمعدات كتكلفة ناقصًا أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند الممتلكات والمصنع والمعدّات في القيمة الدفترية للبند إذا كان من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية ضمن ذلك البند وتقاس تكلفتها بشكل موثوق به. يتم إلغاء إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم إثبات تكاليف خدمات الصيانة اليومية للممتلكات والمصنع والمعدّات ضمن الربح أو الخسارة عند تكبدها.

يمثل الاستهلاك مخصصاً منتظماً للقيمة القابلة للاستهلاك لأصل ما على مدى عمره الإنتاجي. تمثل القيمة القابلة للاستهلاك تكلفة الأصل أو القيمة الأخرى البديلة للتكلفة ناقصاً قيمتها المتبقية.

يتم إثبات الاستهلاك في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من بند الممتلكات والمصنع والمعدات. لا يتم استهلاك الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية والسنوات المقارنة:

	عدد السنوات
• مبنى	٨٥
• نظام تبريد المنطقة المركزية	٣٠
• معدات	١٠ ــ ٨٥
• أثاث وتجهيزات	١٠ ـ ١٢
• موجودات البنية التحتية	٢٠ ــ ٨٥
• موجودات أخرى	٤ ــ ٨

يتم فحص طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية سنوياً على الأقل ويتم تعديلها بعد ذلك بأثر مستقبلي، إذا تطلب الأمر.

يتم تخفيض قيمة الأصل الدفترية إلى قيمته القابلة للاسترداد في الحال عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد المتوقعة.

يتم إلغاء إثبات الممتلكات والمعدات عندما يتم استبعادها أو عندما لا يتوقع أن ينتج عن استخدامها أو استبعادها أي منافع اقتصادية مستقبلية. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية. وتدرج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن "إيرادات أخرى، بالصافي" عند إلغاء إثبات البند.

تتم رسملة الموجودات قيد الإنشاء أو التطوير ضمن حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الأصل قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة ضمن الممتلكات والمصنع والمعدّات أو الموجودات غير الملموسة (حسب طبيعة المشروع) وذلك عند إيصال الأصل إلى موقعه و/ أو حالته اللازمة للاستخدام على الوجه المقصود منه من قبل الإدارة.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤ ممتلكات ومصنع ومعدات (تتمة)

تتمثل تكلفة أي بند من بنود الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ من سعر شرائها وتكلفة الإنشاء / التطوير وأية تكاليف أخرى عائدة مباشرة إلى تكاليف الإنشاء أو الاستحواذ على بند ما على النحو المقصود منه من قبل الإدارة. يتم قياس الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصًا أي انخفاض قيمة مثبت. لا تتعرض الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ للاستهلاك. يبدأ الاستهلاك فقط عندما يمكن استخدام الموجودات على النحو المقصود منها من قبل الإدارة، ويتم عندها تحويلها إلى فئة الموجودات المناسبة.

تشمل الممتلكات والمصنع والمعدات موجودات البنية التحتية مثل المسارات والطرق وأنظمة الصرف الصحي وإمدادات المياه وأعمدة الإنارة وما إلى ذلك، والتي لا تولد عادةً تدفقات نقدية مستقلة عن الخصائص التشغيلية للمجموعة.

٥-٥ موجودات غير ملموسة

تشتمل الموجودات غير الملموسة على تراخيص برمجيات للحاسب الآلي ذات الأعمار الإنتاجية المحددة، ويتم إطفاؤها على مدى عمرها الإنتاجي على أساس القسط الثابت. ويتم اختبار هذه الموجودات لتحري تعرضها للانخفاض في القيمة حيثما يكون هناك مؤشر على احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة للانخفاض في القيمة. يتم فحص فترة وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي غير المحدد في نهاية كل فترة تقرير. يُعامل أي تغير في العمر الإنتاجي التقديري أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية كتغير في التقديرات المحاسبية.

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

تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الموجودات غير الملموسة بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات، وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد تلك الموجودات.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترات المقارنة هي ٤ سنوات.

٥-٦ عقارات استثمارية

يتم تصنيف الممتلكات المحتفظ بها لغرض تحقيق عائدات طويلة الأجل من تأجيرها أو لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية أو للاثنين معا وكذلك تلك المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق العمل الاعتيادي، والتي لا تستخدمها المجموعة، كعقارات استثمارية. تشتمل العقارات الاستثمارية على أراضٍ ومبانٍ ومعدات وتجهيزات وتركيبات ومعدات المكاتب والأثاث والتي تعتبر جزءًا من المباني. تشمل العقارات الاستثمارية أيضًا العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة وتكاليف الاقتراض عند الاقتضاء.

يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم، باستثناء العقارات تحت الإنشاء المدرجة بالتكلفة. تتضمن التكلفة النفقات العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. تدرج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو يتم إثباتها كأصل منفصل، حسب الضرورة، عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالأصل ويكون بالإمكان قياس تكلفة هذا الأصل بشكلٍ موثوق. يتم إلغاء إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ أعمال البناء في مشروع المجموعة بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال البناء والتكاليف الأخرى المرتبطة بإمكانية نقل الموجودات إلى الموقع والاستعداد للعمل للغرض المقصود.

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

يتم عرض موجودات حق الاستخدام التي تفي بتعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية. راجع الإيضاح رقم ٥-٩ للقياس المبدئي واللاحق.

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

عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية، لن 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.

يحمل 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
• مبان	٨٥
• معدات	١٦ - ٢٠
• موجودات البنية التحتية	٢٠ - ٨٥

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٦ عقارات استثمارية (تتمة)

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

لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو إثباتها كأصلٍ منفصل، حسبما يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجّح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوق به. يُلغى إثبات القيمة الدفترية لأي عنصر محتسب كأصل منفصل عند استبداله. ويتم تحميل تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر خلال فترة التقرير التي يتم تكبدها فيها.

الممتلكات التي يشغلها المالك هي الممتلكات التي يمتلكها المالك، أو أصل حق الاستخدام المتعلق بالممتلكات التي يحتفظ بها المستأجر، لاستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم استخدام الممتلكات التي يشغلها المالك مع الموجودات الأخرى للمنشأة، مثل المصنع والآلات والمخزون. وهي لا تولد تدفقات نقدية بشكل مستقل عن الموجودات الأخرى للمنشأة. إذا أصبحت العقارات الاستثمارية عقاراً يشغله المالك، فيتم إعادة تصنيفها كممتلكات ومصنع ومعدات. تصبح قيمتها الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف تكلفتها للمحاسبة اللاحقة كممتلكات ومصنع ومعدات. عندما تخضع العقارات الاستثمارية لتغيير في الاستخدام، ويكون ذلك مؤكداً عبر البدء بالتطوير بهدف البيع، فإنه يتم تحويل العقار إلى عقار قيد التطوير بقيمته الدفترية للمحاسبة اللاحقة كعقار قيد التطوير.

وتشمل العقارات الاستثمارية موجودات البنية التحتية التي لا تولد عادة تدفقات نقدية مستقلة عن العقارات الاستثمارية للمجموعة.

٥-٧ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية فيما يتعلق بالانخفاض في قيمتها عندما تشير الحالات أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة، والتي تمثل الزيادة في القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. لغرض تقدير الانخفاض، يتم تجميع الموجودات لأدنى حد يمكن أن يدر تدفقات نقدية منفصلة ومحددة (وحدات مدرة للنقد). يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة لخفض القيمة الدفترية لموجودات الوحدة المدرة للنقد (مجموعة الوحدات) على أساس تناسبي على أساس القيمة الدفترية لكل من موجودات الوحدة (مجموعة الوحدات). يعامل هذا الانخفاض في القيم الدفترية كخسائر انخفاض في القيمة لكل من الموجودات على حده ويتم إثباته. يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة بخلاف الشهرة، والتي سبق أن حدث انخفاض في قيمتها بغرض احتمال عكس ذلك الانخفاض، وذلك في كل تاريخ التقرير. إذا ما تم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، على ألا يزيد عن القيمة الدفترية فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة فوراً كإيراد في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يتم عكس خسارة الانخفاض للشهرة.

٥-٨ الأدوات المالية

تصنيف الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن الفئات التالية:

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

تستند هذه التصنيفات إلى نموذج الأعمال الذي تستخدمه المجموعة في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تكون ضمن نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات بغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وتؤدي الأحكام التعاقدية إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة بحيث تقتصر على مدفوعات أصل الدين والفائدة على الأصل القائم.

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، سيتم تسجيل الأرباح والخسائر إما ضمن الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر.

القياس المبدئي

عند الإثبات المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بقيمها العادلة. تُحتسب تكاليف المعاملة للموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فتمثل قيمتها العادلة زائدًا أو ناقصا تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي هي قيمة الإثبات المبدئي. تُقاس الذمم المدينة التجارية بسعر المعاملة.

تصنيف المطلوبات المالية

تحدد المجموعة التزامًا ماليا بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حال أدى ذلك إلى استبعاد أو خفض القياس بشكل كبير أو عدم التطابق في الإثبات، أو في حال إدارة مجموعة من المطلوبات المالية ويتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة.

يتم قياس كافة المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في قائمة المركز المالي الموحدة حيث يكون للمجموعة حاليًا حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المحتسبة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي أو بيع الأصل وتسوية الالتزام في نفس الوقت.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٨ الأدوات المالية (تتمة)

إعادة التصنيف

تتم إعادة تصنيف الموجودات المالية عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاص بها لإدارة الموجودات المالية. على سبيل المثال، عندما تتغير نية الإدارة في الاحتفاظ بالأصل لفترة قصيرة الأجل أو طويلة الأجل، لا يُعاد تصنيف الموجودات المالية.

القياس اللاحق

وفيما يلي القياس اللاحق للموجودات المالية:

أدوات الدين

التكلفة المطفأة: يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه التدفقات النقدية مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط بالتكلفة المطفأة. تدرج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإثبات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ويتم تقديمها في أرباح/ (خسائر) أخرى، بالإضافة إلى أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة كبند منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر: إن الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولبيع الموجودات المالية، حيث تمثل التدفقات النقدية للموجودات مدفوعات لأصل الدين أو الفائدة فقط، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إدراج الحركات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، باستثناء إثبات الانخفاض في قيمة الأرباح أو الخسائر، وإيرادات الفائدة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المثبتة في الربح أو الخسارة. عند إلغاء إثبات الموجودات المالية، تتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة ويتم إثباتها ضمن الأرباح/ (الخسائر) الأخرى. يتم إثبات إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية ضمن الأرباح/ (الخسائر) الأخرى ويتم إدراج مصاريف انخفاض القيمة كبند منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: يتم قياس الموجودات التي لا تفي بمعايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إثبات الربح أو الخسارة من استثمار الديون الذي يتم قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ويتم إدراجها بالصافي ضمن الأرباح/ (الخسائر) الأخرى في الفترة التي تنشأ فيها.

أدوات حقوق الملكية

تقيس المجموعة لاحقا جميع استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة. عندما تختار إدارة المجموعة عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة من استثمارات حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر، لا يتم لاحقاً إعادة تصنيف أرباح وخسائر القيمة العادلة إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بعد إلغاء إثبات الاستثمار. يستمر إثبات توزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كإيرادات أخرى عندما يتأكد حق المجموعة في قبض هذه المدفوعات.

لا يتم تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس خسائر الانخفاض في القيمة) على استثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بصورة منفصلة عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة.

إلغاء الإثبات

تلغي المجموعة إثبات الأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما تحوّل كافة مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية.

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام المالي المذكور في العقد أو عند إلغائه أو انقضائه. يعتبر التغير الكبير في شروط أداة الدين كإطفاء للالتزام الأصلي وإثبات التزام مالي جديد.

تأخذ المجموعة في الاعتبار التعديلات الجوهرية بالنسبة للالتزام القائم أو جزء منه كإطفاء للالتزام المالي الأصلي وإثبات التزام جديد. من المفترض أن تكون الشروط مختلفة بشكل جوهري إذا كانت القيمة الحالية المخصومة من التدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي أتعاب مدفوعة صافية من أي أتعاب مقبوضة أو مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي تختلف على الأقل بنسبة ١٠٪ عن القيمة الحالية المخصومة من التدفقات النقدية المتبقية للالتزام المالي الأصلي. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، فإن الفرق بين: (١) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل؛ و (٢) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل يتم إثباته في الربح أو الخسارة كأرباح أو خسائر التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

موجودات مالية منخفضة القيمة الائتمانية

يتم خفض القيمة الائتمانية للأصل المالي عندما يقع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها أثراً مضراً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. تشمل الأدلة على وجود انخفاض في القيمة الائتمانية للأصل المالي وجود بيانات يمكن رصدها حول الأحداث التالية:

(أ) صعوبة مالية كبيرة تواجه الجهة المصدرة أو المقترض.
(ب) خرق بنود العقد مثل التخلف عن السداد أو التأخر في السداد.
(ج) قيام مقرض (مقرضو) المقترض - لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية للمقترض- بمنح المقترض امتياز (امتيازات) ما كان المقرض (المقرضون) ليمنحها بخلاف ذلك.
(د) وجود احتمال بدخول المقترض في إفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى.
(هـ) اختفاء السوق النشطة للأصل المالي بسبب صعوبات مالية.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٨ الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة على أساس استطلاع المستقبل. تعتمد طريقة الانخفاض في القيمة المطبقة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. يبين الإيضـــاح رقم ٣١ كيفية تحديد المجموعة طريقة الانخفاض في القيمة للذمم المدينة الأخرى.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية، تطبق المجموعة النهج المبسط الذي يسمح به المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والذي يشترط إثبات الخسائر المتوقعة على مدار أعمار هذه الذمم اعتبارا من الإثبات المبدئي لها.

٥-٩ عقود الإيجار

(أ) *المجموعة كمستأجر*

(١) الإثبات المبدئي

تقوم المجموعة التي تعمل كمستأجر بإثبات أصل حق الاستخدام والمطلوبات الإيجارية لجميع عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهرًا، إلا إذا كان الأصل المعني منخفض القيمة.

يتم قياس أصل حق الاستخدام على أساس تكلفته والتي تشمل مبلغ القياس المبدئي للالتزام الإيجاري وأي مدفوعات إيجار يتم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء (ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة) وأي تكاليف مباشرة مبدئية يتم تكبدها من قبل مجموعة وتقدير للتكاليف التي يتحملها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل الأساسي واستعادة الموقع الذي يقع عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج المخزون.

يتم قياس المطلوبات الإيجارية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

تتضمن المطلوبات الإيجارية صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في الجوهر) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة.
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل وتقاس مبدئيًا بالمؤشر أو المعدل المطبق كما في تاريخ بدء عقد الإيجار؛
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار أو الجزاءات المستحقة على ممارسة خيار الإنهاء ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من عدم ممارسة الخيار.
- أي مبالغ متوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

يتم أيضًا تضمين مدفوعات الإيجار التي يتم إجراؤها بموجب خيارات تمديد معينة بشكل معقول في قياس المطلوبات.

يتم خصـم مدفوعات الإيجار باسـتخدام معدل الفائدة الضـمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسـهولة. إذا كان لا يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، عندها تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، حيث يمثل المعدل الذي يجب على المستأجر الفردي سداده لاقتراض المبالغ الضرورية للحصول على موجودات ذات قيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بأحكام وضمان وشروط مماثلة.

(٢) استهلاك موجودات حق الاستخدام

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام عمومًا على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الإيجار على أساس القسط الثابت، أيهما أقصر. إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي.

يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكاليفها على مدى مدة الإيجار.

(٣) القياس اللاحق

موجودات حق الاستخدام
تقوم الشـركة بتطبيق نموذج التكلفة لقياس موجودات حق الاسـتخدام. بعد إثباتها كموجودات، يتم إدراج موجودات حق الاسـتخدام عند إثباتها المبدئي بمبالغ ناقصًا أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

مطلوبات مقابل عقود الإيجار
يتم قياس التزام الإيجار على النحو التالي:

أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس العائد على المطلوبات الايجارية.
ب) خفض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة.
ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات الإيجار، أو لتعكس مدفوعات الإيجار الثابتة المعدلة جوهريًا.

عندما تتعرض المجموعة لزيادات مستقبلية محتملة في مدفوعات الإيجار المتغيرة بناءً على مؤشـر أو معدل، لا يتم إدراجها في المطلوبات الإيجارية حتى تصبح سارية المفعول. عند سريان مفعول التعديلات على مدفوعات الإيجار بناءً على مؤشر أو معدل، يتم إعادة تقييم المطلوبات الإيجارية وتعديلها مقابل موجودات حق الاستخدام.

يتم توزيع مدفوعات الإيجار بين المبلغ الأصـــلي وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخســـارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٩ عقود الإيجار (تتمة)

(ب) المجموعة كمؤجر

(١) عقود إيجار تشغيلية

يتم إثبات الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلية التي تكون فيها المجموعة مؤجرًا ضمن الدخل وذلك بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، انظر إيضاح رقم ٥-٢٣. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم إثباتها كمصروف على مدى مدة الإيجار على أساس مماثل لإيرادات الإيجار. وتدرج الموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي وفقًا لطبيعتها. اختارت المجموعة إثبات إيرادات الإيجار للمدفوعات المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل على أساس القسط الثابت. في تاريخ البدء، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان المستأجر متأكد 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 حافزًا اقتصاديًا للمستأجر لممارسة أو عدم ممارسة الخيار، بما في ذلك أي تغيرات متوقعة في الحقائق والظروف من تاريخ البدء وحتى تاريخ ممارسة الخيار.

(٢) *عقد إيجار تمويلي*

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تقوم المجموعة فيها بتحويل كافة المخاطر والمكافآت كعقود إيجار تمويلية. تُثبت المبالغ المستحقة من مستأجرين بموجب عقود إيجار تمويلية كذمم مدينة بقيمة صافي استثمارات الشركة في عقود الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية على مدى الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري مستمر على صافي الاستثمارات القائمة للشركة المتعلقة بعقود الإيجار.

يمثل إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلية إجمالي مدفوعات الإيجار المستحقة إلى الشركة، كما يمثل صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلية القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار بما في ذلك أي قيمة متبقية مضمونة يتم خصمها على أساس معدل الفائدة المتضمنة في عقد الإيجار. ويمثل الفرق بين إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار والإيرادات التمويلية غير المحققة صافي الاستثمار في عقود الإيجار الذي يُدرج بصافي مخصص الانخفاض في القيمة.

تقوم المجموعة بأداء مدفوعات للوكلاء مقابل الخدمات المتعلقة بالتفاوض على عقود الإيجار مع مستأجري المجموعة. يتم رسملة رسوم التأجير ضمن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ذات الصلة ويتم إطفاؤها على مدى فترة الإيجار.

٥-١٠ 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 تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية التي يتضح من خلال بدء التطوير بهدف البيع. يتم إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية كعقارات للتطوير بالقيمة الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم قيدها لاحقا على أساس التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدَّر خلال سياق العمل الاعتيادي ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز وإعادة التطوير ومصاريف البيع.

٥-١١ ذمم مدينة تجارية

الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء نظير العقارات المباعة والخدمات المقدمة في سياق العمل الاعتيادي. وإن كان تحصيل هذه الذمم مستحقًا في غضون سنة واحدة أو أقل، يتم تصنيفها على أنها متداولة، وخلافاً لذلك يتم عرضها على أنها غير متداولة. يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الخسارة. انظر الإيضاح ٥-٨ لوصف سياسات المجموعة فيما يتعلق بانخفاض القيمة. يتم قيد هذه المخصصات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وعندما تكون الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص ديون مشكوك في تحصيلها.

٥-١٢ نقد وما يماثله

لغرض قائمة المركز المالي، يشتمل النقد وما يماثله على النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى البنوك، إلى جانب الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل والتي تكون جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي لا تتعرض لمخاطر جوهرية من جراء التغير في القيمة.

لغرض عرض قائمة التدفقات النقدية، يشتمل النقد وما يماثله على النقد في الصندوق والودائع المحتفظ بها تحت الطلب لدى البنوك، إلى جانب الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل والتي تكون جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي لا تتعرض لمخاطر جوهرية من جراء التغير في القيمة والسحوبات البنكية على المكشوف. يتم بيان السحوبات البنكية على المكشوف، إن وجدت، ضمن القروض في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

٥-١٣ نقد محتجز

النقد المحتجز هو الذي يخضع إلى قيود معينة وغير متاح للاستخدام العام من قبل المجموعة، ولذلك لا يشكل جزءًا من النقد وما يماثله.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٤ قروض واقتراضات

تُحتسب القروض والاقتراضات مبدئياً بالقيمة العادلة، صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض والاقتراضات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للاقتراض إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات. عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كمصاريف مدفوعة مقدماً مقابل خدمات السيولة، كما يتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيل المتعلق بها.

تُستبعد القروض والاقتراضات من قائمة المركز المالي الموحدة عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد أو الوفاء به أو إلغائه. ويتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إنهاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما فيه الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المحمّلة، الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى أو تكاليف مالية.

يتم تصنيف القروض والاقتراضات كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى المجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهرا بعد فترة التقرير.

٥-١٥ تكاليف الاقتراضات

يتم إضافة تكاليف الاقتراض العامة والمحددة العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي لا تأخذ بالضرورة فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، إلى تكلفة تلك الموجودات، إلى أن تصبح الموجودات جاهزة لحد كبير للاستخدام المقصود منها أو للبيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لاقتراضات محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة وذلك من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم إثبات جميع تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٥-١٦ التزامات منافع الموظفين

(أ) منافع الموظفين قصيرة الأجل

تقاس التزامات منافع الموظفين قصيرة الأجل بقيم غير مخفضة وتحتسب كمصاريف على مدى فترة تقديم الخدمة.

يتم إثبات المطلوبات المتوقع دفعها في حال وجود التزامات قانونية حالية أو متوقعة على المجموعة لدفع المبالغ مقابل خدمات سبق تقديمها للموظف مع وجود إمكانية لتقدير تلك الالتزامات على نحو موثوق به.

(ب) التزام ما بعد الخدمة

تقوم المجموعة بتنفيذ نظام واحد لمنافع ما بعد الخدمة من خلال خطة منافع محددة وفقاً لمتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية.

لا يتم تمويل خطط منافع ما بعد الخدمة. وبالتالي، فإن تقييمات الالتزامات بموجب الخطط يتم تنفيذها من قبل خبير اكتواري مستقل بناء على طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. إن التكاليف المتعلقة بهذه الخطط تتكون أساسا من القيمة الحالية للمنافع المنسوبة وذلك على أساس متساوي في كل سنة من سنوات الخدمة والفائدة على هذا الالتزام فيما يتعلق بخدمة الموظف في السنوات السابقة.

يتم إثبات تكاليف الخدمة الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد الخدمة على الفور في قائمة الدخل الشامل في حين يتم تسجيل عكس إطفاء الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة باعتباره تكلفة مالية. تؤخذ أي تغييرات في صافي الالتزام بسبب التقييمات الاكتوارية والتغيرات في الافتراضات باعتبارها إعادة قياس في الدخل الشامل الآخر.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التعديلات السابقة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تظهر بها مباشرة في الدخل الشامل الآخر.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة الناتجة من تعديلات أو تقليصات الخطة على الفور في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كتكاليف خدمة سابقة.

تقدم الشركة أيضا بعض منافع الرعاية الصحية بعد نهاية الخدمة للموظفين السعوديين وبعض المعالين من قبلهم. هذه الفوائد غير ممولة. يتم تحديد تكلفة توفير هذه المنافع في إطار خطط المنافع المحددة باستخدام طريقة التقييم الاكتواري. يتم الإقرار بالأرباح أو الخسائر الاكتوارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم إثبات تكلفة الخدمة السابقة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدار السنة حتى يتم منح المنافع. إذا كانت المنافع مستحقة بالفعل مباشرة بعد إدخال أو تطبيق خطة التقاعد أو إجراء أي تعديلات عليها، عندئذ يتم إثبات تكلفة الخدمة السابقة على الفور. التزام المنافع المحددة هو إجمالي القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة والأرباح والخسائر الاكتوارية غير المثبتة ويتم تخفيضه وفقا لتكلفة الخدمة السابقة التي لم يتم إثباتها بعد.

يتم تحديد المعدل المستخدم لخصم التزامات منافع نهاية الخدمة بالرجوع إلى العوائد السوقية في تاريخ قائمة المركز المالي على سندات الشركات عالية الجودة. في الدول التي لا يوجد بها سوق لمثل هذه السندات، يتم استخدام عائد السوق (في نهاية فترة التقرير) على السندات الحكومية. يجب أن تكون عملة ومدة سندات الشركات أو السندات الحكومية متسقة مع العملة والمدة المقدرة لالتزامات منافع ما بعد التقاعد.

تستخدم المجموعة العائد المتاح على سندات الصكوك كافتراض معقول لمعدل الخصم.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-١٧ ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات مبالغ المطلوبات التي سيتم دفعها مقابل بضائع وخدمات مستلمة، سواء تم إصدار فواتير بموجبها إلى المجموعة أو لا.

٥-١٨ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما:

- لدى المجموعة التزام قائم نظامي أو ضمني نتيجة لحدث سابق.
- من المرجح أن يقتضي الأمر تدفقًا صادراً للموارد لتسوية الالتزام.
- يمكن تقدير المبلغ بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية لأفضل تقدير لدى الإدارة للنفقات المطلوبة لتسوية الالتزام في نهاية فترة التقرير. ويتمثل معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية في معدل ما قبل الزكاة والضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. تحتسب الزيادة في المخصص نتيجة لمرور الزمن كمصروف فائدة. يتم عرض المصاريف المرتبطة بأي مخصص في قائمة الدخل الشامل الموحدة بدون أي تعويضات.

٥-١٩ مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

لدى المجموعة التزام مطلوبات إلى مالكي الوحدات المتبقيين عندما يتم توحيد الأستثمار في صندوق استثماري. يتم اثبات الالتزام مبدئيًا بالقيمة الحالية لمبلغ الأسترداد. يتم الأعتراف بأي تغيير لاحق في مبلغ الألتزام في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يشتمل الألتزام علي الفوائد المستحقة و مطلوبات مبلغ الأسترداد كما في الشروط و الأحكام المتعلقة بالصندوق الأستثماري. ملاك الوحدات الأخرين يستلموا عائد ثابت و مبلغ الأسترداد ثابت فبالتالي يتم الأعتراف بالألتزام بالتكلفة المطفاه.

٥-٢٠ الزكاة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة"). يتم تحميل مخصص الزكاة المستحقة على الشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة. يتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة بموجب التسويات النهائية، إن وجدت، عند تحديدها.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب عن معاملات محددة مع أطراف غير مقيمة في المملكة العربية السعودية، كما يتطلب نظام ضريبة الدخل السعودي.

٥-٢١ رأس المال

تصنف الأسهم كحقوق ملكية عندما لا يوجد أي التزام بتحويل النقد أو الموجودات الأخرى. تظهر التكاليف الإضافية العائدة مباشرة إلى إصدار الأسهم الجديدة بحقوق الملكية خصماً من المتحصلات، صافية من الضريبة.

٥-٢٢ توزيعات أرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على المساهمين في الشركة تحت بند المطلوبات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح.

٥-٢٣ إيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات على النحو المبين في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥:

الخطوة ١ - تحديد العقود مع العملاء: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقًا وتعهدات وتضع معايير يجب الوفاء بها.
الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو خدمات إلى العميل.
الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.
الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء واحد، تخصص المجموعة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
الخطوة ٥ - إثبات الإيرادات عندما تفي المنشأة بالتزام أداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء ويتم إثبات الإيراد بمرور الوقت، عند الوفاء بأحد المعايير التالية:
١. العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حال قيام المجموعة بالأداء.
٢. أداء المجموعة يُنشئ أو يحسّن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
٣. أداء المجموعة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم عندها استيفاء أحد الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندها يتم الوفاء بالتزام الاداء.

عند وفاء المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم الخدمات أو البضائع المتعهد بها، ينتج عن ذلك أصلاً تعاقداً بناء علي المقابل المالي المحقق من الاداء. عندما تتجاوز القيمة المفوترة للعميل قيمة الإيرادات المثبتة، ينشأ عن ذلك التزام العقد.

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢٣ إيرادات (تتمة)

أ) بيع عقارات للتطوير

يشمل بيع العقارات قيد للتطويرعقارات متعددة الوحدات في المشاريع السكنية أو الفندقية. عادةً ما تستغرق هذه التطويرات عددًا من السنوات حتى الاكتمال. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب.

أ) التزام الاداء

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

ب) سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

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

ج) إثبات الإيرادات

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

العقود بمرور الوقت

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

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

العقود عند نقطة زمنية معينة

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

عنصر التمويل المؤثر

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

ب) إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية

تثبت إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بناءً على البنود التعاقدية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. عندما تقدم المجموعة حوافز لعملائها على شكل فترة إيجار مجانية، يتم إثبات الحافز كتخفيض لمجموع إيرادات الإيجار على مدى طول فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت.

ج) إيرادات إيجار الخدمات الفندقية

تتألف الإيرادات من الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. 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 وتقديم الخدمات.

٥-٢٤ مصاريف بيع وتسويق ومصاريف عمومية وإدارية

تتضمن مصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تعتبر على وجه التحديد جزءاً من تكلفة الإيرادات وذلك وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها. توزع هذه التكاليف بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية، إن لزم الأمر، بطريقة منتظمة.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢٥ إيرادات تمويل ونفقات مالية

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

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للأصل المالي أو الالتزام المالي وتوزيع إيرادات التمويل أو مصاريف التمويل على الفترة المتعلقة بها. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يتم بموجبه خصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الدفترية الصافية للأصل أو الالتزام المالي طوال الفترة المتوقعة للأداة المالية أو فترة أقل أينما كان ذلك ملائماً. عند احتساب معدل الفائدة الفعلي، تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية (على سبيل المثال، خيارات الدفع المسبق) ولكن ليس خسائر الائتمان المستقبلية. يتضمن الاحتساب جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة بين الأطراف المتعاقدة وهي جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة أو الخصومات.

٥-٢٦ ربحية السهم

(١) ربحية السهم الأساسية

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة ما يلي:
- الربح العائد إلى مساهمي المجموعة.
- على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة المالية.

(٢) ربحية السهم المخفضة

تستخدم ربحية السهم المخفضة لتعديل الأرقام المستخدمة في تحديد الربحية الأساسية للسهم بمراعاة ما يلي:
- أثر الفوائد وتكاليف التمويل الأخرى المرتبطة بالأسهم العادية المحتملة المخففة بعد خصم ضريبة الدخل، و
- المتوسط المرجح لعدد الحصص العادية الإضافية التي قد يمكن أن تكون قائمة بافتراض تحويل جميع الحصص العادية المخفضة المحتملة.

٥-٢٧ التقارير القطاعية

تم إدراج القطاعات التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والمسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية، والذي يتولى تقييم الأداء المالي والمركز المالي للمجموعة، واتخاذ القرارات الاستراتيجية.

إن القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات التي:
١ تعمل في أنشطة تدر إيرادات.
٢ تقوم الإدارة باستمرار بتحليل نتائج عملياتها من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع المصادر و تقييم الأداء.
٣ التي تتوفر عنها معلومات مالية بشكل منفصل.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦ ممتلكات ومصنع ومعدات

	أراضي	مباني	نظام تبريد المنطقة المركزية	معدات	أثاث ومفروشات وموجودات أخرى	موجودات البنية التحتية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	المجموع
التكلفة:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ (معدل)	٢,٨٣٣,٢١٨	٢,٩٥٣,١٩٦	٥٠٥,٠٢٥	١,٠٣٣,٦١٠	٦٢٩,١٢٨	٢٦٦,٨٦٦	٧,٥٧٧,٠٢٣	**١٥,٧٩٨,٠٦٦**
إضافات خلال السنة	-	٢١,٠٦٢	-	٦,٠٥٥	٥٠,٢٢٢	-	٦٣٦,٠٥٢	**٧١٣,٣٩١**
تحويلات من عقارات استثمارية (إيضاح ٦ (ب))	١٢٤,٣٢٨	٥٧٨,٣٩٠	-	١٩٥,٦٢٩	-	-	٩٩٠,٠٠٥	**١,٨٨٨,٣٥٢**
تحويلات من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	-	٦٥٥,١٩٩	-	٧٣٣,٢١٩	٨٧,٩١٣	١٦٢,١٩١	(١,٦٣٨,٥٢٢)	**-**
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدل)	٢,٩٥٧,٥٤٦	٤,٢٠٧,٨٤٧	٥٠٥,٠٢٥	١,٩٦٨,٥١٣	٧٦٧,٢٦٣	٤٢٩,٠٥٧	٧,٥٦٤,٥٥٨	**١٨,٣٩٩,٨٠٩**
إضافات خلال السنة	-	-	-	٧١١	٦,٥٠٢	-	٤٥٢,٠٥٧	**٤٥٩,٢٧٠**
إعادة قياس	-	-	-	-	١٦,٩٩٦	-		**١٦,٩٩٦**
استبعادات خلال السنة	-	-	-	-	(٥,١٦٤)	-	-	**(٥,١٦٤)**
شطب	-	-		-	(٢٦,٦٠٠)	-	-	**(٢٦,٦٠٠)**
تحويلات من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	-	-	٥٠٢,١٢٩	-	-	-	(٥٠٢,١٢٩)	**-**
تحويل إلى موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع (إيضاح ٦ (د))	(٦١,٥٤٦)	-	-	-	-	-	-	**(٦١,٥٤٦)**
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢,٨٩٦,٠٠٠	٤,٢٠٧,٨٤٧	١,٠٠٧,١٥٤	١,٩٦٩,٢٢٤	٧٥٨,٩٩٧	٤٢٩,٠٥٧	٧,٥١٤,٤٨٦	**١٨,٧٨٢,٧٦٥**

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦ ممتلكات ومصنع ومعدات (تتمة)

	أراضي	مباني	نظام تبريد المنطقة المركزية	معدات	أثاث ومفروشات وموجودات أخرى	موجودات البنية التحتية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	المجموع
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ (معدل)	-	٥٣,١١٧	٦٠,٦٧٠	٧٢,٦٧١	١٤٨,٦٨٣	٢٢,٥٢١	-	٣٥٧,٦٦٢
الاستهلاك للسنة	-	٤١,٣٤٧	١٥,١٦٨	٥٧,٥٣٣	٩٠,٨٣١	٧,٣٣٢	-	٢١٢,٢١١
تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح ٦ (ب))	-	٣٦,٧٨٦	-	٣٨,٨٦٨	-	-	-	٧٥,٦٥٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدل)	-	١٣١,٢٥٠	٧٥,٨٣٨	١٦٩,٠٧٢	٢٣٩,٥١٤	٢٩,٨٥٣	-	٦٤٥,٥٢٧
الاستهلاك للسنة	-	٥٣,٥٣٨	٤٣,٦١٦	٨١,٩١١	٩٢,٤٧٣	٧,٩٨٥	-	٢٧٩,٥٢٣
استبعادات خلال السنة	-	-	-	-	(١,٤٣٥)	-	-	(١,٤٣٥)
شطب	-	-	-	-	(١٥,٩٦٠)	-	-	(١٥,٩٦٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	١٨٤,٧٨٨	١١٩,٤٥٤	٢٥٠,٩٨٣	٣١٤,٥٩٢	٣٧,٨٣٨	-	٩٠٧,٦٥٥
صافي القيمة الدفترية:								
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٢,٨٩٦,٠٠٠**	**٤,٠٢٣,٠٥٩**	**٨٨٧,٧٠٠**	**١,٧١٨,٢٤١**	**٤٤٤,٤٠٥**	**٣٩١,٢١٩**	**٧,٥١٤,٤٨٦**	**١٧,٨٧٥,١١٠**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	٢,٩٥٧,٥٤٦	٤,٠٧٦,٥٩٧	٤٢٩,١٨٧	١,٧٩٩,٤٤١	٥٢٧,٧٤٩	٣٩٩,٢٠٤	٧,٥٦٤,٥٥٨	١٧,٧٥٤,٢٨٢
في ١ يناير ٢٠١٩ (معدل)	٢,٨٣٣,٢١٨	٢,٩٠٠,٠٧٩	٤٤٤,٣٥٥	٩٦٠,٩٣٩	٤٨٠,٤٤٥	٢٤٤,٣٤٥	٧,٥٧٧,٠٢٣	١٥,٤٤٠,٤٠٤

أ. وقعت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد")، تمثل الاتفاقية مشروع مشترك لإنشاء وتشغيل وصيانة نظام التبريد المركزي ("نظام التبريد") لمدة ٢٦,٥ سنة من تاريخ بدء تشغيل نظام تبريد المنطقة الذي أصبح ساريًا في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ .تم رهن نظام التبريد مقابل قرض حصلت عليه شركة تبريد المنطقة المركزية. يحق للمجموعة الحصول على جميع المنافع الأقتصادية من نظام التبريد خلال العمر التشغيلي لنظام التبريد بالكامل وبالتالي تعترف المجموعة بنظام التبريد من بدء الأنشاء بواسطة شركة تبريد المنطقة المركزية. يرجى الرجوع إلى إيضاح التعديل الوارد في الإيضاح ٣٦.

ب. تمثل هذه المبالغ المبالغ المحوّلة من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومصنع ومعدات نتيجة التغير في طبيعة الاستخدام من كسب إيرادات إيجارية طويلة الأجل و إنماء رأس المال إلى عقارات يشغلها المالك.

ج. يرجى الرجوع إلى إيضاح التعديل الوارد في الإيضاح ٣٦.

د. تمثل هذه المبالغ المبالغ المحوّلة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع والمتعلقة بموجودات تحددها الإدارة ليتم استردادها بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع بدلاً من استمرار الاستخدام. راجع أيضًا إيضاح رقم ١٤.

٦ ممتلكات ومصنع ومعدات (تتمة)

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

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

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

علاوةً على ذلك، ومقابل حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتتبت في الأسهم نيابةً عن المساهمين الذين لم يتمكنوا من تقديم سندات الملكية القانونية الخاصة بهم، تم إثبات المبلغ المقابل كمطلوبات لشركة مكة للإنشاء والتعمير. سيتم تسوية المطلوبات لشركة مكة للإنشاء والتعمير عندما يتمكن المساهمين 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.

و. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تمت رسملة مبلغ ١١٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٣٨ مليون ريال سعودي) كتكاليف اقتراض لأنشاء الممتلكات والمصنع والمعدات المدرجة في الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على القروض والاقتراضات العامة للمجموعة خلال السنة، في هذه الحالة ٤,٢٦٪ (٢٠١٩: ٥,٠٣٪).

ز. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم رهن ممتلكات و مصنع ومعدات المجموعة بقيمة دفترية بمبلغ ٢,٥٣٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٢,٥٣٢ مليون ريال سعودي) كضمانات مقابل قروض واقتراضات و مطلوبات إلى مالكي الوحدات الأخرين في صندوق إستثمار. انظر أيضا الإيضاح رقم ١٦ و ٢١.

س. تتضمن الممتلكات والمصنع والمعدات على حق استخدام الأصول علي النحو التالي:

	٢٠٢٠
كما في ١ يناير ٢٠٢٠	١٠,٤٩٠
إعادة القياس	١٦,٩٩٦
استهلاك	(١١,٦٤٦)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٥,٨٤٠

ش. أدى تفشي جائحة كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من العمليات الفندقية والمناطق التجارية الخاصة بالمجموعة. كما أنه أوقف تطوير مشروعات المجموعة. ونتيجة لذلك، قامت الإدارة بإعتبار وجود مؤشرات للانخفاض في القيمة وهناك خطر يتمثل في أن تكون القيمة الدفترية للموجودات غير المالية ، بالتحديد الفندق و العقارات التجارية ("العقارات") المرتبطة بعمليات المجموعة أعلى من المبالغ القابلة للاسترداد.

لغرض اختبار الانخفاض في القيمة للعقارات، يتم تجميع الموجودات الأساسية معًا 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 ناقصًا تكلفة الاستبعاد من الموجودات الأساسية. يعتبر التقييم على أنه المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم. استناداً إلى التقييم، لم يتم تحديد أي انخفاض في القيمة.

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

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦ **ممتلكات ومصنع ومعدات** (تتمة)

منهجية التقييم:

ارتبطت المجموعة بخبراء تقييم مستقلين مهنيين مؤهلين، هم "شركة إسناد للتقييم العقاري"، معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وقاموا بعملهم وفقًا لمعايير مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) و كذلك الأنظمة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). لدى شركة إسناد للتقييم العقاري خبرة حديثة بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣، لتحديد القيمة العادلة للعقارات في المواقع والقطاعات التى تقع بها عقارات المجموعة.

تشتمل الإدارة المالية للمجموعة على فريق يقوم بمراجعة التقييمات التي يقوم بها خبير التقييم المستقل لأغراض إعداد التقارير المالية. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى الرئيس التنفيذي للقطاع المالي ورئيس إدارة المخاطر للمجموعة. تُعقد مناقشات عمليات التقييم والنتائج بين الرئيس التنفيذي للقطاع المالي، رئيس إدارة المخاطر، فريق التقييم وخبير التقييم المستقل مرة واحدة على الأقل كل ربع سنة، بما يتماشى مع تاريخ التقارير الربع السنوية للمجموعة.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة.

في نهاية كل سنة مالية ، تقوم الإدارة المالية بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

يتم تحليل التغييرات في القيم العادلة من المستوى ٢ و ٣ في تاريخ كل تقرير خلال مناقشات التقييم الربع السنوية بين الرئيس التنفيذي للقطاع المالي، رئيس إدارة المخاطر و فريق التقييم. كجزء من هذه المناقشة ، يقدم الفريق تقريرًا يشرح أسباب تحركات القيمة العادلة، أن وجدت.

لدى المجموعة عدد من الفنادق المشغلة والفنادق تحت الإنشاء. يعتبر كل فندق وحدة توليد نقد منفصلة بغرض اختبار الانخفاض في القيمة. عند تحديد القيمة العادلة، استخدم المقيم أسلوب طريقة الدخل و أسلوب طريقة التكلفة وفي بعض الحالات المتوسط المرجح للطريقتين. في حالة الموجودات الغير تشغيلية التي تتكون من قطع الأراضي فقط، استخدم المقيّم أسلوب طريقة القيم المقارنة. لدى المجموعة أيضا عدد من المراكز التجارية ويعتبر كل مركز تجاري وحدة توليد نقد منفصلة. استخدم المقيم أسلوب طريقة الدخل عند تقييم المراكز التجارية والمراكز التجارية تحت الإنشاء.

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

أسلوب طريقة التكلفة: في تقييم نهج التكلفة، يكون سعر السوق للعقار مساويًا للقيمة العادلة للأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصًا الاستهلاك، حيث أن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات جوهرية لا يمكن رصدها، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة على أنها ضمن المستوى ٣.

أسلوب طريقة القيم المقارنة أسلوب طريقة القيمة المتبقية: في ظل هذه المناهج، حصل المقيّم 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.
حددت الإدارة الطرق والمناهج المذكورة أعلاه عن طريق الافتراضات الرئيسية المذكورة أدناه على النحو التالي:

الافتراض	النهج المستخدم لتحديد القيمة
متوسط الإيراد اليومي/ معدل الإيجار لكل متر مربع	استنادًا إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بتحليل المنحني التاريخي وإيجارات الغرف المعتمدة و معدلات الإيجاربما يشتمل على التأثيرات المتوقعة للتضخم.
معدل الإشغال	بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل.
قيمة الأراضي المطورة	أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية للمتر المربع في المناطق المجاورة.
معدلات الخصم	تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التأكد في مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
معدلات الرسملة	تعتمد على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم.
تكاليف الانجاز	تتوافق إلى حد كبير مع الميزانيات الداخلية التي أعدتها الإدارة المالية لدى المجموعة، بناءً على خبرة الإدارة ومعرفة ظروف السوق. تشمل تكاليف الانجاز أيضًا هامش ربح معقول.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦ **ممتلكات ومصنع ومعدات** (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الحساسية لتغير نسب القيمة العادلة بحسب تغير الأفتراضات الرئيسية لوحدات توليد النقد للمجموعة:

وحدة توليد النقد	أسلوب التقييم	معدل الخصم	معدلات الإشغال التقديرية	متوسط الإيراد اليومي / معدل الايجار للمتر المربع	تكاليف الإنجاز	قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع	معدل الرسملة	حساسية معدلات الخصم والرسملة
هيلتون للأجنحة	أسلوب طريقة الدخل	٪٧	٪٨١,٤٢	٣,٤٠٠-٣٥٠	-	-	٪٤	التغير في معدل الخصم التغير في معدل الرسملة -١٪ ٠٪ ١٪ -١٪ ٣٠٪ ١٣٪ ٣٪ ٠٪ ١٤٪ ٠٪ -٨٪ ١٪ ١٪ -١١٪ -١٨٪
حياة ريجنسي	أسلوب طريقة الدخل	٪٧	٪٨٨,٤٣	٢,٧٠٠-٣٧٥	-	-	٪٤	التغير في معدل الخصم التغير في معدل الرسملة -١٪ ٠٪ ١٪ -١٪ ٣٠٪ ١٣٪ ٣٪ ٠٪ ١٤٪ ٠٪ -٩٪ ١٪ ١٪ -١١٪ -١٨٪
كونراد	أسلوب طريقة الدخل	٪٧	٪٧٨,٦٠	٣,٤٠٠-٦٧٥	-	-	٪٤	التغير في معدل الخصم التغير في معدل الرسملة -١٪ ٠٪ ١٪ -١٪ ٣٠٪ ١٣٪ ٣٪ ٠٪ ١٤٪ ٠٪ -٨٪ ١٪ ١٪ -١١٪ -١٨٪
ماريوت	المتوسط المرجح لكل من أسلوب طريقة الدخل أسلوب طريقة التكلفة	٪٧	٪٥٨,٦٧	١,٧٠٠-٣٥٠	-	السعر للمتر المربع (السعر للمتر المربع بالريال السعودي) ٢١٤,٢٨٦ – ١٠,٧٦١	٪٤	التغير في معدل الخصم التغير في معدل الرسملة -١٪ ٠٪ ١٪ -١٪ ٤٪ ٢٪ ٠٪ ٠٪ ٢٪ ٠٪ -١٪ ١٪ ٠٪ -١٪ -٢٪
هيلتون للمؤتمرات	أسلوب طريقة الدخل والمتوسط المرجح	٪٧	٪٧٣,٨٧	٤,٥٠٠-٣٥٠	-	السعر للمتر المربع (السعر للمتر المربع بالريال السعودي) ٢١٤,٢٨٦ – ٢,٣٢٩	٪٤	التغير في معدل الخصم التغير في معدل الرسملة -١٪ ٠٪ ١٪ -١٪ ٧٪ ٣٪ ١٪ ٠٪ ٣٪ ٠٪ -٢٪ ١٪ ٠٪ -٣٪ -٤٪
سوق الخليل (**S1&S2**)	أسلوب طريقة الدخل	٪٨ - ٪٧,٥	٪٩٥-٪٩٧	٧,٠٠٠-٣,٧٧٦٥	-	-	٪٥,٥	التغير في معدل الخصم التغير في معدل الرسملة -١٪ ٠٪ ١٪ -١٪ ٢١٪ ٧٪ -٣٪ ٠٪ ١٣٪ ٠٪ -٩٪ ١٪ ٦٪ -٦٪ -١٤٪

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦ **ممتلكات ومصنع ومعدات** (تتمة)

وحدة توليد النقد	أسلوب التقييم	معدل الخصم	معدلات الإشغال التقديرية	متوسط الإيراد اليومي / معدل الايجار للمتر المربع	تكاليف الإنجاز	قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع	معدل الرسملة	حساسية معدلات الخصم والرسملة
فندق دبل تري	أسلوب طريقة الدخل	٪٧	٪٧٣,٠١	٤٠٠-١,٨٠٠	-	-	٪٤	التغير في معدل الخصم التغير ٪١- ٪٠ ٪١ في ٪١- ٪٢٩ ٪١٣ ٪٣ معدل ٪٠ ٪١٤ ٪٠ ٪٨- الرسملة ٪١ ٪١ ٪١١- ٪١٨-
المنطقة التجارية – **N3**	أسلوب طريقة الدخل	٪٧	٪١٠٠	٣,٠٠٠	-	-	٪٤	التغير في معدل الخصم التغير ٪١- ٪٠ ٪١ في ٪١- ٪٣١ ٪١٠ ٪٢- معدل ٪٠ ٪١٨ ٪٠ ٪١١- الرسملة ٪١ ٪٧ ٪٩- ١٩-_
المرحلة ٢- الجميرة (تحت الإنشاء)	التكلفة المتوسطة لأسلوب طريقة التكلفة	٪٨,٥	٪٧٨,٠١	٥٠٠-٢,٢٠٠	٤٢٢,٣٩٩	السعر للمتر المربع (السعر للمتر المربع بالريال السعودي) ١١,٤٠٠-٢١٤,٢٨٦	٪٤	التغير في معدل الخصم التغير ٪١- ٪٠ ٪١ في ٪١- ٪٧ ٪٣ ٪١ معدل ٪٠ ٪٣ ٪٠ ٪٢- الرسملة ٪١ ٪٠,٢ ٪٣- ٪٤-
المرحلة ٢- المول التجاري ٢ (تحت الإنشاء)	أسلوب طريقة الدخل	٪٨	٪١٠٠	٢,٨٠٠	-	-	٪٥,٥	التغير في معدل الخصم التغير ٪١- ٪٠ ٪١ في ٪١- ٪٢٠ ٪١١ ٪٢- معدل ٪٠ ٪٨ ٪٠ ٪١١- الرسملة ٪١ ٪٢- ٪٩- ٪٢٠-
المرحلة ٣ - العنوان **H1** (تحت الإنشاء)	أسلوب طريقة القيمة المتبقية	٨,٥	٪٧٥,٠٨	٤٥٠-٢,٠٠٠	٢٩٥,٥٥٥	السعر للمتر المربع (السعر للمتر المربع بالريال السعودي) ١٥,٧٤١-٢١٤,٢٨٦	٪٤	تكلفة الانجاز +/- ٥٪ تؤدي الى تغير في القيمة العادلة بنسبة ١,١٪ و (١,١٪) على التوالي
المرحلة ٣- المول التجاري ٣ (تحت الإنشاء)	أسلوب طريقة الدخل	٪٨	٪١٠٠	٢,٣٠٠	-	-	٪٥,٥	التغير في معدل الخصم التغير ٪١- ٪٠ ٪١ في معدل ٪١- ٪٣٢ ٪١١ ٪٢- الرسملة ٪٠ ٪١٩ ٪٠ ٪١١- ٪١ ٪٧ ٪٩- ٪١٩-
المرحلة ٤- فنادق (تحت الإنشاء)	أسلوب طريقة القيمة المتبقية	٪٨,٥	٪٧٥,٠٨	٣٠٠-٢,٠٠٠	١,٠٤٥,٨٥٨	السعر للمتر المربع (السعر للمتر المربع بالريال السعودي) ٢,٠٠٠-٢١٤,٢٨٦	٪٤	تكلفة الانجاز +/- ٥٪ تؤدي الى تغير في القيمة العادلة بنسبة ٠,٧٪ و (٠,٧٪) على التوالي

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦ **ممتلكات ومصنع ومعدات** (تتمة)

وحدة توليد النقد	أسلوب التقييم	معدل الخصم	معدلات الإشغال التقديرية	متوسط الإيراد اليومي / معدل الايجار للمتر المربع	تكاليف الإنجاز	قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع	معدل الرسملة	حساسية معدلات الخصم والرسملة
المرحلة ٤- المول التجاري ٤ (تحت الإنشاء)	أسلوب طريقة الدخل	٪٧	٪١٠٠	-	-	-	٪٤	التغير في معدل الخصم التغير في معدل الرسملة -١٪ ٠٪ ١٪ -١٪ ٣٥٪ ١٢٪ -٣٪ ٠٪ ٢١٪ ٠٪ -١٣٪ ١٪ ٨٪ -١٠٪ -٢١٪
المرحلة ٥- قطع أراضي	أسلوب طريقة القيم المقارنة	-	-	-	-	سعر المتر المربع +/- ١٠٪	-	السعر للمتر المربع +/- ١٠٪ تؤدي الى ٢٢٧ مليون ريال و(٢٢٧) مليون ريال
المرحلة ٦- قطع أراضي	أسلوب طريقة القيم المقارنة	-	-	-	-	سعر المتر المربع +/- ١٠٪	-	السعر للمتر المربع +/- ١٠٪ تؤدي الى ٢٢٥ مليون ريال و(٢٢٥) مليون ريال
المرحلة ٧- قطع أراضي	أسلوب طريقة القيم المقارنة	-	-	-	-	سعر المتر المربع +/- ١٠٪		السعر للمتر المربع +/- ١٠٪ تؤدي الى ٦٦٣,٦ مليون ريال و(٦٦٣,٦) مليون ريال

لم تكن هناك تغييرات محتملة معقولة في أي من الافتراضات الرئيسية التي من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض في قيمة وحدات توليد النقد في حالة تأثير تغيير جوهري أكثر في الافتراضات الرئيسية. فسوف تكون النتائج كالآتي:

المنطقة التجارية- N3
إذا زاد معدل الرسملة ومعدل الخصم بـ ١٪ سوف يكون هنالك انخفاض في القيمة بمبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي.

فندق ديل تري
إذا زاد معدل الرسملة ومعدل الخصم بـ ١٪ سوف يكون هنالك انخفاض في القيمة بمبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي. إذا زاد معدل الرسملة ومعدل الخصم معاً بـ ١٪ سوف يكون هنالك انخفاض في القيمة بمبلغ ١٢٥,٢ مليون ريال سعودي.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٧ عقارات استثمارية

	أراضي	مباني	معدات	موجودات البنية التحتية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	المجموع
التكلفة:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ *(معدل)*	١,٥١٨,٢٧٦	١,٤٤٧,٥٦٨	٥٥٦,٣٥٨	٩٢,٣٣٥	٢,٩٩٩,٠٥٢	٦,٦١٣,٥٨٩
إضافات	-	١٠,٨٠٥	٤,٣٧٣	-	٤١٤,٥٥٢	٤٢٩,٧٣٠
تحويلات إلى ممتلكات ومصنع ومعدات (إيضاح ٧ (ب))	(١٢٤,٣٢٨)	(٥٧٨,٣٩٠)	(١٩٥,٦٢٩)	-	(٩٩٠,٠٠٥)	(١,٨٨٨,٣٥٢)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ *(معدل)*	١,٣٩٣,٩٤٨	٨٧٩,٩٨٣	٣٦٥,١٠٢	٩٢,٣٣٥	٢,٤٢٣,٥٩٩	٥,١٥٤,٩٦٧
إضافات	-	-	٢,١١٣	-	٦٩,٦٩٤	٧١,٨٠٧
تحويل إلى موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع (إيضاح ٧ (د))	(٥٤,٢٧٥)	-	-	-	-	(٥٤,٢٧٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١,٣٣٩,٦٧٣	٨٧٩,٩٨٣	٣٦٧,٢١٥	٩٢,٣٣٥	٢,٤٩٣,٢٩٣	**٥,١٧٢,٤٩٩**
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ *(معدل)*	-	٤٧,٢٨٨	٦٤,٢٠٣	١٣,٩٨٥	-	١٢٥,٤٧٦
الاستهلاك للسنة	-	١٧,٧٩٢	٣٠,٨٤٤	٢,١٩٠	-	٥٠,٨٢٦
تحويلات إلى ممتلكات ومصنع ومعدات (إيضاح ٧ (ب))	-	(٣٦,٧٨٦)	(٣٨,٨٦٨)	-	-	(٧٥,٦٥٤)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ *(معدل)*	-	٢٨,٢٩٤	٥٦,١٧٩	١٦,١٧٥	-	١٠٠,٦٤٨
الاستهلاك للسنة	-	١١,٠٥٨	١٧,٠٣٨	١,٩٢٤	-	٣٠,٠٢٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٣٩,٣٥٢	٧٣,٢١٧	١٨,٠٩٩	-	١٣٠,٦٦٨
صافي القيمة الدفترية:						
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**١,٣٣٩,٦٧٣**	**٨٤٠,٦٣١**	**٢٩٣,٩٩٨**	**٧٤,٢٣٦**	**٢,٤٩٣,٢٩٣**	**٥,٠٤١,٨٣١**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدل)	١,٣٩٣,٩٤٨	٨٥١,٦٨٩	٣٠٨,٩٢٣	٧٦,١٦٠	٢,٤٢٣,٥٩٩	٥,٠٥٤,٣١٩
في ١ يناير ٢٠١٩ (معدل)	١,٥١٨,٢٧٦	١,٤٠٠,٢٨٠	٤٩٢,١٥٥	٧٨,٣٥٠	٢,٩٩٩,٠٥٢	٦,٤٨٨,١١٣

(أ) تشمل العقارات الاستثمارية مراكز تجارية ومواقف سيارات وعقارات تحت التطوير. تدر المراكز التجارية ومواقف السيارات المطورة دخلاً من خلال عقود إيجار. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تمت رسملة مبلغ ٥٧,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٢٣,٣ مليون ريال سعودي) كتكاليف اقتراض لبناء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ. علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على القروض والاقتراضات العامة للمجموعة خلال السنة، في هذه الحالة ٤,٢٦٪ (٢٠١٩: ٥,٠٣٪).

٧ **عقارات استثمارية (تتمة)**

(ب) خلال سنة ٢٠١٩، تم تحويل العقارات الاستثمارية للمجموعة إلى ممتلكات ومصنع ومعدات بعد انتهاء اتفاقية الإيجار.

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

(د) تمثل هذه المبالغ المبالغ المحولة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع والمتعلقة بموجودات تحددها الإدارة ليتم استردادها بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع بدلاً من استمرار الاستخدام. راجع أيضًا إيضاح رقم ١٤.

(ه) تم تحميل مصاريف الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩ على تكلفة المبيعات.

(و) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة والتي تبلغ قيمتها الدفترية ١,٠١٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ١,٠١٨ مليون ريال سعودي) كضمانات مقابل القروض والاقتراضات ومطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار. انظر أيضا الإيضاح رقم ١٦ و٢١.

(ز) يرجى الرجوع إلى إيضاح التعديل الوارد في الإيضاح ٣٦.

(ح) فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للعقارات الاستثمارية:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	٢٠٢٠	٢٠١٩
إيرادات إيجار من عقود إيجار تشغيلية	**٢٦,٣٠٢**	٢١٢,١٩٣
مصاريف تشغيلية مباشرة للعقارات التي ولدت إيرادات الإيجار	**(٧٨,٩٠٧)**	(١٤٥,٢٦٢)

لم يكن هنالك أي مصاريف تشغيلية مباشرة للعقارات التي لم تولد إيرادات ايجار (تحت التطوير) خلال ٢٠٢٠ و ٢٠١٩.

(ط) فيما يلي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية التي تحتفظ بها المجموعة:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
إيرادات إيجار	**٨,٣٩٩,٠٩٦**	١١,٦٠٠,٠٠٠

جميع العقارات الاستثمارية التي تحتفظ بها المجموعة هي لغرض توليد إيرادات إيجارية ولا تحتفظ بأي عقارات استثمارية بدون استخدام محدد.

إن الإيرادات مستمدة من عدد كبير من المستأجرين ولا يوجد أي مستأجر واحد يساهم بأكثر من ٢٠٪ من إيرادات المجموعة.

(ي) اتفاقيات 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.

(ك) فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار مستحقة الدفع على عقود إيجار العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
خلال سنة واحدة	**٤١,٩٢٩**	٧٧,٩٣٢
بين سنة واحدة وسنتين	**١٨,٦٣٧**	٣٨,٢٦٦
بين ٢ إلى ٣ سنوات	**٣,٩٢٦**	١٤,٢١٥
	٦٤,٤٩٢	١٣٠,٤١٣

قيمت الإدارة أن اتفاقيات الإيجار تنشئ حقوقًا والتزامات محددة تنطبق في حالة كوفيد-١٩ الحالية. علاوة على ذلك ، يمكن التعامل مع الإجراءات التي تتخذها السلطة المختصة استجابةً لكوفيد-١٩ كقوة قاهرة. تمت معالجة مبالغ الإيجار كمدفوعات إيجار متغيرة سالبة وتم الاعتراف بالتخفيض في المدفوعات في الفترة الحالية التي حدثت فيها الأحداث والظروف التي أدت إلى انخفاض المدفوعات.

(ل) قدرت الإدارة المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية بواسطة تقييم القيمة العادلة ناقصًا تكلفة الاستبعاد. لم يتم تحديد أي انخفاض في القيمة.

(م) تقييم العقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

ارتبطت المجموعة بخبراء تقييم مؤهلين مهنيين مستقلين، هم "شركة إسناد للتقييم العقاري"، الذين يحملون مؤهلات مهنية مثبتة وذات صلة ولديهم خبرة حديثة في مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية التي تقدر قيمتها بتحديد القيمة العادلة للعقارات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: شركة إسناد للتقييم العقاري). تم اعتماد هذا المقيم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وقامو بعملهم وفقا لمعايير مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) وكذلك الأنظمة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تتضمن الإدارة المالية للمجموعة فريقاً يقوم بمراجعة التقييمات التي ينجزها المقيم المستقل لأغراض التقييم المالي. يرفع هذا الفريق تقارير مباشرة إلى الرئيس التنفيذي للقطاع المالي ومسؤول شؤون المخاطر للمجموعة، ويتم عقد مناقشات خاصة بعمليات التقييم والنتائج بين الرئيس التنفيذي للقطاع المالي ومسؤول شؤون المخاطر وفريق التقييم مرة على الأقل كل ربع سنة، تماشياً مع تواريخ التقارير ربع السنوية الخاصة بالمجموعة.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة.

٧ عقارات استثمارية (تتمة)

في نهاية كل سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

يتم تحليل التغييرات في القيم العادلة من المستوى ٢ و٣ في تاريخ كل تقرير خلال مناقشات التقييم ربع السنوية بين الرئيس التنفيذي للقطاع المالي ومسؤول شؤون المخاطر وفريق التقييم. كجزء من هذه المناقشة، يعرض الفريق تقريرًا يشرح فيها أسباب تحركات القيمة العادلة، إن وجدت.

(ن) منهجية التقييم والمدخلات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيم في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

منهجية التقييم:

بالنسبة لجميع المراكز التجارية المنجزة أو تحت التطوير، تم تحديد التقييم باستخدام أسلوب طريقة الدخل بناءً على مدخلات هامة لا يمكن رصدها.

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

راجع أيضًا إيضاح رقم ٦ (أ) للافتراضات الرئيسية والمعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم تكن هناك مؤشرات على انخفاض القيمة وكانت القيمة العادلة للعقارات لإيرادات الإيجار أعلى من القيمة الدفترية.

(س) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم يكن لدى المجموعة أي التزام تعاقدي عن إصلاحات وصيانة مستقبلية والتي لم يتم اثباتها كمطلوبات.

(ع) بالنسبة لجميع العقارات الاستثمارية، فإن الاستخدام الحالي يعتبر هو الاستخدام الأمثل والأفضل لهذه العقارات.

٨ استثمار 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 العادية، والتي تحتفظ 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 المفصح عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية الموحدة للمشروع المشترك. لقد تم تعديلها لتعكس التعديلات التي أجرتها المجموعة عند استخدام طريقة حقوق الملكية ، بما في ذلك تعديلات القيمة العادلة والتعديلات على الاختلافات في السياسة المحاسبية. فيما يلي معلومات مالية مختصرة للمشروع المشترك وتسوية القيمة الدفترية للاستثمار في القوائم المالية الموحدة.

انظر إلى إيضاح التعديل الوارد في الإيضاح ٣٦.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٨ استثمار في مشروع مشترك (تتمة)

قائمة المركز المالي المختصرة لشركة التبريد:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
موجودات متداولة		
مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	١٦,٩٨٥	٣٩,١٩٤
صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي – المتداول	١٩,٧٢٧	١٥,٧٨١
مبالغ مطلوبة من شريك	٨٨,٢١١	٧٥,٥٣٧
نقد وما يماثله	٥,٧٩٩	٤,٢٧٤
	١٣٠,٧٢٢	١٣٤,٧٨٦
موجودات غير متداولة		
أدوات ومعدات	٢,٢٧٥	٢٣
مصنع تحت الإنشاء	-	١٨٢,٢٠٨
أصل حق الاستخدام	٢٦,٩٣٥	٢٧,٧٨٥
أدوات مالية مشتقة	-	-
صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي، غير متداول	٧٨٢,٣٧٩	٦١٠,٧٦٣
	٨١١,٥٨٩	٨٢٠,٧٧٩
مطلوبات متداولة		
ذمم دائنة ومستحقات ومطلوبات أخرى	٦٤,١٧٧	٨٩,٥٥٨
مبالغ مطلوبة إلى أطراف ذات علاقة	٦٣,٨٠٤	٣٨,٣٤٢
الجزء المتداول من قرض لأجل	١٢,٧٤٥	٣٥,٩٠٦
الجزء المتداول من المطلوبات الإيجارية	٥,٠٠٠	٤,٠٤٨
مخصص الزكاة	٢,٣١٦	٢,٤٩٠
	١٤٨,٠٤٢	١٧٠,٣٤٤
مطلوبات غير متداولة		
قرض لأجل، الجزء غير المتداول	٤١٣,٥٧١	٤٢٣,٧٥٨
أدوات مالية مشتقة	-	٨٩٨
دفعات مقدمة مقابل مشروع	-	١٦,٨٦٢
مطلوبات إيجار	٤٧,١٠١	٤٨,١٤٤
	٤٦٠,٦٧٢	٤٨٩,٦٦٢
صافي الموجودات	٣٣٣,٥٩٧	٢٩٥,٥٥٩

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
تسوية للقيم الدفترية:		
في بداية السنة	٢٩٥,٥٥٩	٢٦٥,٦٣١
مساهمة إضافية لرأس المال	١٨,٣٥٢	١٦,٠٠٠
الربح للسنة	١٨,٨٥١	١٤,٨٥٣
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	(٩٢٥)
التغيرات التراكمية في القيمة العادلة لتحوطات التدفق النقدي	٨٣٥	-
صافي الموجودات الختامي	٣٣٣,٥٩٧	٢٩٥,٥٥٩
نسبة أسهم المجموعة	٪٤٠	٪٤٠
حصة المجموعة في صافي الموجودات	١٣٣,٤٣٩	١١٨,٢٢٤
الإستبعادات	(١٨,٨٤٩)	(٣١,١٤٢)
القيمة الدفترية	١١٤,٥٩٠	٨٧,٠٨٢

قائمة الربح أو الخسارة المختصرة لشركة تبريد المنطقة المركزية:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
إيرادات	٨٠,٣٥٨	٩٣,٢٢٢
مصروف فائدة	(٢٦,٦٠٨)	(٣١,٠٤٧)
استهلاك وإطفاء	(١,٢٩١)	(١,٣٢٧)
الزكاة وضريبة الدخل	(٢,٣٠٧)	(٢,٤٣٦)
الربح للسنة	١٨,٨٥١	١٤,٨٥٤
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	(٩٢٥)
مجموع الدخل الشامل للسنة	١٨,٨٥١	١٣,٩٢٩

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٩ استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٩-١ تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تصنف المجموعة الموجودات المالية التالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- استثمارات الديون غير المؤهلة للقياس إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- استثمارات حقوق الملكية المحتفظ بها للمتاجرة.
- استثمارات حقوق الملكية التي لم تختار المنشأة إثبات أرباح وخسائر القيمة العادلة لها من خلال الدخل الشامل الآخر.

٩-٢ استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

		القيمة الدفترية كما في		ربح (خسارة) غير محققة كما في	
	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
موجودات غير متداولة					
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	أ	**٣٠٤,٧١٠**	٣٣١,٠٠٠	**(٢٦,٢٩٠)**	١١١,٠٠٠
موجودات متداولة					
صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	ب	**٦٧,٨٣٦**	٢٠٥,٥٢٧	**٢,٣٠٨**	٣,٧١٠

أ) يمثل هذا الاستثمار استثماراً في ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢٠ مليون وحدة) من الكيان المستثمر فيه وهو صندوق استثماري عقاري مقفل خاص، مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. الهدف من الكيان المستثمر فيه هو الحصول على حصة في عقارات تقع في مكة المكرمة من أجل توليد الدخل ونمو رأس المال. تتمثل الموجودات الرئيسية للكيان المستثمر فيه في العقارات الاستثمارية. يقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر القوائم المالية على أساس نصف سنوي والتي تُدرج فيها صافي قيمة الموجودات للصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، كما هو محدد من قبل أكثر من مقيم من المقيمين المستقلين (يشار إليه بـ "صافي قيمة الموجودات الاسترشادية"). بما أن وحدات الصندوق يتم تداولها بالرجوع إلى صافي قيمة الموجودات الاسترشادية المذكورة، تعتقد الإدارة أنه تقدير تقريبي معقول للقيمة العادلة للكيان المستثمر فيه. وفقًا لآخر قوائم مالية تمت مراجعتها للكيان المستثمر فيه للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يبلغ صافي قيمة الموجودات الاسترشادية لكل وحدة ١٥,٢٤ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٦,٥٥ ريال سعودي)، والذي تم استخدامه وفقًا لذلك كأساس لتقييم استثمارات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

ب) يمثل هذا استثمارًا 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 المرابحة التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية.

ج) انظر إلى إيضاح التعديل الوارد في الإيضاح ٣٦.

٩-٣ مبالغ مثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
خسارة القيمة العادلة المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	**٢٦,٢٩٠**	-
ربح القيمة العادلة المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	**٢,٣٠٨**	١١٤,٧١٠

٩-٤ القيمة العادلة والتعرض للمخاطر

إن المعلومات المتعلقة بالطرق والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة مبينة في الإيضاح رقم ٣١.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٠ نقد وما يماثله

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
نقد في الصندوق	**٤٦٢**	٣٣٠	٤٣٦
نقد لدى البنوك (انظر الإيضاحات (أ) و (ب) و (ج) أدناه)	**٦٤١,٦٧٢**	٩٢٧,٦٤٦	١,٥٦٩,٧٠٢
	٦٤٢,١٣٤	٩٢٧,٩٧٦	١,٥٧٠,١٣٨
ناقصاً: نقد محتجز - غير متداول (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	**(٢٤٢,٥٩٠)**	(٢٤٢,٥٩٠)	(٣٤٢,٥٩٠)
ناقصاً: نقد محتجز - متداول (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	**(٣٤٨,٣١٩)**	(٤٤٦,٢٤٤)	(٥٧٣,٠٦٠)
نقد وما يماثله	**٥١,٢٢٥**	٢٣٩,١٤٢	٦٥٤,٤٨٨

أ) يتضمن النقد المحتجز مبلغ ٣٥٢,٥ مليون ريال سعودي محتفظ به في ودائع مرابحة لدى بنوك تجارية بفترة استحقاق لمدة ثلاثة أشهر (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤٦٢ مليون ريال سعودي) وتحقق أرباحًا بمعدلات السوق السائدة. ومع ذلك، فإن ودائع المرابحة محتجزة بموجب حسابات احتياطي وفقًا للاتفاقيات بموجب الترتيبات ذات الصلة مع البنوك التجارية.

ب) يبلغ الرصيد في الحسابات البنكية مع الكيانات التي لها إدارة مشتركة مع المجموعة ٥٠,٣ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٣,٧ مليون ريال سعودي).

ج) يتم الاحتفاظ بالنقد في الحسابات لدى البنوك التي لها تصنيفات ائتمانية جيدة. تقارب القيمة العادلة للنقد وما يماثله والنقد المحتجز يقارب القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩.

١١ موجودات أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
موجودات غير متداولة أخرى			
إيجار مستحق	**١٩,٩٤٤**	٢٣,٢٩١	١٩,١٩١
موجودات متداولة أخرى			
إيجار مدفوع مقدماً	**١١,١٩٤**	١٠,٥٠١	١٨,٩٧٠
ذمم مدينة أخرى للفنادق	**١٦,٤٦٨**	٨,٧٦٤	١٢,٠١٦
أخرى	**٤,٥٦٠**	٥,٤٦٧	١٢,٢٦٠
المجموع	**٣٢,٢٢٢**	٢٤,٧٣٢	٤٣,٢٤٦

تتم تسوية الإيجار المستحق والذمم المدينة الأخرى عادة خلال ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير. وبالتالي، تمثل القيم الدفترية لهذه الأرصدة نفس قيمتها العادلة.

١٢ عقارات للتطوير والبيع

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

كانت الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
الرصيد الافتتاحي	**١,٤٢٣,٣٠٢**	١,٠١٠,٥٨٠	٣١٣,٦٠٥
إضافات	**١١,٧٧١**	٤٥٥,٨٤٣	١,١٩٢,٧٥٠
	١,٤٣٥,٠٧٣	١,٤٦٦,٤٢٣	١,٥٠٦,٣٥٥
ناقصاً: محمل على تكلفة الإيرادات	**(١٦,٠٢٩)**	(٤٣,١٢١)	(٤٩٥,٧٧٥)
	١,٤١٩,٠٤٤	١,٤٢٣,٣٠٢	١,٠١٠,٥٨٠

١٢ عقارات للتطوير والبيع (تتمة)

١٢-١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم رهن العقارات للتطوير للمجموعة والبالغة ١٤٦ مليون ريال سعودي كضمان لبنك تجاري محلي. أيضا، انظر الإيضاح رقم ١٦ لمزيد من التفاصيل.

١٢-٢ يتم إدراج العقارات للتطوير المثبتة كمصروف خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ضمن تكلفة العقارات للتطوير المباعة. انظر الإيضاح ٢٤.

١٢-٣ تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات لتكون أعلى من قيمتها الدفترية.

وحدات سكنية

أجرت إدارة المجموعة دراسة حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية الخاصة بها. تشتمل هذه الدراسة على تحديد نموذج الاستبعاد المطبق وتقدير المتغيرات الهامة مثل سعر البيع المقدر بناءً على نموذج الاستبعاد المطبق والتكلفة المقدرة للبيع والتكلفة المقدرة لتجهيز الأصل للبيع. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لتلك الوحدات السكنية على أنها أكثر من قيمها الدفترية.

١٣ ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
ذمم مدينة من عقد مع العملاء	**٣٦,٦٧٩**	٧١,١٥١	٦١,٠٣٥
ذمم مدينة من إيرادات الإيجار	**٥٣,٣٨٢**	٥٢,٠١١	٣٤,٢٨٥
ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع	**١٧,٥٣٢**	٢٥,٤١٣	٣١,٧٩٩
موجودات عقود	**٦٩,٩٩٦**	٦٤,٩٥٦	٩٣,١١٢
دفعات مقدمة إلى موردين	**٦,٥٣٨**	٦٨,٩٢٦	٥٩,٨١٦
إيرادات إيجار مستحقة	**-**	٩,٣١٢	٣,٢٥٩
الهامش و الودائع الأخرى	**١٤,٥٧١**	١٩,٧٧١	١٤,٥٧١
ذمم مدينة أخرى	**٧,١٢٧**	١١,٤٨٧	٤,٤٣٩
ناقصاً: صافي خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	**(١٠٤,٢٩٧)**	(٢٠,٧٠٥)	(١٢,١٠٤)
	١٠١,٥٢٨	٣٠٢,٣٢٢	٢٩٠,٢١٢

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة مقاسة بالتكلفة المطفأة وتستحق بشكل عام على فترات من ٩٠ إلى ١٨٠ يوما. قد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات 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 ٢٠٢٠، استحوذ أكبر خمسة عملاء على ٣٦٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٥,٥٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة. نظراً لقصر أجل الذمم المدينة التجارية، تعد قيمها الدفترية مقاربة لقيمها العادلة.

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

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

	إيضاح	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ذمم مدينة من عقود مع عملاء	١٣-١	**٢٦,٥٧١**	٨٦٤
ذمم مدينة من ايرادات إيجار	١٣-٢	**٤٧,٧٤٩**	١٩,٨٤١
ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع	١٣-٣	**١٧,٥٣٢**	-
موجودات عقود	١٣-٤	**١٢,٤٤٥**	-
		١٠٤,٢٩٧	٢٠,٧٠٥

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٣ ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى (تتمة)

١٣-١ فيما يلي حركة مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من العقود مع العملاء:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
الرصيد الافتتاحي	٨٦٤	١,٠٩٦
محمل خلال السنة	٢٥,٧٠٧	-
عكس خلال السنة	-	(٢٣٢)
الرصيد الختامي	٢٦,٥٧١	٨٦٤

١٣-٢ فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض قيمة الذمم المدينة من إيرادات الإيجار:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
الرصيد الافتتاحي	١٩,٨٤١	١١,٠٠٨
محمل خلال السنة	٢٧,٩٠٨	٨,٨٣٣
الرصيد الختامي	٤٧,٧٤٩	١٩,٨٤١

١٣-٣ فيما يلي الحركة في مخصص الانخفاض قيمة الذمم المدينة المتعلقة بالعقارات للتطوير والبيع:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
الرصيد الافتتاحي	-	-
محمل خلال السنة	١٧,٥٣٢	-
الرصيد الختامي	١٧,٥٣٢	-

١٣-٤ فيما يلي حركة مخصص الانخفاض في قيمة موجودات العقود:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
الرصيد الافتتاحي	-	-
محمل خلال السنة	١٢,٤٤٥	-
الرصيد الختامي	١٢,٤٤٥	-

تتعلق موجودات العقود ذات الصلة بمبيعات العقارات على الخارطة لغرض التطوير والبيع. يتم الاعتراف بموجودات العقود مبدئيًا للإيرادات المكتسبة من العقارات تحت التطوير المقدمة للعملاء ولكن لم يتم إصدار فواتير بها. عند إصدار الفاتورة ، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية. اعترفت المجموعة أيضًا بمخصص خسارة لموجودات العقود وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩.

١٤ موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع

في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٠، أبرمت المجموعة عقدًا لبيع قطعة أرض بالمرحلة السابعة، بمساحة ٢,٥٧٢ مترًا مربعًا، تقع في المرحلة السابعة من مشروع المجموعة بسعر ٨٣٠ مليون ريال سعودي. تبلغ القيمة الدفترية للأصل ١١٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. لم تستبعد المجموعة قطعة الأرض خلال عام ٢٠٢٠. وقد قامت المجموعة بتحصيل دفعة مقدمة بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي متضمنه ٢٠ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢٠. من المتوقع تحصيل العائدات المتبقية قبل٣٠ يونيو ٢٠٢١ عند استيفاء شروط البيع التي تشمل، من بين متطلبات أخرى، نقل صك الملكية إلى المشتري.

١٥ رأس المال والاحتياطيات

١٥-١ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم تقسيم رأس مال الشركة إلى ٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

١٥-٢ احتياطي نظامي

وفقاً لنظام الشركات السعودي، يتم تحويل ١٠٪ من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي النظامي. يجوز للمجموعة أن تقرر وقف مثل هذه التحويلات عندما يبلغ مجموع الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع.

١٥-٣ احتياطي لدفعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين

يمثل ذلك مبالغ مدفوعة مقدماً إلى بعض المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومعتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في النظام الأساسي للشركة، ولاحقاً توقفت من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيتهم العمومية الغير عادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦م (الموافق ١٩ جمادى الآخر ١٤٣٧هـ).

إن المبالغ المدفوعة مقدماً قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل الشركة و/أو عائدات بيع أسهم الشركة المحتفظ بيها من قبل المؤسسين.

١٦ قروض واقتراضات

فيما يلي تفاصيل القروض والاقتراضات الخاصة بالمجموعة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١ يناير ٢٠١٩
قروض واقتراضات	١٠,٥٢٩,٧٤٨	٩,٩٢٧,٥١٩	٩,١١٩,٩٦٤
عمولات مستحقة عن قروض الأجل	٤٣٣,٣٧٤	٣١٤,٥٥٠	١٩٠,٣٢٩
ناقصاً: نفقات مالية مؤجلة	(٢٣,٠٤١)	(٣١,٢٣٦)	(٣٨,٠٨٠)
	١٠,٩٤٠,٠٨١	١٠,٢١٠,٨٣٣	٩,٢٧٢,٢١٣
الجزء المتداول	(٢,٥٩٢,٢٠١)	(٥,٢٦٢,٨٢١)	(٣,٦١٣,١٨٣)
الجزء غير المتداول	٨,٣٤٧,٨٨٠	٤,٩٤٨,٠١٢	٥,٦٥٩,٠٣٠

الجزء غير المتداول

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١ يناير ٢٠١٩
قرض حكومي (الملاحظة (أ) أدناه)	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠
العمولة المستحقة	٣١٨,٣٠٠	-	-
قرض تمويل اسلامي مشترك (الملاحظة (ب) أدناه)	٣,٥٨٧,٦٩٩	٣,٨٩٨,٢٠٨	٣,٧٩٩,٤٠٤
العمولة المستحقة	-	١٩,٨٣٦	-
تسهيل من بنك محلي (الملاحظة (ج) أدناه)	٣٣١,٧٧٠	٥٤٦,٧٧٠	٣٤١,٢٦٦
العمولة المستحقة	٢,٨٧٣	-	-
تسهيل من بنك محلي (الملاحظة (ز) أدناه)	٦٠٠,٠٠٠	-	-
العمولة المستحقة	١٥,٨٥٦	-	-
تسهيل من بنك محلي (الملاحظة (و) أدناه)	-	-	٣٩,٩٦٩
الصكوك الثانوية (الملاحظة (ح) أدناه)	٥٠٦,٢٥٠	٥٠٦,٢٥٠	٥٠٦,٢٥٠
	٨,٣٦٢,٧٤٨	٤,٩٧١,٠٦٤	٥,٦٨٦,٨٨٩
ناقصاً: نفقات مالية مؤجلة	(١٤,٨٦٨)	(٢٣,٠٥٢)	(٢٧,٨٥٩)
	٨,٣٤٧,٨٨٠	٤,٩٤٨,٠١٢	٥,٦٥٩,٠٣٠

١٦ قروض واقتراضات (تتمة)

الجزء المتداول

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١ يناير ٢٠١٩
تسهيل من بنك محلي (الملاحظة (د) أدناه)	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
العمولة المستحقة	٢٨,٥٥٣	١٢,٤٩٢	١٢,١٣٧
قرض تمويل اسلامي مشترك (الملاحظة (ب) أدناه)	٩٥٧,٠٢٩	-	-
العمولة المستحقة	٨٤٠	١٦,٣٦٨	٣٧,٥٣٩
تسهيل من بنك محلي (الملاحظة (ج) أدناه)	٢٧٢,٩٧٣	٢٥,٠٠٠	٢٧٩,٣١٣
العمولة المستحقة	١١,٨٥١	١٠,٥٢٢	١١,٤٦٥
تسهيل من بنك محلي (الملاحظة (ه) أدناه)	١٣٥,٧٥٣	١٤٧,٩٨١	٧٦,٤٤٨
العمولة المستحقة	١,٧٥٧	٢,٧٣٦	-
تسهيل من بنك محلي (الملاحظة (و) أدناه)	١٣٨,٢٧٤	٢٠٣,٣١٠	٧٧,٣١٤
العمولة المستحقة	٩٦٩	-	-
قرض حكومي (الملاحظة (أ) أدناه)	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
العمولة المستحقة	٤٢,٤٢١	٢٤٥,١٢٦	١٢٤,٨٠٦
تسهيل من بنك محلي (الملاحظة (ز) أدناه)	-	٦٠٠,٠٠٠	-
العمولة المستحقة (الملاحظة (ز) أدناه)	٣,٥٦٠	٧٩٧	-
العمولة المستحقة (الملاحظة (ح) أدناه)	٦,٣٩٤	٦,٦٧٣	٤,٣٨٢
	٢,٦٠٠,٣٧٤	٥,٢٧١,٠٠٥	٣,٦٢٣,٤٠٤
ناقصاً: نفقات مالية مؤجلة	(٨,١٧٣)	(٨,١٨٤)	(١٠,٢٢١)
الجزء المتداول	٢,٥٩٢,٢٠١	٥,٢٦٢,٨٢١	٣,٦١٣,١٨٣

أ) في ١٣ ديسمبر ٢٠١١ (الموافق ١٨ محرم ١٤٣٣هـ)، وقعت المجموعة اتفاقية مع جهة حكومية للحصول على قرض بمبلغ ٣ مليار ريال سعودي. تم تخصيص القرض لتطوير المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. في البداية، كان المبلغ مستحقًا للتسوية على ستة أقساط نصف سنوية تبدأ من ١ يناير ٢٠١٤.

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

خلال ٢٠١٨، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لإعادة جدولة القرض لسداده على ثلاثة أقساط متساوية سنويًا، بدءًا من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بسعر فائدة سايبور زائداً الانتشار.

خلال سنة ٢٠٢٠، حصلت المجموعة على موافقة من المُقرض لتأجيل سداد جميع الأقساط المستحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢. نتيجة لذلك ، قامت المجموعة باثبات خسائر تعديل تبلغ ٩,٣ مليون ريال سعودي مسجلة تحت تكاليف التمويل نتيجة لإعادة جدولة التسهيلات خلال السنة.

تعهدت المجموعة بالمرحلة الثالثة للمقرض كرهن عقاري مقابل مبلغ القرض. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ب) وقعت المجموعة بتاريخ ١٨ مايو ٢٠١٥ (الموافق ٢٩ رجب ١٤٣٦هـ) اتفاقية قرض إسلامي مشترك بنظام الإجارة بحد ائتماني قدره ٨ مليار ريال سعودي مع بنكين محليين. تم استخدام هذا القرض في سداد جميع الالتزامات البنكية الخاصة بالمراحل ٢ و٤ و٥ بما في ذلك قرض من بنك محلي بحد ائتماني قدره ٢ مليار ريال سعودي (تم دفعه) والتزام آخر قصير الأجل، بالإضافة إلى استكمال إنشاء المرحلة ٢ والمرحلة ٤، وكذلك تنفيذ المرحلة ٥. يستحق سداد تمويل القرض الإسلامي المشترك على مدى ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية بواقع دفعات ربع سنوية تنتهي في سبتمبر ٢٠٢٧. لدى المجموعة خيار تمديد جدول الدفعات لمدة ٤ سنوات إضافية. قامت المجموعة بسحب مبلغ ٤,٥ مليار ريال سعودي بموجب التسهيل وتحمل تكاليف الاقتراض بمعدل سايبور زائداً الانتشار. خلال سنة ٢٠٢٠، تلقت المجموعة خطابًا بتأجيل السداد المستحق حتى ٣١ مارس ٢٠٢١. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

١٦ قروض واقتراضات (تتمة)

قروض لأجل

قدمت المجموعة مقابل هذا التسهيل الضمانات التالية:

- رهن صكوك أراضي المراحل المذكورة أعلاه وعقارات تبلغ قيمتها الدفترية ٧,٢٨٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- سند أمر من قبل المجموعة للقرض البالغ ٦,١ مليار ريال سعودي.

ج) وقعت المجموعة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٧ (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيل قرض طويلة الأجل غير مضمون مع بنك محلي له إدارة مشتركة مع الشركة (إيضاح ٢٩)، بحد التسهيل ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة، حيث سيتم سداد القرض على مدى أربع سنوات. وبالتالي، وفقا لشروط السداد، فإن القرض يستحق السداد على سبعة أقساط نصف سنوية متساوية، واستحق القسط الأول في ٢٠ مارس ٢٠١٨ (الموافق ٣ رجب ١٤٣٩هـ) بينما استحق القسط الأخير في ٢٠ مارس ٢٠٢١ (الموافق ٧ شعبان ١٤٤٢هـ). يحمل القرض تكاليف اقتراض بسعر سايبور زائداً الانتشار. في ٢١ مارس ٢٠١٩ (الموافق ١٤ رجب ١٤٤١هـ)، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيل للمبلغ المستحق من القرض كما في تاريخ إعادة الهيكلة. وبناءً عليه، ووفقًا للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على تسعة أقساط؛ القسط الأول المستحق في ١٨ أغسطس ٢٠١٩ (الموافق ١٧ ذو الحجة ١٤٤٠هـ) والدفعة الأخيرة المستحقة في ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣ (الموافق ٤ ربيع الأول ١٤٤٥). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تلقت المجموعة تأجيلًا قصير الأجل على القسط المستحق في مارس ٢٠٢٠ وسبتمبر ٢٠٢٠ حتى تاريخ استحقاق القسط التالي في مارس ٢٠٢١ وسيتم سداد المبلغ المتبقي حتى سبتمبر ٢٠٢٣ بناءً على جدول سداد الإيجار نصف السنوي. بسبب إعادة الهيكلة في الدفعات الحالية ، قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

د) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٧ (الموافق ٢٢ شوال ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيل غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة للمجموعة. يحمل القرض تكاليف اقتراض بالمعدلات التجارية ويستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار لتمديد الفترة ستة أشهر أخرى). يستحق سداد القرض في ٣١ أغسطس ٢٠١٨ (الموافق ٢٠ ذو الحجة ١٤٣٩هـ). بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٧ (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩هـ)، أعادت المجموعة التفاوض ووقعت اتفاقية لتحويل التسهيل غير المضمون القائم من خلال تسهيل مضمون بمبلغ إضافي وقدره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليزيد مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتغطية المطلوبات القائمة للمجموعة. إن التسهيل الجديد مضمون بوحدات مشترك فيها لشركة جبل عمر للتطوير في حصة الشركة التابعة للمجموعة، صندوق الإنماء مكة العقاري، بمبلغ ١ مليار ريال سعودي وكانت مستحقة الدفع في ٣١ مارس ٢٠١٨. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أنهت المجموعة شروط وأحكام إعادة هيكلة التسهيلات وبالتالي تم تمديد أجل الاستحقاق حتى نوفمبر ٢٠٢١ بتكلفة اقتراض سايبور زائدا الانتشار. بسبب إعادة الهيكلة في الدفعات الحالية ، قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل بمبلغ ٣٦,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ه) وقعت المجموعة بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧ (الموافق ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٨هـ) تسهيل غير مضمون وغير ممول مع بنك محلي بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. والتسهيل محمل بتكاليف اقتراض حسب المعدلات التجارية. وتم تجديد التسهيل حتى ١٧ سبتمبر ٢٠٢٢ (الموافق ٢١ صفر ١٤٤٤م). يحمل التسهيل تكاليف بمعدل سايبور زائد الهامش. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استخدمت المجموعة مبلغ ١٣٥ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

و) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨ (الموافق ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ) تسهيل غير مضمون وغير ممول مع بنك محلي بحد أقصى ٣٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. تم تجديد التسهيل بمبلغ ٢٠٩,٨ مليون ريال سعودي وتاريخ انتهاء صلاحيته في ٣٠ يناير ٢٠٢٠. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، استخدمت المجموعة مبلغ ١٣٨ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة بمعدل سايبور زائداً الانتشار. وخلال السنة، تم تمديد التسهيل حتى ١٥ أبريل ٢٠٢١. راجع أيضًا إيضاح رقم ١٦ (أ) للحصول على معلومات حول تعهدات الدين المالية.

ز) في ٣٠ يناير ٢٠١٩ (الموافق ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ)، 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. قدمت المجموعة فندقًا كضمان مقابل مبلغ القرض. يحمل التسهيل تكاليف اقتراض بأسعار تجارية بسعر سايبور زائدا الانتشار. خلال السنة، انتهت المجموعة من شروط وأحكام إعادة هيكلة التسهيلات، وبالتالي تم تمديد أجل استحقاقها إلى ديسمبر ٢٠٢٥. بسبب إعادة الهيكلة في الدفعات الحالية، قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل بمبلغ ١٨,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة. وسيتم ربط المدفوعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية المخصصة للفندق. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

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

ط) تحمل الاقتراضات المتبقية لدي المجموعة نفقات مالية بالسايبور زائدا الانتشار يتراوح بين ١,٧٥٪ و ٥٪.

ي) لدى المجموعة تعهد مالي متعلق بتسهيلات الأقتراض بمبلغ أساسي قائم بقيمة ١٣٨ مليون ريال سعودي. التزمت المجموعة بمتطلبات التعهد المالي خلال سنتي ٢٠٢٠ و٢٠١٩. بموجب شروط تسهيلات الاقتراض، يتعين على المجموعة الامتثال بالتعهد المالي لنسبة الدين إلى حقوق الملكية التي لا تتجاوز ٢,٥: ١.

ك) بالإضافة إلى ذلك، لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مستخدمة بقيمة ٣,٦٨١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٤,٢٥١ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لتلبية متطلبات السيولة لديها. صلاحية التسهيلات البنكية غير المستخدمة والبالغة ٣,٦٨١ مليون ريال سعودي حتى سبتمبر ٢٠٢٧.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٧ مطلوبات مقابل عقود الإيجار

فيما يلي تفاصيل المطلوبات مقابل عقود الإيجار التي تتمثل في مباني المكاتب:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
مجموع مدفوعات الإيجار بموجب عقود إيجار	٢٧,٠٦١	٩,٥٨٥	١٥,٥٦٥
نفقات مالية	(٢,٠٢٣)	(٢,٥٠٣)	(٤,٠١٣)
	٢٥,٠٣٨	٧,٠٨٢	١١,٥٥٢
ناقصاً: الجزء المتداول	(١٠,٨٥٧)	(٤,٥٠٤)	(٣,٦٩٥)
الجزء غير المتداول	١٤,١٨١	٢,٥٧٨	٧,٨٥٧

خلال سنة ٢٠٢٠، سجلت المجموعة إضافة بمبلغ ١٦ مليون ريال سعودي كإعادة قياس بسبب التغيير في مدة عقد الإيجار بناءً على ممارسة خيار التمديد.

	إيجارات عقود مستقبلية	نفقات تمويل غير مطفأة	التزام إيجار
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
أقل من سنة واحدة	١١,٥٨٨	(٧٣١)	١٠,٨٥٧
بين سنة واحدة إلى خمس سنوات	١٥,٤٧٣	(١,٢٩٢)	١٤,١٨١
	٢٧,٠٦١	(٢,٠٢٣)	٢٥,٠٣٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)			
أقل من سنة واحدة	٤,٧٩٣	(١,٦٩٤)	٣,٠٩٩
بين سنة واحدة إلى خمس سنوات	٤,٧٩٣	(٨١٠)	٣,٩٨٣
	٩,٥٨٦	(٢,٥٠٤)	٧,٠٨٢
١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)			
أقل من سنة واحدة	٤,٧٩٣	(٢,٧٧٧)	٢,٠١٦
بين سنة واحدة إلى خمس سنوات	١٠,٧٧٢	(١,٢٣٦)	٩,٥٣٦
	١٥,٥٦٥	(٤,٠١٣)	١١,٥٥٢

١٨ مخصص التزامات منافع الموظفين

تطبق المجموعة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدماتهم، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزام سداد المنافع عند استحقاقها عند انتهاء الخدمة. يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصروف المنافع المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة والمبالغ المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة.

	٢٠٢٠	٢٠١٩
التزام المنافع المحددة في بداية السنة	٢٩,٥٢٣	٢٣,٨٦٠
مدرجة في الربح أو الخسارة		
تكلفة الخدمة الحالية	١٠,٩٦٨	٩,٥٧٦
تكلفة الفائدة	٧٨٥	٩٥١
(ربح)/ خسارة التقليص	(١,٨٦٩)	-
	٩,٨٨٤	١٠,٥٢٧
مدرجة في الدخل الشامل الآخر		
ربح / (خسارة) إعادة القياس:		
- (أرباح) / خسائر اكتوارية ناتجة عن:		
- افتراضات مالية	٢,٨٧٥	(٤٥٢)
- تعديل الخبرة	(١,٠٥٣)	(١,٠١٩)
	١,٨٢٢	(١,٤٧١)
أخرى		
منافع مدفوعة	(٧,٨٢٩)	(٤,٩٣٤)
التزام محوّل	-	١,٥٤١
	(٧,٨٢٩)	(٣,٣٩٣)
التزام المنافع المحددة في نهاية السنة	٣٣,٤٠٠	٢٩,٥٢٣

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٨ مخصص التزامات منافع الموظفين (تتمة)

إن صافي مصروف / (ربح) المنافع المثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر هو كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
تكلفة الخدمة الحالية	**١٠,٩٦٨**	٩,٥٧٦
تكلفة الفائدة	**٧٨٥**	٩٥١
ربح التقليص	**(١,٨٦٩)**	-

أ) *افتراضات اكتوارية*

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الرئيسية في تاريخ التقرير (يتم التعبير عنها كمتوسطات مرجحة).

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
معدل الخصم (٪)	**٪١,٦٥**	**٣,٤٣**
الزيادة في الرواتب المستقبلية (٪)	**٪٢,٣٠**	**٢,٦٩**

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام المنافع المحددة ٥,٥٥ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٥,١٥ سنوات).

يتم خصم الدفعات المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل عائدات السوق لسندات الشركات عالية الجودة في نهاية فترة التقرير بشروط وعملات تطابق بقدر الإمكان التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.

ب) *تحليل الحساسية*

إن تأثر أحد الافتراضات الاكتوارية ذات الصلة بالتغيرات المحتملة المعقولة في تاريخ التقرير، مع ثبات الافتراضات الأخرى، كان من الممكن أن يؤثر على التزام المنافع المحددة وفقا للمبالغ المبينة أدناه.

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
	الزيادة	**النقص**	الزيادة	النقص
معدل الخصم (حركة بنسبة ١٪)	**(١,٨٤٨)**	**٢,٠٨٢**	(٩٥٣)	١,٨٥٠
زيادات الرواتب المستقبلية (حركة بنسبة ١٪)	**٢,٢١٩**	**(٢,٠٠٩)**	١,٥٧٧	(١,٢٨٣)

١٩ مطلوبات غير متداولة أخرى

	إيضاح	**٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١ يناير ٢٠١٩
مطلوبات إلى شركة تبريد المنطقة المركزية	٢٩	**٧٦٢,٥٩٥**	٧٧٧,٩٥٠	٧٣٥,٦٧٨
ضمان حسن التنفيذ دائن – الجزء الغير متداول		**٣٥٨,٩٢٦**	٣٥٩,٤٦٥	٣٢٧,٢١٩
ودائع قابلة للاسترداد		**٦,٠٩٦**	٥,٤٠٣	٥,٧٨٤
أخرى		**١٩,١٧٤**	١٦,٥٤٧	١١,٤٨٣
		١,١٤٦,٧٩١	١,١٥٩,٣٦٥	١,٠٨٠,١٦٤

أ) يتم استلام الودائع المستردة مقابل المراكز التجارية والتي يتم تسويتها في نهاية العقد.

٢٠ ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٣١ ديسمبر ٢٠١٩**	**١ يناير ٢٠١٩**
أرصدة مستحقة للمقاولين	**٥٦٧,٢٧٦**	٥٧٥,٣٦٧	٢٩٠,٠٧٨
ضمان حسن التنفيذ دائن – الجزء المتداول	**٨,٠٠٠**	٢٣,٩٣١	٢٨,٤٩٤
مصاريف مستحقة ومخصصات أخرى	**٥٥,٩٨٥**	٧٩,٩٦٧	٥٢,٨٩٥
دفعات مقدمة من عملاء	**٢٤٧,٧٦٥**	٢٥١,٧٣٤	٣٢٨,٣٩٥
ذمم دائنة	**١٥٩,٢٥٥**	١٣١,٦٢٦	٨٥,٣٩٢
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة وشركات شقيقة أخرى (الإيضاح ٢٩، الإيضاح ٦(هـ))	**٤٤٥,٣٤٦**	٤٠٣,٢٨٣	٣٥٢,٨٣٦
	١,٤٨٣,٦٢٧	١,٤٦٥,٩٠٨	١,١٣٨,٠٩٠

أ) تتعلق المبالغ المحتجزة الدائنة بالمبالغ المقتطعة من تسوية فواتير المقاولين من الباطن المشاركين في أعمال التطوير. تتم تسوية هذه الأرصدة وفقًا لشروط الاتفاقيات ذات الصلة. تم تصنيف المبلغ على أنه متداول / غير متداول بناءً على تاريخ التسوية المتوقع.

ب) تمثل الدفعات المقدمة من العملاء المبلغ المستلم مقابل بيع الوحدات السكنية (المبيعات على المخطط) والموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع والإيجار المقدم للمراكز التجارية. إن الانخفاض في الدفعات المقدمة من العملاء ناتج من التغير في نسبة انجاز عملية البيع للاعتراف بالإيراد.

٢١ مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

كما لوحظ ، بموجب التقديرات والأحكام الهامة (إيضاح ٢,٤) ، تم توحيد صندوق الإنماء العقاري بمكة ("الصندوق"). نتيجة لتوحيد الصندوق ، يتم دفع التزام إلى مالكي الوحدات المتبقين في الصندوق. يتكون الالتزام من الفوائد المستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بنسبة ٩,٦٪ ومبلغ الاسترداد المستحق الدفع عند تصفية الصندوق. تعهدت المجموعة بالمرحلة الأولى الى المقرض كرهن عقاري مقابل هذه المعاملة. انظر إيضاح رقم ٦ لمزيد من التفاصيل. نظرًا لأن مالكي الوحدات يتلقون عائدًا ثابتًا ومبلغ الاسترداد ثابتًا ، فقد تم احتساب الالتزام بالتكلفة المطفأة.

٢٢ زكاة مستحقة

يتم احتساب الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الدخل الخاضع للزكاة أو الوعاء الزكوي، أيهما أعلى. وعليه، فإن الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ تستند إلى الوعاء الزكوي، والتي تتمثل مكوناتها الرئيسية فيما يلي:

		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
حقوق الملكية		**٨,٣١٢,٦٨٨**	٨,٩٤١,٣١٣
مخصصات افتتاحية وتعديلات أخرى		**١٧,١٦٢,٥٩٢**	١٧,٨٨٨,٣٩٣
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل		**(٢٥,٣٦٨,٢٥٠)**	(٢٨,٣٣٠,٦٩٤)
		١٠٧,٠٣٠	(١,٥٠٠,٩٨٨)
الربح/ (الخسارة) المعدلة	أ	**(١,٠٦٧,٣١٧)**	(٣٨٣,٩٤٥)
الوعاء الزكوي	ب	**(١,١٧٤,٣٤٧)**	(١,١١٧,٠٤٣)
الوعاء الزكوي أعلى من "أ" و "ب"		**(١,٠٦٧,٣١٧)**	(٣٨٣,٩٤٥)

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

وضع الربوط

خلال سنة ١٤٣٣هـ، أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") ربطًا للفترة من ٢٣ رمضان ١٤٢٧هـ إلى ٣٠ ذي الحجة ١٤٣٠هـ، مما نتج عنه التزام زكوي إضافي قدره ٣٠,٤ مليون ريال سعودي. قامت شركة جبل عمر للتطوير بتقديم اعتراضاً على ربط الهيئة وقدمت ضمانًا بنكيًا بمبلغ ٢٩,١ مليون ريال سعودي. خلال سنة ٢٠١٦، أصدرت لجنة الاعتراض العليا قرارها بتخفيض التزام الزكاة إلى ٢١,٨ مليون ريال سعودي. تقدمت شركة جبل عمر للتطوير باعتراض إلى ديوان المظالم ضد قرار لجنة الاعتراض العليا المعترض عليه بشأن النقاط قيد الاعتراض وفي انتظار القرار. تتوقع الإدارة نتيجة إيجابية.

خلال سنة ١٤٣٥هـ، أصدرت الهيئة ربط الزكاة وضريبة الاستقطاع المطالبة بزكاة وضريبة استقطاع إضافية بمبلغ ٢٦,٨ مليون ريال سعودي للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة من ١٤٣١هـ حتى ١٤٣٣هـ قدمت شركة جبل عمر للتطوير اعتراض ضد ربط الهيئة مع تقديم ضمان بنكي بمبلغ ١٤,٦ مليون ريال سعودي، وتتوقع الإدارة نتيجة إيجابية.

قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة من ١٤٣٤هـ إلى ١٤٣٧هـ بالإضافة إلى الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنوات المذكورة. لم تستكمل الهيئة فحص الإقرارات الزكوية ولم تصدر أي ربط للسنوات المذكورة. بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، خلال سنة ٢٠١٧، قدمت المجموعة إقرارًا زكويًا معدلًا للسنوات من ١٤٣٤هـ حتى ١٤٣٦هـ الذي أقرته الهيئة وبانتظار الربط.

تلقت المجموعة ربط زكوي من الهيئة حتى ٢٠١٨ بمبلغ ٤٧٧ مليون ريال سعودي وسجلت زكاة مستحقة الدفع بمبلغ ٦٨ مليون ريال سعودي بناءً على الربط المستلم وتم الاعتراض على الربط.

٢٣ إيرادات

	إيضاح	**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
إيرادات من عقود مع العملاء	أ	**١٥٠,٣٨٠**	٦٨٩,٢٠١
إيرادات عقود ايجار	ب	**٢٦,٣٠٢**	١٩٦,٠١٩
		١٧٦,٦٨٢	٨٨٥,٢٢٠

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٣ إيرادات (تتمة)

أ. فصل الإيرادات من العقود مع العملاء

فيما يلي الإيرادات المصنفة حسب نوع الإيرادات وتوقيت إثبات الإيرادات. ويتضمن الجدول أيضاً تسوية الإيرادات المصنفة مع التقارير القطاعية للمجموعة. وعلاوة على ذلك، يتم الحصول على إيرادات المجموعة في المملكة العربية السعودية.

	تشغيل الفنادق		المراكز التجارية		عقارات للتطوير والبيع		المجموع	
	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩ (معدلة)	٢٠٢٠	٢٠١٩ (معدلة)
نوع الإيرادات:								
بيع عقارات للتطوير والبيع					٣١,٠٤٣	٥٣,٨٨٤	٣١,٠٤٣	٥٣,٨٨٤
عمليات الفندق								
- إيجار الغرف	٩١,٠٠٢	٤٩٩,١٩٥	-	-	-	-	٩١,٠٠٢	٤٩٩,١٩٥
- خدمات أخرى	٢٨,٣٣٥	١٣٦,١٢٢	-	-	-	-	٢٨,٣٣٥	١٣٦,١٢٢
	١١٩,٣٣٧	٦٣٥,٣١٧	-	-	٣١,٠٤٣	٥٣,٨٨٤	١٥٠,٣٨٠	٦٨٩,٢٠١
توقيت إثبات الإيرادات:								
نقطة زمنية معينة	٢٨,٣٣٥	١٣٦,١٢٢	-	-	-	-	٢٨,٣٣٥	١٣٦,١٢٢
بمرور الوقت	٩١,٠٠٢	٤٩٩,١٩٥	-	-	٣١,٠٤٣	٥٣,٨٨٤	١٢٢,٠٤٥	٥٥٣,٠٧٩
مجموع الإيرادات من عقد مع العملاء	١١٩,٣٣٧	٦٣٥,٣١٧	-	-	٣١,٠٤٣	٥٣,٨٨٤	١٥٠,٣٨٠	٦٨٩,٢٠١

ب. إيرادات إيجار

الفنادق	-	٤٤,٥٢٨	-	-	-	-	-	٤٤,٥٢٨
مواقف سيارات	٢,٤٤٠	٩,٧٥٩	-	-	-	-	٢,٤٤٠	٩,٧٥٩
مركز تجاري	-	-	٢٣,٨٦٢	١٤١,٧٣٢			٢٣,٨٦٢	١٤١,٧٣٢
مجموع إيرادات عقود الإيجار	٢,٤٤٠	٥٤,٢٨٧	٢٣,٨٦٢	١٤١,٧٣٢	-	-	٢٦,٣٠٢	١٩٦,٠١٩

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٤ تكلفة الإيرادات

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
بيع عقارات للتطوير والبيع	٧١,٧٠٥	٥٥,٦٣٥
مركز تجاري	٣٨,٩٠٧	٦٢,٥٣٧
تكلفة الفندق		
- تكلفة تشغيل	٤٠١,٣٨٨	٥٥٦,٧٥٩
- تكلفة متعلقة بعقد الإيجار	٤٠,٠٠٠	٥٥,٣١١
تكاليف أخرى	٤٩,٣٦٧	٤,١٣٦
	٦٠١,٣٦٧	٧٣٤,٣٧٨

٢٥ مصاريف عمومية وإدارية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
تكاليف متعلقة بالموظف ومصاريف السفر	١٠٤,٧٩١	١١٤,١٥٥
الاستهلاك والإطفاء	٩١,٤٩٨	٢٥,٢٥٦
ضرائب استقطاع	١٠,٠٧٥	١,٥٨٨
أتعاب مهنية واستشارات	٧,٦٧٣	٣٤,٥٧٦
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	٧٣٥	٢,٧٢٥
مصاريف ما قبل افتتاح الفنادق	٥١٨	٩,٧١٤
أخرى	٢٧,٨٢٣	٥٠,٧٩٨
	٢٤٣,١١٣	٢٣٨,٨١٢

٢٦ إيرادات تشغيلية أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
إيرادات استثمار مرابحة	٤,٥٢٢	١٣,٤٠٧
ربح القيمة العادلة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (راجع الإيضاح ٩)	٢,٣٠٨	١١٤,٧١٠
أتعاب امتياز	٢,٠٧٨	٢,٨٨٧
إيرادات توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٣,٥٧٤
أخرى	٩,٥٩٤	٦,٣٩١
	١٨,٥٠٢	١٤٠,٩٦٩

٢٧ نفقات مالية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
نفقات الفائدة والنفقات المالية المدفوعة/ المستحقة مقابل المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٧٤,٦٩٢	٤٦٤,١٩٣
تكلفة الاقتراض التقليدية	٤٨٩,٢٠٤	٥٢٨,٧٩٦
	٦٦٣,٨٩٦	٩٩٢,٩٨٩
مبلغ تم رسملته	(١٧٤,٩٦١)	(٣٦٠,٩٥١)
	٤٨٨,٩٣٥	٦٣٢,٠٣٨

أ) تتضمن تكلفة الاقتراض التقليدي خسارة التعديل البالغة ٦٩ مليون ريال سعودي المثبتة خلال السنة. (انظر الإيضاح ١٦).

٢٨ خسارة السهم

تم احتساب خسارة السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بقسمة خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على عدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. نظرًا لعدم وجود أسهم مخفضة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخفضة متماثلتان.

يتم احتساب خسارة السهم كما يلي:

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
الخسارة للسنة العائدة إلى مساهمي الشركة	**(١,٣٣٩,٠٠٥)**	(٦٣٥,١٠٣)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة	**٩٢٩,٤٠٠**	٩٢٩,٤٠٠
خسارة السهم (ريال سعودي) - الأساسية والمخفّضة	**(١,٤٤)**	(٠,٦٨)

٢٩ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على مساهمي الشركة وشركاتهم الزميلة والشقيقة وكبار موظفي الإدارة في المجموعة. يتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل الإدارة.

الطرف ذو العلاقة	**العلاقة**
شركة تبريد المنطقة المركزية	مشروع مشترك
بنك البلاد	شركة شقيقة
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	كيان مستثمر فيه
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مساهم

المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية المدرجة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والأرصدة الناتجة عن ذلك موجزة أدناه:

الطرف ذو العلاقة	**طبيعة المعاملة**	**٣١ ديسمبر ٢٠٢٠**	**٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)**
بنك البلاد - شركة شقيقة	تكلفة تمويل على قرض من بنك محلي	**٣٣,٩٧٩**	٤١,٣٣٦
	- منافع الموظفين قصيرة الأجل	**٣,٧٥٢**	٦,٣٩٩
موظفو الإدارة العليا	- منافع ما بعد الخدمة	**١٥٢**	١١٦
مجلس الإدارة	أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة	**٥٨٥**	٢,٧٢٥
	نفقات التبريد ومدفوعات أخرى (الإيضاح ٦ (أ))	**٤٣,١٩٠**	١١٣,٣٦٤
	أتعاب امتياز ٧٪	**٧,١٧٥**	٢,٨٨٧
	أعمال إنشاءات تحت التنفيذ مستحوذ عليها من قبل شركة		
شركة تبريد المنطقة المركزية - مشروع مشترك	تبريد المنطقة المركزية	**٢٢٩**	٥٨,١٣٣
	إيجار أرض وأخرى	**٥,٢٨٠**	-

يشمل كبار موظفي الإدارة الرئيس التنفيذي ورؤساء الأقسام. يشمل تعويض كبار موظفي الإدارة في المجموعة الرواتب والمنافع غير النقدية والمساهمات في خطة منافع نهاية الخدمة للموظفين المحددة.

٢٩ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

تتمثل الأرصدة الناتجة عن معاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	المدرج ضمن	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
شركة تبريد المنطقة المركزية	مشروع مشترك	مطلوبات غير متداولة أخرى	**٧٦٢,٥٩٥**	٧٧٧,٩٥٠	٧٣٥,٦٧٨
بنك البلاد	شركة شقيقة	قروض واقتراضات	**٦١٩,٤٦٨**	٥٨٢,٢٩٢	٦٣٢,٠٤٣
شركة تبريد المنطقة المركزية	مشروع مشترك	ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	**١٢٠,٢٥٦**	٧٧,٤١١	٤٦,٩١٤
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	كيان مستثمر فيه	ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	**١١٢,٥١٩**	٨٤,٣٨٣	١٨,٠٩١
شركة تبريد المنطقة المركزية	مشروع مشترك	ذمم مدينة وذمم مدينة أخرى	**(٥,٢٨٠)**	-	-
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مساهم	مطلوبات غير متداولة أخرى	**٣٠٩,٥٦٥**	٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥

يمثل المبلغ المستحق إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير، النقد المدفوع من قبلهم مقابل الأسهم النقدية المصدرة لقاء الأراضي التي لم يتمكن ملاكها بتقديم صكوكهم الشرعية والنظامية. يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٦ لمزيد من التفاصيل. تم تسوية المبلغ المدفوع لشركة مكة للإنشاء والتعمير خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٦هـ (١٤ أكتوبر ٢٠١٥) والبالغ ٥٠ مليون ريال سعودي مقابل الالتزام المسجل خلال سنة ١٤٣٧هـ.

٣٠ التقارير القطاعية

أساس تصنيف القطاعات

لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية الأربع التالية التي تمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع.

القطاعات المفصح عنها	العمليات
تشغيل الفنادق	يشمل تأجير الغرف وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق").
المراكز التجارية	يشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية ("المراكز التجارية")
عقارات للتطوير والبيع	يشمل إنشاء وتطوير الممتلكات وبيع الوحدات السكنية الجاهزة
الشركة (المركز الرئيسي)	أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسويق.

يستخدم مجلس الإدارة والمسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بشكل أساسي مقياس مجموع الدخل الشامل لتقييم أداء قطاعات التشغيل. ومع ذلك، يتلقى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية أيضًا معلومات حول إيرادات وموجودات القطاعات على أساس ربع سنوي.

يتم قياس مجموع إيرادات الربح والأرباح أو الخسائر لقطاعات تشغيل المجموعة المبلغ عنها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بطريقة تتفق مع تلك في الربح أو الخسارة. لذلك لا يتم عرض تسوية مجموع الدخل الشامل مع الربح أو الخسارة بشكل منفصل.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٠ التقارير القطاعية (تتمة)

يتم قياس المبالغ المقدمة إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية فيما يتعلق بمجموع الموجودات ومجموع المطلوبات بطريقة متسقة مع تلك المتبعة في القوائم المالية الموحدة. يتم تخصيص هذه الموجودات والمطلوبات بناء على عمليات القطاع والموقع الفعلي للأصل. نظرًا لأنه تم تخصيص جميع الموجودات والمطلوبات إلى القطاعات التشغيلية (المفصح عنها)، لم يتم عرض تسويات موجودات القطاعات المعلن عنها مع مجموع الموجودات، ومطلوبات القطاعات المعلن عنها إلى مجموع المطلوبات. خلال سنتي ٢٠٢٠ و٢٠١٩ كانت هناك معاملات بين القطاعات التشغيلية للمجموعة.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	تشغيل الفنادق	مراكز تجارية	عقارات للتطوير والبيع	شركات	المجموع
الموجودات المتداولة	١٢٤,١٤٥	٨٣,١٨٩	١,٥٠٣,٧٤٤	٤٢٤,٩١٧	٢,١٣٥,٩٩٥
ممتلكات ومصنع ومعدات	١٧,٧٨٦,٤٥٨	-	-	٨٨,٦٥٢	١٧,٨٧٥,١١٠
عقارات استثمارية	٥٥٨,٩٣٤	٤,٤٨٢,٨٩٧	-	-	٥,٠٤١,٨٣١
موجودات غير متداولة أخرى	-	-	-	٦٨٣,٩٤٦	٦٨٣,٩٤٦
مجموع الموجودات	١٨,٤٦٩,٥٣٧	٤,٥٦٦,٠٨٦	١,٥٠٣,٧٤٤	١,١٩٧,٥١٥	٢٥,٧٣٦,٨٨٢
مجموع الموجودات يشمل :					
إضافات لموجودات غير متداولة (بخلاف الأدوات المالية)	٤١٧,٨٧٦	٧١,٨٠٧	١١,٧٧١	١٨,٣٥٢	٥١٩,٨٠٦
مجموع المطلوبات	٩٤١,١٥٧	٢٧٢,٧٣٦	٢٠٨,٨٣٧	١٧,٣٢٥,٤١٠	١٨,٧٤٨,١٤٠

بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

	تشغيل الفنادق	مراكز تجارية	عقارات للتطوير والبيع	شركات	المجموع
إيرادات من عمليات	١١٩,٣٣٧	٢٦,٣٠٢	٣١,٠٤٣	-	١٧٦,٦٨٢
استهلاك وإطفاء	٢٧٩,٩٥٥	١٦,٨١٣	١٩,٢٨٦	-	٣١٦,٠٥٤
مصروف الزكاة	-	-	-	٦٨,٧٤١	٦٨,٧٤١
حصة الربح من مشروع مشترك	-	-	-	٩,١٥٧	٩,١٥٧
تكلفة تمويل	-	-	-	(٤٨٨,٩٣٥)	(٤٨٨,٩٣٥)
مجموع الخسارة الشاملة	(٤٩٤,٢١٣)	(٩٢,٦٤٦)	(٤٠,٦٦٣)	(٧١٣,٥١٦)	(١,٣٤١,٠٣٨)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)

	تشغيل الفنادق	مراكز تجارية	عقارات للتطوير والبيع	شركات	المجموع
موجودات متداولة	٢٤٧,٧٣٢	١٠٤,٢٨٠	١,٩٢٨,٣٧٦	٥١١,٣٢٢	٢,٧٩١,٧١٠
ممتلكات ومصنع ومعدات	١٧,٦٩٧,٣٩١	-	-	٥٦,٨٩١	١٧,٧٥٤,٢٨٢
عقارات استثمارية	١,٠٢٩,٤١٠	٤,٠٢٤,٩٠٩	-	-	٥,٠٥٤,٣١٩
موجودات غير متداولة أخرى	-	-	-	٦٨٧,٢٦٥	٦٨٧,٢٦٥
مجموع الموجودات	١٨,٩٧٤,٥٣٣	٤,١٢٩,١٨٩	١,٩٢٨,٣٧٦	١,٢٥٥,٤٧٨	٢٦,٢٨٧,٥٧٦
مجموع الموجودات يشمل:					
اضافات لموجودات غير متداولة (بخلاف الأدوات المالية)	٢٥٤,١٦٢	٤٢٩,٧٣٠	٤٥٥,٨٤٣	-	١,١٣٩,٧٣٥
مجموع المطلوبات	٨٨٦,٣٧٣	٣٤,٣٩٦	٢٦٧,٣٨٢	١٦,٧٨٤,٤٢١	١٧,٩٧٢,٥٧٢

بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة):

	تشغيل الفنادق	مراكز تجارية	عقارات للتطوير والبيع	شركات	المجموع
إيرادات من عمليات	٦٣٥,٣١٧	١٩٦,٠١٩	٥٣,٨٨٤	-	٨٨٥,٢٢٠
استهلاك وإطفاء	٢٠٥,١٢٥	٣٧,٢٣٨	-	٢١,٧٢٢	٢٦٤,٠٨٥
حصة الربح من مشروع مشترك	-	-	-	٤,٢٢٤	٤,٢٢٤
تكلفة تمويل	-	-	-	(٦٣٢,٠٣٨)	(٦٣٢,٠٣٨)
مجموع الخسارة الشاملة	(٢٠٣,٤٥٤)	(٨٧,٢٥٦)	٨٦,٩٠١	(٤٢٩,٣٩٢)	(٦٣٣,٢٠١)

إن الإيرادات مستمدة من عدد كبير من العملاء ولا يساهم أي عميل بأكثر من ١٠٪ من إيرادات المجموعة.

٣١ الأدوات المالية

٣١-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

أ) *قياسات القيمة العادلة المثبتة*

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن قبضه من بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين الأطراف المشاركة في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في حالة عدم وجودها، في أفضل سوق يكون متاحاً للمجموعة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الوفاء به.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستخدم المجموعة بيانات السوق التي يمكن رصدها بأقصى قدر ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن رصدها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (مثال: الأسعار) أو غير مباشر (مثال: مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق يمكن رصدها (مدخلات لا يمكن رصدها).

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بشكل متكرر، تقرر المجموعة ما إذا كان قد حدث تحويلات بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقدير التصنيف (بناءً على أدنى مستوى مدخلات جوهري لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

كما في تاريخ التقرير، تعتقد الإدارة، مقابل الفترة وجداول أسعار الفائدة (عند الاقتضاء)، أن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة (باستثناء الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) تقارب قيمها العادلة.

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقريبية معقولة للقيمة العادلة.

ب) *التسلسل الهرمي للقيمة العادلة*

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠					
	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
موجودات مالية						
نقد وما يماثله	-	٥١,٢٢٥	٥١,٢٢٥	-	-	٥١,٢٢٥
نقد محتجز	-	٥٩٠,٩٠٩	٥٩٠,٩٠٩	-	-	٥٩٠,٩٠٩
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	-	١٠٧,٥٩٣	١٠٧,٥٩٣	-	-	١٠٧,٥٩٣
موجودات أخرى	-	٣٢,٢٢٣	٣٢,٢٢٣	-	-	٣٢,٢٢٣
استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٧٢,٥٤٦	-	٣٧٢,٥٤٦	٦٧,٨٣٦	-	٣٠٤,٧١٠
مجموع الموجودات المالية	٣٧٢,٥٤٦	٧٨١,٩٥٠	١,١٥٤,٤٩٦	٦٧,٨٣٦	-	١,٠٨٦,٦٦٠

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)					
	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
موجودات مالية						
نقد وما يماثله	-	٢٣٩,١٤٢	٢٣٩,١٤٢	-	-	٢٣٩,١٤٢
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	-	١٤٨,٥٧٥	١٤٨,٥٧٥	-	-	١٤٨,٥٧٥
نقد محتجز	-	٦٨٨,٨٣٤	٦٨٨,٨٣٤	-	-	٦٨٨,٨٣٤
موجودات متداولة أخرى	-	١٤,٢٣١	١٤,٢٣١	-	-	١٤,٢٣١
استثمارات محتفظ بها بالتكلفة المطفأة	-	١٥٠,٤٤١	١٥٠,٤٤١	-	-	١٥٠,٤٤١
استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٣٦,٥٢٧	-	٥٣٦,٥٢٧	٣٣١,٠٠٠	-	٢٠٥,٥٢٧
مجموع الموجودات المالية	٥٣٦,٥٢٧	١,٢٤١,٢٢٣	١,٧٧٧,٧٥٠	٣٣١,٠٠٠	-	١,٤٤٦,٧٥٠

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

٣١ الأدوات المالية (تتمة)

٣١-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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.

النوع	أسلوب التقييم
استثمار في صناديق عامة	أسعار السوق المدرجة
استثمار في صناديق غير عامة	صافي قيمة الموجودات الأرشادية للصندوق بناءً على القيمة العادلة للموجودات الأساسية للصندوق
الأدوات المالية الأخرى	تحليل التدفقات النقدية المخصومة

القروض والاقتراضات، المطلوبات مقابل عقود الإيجار، المطلوبات لمالكي الوحدات الاخري في صندوق الاستثمار والمطلوبات الأخرى هي المطلوبات المالية للمجموعة. تقاس جميع المطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات لمالكي الوحدات الاخري 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 كل تاريخ تقرير.

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
الرصيد الافتتاحي	**٥٣٦,٥٢٧**	٣٤٩,٧٦٠
(الربح) / الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة	**(٤٨٠,٨٠٥)**	١٨٦,٧٦٧
الرصيد الختامي	**٥٥,٧٢٢**	٥٣٦,٥٢٧

د) *عملية التقييم*

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

٣١-٢ إطار إدارة المخاطر

إن سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة مصممة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ووضع حدود وضوابط ملائمة لها ومراقبتها مع الالتزام بتلك الحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بشكلٍ منتظم بما يعكس آثار التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة، من خلال تدريباتها وإدارة المعايير والإجراءات، إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وبنّاءة، يستطيع من خلالها كل موظف أن يدرك المهام والمسؤوليات الملقاة على عاتقه.

تراقب إدارة المجموعة الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر بالمجموعة وفحص مدى كفاية إطار عمل إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. وتتولى المراجعة الداخلية مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة في دورها الإشرافي. وتقوم المراجعة الداخلية بمراجعات منتظمة وبصفة خاصة على ضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويتم إبلاغ النتائج إلى الإدارة. راجع أيضًا الإيضاح ١ للتغييرات في سياسات إدارة المخاطر للمجموعة بسبب كوفيد-١٩. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتطور وأي تغيير في سياسات إدارة المخاطر سينعكس في فترات التقارير المستقبلية.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة عن الأدوات المالية:
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق (مخاطر العملة ومخاطر سعر الفائدة على القيمة العادلة والتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار)

أ) *مخاطر الائتمان*

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم مقدرة الطرف المقابل للأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الملاءة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل إبرام أي معاملات وكذلك مراقبة أي تعرضات قائمة بصورة مستمرة لضمان التسوية في الوقت المناسب. تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما يماثله والنقد المحتجز ومخاطر الائتمان للعملاء، بما في ذلك الذمم المدينة القائمة وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود.

- إدارة المخاطر

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

٣١ الأدوات المالية (تتمة)

٣١-٢ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

- الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)
نقد لدى البنوك	٥١,٢٢٥	٢٣٩,١٤٢
نقد محتجز	٥٩٠,٩٠٩	٦٨٨,٨٣٤
ذمم مدينة تجارية - أطراف أخرى	١٠٧,١٥١	١٤٨,٥٧٥
إيرادات إيجار مستحقة	-	٩,٣١٢
موجودات عقود	٦٩,٩٩٧	٦٤,٩٥٦
الهامش و الودائع الأخرى	١٤,٥٧١	١٩,٧٧١
	٨٣٣,٨٥٣	١,١٧٠,٥٩٠

يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. تعتبر الذمم المدينة الأخرى ذات مخاطر ائتمان منخفضة، وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهرًا لتقييم الانخفاض في القيمة. بناءً على تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، فإنه لا يوجد أي مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع السنوات المعروضة.

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

تأخذ مصفوفة المخصصات في الاعتبار الخسارة الائتمانية التاريخية (فترة ٤٨ شهرا) ويتم تعديلها وفقًا لمتوسط معدلات الاسترداد التاريخية. كما تعتبر معدلات الخسارة التاريخية أنها تعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. 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.

ذمم مدينة للمستأجر

يتم تقييم المستأجرين وفقًا لمعايير المجموعة قبل إبرام ترتيبات الإيجار. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات وتقديم الخدمات للمستأجرين مقدمًا. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على بطاقة أداء جودة الائتمان الشاملة في وقت إبرام اتفاقية الإيجار. تتم مراقبة ذمم المستأجرين المدينة القائمة بانتظام. يتم إجراء تحليل الانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير على أساس فردي للمستأجرين الرئيسيين. الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير هو القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

ذمم مدينة ناتجة 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.
يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة للموجودات المالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كما يلي:

	إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مدينة من العقود مع العملاء	أ	٢٦,٥٧١	٨٦٤
خسارة الانخفاض في القيمة من إيرادات الإيجار	ب	٤٧,٧٤٩	١٩,٨٤١
خسارة الانخفاض في قيمة ذمم مدينة من بيع الممتلكات لتطوير والبيع	ج	١٧,٥٣٢	-
خسارة الانخفاض في قيمة موجودات العقود	د	١٢,٤٤١	-

٣١ الأدوات المالية (تابع)

٣١-٢ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

أ) يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة من العقود مع العملاء:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	متداولة	متأخرة السداد لأكثر من ٣٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٢٧٠ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٪٠	٪٩	٪٤٣	٪٧٤	
إجمالي القيمة الدفترية	٢٧٥	٦٧٣	٦٠	٣٥,٦٧٠	٣٦,٦٧٨
مخصص الخسارة	-	٦١	٢٦	٢٦,٤٨٤	٢٦,٥٧١

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة السداد لأكثر من ٣٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٢٧٠ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٪٠	٪١	٪٢	٪٢	
إجمالي القيمة الدفترية	٢٠,٤٣٤	١٢,٢٩٢	١٥,٢٢٨	٢٣,١٩٧	٧١,١٥١
مخصص الخسارة	-	٨٤	٢٦٤	٥١٦	٨٦٤

ب) يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة من إيرادات الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	متداولة	متأخرة السداد لأكثر من ٣٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٢٧٠ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	-	٪٣٢	٪٨٩	٪٩٦	
إجمالي القيمة الدفترية	-	٤,٥٢٩	٦,٧٤٢	٤٢,١١١	٥٣,٣٨٢
مخصص الخسارة	-	١,٤٣٢	٦,٠٠٠	٤٠,٣١٧	٤٧,٧٤٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٩	متداولة	متأخرة السداد لأكثر من ٣٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٢٧٠ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	٪١٣	٪٢٣	٪٣٥	٪٤٠	
إجمالي القيمة الدفترية	٢,٤٦٨	٣,٨٧٣	٥,٢٢٨	٤١,٨١٣	٥٣,٣٨٢
مخصص الخسارة	٣٢٤	٨٩٤	١,٨٣٩	١٦,٧٨٤	١٩,٨٤١

ج) يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة فيما يتعلق بالذمم المدينة من بيع الممتلكات لتطوير والبيع:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	متداولة	متأخرة السداد لأكثر من ٣٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٩٠ يوماً	متأخرة السداد لأكثر من ٢٧٠ يوماً	المجموع
معدل الخسارة المتوقعة	-	-	-	٪١٠٠	
إجمالي القيمة الدفترية	-	-	-	١٧,٥٣٢	١٧,٥٣٢
مخصص الخسارة	-	-	-	١٧,٥٣٢	١٧,٥٣٢

د) قامت الشركة بتقسيم الأرصدة القائمة إلى فئتين من حيث الأعمار (أي أقل من ٣٦٠ يومًا و٣٦٠ يومًا وما فوق) وذلك لأن هذا يمثل طبيعة العقود مع العملاء على أفضل وجه. بالإضافة الي ذلك، قامت الشركة بالنظر في الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء فيما يتعلق بعقودها، وبالتالي تقليل التعرض للمخاطر الائتمانية المستقبلية. ونتيجة لذلك، كانت الخسارة الائتمانية المتوقعة المحددة للأرصدة القائمة التي تقل عن ٣٦٠ يومًا غير جوهرية، في حين استند مخصص الأرصدة القائمة ٣٦٠ يومًا وما فوق إلى معدل خسارة بنسبة ١٧,٧٨٪ للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: لا شيء). تم تحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة المحددة على الإيجار المستحق على أنها غير جوهرية، وبالتالي لم يتم إثباتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وديسمبر ٢٠١٩.

٣١ الأدوات المالية (تابع)

٣١-٢ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

ب) *مخاطر السيولة*

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة للوفاء اللازمة للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمتها العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر سيولة كافية، من خلال تسهيلات ائتمانية، للوفاء بالارتباطات المستقبلية. وهذا يشمل النظر في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، المعدة باستخدام افتراضات حول طبيعة وتوقيت ومبلغ المعاملات المستقبلية، والمسار المخطط للإجراءات والتدفقات النقدية الأخرى التي يمكن اعتبارها معقولة وقابلة للتحقيق في ظروف المجموعة. ، قامت إدارة المجموعة بوضع خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها ، دون تقليص كبير ، كمنشأة مستمرة. الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

	إجمالي القيمة غير المخصومة	حتى سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة وأقل من سنتين	أكثر من سنتين وأقل من خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
قروض واقتراضات	١٢,٤٧٨,٠٧١	٢,٧٩٣,٧٥٩	٥,٧٦٦,٢١١	٣,١٠٣,٢٣١	٨١٤,٨٧٠	١٢,٤٧٨,٠٧١
ذمم دائنة لحامل الوحدة	٨,١٢٣,٠٥٥	٥٤٨,٣٦٨	٨١٢,٣٩٨	١,٢١٨,٥٩٦	٥,٥٤٣,٦٩٣	٨,١٢٣,٠٥٥
ذمم دائنة وذمم دائنة أخرى	١,٢٣٥,٨٦٣	١,٢٣٥,٨٦٣	-	-	-	١,٢٣٥,٨٦٣
مطلوبات مقابل عقود الإيجار	٢٧,٠٦٠	١١,٥٨٨	٦,٤٩٤	٨,٩٧٨	-	٢٧,٠٦٠
مطلوبات غير متداولة أخرى	١,٦٨٠,٨٧١	٦٢,٢٣٩	٥٠٨,٦٤٢	٢١١,٩٨٨	٨٩٨,٠٠٢	١,٦٨٠,٨٧١
	٢٣,٥٤٤,٩٢٠	**٤,٦٥١,٨١٧**	**٧,٠٩٣,٧٤٥**	**٤,٥٤٢,٧٩٣**	**٧,٢٥٦,٥٦٥**	**٢٣,٥٤٤,٩٢٠**

	إجمالي القيمة غير المخصومة	حتى سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة وأقل من سنتين	أكثر من سنتين وأقل من خمس سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)						
قروض واقتراضات	١٢,٥٦١,٤٥٨	٥,٢٧١,٠٠٥	٢,٣١٣,٠٤٨	٢,١٢٠,٤٤٦	٢,٨٥٦,٩٥٩	١٢,٥٦١,٤٥٨
ذمم دائنة وذمم دائنة أخرى	١,٣٣٢,٩٣٠	١,٣٣٢,٩٣٠	-	-	-	١,٣٣٢,٩٣٠
ذمم دائنة لحامل الوحدة	٨,٦٤٤,٤٧٩	٤٠٦,١٩٩	٨١٢,٣٩٨	١,٢١٨,٥٩٦	٦,٢٠٧,٢٨٦	٨,٦٤٤,٤٧٩
مطلوبات غير متداولة أخرى	٢,١٣٢,١٠٠	٤٤٢,١٧٥	١٧٠,٨٢١	٢٦٤,٦٧٦	١,٢٥٤,٤٢٨	٢,١٣٢,١٠٠
مطلوبات مقابل عقود الإيجار	٩,٥٨٥	٤,٧٩٢	-	٤,٧٩٣	-	٩,٥٨٥
	٢٤,٦٨٠,٥٥٢	٧,٤٥٧,١٠١	٣,٢٩٦,٢٦٧	٣,٦٠٨,٥١١	١٠,٣١٨,٦٧٣	٢٤,٦٨٠,٥٥٢

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 وفقًا لشروط وأحكام الصندوق هي دفعتين نصف سنويتين في السنة بحيث المبلغ الإجمالي لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الأرباح القابلة للتوزيع سنويًا (الارباح غير متوفرة). تم توحيد الصندوق من قبل المجموعة على الأساس المبين في الإيضاح رقم ٢١ وعلى هذا النحو تم إظهار توزيعات الأرباح المستحقة الدفع في الفترات بناءً على أحكام وشروط الصندوق.

تدار مخاطر السيولة من خلال المتابعة المنتظمة بما يضمن توفر ما يكفي من الموارد المالية والتسهيلات البنكية والتسهيلات الائتمانية الأخرى للوفاء بأي ارتباطات مستقبلية للمجموعة. راجع الإيضاح رقم ١٦ للتسهيلات الائتمانية غير المستخدمة والإيضاح رقم ١٠ لإغلاق المركز النقدي للمجموعة.

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
أصول مالية			
موجودات متداولة أخرى	٢١,٠٢٨	٣٠,١٩٩	٥٥,٥٠٦
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	١٩٩,٢٨٧	٢٥٤,١٠١	٢٤٢,٥٠٠
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦٧,٨٣٦	٢٠٥,٥٢٧	١٢٩,٧٦٠
نقد محتجز	٣٤٨,٣١٩	٤٤٦,٢٤٤	٥٧٣,٠٦٠
مطلوبات مالية			
قروض واقتراضات - الجزء المتداول	٢,٥٩٢,٢٠١	٥,٢٦٢,٨٢١	٣,٦١٣,١٨٣
ذمم دائنة إلى حاملي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار	٤٠٦,١٩٩	٢٠٣,٦٠١	٤٠٧,٢٠٢
مطلوبات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول	١٠,٨٥٧	٤,٥٠٤	٣,٦٩٥
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	١,٢٣٥,٨٦٢	١,٣٣٢,٩٣٠	٨٩٠,٨٧١

٣١ الأدوات المالية (تابع)

٣١-٢ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
أصول مالية			
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٠٤,٧١٠	٣٣١,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠
نقد محتجز	٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	٣٤٢,٥٩٠
موجودات متداولة أخرى	١٩,٩٤٤	٢٣,٢٩١	١٩,١٩١
مطلوبات مالية			
قروض واقتراضات	٨,٣٤٧,٨٨٠	٤,٩٤٨,٠١٢	٥,٦٥٩,٠٣٠
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	٤,٦٤٤,٢٦٣	٤,٨٩٦,٢٦٠	٤,٦٨٢,٠٣٣
مطلوبات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول	١٤,١٨١	٢,٥٧٨	٧,٨٥٧
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	١,١٤٦,٧٩١	١,١٥٩,٣٦٥	١,٠٨٠,١٦٤

ج) *مخاطر السوق*

مخاطر السوق هي مخاطر أن تؤثر التغيرات في أسعار السوق - مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم - مما يؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة مقتنياتها من الأدوات المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحسين العائد. مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة لتغيرات في أسعار أرباح السوق أو أسعار السوق للأوراق المالية بسبب تغير في معدل الائتمان للمصدر أو الأداة أو تغير في انطباعات السوق أو أنشطة المضاربة والعرض والطلب على الأوراق المالية والسيولة في السوق. تكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملة ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

١) مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملة عندما يتم تقويم المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المثبتة بعملة غير العملة الوظيفية للمجموعة. إن معاملات المجموعة مقومة بشكل رئيسي بالريال السعودي والدولار الأمريكي. تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر عملة ناشئة عن المعاملات المقومة بعملات مربوطة بالريال السعودي.

إن تعرض المجموعة لمخاطر العملة الناشئة عن العملات غير المرتبطة بالريال السعودي لا يعد جوهرياً في هذه القوائم المالية الموحدة.

٢) مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض لمخاطر مختلفة مرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للمجموعة والتدفقات النقدية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة من خلال المراقبة المنتظمة لجداول أسعار الفائدة للأدوات المالية المحملة بفائدة. إن المطلوبات التي تحمل فائدة الخاصة بالمجموعة، والتي هي بشكل رئيسي اقتراضات بنكية، تكون بمعدلات فائدة متغيرة تخضع لإعادة التسعير. تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائدة وتعتقد أن مخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة والتدفقات النقدية للمجموعة ليست جوهرية. تتكون الموجودات المالية التي تحمل فائدة من ودائع المرابحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. ولذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة.

فيما يلي بيان سعر الفائدة للأدوات المالية للمجموعة التي تحمل فائدة كما تم الإبلاغ عنها لإدارة المجموعة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مطلوبات مالية، بشكل رئيسي الاقتراضات	**٩,٨٨٧,٧٤٥**	٩,٢٧٣,٢٨٨

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

	للسنة المنتهية في	
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	٩٨,٨٧٧	٩٢,٧٣٣
انخفاض معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	**(٩٨,٨٧٧)**	(٩٢,٧٣٣)

٣) مخاطر الأسعار

وتمثل مخاطر الأسعار المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار السوق (عدا تلك الناشئة عن مخاطر عمولات خاصة أو مخاطر العملات) سواء كانت هذه التغيرات نتيجة لعوامل محددة تتعلق بأداة مالية ما أو بالجهة المصدرة لها أو بعوامل أخرى توثر على كافة الأدوات المالية المشابهة 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.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣١ الأدوات المالية (تتمة)

٣١-٢ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

ج) *مخاطر السوق (تتمة)*

يلخص الجدول أدناه أثر ارتفاع/ انخفاض صـافي قيمة الموجودات للوحدات على حقوق ملكية المجموعة. يسـتند التحليل على افتراض أن صـافي 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 ٢٠٢٠	**٣١ ديسمبر ٢٠١٩**
صافي قيمة الموجودات للوحدات - يزيد بنسبة ٥٪	١٨,٦٢٧	٢٦,٨٢٦
صافي قيمة الموجودات للوحدات - ينخفض بنسبة ٥٪	**(١٨,٦٢٧)**	(٢٦,٨٢٦)

د) *إدارة رأس المال*

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو حماية قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها، والحفاظ على قاعدة قوية تمكنها من المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال؛ لتوفير عوائد للمساهمين؛ ولتحسين هيكل رأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. يشمل هيكل رأس المال جميع مكونات حقوق الشركاء بإجمالي ٦,٩٨٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٨,٣١٥ مليون ريال سعودي). تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله في ضوء التغيرات التي تطرأ على الظروف الاقتصادية. للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل دفعات توزيعات الأرباح للشركاء أو إعادة رأس المال إلى الشركاء أو إصدار حصص جديدة.

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعلقة بمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من توفر السيولة الكافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الاحتفاظ بالقدر الكافي من تسهيلات الاقتراض الملتزم بها وغير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تخالف الشركة سقوف الاقتراضات أو التعهدات (كلما اقتضى الأمر) على أي من تسهيلات الاقتراض للشركة. تراقب الإدارة وضع رأس المال النقدي للشركة وهي عملية النظر في هيكل رأس المال العام. تم تحديد بعض هذه المبادرات في إيضاح الاستمرارية ايضاح رقم١.

لدى المجموعة تعهد مالي متعلق بتسهيلات اقتراض بأصل مبلغ قائم بقيمة ١٣٨ مليون ريال سعودي. التزمت المجموعة بمتطلبات التعهد المالي خلال عامي ٢٠٢٠ و ٢٠١٩. بموجب شروط تسهيل الاقتراض، يتعين على المجموعة الامتثال للتعهد المالي لنسبة الدين إلى حقوق الملكية التي لا تتجاوز ٢,٥: ١.

تقوم إدارة الخزينة بالمجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة على أساس صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال.

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)**	**١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)**
اقتراضات	**١٠,٩٤٠,٠٨١**	١٠,٢١٠,٨٣٣	٩,٢٧٢,٢١٣
مطلوبات إيجارية	**٢٥,٠٣٨**	٧,٠٨٢	١١,٥٥٢
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	**٥,٠٥٠,٤٦٢**	٥,٠٩٩,٨٦١	٥,٠٨٩,٢٣٥
ناقصًا: النقد وما يماثله	**(٥١,٢٢٥)**	(٢٣٩,١٤٢)	(٦٥٤,٤٨٨)
ناقصاً: نقد محتجز	**(٥٩٠,٩٠٩)**	(٦٨٨,٨٣٤)	(٩١٥,٦٥٠)
صافي الدين (أ)	**١٥,٣٧٣,٤٤٧**	١٤,٣٨٩,٨٠٠	١٢,٨٠٢,٨٦٢
حقوق المساهمين (ب)	**٦,٩٨٨,٧٤٢**	٨,٣١٥,٠٠٤	٨,٩٤٦,٠١٣
مجموع رأس المال (أ + ب)	**٢٢,٣٦٢,١٨٩**	٢٢,٧٠٤,٨٠٤	٢١,٧٤٨,٨٧٥
نسبة المديونية (أ / (أ + ب))	**٠,٦٩**	٠,٦٣	٠,٥٩

انخفضت نسبة المديونية منذ عام ٢٠١٩ بشكل أساسي نتيجة لتأثيرات تفشي كوفيد-١٩، مما أدى إلى انخفاض كبير في الدخل الناتج عن عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٢ معلومات التدفقات النقدية

(أ) صافي الدين

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
قروض والاقتراضات	١٠,٩٤٠,٠٨١	١٠,٢١٠,٨٣٣	٩,٢٧٢,٢١٣
مطلوبات مقابل عقود الإيجار	٢٥,٠٣٨	٧,٠٨٢	١١,٥٥٢
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	٥,٠٥٠,٤٦٢	٥,٠٩٩,٨٦١	٥,٠٨٩,٢٣٥
ناقصًا: النقد وما يماثله	(٥١,٢٢٥)	(٢٣٩,١٤٢)	(٦٥٤,٤٨٨)
ناقصاً: نقد محتجز	(٥٩٠,٩٠٩)	(٦٨٨,٨٣٤)	(٩١٥,٦٥٠)
صافي الدين (أ)	١٥,٣٧٣,٤٤٧	١٤,٣٨٩,٨٠٠	١٢,٨٠٢,٨٦٢

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	١ يناير ٢٠١٩ (معدلة)
إجمالي الدين – أسعار فائدة ثابتة	٥,٥٦٦,٨٩٨	٥,٥٨٨,٦٣٠	٥,٥٧٣,٣٣٩
إجمالي الدين – أسعار فائدة متغيرة	١٠,٤٤٨,٦٨٣	٩,٧٢٩,١٤٦	٨,٧٩٩,٦٦١
ألنقد و استثمارات قابلة للسيولة	(٦٤٢,١٣٤)	(٩٢٧,٩٧٦)	(١,٥٧٠,١٣٨)
	١٥,٣٧٣,٤٤٧	١٤,٣٨٩,٨٠٠	١٢,٨٠٢,٨٦٢

(ب) صافي تسوية الدين

	نقد وما يماثله	نقد محتجز	قروض واقتراضات	مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	مطلوبات مقابل عقود الإيجار	المجموع
١ يناير ٢٠١٩	٦٥٤,٤٨٨	٩١٥,٦٥٠	(٩,٢٧٢,٢١٣)	(٥,٠٨٩,٢٣٥)	(١١,٥٥٢)	(١٢,٨٠٢,٨٦٢)
تكلفة تمويل /أخري	-	-	(٥٢٨,٧٩٦)	(٤١٧,٨٢٨)	(٧٠٨)	(٩٤٧,٣٣٢)
التدفقات النقدية، صافي	(٤١٥,٣٤٦)	(٢٢٦,٨١٦)	(٤٠٩,٨٢٤)	٤٠٧,٢٠٢	٥,١٧٨	(٦٣٩,٦٠٦)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (معدلة)	٢٣٩,١٤٢	٦٨٨,٨٣٤	(١٠,٢١٠,٨٣٣)	(٥,٠٩٩,٨٦١)	(٧,٠٨٢)	(١٤,٣٨٩,٨٠٠)
تكلفة تمويل /أخري	-	-	(٤٨٩,٢٠٤)	(١٥٤,٢٠٢)	(٩٦٠)	(٦٤٤,٣٦٦)
إعادة القياس	-	-	-		(١٦,٩٩٦)	(١٦,٩٩٦)
التدفقات النقدية، صافي	(١٨٧,٩١٧)	(٩٧,٩٢٥)	(٢٤٠,٠٤٤)	٢٠٣,٦٠١	-	(٣٢٢,٢٨٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٥١,٢٢٥	٥٩٠,٩٠٩	(١٠,٩٤٠,٠٨١)	(٥,٠٥٠,٤٦٢)	(٢٥,٠٣٨)	(١٥,٣٧٣,٤٤٧)

٣٣ ارتباطات ومطلوبات محتملة

أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت الارتباطات الرأسمالية القائمة فيما يتعلق بتطوير المشروع ٢,٧٧٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٢,٨٩١ مليون ريال سعودي).

ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لدى المجموعة التزامات محتملة لضمانات بنكية وخطابات اعتماد صدرت في سياق الأعمال الاعتيادية بمبلغ ٧١,٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٧٤ مليون ريال سعودي).

ج) لم تبرم المجموعة أي ارتباطات رأسمالية فيما يتعلق بحصتها في المشروع المشترك، ولم تستلم أي توزيعات أرباح من المشروع المشترك. تبلغ حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك مبلغ لا شئ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٦,٨٤ مليون ريال سعودي).

د) قدمت المجموعة ضمانات بنكية بإجمالي لا شيء إلى المشروع المشترك (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٧٤ مليون ريال سعودي).

ه) راجع الإيضاح ٢٢ للمطلوبات المحتملة للزكاة والضريبة.

٣٤ حدث لاحق

بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقعت المجموعة اتفاقية ضمان مع جهة حكومية لصالح بنك تجاري محلي للحصول على تسهيلات تمويلية بمبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي لمدة ١٥ سنة من تاريخ الاتفاقية. سيتم تخصيص الأموال التي سيتم الحصول عليها من هذه الاتفاقية لتكاليف التطوير المرتبطة بالمرحلة الثالثة من مشروع المجموعة.

أيضاً، قدمت المجموعة اعتراضاً بعد نهاية العام علي ربط الزكاة المستلم المتعلق للسنوات السابقة. تتوقع الأدارة نتائج إيجابية و تم تسجيل المخصص للتدفقات النقدية المتوقع تكبدها.

٣٥ الموافقة على القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١ الموافق (١٧ شعبان ١٤٤٢ هـ).

٣٦ التعديل

قامت المجموعة بتعديل بعض المبالغ والأرصدة المدرجة في القوائم المالية للسنة السابقة، حيث أن المعاملات التي تتعلق بهذه الأرصدة لم يتم المحاسبة عنها بشكل صحيح. تم تلخيص تفاصيل كل من هذه التعديلات أدناه:

تعديل ١
خلال ٢٠١٧، أبرمت المجموعة عدة اتفاقيات مع صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق") التي تمت المحاسبة عنها جميعاً كترتيب بيع وإعادة تأجير ("الترتيب"). يتعلق هذا الترتيب بالممتلكات الإستراتيجية للمجموعة الواقعة في المرحلة الأولى. نتيجة لهذا الترتيب، تمت تسوية جزء نقدا والمتبقي تم تسويته من مقابل الشراء لتلك العقارات "عينيًا" من قبل الصندوق عن طريق إصدار وحدات في الصندوق لصالح المجموعة. يمثل استثمار المجموعة في الصندوق ١٦,٤٢ % من ملكية الصندوق. قامت المجموعة بالمحاسبة عن هذا الاستثمار، كاستثمارفي أصول مالية يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أعادت المجموعة تقييم علاقتها بالصندوق من حيث متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ - القوائم المالية الموحدة. سابقاً، كانت الإدارة تعتبر الصندوق محكومًا بحقوق التصويت ولكن بناءً على إعادة التقييم ولإظهار الترتيب المناسب، كان ينبغي اعتبار الصندوق كمنشأه مهيكلة (أي أن الصندوق لا يخضع لحقوق التصويت). يستند الاستنتاج إلى الحقوق الممنوحة للمجموعة من خلال حق إعادة الشراء، اتفاقية الإيجار والترتيبات التعاقدية الأخرى، والتي مكنت المجموعة من توجيه الأنشطة المتعلقة بالصندوق، وهي إدارة القيمة المتبقية للممتلكات. لدى المجموعة القدرة على ممارسة سلطتها على الأنشطة ذات الصلة بناءً على الحقوق المذكورة أعلاه للتأثير على مبلغ العوائد من الممتلكات، على النحو الذي يمنح المجموعة السيطرة. نظرًا لأن المجموعة لديها سيطرة على الصندوق، يجب أن يتم توحيد الصندوق في القوائم المالية الموحدة للمجموعة. قد نتج عن هذا:

- استبعاد الاستثمار في الصندوق المقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- عكس البيع المبدئي وإعادة التأجير؛ بالإضافة الى
- الاعتراف بالتزام مالي تجاه ملاك الوحدات في الصندوق.

بعد إصدار القوائم المالية الأولية (غير المدققة) لفترة التسعة أشهر في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت المجموعة بتصحيح التعديل باعادة تصنيف الجزء المتداول من الالتزام تجاه ملاك الوحدات في الصندوق من الالتزامات الغير متداولة.

تعديل ٢
في السنوات السابقة، قامت المجموعة بدفع مبالغ لمساهميها المؤسسين والتي كان من المقرر استردادها عن طريق توزيعات الأرباح المستقبلية التي سيتم دفعها لهؤلاء المساهمين أو عندما يتخلص هؤلاء المساهمون من أسهمهم. بالإضافة إلى ذلك، إذا لم يتم إجراء توزيعات على المساهمين، فسيتم شطب المبالغ مقابل مصاريف ما قبل التأسيس. لم يكن ينبغي اعتبار هذه الأرصدة كموجودات مالية، حيث لم يكن للمجموعة أي حق تعاقدي لاستلام نقد أو أصل مالي آخر من هؤلاء المساهمين، لأن المساهمين ليسوا ملزمين بالتخلص من أسهمهم ولا يمكن للمجموعة الاعتراف بأصل للحصول علي حقوق في منافع اقتصادية من نفسها (أي أرباح مستقبلية تدفعها المجموعة). قامت المجموعة باحتساب هذه المدفوعات كأصل بدلاً من معاملتها على أنها معاملات حقوق ملكية مع المساهمين المؤسسين. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت المجموعة بإعادة تصنيف المدفوعات التي تمت للمساهمين المؤسسين من "مدفوعات مقدمة للمساهمين" إلى حقوق ملكية. يجب اعتبار أي مدفوعات يتم استلامها من المساهمين على أنها مساهمات مستلمة من قبل المجموعة.

التعديل ٣
خلال عام ٢٠١٢ ، دخلت المجموعة في ترتيب مع مساهم آخر لإنشاء شركة مستثمر فيها جديدة، وهي شركة تبريد المنطقة المركزية والتي تمتلك فيها المجموعة استثمارًا يمثل حصة ملكية بنسبة ٤٠٪. بالتزامن مع ذلك، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع شركة تبريد المنطقة المركزية لبناء وتشغيل وتحويل محطات تبريد المنطقة إلى المجموعة ("اتفاقية الامتياز"). قامت المجموعة بالمحاسبة عن الاستثمار في شركة تبريد المنطقة المركزية كشركة زميلة كما قامت بالمحاسبة عن محطات تبريد المنطقة التي تم الحصول عليها بموجب اتفاقية الامتياز كموجودات حق استخدام وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار ("المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦") عند الانتهاء من الإنشاءات وبدء عقد الإيجار. إلا أنه، لا ينبغي اعتبار اتفاقية الامتياز عقد إيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ حيث تم نقل ملكيتها إلى المجموعة، وبالتالي، فإن المجموعة تمارس السيطرة على الموجودات طوال العمر الإنتاجي لها. كان من المفترض أن تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الاستحواذ على محطات تبريد المنطقة على أنها عملية شراء للمحطات خلال فترة الإنشاءات وليس فقط عند الانتهاء من عمليات الإنشاءات التي كانت تعتبر سابقًا بداية عقد الإيجار.

علاوة على ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، أعادت المجموعة تقييم علاقتها مع شركة تبريد المنطقة المركزية وعلى وجه الخصوص ما إذا كان ينبغي اعتبار الترتيبات على أنها ترتيبًا مشتركًا بناءً على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ - الترتيبات المشتركة ("المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١"). في السابق، كانت الإدارة تعتبر الاستثمار في شركة تبريد المنطقة المركزية كاستثمار في شركة زميلة حيث تمتلك المجموعة حصة ملكية بنسبة ٤٠٪ فقط. إلا أنه، تتطلب القرارات الرئيسية التي تؤثر على عمليات شركة تبريد المنطقة المركزية الموافقة بالإجماع بين مساهمي شركة تبريد المنطقة المركزية. وبالتالي كان ينبغي اعتبار الاستثمار في شركة تبريد المنطقة المركزية ترتيبًا مشتركًا وتصنيفه وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ كمشروع مشترك ليتم عكس اتفاق المساهمين بشكل مناسب.

٣٦ تعديلات (تتمة)

تعديل ٤

أبرمت المجموعة اتفاقية بيع مع صندوق البلاد مكة للضيافة ("المشتري") لعدد ٩٠ وحدة سكنية ("وحدات") خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تتألف هذه الوحدات من وحدتي بنتهاوس و ٨٨ شقة. وقد اعترفت المجموعة في عام ٢٠١٨ بإيرادات بلغت ١,١ مليار ريال سعودي من بيع هذه الوحدات في نقطة زمنية معينة. كان التزام الأداء بموجب العقد هو تسليم الوحدات المكتملة وكانت الوعود الفردية بموجب التزام الأداء هذا على النحو التالي:

- تسليم ٩٠ وحدة بما في ذلك جميع المحتويات والتجهيزات والمعدات والأسلاك والهواتف وأنابيب المياه وما إلى ذلك؛
- الحصة المشتركة من الأراضي العقارية التي تقع عليها الوحدات؛ بالإضافة الى؛
- تحقيق الجاهزية التشغيلية للوحدات (أي يجب أن تكون مرافق الفندق كاملة).

في حين أنه في تاريخ البيع تم الانتهاء من مبلغ كبير من التزام الأداء بموجب العقد، إلا أن التزام الأداء لم يكن مكتمل بشكل كلي لأن الوحدات لم تكن جاهزة للاستخدام المقصود منها الذي كان في المقام الأول الاستعداد التشغيلي. ونظراً لأن الوحدات لم تكن جاهزة للاستخدام المقصود، فإن شروط اتفاقية البيع تتطلب من المجموعة دفع غرامة تأخير تصل إلى ٤,٣٪ من إجمالي قيمة البيع، لأي تأخير يتجاوز ٩٠ يومًا في إتاحة الوحدات للغرض المقصود منها. تقوم المجموعة باحتساب غرامات التأخير كمصروفات تشغيلية.

في ديسمبر ٢٠١٨ ، تم تعديل العقد فيما يتعلق بوحدتي بنتهاوس. أثرت شروط هذا التعديل على حق المجموعة واجب النفاذ في السداد للوحدتين بنتهاوس. تم الاتفاق بين المجموعة والمشتري على أنه إذا لم يتم الانتهاء من وحدتي بنتهاوس بحلول تاريخ التنفيذ ، فسيكون للمشتري الحق في ممارسة سندات إذنية أصدرتها المجموعة للمشتري بدلاً من سعر بيع الوحدتين. شروط السندات الإذنية هي بحيث يمكن للمشتري ممارسة حقوقه على السندات الإذنية وبالتالي لا يستحوذ على وحدتي البنتهاوس، وبالتالي بموجب هذه الشروط ، لم يعد هناك حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل هذه الوحدات. قامت المجموعة بإثبات إيرادات هذه الوحدات في عام ٢٠١٨.

كما لوحظ ، قامت المجموعة بإعادة تقييم متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء ("المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥") ولاحظت أنه وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥:
الإيرادات كان يجب الاعتراف بإيرادات ٨٨ شقة بناء على مرور الوقت وليس في نقطة زمنية معينة. هذا لأنه عند بداية العقد، كان الحق في الدفع مقابل العمل المنجز حتى تاريخه موجودًا. كان يجب أن يتم المحاسبة عن غرامة التأخير كمقابل متغير ضمن الإيرادات وليس كمصروفات تشغيلية.كما هو مذكور أعلاه ، أدى إصدار السندات الإذنية إلى تعديل اتفاقية البيع. فيما يتعلق بالإرشادات الخاصة بتعديل المحاسبة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، فقد أدى التعديل إلى عدم تمتع المجموعة بحق إلزامي في الدفع مقابل وحدتي البنتهاوس. حتى نهاية عام ٢٠١٨، كان لا يزال يُنظر إلى أن هناك حقًا واجب النفاذ في السداد، حيث لم يتم عكس أي إيرادات سابقة معترف بها. كان يجب عكسها لسعر البيع الكامل، وكان يجب الاعتراف بالمبلغ كمطلوبات مستحقة للمشتري.

بعد إصدار القوائم المالية الأولية (غير المدققة) لفترة التسعة أشهر في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٠، قامت المجموعة بتصحيح التعديل فيما يتعلق بإلتعديل - ٤ الموضح أعلاه.

تعديل ٥

في السنوات السابقة ، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض قطع الأراضي من ممتلكات ومصنع ومعدات بقيمة ٥٢٥ مليون ريال سعودي إلى عقار للتطوير والبيع تحسباً لبيع نفس قطع الأرض. ومع ذلك ، لم تتمكن المجموعة من إثبات وجود أدلة على إجراء تعديلات جوهرية أو تحسينات على قطع الأرض التي من شأنها إثبات تغيير معين في الاستخدام. يجب أن تستمر المجموعة في المحاسبة عن قطع الأراضي هذه كممتلكات ومصنع ومعدات حتى يحين الوقت الذي يمكنها فيه إثبات وجود دليل على تغيير معين في الاستخدام من شأنه أن يدعم التصنيف البديل.

تعديل ٦

في السنوات السابقة ، صنفت المجموعة التزامها تجاه أحد مساهميها المؤسسين بمبلغ ٣٠٩ مليون ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، ضمن مطلوبات أخرى غير متداولة. ومع ذلك ، لم يكن للمجموعة الحق في تأجيل تسوية هذا الالتزام لأكثر من ١٢ شهرًا. وبالتالي ، يجب على المجموعة تصنيف هذا الالتزام على أنه التزام متداول.

ينعكس التأثير الناتج لتعديل البيانات المذكورة أعلاه على كل بند من بنود البيانات المالية المتأثرة للفترات السابقة في الجدول أدناه.

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

تعديلات (تتمة)

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

	كما أدرجت سابقاً	التعديل ١	التعديل ٢	التعديل ٣	التعديل ٤	التعديل ٥	التعديل ٦	كما عدلت
كما في ١ يناير ٢٠١٩								
الموجودات								
موجودات غير متداولة								
ممتلكات ومصنع ومعدات	١٥,٣٩٨,٨٧٨	(٦٠٧,١٤٦)	-	١٢٤,٠٧٥	-	-	٥٢٤,٥٩٧	١٥,٤٤٠,٤٠٤
موجودات غير ملموسة	٩٦٦	-	-	-	-	-	-	٩٦٦
عقارات استثمارية	٧,٦٥٣,٧٩٦	(١,١٦٥,٦٨٣)	-	-	-	-	-	٦,٤٨٨,١١٣
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٢٢٠,٠٠٠	(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	٢٢٠,٠٠٠
نقد محتجز	٣٤٢,٥٩٠	-	-	-	-	-	-	٣٤٢,٥٩٠
دفعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	٣٠٦,٧٠٢	-	(٣٠٦,٧٠٢)	-	-	-	-	-
موجودات غير متداولة أخرى	١٩,١٩١	-	-	-	-	-	-	١٩,١٩١
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢٤,٩٤٢,١٢٣	(٢,٧٧٢,٨٢٩)	(٣٠٦,٧٠٢)	١٢٤,٠٧٥	-	-	٥٢٤,٥٩٧	٢٢,٥١١,٢٦٤
موجودات متداولة								
عقارات للتطوير والبيع	١,٥٠٨,٤٤٣	-	-	-	٢٦,٧٣٤	-	(٥٢٤,٥٩٧)	١,٠١٠,٥٨٠
موجودات متداولة أخرى	٢٣٤,٩٤٦	(١٩١,٧٠٠)	-	-	-	-	-	٤٣,٢٤٦
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	٤٠٠,٢١٢	(١١٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	٢٩٠,٢١٢
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	١٢٩,٧٦٠	-	-	-	-	-	١٢٩,٧٦٠
استثمار بالتكلفة المطفأة	-	٢٧٠,٩٨٩	-	-	-	-	-	٢٧٠,٩٨٩
نقد محتجز - الجزء المتداول	٥٧٣,٠٦٠	-	-	-	-	-	-	٥٧٣,٠٦٠
نقد وما يماثله	٦٤٢,٣١٤	١٢,١٧٤	-	-	-	-		٦٥٤,٤٨٨
	٣,٣٥٨,٩٧٥	١١١,٢٢٣	-	-	٢٦,٧٣٤	-	(٥٢٤,٥٩٧)	٢,٩٧٢,٣٣٥
موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع	٨٢,٨٥٨	-	-	-	-	-	-	٨٢,٨٥٨
مجموع الموجودات المتداولة	٣,٤٤١,٨٣٣	١١١,٢٢٣	-	-	٢٦,٧٣٤	-	(٥٢٤,٥٩٧)	٣,٠٥٥,١٩٣
مجموع الموجودات	٢٨,٣٨٣,٩٥٦	(٢,٦٦١,٦٠٦)	(٣٠٦,٧٠٢)	١٢٤,٠٧٥	٢٦,٧٣٤	-	-	٢٥,٥٦٦,٤٥٧
حقوق الملكية والمطلوبات								
حقوق الملكية								
رأس المال	٩,٢٩٤,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٩,٢٩٤,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٠٨,٥٠٦	-	-	-	-	-	-	١٠٨,٥٠٦
احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين	-	-	(٣٠٦,٧٠٢)	-	-	-	-	(٣٠٦,٧٠٢)
خسائر متراكمة	٢٠٩,٩٥١	(١٤٩,٦٣٩)	-	-	(٢١٤,٨٠٣)	-	-	(١٥٤,٤٩١)
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة	٩,٦١٢,٤٥٧	(١٤٩,٦٣٩)	(٣٠٦,٧٠٢)	-	(٢١٤,٨٠٣)	-	-	٨,٩٤١,٣١٣
حصص غير مسيطرة	٤,٧٠٠	-	-	-	-	-	-	٤,٧٠٠
مجموع حقوق الملكية	٩,٦١٧,١٥٧	(١٤٩,٦٣٩)	(٣٠٦,٧٠٢)	-	(٢١٤,٨٠٣)	-	-	٨,٩٤٦,٠١٣

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦ تعديلات (تتمة)

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

	كما أدرجت سابقاً	التعديل ١	التعديل ٢	التعديل ٣	التعديل ٤	التعديل ٥	التعديل ٦	كما عدلت
المطلوبات								
مطلوبات غير متداولة								
قروض واقتراضات	٥,٦٥٩,٠٣٠	-	-	-	-	-	-	٥,٦٥٩,٠٣٠
مطلوبات مقابل عقد إيجار	٦,٦٢٠,٤٩٧	(٦,٠٠١,٠٣٧)	-	(٦١١,٦٠٣)	-	-	-	٧,٨٥٧
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	-	٤,٦٨٢,٠٣٣	-	-	-	-	-	٤,٦٨٢,٠٣٣
مخصص التزامات منافع الموظفين	٢٣,٨٦٠	-	-	-	-	-	-	٢٣,٨٦٠
مطلوبات غير متداولة أخرى	٢,٠٩٤,٢٦٠	(١,٤٤٠,٢٠٩)	-	٧٣٥,٦٧٨	-	(٣٠٩,٥٦٥)	-	١,٠٨٠,١٦٤
مجموع المطلوبات غير المتداولة	١٤,٣٩٧,٦٤٧	(٢,٧٥٩,٢١٣)	-	١٢٤,٠٧٥	-	(٣٠٩,٥٦٥)	-	١١,٤٥٢,٩٤٤
مطلوبات متداولة								
قروض واقتراضات - الجزء المتداول	٣,٦١٣,١٨٣	-	-	-	-	-	-	٣,٦١٣,١٨٣
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	٧٢٩,٠٣٥	(١٥٩,٩٥٦)	-	١٧,٩٠٩	٢٤١,٥٣٧	٣٠٩,٥٦٥	-	١,١٣٨,٠٩٠
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار	-	٤٠٧,٢٠٢	-	-	-	-	-	٤٠٧,٢٠٢
مطلوبات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول	٢١,٦٠٤	-	-	(١٧,٩٠٩)	-	-	-	٣,٦٩٥
زكاة مستحقة	٥,٣٣٠	-	-	-	-	-	-	٥,٣٣٠
مجموع المطلوبات المتداولة	٤,٣٦٩,١٥٢	٢٤٧,٢٤٦	-	-	٢٤١,٥٣٧	٣٠٩,٥٦٥	-	٥,١٦٧,٥٠٠
مجموع المطلوبات	١٨,٧٦٦,٧٩٩	(٢,٥١١,٩٦٧)	-	١٢٤,٠٧٥	٢٤١,٥٣٧	-	-	١٦,٦٢٠,٤٤٤
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	٢٨,٣٨٣,٩٥٦	(٢,٦٦١,٦٠٦)	(٣٠٦,٧٠٢)	١٢٤,٠٧٥	٢٦,٧٣٤	-	-	٢٥,٥٦٦,٤٥٧

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦ تعديلات (تتمة)

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

	كما أدرجت سابقاً	التعديل ١	التعديل ٢	التعديل ٣	التعديل ٤	التعديل ٥	التعديل ٦	كما عدلت
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩								
الموجودات								
موجودات غير متداولة								
ممتلكات ومصنع ومعدات	١٧,٦٣٠,٠٢٣	(٥٨٢,٥٤٥)	-	١٨٢,٢٠٨	-	-	٥٢٤,٥٩٦	١٧,٧٥٤,٢٨٢
موجودات غير ملموسة	٣,٣٠٢	-	-	-	-	-	-	٣,٣٠٢
عقارات استثمارية	٦,١٩٢,٦٣٣	(١,١٣٨,٣١٤)	-	-	-	-	-	٥,٠٥٤,٣١٩
استثمار في مشروع مشترك	٨٧,٠٨٢	-	-	-	-	-	-	٨٧,٠٨٢
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٤٩٧,٩٨٦	(١,١٦٦,٩٨٦)	-	-	-	-	-	٣٣١,٠٠٠
نقد محتجز	٢٤٢,٥٩٠	-	-	-	-	-	-	٢٤٢,٥٩٠
دفعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	٣٠٢,٤٥٨	-	(٣٠٢,٤٥٨)	-	-	-	-	-
موجودات غير متداولة أخرى	٢٣,٢٩١	-	-	-	-	-	-	٢٣,٢٩١
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢٥,٩٧٩,٣٦٥	(٢,٨٨٧,٨٤٥)	(٣٠٢,٤٥٨)	١٨٢,٢٠٨	-	-	٥٢٤,٥٩٦	٢٣,٤٩٥,٨٦٦
موجودات متداولة								
عقارات للتطوير والبيع	١,٩٢٨,٣٧٦	-	-	-	١٩,٥٢٢	-	(٥٢٤,٥٩٦)	١,٤٢٣,٣٠٢
موجودات متداولة أخرى	٢١٦,٧٣٠	(١٩١,٩٩٨)	-	-	-	-	-	٢٤,٧٣٢
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	٣٤٢,٣٢٢	(٤٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	٣٠٢,٣٢٢
استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٢٠٥,٥٢٧	-	-	-	-	-	٢٠٥,٥٢٧
استثمار بالتكلفة المطفأة	-	١٥٠,٤٤١	-	-	-	-	-	١٥٠,٤٤١
نقد محتجز - الجزء المتداول	٤٤٦,٢٤٤	-	-	-	-	-	-	٤٤٦,٢٤٤
نقد وما يماثله	٢٣٧,٨٦٠	١,٢٨٢	-	-	-	-	-	٢٣٩,١٤٢
مجموع الموجودات المتداولة	٣,١٧١,٥٣٢	١٢٥,٢٥٢	-	-	١٩,٥٢٢	-	(٥٢٤,٥٩٦)	٢,٧٩١,٧١٠
مجموع الموجودات	٢٩,١٥٠,٨٩٧	(٢,٧٦٢,٥٩٣)	(٣٠٢,٤٥٨)	١٨٢,٢٠٨	١٩,٥٢٢	-	-	٢٦,٢٨٧,٥٧٦
حقوق الملكية والمطلوبات								
حقوق الملكية								
رأس المال	٩,٢٩٤,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	٩,٢٩٤,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٠٨,٥٠٦	-	-	-	-	-	-	١٠٨,٥٠٦
احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين	-	-	(٣٠٢,٤٥٨)	-	-	-	-	(٣٠٢,٤٥٨)
خسائر متراكمة	(١٨١,٦٥٣)	(٤٤٦,٦٧٠)	-	-	(١٥٩,٠٣٧)	-	-	(٧٨٧,٣٦٠)
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة	٩,٢٢٠,٨٥٣	(٤٤٦,٦٧٠)	(٣٠٢,٤٥٨)	-	(١٥٩,٠٣٧)	-	-	٨,٣١٢,٦٨٨
حصص غير مسيطرة	٢,٣١٦	-	-	-	-	-	-	٢,٣١٦
مجموع حقوق الملكية	٩,٢٢٣,١٦٩	(٤٤٦,٦٧٠)	(٣٠٢,٤٥٨)	-	(١٥٩,٠٣٧)	-	-	٨,٣١٥,٠٠٤

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦ تعديلات (تتمة)

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

	كما أدرجت سابقاً	التعديل ١	التعديل ٢	التعديل ٣	التعديل ٤	التعديل ٥	التعديل ٦	كما عدلت
المطلوبات								
مطلوبات غير متداولة								
قروض واقتراضات	٤,٩٤٨,٠١٢	-	-	-	-	-	-	٤,٩٤٨,٠١٢
مطلوبات مقابل عقد إيجار	٦,٥٩٩,٣٥٧	(٦,٠٠١,٠٣٧)	-	(٥٩٥,٧٤٢)	-	-	-	٢,٥٧٨
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الأخرين في صندوق استثمار	-	٤,٨٩٦,٢٦٠	-	-	-	-	-	٤,٨٩٦,٢٦٠
مخصص التزامات منافع الموظفين	٢٩,٥٢٣	-	-	-	-	-	-	٢٩,٥٢٣
مطلوبات غير متداولة أخرى	١,٩٤٧,٠٨٧	(١,٢٥٦,١٠٧)	-	٧٧٧,٩٥٠	-	(٣٠٩,٥٦٥)	-	١,١٥٩,٣٦٥
مجموع المطلوبات غير المتداولة	١٣,٥٢٣,٩٧٩	(٢,٣٦٠,٨٨٤)	-	١٨٢,٢٠٨	-	(٣٠٩,٥٦٥)	-	١١,٠٣٥,٧٣٨
مطلوبات متداولة								
قروض واقتراضات - الجزء المتداول	٥,٢٦٢,٨٢١	-	-	-	-	-	-	٥,٢٦٢,٨٢١
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	١,١١٩,١٥٤	(١٥٨,٦٤٠)	-	١٧,٢٧٠	١٧٨,٥٥٩	٣٠٩,٥٦٥	-	١,٤٦٥,٩٠٨
مطلوبات إلى مالكي الوحدات الأخرين في صندوق الاستثمار	-	٢٠٣,٦٠١	-	-	-	-	-	٢٠٣,٦٠١
مطلوبات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول	٢١,٧٧٤	-	-	(١٧,٢٧٠)	-	-	-	٤,٥٠٤
مجموع المطلوبات المتداولة	٦,٤٠٣,٧٤٩	٤٤,٩٦١	-	-	١٧٨,٥٥٩	٣٠٩,٥٦٥	-	٦,٩٣٦,٨٣٤
مجموع المطلوبات	١٩,٩٢٧,٧٢٨	(٢,٣١٥,٩٢٣)	-	١٨٢,٢٠٨	١٧٨,٥٥٩	-	-	١٧,٩٧٢,٥٧٢
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	٢٩,١٥٠,٨٩٧	(٢,٧٦٢,٥٩٣)	(٣٠٢,٤٥٨)	١٨٢,٢٠٨	١٩,٥٢٢	-	-	٢٦,٢٨٧,٥٧٦

٣٦ تعديلات (تتمة)

التأثير على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة:

	كما أدرجت سابقاً	التعديل ١	التعديل ٤	إعادة التصنيف	كما عدلت
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩					
إيرادات	٩٠٤,١٢٢	-	(١٨,٩٠٢)	-	٨٨٥,٢٢٠
تكلفة الإيرادات	(٧٧٩,١٣٦)	٥١,٩٦٩	(٧,٢١١)	-	(٧٣٤,٣٧٨)
إجمالي (الخسارة) / الربح	١٢٤,٩٨٦	٥١,٩٦٩	(٢٦,١١٣)	-	١٥٠,٨٤٢
مصاريف بيع وتسويق	(٢٩,٨٥٣)	-	-	-	(٢٩,٨٥٣)
مصاريف عمومية وإدارية	(٣١١,٧٣٧)	(١٨,٠٨٩)	٨١,٨٧٩	٩,١٣٥	(٢٣٨,٨١٢)
صافي خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	-	٥٣٤	-	(٩,١٣٥)	(٨,٦٠١)
إيرادات تشغيلية أخرى	٥٣٩,٦٨١	(٤٢٠,١١٥)	-	٢١,٤٠٣	١٤٠,٩٦٩
مصاريف تشغيلية أخرى	-	-	-	(٢١,٤٠٣)	(٢١,٤٠٣)
(خسارة) / ربح التشغيل	٣٢٣,٠٧٧	(٣٨٥,٧٠١)	٥٥,٧٦٦	-	(٦,٨٥٨)
نفقات مالية	(٧٢٠,٧٠٨)	٨٨,٦٧٠	-	-	(٦٣٢,٠٣٨)
الحصة في نتائج الاستثمار في مشروع مشترك	٤,٢٢٤	-	-	-	٤,٢٢٤
الخسارة قبل الزكاة	(٣٩٣,٤٠٧)	(٢٩٧,٠٣١)	٥٥,٧٦٦	-	(٦٣٤,٦٧٢)
الزكاة	-	-	-	-	-
الخسارة للسنة	(٣٩٣,٤٠٧)	(٢٩٧,٠٣١)	٥٥,٧٦٦	-	(٦٣٤,٦٧٢)
الدخل الشامل الآخر	١,٤٧١	-	-	-	١,٤٧١
مجموع الدخل الشامل للفترة	(٣٩١,٩٣٦)	(٢٩٧,٠٣١)	٥٥,٧٦٦	-	(٦٣٣,٢٠١)
(خسارة) / ربح عائد إلى:					
مساهمي الشركة	(٣٩٣,٨٣٨)	(٢٩٧,٠٣١)	٥٥,٧٦٦	-	(٦٣٥,١٠٣)
حصص غير مسيطرة	٤٣١	-	-	-	٤٣١
	(٣٩٣,٤٠٧)	(٢٩٧,٠٣١)	٥٥,٧٦٦	-	(٦٣٤,٦٧٢)
مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل العائد إلى:					
مساهمي الشركة	(٣٩٢,٣٦٧)	(٢٩٧,٠٣١)	٥٥,٧٦٦	-	(٦٣٣,٦٣٢)
حصص غير مسيطرة	٤٣١	-	-	-	٤٣١
	(٣٩١,٩٣٦)	(٢٩٧,٠٣١)	٥٥,٧٦٦	-	(٦٣٣,٢٠١)
خسارة السهم (ريال سعودي):					
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة	(٠,٤٢)				(٠,٦٨)

٣٦ تعديلات (تتمة)

التأثير على قائمة التدفقات النقدية الموحدة:

	كما أدرجت سابقاً	أثر التعديلات	إعادة تصنيف	كما عدلت
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية				
الخسارة قبل الزكاة	(٣٩٣,٤٠٧)	(٢٤١,٢٦٥)	-	(٦٣٤,٦٧٢)
تعديلات لـ:				
استهلاك ممتلكات ومصنع ومعدات	٢٣٦,٨٠٩	(٢٤,٥٩٨)	-	٢١٢,٢١١
استهلاك عقارات استثمارية	٧٨,١٩٥	(٢٧,٣٦٩)	-	٥٠,٨٢٦
إطفاء موجودات غير ملموسة	١,٠٤٨	-	-	١,٠٤٨
(عكس) / مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين	٦,٧٥٨	-	٣,٧٦٩	١٠,٥٢٧
صافي خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	٨,٦٠١	-	-	٨,٦٠١
إطفاء الربح المؤجل من البيع وموجودات إعادة الإيجار	(١٨٣,٢٣٠)	١٨٣,٢٣٠	-	-
الحصة في نتائج الاستثمار في مشروع مشترك	(٤,٢٢٤)	-	-	(٤,٢٢٤)
نفقات مالية	٧٢٠,٧٠٨	(٨٨,٦٧٠)	-	٦٣٢,٠٣٨
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٢٧٧,٩٨٦)	١٦٣,٢٧٦	-	(١١٤,٧١٠)
	١٩٣,٢٧٢	(٣٥,٣٩٦)	٣,٧٦٩	١٦١,٦٤٥
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:				
موجودات غير متداولة أخرى	(٤١,٧٧٨)	-	-	(٤١,٧٧٨)
عقارات للتطوير والبيع	(٤١٩,٩٣٣)	٧,٢١٢	-	(٤١٢,٧٢١)
موجودات متداولة أخرى	٥٥,٨٩٢	٢٩٧	-	٥٦,١٨٩
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	٤٩,٢٨٩	(٧٠,٠٠٠)	-	(٢٠,٧١١)
مطلوبات غير متداولة أخرى	٣٦,٤٣٢	-	-	٣٦,٤٣٢
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	٣٨٤,٧٨٩	(٦٠,٧٩١)	١,١٦٥	٣٢٥,١٦٣
النقد الناتج من العمليات	٢٥٧,٩٦٣	(١٥٨,٦٧٨)	٤,٩٣٤	١٠٤,٢١٩
منافع نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة	-	-	(٤,٩٣٤)	(٤,٩٣٤)
نفقات مالية مدفوعة	(٩٨٩,٣٦١)	٥٠٦,٤٩٨	٤٣٦,٥٠١	(٤٦,٣٦٢)
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية	(٧٣١,٣٩٨)	٣٤٧,٨٢٠	٤٣٦,٥٠١	٥٢,٩٢٣

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(جميع المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦ تعديلات (تتمة)

التأثير على قائمة التدفقات النقدية الموحدة:

	كما أدرجت سابقاً	أثر التعديلات	إعادة تصنيف	كما عدلت
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية				
إضافات إلى ممتلكات ومصنع ومعدات	(٤٧٨,٩٥٢)	-	-	(٤٧٨,٩٥٢)
إضافات إلى عقارات استثمارية	(٢٥٧,٦٧٢)	-	-	(٢٥٧,٦٧٢)
شراء موجودات غير ملموسة	(٣,٣٨٤)	-	-	(٣,٣٨٤)
اضافات استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	(٧٢,٠٥٩)	-	(٧٢,٠٥٩)
متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة	-	١٢٠,٥٤٩	-	١٢٠,٥٤٩
صافي التغيرات في أرصدة النقد المحتجز	٢٢٦,٨١٦	-	١٢٠,٤١٧	٣٤٧,٢٣٣
انفاق نقدية محتجزة	-	-	(١٢٠,٤١٧)	(١٢٠,٤١٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٥١٣,١٩٢)	٤٨,٤٩٠	-	(٤٦٤,٧٠٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية				
مدفوعات مستلمة مقابل دفعة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	٤,٢٤٤	-	-	٤,٢٤٤
سحب قروض واقتراضات	١,٤٧٩,٢٦٣	-	(٤٣٦,٥٠١)	١,٠٤٢,٧٦٢
سداد قروض واقتراضات	(٦٣٢,٩٣٨)	-	-	(٦٣٢,٩٣٨)
صافي التغير في المطلوبات لمالكي الوحدات الأخرين في صندوق استثمار	-	(٤٠٧,٢٠٢)	-	(٤٠٧,٢٠٢)
التغيرات في حصة في شركة تابعة دون تغيير في السيطرة	(٢,٠٥٢)	-	-	(٢,٠٥٢)
عقد إيجار تم الحصول عليه	(٨,٣٨١)	-	-	(٨,٣٨١)
صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٨٤٠,١٣٦	(٤٠٧,٢٠٢)	(٤٣٦,٥٠١)	(٣,٥٦٧)
صافي التغير في النقد وما يماثله	(٤٠٤,٤٥٤)	(١٠,٨٩٢)	-	(٤١٥,٣٤٦)
نقد وما يماثله في بداية السنة	٦٤٢,٣١٤	١٢,١٧٤	-	٦٥٤,٤٨٨
نقد وما يماثله في نهاية السنة	٢٣٧,٨٦٠	١,٢٨٢	-	٢٣٩,١٤٢
معلومات تكميلية رئيسية غير نقدية				
إطفاء ربح مؤجل من البيع وموجودات إعادة الإيجار	١٨٣,٢٣٠	(١٨٣,٢٣٠)	-	-
رسملة تكلفة الاقتراض على عقار استثماري	١٢٣,٣٨٤	-	-	١٢٣,٣٨٤
موجودات حق الاستخدام - المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلية	١٥,٨٢٤	-	-	١٥,٨٢٤
انخفاض في قيمة أصل حق الاستخدام المحمل على خسائر متراكمة	١٦٦,٠٧٣	-	-	١٦٦,٠٧٣
رسملة تكلفة الاقتراض على ممتلكات ومصنع ومعدات	٢٣٧,٥٦٧	-	-	٢٣٧,٥٦٧
إضافات ممتلكات ومصنع ومعدات مقابل المطلوب لطرف ذي علاقة	-	١٨٢,٢٠٨	-	١٨٢,٢٠٨
ممتلكات ومصنع ومعدات محوَّلة من عقارات استثمارية	١,٨٨٨,٣٥٢	-	-	١,٨٨٨,٣٥٢

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

المحتويات	الصفحة
تقرير المراجع المستقل	١ ــ ٦
قائمة المركز المالي الموحدة	٧ - ٨
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحدة	٩
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	١٠
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	١١ ــ ١٢
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١٣ ــ ٧٦

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي – خمسة ملايين وخمسمائة 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

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤

هاتف: ٨٤٠٠ ٢٢١ ١٢ ٩٦٦+
فاكس: ٤٤٠٨ ٦٦٤ ١٢ ٩٦٦+

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي المتحفظ

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لـ شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة" أو "الشركة الام") وشركاتها 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 للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس الرأي المتحفظ

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

تمت مراجعتنا وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الواردة في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وفّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الاخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية وملاءمة لتوفير أساس لإبداء رأينا المتحفظ.

عدم تيقن جوهري متعلق بمبدأ الاستمرارية

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

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة(تتمة)

أمور المراجعة الرئيسة

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 أننا لا نقدم رأياً مستقلاً حول هذه الأمور. إضافة إلى الامور الموضحة في قسم أساس الرأي المتحفظ، حددنا أن الامور المبينة ادناه 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 يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، تضمنت مراجعتنا تنفيذ الإجراءات التي صُممت للاستجابة لتقييمنا لمخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة. توفر نتائج إجراءات المراجعة التي قمنا بها ـ بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أدناه ـ أساساً لرأينا حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المرفقة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
المحاسبة عن مطالبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استلمت المجموعة ربوطاً زكوية من الهيئة للسنوات منذ تأسيس الشركة الأم (أي ١٤٢٧هـ) إلى سنة ٢٠٢٠م حيث طالبت الهيئة بزكاة إضافية بمبلغ ٦٦٩ مليون ريال سعودي. قدمت المجموعة اعتراضات ضد هذه الربوط التي أصدرتها الهيئة واحتفظت بمخصص بمبلغ ٢٧٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. قامت المجموعة بإشراك استشاري زكاة خارجي لتقييم وتحديد الزكاة المحتملة والاعتراف بمخصص بناء على أفضل تقدير. اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لجوهرية المبالغ الإضافية التي طالبت بها الهيئة وتحديد مخصص الزكاة الذي يتضمن تقديرات وأحكاماً جوهرية من الإدارة في احتساب الوعاء الزكوي والأرباح الخاضعة للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المعمول بها في المملكة العربية السعودية، والتي أيضاً قد تخضع لتفسيرات مختلفة. وقد يختلف المبلغ النهائي للربط اختلافاً جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة. الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة لمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاح ٢-٤ فيما يتعلق بالتقديرات والاحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح ٢١ فيما يتعلق بالافصاحات ذات الصلة.	تضمنت إجراءات المراجعة التي نفذناها، من بين أمور أخرى، ما يلي: ◄ حصلنا على فهم لإجراءات الإدارة في تقدير مدى كفاية مخصص الزكاة للربوط القائمة. ◄ قمنا بإشراك خبراء الزكاة الداخليين التابعين لنا لتقييم مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية والاحكام المستخدمة من قبل إدارة الشركة واستشاري الزكاة الخارجي الخاص بالإدارة. ◄ قمنا بفحص الخطابات والمراسلات بين المجموعة والهيئة لتحديد مبلغ الربوط الإضافية التي طالبت بها الهيئة. ◄ قمنا بالمشاركة في اجتماعات مع المكلفين بالحوكمة وإدارة المجموعة للحصول على آخر المستجدات في الامور المتعلقة بالزكاة ونتائج التواصل مع اللجان ذات العلاقة التابعة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. ◄ قمنا أيضاً بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة(تتمة)

أمور المراجعة الرئيسة(تتمة)

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
المحاسبة عن إعادة الهيكلة المالية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقيتي إعادة هيكلة تتعلق بقرض اسلامي تجميعي وقرض من وزارة المالية، في ٤ اكتوبر ٢٠٢١م، و ١٤ نوفمبر ٢٠٢١م على التوالي، بقيمة لمبلغ القرض الأساسي ٤,٧ مليار ريال سعودي و٣ مليار ريال سعودي، على التوالي وعمولة مستحقة الدفع بمبلغ ٧٩ مليون ريال سعودي ومبلغ ٤٣٩ مليون ريال سعودي على التوالي بنسبة ٦٥ % من اجمالي القروض والاقتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تضمنت إعادة هيكلة القرض تعديلات جوهرية على شروط القرض مثل تمديد فترة الاستحقاق للقروض القائمة وحدود ائتمان إضافية، والتنازل عن العمولة المستحقة، ورسملة العمولة لفترة محددة، وإدراج فترة إمهال لبداية السداد، وتعديل معدلات العمولة وتحويل جزء محدد من القرض القائم إلى اداة تابعة دائمة. تتضمن المحاسبة عن إعادة هيكلة هذه القروض تقديرات جوهرية للإدارة واحكاماً بما في ذلك تقديرات معدلات السوق لقروض تجارية مماثلة ومعدلات الانحاء للسايبور والتدفقات النقدية المتوقعة. قامت المجموعة بإشراك استشاري خارجي حيث قام بتقييم المعالجة المحاسبية لإعادة هيكلة القرض مما ادى إلى الاعتراف بصافي مكسب نتيجة التعديلات بمبلغ ١,٣ مليار ريال سعودي في قائمة الربح او الخسارة الموحدة. اعتبرنا هذا امر مراجعة رئيسي نتيجة لتعقيد المعالجة المحاسبية في إعادة هيكلة القرض، والاحكام والتقديرات الجوهرية التي طبقتها الإدارة، وحجم المكسب الناتج عن التعديلات المعترف بها في قائمة الربح او الخسارة الموحدة. إضافة إلى أن إعادة هيكلة القرض هي جزء من التدفقات النقدية المتوقعة للإدارة لدعم افتراض الاستمرارية للمجموعة. الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم الموحدة المالية لمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاح ٢-٤ فيما يتعلق بالتقديرات والاحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح ١٥ فيما يتعلق بالتفاصيل الخاصة بالافصاحات ذات الصلة.	تضمنت إجراءات المراجعة التي نفذناها، من بين امور اخرى، ما يلي: ◄ فحصنا موافقة مجلس الإدارة بخصوص إعادة هيكلة القرض، واتفاقيات إعادة هيكلة القروض بما في ذلك الشروط وتتبعنا التعديلات الجوهرية المتعلقة ببنود وشروط القروض. ◄ قمنا بإشراك الاخصائي الداخلي لدينا لتقييم المعالجة المحاسبية التي قامت بها الإدارة بناء على التقييم الذي تم استلامه من الاستشاري الخارجي للإدارة لتقييم مدى ملائمة الافتراضات والاحكام الهامة بما في ذلك تقديرات معدلات السوق لقروض تجارية مماثلة ومعدلات الانحاء للسايبور والتدفقات النقدية المتوقعة. ◄ قمنا بتقييم مدى كفاءة وقدرات وموضوعية 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 للقروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. ◄ قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

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 ابريل ٢٠٢١م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٢هـ).

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١م
تتكون 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 أننا لن نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بهذا الخصوص.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا تنحصر 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 بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة 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 الام، 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 وفقا 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.

المكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة
تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريفٍ جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية 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 جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة(تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)
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 التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

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

- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها والتي أعدتها الإدارة.

- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذو علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

- الحصول على 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 المسئولين عن رأي المراجعة.

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

كما اننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وابلاغهم 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) (تتمة)

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة(تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسة 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 ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أنه من المتوقع بشكل معقول أن تفوق التبعات السلبية لفعل ذلك فوائد المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن ارنست ويونغ للخدمات المهنية

أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

جدة: ١٠ أبريل ٢٠٢٢م
٩ رمضان ١٤٤٣هـ

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

	ايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٥	١٩,٣٦٩,٥١٦	١٧,٨٧٥,١١٠
موجودات غير ملموسة		٤,٦٤٩	٦,١١٢
عقارات استثمارية	٦	٥,٠٢٤,٠٢٨	٥,٠٤١,٨٣١
الاستثمار في مشروع مشترك	٧	١٢١,٧٦٢	١١٤,٥٦٠
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	٣٠٤,١٢٢	٣٠٤,٧١٠
نقد محتجز	٩	٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠
موجودات غير متداولة أخرى	١٠	١٨,٣٩٦	١٩,٩٤٤
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢٥,٠٨٥,٠٦٠	٢٣,٦٠٠,٨٨٧
الموجودات المتداولة			
ممتلكات للتطوير والبيع	١١	٢٤,٨٠٦	١,٤١٩,٠٤٤
موجودات متداولة أخرى	١٠	٩٥,٢٣٠	٣٢,٢٢٢
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	١٢	٥٤٨,٠٦٠	١٠١,٥٢٨
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	٢٤,٤٧٥	٦٧,٨٣٦
نقد محتجز - الجزء المتداول	٩	٧١٦,٥٢٠	٢٤٨,٣١٩
نقد وما في حكمه	٩	٣٢٨,٤٢٧	٥١,٢٢٥
		١,٧٣٧,٥١٨	٢,٠٢٠,١٧٤
موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع		-	١١٥,٨٢١
مجموع الموجودات المتداولة		١,٧٣٧,٥١٨	٢,١٣٥,٩٩٥
مجموع الموجودات		٢٦,٨٢٢,٥٧٨	٢٥,٧٣٦,٨٨٢
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١-١٤	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢-١٤	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦
خسائر متراكمة		(١,١٧٩,٤٩١)	(٢,١٢٨,١٨٧)
احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين	٣-١٤	(٢٨٥,٩٦٠)	(٢٨٧,٢٩٦)
حقوق الملكية العائدة لحملة حقوق الملكية في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة		٧,٩٣٧,٠٥٥	٦,٩٨٧,٠٢٣
أداة تابعة دائمة	١٥(أ)	٦٨٩,٦٦٨	-
صافي حقوق الملكية العائد على حملة حقوق الملكية في الشركة الام بعد الأداة التابعة الدائمة		٨,٦٢٦,٧٢٣	٦,٩٨٧,٠٢٣
حصة غير مسيطرة		١,٥٠٣	١,٧١٩
مجموع حقوق الملكية		٨,٦٢٨,٢٢٦	٦,٩٨٨,٧٤٢

وائل عماد الترك
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة(تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

	ايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قروض واقتراضات	١٥	٨,٠٤٢,٨٤٥	٨,٣٤٧,٨٨٠
التزامات مقابل عقد إيجار	١٦	١١,٣٠٩	١٤,١٨١
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	٢٠	٤,٩٦٤,٢٤٤	٤,٦٤٤,٢٦٣
مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين	١٧	٢٧,٣٠٩	٣٣,٤٠٠
مطلوبات غير متداولة اخرى	١٨	١,١٢١,٤٨٠	١,١٤٦,٧٩١
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١٤,١٧٧,١٨٧	١٤,١٨٩,٥١٥
المطلوبات المتداولة			
قروض واقتراضات - الجزء المتداول	١٥	١,٧٦٦,٠٨٥	٢,٥٩٢,٢٠١
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	١٩	١,٥٣٩,٨٦٦	١,٤٨٣,٦٢٧
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار - الجزء المتداول	٢٠	٤٠٦,١٩٩	٤٠٦,١٩٩
التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول	١٦	٣,٢٤٧	١٠,٨٥٧
زكاة مستحقة الدفع	٢١	٣٠١,٢٦٨	٦٨,٧٤١
مجموع المطلوبات المتداولة		٤,٠١٧,١٦٥	٤,٥٦١,٦٢٥
مجموع المطلوبات		١٨,١٩٤,٣٥٢	١٨,٧٤٨,١٤٠
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢٦,٨٢٢,٥٧٨	٢٥,٧٣٦,٨٨٢

وائل عماد الترك
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

	ايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
إيرادات	٢٣	٣١٠,٣٥٩	١٧٦,٦٨٢
تكلفة الإيرادات	٢٤	(٥٣٤,٩٩٤)	(٦٠١,٣٦٧)
اجمالي الخسارة		**(٢٢٤,٦٣٥)**	**(٤٢٤,٦٨٥)**
مصروفات بيع وتسويق		(٤,١٣٣)	(٦,٧٤٨)
مصروفات عمومية وإدارية	٢٥	(٢٣٧,٦٢٠)	(٢٤٣,١١٣)
(عكس) / مخصص خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	١٢	٣٤,٠٣٦	(٨٣,٠٧٠)
إيرادات تشغيلية أخرى	٢٦	٧,٢٦٢	١٨,٥٠٢
مصروفات تشغيل أخرى		(٣٣,٢٤٦)	(٥١,٥٨٣)
الخسارة التشغيلية		**(٤٥٨,٣٣٦)**	**(٧٩٠,٦٩٧)**
مكسب من استبعاد موجودات غير مالية	١٣	١,٠٦٨,٨٠٨	-
صافي مكسب من إعادة هيكلة قرض	١٥	١,٢٧٥,٥٨١	-
تكاليف تمويل	٢٧	(٧٣٦,٠٢٩)	(٤٨٨,٩٣٥)
حصة في نتائج من الاستثمار في مشروع مشترك		٧,١٧٢	٩,١٥٧
الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة		**١,١٥٧,١٩٦**	**(١,٢٧٠,٤٧٥)**
الزكاة	٢١	(٢١١,٢٠٦)	(٦٨,٧٤١)
الربح / (الخسارة) للسنة		**٩٤٥,٩٩٠**	**(١,٣٣٩,٢١٦)**
الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)			
بنود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
خسائر إعادة قياس مناقع نهاية الخدمة للموظفين	١٧	٢,٤٩٠	(١,٨٢٢)
مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة		**٩٤٨,٤٨٠**	**(١,٣٤١,٠٣٨)**
الربح / (الخسارة) للسنة العائدة إلى:			
المساهمين في الشركة الأم		٩٤٦,٢٠٦	(١,٣٣٩,٠٠٥)
حصة غير مسيطرة		(٢١٦)	(٢١١)
		٩٤٥,٩٩٠	(١,٣٣٩,٢١٦)
مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة العائد إلى:			
المساهمين في الشركة الأم		٩٤٨,٦٩٦	(١,٣٤٠,٨٢٧)
حصة غير مسيطرة		(٢١٦)	(٢١١)
		٩٤٨,٤٨٠	(١,٣٤١,٠٣٨)
ربحية / (خسارة) السهم:			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)	٢٨	٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠
ربحية / (خسارة) السهم العائدة الى حملة الأسهم العادية في الشركة الام (الأساسية والمخفضة)	٢٨	١,٠٢	(١,٤٤)

وائل عماد الترك
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

	رأس المال بآلاف الريالات السعودية	احتياطي نظامي بآلاف الريالات السعودية	خسائر متراكمة بآلاف الريالات السعودية	احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين بآلاف الريالات السعودية	حقوق الملكية العائد لحملة حقوق الملكية في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة بآلاف الريالات السعودية	أداة تابعة دائمة بآلاف الريالات السعودية	صافي حقوق الملكية العائد لحملة حقوق الملكية في الشركة الأم بعد الأداة التابعة الدائمة بآلاف الريالات السعودية	حصص غير مسيطرة بآلاف الريالات السعودية	المجموع حقوق الملكية بآلاف الريالات السعودية
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(٧٨٧,٣٦٠)	(٣٠٢,٤٥٨)	٨,٣١٢,٦٨٨	-	٨,٣١٢,٦٨٨	٢,٣١٦	٨,٣١٥,٠٠٤
الخسارة للسنة	-	-	(١,٣٣٩,٠٠٥)	-	(١,٣٣٩,٠٠٥)	-	(١,٣٣٩,٠٠٥)	(٢١١)	(١,٣٣٩,٢١٦)
الخسارة الشاملة الأخرى	-	-	(١,٨٢٢)	-	(١,٨٢٢)	-	(١,٨٢٢)	-	(١,٨٢٢)
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	-	-	(١,٣٤٠,٨٢٧)	-	(١,٣٤٠,٨٢٧)	-	(١,٣٤٠,٨٢٧)	(٢١١)	(١,٣٤١,٠٣٨)
توزيعات أرباح مدفوعة لحصة غير مسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	(٣٨٦)	(٣٨٦)
مدفوعات مسلمة مقابل دفعة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	-	-	-	١٥,١٦٢	١٥,١٦٢	-	١٥,١٦٢	-	١٥,١٦٢
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(٢,١٢٨,١٨٧)	(٢٨٧,٢٩٦)	٦,٩٨٧,٠٢٣	-	٦,٩٨٧,٠٢٣	١,٧١٩	٦,٩٨٨,٧٤٢
الربح للسنة	-	-	٩٤٦,٢٠٦	-	٩٤٦,٢٠٦	-	٩٤٦,٢٠٦	(٢١٦)	٩٤٥,٩٩٠
الدخل الشامل الآخر	-	-	٢,٤٩٠	-	٢,٤٩٠	-	٢,٤٩٠	-	٢,٤٩٠
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	٩٤٨,٦٩٦	-	٩٤٨,٦٩٦	-	٩٤٨,٦٩٦	(٢١٦)	٩٤٨,٤٨٠
أداة تابعة دائمة	-	-	-	-		٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	-	٦٨٩,٦٦٨
مدفوعات مسلمة مقابل دفعة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	-	-	-	١,٣٢٦	١,٣٢٦	-	١,٣٢٦	-	١,٣٢٦
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(١,١٧٩,٤٩١)	(٢٨٥,٩٦٠)	٧,٩٣٧,٠٥٥	٦٨٩,٦٦٨	٨,٦٢٦,٧٢٣	١,٥٠٣	٨,٦٢٨,٢٢٦

وائل عماد الترك
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

	ايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
الأنشطة التشغيلية			
الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة		١,١٥٧,١٩٦	(١,٢٧٠,٤٧٥)
تعديلات لتسوية الربح / (الخسارة) قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:			
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٥	٢٤٢,٤٧٤	٢٧٩,٥٢٣
استهلاك عقارات استثمارية	٦	٢٩,٠٩٥	٣٠,٠٢٠
إطفاء موجودات غير ملموسة		١,٢٦٧	١,١٩٠
مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين	١٧	٧,٦٩٤	٩,٨٨٤
عكس الانخفاض / (خسارة) في قيمة الموجودات المالية	١٢	(٣٤,٠٣٦)	٨٣,٠٧٠
صافي مكسب من تعديل قرض	١٥	(١,٢٧٥,٥٨١)	-
خسارة من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		١,٦٠٢	٣,٧٣٠
شطب ممتلكات وآلات ومعدات		-	١٠,٦٤٠
حصة في نتائج من الاستثمار في مشروع مشترك	٧	(٧,١٧٢)	(٩,١٥٧)
تكاليف مالية	٢٧	٧٣٦,٠٢٩	٤٨٨,٩٣٥
مكسب من استبعاد موجودات غير متداولة	١٣	(١,٠٦٨,٨٠٨)	-
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	(٢٥٦)	٢٣,٩٨٢
		(٢١٠,٤٩٦)	(٣٤٨,٦٥٨)
تعديلات رأس المال العامل:			
موجودات غير متداولة أخرى		١,٥٤٨	٣,٣٤٧
ممتلكات للتطوير والبيع		(٨٢٠)	٤,٢٥٨
موجودات متداولة أخرى		(٦٣,٠٠٨)	(٧,٤٩٠)
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى		(٢٦٢,٠٢٢)	٩٩,٢٧٣
مطلوبات غير متداولة أخرى		(١٥,٣١١)	(١٢,٥٧٤)
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى		(١٥٢,٦٦١)	١٧,٧١٩
النقد من / (المستخدم في) العمليات		(٧٠٢,٧٨٠)	(٢٤٤,٠٢٥)
تكاليف مالية مدفوعة		(١١٠,٤٦٢)	(١٩,٥٣١)
منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(١١,٠٣٤)	(٧,٨٢٩)
صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية		(٨٢٤,٢٧٦)	(٢٧١,٣٨٥)
الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات	٥	(٤٥٤,٢٥٩)	(٣٤٢,٢١٥)
متحصلات من استبعاد ممتلكات محتفظ بها للبيع		١,٠٤٥,٠٠٠	-
إضافات إلى عقارات استثمارية		-	(١٣,٩٠٢)
شراء موجودات غير ملموسة		(٣,٨٠١)	-
متحصلات من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٤٤,٢٠٥	١٣٩,٩٩٩
متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة		-	١٥٠,٤٤١
صافي التغير في أرصدة نقد محتجز		(٣٦٨,٢٠١)	٩٧,٩٢٥
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية		٢٦٢,٩٤٤	٣٢,٢٤٨

وائل عماد الترك
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

	ايضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
الأنشطة التمويلية			
مدفوعات مستلمة مقابل دفعة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين		١,٣٣٦	١٥,١٦٢
قروض واقتراضات مسحوبة		١,١٨٤,٤١١	٧٧٣,١٥١
سداد قروض واقتراضات		(٢٨٥,٨٣١)	(٥٣٣,١٠٦)
توزيعات أرباح مدفوعة إلى ملاكي الوحدات الأخرين في صندوق استثمار		(٥٠,٩٠٠)	(٢٠٣,٦٠١)
توزيعات أرباح مدفوعة لحصة غير مسيطرة		-	(٣٨٦)
سداد عقد إيجار		(١٠,٤٨٢)	-
صافي النقد من الأنشطة التمويلية		٨٣٨,٥٣٤	٥١,٢٢٠
صافي النقص في النقد وما في حكمه		٢٧٧,٢٠٢	(١٨٧,٩١٧)
النقد وما في حكمه في بداية السنة		٥١,٢٢٥	٢٣٩,١٤٢
النقد وما في حكمه في نهاية السنة		٣٢٨,٤٢٧	٥١,٢٢٥
معلومات إضافية غير نقدية:			
رسملة تكلفة الاقتراض لعقارات استثمارية	٦ (أ)	١١,٢٩٢	٥٧,٩٠٥
رسملة تكلفة الاقتراض لممتلكات وآلات ومعدات	٥ (د)	٤٧,٨٣٥	١١٧,٠٥٦
تحويل من ممتلكات للتطوير إلى ممتلكات وآلات ومعدات	٥	١,٣٩٥,٠٥٨	-
تحويل من ممتلكات وآلات ومعدات إلى ممتلكات للتطوير والبيع	٥	-	٦١,٥٤٦
تحويل من عقارات استثمارية إلى ممتلكات للتطوير والبيع	٦	-	٥٤,٢٧٥
إضافة إلى ممتلكات وآلات ومعدات مقابل مستحق لجهة ذات علاقة	٥	-	١٨,٣٥٢

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

وائل عماد الترك
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

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

١- معلومات الشركة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة" أو "الشركة الام") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم م/ ٦٣ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦ (الموافق ٢٥ رمضان 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 ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧ (الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨ هـ).

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

مبدأ الاستمرارية

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

وبالتالي، تعتمد المجموعة على النقد المولد من تمويل الديون وبيع بعض قطع الأراضي للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ولمواصلة عملياتها دون تقليص كبير. وتشير هذه الأحداث والظروف إلى وجود عدم تأكد 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:

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

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

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

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

١- معلومات حول الشركة (تتمة)

مبدأ الاستمرارية (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

٦) في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١م، وقعت المجموعة تسهيلاً معدلاً مع مقرض آخر وفقاً لبنود اتفاقية التسهيل بزيادة من ٠,٦ مليار ريال سعودي إلى ١ مليار ريال سعودي. يتوقع أن تتم السحوبات المتبقية بمبلغ ٠,٤ مليار ريال سعودي خلال ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الاولية 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 السحوبات ستكون متاحة للمبلغ المذكور خلال ١٢ شهرا 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 ١٩٣,٠٦٨,٩٦٦ من الأسهم الجديدة المملوكة حديثا للشركة مقابل:

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

١- معلومات حول الشركة (تتمة)

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

ولاحقا للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استلمت الشركة بتاريخ ٩ يناير ٢٠٢٢م اشعاراً 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، لاحقا لنهاية السنة في ٢ ابريل ٢٠٢٢م، نفذت المجموعة اتفاقية مع مدير الصندوق لتسوية هذا الالتزام مقابل أسهم جيدة للشركة بعدد ٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم جديد. وفقاً لشروط الاتفاقية، اعتبرت المجموعة هذه المعاملة ملزمة وغير قابلة للإلغاء.

وبناء على الخطة اعلاه، تشير التدفقات النقدية التقديرية للمجموعة لفترة الاثني عشر شهرًا من تاريخ التقرير الى تحقيق صافي تدفقات نقدية موجبة. وعلى الرغم من وجود عدم تأكد جوهري ناتج عن كوفيد-١٩ وتأثيره على القيود على السفر إضافة إلى التنفيذ الناجح للخطة ولانتهاء من الخطة أعلاه، تعتقد الإدارة انه من الملائم الاستمرار في إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية لان الخطة أعلاه عملت على تخفيض النقص الذي قد ينتج خلال ١٢ شهرا القادمة.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لمزاولة في أنشطة الضيافة وفقًا 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 ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦، ٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣، ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧ و١٠١٠٤٦٥٢٣٠.

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

إضافة إلى الفنادق العاملة أعلاه، لدى الشركة فندقين إضافيين بموجب سجلات تجارية رقم ٤٠٣١٢١٥١٠٠ ورقم ٤٠٣١٢٤٧٨٤٥ على التوالي إلا أن هذين الفندقين لم يباشرا عملياتهما بعد.

١- معلومات حول الشركة (تتمة)

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 ٢٠٢١م. تأسست المجموعة في المملكة العربية السعودية باستثناء شركة جبل عمر للصكوك المحدودة التي تأسست في جزيرة كايمان. بالنسبة لصندوق الإنماء مكة العقاري، يتكون رأسمال الشركات التابعة المتبقية فقط من اسهم عادية محتفظ بها بواسطة المجموعة، ويتم الاحتفاظ بحصص الملكية بالتساوي وفقا لحقوق التصويت بواسطة المجموعة.

اسم الشركة التابعة	*رقم السجل*	*تاريخ السجل*	*حصة الملكية*	*للسنة المنتهية في*	*الأنشطة الرئيسية*
شركة شامخات للاستثمار والتطوير	٤٠٣٠٥٩٤٦٠٢	٩ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ١٩ محرم ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري
شركة ساحات لإدارة المرافق (" ساحات")	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ٢ صفر ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨م الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ	٪٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركة اشراقات للخدمات اللوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨م الموافق ٢١ شعبان ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة عاليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩م الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات تسويق
شركة راسيات	٤٠٣١٠٥١٨٣٨	٨ أغسطس ٢٠١٧م الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٣٨هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	استثمار في مرافق البنية التحتية
صندوق الإنماء مكة العقاري	خطاب هيئة السوق المالية رقم ٤٤٣٢/٧/ ٣/٥	٢٢ أغسطس ٢٠١٧م الموافق ٣٠ ذو القعدة ١٤٣٨هـ	٪١٦,٤٢	٣١ ديسمبر	الاستحواذ على عدد من المولدة للإيرادات من الموجودات العقارية التي تقع ضمن المرحلة الاولى من مشروع جبل عمر بجانب المسجد الحرام في مكة المكرمة.
شركة جبل عمر للصكوك المحدودة	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ)	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	اصدار صكوك

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام

٢-١ أساس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقا لمبدأ التكلفة 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 محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة

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

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (تتمة)

٢-٢ بيان الالتزام

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

٢-٣ أساس التوحيد

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

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

وبوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً 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 التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع الآخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق الناتجة 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 او أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند حصول المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم التوقف عن عملية التوحيد عندما تفقد المجموعة هذه السيطرة على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة على الشركة التابعة.

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

يتم اعتبار أي تغير في 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 والحصة غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن زوال السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم الاعتراف بالاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة.

٢-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

تتضمن الافصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض الشركة إلى المخاطر وعدم التقين ما يلي:

- الإفصاح عن تحليل الحساسية (الإيضاحات ٥ و٦ و١٧)
- إدارة مخاطر الأدوات المالية (الإيضاح ٣٠)
- إدارة رأس المال (الإيضاح ٣٠)

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام(تتمة)

٢-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

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

تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والإنهاء – 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 التمديد، 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 التمديد والانهاء. تقوم المجموعة بممارسة الأحكام في تقييم 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 حافز 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 الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص المهم حسب الطلب للأصل المستأجر).

الاعتراف بالإيرادات من الوحدات السكنية

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

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

عندما تحقق أحد او أكثر من المعايير، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت.

تحديد أسعار المعاملات:

يتعين على المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكافة العقود المبرمة مع العملاء. وعند عمل مثل هذه الاحكام، تقوم المجموعة بتقييم وتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصومات والغرامات و الاعتبارات غير النقدية و العوائد المضمونة

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

تخصيص تكلفة الأرض والانشاء وموجودات البنية التحتية إلى ممتلكات تشغيلية

تمارس المجموعة حكمها في تحديد أساس معقول لتخصيص تكلفة الارض وموجودات البنية التحتية إلى ممتلكات تشغيلية لغرض تقييم انخفاض القيمة. يتضمن هذا الاخذ في الاعتبار العوامل مثل طبيعة بنود موجودات 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 حكما في تقييمها 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 قانونيّة منفصلة وما إذا كانت شروط الترتيب التعاقدي بين أطراف الترتيب المشترك تحدد أن للأطراف حقوق في موجودات والتزامات مقابل المطلوبات المتعلقة بهذا الترتيب. تنظر المجموعة ما إذا كان الترتيب ينشئ تخصيصا للإيرادات والمصروفات على أساس الأداء ذو الصلة لكل طرف في الترتيب المشترك، وما إذا قام أطراف الترتيب المشترك بتقديم أي ضمانات للحقوق والالتزامات كمشروعات مشتركة لأطراف المشروع المشترك.

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام(تتمة)

٢-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تقييم الترتيبات المشتركة (تتمة)

صنفت المجموعة حصصها في المشاريع المشتركة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١١: المشاريع المشتركة - بعد أخذ كل من هيكل وشكل الترتيب، والشروط المتفق عليها في الترتيب التعاقدي، 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 اثبات المكسب من بيع الموجودات غير المتداولة

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

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

تصنيف الممتلكات العقارية

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

الزكاة

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

التقديرات والافتراضات

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بعمل تقييم عما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة لجميع الموجودات غير المالية في كل تاريخ تقرير مالي. يتم اجراء اختبار للموجودات غير المالية للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. ومن اجل تحديد القيمة القابلة للاسترداد، تستخدم المجموعة القيمة العادلة باستخدام 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 الايضاح ٥ والايضاح ٦ بخصوص اختبار انخفاض القيمة. يظهر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمتها قيد الاستعمال ـ أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصا تكاليف الاستبعاد على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصا 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 الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الأصل للوحدة المدرة للنقدية 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. تتعلق هذه التقديرات كثيرًا بالشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى التي ليس لها عمر إنتاجي محدد و المعترف بها من قبل المجموعة. إن الافتراضات الأساسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المدرة للنقدية المختلفة، بما في ذلك تحليل الحساسية، تم الإفصاح عنها وتوضيحها في الإيضاحين ٥ و٦.

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام(تتمة)

٢-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية الممتلكات والآلات للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات الخاصة بها لأغراض حساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاستخدام المتوقع للأصول و تآكلها المادي والتقادم الفني . تقوم الإدارة دورياً بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة الاستهلاك وطريقة الاطفاء للتأكد بأن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات للتطوير والبيع

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

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

يتم تقدير سعر بيع قطعة الأرض من خلال الرجوع إلى 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 للتحقق.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الاخرى

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

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

يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر 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 التعثر في السداد في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. وبتاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرات المستقبلية.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الاخرى

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

منافع نهاية الخدمة للموظفين

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

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام(تتمة)

٢-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما أمكن ذلك، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تشتمل 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 (٣٠-١).

الربوط الزكوية

كما هو مبين في الإيضاح ٢١ بخصوص الزكاة مستحقة الدفع، استلمت المجموعة ربطاً زكويا من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لسنة ١٤٢٧هـ٢٠٢٠م بمبلغ ٦٦٩ مليون ريال سعودي تقريبا وسجلت زكاة مستحقة الدفع بناء على الربط المستلم بقيمة ٢٧٤ مليون ريال سعودي. تقدمت المجموعة باعتراض على هذه الربوط القائمة.

٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والافصاحات

٣-١ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

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

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

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

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

١) طريقة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية او تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها التعديل مباشرة والتعامل معها كتغييرات على سعر الفائدة المتغير، وبما يماثل الحركة في أسعار الفائدة في السوق.
٢) بعمل التعديلات المطلوبة وفقاً لتعديل سعر الفائدة بين البنوك لتخصيص التحوط وتوثيق التحوط دون توقف العلاقة التحوطية.
٣) اعفاء مؤقت للمنشآت من تحقيق المتطلبات المحددة بشكل منفصل عند تخصيص أداة سعر الفائدة الخالي 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 ٢٠٢١م والتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦

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

كان يتوجب تطبيق التعديل حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١م لكن نتيجة استمرار تأثير جائحة كوفيد-١٩، في ٣١ مارس ٢٠٢١م، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتمديد فترة تطبيق الطريقة المساعدة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م. ينطبق 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-١٩ن لكنها تنوي تطبيق الطريقة المساعدة في حال دخلت حيز التنفيذ ضمن فترة السماح في التطبيق.

٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والافصاحات (تتمة)

٣-٢ 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 ادناه والتي يتوقع ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للمجموعة. تعتزم المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
في يناير ٢٠٢٠م، 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 يتواجد في نهاية فترة التقرير المالي.
- وان ذلك التصنيف لم يتأثر باحتمالية ان تمارس المنشأة حق التأجيل.
- وذلك فقط عندما تكون الاداة المالية المشتقة متضمنة في التزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية وان شروط الالتزام لن تؤثر على التصنيف.

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

الإشارة إلى مفهوم الإطار العام - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣
في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - تجميع الأعمال - الإشارة إلى مفهوم الإطار العام. الغرض من التعديلات هو استبدال الإشارة إلى الإطار العام مكان إعداد وعرض القوائم المالية، الصادر في ١٩٨٩م، مع الإشارة إلى مفهوم الإطار العام للتقرير المالي الصادر في مارس ٢٠١٨م دون تغير 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 تكبدها 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 ٢٠٢٢م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المرجو- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦
في مايو ٢٠٢٠م، 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 ، واي عائدات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل إلى موقعه وحالته اللازمة للتشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة ملائمة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع مثل هذه السلع وتكاليف انتاج تلك السلع في الربح او الخسارة.

تنطبق التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م 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 ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد أي التكاليف التي تحتاج المنشأة تضمينها لتقدير ما إذا كان العقد مرهقاً أو أنه يؤدي إلى خسائر. تنطبق التعديلات على "طريقة التكلفة المباشرة". تتضمن التكاليف التي تتعلق بعقد تقديم بضائع او خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف التي تتعلق مباشرة بأنشطة العقد. لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية مباشرة بالعقد وتستثنى مالم يتم تحميلها بشكل واضح على الطرف المقابل بموجب العقد.

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

٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والافصاحات (تتمة)

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ٩: الأدوات المالية - فحص نسبة ١٠٪ المتعلق باستبعاد المطلوبات المالية
كجزءٍ من التحسينات السنوية التي يجريها مجلس معايير المحاسبة الدولية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠ على عملية إعداد المعايير الدولية للتقرير المالي، أصدر المجلس تعديلًا على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩). توضح التعديلات أن الأتعاب التي تدرجها المنشأة عند تقدير شروط التزام مالي إما جديد أو معدل تختلف بشكل جوهري عن شروط الالتزام الأصلي. تتضمن هذه الأتعاب فقط تلك الرسوم المدفوعة او المستلمة بين المقترض والمقرض بحيث تتضمن الرسوم المدفوعة او المستلمة بواسطة إما المقترض او المقرض بالنيابة. تقوم المنشأة بتطبيق هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة او المتبادلة 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 بالتطبيق المبكر لها. تقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة او المتبادلة 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 تعريفا لـ "التقديرات المحاسبية". يوضح التعديل التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الاخطاء. كما يوضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب التقييم والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م او 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 الافصاح 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 الاحكام الهامة" التي تقدم توجيهات وأمثلة للمنشآت حول الأحكام الهامة في الإفصاحات الخاصة بالسياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على توفير إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياستها المحاسبية " الهامة " بمتطلب الإفصاح عن سياساتها المحاسبية المادية واضافه 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 بالتطبيق 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 الافصاحات في السياسات المحاسبية للمجموعة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

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.

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

الموجودات

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

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- الاحتفاظ بالأصل بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني 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 اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الاخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٢ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

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

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

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

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

يتم اظهار 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.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، بتم عمل تعديلات لموائمة السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا ضروريا الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة استثماراتها 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 او المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمته 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 المحتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

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

٤-٣ العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تسجل المعاملات التي تتم بعملات أجنبية مبدئياً عن طريق المجموعة بعملتها الوظيفية وبالسعر الفوري السائد في تاريخ المعاملة الأولى المؤهلة للاعتراف. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية 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 تواريخ 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 أيضا في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

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

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 الممتلكات والآلات والمعدات إلى المجموعة، ويمكن قياس تكلفة الموجودات بشكل موثوق به. يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات وقياسها في الأصل بالتكلفة. تشتمل التكلفة على القيمة العادلة للعوض المقدم للحصول على الأصل (صافي الخصومات والتخفيضات) وأي تكاليف متعلقة بصورة مباشرة مثل تكلفة إعداد الموقع، والتسليم، وتكاليف التركيب، والأتعاب المهنية ذات العلاقة، والتكلفة المقدرة لتفكيك الأصل وإزالته، وإعادة الموقع إلى حالته (وذلك بالقدر الذي يتم فيه إثبات هذه التكلفة كمخصص).

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

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

الاعتراف والقياس (تتمة)

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

التكاليف اللاحقة

يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء من بند ممتلكات وأثاث ومعدات في القيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة إلى المجموعة ويمكن قياس تلك التكاليف 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 التقديري. تمثل القيمة القابلة للاستهلاك تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر بديل للتكلفة ناقصاً قيمته المتبقية.

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

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية:

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

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

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

يتم التوقف عن اثبات الممتلكات والآلات والمعدات وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. يتم تحديد مكاسب وخسائر الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيم الدفترية. وتُدرج ضمن قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة تحت "إيرادات اخرى" 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 او الموجودات غير الملموسة (حسب طبيعية المشروع)، وذلك فور إحضار الأصل إلى الموقع و/ أو الحالة اللازمة 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. تقاس الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصًا أي انخفاض في القيمة تم إثباته. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. ولا يبدأ احتساب الاستهلاك إلا عندما تكون الموجودات جاهزة للعمل على النحو الذي تنويه الإدارة، وفي تلك المرحلة يتم تحويلها إلى فئة الموجودات الملائمة.

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

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٤ الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

إلغاء الاعتراف

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

وتُدرج ضمن قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة تحت "إيرادات اخرى" 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

تُمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ الموجودات تحت الانشاء والتطوير للموجودات الحالية حيث تُسجل بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة - 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 الإدارة. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستعمال المرجو منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة ويتم احتسابها وفقاً لسياسات المجموعة.

٤-٥ الموجودات غير الملموسة

تطفأ الموجودات غير الملموسة التي تتضمن تراخيص البرامج للحاسوب التي لها عمر محدد على مدى فترة الأعمار الاقتصادية الإنتاجية على اساس القسط الثابت، ويتم مراجعها للتأكد 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 اي تغيرات في العمر الانتاجي التقديري 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 الملوسة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية ٤ سنوات.

٤-٦ العقارات الاستثمارية

تُصنف الممتلكات المحتفظ بها لعوائد طويلة الاجل او تعظيم راس المال او كليهما والممتلكات المحتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد لكن ليس بغرض البيع ضمن دورة الاعمال العادية وغير المأهولة كعقارات استثمارية. تتكون العقارات الاستثمارية من الارض والمباني والمعدات والتجهيزات والتركيبات والمعدات المكتبية والأثاث التي تعتبر جزءاً اساسيا من المباني. تتضمن العقارات الاستثمارية أيضاً الممتلكات تحت الانشاء أو التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكلفة الاقتراض اذا اقتضى الامر.

تحمل العقارات الاستثمارات بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم باستثناء الممتلكات تحت التطوير التي تدرج بالتكلفة. تتضمن التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى اقتناء 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 الاستخدام إلى المجموعة وأنه يمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. لا يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية للبند المستبدل. تمثل الاعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال انشاء المجموعة بما في ذلك الاستشارة والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والاشراف واعمال الانشاء والتكاليف 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 توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في ربح أو خسارة الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. عند تحديد سعر المعاملة المتعلقة بإلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الأثار المتعلقة بالعوض المتغير، ووجود مكونات تمويلية هامة، والعوض غير النقدي، والعوض المستحق للعميل (إن وجد).

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٦ العقارات الاستثمارية(تتمة)

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

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

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 الملاك والتي تستخدم مع موجودات أخرى للمنشأة مثل الآلات والمكائن والمخزون. لا تولد تدفقات نقدية بشكل مستقل عن الموجودات الاخرى للمنشأة. تتم التحويلات إلى (من) العقارات الاستثمارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات التي يستحوذ عليها المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بشأن المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وعندما تصبح العقارات المشغولة من قبل المالك استثمارات عقارية، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه العقارات طبقاً للسياسات المتبعة 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	١٦ ــ ٢٠
موجودات البنية التحتية	٢٠ ــ ٨٥

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

٤-٧ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

الأدوات المالية - الاعتراف الأولي 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 الأولي والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الاثبات الأولي لها، كما تم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة ، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

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

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف الأولي والقياس (تتمة)

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 أو فائدة على أصل المبلغ القائم".

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

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناؤها 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 العادية) 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 المتراكمة (أدوات الدين).
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند التوقف عن الإثبات (أدوات حقوق الملكية).
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

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

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

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

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

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

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

لا يعاد تدوير الأرباح أو الخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقًا 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 المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد 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.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

إلغاء الاعتراف

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

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، او
- قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات تمرير" وإذا ما (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو (ب) لم تقم المجموعة 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، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت ، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية. وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل بقدر ارتباط الشركة المستمر بها. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقت عليها المجموعة. يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون على شكل ضمان على الموجودات المحولة بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات أو الحد الأقصى للمبلغ الذي يجب على المجموعة دفعه، أيهما أقل.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة بما يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي. تشتمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءًا 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 الأولي لها، يجنب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لقاء الخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الـ ١٢ شهرًا التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهرًا). أما التعرضات الائتمانية التي تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها، فإنه يجب تجنيب مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض للمخاطر بصرف النظر عن وقت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر). بالنسبة للذمم المدينة التجارية، تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. عليه، لا تقوم المجموعة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

القياس اللاحق

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

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

المطلوبات المالية

الاعتراف الاولي والقياس

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

القياس اللاحق

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

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

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 الاثبات الأولي 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 بأرباح أو خسائر المطلوبات المقتناة لأغراض المتاجرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تخصيص المطلوبات المالية الموزعة عند الاثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بتاريخ الاعتراف الأولي، 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 والاقتراضات)

هذه هي الفئة الأكثر أهمية للمجموعة. بعد الاعتراف الأولي، تقاس 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 الفعّال. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعال.

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

إلغاء الاعتراف

يتم التوقف عن اثبات 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، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن اثبات المطلوبات الأصلية واثبات 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 لتسوية المبالغ المسجلة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

عندما يتم التفاوض على أصل او التزام مالي أو تعديله ولا يؤدي هذا التعديل او إعادة التفاوض إلى الغاء الاعتراف بتلك الأداة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب اجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي والاعتراف بمكسب أو خسارة التعديل في الربح او الخسارة تحت "مكسب على تعديل قرض". ويتم إعادة احتساب اجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية كقيمة حالية للتدفقات النقدية التعاقدية المتفاوض عليها او المعدلة المخصومة وفقا لسعر الفائدة الأصلي الفعال للأداة المالية (سعر الفائدة الائتماني المعدل الفعال للموجودات المالية المشتراة او المنشأة ذات القيمة الائتمانية المنخفضة). أي تكاليف أو أتعاب يتم تكبدها تقوم بتعديل القيمة الدفترية للأداة المالية المعدلة وتطفأ على مدى العمر المتبقي للأداة المالية المعدلة.

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

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

٤-٨ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

٤-٩ 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، فيما عدا 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). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة إعادة قياس التزامات الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصًا أي حوافز 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 الاقتراض المتزايد الخاص بها بتاريخ بدء الإيجار نظراً لأن معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة الفائدة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (أي تغيير دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات)، أو وجود تغيرٍ في التقييم الخاص بخيار شراء الأصل الأساسي.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٩ عقود الإيجار (تتمة)

التزامات الإيجار

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشتمل دفعات الإيجار على دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصًا أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل دفعات الإيجار أيضًا على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه الشركة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء.

يتم إدراج دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف (مالم تكن متكبدة 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 ٤,١٩). يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الاساسي ويتم إثباتها كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار وفق نفس الأساس كدخل إيجار. وتدرج الموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي وفقاً لطبيعتها. اختارت المجموعة إثبات إيرادات الإيجار للمدفوعات المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل على أساس القسط الثابت. في تاريخ البدء، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان المستأجر متأكد 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 حافزا اقتصاديًا للمستأجر لممارسة أو عدم ممارسة الخيار، بما في ذلك أي تغيرات متوقعة في الحقائق والظروف من تاريخ البدء وحتى تاريخ ممارسة الخيار.

عقود الايجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

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

٤-١٠ 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 تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية التي يتضح من خلال بدء التطوير بهدف البيع. يتم إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية كعقارات للتطوير بالقيمة الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم قيدها لاحقا على أساس التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري خلال سياق العمل الاعتيادي التكاليف حتى الإنجاز وإعادة التطوير ناقصا مصاريف البيع.

٤-١١ الموجودات غير المتداولة المعدة للبيع

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

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

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

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٢ النقد وما في حكمه

لغرض 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.

لغرض 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 جوهرية في التغير في القيمة. تُعرض تسهيلات السحب على المكشوف البنكية إن وجدت ضمن القروض في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

٤-١٣ 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.

٤-١٤ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم إدراج منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. ويدرج 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 موثوق 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 المتوقعة. يتم إدراج إعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة والذي يتكون من الأرباح والخسائر الاكتوارية مباشرة في الدخل الشامل الأخر. 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 اللاحق، وكذلك الأخذ بالاعتبار أي تغيرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة نتيجة لدفعات المنافع. يدرج صافي مصروف الفائدة والمصروفات الاخرى المرتبطة ببرامج المنافع المحددة ضمن تكاليف الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

٤-١٥ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقديرٍ لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو جميع المخصصات، كعقد تأمين على سبيل المثال، فيتم 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 مستردة.

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

٤-١٦ مستحق الدفع إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

لدى المجموعة التزام مطلوبات إلى مالكي الوحدات المتبقيين عندما يتم توحيد الاستثمار في صندوق استثماري. يتم اثبات الالتزام مبدئيًا بالقيمة الحالية لمبلغ الاسترداد. يتم الاعتراف بأي تغيير لاحق في مبلغ الالتزام في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يشتمل الالتزام علي الفوائد المستحقة و مطلوبات مبلغ الاسترداد كما في الشروط و الأحكام المتعلقة بالصندوق الاستثماري. ملاك الوحدات الأخرين يستلموا عائد ثابت و مبلغ الاسترداد ثابت فبالتالي يتم الاعتراف بالالتزام بالتكلفة المطفأة.

٤-١٧ الزكاة

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

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٨ ايرادات

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

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

تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا 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 ذات استخدام بديل لدى المجموعة، وأن المجموعة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

بيع العقارات للتطوير

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

التزامات الأداء

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

سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

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

تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات للتطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل، وفي بعض الظروف بناء علي 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 قادرا على الاستخدام المباشر للعقار، يكون هذا عادةً عندما يكون قد استحوذ العميل على العقار.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٨ الإيرادات (تتمة)

العقود بمرور الوقت

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

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

العقود عند نقطة زمنية معينة

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

عنصر التمويل الهام

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

دخل إيجار العقارات الاستثمارية

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

إيرادات إيجار الخدمات الفندقية

تتكون 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 وتقديم الخدمات.

٤-١٩ مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية

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

٤-٢٠ تكاليف الاقتراض

ترسمل تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بشراء أو إنشاء أو إنتاج مخزون أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تبدأ الرسملة عندما: (١) تتكبد المجموعة مصروفات للأصل (٢) تتكبد المجموعة تكاليف اقتراض (٣) تتكفل المجموعة بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للغرض المنشود او البيع. تقيد كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بالحصول على القروض. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض المتكبدة بخصوص العقارات الاستثمارية قيد التطوير حال تكبدها.

يتم احتساب الفائدة المرسملة باستخدام تكلفة المتوسط المرجح للقروض الخاصة بالمجموعة بعد تعديلها بشأن القروض المتعلقة بأعمال التطوير المحددة. عندما تتعلق الاقتراضات بتطوير محدد، فإن المبلغ المرسمل هو عبار عن اجمالي الفائدة على تلك الاقتراضات نافص إيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت. ويتم رسملة الفائدة اعتبارا من بدء أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي، واكتمال جميع أعمال التطوير بشكل جوهري. وتُعلَّق رسملة تكاليف التمويل في حال وجود فترات طويلة عند توقُّف نشاط التطوير. وكذلك ترسمل الفائدة على تكلفة شراء موقع العقار الذي تم اقتناؤه بشكل محدد للتطوير لكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للتطوير تحت التنفيذ.

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢١ إيرادات التمويل وتكاليف التمويل

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

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للأصل المالي أو الالتزام المالي وتوزيع إيرادات التمويل أو مصاريف التمويل على الفترة المتعلقة بها. 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 مناسبا، 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 والنقاط المدفوعة أو المستلمة بين الأطراف المتعاقدة وهي جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وعلاوات الاصدار أو الخصومات.

٤-٢٢ المعلومات القطاعية

تم إدراج القطاعات التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (يشار إليهم مجتمعين بـ المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية). وهو والذي يتولى تقييم الأداء المالي والمركز المالي للمجموعة، 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
- تتوفر عنها معلومات مالية بشكل منفصل.

٤-٢٣ 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 الفواتير المرحلية موافقة العميل. عند استلام موافقة العميل، يدرج المبلغ كموجودات عقود ويتم إعادة تصنيفه كذمم مدينة تجارية. تخضع موجودات العقود لتقييم الانخفاض القيمة على نفس الأساس للموجودات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - راجع "الانخفاض في القيمة" في الإيضاح ١٢.

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

٥- الممتلكات والآلات والمعدات

	أراضي بآلاف الريالات السعودية	*مباني بآلاف الريالات السعودية*	*نظام تبريد المنطقة المركزية بآلاف الريالات السعودية*	*معدات بآلاف الريالات السعودية*	*أثاث وتجهيزات وموجودات اخرى بآلاف الريالات السعودية*	*موجودات البنية التحتية بآلاف الريالات السعودية*	*الأعمال الراسمالية تحت التنفيذ بآلاف الريالات السعودية*	*المجموع بآلاف الريالات السعودية*
التكلفة:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	٢,٩٥٧,٥٤٦	٤,٢٠٧,٨٤٧	٥٠٥,٠٢٥	١,٩٦٨,٥١٣	٧٦٧,٢٦٣	٤٢٩,٠٥٧	٧,٥٦٤,٥٥٨	١٨,٣٩٩,٨٠٩
إضافات خلال السنة	-	-	-	٧١١	٦,٥٠٢	-	٤٥٢,٠٥٧	٤٥٩,٢٧٠
استبعادات خلال السنة	-	-	-	-	(٥,١٦٤)	-	-	(٥,١٦٤)
إعادة قياس	-	-	-	-	١٦,٩٩٦	-	-	١٦,٩٩٦
شطب	-	-	-	-	(٢٦,٦٠٠)	-	-	(٢٦,٦٠٠)
محول من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	-	-	٥٠٢,١٢٩	-	-	-	(٥٠٢,١٢٩)	-
تحويل إلى موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع (إيضاح ٥ "ب")	(٦١,٥٤٦)	-	-	-	-	-	-	(٦١,٥٤٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,٨٩٦,٠٠٠	٤,٢٠٧,٨٤٧	١,٠٠٧,١٥٤	١,٩٦٩,٢٢٤	٧٥٨,٩٩٧	٤٢٩,٠٥٧	٧,٥١٤,٤٨٦	١٨,٧٨٢,٧٦٥
محول من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	-	-	١١,٨٦٨	-	-	-	(١١,٨٦٨)	-
محول إلى عقارات للتطوير (إيضاح ١١)	١٣٥,٩٩٧	-	-	-	-	-	١,٢٥٩,٠٦١	١,٣٩٥,٠٥٨
إضافات خلال السنة	-	-	-	١,٠٣١	٤,١٥١	-	٤٤٩,٠٧٧	٤٥٤,٢٥٩
استبعادات / شطب خلال السنة	-	-	-	-	(٢٠,٨٢٥)	-	-	(٢٠,٨٢٥)
تحويل إلى كمحتفظ به للبيع (إيضاح ١٣)	(٥٤,٥٥٧)	-	-	-	-	-	(٥٦,٢٧٨)	(١١٠,٨٣٥)
إعادة تصنيف	٤١,١٠٣	-	-	-	-	-	(٤١,١٠٣)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	**٣,٠١٨,٥٤٣**	**٤,٢٠٧,٨٤٧**	**١,٠١٩,٠٢٢**	**١,٩٧٠,٢٥٥**	**٧٤٢,٣٢٣**	**٤٢٩,٠٥٧**	**٩,١١٣,٣٧٥**	**٢٠,٥٠٠,٤٢٢**
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	-	١٣١,٢٥٠	٧٥,٨٣٨	١٦٩,٠٧٢	٢٣٩,٥١٤	٢٩,٨٥٣	-	٦٤٥,٥٢٧
استهلاك للسنة	-	٥٣,٥٣٨	٤٣,٦١٦	٨١,٩١١	٩٢,٤٧٣	٧,٩٨٥	-	٢٧٩,٥٢٣
متعلق باستبعادات خلال السنة	-	-	-	-	(١,٤٣٥)	-	-	(١,٤٣٥)
شطب	-	-	-	-	(١٥,٩٦٠)	-	-	(١٥,٩٦٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	-	١٨٤,٧٨٨	١١٩,٤٥٤	٢٥٠,٩٨٣	٣١٤,٥٩٢	٣٧,٨٣٨	-	٩٠٧,٦٥٥
استهلاك للسنة	-	٤٩,٨٧٣	٣٤,٢٢٧	٨١,٥٥٢	٦٨,٨٣٨	٧,٩٨٤	-	٢٤٢,٤٧٤
استبعاد	-	-	-	-	(١٩,٢٢٣)	-	-	(١٩,٢٢٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	**-**	**٢٣٤,٦٦١**	**١٥٣,٦٨١**	**٣٣٢,٥٣٥**	**٣٦٤,٢٠٧**	**٤٥,٨٢٢**	**-**	**١,١٣٠,٩٠٦**
صافي القيمة الدفترية								
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	**٣,٠١٨,٥٤٣**	**٣,٩٧٣,١٨٦**	**٨٦٥,٣٤١**	**١,٦٣٧,٧٢٠**	**٣٧٨,١١٦**	**٣٨٣,٢٣٥**	**٩,١١٣,٣٧٥**	**١٩,٣٦٩,٥١٦**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,٨٩٦,٠٠٠	٤,٠٢٣,٠٥٩	٨٨٧,٧٠٠	١,٧١٨,٢٤١	٤٤٤,٤٠٥	٣٩١,٢١٩	٧,٥١٤,٤٨٦	١٧,٨٧٥,١١٠

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

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

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

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

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

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

- لم يتم تقديم أي صكوك ملكية في السنتين الأخيرتين.
- فيما يتعلق بالملاك الذين لم يتمكنوا من تقديم سندات الملكية القانونية الخاصة بهم، وفقًا لاتفاقية نقل الملكية، قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بالاكتتاب في أسهم الشركة نيابة عن هؤلاء الملاك. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم الملكي رقم م/ ٦٣ بتاريخ ٢٥ /٩ /١٤٢٧هـ (الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦ وبالتالي فإن الملكية القانونية للأرض هي للمجموعة.
- تمتلك الشركة حقوقاً أساسية لاستخدام الأرض بالكامل وفقا 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 بمساحة٢٣٥,٨٦٩,١١ متر مربع.

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

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

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

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

أثاث وتجهيزات وموجودات اخرى	***٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية***	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
كما في ١ يناير	**١٥,٨٤٠**	١٠,٤٩٠
إعادة قياس	**-**	١٦,٩٩٦
الاستهلاك	**(١,٦٧٣)**	(١١,٦٤٦)
كما في ٣١ ديسمبر	**١٤,١٦٧**	١٥,٨٤٠

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

ز. أدى تفشي كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية. كما ادى ذلك أيضا إلى توقف الأعمال في مشاريع المجموع. نتيجة لذلك، اعترفت الإدارة ان هنالك 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.

لغرض اختبار الانخفاض في القيمة للموجودات غير المالية، يتم تجميع الموجودات الأساسية معًا 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 ناقصا تكلفة الاستبعاد من الموجودات الأساسية والقيمة قيد الاستخدام (أيهما 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 "دورتشيستر "، و"سكوير ميتر" معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وفقاً لمعايير مجلس معايير التقييم الدولية وكذلك الأنظمة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). لدى شركتي دورتشيستر و سكوير ميتر للتقييم العقاري خبرة حديثة بالمعيار الدولي للتقرير المالي ١٣، لتحديد القيمة العادلة للعقارات في المواقع والقطاعات التي تقع بها عقارات المجموعة.

تتضمن الإدارة المالية للمجموعة فريقا 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. تعقد مناقشات عمليات التقييم والنتائج بين الرئيس التنفيذي للقطاع المالي، ورئيس إدارة المخاطر، و فريق التقييم وخبير التقييم المستقل مرة واحدة على الأقل كل ربع سنة، بما يتماشى مع تاريخ التقارير الربع 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 التغييرات في القيم العادلة من المستوى ٢ و٣ في تاريخ كل تقرير خلال مناقشات التقييم الربع السنوية بين الرئيس التنفيذي للقطاع المالي، ورئيس إدارة المخاطر وفريق التقييم. كجزء من هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريرا يشرح أسباب تحركات القيمة العادلة.

لدى المجموعة عدد من الفنادق المشغلة والفنادق تحت الإنشاء. يعتبر 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 للمتوسط المرجح لهذه الطرق. في حالة الموجودات غير التشغيلية التي تتكون من قطع الأراضي فقط، استخدم المقيّم أسلوب طريقة القيم المقارنة. لدى المجموعة أيضا عدد من المراكز التجارية ويعتبر 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 المقيّمون 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 مساويًا للقيمة العادلة للأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصا 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 المقيّم 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 .

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

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

الافتراضات	الطريقة المستخدمة لتحديد القيم
معدل المتوسط اليومي	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بتحليل المنحنى التاريخي وإيجارات الغرف المعتمدة و معدلات الإيجار بما يشتمل على التأثيرات المتوقعة للتضخم.
معدل الاشغال التقديري	بناء على ظروف السوق الحالية والتاريخية والمتوقعة في المستقبل.
قيمة الأراضي المطورة بالتجزئة	أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية للمتر المربع في المناطق المجاورة.
معدلات الخصم	تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.
معدل الرسملة	تعتمد على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم.
تكاليف 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 الرئيسة التي تمت ملاحظتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

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

وحدة توليد النقد	طرق التقييم	معدل الخصم	معدل الاشغال التقديري	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع ريال سعودي	تكاليف الانجاز	قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع	معدل الرسملة	الحساسية				
									التغير في معدل الخصم			
هيلتون للأجنحة	طريقة الدخل	٪٧	٪٨١,٤٢	من ٣٥٠ إلى ٣,٤٠٠	-	-	٪٤	التغيير في معدل الرسملة	٪١-	٪٠	٪١
									٪٣٠	٪١٣	٪٣
									٪١٤	٪٠	٪٨-
									٪١	٪١١-	٪١٨-
									٪١		
									التغير في معدل الخصم			
حياة ريجنسي	طريقة الدخل	٪٧	٪٨٨,٤٣	من ٣٧٥ إلى ٢,٧٠٠	-	-	٪٤	التغيير في معدل الرسملة	٪١-	٪٠	٪١
									٪٣٠	٪١٣	٪٣
									٪١٤	٪٠	٪٩-
									٪١	٪١١-	٪١٨-
									٪١		
									التغير في معدل الخصم			
فندق كونراد	طريقة الدخل	٪٧	٪٧٨,٦٠	من ٦٧٥ إلى ٣,٤٠٠	-	-	٪٤	التغيير في معدل الرسملة	٪١-	٪٠	٪١
									٪٣٠	٪١٣	٪٣
									٪١٤	٪٠	٪٨-
									٪١	٪١١-	٪١٨-
									٪١		
									التغير في معدل الخصم			
فندق ماريوت	المتوسط المرجح لطريقة التكلفة وطريقة الدخل	٪٧	٪٥٨,٦٧	من ٣٥٠ إلى ١,٧٠٠	-	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع) ١٠,٧٦١- ٢١٤,٢٨٦	٪٤	التغيير في معدل الرسملة	٪١-	٪٠	٪١
									٪٤	٪٢	٪٠
									٪٢	٪٠	٪١-
									٪٠	٪١-	٪٢-
									٪١		

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

وحدة توليد النقد	طرق التقييم	معدل الخصم	معدل الاشغال التقديري	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع ريال سعودي	تكاليف الانجاز	قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع	معدل الرسملة	الحساسية				
									التغير في معدل الخصم			
هيلتون للمؤتمرات	المتوسط المرجح لطريقة التكلفة وطريقة الدخل	٪٧	٪٧٣,٨٧	من ٣٥٠ إلى ٤,٥٠٠	-	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع) ٢,٣٢٩-٢١٤,٢٨٦	٪٤	التغيير في معدل الرسملة	٪١-	٪٠	٪١
									٪٧	٪٣	٪١
									٪٣	٪٠	٪٢-
									٪٠	٪٣-	٪٤-
									التغير في معدل الخصم			
سوق الخليل (S١ & S٢)	طريقة الدخل	٪٧,٥-٪٨	٪٩٥ إلى ٪٩٧	٣,٧٧٦٥ ٧,٠٠٠	-	-	٪٥,٥	التغيير في معدل الرسملة	٪١-	٪٠	٪١
									٪٢١	٪٧	٪٣-
									٪١٣	٪٠	٪٩-
									٪٦	٪٦-	٪١٤-
									التغير في معدل الخصم			
فندق دبل تري	طريقة الدخل	٪٧	٪٧٣,٠١	٤٠٠-١,٨٠٠	-	-	٪٤	التغيير في معدل الرسملة	٪١-	٪٠	٪١
									٪٢٩	٪١٣	٪٣
									٪١٤	٪٠	٪٨-
									٪١	٪١١-	٪١٨-
									التغير في معدل الخصم			
المنطقة التجارية - N٣	طريقة الدخل	٪٧	٪١٠٠	٣,٠٠٠	-	-	٪٤	التغيير في معدل الرسملة	٪١-	٪٠	٪١
									٪٣١	٪١٠	٪٢-
									٪١٨	٪٠	٪١١-
									٪٧	٪٩-	٪١٩-

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

وحدة توليد النقد	طرق التقييم	معدل الخصم	معدل الاشغال التقديري	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع ريال سعودي	تكاليف الانجاز	قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع	معدل الرسملة	الحساسية				
المرحلة ٢ - جميرة (تحت الانشاء)	المتوسط المرجح لطريقة التكلفة و طريقة القيمة المتبقية	٨,٥٪	٧٨,٠١٪	٥٠٠-٢,٢٠٠	٤٢٢,٣٩٩	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع) -١١,٤٠٠ ٢١٤,٢٨٦	٤٪	التغيير في معدل الرسملة	التغير في معدل الخصم			
									-١٪	-١٪	٠٪	١٪
									٠	٧٪	٣٪	١٪
									١٪	٣,٢٦٪	٠٪	-٢٪
											-٣٪	-٤٪
المرحلة ٢ - المول التجاري ٢ (تحت الانشاء)	طريقة الدخل	٨٪	١٠٠٪	٢,٨٠٠	-	-	٥,٥٪	التغيير في معدل الرسملة	التغير في معدل الخصم			
									-١٪	-١٪	٠٪	١٪
									٠	٢٠٪	١١٪	-٢٪
									١٪	٨٪	٠٪	-١١٪
										-٢٪	-٩٪	-٢٠٪
المرحلة ٣ - العنوان H١ (تحت الانشاء)	طريقة التكلفة	٨,٥٪	٧٥,٠٨٪	٤٥٠-٢,٠٠٠	٢٩٥,٥٥٥	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع) ١٥,٧٤١-٢١٤,٢٨٦	٤٪	تكاليف الانجاز -/ + ان نسبة ٥٪ تؤدي إلى تغير بالقيمة العادلة بنسبة (١,١٪) و(١,١٪) على التوالي.				
المرحلة ٣ - المول التجاري ٣ (تحت الإنشاء)	طريقة الدخل	٨٪	١٠٠٪	٢,٣٠٠	-	-	٥,٥٪	التغيير في معدل الرسملة	التغير في معدل الخصم			
									-١٪	-١٪	٠٪	١٪
									٠	٣٢٪	١١٪	-٢٪
									١٪	١٩٪	٠٪	-١١٪
										٧٪	-٩٪	-١٩٪

٥- الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

وحدة توليد النقد	طرق التقييم	معدل الخصم	معدل الاشغال التقديري	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع ريال سعودي	تكاليف الانجاز	قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع	معدل الرسملة	الحساسية
المرحلة ٤ - فنادق تحت الإنشاء	طريقة التكلفة	٪٨,٥	٪٧٥,٠٨	من ٣٠٠ إلى ٢,٠٠٠	١,٠٤٥,٨٥٨	السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع) ٢٠٠٠-٢١٤,٢٨٦	٪٤	تكاليف الانجاز -/ + ان نسبة ٥٪ تؤدي إلى تغير بالقيمة العادلة بنسبة (٠,٧٪) و(٠,٠٧٪) على التوالي.
المرحلة ٤ - المول التجاري ٤ (تحت الإنشاء)	طريقة الدخل	٪٧	٪١٠٠	-	-	-	٪٤	التغير في معدل الخصم التغيير في معدل الرسملة -١٪ -١٪ ٠٪ ١٪ ٠ ٣٥٪ ٢١٪ ١٢٪ ٠٪ -٣٪ ١٪ ٨٪ -١٠٪ -١٣٪ -٢١٪
المرحلة ٥ - قطع أرضي	طريقة القيم المقارنة	-	-	-	-	السعر لكل متر مربع +/ -١٠٪		السعر لكل متر مربع -/ +١٠٪ يؤدي إلى ٢٢٧ مليون ريال سعودي و(٢٢٧) مليون ريال سعودي
المرحلة ٦ - قطع أرضي	طريقة القيم المقارنة	-	-	-	-	السعر لكل متر مربع +/ -١٠٪		السعر لكل متر مربع -/ +١٠٪ يؤدي إلى ٢٢٥ مليون ريال سعودي و(٢٢٥) مليون ريال سعودي
المرحلة ٧ - قطع أرضي	طريقة القيم المقارنة	-	-	-	-	السعر لكل متر مربع +/ -١٠٪		السعر لكل متر مربع -/ +١٠٪ يؤدي إلى ٦٦٣,٦ مليون ريال سعودي و(٦٦٣,٦) مليون ريال سعودي

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

المنطقة التجارية – N٣

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

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

٦- العقارات الاستثمارية

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

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

أ) تشمل العقارات الاستثمارية مراكز تجارية ومواقف سيارات وعقارات تحت التطوير. تدر المراكز التجارية ومواقف السيارات المطورة دخلاً من خلال عقود إيجار. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ،تمت رسملة مبلغ ١١,٣ مليون ريال سعودي كتكاليف اقتراض لبناء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٥٧,٩ 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 والاقتراضات العامة للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٣,٦٢٪ سنوياً (٢٠٢٠م: ٤,٢٦ % سنوياً).

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

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

د) تم توزيع مخصص الاستهلاك للسنة على تكاليف مبيعات.

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

و) الرجاء الرجوع أيضا إلى الإيضاح ٥ (ز) بخصوص الافتراضات 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 ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
دخل إيجار من عقود تشغيل	**٣٤,٣٣٤**	٢٦,٣٠٢
مصاريف تشغيلية مباشرة على العقارات مدرة لإيرادات الإيجار	**(٣٠,٣٢٢)**	(٧٨,٩٠٧)

لا توجد مصروفات تشغيل مباشرة على العقارات الاستثمارية لا تدر دخل إيجار (تحت التطوير) خلال ٢٠٢١م و٢٠٢٠م.

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
إيرادات ايجار	**١١,٣٤٠,٠٠٠**	٨,٣٩٩,٠٩٦

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

تتولد الإيرادات من عدد كبير من المستأجرين لا يوجد مستأجر واحد يزيد عن 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.

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

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

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

٧- الاستثمار في مشروع مشترك

يمثل استثمار المجموعة بنسبة ٤٠ ٪في ترتيب مشروع مشترك في شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد")، والتي تعمل بشكل رئيسي في مجال تقديم خدمات نظام تبريد المنطقة المركزية. لدى شركة التبريد رأس مال يتكون فقط من الأسهم العادية، والتي تحتفظ 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 المفصح عنها المبالغ المعروضة في القوائم المالية الموحدة للمشروع المشترك. لقد تم تعديلها لتعكس التعديلات التي أجرتها المجموعة عند استخدام طريقة حقوق الملكية ، بما في ذلك تعديلات القيمة العادلة والتعديلات على الاختلافات في السياسة المحاسبية. فيما يلي معلومات مالية مختصرة للمشروع المشترك وتسوية القيمة الدفترية للاستثمار في القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة التبريد:

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

قائمة الربح أو الخسارة لشركة التبريد:

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

٧- الاستثمار في مشروع مشترك (تتمة)

تسوية مقابل القيمة الدفترية:

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

٨ استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

		القيمة الدفترية كما في		***(خسارة) / مكسب غير محقق كما في***	
	إيضاح	***٣١ ديسمبر ٢٠٢١م* بآلاف الريالات السعودية**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	***٣١ ديسمبر ٢٠٢١م* بآلاف الريالات السعودية**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
موجودات غير متداولة					
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	أ	**٣٠٤,١٢٢**	٣٠٤,٧١٠	**(٥٨٨)**	(٢٦,٢٩٠)
الموجودات المتداولة					
صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	ب	**٢٤,٤٧٥**	٦٧,٨٣٦	**٨٤٤**	٢,٣٠٨

أ) يمثل هذا الاستثمار ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:٢٠ مليون وحدة) من الكيان المستثمر فيه وهو صندوق استثماري عقاري مقفل خاص، مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. الهدف من الكيان المستثمر فيه هو الحصول على حصة في عقارات تقع في مكة المكرمة من أجل توليد الدخل ونمو رأس المال. تتمثل الموجودات الرئيسية للكيان المستثمر فيه في العقارات الاستثمارية. يقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر القوائم المالية على أساس نصف سنوي والتي تُدرج فيها صافي قيمة الموجودات للصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، كما هو محدد منقبل أكثر من مقيم من المقيمين المستقلين (يشار إليه بـــ "صافي قيمة الموجودات الاسترشادية"). تعتقد الإدارة أن صافي قيمة الموجودات الاسترشادية هي تقريب معقول للقيمة العادلة للشركة المستثمر بها. وفقا للقوائم المالية المدققة للشركة المستثمر بها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، فإن صافي قيمة الموجودات الاسترشادية للوحدة تقدر بمبلغ ١٥,٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٥,٢٤ ريال سعودي) والذي تم استخدامه على أساس التقييم لاستثمار المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

ب)

ج) يمثل هذا استثمارا 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 المرابحة التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية.

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

٨-١ 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		
	تاريخ التقييم	*الإجمالي* بآلاف الريالات السعودية	*الأسعار المدرجة في أسواق نشطة (المستوى ١):* بآلاف الريالات السعودية	*مدخلات جوهرية قابلة للملاحظة (المستوى ٢)* بآلاف الريالات السعودية	*مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)* بآلاف الريالات السعودية
استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**٣١ ديسمبر ٢٠٢١م**	**٣٢٨,٥٩٧**	**٢٤,٤٧٥**	**٣٠٤,١٢٢**	**-**
استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣٧٢,٥٤٦	٦٧,٨٣٦	٣٠٤,٧١٠	-

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

	***٣١ ديسمبر ٢٠٢١م* بآلاف الريالات السعودية**	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
(خسارة) القيمة العادلة المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	**(٥٨٨)**	(٢٦,٢٩٠)
مكسب القيمة العادلة المدرج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	**٨٤٤**	٢,٣٠٨

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

٩- النقد وما في حكمه

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

٩- النقد وما في حكمه (تتمة)

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

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

ج) يتم الاحتفاظ بالنقد في الحسابات لدى البنوك التي لها تصنيفات ائتمانية جيدة. تقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه و النقد المحتجز يقارب القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

١٠- الموجودات الأخرى

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

يتم تسوية الجزء المتداول للإيجار المستحق والذمم المدينة الأخرى على ١٢ شهرا من تاريخ التقرير. وبالتالي يتم اعتبار القيمة الدفترية كمماثلة للقيمة العادلة.

١١ عقارات للتطوير والبيع

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

كانت الحركة خلال السنة المنتهية كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
الرصيد الافتتاحي	**١,٤١٩,٠٤٤**	١,٤٢٣,٣٠٢
تحويلات (إيضاح ٥ وإيضاح ١١-٤)	**(١,٣٩٥,٠٥٨)**	-
إضافات	**٨٢٠**	١١,٧٧١
	٢٤,٨٠٦	١,٤٣٥,٠٧٣
ناقص: المحمل على تكلفة الإيرادات	**-**	(١٦,٠٢٩)
	٢٤,٨٠٦	١,٤١٩,٠٤٤

١١- عقارات للتطوير والبيع (تتمة)

١١-١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم رهن العقارات للتطوير للمجموعة والبالغة لا شئ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٤٦ مليون ريال سعودي) كضمان لبنك تجاري محلي وحاملي صندوق الاستثمار.

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

١١-٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، فإن صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات يتم تقييمها على أنها أعلى من القيم الدفترية.

١١-٤ وافق مجلس الإدارة على تغير الاستخدام للممتلكات للتطوير والبيع إلى ممتلكات للتملك والتشغيل. إن التغير في التصنيف واستراتيجية الاعمال من التشغيل بسبب التغير في الاستخدام وجزء أساسي نتيجة لتطبيق خطة إعادة الهيكلة.

وحدات سكنية

أجرت إدارة المجموعة دراسة حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية الخاصة بها. تشتمل 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 ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، فإن صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية يتم تقييمها على أنها أعلى من القيم الدفترية.

١٢- الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
الذمم المدينة من العقود مع العملاء	١٦,٧٥٧	٣٦,٦٧٩
ذمم مدينة من إيرادات الإيجار وبيع أراضي	١٥٦,٣٢٢	٥٣,٣٨٢
ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع	-	١٧,٥٣٢
موجودات العقد	٥٦,٥٥٠	٦٩,٩٩٦
دفعات مقدمة للموردين	١٥٢,٩٠٤	٦,٥٣٨
الهامش والودائع الأخرى	١٤,٥٧١	١٤,٥٧١
ذمم مدينة أخرى	٢١١,٦٤٥	٧,١٢٧
ناقص: صافي خسارة الانخفاض في القيمة للموجودات المالية	(٦٠,٦٨٩)	(١٠٤,٢٩٧)
	٥٤٨,٠٦٠	١٠١,٥٢٨

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة مقاسة بالتكلفة المطفأة وتستحق بشكل عام على فترات من ٩٠ إلى ١٨٠ يوما. قد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات 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 ٢٠٢١م، استحوذ أكبر خمسة عملاء بنسبة ٧١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٣٦٪) للذمم المدينة القائمة. لقصر أجل الذمم المدينة التجارية، تعد قيمها الدفترية مقاربة لقيمها العادلة.

تتضمن 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 ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م* بآلاف الريالات السعودية
الذمم المدينة من العقود مع العملاء	٩,٨٨٢	٢٦,٥٧١
ذمم مدينة من إيرادات الإيجار	٤١,٩٢١	٤٧,٧٤٩
ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع	-	١٧,٥٣٢
موجودات العقد	٨,٨٨٦	١٢,٤٤٥
	٦٠,٦٨٩	١٠٤,٢٩٧

١٢- الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

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

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

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

١٣- مكسب من استبعاد موجودات غير متداولة

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

وخلال 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. 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 متبر مربع، تقع في المرحلة ٥ من مشروع المجموعة عن طريق نقل ملكية قطعة الأرض إلى المشتري دون شروط قابلة للإلغاء. تتوقع إدارة المجموعة نقل الملكية كبند احترازي دون وجود التزام أداء إضافي.

١٤- رأس المال والاحتياطيات

١٤-١ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، يتكون رأسمال 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 لدفعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين

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

١٥- القروض والاقتراضات

فيما يلي تفاصيل القروض والاقتراضات الخاصة بالمجموعة:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م **بآلاف الريالات السعودية**	***٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م*** بآلاف الريالات السعودية
القروض والاقتراضات	٩,٦٣٢,٨٧٢	١٠,٥٢٩,٧٤٨
عمولات مستحقة عن قرض لأجل	٢٤١,٣٢٠	٤٣٣,٣٧٤
ناقص: نفقات مالية مؤجلة	(٦٥,٢٦٢)	(٢٣,٠٤١)
	٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٩٤٠,٠٨١
الجزء المتداول	(١,٧٦٦,٠٨٥)	(٢,٥٩٢,٢٠١)
الجزء غير المتداول	٨,٠٤٢,٨٤٥	٨,٣٤٧,٨٨٠

الجزء غير المتداول

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م **بآلاف الريالات السعودية**	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م* بآلاف الريالات السعودية
قرض حكومي (الإيضاح "أ" أدناه)	١,٣٢٦,٠٨٨	٣,٠٠٠,٠٠٠
عمولة مستحقة الدفع	-	٣١٨,٣٠٠
قرض مشترك (الإيضاح "ب" أدناه)	٤,٨٨٩,٠٢٨	٣,٥٨٧,٦٩٩
عمولة مستحقة الدفع	٢٠١,٩٨٠	-
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ج" أدناه)	-	٣٣١,٧٧٠
عمولة مستحقة الدفع	-	٢,٨٧٣
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "و" أدناه)	٢٩,١٥٠	-
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ز" أدناه)	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
عمولة مستحقة الدفع	-	١٥,٨٥٦
الصكوك الثانوية (الإيضاح "ح" أدناه)	٥٠٦,٢٥٠	٥٠٦,٢٥٠
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ط" أدناه)	٥٤٧,٥٥٠	-
	٨,١٠٠,٠٤٦	٨,٣٦٢,٧٤٨
ناقص: تكاليف مالية مؤجلة	(٥٧,٢٠١)	(١٤,٨٦٨)
	٨,٠٤٢,٨٤٥	٨,٣٤٧,٨٨٠

١٥- القروض والاقتراضات (تتمة)

الجزء المتداول

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

قروض لأجل

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

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

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

خلال ٢٠٢٠م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتأجيل سداد جميع الأقساط التي كانت مستحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢م. حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢م. رهنت المجموعة بالمرحلة الثالثة للمقرض كرهن عقاري مقابل مبلغ القرض.

وخلال سنة ٢٠٢١م، 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 متبقي مضمون بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي إلى ٣١ مارس ٢٠٣١م كدفعة واحدة.

فيما يلي السمات الرئيسية للأداة الدائمة التابعة التي تبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي:
١- التنازل عن كامل المبالغ المستحقة والربح غير المدفوع بقيمة ٤٥٧ مليون ريال سعودي.
٢- لا تحمل الأداة الدائمة استحقاقا تعاقديا ولا تملك الجهة الحكومية حقا تعاقديا في الاسترداد أو السداد في السياق العادي لأعمال المجموعة.

١٥- القروض والاقتراضات (تتمة)

قروض لأجل (تتمة)

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

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

ب) بتاريخ ١٨ مايو ٢٠١٥م (الموافق ٢٩ رجب ١٤٣٦هـ) تم توقيع اتفاقية قرض إسلامي مشترك بنظام الإجارة بحد ائتماني قدره ٨ مليار ريال سعودي مع بنكين محليين. تم استخدام هذا القرض في سداد جميع الالتزامات البنكية الخاصة بالمراحل ٢ و٤ و٥ بما في ذلك قرض من بنك محلي بحد ائتماني قدره ٢ مليار ريال سعودي (تم دفعه) والتزام آخر قصير الأجل، بالإضافة إلى استكمال إنشاء المرحلة ٢ والمرحلة ٤ ،وكذلك تنفيذ المرحلة ٥. يستحق سداد تمويل القرض الإسلامي المشترك على مدى ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية بواقع دفعات ربع سنوية تنتهي في سبتمبر ٢٠٢٧م. سحبت المجموعة مبلغ ٤,٥ مليار ريال سعودي بموجب التسهيل ويحمل ربحا بمعدل سايبور زائد نسبة. خلال ٢٠٢٠م، تلقت المجموعة خطابًا بتأجيل السداد المستحق حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م.

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 ٢٠٢٠م.
- سند أمر من قبل المجموعة للقرض البالغ ٦,١ مليار ريال سعودي.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، 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 مسبقا
- 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 وتخفيض التسهيل

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

١٥- القروض والاقتراضات (تتمة)

قروض لأجل (تتمة)

ج) وقعت المجموعة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٢١ جمادى الأخرة ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيل قرض طويلة الأجل غير مضمون مع بنك محلي له إدارة مشتركة مع الشركة (إيضاح ١٩) بحد التسهيل ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة، حيث سيتم سداد القرض على

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

وسيتم سداد المبلغ المتبقي حتى سبتمبر ٢٠٢٣ بناء على جدول سداد الإيجار نصف السنوي. بسبب إعادة الهيكلة في الدفعات الحالية ، قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. خلال ٢٠٢١م، تلقت المجموعة تأجيل قصير الأجل للقسط المستحق في مارس ٢٠٢١م حتى يوليو ٢٠٢١م. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة مبلغ ٦٣٦ مليون ريال سعودي. لاحقا لنهاية السنة، تم سداد القرض بالكامل. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

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

ه) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨م (الموافق ٣٠ ربيع الآخر ١٤٣٩هـ) 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 ٢٠٢٠م. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تمديد التسهيل. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استغلت المجموعة مبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة بمعدل سايبور زائد ٢,٥٪. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٠م، وبموجب تسهيلات الاقتراض، يتعين على المجموعة الامتثال للتعهد المالي لنسبة الدين إلى نسبة حقوق الملكية التي لا تتجاوز ٢,٥: ١.

و) وقعت المجموعة بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٨هـ) 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 ٢٠٢٢م (الموافق ٢١ صفر ١٤٤٤هـ). تحمل التسهيلات تكاليف الاقتراض وفقا لمعدل سايبور. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة مبلغ ٧٦ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ز) في ٣٠ يناير ٢٠١٩م (الموافق ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ)، 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 ٢٠٢٠م. قدمت المجموعة فندقا كضمان مقابل مبلغ القرض. يحمل التسهيل تكاليف اقتراض بأسعار تجارية بسعر سايبور زائدا ٢٪. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أنهت المجموعة شروط إعادة الهيكلة للتسهيلات وبالتالي تم تمديد فترة الاستحقاق حتى ديسمبر ٢٠٢٥م. خلال ٢٠٢٠م، اعترفت المجموعة بخسائر معدلة بقيمة ١٨,٥ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة الجدولة خلال سنة ٢٠٢٠م. سيتم ربط الدفعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية المخصصة للفندق. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

١٥- القروض والاقتراضات (تتمة)

قروض لأجل (تتمة)

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

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

ط) وخلال المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، دخلت المجموعة في ترتيب تمويل مضمون بقيمة ١,٦ مليار ريال سعودي مع مقرض لاستكمال المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. تم سحب ٥٤٧ مليون ريال سعودي الذي تم استخدامه لتسوية بعض الالتزامات المتعلقة بالمرحلة ٣. وسيتم إجراء عمليات السحب المتبقية من هذا التسهيل خلال اثني عشر شهرا من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. تكلفة الاقتراض هي سايبور زائد ٠,٩٪ سنويا. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

١٦- مطلوبات مقابل عقود الإيجار

فيما يلي تفاصيل المطلوبات مقابل عقود الإيجار:

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

خلال سنة ٢٠٢١م، سجلت المجموعة إضافة بمبلغ لا شيء (٢٠٢٠م: ١٦ مليون ريال سعودي) كإعادة قياس بسبب التغيير في مدة عقد الإيجار بناء على ممارسة خيار التمديد.

	إيجارات عقود مستقبلية بآلاف الريالات السعودية	***نفقات تمويل غير مطفأة بآلاف الريالات السعودية***	***التزام عقود الإيجار بآلاف الريالات السعودية***
٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
أقل من سنة	**٣,٤٠٧**	**(١٦٠)**	**٣,٢٤٧**
بين سنة إلى خمس سنوات	**١١,٦٨٣**	**(٣٧٤)**	**١١,٣٠٩**
	١٥,٠٩٠	**(٥٣٤)**	**١٤,٥٥٦**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
أقل من سنة	١١,٥٨٨	(٧٣١)	١٠,٨٥٧
بين سنة إلى خمس سنوات	١٥,٤٧٣	(١,٢٩٢)	١٤,١٨١
	٢٧,٠٦١	(٢,٠٢٣)	٢٥,٠٣٨

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

الافتراضات الاكتوارية

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الرئيسية المطبقة في تاريخ التقرير المالي:

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

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

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

١٧- مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

تحليل الحساسية

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م*	
	الزيادة	***النقص***	*زيادة*	*نقص*
	بآلاف الريالات السعودية	***بآلاف الريالات السعودية***	*بآلاف الريالات السعودية*	*بآلاف الريالات السعودية*
معدل الخصم (حركة ١٪)	**(١,٦٠٠)**	**١,٨٣٣**	(١,٨٤٨)	٢,٠٨٢
زيادة الرواتب المستقبلي (حركة ١٪)	**١,٩٥٨**	**(١,٧٤٢)**	٢,٢١٩	(٢,٠٠٩)

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 الاخرى ثابتة. قد لا تكون تحاليل الحساسية ممثلة للتغير الفعلي في التزام منافع الموظفين نظراً لأنه من غير المحتمل بان التغيرات في الافتراضات ستحدث بمعزل عن بعضها البعض.

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

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

١٨- المطلوبات غير المتداولة الأخرى

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

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

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

١٩- الذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى

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

أ) تتكون 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) تمثل الدفعة المقدمة من العملاء المبالغ المستلمة مقابل بيع الوحدات السكنية وقطع الأراضي والمبالغ المدفوعة مقدما مقابل إيجار المراكز التجارية.

٢٠- ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

كما هو مبين، وبموجب التقديرات والأحكام الهامة (الإيضاح ٢-٤)، 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 % ومبلغ استرداد مستحق الدفع عند تصفية الصندوق. رهنت المجموعة المرحلة الأولى للصندوق للمقرض كضمان مقابل هذه المعاملة. الرجوع الى الإيضاح ٦ لمزيد من التفاصيل. ونظرا لان مالكي الوحدات يستلمون عوائد ثابتة ومبلغ استرداد ثابت، تمت المحاسبة عن الالتزام بالتكلفة المطفأة.

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 ٢٠٢١م على أساس الوعاء الزكوي، وفيما يلي مكوناتها الهامة:

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

تم تعديل بعض البنود وفقا لقانون الزكاة وضريبة الدخل السعودي للتوصل إلى الوعاء الزكوي.

٢١- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

كانت الحركة في مخصص الزكاة للسنة كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
الرصيد الافتتاحي	٦٨,٧٤١	-
مخصص محمل للسنة		
محمل زكاة متداول - السنة الحالية	٢٩,٠١٧	-
محمل زكاة متداول - الفترة السابقة	١٨٢,١٨٩	٦٨,٧٤١
	٢١١,٢٠٦	٦٨,٧٤١
تحويل من مبالغ مستحقة الدفع	٢١,٨٢١	-
الرصيد الختامي	٣٠١,٧٦٨	٦٨,٧٤١

الربوط الزكوية

خلال سنة ١٤٤٣هـ، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربطاً زكوياً للفترة الفاصلة بين ٢٣ رمضان ١٤٢٧هـ و٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ، ونتج عن ذلك فرض مبلغ زكاة إضافي يبلغ ٣٠,٤ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافاً ضد ربوط الهيئة وقدمت ضماناً بنكياً قدره ٢٩,١ مليون ريال سعودي. وخلال ٢٠١٦م، أصدرت لجنة الاستئناف العليا لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قرارها بتخفيض التزام الزكاة لمبلغ ٢١,٨ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئناف آخر لديوان المظالم ضد قرار لجنة الاستئناف العليا. وما زال هذا الاستئناف قيد التقييم وبانتظار قرار الأمانة العامة للجان الضريبية. وتتوقع الإدارة نتيجة إيجابية. خلال سنة ٢٠٢١م، سجلت شركة جبل عمر للتطوير زكاة إضافية مستحقة الدفع بمبلغ ١٧ مليون ريال سعودي للربوط ذات الصلة.

وخلال سنة ١٤٣٥هـ، أصدرت الهيئة ربوطاً زكوية وضريبة استقطاع ومطالبة بزكاة وضريبة استقطاع اضافية بمبلغ ٢٦,٨ مليون ريال سعودي للسنوات المنتهية من ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ إلى ١٤٣٣هـ. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافاً 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 ١٤٣٤هـ إلى ١٤٣٧هـ بالإضافة إلى الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وحصلت على شهادة زكوية محددة بالسنوات المذكورة. لم تُكمل الهيئة مراجعة العائدات الزكوية ولم تُصدر ربوطا بالسنوات المذكورة. وبالإضافة إلى ذلك، قدمت المجموعة خلال عام ٢٠١٧م عائدات زكوية معدلة للسنوات من ١٤٣٤هـ إلى ١٤٣٦هـ، والتي تم اقرارها من قبل الهيئة وما زالت تنتظر اصدار الربوط. قامت المجموعة باستلام ربوط زكوية من قبل الهيئة للسنوات حتى ٢٠١٨م بمبلغ يبلغ تقريبا ٤٢١ مليون ريال سعودي، وسجلت زكاة مستحقة الدفع بناءً على الربوط المعدلة بقيمة ١٣٣,١ مليون ريال سعودي، وقدمت استئنافا ضد الربوط المفتوحة.

أصدرت الهيئة خلال سنة ٢٠٢١م ربوط زكوية للسنوات ٢٠١٩م و٢٠٢٠م نتج عنها التزام زكاة اضافي بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي وسجلت مبلغ الزكاة مستحقة الدفع بمبلغ ١٠٢ مليون ريال سعودي. قدمت المجموعة اعتراضاً ضد الربوط المذكورة. ويتم حالياً مراجعة الاعتراض من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

٢٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها

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

الجهة ذات العلاقة	**العلاقة**
شركة تبريد المنطقة المركزية	مشروع مشترك
بنك البلاد	جهة منتسبة
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	الشركة المستثمر فيها
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مساهم

٢٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها (تتمة)

إضافة إلى المعاملات مع الجهات ذات العلاقة المفصح 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:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملة	***٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية***	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
بنك البلاد - جهة منتسبة	تكلفة تمويل على قرض من بنك محلي	**٢٨,٢٩١**	٣٣,٩٧٩
موظفي الإدارة العليا	- منافع موظفين قصيرة الأجل	**٦,٧١٤**	٣,٧٥٢
	- منافع ما بعد التوظيف	**١٥٠**	١٥٢
	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	**٥٥٧**	٥٨٥
شركة تبريد المنطقة المركزية - مشروع مشترك	رسوم تبريد ودفعات إيجار (الإيضاح ٥ (أ))	**٧٤,٥٣٠**	٤٣,١٩٠
	أعمال إنشائية تحت التنفيذ مستحوذ عليها من قبل شركة تبريد المنطقة المركزية	**-**	٢٢٩
	رسم الامتياز ٧٪	**٧,٩٩٣**	٧,١٧٥
	أخرى	**٣٥٣**	٥,٢٨٠

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

فيما يلي الأرصدة الناشئة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

الجهة ذات العلاقة	***العلاقة***	***المدرج ضمن***	***٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية***	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة	مشروع مشترك	مطلوبات غير متداولة أخرى	**٧٤١,٢٠٥**	٧٦٢,٥٩٥
بنك البلاد	جهة منتسبة	قروض واقتراضات	**٦٤٢,٢٧٧**	٦١٩,٤٦٨
شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة	مشروع مشترك	الذمم الدائنة ومطلوبات متداولة أخرى	**٢٠٨,٨١٧**	١٢٠,٢٥٦
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	الشركة المستثمر فيها	الذمم الدائنة و مطلوبات متداولة أخرى	**٦٩,٤٩٦**	١١٢,٥١٩
شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة	مشروع مشترك	ذمم مدينة وذمم مدينة أخرى	**(١١,٤٦٧)**	(٥,٢٨٠)
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مساهم	مطلوبات متداولة أخرى	**٣٠٩,٥٦٥**	٣٠٩,٥٦٥

يمثل المبلغ المستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير النقد المدفوع من قبلهم مقابل الأسهم النقدية المصدرة مقابل الأرض التي لم يتمكن ملاكها تقديم صكوكها النظامية والقانونية. انظر الإيضاح ٥ لمزيد من التفاصيل. تم تسوية المبلغ المدفوع لشركة مكة للإنشاء والتعمير خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٦هـ (١٤ اكتوبر ٢٠١٥م) والبالغ ٥٠ مليون ريال سعودي مقابل الالتزام المسجل خلال سنة ١٤٣٧هـ.

٢٣- الإيرادات

	إيضاح	***٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية***	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م* بآلاف الريالات السعودية
إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء	أ	**٢٧٦,٠٢٥**	١٥٠,٣٨٠
إيرادات من دخل الإيجار	ب	**٣٤,٣٣٤**	٢٦,٣٠٢
		٣١٠,٣٥٩	١٧٦,٦٨٢

٢٣- الإيرادات (تتمة)

أ) تفصيل إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

فيما يلي الإيرادات المفصلة حسب نوع الإيرادات وتوقيت إثبات الإيرادات: ويتضمن الجدول أيضاً تسوية الإيرادات المفصلة والتقارير القطاعية للمجموعة. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على إيرادات المجموعة في المملكة العربية السعودية.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

	تشغيل الفنادق		*المراكز التجارية*		*عقارات للتطوير والبيع*		*المجموع*	
	٢٠٢١م	٢٠٢٠م	**٢٠٢١م**	٢٠٢٠م	**٢٠٢١م**	٢٠٢٠م	**٢٠٢١م**	٢٠٢٠م
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	**بآلاف الريالات السعودية**	بآلاف الريالات السعودية	**بآلاف الريالات السعودية**	بآلاف الريالات السعودية	**بآلاف الريالات السعودية**	بآلاف الريالات السعودية
نوع الإيرادات								
بيع عقارات للتطوير والبيع	**-**	-	**-**	-	**٩٦,٩٠٩**	٣١,٠٤٣	**٩٦,٩٠٩**	٣١,٠٤٣
عمليات الفندق								
- إيجار الغرف	**١٤٢,١١١**	٩١,٠٠٢	**-**	-	**-**	-	**١٤٢,١١١**	٩١,٠٠٢
- خدمات أخرى	**٣٧,٠٠٥**	٢٨,٣٣٥	**-**	-	**-**	-	**٣٧,٠٠٥**	٢٨,٣٣٥
	١٧٩,١١٦	١١٩,٣٣٧	**-**	-	**٩٦,٩٠٩**	٣١,٠٤٣	**٢٧٦,٠٢٥**	١٥٠,٣٨٠
توقيت إثبات الإيرادات:								
نقطة زمنية معنية	**٣٧,٠٠٥**	٢٨,٣٣٥	**-**	-	**-**	-	**٣٧,٠٠٥**	٢٨,٣٣٥
بمرور الوقت	**١٤٢,١١١**	٩١,٠٠٢	**-**	-	**٩٦,٩٠٩**	٣١,٠٤٣	**٢٣٩,٠٢٠**	١٢٢,٠٤٥
مجموع الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء	**١٧٩,١١٦**	١١٩,٣٣٧	**-**	-	**٩٦,٩٠٩**	٣١,٠٤٣	**٢٧٦,٠٢٥**	١٥٠,٣٨٠

ب. إيرادات إيجار

	٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	**٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية**	٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	**٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية**	٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	**٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية**	٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
الفندق	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-
موقف سيارات	**-**	٢,٤٤٠	**-**	-	**-**	-	**-**	٢,٤٤٠
مركز تجاري	**-**	-	٣٤,٣٣٤	**٢٣,٨٦٢**	**-**	-	**٣٤,٣٣٤**	٢٣,٨٦٢
مجموع الإيرادات من عقود الإيجار	**-**	٢,٤٤٠	٣٤,٣٣٤	٢٣,٨٦٢	**-**	-	**٣٤,٣٣٤**	٢٦,٣٠٢

٢٤- تكلفة الإيرادات

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
تكلفة عقارات للتطوير والبيع	٨٧,٦١٦	٧١,٧٠٥
تكاليف تشغيل مركز تجاري	٢٩,٥٤٨	٣٨,٩٠٧
تكلفة الفندق		
- تكلفة التشغيل	٣٧٥,١١٣	٤٠١,٣٨٨
- تكلفة متعلقة بعقود الإيجار	٣٩,٥٧٢	٤٠,٠٠٠
تكاليف أخرى	٣,١٤٥	٤٩,٣٦٧
	٥٣٤,٩٩٤	٦٠١,٣٦٧

٢٥- المصاريف العمومية والإدارية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م *بآلاف الريالات السعودية*	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
تكاليف متعلقة بالموظفين ومصاريف السفر	١٣٦,٧٥٣	١٠٤,٧٩١
استهلاك وإطفاء	٥١,١٨١	٩١,٤٩٨
ضرائب استقطاع	٣,٣٧٨	١٠,٠٧٥
أتعاب مهنية واستشارية	١٦,٥٥٤	٧,٦٧٣
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	٥٩٤	٧٣٥
مصاريف ما قبل افتتاح الفنادق	١,٦٦٨	٥١٨
أخرى	٢٧,٤٩٢	٢٧,٨٢٣
	٢٣٧,٦٢٠	٢٤٣,١١٣

٢٦- إيرادات تشغيلية أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
إيرادات استثمار مرابحة	١,٨٢١	٤,٥٢٢
مكسب القيمة العادلة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (راجع الإيضاح ٨)	٨٤٤	٢,٣٠٨
رسوم الامتياز	١,٠٩٧	٢,٠٧٨
أخرى	٣,٥٠٠	٩,٥٩٤
	٧,٢٦٢	١٨,٥٠٢

٢٧- تكاليف تمويل

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
نفقات الفائدة والنفقات المالية المدفوعة/ مستحقة الدفع مقابل المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**٤٢٦,١٥٩**	١٧٤,٦٩٢
تكلفة الاقتراض التقليدية	**٣٦٨,٩٩٧**	٤٨٩,٢٠٤
	٧٩٥,١٥٦	٦٦٣,٨٩٦
مبلغ تم رسملته (الإيضاحان ٥ و٦)	**(٥٩,١٢٧)**	(١٧٤,٩٦١)
	٧٣٦,٠٢٩	٤٨٨,٩٣٥

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

٢٨- ربحية / (خسارة) السهم

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

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

٢٩- التقارير القطاعية

أساس تصنيف القطاعات

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

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

٢٩- التقارير القطاعية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

	تشغيل الفنادق بآلاف الريالات السعودية	***مراكز تجارية بآلاف الريالات السعودية***	***عقارات للتطوير والبيع بآلاف الريالات السعودية***	***شركة بآلاف الريالات السعودية***	***المجموع بآلاف الريالات السعودية***
الموجودات المتداولة	٢٢٤,٤٥١	٣٨,٩٦١	٦٧,٦٧٤	١,٤٠٦,٤٣٢	١,٧٣٧,٥١٨
ممتلكات ومعدات	١٩,٣٠٩,٤٠٣	٤٤,٩٣٠	-	١٥,١٨٣	١٩,٣٦٩,٥١٦
عقارات استثمارية	١,٦١١,٣٠٦	٣,٤١٢,٧٢٢	-	-	٥,٠٢٤,٠٢٨
موجودات غير متداولة أخرى	٤٥٥	-	-	٦٩١,٠٦١	٦٩١,٥١٦
مجموع الموجودات	٢١,١٤٥,٦١٥	٣,٤٩٦,٦١٣	٦٧,٦٧٤	٢,١١٢,٦٧٦	٢٦,٨٢٢,٥٧٨
مجموع المطلوبات	١٣٥,١٢٧	٦,٤٧٠	١٤٩,٠٠٥	١٧,٩٠٣,٧٥٠	١٨,١٩٤,٣٥٢
الإيرادات من العمليات	١٨٤,٨٣٥	٣٤,٣٣٤	٩١,١٩٠	-	٣١٠,٣٥٩
استهلاك وإطفاء	٢٠٦,٢٩٨	١٥,٣٣٦	-	٥١,٢٠٢	٢٧٢,٨٣٦
مصروف الزكاة	-	-	-	٢١١,٢٠٦	٢١١,٢٠٦
الحصة في أرباح مشروع مشترك	-	-	-	٧,١٧٢	٧,١٧٢
تكلفة تمويل	٣٥١,٣٥٥	٢١٥,٣٥٣	-	١٦٩,٣٢١	٧٣٦,٠٢٩
الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى	(٥٧٩,٣٢٥)	(٢١٠,٢٠٥)	٩,٢٩٣	١,٧٢٨,٧١٧	٩٤٨,٤٨٠

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

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

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

مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نظراً للتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغير في معدل الفائدة في السوق بشكل أساسي 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 بالعمولة الخاصة بالمجموعة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، مرتبطة بعمولة عائمة، والتي تخضع لتجديد الأسعار. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد بأن القيمة العادلة ومخاطر أسعار العمولات المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بالمجموعة تعتبر غير جوهرية. تتكون الموجودات المالية التي تحمل فائدة من ودائع مرابحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. ولذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة.

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
المطلوبات المالية - بشكل رئيسي الاقتراضات	**٩,٠٦٨,٣٢٢**	٩,٨٨٧,٧٤٥

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية*
زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	**٩٠,٦٨٣**	٩٨,٨٧٧
نقص معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	**(٩٠,٦٨٣)**	(٩٨,٨٧٧)

مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتم معاملات المجموعة بصفة 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 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 او مخاطر العملة) سواء كانت تلك التغيرات بسبب عوامل محددة للأدوات المالية الفردية أو جهتها المصدرة أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق.

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السعر (تتمة)

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.

	الأثر على الربح أو الخسارة	
	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - زيادة بنسبة ٥٪	**١٥,٢٠٦**	١٨,٦٢٧
صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - نقص بنسبة ٥٪	**(١٥,٢٠٦)**	(١٨,٦٢٧)

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف بالتزام ما بموجب أداة مالية أو عقد مع عميل والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الملاءة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل إبرام أي معاملات وكذلك مراقبة أي تعرضات قائمة بصورة مستمرة لضمان التسوية في الوقت المناسب. تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه والنقد المقيد ومخاطر الائتمان للعملاء، بما في ذلك الذمم المدينة القائمة وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود.

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

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م يعادل القيم الدفترية المعنية كما تم الإفصاح عن ذلك في الايضاحين ٩ و١٢.

يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. تعتبر الذمم المدينة الأخرى ذات مخاطر ائتمان منخفضة، وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لتقييم الانخفاض في القيمة. بناء على تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، فإنه لا يوجد أي مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع السنوات المعروضة.

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

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

ذمم مدينة للمستأجر

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل ابرام عقود الإيجار. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بسداد الإيجارات وتقديم الخدمات للمستأجرين مقدمًا. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على بطاقة أداء جودة الائتمان الشاملة في وقت إبرام اتفاقية الإيجار. ويتم مراقبة الذمم المدينة القائمة على المستأجر بصورة منتظمة. يتم إجراء تحليل للانخفاض 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.

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

ذمم مدينة ناتجة عن بيع مخزون الممتلكات والعقارات للتطوير وموجودات العقود

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	متداول بآلاف الريالات السعودية	أكثر من ٣٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها بآلاف الريالات السعودية	أكثر من ٩٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها بآلاف الريالات السعودية	أكثر من ٢٧٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها بآلاف الريالات السعودية	المجموع بآلاف الريالات السعودية
معدل الخسارة المتوقعة	٪٠	٪٢٧	٪٥٩	٪٤٨	٪٢٥
إجمالي القيمة الدفترية	١٠٢,٤٦٣	٢٥,٤٤٦	١١,٩٠٨	٩٨,٦٥٥	٢٣٨,٤٧٢
مخصص الخسارة	-	٦,٥٧٢	٧,٠٠٦	٤٦,٩٣١	٦٠,٦٨٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	متداول بآلاف الريالات السعودية	أكثر من ٣٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها بآلاف الريالات السعودية	أكثر من ٩٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها بآلاف الريالات السعودية	أكثر من ٢٧٠ يوماً متجاوزة موعد استحقاقها بآلاف الريالات السعودية	المجموع بآلاف الريالات السعودية
معدل الخسارة المتوقعة	٪٠	٪٢٩	٪٨٩	٪٥٩	٪٥٩
إجمالي القيمة الدفترية	٢٧٥	٥,٢٠٢	٦,٨٠٢	١٦٥,٣٠٧	١٧٧,٥٨٦
مخصص الخسارة	-	١,٤٩٣	٦,٠٢٦	٩٦,٧٧٨	١٠٤,٢٩٧

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

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

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

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

	إجمالي القيمة غير المخصومة بآلاف الريالات السعودية	*حتى سنة واحدة* بآلاف الريالات السعودية	*أكثر من سنة واحدة وأقل من سنتين* بآلاف الريالات السعودية	*أكثر من سنتين وأقل من ٥ سنوات* بآلاف الريالات السعودية	*أكثر من ٥ سنوات* بآلاف الريالات السعودية	*المجموع* بآلاف الريالات السعودية
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م						
قروض واقتراضات	١٢,٤٧٨,٠٧١	٢,٧٩٣,٧٥٩	٥,٧٦٦,٢١١	٣,١٠٣,٢٣١	٨١٤,٨٧٠	١٢,٤٧٨,٠٧١
ذمم دائنة لحامل الوحدة	٨,١٢٣,٠٥٥	٥٤٨,٣٦٨	٨١٢,٣٩٨	١,٢١٨,٥٩٦	٥,٥٤٣,٦٩٣	٨,١٢٣,٠٥٥
ذمم دائنة وأخرى	١,٢٣٥,٨٦٣	١,٢٣٥,٨٦٣	-	-	-	١,٢٣٥,٨٦٣
التزامات عقود إيجار	٢٧,٠٦٠	١١,٥٨٨	٦,٤٩٤	٨,٩٧٨	-	٢٧,٠٦٠
مطلوبات غير متداولة أخرى	١,٦٨٠,٨٧١	٦٢,٢٣٩	٥٠٨,٦٤٢	٢١١,٩٨٨	٨٩٨,٠٠٢	١,٦٨٠,٨٧١
	٢٣,٥٤٤,٩٢٠	٤,٦٥١,٨١٧	٧,٠٩٣,٧٤٥	٤,٥٤٢,٧٩٣	٧,٢٥٦,٥٦٥	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 وفقًا لشروط وأحكام الصندوق هي دفعتين نصف سنويتين في السنة بحيث المبلغ الإجمالي لا يقل عن ٩٠ ٪من صافي الأرباح القابلة للتوزيع سنويًا (الارباح غير متوفرة). تم توحيد الصندوق من قبل المجموعة على الأساس المبين في الإيضاح رقم ٢٠ على هذا النحو تم إظهار توزيعات الأرباح المستحقة الدفع في الفترات بناءً على أحكام وشروط الصندوق.

تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية والتسهيلات البنكية والائتمانية الأخرى بصورة منتظمة 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 المتوقع استردادها أو تسويتها بعد أقل من ١٢ شهرا من تاريخ التقرير المالي.

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
الموجودات المالية		
موجودات متداولة أخرى	**٩٥,٢٣٠**	٢١,٠٢٨
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	**٤٥٥,٨٤٥**	١٩٩,٢٨٧
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**٢٤,٤٧٥**	٦٧,٨٣٦
نقد مُحتجز	**٧١٦,٥٢٠**	٣٤٨,٣١٩

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
المطلوبات المالية		
قروض واقتراضات - الجزء المتداول	**١,٧٦٦,٠٨٥**	٢,٥٩٢,٢٠١
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	**٤٠٦,١٩٩**	٤٠٦,١٩٩
التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول	**٣,٢٤٧**	١٠,٨٥٧
ذمم دائنة ومطلوبات اخرى	**١,٥٣٩,٨٦٧**	١,٢٣٥,٨٦٢

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

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

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو حماية قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها، والحفاظ على قاعدة قوية تمكنها من المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال؛ لتوفير عوائد للمساهمين؛ ولتحسين هيكل رأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. ويتضمن هيكل رأس المال كافة مكونات حقوق المساهمين وقدرها ٨,٦٢٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٦,٩٨٨ مليون ريال سعودي). تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس مال المال وتقوم بعمل التعديلات عليه على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة.

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعلقة بمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من توافر سيولة كافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الاحتفاظ بالقدر الكافي من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها وغير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تخالف الشركة سقوف الاقتراض أو التعهدات (كلما 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 الاستمرارية (الإيضاح ١).

لدى المجموعة تعهد مالي متعلق بتسهيلات اقتراض بأصل مبلغ قائم بقيمة ٧٠ مليون ريال سعودي. التزمت المجموعة بمتطلبات التعهد المالي خلال سنتي ٢٠٢١م و٢٠٢٠م للتقرير المالي. وبموجب شروط تسهيل الاقتراض، يتعين على المجموعة الامتثال للتعهد المالي لنسبة الدين إلى حقوق الملكية التي لا تتجاوز ٢,٥:١.

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

إدارة رأس المال (تتمة)

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م* بآلاف الريالات السعودية
اقتراضات	**٩,٨٠٨,٩٣٠**	١٠,٩٤٠,٠٨١
التزامات عقود الإيجار	**١٤,٥٥٦**	٢٥,٠٣٨
ذمم دائنة لحاملي الوحدة	**٥,٣٧٠,٤٤٣**	٥,٠٥٠,٤٦٢
ناقصاً: النقد وما في حكمه	**(٣٢٨,٤٢٧)**	(٥١,٢٢٥)
ناقصاً: نقد محتجز	**(٩٥٩,١١٠)**	(٥٩٠,٩٠٩)
صافي الدين (أ)	**١٣,٩٠٦,٣٩٢**	١٥,٣٧٣,٤٤٧
حقوق المساهمين (ب)	**٨,٦٢٨,٢٢٦**	٦,٩٨٨,٧٤٢
مجموع رأس المال (أ + ب)	**٢٢,٥٣٤,٦١٨**	٢٢,٣٦٢,١٨٩
نسبة الرفع المالي (أ / (أ + ب))	**٠,٦٢**	٠,٦٩

(أ) صافي الدين

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	***٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م*** بآلاف الريالات السعودية
اقتراضات	**٩,٨٠٨,٩٣٠**	١٠,٩٤٠,٠٨١
التزامات عقود الإيجار	**١٤,٥٥٦**	٢٥,٠٣٨
ذمم دائنة لحاملي الوحدة	**٥,٣٧٠,٤٤٣**	٥,٠٥٠,٤٦٢
ناقصاً: النقد وما في حكمه	**(٣٢٨,٤٢٧)**	(٥١,٢٢٥)
ناقصاً: نقد محتجز	**(٩٥٩,١١٠)**	(٥٩٠,٩٠٩)
صافي الدين (أ)	**١٣,٩٠٦,٣٩٢**	١٥,٣٧٣,٤٤٧
اجمالي الديون - معدلات أسعار الفائدة الثابتة	**٥,٣٨٤,٩٩٩**	٥,٥٦٦,٨٩٨
اجمالي الديون - معدلات أسعار الفائدة المتغيرة	**٩,٨٠٨,٩٣٠**	١٠,٤٤٨,٦٨٣
النقد واستثمارات قابلة للسيولة	**(١,٢٨٧,٥٣٧)**	(٦٤٢,١٣٤)
صافي الدين (أ)	**١٣,٩٠٦,٣٩٢**	١٥,٣٧٣,٤٤٧

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

إدارة رأس المال (تتمة)

(ب) صافي تسوية الدين

	النقد وما في حكمه بآلاف الريالات السعودية	*نقد محتجز بآلاف الريالات السعودية*	*اقتراضات بآلاف الريالات السعودية*	*مستحقة الدفع لحاملي الوحدات بآلاف الريالات السعودية*	*التزامات عقود الإيجار بآلاف الريالات السعودية*	*المجموع بآلاف الريالات السعودية*
١ يناير ٢٠٢٠م	٢٣٩,١٤٢	٦٨٨,٨٣٤	(١٠,٢١٠,٨٣٣)	(٥,٠٩٩,٨٦١)	(٧,٠٨٢)	(١٤,٣٨٩,٨٠٠)
تكلفة تمويل/ أخرى	-	-	(٤٨٩,٢٠٤)	(١٥٤,٢٠٢)	(٩٦٠)	(٦٤٤,٣٦٦)
إعادة القياس	-	-	-	-	(١٦,٩٩٦)	(١٦,٩٩٦)
تدفقات نقدية، صافي	(١٨٧,٩١٧)	(٩٧,٩٢٥)	(٢٤٠,٠٤٤)	٢٠٣,٦٠١	-	(٣٢٢,٢٨٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٥١,٢٢٥	٥٩٠,٩٠٩	(١٠,٩٤٠,٠٨١)	(٥,٠٥٠,٤٦٢)	(٢٥,٠٣٨)	(١٥,٣٧٣,٤٤٧)
تكلفة تمويل/ أخرى	-	-	(٣٩٧,١٨٥)	(٣١٩,٩٨٠)	-	(٧١٧,١٦٥)
إعادة القياس	-	-	١,٥٠٠,٠٠٠	-	١٠,٤٨٢	١,٥١٠,٤٨٢
تدفقات نقدية، صافي	٢٧٧,٢٠٢	٣٦٨,٢٠١	٢٨,٣٣٦	-	-	٦٧٣,٧٣٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	**٣٢٨,٤٢٧**	**٩٥٩,١١٠**	**(٩,٨٠٨,٩٣٠)**	**(٥,٣٧٠,٤٤٢)**	**(١٤,٥٥٦)**	**(١٣,٩٠٦,٣٩١)**

٣٠-١ 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 يعملون 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 ببيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه.

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

جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم من أجلها قياس القيمة العادلة أو الافصاح 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 للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣ : طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إدراجها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة لتقريب قيمها الدفترية.

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٠-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية(تتمة)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

	مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح او بآلاف الريالات السعودية	*تكلفة مطفأة بآلاف الريالات السعودية*	*المجموع بآلاف الريالات السعودية*	*المستوى ١ بآلاف الريالات السعودية*	*المستوى ٢ بآلاف الريالات السعودية*	*المستوى ٣ بآلاف الريالات السعودية*
الموجودات المالية						
النقد وما في حكمه	-	٣٢٨,٤٢٧	٣٢٨,٤٢٧	-	-	٣٢٨,٤٢٧
نقد مُحتجز	-	٩٥٩,١١٠	٩٥٩,١١٠	-	-	٩٥٩,١١٠
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	-	٥٣٧,٦٢٨	٥٣٧,٦٢٨	-	-	٥٣٧,٦٢٨
إجمالي الموجودات الأخرى	-	٩٥,٢٣٠	٩٥,٢٣٠	-	-	٩٥,٢٣٠
استثمارات محفوظة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٢٨,٥٩٧	-	٣٢٨,٥٩٧	٢٤,٤٧٥	٣٠٤,١٢٢	-
	١,٩٢٠,٣٩٥	١,٩٢٠,٣٩٥	٢,٢٤٨,٩٩٢	٢٤,٤٧٥	٣٠٤,١٢٢	١,٩٢٠,٣٩٥

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

	مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح او بآلاف الريالات السعودية	*تكلفة التكلفة:* بآلاف الريالات السعودية	*المجموع* بآلاف الريالات السعودية	*المستوى ١* بآلاف الريالات السعودية	*المستوى ٢* بآلاف الريالات السعودية	*المستوى ٣* بآلاف الريالات السعودية
الموجودات المالية						
النقد وما في حكمه	-	٥١,٢٢٥	٥١,٢٢٥	-	-	٥١,٢٢٥
نقد مُحتجز	-	٥٩٠,٩٠٩	٥٩٠,٩٠٩	-	-	٥٩٠,٩٠٩
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	-	١٠٧,٥٩٣	١٠٧,٥٩٣	-	-	١٠٧,٥٩٣
إجمالي الموجودات الأخرى	-	٣٢,٢٢٣	٣٢,٢٢٣	-	-	٣٢,٢٢٣
استثمارات محفوظة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٧٢,٥٤٦	-	٣٧٢,٥٤٦	٦٧,٨٣٦	٣٠٤,٧١٠	-
	٣٧٢,٥٤٦	٧٨١,٩٥٠	١,١٥٤,٤٩٦	٦٧,٨٣٦	٣٠٤,٧١٠	٧٨١,٩٥٠

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.

النوع	**طريقة التقييم**
استثمار في صناديق عامة	أسعار السوق المدرجة
استثمار في صناديق غير عامة	صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق بناء على القيمة العادلة للموجودات الأساسية للصندوق.
الأدوات المالية الأخرى	تحليل التدفقات النقدية المخصومة

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.

٣٠. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية
الرصيد الافتتاحي	٣٠٤,٧١٠	٣٣١,٠٠٠
الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة	(٥٨٨)	(٢٦,٢٩٠)
الرصيد الختامي	٣٠٤,١٢٢	٣٠٤,٧١٠

عملية التقييم

تماشـيا مع تواريخ التقارير ربع السـنوية للمجموعة، تحدد الإدارة المالية للمجموعة القيمة العادلة لتقييمات الأدوات المالية المطلوبة لأغراض إعداد التقرير المالي، بما في ذلك المسـتوى ٣ من القيم العادلة. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشـرة إلى الرئيس التنفيذي للقطاع المالي ومسـؤول شـؤون المخاطر. راجع أيضا الإيضـاح ٩ للحصول على تفاصيل حول مدخلات المستوى ٣ الرئيسية المستخدمة من قبل المجموعة.

٣١- التعهدات والالتزامات المحتملة

أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت التزامات رأس المال المعلق فيما يتعلق بالمشروع ٤,٢٩٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: 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 ٢٠٢١م، خطابات ائتمانية بنكية بمبلغ ٥٦,٢٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢١,٥ مليون ريال سعودي) صادرة عن بنك محلي في المملكة العربية السعودية.

ه) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت الالتزامات المحتملة لخطابات ضمان صادرة نيابة عن المجموعة ما قيمته ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٥٠ مليون ريال سعودي).

٣٢- الأحداث اللاحقة

فيما يلي الاحداث اللاحقة لنهاية السنة:

- أعلنت الشركة عن الاسترداد المبكر الجزئي لصكوك بمبلغ ٦٧,٥٠٠,٠٠٠ دولار امريكي بإجمالي قيمة دفترية لشهاداتها (من اجمالي مبلغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار امريكي) تم إصدارها في ١٥ نوفمبر ٢٠١٨م وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م.وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣

- في ٩ يناير ٢٠٢٢م، استلمت الشركة اشعاراً من الصندوق يتم إبلاغها بموجبه عن موافقة حاملي الوحدات على المعاملة في اجتماع الجمعية العمومية لحملة الوحدات. نتيجة لذلك، سيتم تسوية الالتزام لحملة الوحدات عن طريق اصدار الشركة لأسهم، ولن يؤدي هذا الالتزام على أي تدفقات نقدية صادرة. إضافة إلى ذلك، لاحقا لنهاية السنة في ٢ ابريل ٢٠٢٢م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع مدير الصندوق لتسوية التزام مقابل اسهم جديدة من الشركة بعدد ٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم. ووفقا لشروط الاتفاقية، تعتبر المعاملة ملزمة وغير قبلة للإلغاء.

٣٣- الموافقة على القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتماد إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ مارس٢٠٢٢م (الموافق ٢٨ شعبان١٤٤٣هـ).

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

جدول المحتويات	الصفحة
تقرير فحص المراجع المستقل	١ – ٢
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٣ – ٤
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الاولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٦
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٧ - ٨
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)	٩ – ٣٢

شركة ارنست ويونغ وشركاهم محاسبون قانونيون (شركة ذات مسئولية محدودة مهنية)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) (خمسة ملايين وخمسمائة 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

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤
هاتف: ٨٤٠٠ ٢٢١ ١٢ ٩٦٦+
فاكس: ٤٤٠٨ ٦٦٤ ١٢ ٩٦٦+

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة إلى المساهمين في
شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة" أو "الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم جميعا بالـ"مجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الاولية الموجزة الموحدة لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، والقوائم الأولية الموجزة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة هي المسئولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسئوليتنا هي إبداء نتيجة فحص حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

باستثناء ما هو موضح في الفقرة التالية، لقد قمنا بالفحص طبقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات بشكل أساسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً بشكلٍ جوهري من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فإنه لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بجميع الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

أساس الاستنتاج المتحفظ

صافي القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات، والعقارات الاستثمارية، وممتلكات للتطوير والبيع ("الموجودات") كما هو موضح في هذه القوائم المالية (يرجى الرجوع للإيضاحات ٦ و٥ و١٠) بلغت ١٧,٨٥٧ مليون ريال سعودي و٥,٠٢٥ مليون ريال سعودي و١,٤٧٨ مليون ريال سعودي على التوالي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. ونظرا للانخفاض الكبير في النقد الناتج عن تشغيل فنادق المجموعة وعمليات المناطق التجارية وتعطل تطوير مشاريع المجموعة بسبب انتشار كوفيد-١٩، أجرت إدارة المجموعة تقييما لانخفاض قيمة الموجودات (بما فيها استخدام مقيم خارجي) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م لتحديد المبلغ القابل للاسترداد، سواء بالقيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. كان تقييم الإدارة أنه ليس من الضروري تكوين مخصص إضافي لانخفاض القيمة. وأثناء تنفيذ إجراءات الفحص، سعينا لفحص الأحكام والافتراضات والتقديرات من قبل إدارة المجموعة مثل تحديد منهجيات تقييم مناسبة وتقديرات وافتراضات أساسية مستخدمة. ومع ذلك، بالنسبة لتلك الموجودات التي تشمل الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية بصافي القيمة الدفترية بمبلغ ٧,٦١٢ مليون ريال سعودي و١,٥٣٤ مليون ريال سعودي على التوالي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، طلبنا ولكن لم نحصل على الأساس المنطقي و/أو الأساس المناسب المستخدم في تحديد منهجيات التقييم وهوامش الربح المستقبلية وقيم الإنهاء. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري عمل أي مخصص انخفاض في القيمة مقابل تلك الموجودات كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

الاستنتاج المتحفظ

باستثناء التعديلات على القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة التي كان من الممكن أن نكون على علم بها لولا الوضع المذكور أعلاه، واستناداً إلى فحصنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لفت انتباه

نلفت الانتباه إلى الإيضاح (١) حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة قد تكبدت خسارة بمبلغ ٣٤٥ مليون ريال سعودي وتدفقات نقدية تشغيلية سالبة بمبلغ ٥٩٦ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٥,٧٩٣ مليون ريال سعودي ولدى المجموعة خسائر متراكمة بلغت ٢,٤٧٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. تشير هذه الظروف، بالإضافة الى أمور الأخرى موضحة في الإيضاح ١، إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يلقي شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. إن استنتاجنا غير معدل بخصوص هذه المسألة.

تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة إلى المساهمين في شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) (تنمية)

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية في ٧ ابريل ٢٠٢١م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٤٢هـ). إضافة لذلك، تم فحص القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للمجموعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م من قبل مراجع حسابات آخر والذي أبدى استنتاجا غير معدل بشأن تلك القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة في ١٧ ديسمبر ٢٠٢٠م (الموافق ٢ جمادى الأولى ١٤٤٢هـ).

عن إرنست ويونغ

أحمد ابراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

١٦ نوفمبر ٢٠٢١م
١١ ربيع الآخر ١٤٤٣هـ

جدة

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية) (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (بآلاف الريالات السعودية) (مراجعة)
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٦	١٧,٨٥٧,٢٧٠	١٧,٨٧٥,١١٠
الموجودات غير الملموسة		٤,٢٥٠	٢,١١٢
العقارات الاستثمارية	٥	٥,٠٢٥,٣٠٥	٥,٠٤١,٨٣١
الاستثمار في مشروع مشترك	٩	١٢٠,٠٩٥	١١٤,٥٩٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	٢٩٤,٦٦٢	٣٠٤,٧١٠
نقد محتجز	٧	٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠
الموجودات غير المتداولة الأخرى		١٧,٣٨٢	١٩,٩٤٤
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢٣,٥٦١,٥٥٤	٢٣,٦٠٠,٨٨٧
الموجودات المتداولة			
ممتلكات للتطوير والبيع	١٠	١,٤٧٨,٢٧٠	١,٤١٩,٠٤٤
موجودات متداولة أخرى		٨٤,٧٤٤	٣٢,٢٢٢
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	١١	١٧٢,٣٨٠	١٠١,٥٢٨
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٨	٦٤,٦٧٦	٦٧,٨٣٦
نقد محتجز - الجزء المتداول	٧	٣٠٦,٥٦٦	٣٤٨,٣١٩
النقد وما في حكمه	٧	٤٧١,٠٦٦	٥١,٢٢٥
		٢,٥٧٧,٧٠٢	٢,٠٢٠,١٧٤
أصل غير متداول مصنف كمحتفظ به للبيع		-	١١٥,٨٢١
مجموع الموجودات المتداولة		٢,٥٧٧,٧٠٢	٢,١٣٥,٩٩٥
مجموع الموجودات		٢٦,١٣٩,٢٥٦	٢٥,٧٣٦,٨٨٢
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال		٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠
الاحتياطي النظامي		١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦
الخسائر المتراكمة		(٢,٤٧٢,٩٥٨)	(٢,١٢٨,١٨٧)
احتياطي دفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين		(٢٨٥,٩٧٠)	(٢٨٧,٢٩٦)
صافي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		٦,٦٤٣,٥٧٨	٦,٩٨٧,٠٢٣
الحصص غير المسيطرة		١,٥٧٠	١,٧١٩
مجموع حقوق الملكية		٦,٦٤٥,١٤٨	٦,٩٨٨,٧٤٢

وائل عماد الترك
المدير المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية) (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (بآلاف الريالات السعودية) (مراجعة)
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
قروض وسلف	١٢	٥,٠٥٣,٠٣٠	٨,٣٤٧,٨٨٠
مطلوبات مقابل عقود إيجار	١٣	١١,٥٨٠	١٤,١٨١
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار	١	٤,٨٩٥,٠٠٢	٤,٦٤٤,٢٦٣
مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين		٢١,١٦٠	٣٣,٤٠٠
المطلوبات غير المتداولة الأخرى		١,١٤٣,١٢٣	١,١٤٦,٧٩١
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١١,١٢٣,٨٩٥	١٤,١٨٦,٥١٥
المطلوبات المتداولة			
قروض وسلف - الجزء المتداول	١٢	٦,٥٠٩,١٧٤	٢,٥٩٢,٢٠١
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى		١,٣٤٣,٦٤٦	١,٤٨٣,٦٢٧
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار - الجزء المتداول	١	٤٠٦,١٩٩	٤٠٦,١٩٩
مطلوبات مقابل عقود إيجار - الجزء المتداول	١٣	٣,٢٤٧	١٠,٨٥٧
زكاة مستحقة الدفع	١٨	١٠٧,٩٤٧	٦٨,٧٤١
مجموع المطلوبات المتداولة		٨,٣٧٠,٢١٣	٤,٥٦١,٦٢٥
مجموع المطلوبات		١٩,٤٩٤,١٠٨	١٨,٧٤٨,١٤٠
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢٦,١٣٩,٢٥٦	٢٥,٧٣٦,٨٨٢

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

وائل عماد الترك
المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)

لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	ايضاح	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
		٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢٠م (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢٠م (بآلاف الريالات السعودية)
الإيرادات	١٤	٤٣,١٢١	١,٩٣٢	١٤١,٩٧٩	١٤٤,٩٦٢
تكلفة الإيرادات		(١٠٧,٩٨٣)	(٦٩,٠٨٧)	(٣٤٢,٠٣٩)	(٣٩٣,٠٧٣)
إجمالي الخسارة		(٦٤,٨٦٢)	(٦٧,١٥٥)	(٢٠٠,٠٦٠)	(٢٤٨,١١١)
مصروفات بيع وتسويق		(٧٦٨)	(١,٣٥٩)	(٢,٦٢٧)	(٦,٠٥٥)
المصاريف العمومية والإدارية		(١٣,٧٢٧)	(٦١,٩٥٨)	(١٣٧,٠٣٦)	(١٢٠,٢٣١)
صافي عكس/ (خسارة) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية		٢١,٥٣١	(١٢,٥٨٧)	٣٥,٤٤٤	(٦٦,٨١١)
مصروفات أخرى، صافي	١٥	(١٦٣)	(٦٥,٤٤٥)	(١١٨,٦٨٥)	(١٨,٩١٨)
الخسارة التشغيلية		(٥٧,٩٨٩)	(٢٠٨,٥٠٤)	(٤٢٢,٩٦٤)	(٤٦٠,١٢٦)
الربح من استبعاد موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع	١٧	-	-	٦٦٢,١٧٩	-
تكاليف تمويل	١٦	(١٧٦,٨٧٧)	(٢٨,٤٢٣)	(٥٥٠,٤٣٤)	(٤٦٢,٤٧٥)
حصة في نتائج من الاستثمارات في مشاريع مشتركة		٤,٠٣٥	(٤٠٦)	٥,٥٠٥	٤,٢٣٩
خسارة الفترة قبل الزكاة		(٢٣٠,٨٣١)	(٢٣٧,٣٣٣)	(٣٠٥,٧١٤)	(٩١٨,٣٦٢)
الزكاة	١٨	(٣٩,٢٠٦)	-	(٣٩,٢٠٦)	-
خسارة الفترة		(٢٧٠,٠٣٧)	(٢٣٧,٣٣٣)	(٣٤٤,٩٢٠)	(٩١٨,٣٦٢)
الدخل الشامل الأخر		-	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة		(٢٧٠,٠٣٧)	(٢٣٧,٣٣٣)	(٣٤٤,٩٢٠)	(٩١٨,٣٦٢)
العائد إلى:					
المساهمين في الشركة الام		(٢٧٠,٠٣٧)	(٢٣٦,٩٤٥)	(٣٤٤,٧٧١)	(٩١٧,٧٧٨)
الحصص غير المسيطرة		-	(٣٨٨)	(١٤٩)	(٥٨٤)
		(٢٧٠,٠٣٧)	(٢٣٧,٣٣٣)	(٣٤٤,٩٢٠)	(٩١٨,٣٦٢)
خسارة السهم					
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (العدد بالآلاف)		٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠
الخسارة للسهم العائد إلى حملة الأسهم العادية في الشركة الأم (الأساسي والمخفض)		(٠,٢٩)	(٠,٢٥)	(٠,٣٧)	(٠,٩٩)

وائل عماد الترك
المدير المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	حقوق الملكية العائدة مالكي الشركة						
	رأس المال بآلاف الريالات السعودية	*الاحتياطي النظامي بآلاف الريالات السعودية*	*(خسائر متراكمة) بآلاف الريالات السعودية*	*احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين بآلاف الريالات السعودية*	*المجموع بآلاف الريالات السعودية*	*الحصص غير المسيطرة بآلاف الريالات السعودية*	*الإجمالي حقوق الملكية بآلاف الريالات السعودية*
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م- معدل (مراجعة)	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(٧٨٧,٣٦٠)	(٣٠٢,٤٥٨)	٨,٣١٢,٦٨٨	٢,٣١٦	٨,٣١٥,٠٠٤
الخسارة للفترة	-	-	(٩١٧,٧٧٨)	-	(٩١٧,٧٧٨)	(٥٨٤)	(٩١٨,٣٦٢)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	-	-	(٩١٧,٧٧٨)	-	(٩١٧,٧٧٨)	(٥٨٤)	(٩١٨,٣٦٢)
مدفوعات مستلمة مقابل دفعة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	-	-	-	١٥,١٠٢	١٥,١٠٢	-	١٥,١٠٢
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(١,٧٠٥,١٣٨)	(٢٨٧,٣٥٦)	٧,٤١٠,٠١٢	١,٧٣٢	٧,٤١١,٧٤٤
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م (مراجعة)	٩,٢٩٤,٠٠٠	١٠٨,٥٠٦	(٢,١٢٨,١٨٧)	(٢٨٧,٢٩٦)	٦,٩٨٧,٠٢٣	١,٧١٩	٦,٩٨٨,٧٤٢
الخسارة للفترة	-	-	(٣٤٤,٧٧١)	-	(٣٤٤,٧٧١)	(١٤٩)	(٣٤٤,٩٢٠)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	-	-	(٣٤٤,٧٧١)	-	(٣٤٤,٧٧١)	(١٤٩)	(٣٤٤,٩٢٠)
مدفوعات مستلمة مقابل دفعة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين	-	-	-	١,٣٢٦	١,٣٢٦	-	١,٣٢٦
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة)	**٩,٢٩٤,٠٠٠**	**١٠٨,٥٠٦**	**(٢,٤٧٢,٩٥٨)**	**(٢٨٥,٩٧٠)**	**٦,٦٤٣,٥٧٨**	**١,٥٧٠**	**٦,٦٤٥,١٤٨**

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

وائل عماد الترك
المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	ايضاح	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية (غير مراجعة)	٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية (غير مراجعة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
الخسارة قبل الزكاة		(٣٠٥,٧١٤)	(٩١٨,٣٦٢)
تعديلات مقابل البنود التالية:			
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات	٦	١٧١,٢٣٤	١٩٤,٧٤٦
استهلاك استثمارات عقارية	٥	٢١,٨٢٢	٣١,٣٦٨
إطفاء موجودات غير ملموسة		٧٨٣	٩٠٣
عكس قيد منافع نهاية الخدمة للموظفين		(١,٤٢٠)	(١,٣٤١)
صافي (عكس) / خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية		(٣٥,٤٤٤)	٦٦,٨١١
خسارة من استبعاد / شطب ممتلكات وآلات ومعدات	٦	١٣,١٧٤	٤,٧٣٨
حصة في نتائج من الاستثمارات في مشاريع مشتركة	٩	(٥,٥٠٥)	(٤,٢٣٩)
تكاليف تمويل	١٦	٥٥٠,٤٣٤	٤٦٢,٤٧٥
الربح من استبعاد موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع		(٦٦٢,١٧٩)	-
التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	١٥	١٣,٢٠٨	٣٢,٠٣٤
		(٢٣٩,٦٠٧)	(١٣٠,٨٦٧)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
الموجودات غير المتداولة الأخرى		٢,٥٦٢	٣,٦٠٠
ممتلكات للتطوير والبيع		(٥٩,٢٢٦)	٦,٩١٢
موجودات متداولة أخرى		(٥٢,٥٢٢)	٦,٦٧٠
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى		١٢,٥٩٢	(١٠٥,٧٦٦)
المطلوبات غير المتداولة الأخرى		(٣,٦٦٨)	١٥,٣١٥
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى		(٩٢,٧١٢)	١٠٩,٦٠١
النقد المستخدم في العمليات		(٤٣٢,٥٨١)	(٩٤,٥٣٥)
تكاليف تمويل مدفوعة		(١٥٣,٠٦٨)	(٢٣٢,٤١٩)
منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(١٠,٨٢٠)	(٣,٨٠٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٥٩٦,٤٦٩)	(٣٣٠,٧٥٤)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات لممتلكات وآلات ومعدات	٦	(١٠٩,٥٢٠)	(٣٤٦,٤٠٩)
متحصلات من استبعاد ممتلكات محتفظ بها للبيع		٦٣٠,٠٠٠	-
إضافات لاستثمار في مشروع مشترك	٥	-	(٢٣,٤٦٠)
إضافات إلى عقارات استثمارية		(٥,٢٩٦)	(٧٤٩)
شراء موجودات غير ملموسة		(٢,٩٢١)	-
متحصلات من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		-	١٣٨,١٢٨
متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة		-	١٥٠,٤٤١
صافي التغير في أرصدة النقد المحتجز		٤١,٧٥٣	٨٠,٨٤٤
صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية		٥٥٤,٠١٦	(١,٢٠٥)

وائل عماد الترك
المدير المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة (غير مراجعة) (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	إيضاح	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية (غير مراجعة)	٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية (غير مراجعة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
مدفوعات مستلمة مقابل دفعة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين		١,٣٢٦	١٥,١٠٢
محصل من قروض وسلف		٥٩٩,٤٥٥	٤٠٢,١٤٦
سداد قروض وسلف		(١٢٨,٢٧٦)	(٢٠٢,١٧٧)
سداد إيجار		(١٠,٢١١)	-
صافي النقد من الأنشطة التمويلية		٤٦٢,٢٩٤	٢١٥,٠٧١
صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه		٤١٩,٨٤١	(١١٦,٨٨٨)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة		٥١,٢٢٥	٢٣٩,١٤٢
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة		٤٧١,٠٦٦	١٢٢,٢٥٤
المعلومات غير النقدية الإضافية الأساسية			
رسملة تكلفة الاقتراض على عقار استثماري		-	٥٣,٠٧٩
رسملة تكلفة الاقتراض على ممتلكات وآلات ومعدات		٥٧,٠٤٨	١٠٢,٧٨٠
تحويل من ممتلكات وآلات ومعدات إلى ممتلكات للتطوير والبيع	١٠	-	٤٢٥,٩٠٧
تحويل من استثمارات عقارية إلى ممتلكات للتطوير والبيع	٥	-	٣٧٥,٥٩٥
تكاليف تمويل مدفوعة من مؤسسة حكومية نيابة عن المجموعة		-	١٧٥,٩٢٨
شطب ذمم مدينة		٧,٢٤٦	٢,٦٢٥

وائل عماد الترك
المدير المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

١. معلومات الشركة

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

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

مبدأ الاستمرارية

تستخدم المجموعة تمويل بالاقتراض 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 هذ النقص بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)، والذي تم تصنيفه كجائحة في مارس ٢٠٢٠م. أدى تفشي كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية. تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ ٣٤٥ مليون ريال سعودي وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية من العمليات بمبلغ ٥٩٦مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٥,٧٩٣ مليون ريال سعودي ولدى المجموعة خسائر متراكمة تبلغ ٢,٤٧٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

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

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

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	خلال أقل من سنة واحدة بآلاف الريالات السعودية	١- اقل من سنتين بآلاف الريالات السعودية	٢-٥ سنوات *بآلاف الريالات السعودية*	أكثر من ٥ سنوات (بآلاف الريالات السعودية)	**المجموع *(بآلاف الريالات السعودية)***
قروض وسلف	٦,٨٦٠,٤٧١	٢,٢٤٤,٦٣٧	٣,٤٢٨,٢٨٠	٤٤٩,٠٧٠	١٢,٩٨٢,٤٥٨
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الأخرين في صندوق الاستثمار**	٩١٥,٤٥٢	٨١٢,٣٩٨	١,٢١٨,٥٩٦	٥,٣٥٨,٨١٥	٨,٣٠٥,٢٦١
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	١,١٢٠,٨٦٧	-	-	-	١,١٢٠,٨٦٧
المطلوبات غير المتداولة الأخرى	٦٤,١٩١	٤٨٠,٨٢٧	١٤٣,١٢٥	٧٧٣,٧٦٧	١,٤٦١,٩١٠
مطلوبات مقابل عقود إيجار (إيضاح ١٣)	٣,٢٤٧	٧,١٠٦	٤,٧٣٧	-	١٥,٠٩٠
الإجمالي	٨,٩٦٤,٢٢٨	٣,٥٤٤,٩٦٨	٤,٧٩٤,٧٣٨	٦,٥٨١,٦٥٢	٢٣,٨٨٥,٥٨٦

** منذ توحيد صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق")، ونتيجة لتوحيد الصندوق، يستحق دفع الالتزامات إلى بقية حاملي الوحدات في الصندوق. وتتألف الالتزامات من فائدة مستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بنسبة ٩,٦٪ ومبلغ استرداد مستحق الدفع عند تصفية الصندوق. وقد قدمت المجموعة المرحلة ١ إلى المقرض كرهن عقاري مقابل هذه الصفقة. يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٦ لمزيد من التفاصيل. وبما أن حاملي الوحدات يحصلون على عائد ثابت ومبلغ الاسترداد ثابت، فقد تم حساب الالتزامات وفقا للتكلفة المطفأة.

١. **معلومات حول الشركة (تتمة)**

مبدأ الاستمرارية (تتمة)

لا تحمل التزامات المجموعة تجاه المقرضين والبنوك تعهدات مالية باستثناء التعهدات المتعلقة بقرض بمبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي مدرج ضمن المطلوبات المتداولة.

عند تقييم مدى مناسبة استخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وضعت إدارة المجموعة خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها دون تقليص كبير، وفق مبدأ الاستمرارية. تهدف الخطة الى تحقيق السيولة لدى المجموعة والتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ في الاعتبار نتائج محتملة معقولة على مدى فترة ١٢ شهرًا من تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة. تتضمن هذه الخطة بشكل أساسي ما يلي:

- ان المجموعة في مراحل متقدمة من المناقشات مع أحد المقرضين لإعادة هيكلة قرض بمبلغ ٤,٧ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والذي يبلغ الجزء المتداول منه ١,١ مليار ريال سعودي. تتطلب اتفاقية اعادة هيكلة التمويل من المجموعة ان تبيع المرحلة الخامسة. المجموعة قامت بتعيين سمسار عقاري لبيع أراضي المرحلة الخامسة. النقد الناتج من البيع سيستخدم جزئيا لسداد القرض بمبلغ ١,١ مليار ريال سعودي وباقي النقد سيخصص لتطوير المرحلتين الثانية والرابعة. اتفاقية اعادة هيكلة التمويل ستخول المجموعة للحصول على مسحوبات جديدة بقيمة ١,٢ مليار ريال سعودي لتطوير المرحلتين الثانية والرابعة.

  لاحقا لنهاية الفترة، أعلنت المجموعة في ٥ أكتوبر ٢٠٢١م (الموافق ٢٨ صفر ١٤٤٣هـ) عن إعادة هيكلة القرض البالغ ٤,٧ مليار ريال سعودي مع سحب حد ائتماني إضافي بقيمة ١,٢ مليار ريال سعودي، ليصل إجمالي التمويل إلى ٥,٩ مليار ريال سعودي. ويبلغ مجموع التسهيلات المتاحة غير المسحوبة كما في تاريخ فترة التقرير ١,٢ مليار ريال سعودي، منها سيتم سحب ٧٤٦ مليون ريال سعودي من هذا القرض في غضون اثني عشر شهرا من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة. وستخصص الأموال من هذا القرض الإضافي لاستكمال المرحلتين ٢ و٤ من الخطة الرئيسية للمجموعة.

- أيضا تنوي المجموعة بيع قطع اراضي في المرحلة السابعة إلى جانب قطع الأراضي التابعة للمرحلة الخامسة (كما ذكر أعلاه) ومن المتوقع أن تنتج نقد اجمالي بقيمة ٤ مليار ريال سعودي خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة. لاحقا للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقا مع المشتري لبيع قطعة أرض في المرحلة الخامسة بمبلغ ٥١٧ مليون ريال سعودي بتكلفة ١١١ مليون ريال سعودي.

- خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات بمبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي مع أحد المقرضين لإكمال المرحلة الثالثة وقامت بسحب ٤٢٦ مليون ريال سعودي. المسحوبات المتبقية من هذه التسهيلات تبلغ ١,١٧٤ مليون ريال سعودي، منها ٨٤٩ مليون ريال سعودي من المخطط سحبه خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة.

- تجري المجموعة مناقشات مع أحد المقرضين لتأجيل سداد التزام، بمبلغ ٣ مليار ريال سعودي، يستحق سداده في ٣١ مارس ٢٠٢٢م. كما دعم المقرض المجموعة من خلال ضمانه لترتيب تمويل جديد يبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي المشار إليه أعلاه. وعلى هذا الأساس، فإن إدارة المجموعة على ثقة من أنه سيتم الحصول على التأجيل.

- تخطط المجموعة للحصول على موافقة من مقرض آخر لتجديد قرض بمبلغ ١ مليار ريال سعودي مستحق في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢١م. إن لهذا القرض تاريخ من التجديد في السابق. وعلى هذا الأساس، فإن إدارة المجموعة على ثقة من أنه سيتم الحصول على التجديد.

- في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١م، وقعت المجموعة على تسهيل معدل مع مقرض آخر، وفقا لشروط الاتفاقية، ستزيد التسهيلات من ٠,٦ مليار ريال سعودي إلى مليار ريال سعودي. أما السحب المتبقي بمبلغ ٠,٤ مليار ريال سعودي، من المخطط أن يتم في غضون اثني عشر شهرا من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة. يستحق سداد التسهيلات في غضون ١٨ شهرا من يوم السحب الأول.

١. **معلومات حول الشركة (تتمة)**

مبدأ الاستمرارية (تتمة)

- في ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م، أعلنت الشركة عن تقديم عرض غير ملزم لمدير صندوق شركة الانماء مكة العقاري يتعلق بالتسوية الكاملة للحقوق والالتزام فيما يتعلق بموجودات الأموال. عرضت الشركة على حاملي وحدات الصندوق ما مجموعه ١٩٣,٠٦٨,٩٦٦ من الأسهم الجديدة المملوكة حديثا للشركة مقابل:

  - تسوية جميع التزامات الدفع بالشركة للصندوق / حاملي الوحدات.
  - يقوم الصندوق بتسليم الشركة جميع الحقوق على موجودات الشركة
  - الإفراج عن جميع الضمانات الممنوحة من قبل الشركة للصندوق وإنهاؤها

يخضع هذا التقديم لموافقة محددة من مدير الصندوق والجمعية العمومية لحاملي الوحدات والمتوقع الحصول عليها قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. ونتيجة لذلك، ستتم تسوية الالتزامات المستحقة لحاملي الوحدات عن طريق إصدار أسهم الشركة نفسها؛ ومن ثم فإن هذه المعاملة لن تؤدي إلى أي تدفق نقدي إلى الخارج.

استنادًا إلى الخطة المذكورة أعلاه، تشير التدفقات النقدية التقديرية للمجموعة لفترة الاثني عشر شهرًا من تاريخ التقرير الى صافي تدفقات نقدية موجبة. على الرغم من وجود عدم تأكد جوهري ناتج عن كوفيد-١٩ والأثر الناتج عن ذلك على قيود السفر، الى جانب تنفيذ واتمام الخطة أعلاه بشكل ناجح، تواصل الإدارة اعتقادها بأنه لا يزال من المناسب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث ان الخطة المذكورة أعلاه ستقوم بتفادي أي عجز قد ينشأ خلال الاثني عشر شهرًا القادمة.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية للمشاركة في أنشطة الضيافة وفقًا لخطابات الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني السعودية (الهيئة). تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة نتائج الأنشطة التشغيلية المتعلقة بالفنادق التالية بالإضافة إلى فرعيها في جدة والرياض اللذين يحملان أرقام السجلات التجارية: ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ و١٠١٠٤٦٥٢٣٠ على التوالي.

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

١. معلومات حول الشركة (تتمة)

تشتمل هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة"). تمتلك الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. تم تأسيس المجموعة في المملكة العربية السعودية باستثناء شركة جبل عمر للصكوك المحدودة التي تأسست في جزر كايمان. باستثناء صندوق الإنماء مكة العقاري، تمتلك الشركات التابعة المتبقية رأس مال يتكون فقط من الحصص العادية التي تحتفظ بها المجموعة مباشرة، وتتساوى نسبة حصص الملكية مع حقوق التصويت التي تحتفظ بها المجموعة.

اسم الشركة التابعة	*رقم التسجيل*	*تاريخ التسجيل*	*نسبة الملكية*	*نهاية السنة المالية*	*الأنشطة الرئيسية*
شركة شامخات للتنمية والتطوير	٤٠٣٠٥٩٤٦٠٢	٩ أكتوبر ٢٠١٧ الموافق ١٩ محرم ١٤٣٩ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات الاستثمار والتطوير في قطاع العقارات
شركة ساحات لإدارة المرافق	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧ الموافق ٢ صفر ١٤٣٩ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات العقارات
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨ الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ	٪٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات الضيافة
شركة اشراقات للخدمات اللوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨ الموافق ٢١ شعبان ١٤٣٩ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة عاليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩ الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٠ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات تسويق
شركة راسيات	٤٠٣١٠٥١٨٣٨	٨ أغسطس ٢٠١٧ الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	الاستثمار في مرافق البنية التحتية
صندوق الإنماء مكة العقاري	خطاب هيئة السوق المالية رقم ٣/٥/٤٤٣٢/٧	٢٢ أغسطس ٢٠١٧ الموافق ٣٠ ذو القعدة ١٤٣٨ هـ	٪١٦,٤٢	٣١ ديسمبر	الاستحواذ على عدد من الموجودات العقارية التي تحقق إيرادات تقع ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة
شركة جبل عمر للصكوك المحدودة	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨ الموافق ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	إصدار صكوك

٢. أساس الإعداد وبيان الالتزام

٢-١ بيان الالتزام

أعدت القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة المرفقة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية"، المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة جميع المعلومات والافصاحات المطلوبة في القوائم المالية الموحدة السنوية قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ومع ذلك، يتم تضمين الإيضاحات التوضيحية المختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي لها أهمية كبيرة فيما يتعلق بفهم التغيرات الجوهرية في المركز المالي للمجموعة وأدائها منذ تاريخ آخر قوائم مالية مراجعة. إضافة إلى ذلك، قد لا تكون نتائج الفترة الأولية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بمثابة مؤشر للنتائج المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٢-٢ أسس القياس

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة بموجب مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء البنود التالية المقاسة كما يلي:

البنود	أسس القياس
مخصصات منافع نهاية الخدمة للموظفين	القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيم العادلة

٢. أساس الإعداد وبيان الالتزام (تتمة)

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة. وتم تقريب الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي ما لم يُشار إلى خلاف ذلك.

٢-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة للمجموعة من الإدارة استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها وما يرافقها والإفصاح عن المطلوبات الطارئة. إن الاحكام الجوهرية التي نفذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للشركة وطرق الحساب والمصادر الرئيسية للتقديرات هي ذات السياسات المطبقة في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ومع ذلك وفي ظل عدم التيقن الحالي المتعلق بكوفيد -١٩، فإن أي تغيرات مستقبلية بشأن هذه الإفتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية. وبما أن الوضع يتطور بسرعة مع حالات عدم التيقن المستقبلية، فإن الإدارة ستواصل تقييم الأثر استنادا إلى التطورات المرتقبة.

٣. التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

فيما يلي السياسات المحاسبية وطرق الحساب المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة والتي تتماشى مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م باستثناء التعديلات المطبقة على المعايير السارية كما في ١ يناير ٢٠٢١م، كما هو موضح أدناه. لم تقم المجموعة بتطبيق أي معايير أو تفسيرات أو تعديلات مبكرة والتي صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ بعد.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦): الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المنشود

تمنع التعديلات المنشآت من الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات، واي متحصلات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل إلى موقعه وحالته اللازمة للتشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة ملائمة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع مثل هذه السلع وتكاليف انتاج تلك السلع في قائمة الربح او الخسارة. يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في او بعد بداية اول فترة تم عرضها بها عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للمجموعة.

إصلاح مؤشر سعر الربح - المرحلة ٢: تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٤) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)

توفر هذه التعديلات الاعفاءات المؤقتة التي توضح الأثر على التقارير المالية عندما يتم استبدال سعر الفائدة السائد بين البنوك (إيبور) بمعدل ربح بديل خالي من المخاطر. تشمل التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية، أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها الإصلاح بشكل مباشر، ليتم معاملتها كتغييرات على معدل ربح متغير، يعادل الحركة في معدل ربح السوق.
- تغييرات التصاريح التي يتطلبها إصلاح مؤشر سعر الفائدة ليتم إجراؤها للتحوط من التخصيصات ووثائق التحوط دون وقف علاقة التحوط.
- وسيلة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية، أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها الإصلاح بشكل مباشر، ليتم معاملتها كتغييرات على معدل ربح متغير، يعادل الحركة في معدل ربح السوق.
- تغييرات التصاريح التي يتطلبها إصلاح مؤشر سعر الفائدة ليتم إجراؤها للتحوط من التخصيصات ووثائق التحوط دون وقف علاقة التحوط.
- توفير إعفاء مؤقت للمنشآت من الاضطرار إلى تلبية المتطلبات التي يمكن تحديدها بشكل منفصل عندما يتم تخصيص أداة أسعار بديلة خالية من المخاطر كتحوط لمكون المخاطر.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للمجموعة. تنوي المجموعة استخدام الوسائل العملية في الفترات المستقبلية إذا كان يمكن تطبيقها.

٤. اساس التوحيد

تتكون هذه القوائم المالية الموجزة الموحدة من قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة والإيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة، وتشمل الموجودات والمطلوبات ونتائج عمليات الشركة والشركات التابعة لها، كما هو مبين في الإيضاح رقم ١. يشار إلى الشركة والشركات التابعة لها مجتمعين باسم "المجموعة". الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة.

تعتبر المجموعة مسيطرة على المنشأة، عندما تتعرض أو يكون لديها الحق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة اعتباراً من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة حتى تاريخ انتهاء السيطرة. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن عمليات تجميع المنشآت باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية عند انتقال السيطرة إلى المجموعة. يتم قياس المقابل المحول في عملية الاستحواذ بشكل عام بالقيمة العادلة، وكذلك صافي الموجودات المقتناة والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية الموجودة مسبقًا في الشركة التابعة. يتم تسجيل الزيادة في تكلفة الاستحواذ ومبلغ الحصص غير المسيطرة عن القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة القابلة للتحديد كشهرة في قائمة المركز المالي الموحدة. تقاس الحصص غير المسيطرة وفقا لحصة صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المقتناة في تاريخ الاقتناء. إذا تحقق تجميع المنشآت على مراحل، فإن القيمة الدفترية بتاريخ الاستحواذ للحصص المملوكة سابقاً للشركة المستحوذة في الشركة المستحوذ عليها تتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. وأي أرباح أو خسائر ناشئة من إعادة القياس يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم استبعاد المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة والإيرادات والمصاريف غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة. تتماشى السياسات المحاسبية للشركات التابعة، عند الضرورة، لتتماشى مع السياسات المعتمدة لدى المجموعة. لدى الشركة والشركات التابعة لها نفس فترات التقارير.

توحيد المنشآت المهيكلة

يتم تصميم المنشآت المهيكلة بحيث لا تكون حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة هي العامل المهيمن في تحديد من يتحكم في المنشأة، مثل عندما تتعلق أي حقوق تصويت بالمهام الإدارية فقط ويتم توجيه الأنشطة ذات الصلة عن طريق الترتيبات التعاقدية". عادة ما يكون لهذه المنشآت أنشطة مقيدة، ولها هدف ضيق ومحدد جيدًا، مثل:

- للتأثير على هيكل محدد (على سبيل المثال، عقد إيجار فعّال من الناحية الضريبية).
- لأداء أنشطة البحث والتطوير.
- لتوفير مصدر لرأس المال أو التمويل لمنشأة ما أو لتوفير فرص الاستثمار للمستثمرين عن طريق تمرير المخاطر والمكافآت المرتبطة بموجودات المنشأة المهيكلة إلى المستثمرين.
- رسملة ضئيلة (أي أن نسبة حقوق الملكية "الحقيقية" صغيرة جدًا لدعم الأنشطة الكلية للمنشأة المهيكلة بدون دعم مالي ثانوي).
- التمويل على شكل أدوات متعددة مرتبطة تعاقديًا بالمستثمرين والتي تخلق تركيزات لمخاطر الائتمان أو مخاطر أخرى (شرائح).

على هذا النحو، يجب فهم الغرض وتصميم المنشأة والنظر في الأمور التالية عند تقييم من لديه القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المهيكلة:

- المشاركة والقرارات المتخذة عند بداية المنشأة المهيكلة كجزء من تصميمها.
- الترتيبات التعاقدية الموضوعة عند بداية المنشأة المهيكلة.
- حقوق توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المهيكلة والتي لا يتم تنشيطها إلا عند وقوع أحداث معينة.
- الالتزام بضمان أن المنشأة المهيكلة تعمل على النحو المصمم.

إن المعيار الرئيسي في تحديد ما إذا كانت المنشأة منشأةً مهيكلة هو ما إذا كانت حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة هي المهيمنة، بحيث تنقل سلطة اتخاذ القرار الجوهرية، أو ما إذا كان قد تم تحديد السلطة الفعلية من خلال الشروط التعاقدية (على سبيل المثال، ترتيب "الطيار الآلي"). عندما تكون حقوق التصويت هي العامل المهيمن في سلطة اتخاذ القرار على منشأة ما، فإن هذه المنشأة ليست منشأةً مهيكلة.

لا يتم الإقرار حول توحيد المنشأة المهيكلة من خلال الملكية النظامية فقط، إلا أن المعيار حول تحديد ما إذا كان يجب على المستثمر توحيد منشأة مهيكلة هو ما إذا كان المستثمر يتحكم في هذه المنشأة المهيكلة. ينص المعيار الدولي للتقرير المالي على أن "المستثمر يتحكم في الشركة المستثمر فيها عندما يتعرض المستثمر، أو لديه حقوق، في عوائد متغيرة من مشاركته مع الشركة المستثمر فيها، ولديه القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطته على الشركة المستثمر فيها". ينطبق هذا التعريف على جميع المنشآت، بما في ذلك المنشآت المهيكلة. يتمثل الاختلاف مع المنشآت المهيكلة في أنه في كثير من الأحيان، لا تكون السلطات الموضوعية العادية (مثل حقوق التصويت) هي الوسيلة التي يتم من خلالها التحكم في الشركة المستثمر فيها. بدلا من ذلك، يتم توجيه الأنشطة ذات الصلة عن طريق العقود. إذا تم إبرام هذه العقود بشكل مبرم، فقد يبدو مبدئيًا أنه ليس لدى أي من الأطراف أي سلطة على المنشأة المهيكلة. نتيجة لذلك، يلزم إجراء تحليل إضافي للتأكد من الطرف الذي يتحكم في المنشأة المهيكلة.

٥. العقارات الاستثمارية

	أراضي (بآلاف الريالات السعودية)	*المباني (بآلاف الريالات السعودية)*	*معدات بآلاف الريالات السعودية*	*موجودات البنية التحتية بآلاف الريالات السعودية*	*الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بآلاف الريالات السعودية*	*الإجمالي بآلاف الريالات السعودية*
التكلفة:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م (مراجع)	١,٣٩٣,٩٤٨	٨٧٩,٩٨٣	٣٦٥,١٠٢	٩٢,٣٣٥	٢,٤٢٣,٥٩٩	٥,١٥٤,٩٦٧
إضافات خلال السنة	-	-	٢,١١٣	-	٦٩,٦٩٤	٧١,٨٠٧
تحويلات أصل غير متداول مصنف كمحتفظ به للبيع (إيضاح ٥ (ج))	(٥٤,٢٧٥)	-	-	-	-	(٥٤,٢٧٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجع)	١,٣٣٩,٦٧٣	٨٧٩,٩٨٣	٣٦٧,٢١٥	٩٢,٣٣٥	٢,٤٩٣,٢٩٣	٥,١٧٢,٤٩٩
إضافات خلال الفترة	-	-	-	-	٥,٢٩٦	٥,٢٩٦
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجع)	**١,٣٣٩,٦٧٣**	**٨٧٩,٩٨٣**	**٣٦٧,٢١٥**	**٩٢,٣٣٥**	**٢,٤٩٨,٥٨٩**	**٥,١٧٧,٧٩٥**
الاستهلاك المتراكم:						
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م (مراجع)	-	٢٨,٢٩٤	٥٦,١٧٩	١٦,١٧٥	-	١٠٠,٦٤٨
استهلاك للسنة	-	١١,٠٥٨	١٧,٠٣٨	١,٩٢٤	-	٣٠,٠٢٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجع)	-	٣٩,٣٥٢	٧٣,٢١٧	١٨,٠٩٩	-	١٣٠,٦٦٨
استهلاك للفترة	-	٧,٩٦٠	١٢,٤١٨	١,٤٤٤	-	٢١,٨٢٢
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجع)	**-**	**٤٧,٣١٢**	**٨٥,٦٣٥**	**١٩,٥٤٣**	**-**	**١٥٢,٤٩٠**
صافي القيمة الدفترية:						
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجع)	**١,٣٣٩,٦٧٣**	**٨٣٢,٦٧١**	**٢٨١,٥٨٠**	**٧٢,٧٩٢**	**٢,٤٩٨,٥٨٩**	**٥,٠٢٥,٣٠٥**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	١,٣٣٩,٦٧٣	٨٤٠,٦٣١	٢٩٣,٩٩٨	٧٤,٢٣٦	٢,٤٩٣,٢٩٣	٥,٠٤١,٨٣١

٥. العقارات الاستثمارية (تتمة)

أ) تشمل العقارات الاستثمارية مراكز تجارية ومواقف سيارات وعقارات قيد التطوير. تدر المراكز التجارية ومواقف السيارات المطورة دخلاً من خلال اتفاقيات الإيجار. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، هناك ٥,٤ مليون ريال سعودي رسملة كتكاليف اقتراض لبناء عقارات استثمارية مدرجة في أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٥٧,٩ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على الاقتراضات العامة للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٣,٥٧٪ سنويا (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٤,٢٦٪ سنويا).

ب) تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ موجودات قيد الإنشاء متعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية في الأراضي.

ج) تمثل هذه المبالغ المحولة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع والمتعلقة بموجودات تحددها الإدارة ليتم استردادها بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر.

د) تم توزيع تكلفة الاستهلاك للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م لتكلفة المبيعات.

ه) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، تم رهن الأراضي في العقارات الاستثمارية للمجموعة التي تبلغ قيمتها الدفترية ١,٠١٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١,٠١٨ مليون ريال سعودي) كضمان مقابل قروض وسلف ومالكي وحدات لصندوق الاستثمار. انظر أيضًا الإيضاح ١.

و) راجع أيضًا الإيضاح ٦ للافتراضات الرئيسية والمعلومات حول قياس القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة التي لا يمكن رصدها.

٦. الممتلكات والآلات والمعدات

	أراضي (بآلاف الريالات السعودية)	*المباني (بآلاف الريالات السعودية)*	*نظام تبريد المنطقة المركزية (بآلاف الريالات السعودية)*	*المعدات (بآلاف الريالات السعودية)*	*أثاث وتجهيزات وموجودات أخرى (بآلاف الريالات السعودية)*	*موجودات البنية التحتية (بآلاف الريالات السعودية)*	*الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ (بآلاف الريالات السعودية)*	*المجموع (بآلاف الريالات السعودية)*
التكلفة:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	٢,٩٥٧,٥٤٦	٤,٢٠٧,٨٤٧	٥٠٥,٠٢٥	١,٩٦٨,٥١٣	٧٦٧,٢٦٣	٤٢٩,٠٥٧	٧,٥٦٤,٥٥٨	١٨,٣٩٩,٨٠٩
إضافات خلال السنة	-	-	-	٧١١	٦,٥٠٢	-	٤٥٢,٠٥٧	٤٥٩,٢٧٠
استبعادات خلال السنة	-	-	-	-	(٥,١٦٤)	-	-	(٥,١٦٤)
إعادة القياس	-	-	-	-	١٦,٩٩٦	-	-	١٦,٩٩٦
شطب	-	-	-	-	(٢٦,٦٠٠)	-	-	(٢٦,٦٠٠)
محول من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	-	-	٥٠٢,١٢٩	-	-	-	(٥٠٢,١٢٩)	-
تحويل إلى أصل غير متداول مصنف كمحتفظ به للبيع (إيضاح ٦ (ب))	(٦١,٥٤٦)	-	-	-	-	-	-	(٦١,٥٤٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,٨٩٦,٠٠٠	٤,٢٠٧,٨٤٧	١,٠٠٧,١٥٤	١,٩٦٩,٢٢٤	٧٥٨,٩٩٧	٤٢٩,٠٥٧	٧,٥١٤,٤٨٦	١٨,٧٨٢,٧٦٥
تحويل من الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	-	-	١١,٨٦٨	-	-	-	(١١,٨٦٨)	-
إضافات خلال الفترة	-	-	-	١,٠٣١	٣,٦٥٣	-	١٦١,٨٨٤	١٦٦,٥٦٨
استبعادات / شطب خلال الفترة	-	-	-	-	(١٨,٤٨٦)	-	-	(١٨,٤٨٦)
إعادة التصنيف	٤١,١٠٣	-	-	-	-	-	(٤١,١٠٣)	-
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجع)	**٢,٩٣٧,١٠٣**	**٤,٢٠٧,٨٤٧**	**١,٠١٩,٠٢٢**	**١,٩٧٠,٢٥٥**	**٧٤٤,١٦٤**	**٤٢٩,٠٥٧**	**٧,٦٢٣,٣٩٩**	**١٨,٩٣٠,٨٤٧**
الاستهلاك المتراكم:								
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠م	-	١٣١,٢٥٠	٧٥,٨٣٨	١٦٩,٠٧٢	٢٣٩,٥١٤	٢٩,٨٥٣	-	٦٤٥,٥٢٧
استهلاك للسنة	-	٥٣,٥٣٨	٤٣,٦١٦	٨١,٩١١	٩٢,٤٧٣	٧,٩٨٥	-	٢٧٩,٥٢٣
متعلق باستبعادات خلال الفترة	-	-	-	-	(١,٤٣٥)	-	-	(١,٤٣٥)
شطب	-	-	-	-	(١٥,٩٦٠)	-	-	(١٥,٩٦٠)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	-	١٨٤,٧٨٨	١١٩,٤٥٤	٢٥٠,٩٨٣	٣١٤,٥٩٢	٣٧,٨٣٨	-	٩٠٧,٦٥٥
استهلاك للفترة	-	٣٧,٤٠٧	٢٥,٦٧٠	٦١,١٦١	٤١,٠٠٨	٥,٩٨٨	-	١٧١,٢٣٤
متعلق باستبعادات / شطب خلال الفترة	-	-	-	-	(٥,٣١٢)	-	-	(٥,٣١٢)
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجع)	-	٢٢٢,١٩٥	١٤٥,١٢٤	٣١٢,١٤٤	٣٥٠,٢٨٨	٤٣,٨٢٦	-	١,٠٧٣,٥٧٧
صافي القيمة الدفترية								
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجع)	**٢,٩٣٧,١٠٣**	**٣,٩٨٥,٦٥٢**	**٨٧٣,٨٩٨**	**١,٦٥٨,١١١**	**٣٩٣,٨٧٦**	**٣٨٥,٢٣١**	**٧,٦٢٣,٣٩٩**	**١٧,٨٥٧,٢٧٠**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	٢,٨٩٦,٠٠٠	٤,٠٢٣,٠٥٩	٨٨٧,٧٠٠	١,٧١٨,٢٤١	٤٤٤,٤٠٥	٣٩١,٢١٩	٧,٥١٤,٤٨٦	١٧,٨٧٥,١١٠

٦. الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

أ) وقعت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع الشركة الوطنية للتبريد المركزي وهي مشروع مشترك لإنشاء وتشغيل وصيانة نظام التبريد المركزي للمنطقة لـ ٢٦,٥ سنة من تاريخ التشغيل التجريبي النهائي لنظام التبريد المركزي للمنطقة، والتي أصبحت سارية المفعول بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. تم رهن النظام مقابل قرض حصلت عليه شركة تبريد المنطقة المركزية. يحق للمجموعة الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من النظام خلال العمر التشغيلي للنظام بالكامل وبالتالي تقوم المجموعة بإثبات النظام من بدء الإنشاء بواسطة شركة تبريد المنطقة المركزية.

ب) تمثل هذه المبالغ المحولة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع والمتعلقة بموجودات تحددها الإدارة ليتم استردادها بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. انظر الإيضاح ١٧.

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

ومع ذلك، نظرًا للموقع الفعلي للمشروع والخصائص المرتبطة بملكية الأراضي حول منطقة الحرم، كانت هناك بعض قطع من الأراضي دون سندات ملكية محددة. وعليه، ظل مالكو قطع الأراضي البالغة قيمتها ٣٥٩ مليون ريال سعودي غير قادرين على استكمال الوثائق حتى بعد عدة سنوات من تأسيس الشركة. وفقًا لذلك، خلال ٢٠١٦، قامت إدارة الشركة بإثبات هذه الأراضي غير المسجلة المتبقية في قوائمها المالية، مع مراعاة ما يلي:

- لم تُقدم أي سندات ملكية في السنتين الأخيرتين.
- فيما يتعلق بالمالكين الذين لم يتمكنوا من تقديم سندات الملكية القانونية الخاصة بهم، وفقًا لترتيب التحويل، قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بالاكتتاب في أسهم الشركة نيابة عن هؤلاء المالكين. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم الملكي رقم م/ ٦٣ بتاريخ ٢٥/ ١٤٢٧/٩هـ (الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦) وبالتالي فإن الملكية القانونية للأراضي هي للمجموعة.
- تمتلك الشركة حقوقًا أساسية لاستخدام الأراضي بالكامل بموجب المرسوم
- كانت المجموعة مستحوذة على الأراضي على مدى السنوات العديدة الماضية وبدأت في البناء عليها، و
- خلال ٢٠٢٠، أصدرت الجهات المختصة سند ملكية موحد باسم الشركة لكامل مساحة مشروع المجموعة بمساحة ٢٣٥,٨٦٩,١١ متر مربع.

علاوةً على ذلك، ومقابل حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتتبت في الأسهم نيابةً عن المالكين الذين لم يتمكنوا من تقديم سندات الملكية القانونية الخاصة بهم، تم إثبات المبلغ المقابل كذمم دائنة لشركة مكة للإنشاء والتعمير. سيتم تسوية الذمم الدائنة لشركة مكة للإنشاء والتعمير عندما يتمكن المالكون الذين لم يتمكنوا من تقديم سندات الملكية الخاصة بهم في وقت سابق، من القيام بذلك، مع إعادة توزيع مقابل في الملكية بين شركة مكة للإنشاء والتعمير وهذا المالك. تتوقع الإدارة تسوية الالتزام تحت الطلب وبالتالي قامت بتسجيل الالتزام المتداول.

د) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، تمت رسملة مبلغ ٧٤,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١١٧ مليون ريال سعودي) كتكاليف اقتراض لبناء الممتلكات والآلات والمعدات المدرجة في الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على الاقتراضات العامة للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٣,٥٧٪ سنويا (٢٠٢٠م: ٤,٢٦٪ سنويا).

ه) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، تم رهن أراضي المجموعة في الممتلكات والمعدات التي تبلغ قيمتها الدفترية ٢,٥٣٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢,٥٣٢ مليون ريال سعودي) كضمان مقابل قروض وسلف ومالكي وحدات لصندوق الاستثمار.

و) أدى تفشي كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية. كما أوقف تطوير مشاريع المجموعة. ونتيجة لذلك، أخذت الإدارة في الاعتبار أن هناك مؤشرات على الانخفاض في القيمة. يوجد خطر يتمثل في أن تكون القيمة الدفترية للموجودات غير المالية والفنادق والممتلكات التجارية وقطع الأراضي ("الممتلكات") المرتبطة بعمليات المجموعة أعلى من المبالغ القابلة للاسترداد.

٦. الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

لغرض اختبار الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية، يتم تجميع الموجودات الأساسية معًا 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 ناقصًا تكلفة استبعاد الموجودات الأساسية. يعتبر التقييم على أنه المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات التي لا يُمكن رصدها المستخدمة في التقييم. بناءً على التقييم، لم يتم تحديد أي انخفاض في القيمة.

منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

منهجية التقييم:
استعانت المجموعة بخبراء تقييم مؤهلين مهنيين مستقلين مثل "شركة إسناد للتقييم العقاري" المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين وأداء عملهم وفقاً لمجلس معايير التقييم الدولية وكذلك الأنظمة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم). تتمتع إسناد بخبرة جيدة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣)، في تحديد القيمة العادلة للعقارات في المواقع والقطاعات التي تقع فيها ممتلكات المجموعة.

تشمل الإدارة المالية للمجموعة على فريق يقوم بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيّم المستقل لأغراض التقارير المالية. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي ومسؤول شؤون المخاطر في المجموعة. تجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي ومسؤول شؤون المخاطر وفريق التقييم والمقيّم المستقل على الأقل مرة واحدة في كل ربع سنة، تماشيًا مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال الفترة.

في نهاية كل سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

يتم تحليل التغييرات في القيم العادلة من المستوى ٢ و٣ في تاريخ كل تقرير خلال مناقشات التقييم ربع السنوية بين المدير المالي ومسؤول شؤون المخاطر وفريق التقييم. كجزء من هذه المناقشة، يعرض الفريق تقريرًا يشرح فيها أسباب تحركات القيمة العادلة.

لدى المجموعة عدد من الفنادق العاملة والفنادق قيد الإنشاء. يعتبر كل فندق وحدة توليد نقد منفصلة لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة. عند تحديد القيمة العادلة، استخدم المقيم نهج الدخل، ونهج القيمة المتبقية، ونهج التكلفة، وفي بعض الحالات متوسط مرجح للنهج. في حالة الموجودات غير المشغلة التي تتكون من قطع أراضي، استخدم المقيم فقط نهج القيم المقارنة. تمتلك المجموعة أيضًا عددًا من المراكز التجارية ويعتبر كل مركز تجاري وحدة توليد نقد منفصلة. استخدم المقيم، نهج الدخل للمراكز التجارية المطورة والمراكز التجارية قيد التطوير.

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

نهج التكلفة: في تقييم نهج التكلفة، يكون سعر السوق للعقار مساويًا للقيمة العادلة للأراضي بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصًا الاستهلاك. حيث إن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات هامة لا يمكن رصدها، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣.

مقاربة القيم المقارنة ونهج القيمة المتبقية: في ظل هذه المناهج، حصل المقيّم 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.

٦. الممتلكات والآلات والمعدات (تتمة)

حددت الإدارة الأساليب باستخدام الافتراضات الرئيسية المذكورة أعلاه على النحو التالي:

الافتراضات	***المنهج المستخدم في تحديد القيم***
متوسط المعدل اليومي	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات وبناءً على الاتجاهات التاريخية وإيجارات الغرف المعتمدة بما في ذلك آثار معدلات التضخم المتوقعة.
معدل الإشغال المقدر	بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل
قيمة الأراضي المطورة بالتجزئة	أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية للمتر المربع في المناطق المجاورة.
معدلات الخصم	تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التأكد في مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية
معدل الرسملة	استناداً إلى الموقع الفعلي وحجم وجودة العقارات مع الإخذ في الاعتبار بيانات السوق في تاريخ التقييم
تكاليف الإنجاز	تتوافق إلى حد كبير مع الميزانيات الداخلية التي طورتها الإدارة المالية لدى المجموعة، بناءً على خبرة الإدارة ومعرفة ظروف السوق.

لم يتغير تقييم ممتلكات المجموعة بشكل جوهري عن التقييم الذي تم إجراؤه في آخر قوائم مالية موحدة مراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. بالنسبة لتحليل الحساسية، يرجى الرجوع إلى آخر قوائم مالية موحدة مراجعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٧. النقد وما في حكمه

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) **(بآلاف الريالات السعودية)**	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)
نقد في الصندوق	**٨٥**	٤٦٢
نقد لدى البنوك (انظر الإيضاحين (أ) و(ب) أدناه)	**١,٠٢٠,١٣٧**	٦٤١,٦٧٢
	١,٠٢٠,٢٢٢	٦٤٢,١٣٤
ناقص: نقد محتجز - غير متداول (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	**(٢٤٢,٥٩٠)**	(٢٤٢,٥٩٠)
ناقص: نقد محتجز - متداول (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	**(٣٠٦,٥٦٦)**	(٣٤٨,٣١٩)
	٤٧١,٠٦٦	٥١,٢٢٥

أ) يتضمن النقد المحتجز مبلغ ٣١٧ مليون ريال سعودي محتفظ به في ودائع مرابحة لدى بنوك تجارية بفترة استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٣٥٢,٥ مليون ريال سعودي) وتحقق أرباحًا بمعدلات السوق السائدة. ومع ذلك، فإن ودائع المرابحة محتجزة بموجب حسابات احتياطي وفقًا للاتفاقيات بموجب الترتيبات المقابلة مع البنوك التجارية.

ب) يبلغ الرصيد في الحسابات البنكية مع المنشآت التي لها إدارة مشتركة مع المجموعة ١,٣ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٠,١ مليون ريال سعودي).

ج) يتم الاحتفاظ بالنقد في الحسابات لدى البنوك التي لها تصنيفات ائتمانية جيدة. تقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والنقد المحتجز يقارب القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٨. استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٨-١ تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تصنف المجموعة الموجودات المالية التالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- استثمارات دين غير مؤهلة للقياس إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- استثمارات حقوق الملكية المحتفظ بها للمتاجرة.
- استثمارات حقوق الملكية التي لم تفضل المنشأة إثبات أرباح وخسائر القيمة العادلة لها من خلال الدخل الشامل الآخر.

٨-٢ استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

		القيمة الدفترية كما في		*(خسارة) / ربح غير محققة كما في*	
	إيضاح	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)***	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)***	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)
موجودات غير متداولة					
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	**(أ)**	**٢٩٤,٦٦٢**	٣٠٤,٧١٠	**٧٤,٦٦٢**	٨٤,٧١٠
الموجودات المتداولة					
صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	**(ب)**	**٦٤,٦٧٦**	٦٧,٨٣٦	**(٨٥٢)**	٢,٣٠٨

أ) يمثل هذا الاستثمار في ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٠ مليون وحدة) من الشركة المستثمر فيها وهي صندوق استثمار عقاري مقفل للطرح الخاص في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. الهدف من الشركة المستثمر فيها هو الحصول على حصة في ممتلكات تقع في مكة المكرمة من أجل تحقيق إيرادات ونمو رأس المال. تتمثل الموجودات الرئيسية للشركة المستثمر فيها في العقارات الاستثمارية. تقوم الشركة المستثمر فيها بإعداد ونشر القوائم المالية على أساس نصف سنوي والتي تُدرج فيها صافي قيمة الموجودات للصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، كما هو محدد من قبل اثنين من المقيمين المستقلين (يشار إليهما بـ "صافي قيمة الموجودات الارشادية"). بما أن وحدات الصندوق يتم تداولها بالرجوع إلى صافي قيمة الموجودات الارشادية هذه، تعتقد الإدارة أنه تقدير تقريبي معقول للقيمة العادلة للشركة المستثمر فيها. وفقًا لآخر قوائم مالية تمت مراجعتها للشركة المستثمر فيها للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، يبلغ صافي قيمة الموجودات الارشادية لكل وحدة ١٤,٧٣ ريال سعودي، والذي تم استخدامه وفقًا لذلك كأساس لتقييم استثمارات المجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

ب) يمثل هذا استثمارًا في صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي وهو صندوق استثمار عام مقره المملكة العربية السعودية وتديره شركة الإنماء للاستثمار. الهدف من الشركة المستثمر فيها هو الاستثمار في عقود المرابحة التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية.

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

			استخدام قياس القيمة العادلة		
	تاريخ التقييم	*الإجمالي* (بآلاف الريالات السعودية)	*الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة المستوى ١:* (بآلاف الريالات السعودية)	*مدخلات جوهرية قابلة للملاحظة (المستوى ٢)* (بآلاف الريالات السعودية)	*مدخلات جوهرية غير قابلة للملاحظة (المستوى ٣)* (بآلاف الريالات السعودية)
استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م*** *(غير مراجعة)*	٣٥٩,٣٣٨	٦٤,٦٧٦	٢٩٤,٦٦٢	-
استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)*	٣٧٢,٥٤٦	٦٧,٨٣٦	٣٠٤,٧١٠	-

٨. استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

٨-٢ استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

النوع	طريقة التقييم
استثمار في صناديق عامة	أسعار السوق المدرجة
استثمار في صناديق غير عامة	صافي قيمة الموجودات الارشادية للصندوق بناءً على القيمة العادلة للموجودات الأساسية للصندوق

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

٩. استثمار في مشروع مشترك

يمثل استثمار المجموعة بنسبة ٤٠٪ في ترتيب مشروع مشترك في شركة تبريد المنطقة المركزية، والتي تعمل بشكل أساسي في مجال تقديم خدمات نظام تبريد المناطق المركزية. لدى شركة تبريد المنطقة المركزية رأس مال يتكون فقط من الأسهم العادية، والتي تحتفظ بها المجموعة مباشرة ونسبة حقوق الملكية هي نفسها نسبة حقوق التصويت المملوكة. لم يتم إدراج شركة تبريد المنطقة المركزية علنًا وقد أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة تبريد المنطقة المركزية لبناء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المناطق. إن مكان العمل الرئيسي للمشروع المشترك هو مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. يتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة تبريد المنطقة المركزية باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة. تعكس المعلومات التي تم الإفصاح عنها المبالغ المعروضة في القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للمشروع المشترك. لقد تم تعديلها لتعكس التعديلات التي أجرتها المجموعة عند استخدام طريقة حقوق الملكية، بما في ذلك تعديلات القيمة العادلة والتعديلات على الاختلافات في السياسة المحاسبية.

خلال الفترة، سجلت المجموعة حصة من النتيجة بمبلغ ٥,٥ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م: ٤,٢ مليون ريال سعودي).

١٠. ممتلكات للتطوير والبيع

تمثل هذه الممتلكات ممتلكات يتم تطويرها لبيعها كوحدات سكنية وقطع أراضي تحددها الإدارة لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق عمليات المجموعة الاعتيادية.

كانت الحركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) **(بآلاف الريالات السعودية)**	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)
الرصيد الافتتاحي	١,٤١٩,٠٤٤	١,٤٢٣,٣٠٢
إضافات	٥٩,٢٢٦	١١,٧٧١
	١,٤٧٨,٢٧٠	١,٤٣٥,٠٧٣
ناقص: محمل إلى تكلفة الإيرادات	-	(١٦,٠٢٩)
	١,٤٧٨,٢٧٠	١,٤١٩,٠٤٤

١٠-١ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، تم رهن العقارات قيد التطوير بالمجموعة بمبلغ ١٤٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٤٦ مليون ريال سعودي) كضمان للبنوك المحلية التجارية ومالكي وحدات صندوق الاستثمار.

١٠-٢ يتم إدراج العقارات قيد التطوير المثبتة كمصروف خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بمبلغ لا شيء ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م: ١٦ مليون ريال سعودي) ضمن تكلفة العقارات قيد التطوير المباعة.

١٠-٣ تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات على انها اكثر من قيمتها الدفترية.

<u>وحدات سكنية</u>
أجرت إدارة المجموعة تمريناً حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية الخاصة بها. يشتمل هذا التمرين على تحديد نموذج الاستبعاد المطبق وتقدير المتغيرات الهامة مثل سعر البيع المقدر بناءً على نموذج الاستبعاد المطبق والتكلفة المقدرة للبيع والتكلفة المقدرة لتجهيز الأصل للبيع. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لتلك الوحدات السكنية على أنها أكثر من قيمتها الدفترية.

١١. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)
ذمم مدينة من عقد مع العملاء	١٥,٩٥٢	٣٦,٦٧٩
ذمم مدينة من إيرادات الإيجار	٢٠,٩٨٧	٥٣,٣٨٢
ذمم مدينة فيما يتعلق بممتلكات للتطوير والبيع	-	١٧,٥٣٢
موجودات عقود	٤٢,٨٦٩	٦٩,٩٩٦
دفعات مقدمة للموردين	١١٧,١٤٦	٦,٥٣٨
ودائع هامشية وودائع أخرى	١٤,٥٧١	١٤,٥٧١
ذمم مدينة أخرى	٢٢,٤٦٢	٧,١٢٧
ناقصاً: صافي خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	(٦١,٦٠٧)	(١٠٤,٢٩٧)
	١٧٢,٣٨٠	١٠١,٥٢٨

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة محملة بالتكلفة المطفأة وتستحق بشكل عام على فترات من ٩٠ إلى ١٨٠ يوما. قد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، تبلغ نسبة أكبر خمس عملاء ٢٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٣٦٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة. نظراً لقصر أجل الذمم المدينة التجارية، تعد قيمها الدفترية مقاربة لقيمها العادلة.

دفعات مقدمة إلى موردين تتضمن بشكل رئيسي الدفعات المقدمة لإجراء إصلاح وصيانة أعمال البنية التحتية.

١٢. قروض وسلف

فيما يلي تفاصيل القروض وسلف الخاصة بالمجموعة:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)
قروض وسلف	١١,٠٢٦,٩٧١	١٠,٥٢٩,٧٤٨
عمولة مستحقة على قرض لأجل	٥٥٧,٨٤٣	٤٣٣,٣٧٤
ناقص: تكلفة تمويل مؤجلة	(٢٢,٦١٠)	(٢٣,٠٤١)
	١١,٥٦٢,٢٠٤	١٠,٩٤٠,٠٨١
الجزء المتداول	(٦,٥٠٩,١٧٤)	(٢,٥٩٢,٢٠١)
الجزء غير المتداول	٥,٠٥٣,٠٣٠	٨,٣٤٧,٨٨٠

١٢. قروض وسلف (تتمة)

الجزء غير المتداول

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) **(بآلاف الريالات السعودية)**	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)
قرض حكومي (الإيضاح (أ) أدناه)	-	٣,٠٠٠,٠٠٠
عمولة مستحقة الدفع	-	٣١٨,٣٠٠
قرض تمويل اسلامي مشترك (٢) (الإيضاح (ب) أدناه)	٣,٣٢٤,١٨٣	٣,٥٨٧,٦٩٩
عمولة مستحقة الدفع	٣٩,٩١١	-
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ج) أدناه)	١٤١,٧٧٠	٣٣١,٧٧٠
عمولة مستحقة الدفع	-	٢,٨٧٣
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه)	٢٩,١٥٠	-
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ز) أدناه)	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
عمولة مستحقة الدفع	-	١٥,٨٥٦
صكوك مساندة (الإيضاح (ح) أدناه)	٥٠٦,٢٥٠	٥٠٦,٢٥٠
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ط) أدناه)	٤٢٦,٣١٥	-
	٥,٠٦٧,٥٧٩	٨,٣٦٢,٧٤٨
ناقص: تكلفة تمويل مؤجلة	(١٤,٥٤٩)	(١٤,٨٦٨)
	٥,٠٥٣,٠٣٠	٨,٣٤٧,٨٨٠

الجزء المتداول

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) **(بآلاف الريالات السعودية)**	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)
قرض حكومي (الإيضاح (أ) أدناه)	٣,٠٠٠,٠٠٠	-
عمولة مستحقة الدفع	٤٣٩,٢٣١	٤٢,٤٢١
قرض تمويل اسلامي مشترك (٢) (الإيضاح (ب) أدناه)	١,٣٩١,٧٧٣	٩٥٧,٠٢٩
عمولة مستحقة الدفع	١٦,٧١٠	٨٤٠
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ج) أدناه)	٤٩٠,٩٣٠	٢٧٢,٩٧٣
عمولة مستحقة الدفع	٤,٤٧٥	١١,٨٥١
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (د) أدناه)	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
عمولة مستحقة الدفع	١٥,٢٣٢	٢٨,٥٥٣
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (هـ) أدناه)	٧٠,٠٠٠	١٣٥,٧٥٣
عمولة مستحقة الدفع	٥٠١	١,٧٥٧
تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه)	٤٦,٦٠٠	١٣٨,٢٧٤
عمولة مستحقة الدفع	٢٨٤	٩٦٩
عمولة مستحقة (الإيضاح (ز) أدناه)	١٩,٣٨٤	٣,٥٦٠
عمولة مستحقة (الإيضاح (ح) أدناه)	٢١,٠٥٢	٦,٣٩٤
عمولة مستحقة (الإيضاح (ط) أدناه)	١,٠٦٣	-
	٦,٥١٧,٢٣٥	٢,٦٠٠,٣٧٤
ناقص: تكلفة تمويل مؤجلة	(٨,٠٦١)	(٨,١٧٣)
الجزء المتداول	٦,٥٠٩,١٧٤	٢,٥٩٢,٢٠١

١٢. قروض وسلف (تتمة)

قروض لأجل

أ) في ١٣ ديسمبر ٢٠١١م (الموافق ١٨ محرم ١٤٣٣هـ)، وقعت المجموعة اتفاقية مع وزارة المالية للحصول على قرض بقيمة ٣ مليار ريال سعودي. وقد خُصص القرض لتطوير المرحلة الثالثة من مشاريع المجموعة. عند إنشاء القرض، كان المبلغ مستحق التسوية على ست دفعات نصف سنوية من ١ يناير ٢٠١٤م.

وخلال ٢٠١٦م، حصلت المجموعة على تمديد لتاريخ بدء التسوية حتى ١ يناير ٢٠١٩م. وخلال ٢٠١٨م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض على إعادة جدولة القرض لسداده على ثلاث دفعات متساوية سنويا، بدءا من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بمعدل فائدة وفقا لسايبور زائد ١,٧٥٪.

وخلال ٢٠٢٠، حصلت المجموعة على موافقة المقرض لتأجيل سداد جميع الأقساط المستحقة في، أو قبل، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢م.ونتيجة لذلك، اعترفت المجموعة بخسائر تعديل بلغت ٩,٣ مليون ريال سعودي، مسجلة ضمن رسوم التمويل، نتيجة للتسهيلات التي تم تغيير جدولتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

وقد رهنت المجموعة المرحلة ٣ للمقرض برهن عقاري مقابل مبلغ القرض. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ب) وقعت المجموعة بتاريخ ١٨ مايو ٢٠١٥ (الموافق ٢٩ رجب ١٤٣٦هـ) اتفاقية قرض إسلامي مشترك بنظام الإجارة بحد ائتماني قدره ٨ مليار ريال سعودي مع بنكين محليين. تم استخدام هذا القرض في سداد جميع الالتزامات البنكية الخاصة بالمراحل ٢ و٤ و٥ بما في ذلك قرض من بنك محلي بحد ائتماني قدره ٢ مليار ريال سعودي (تم دفعه) والتزام آخر قصير الأجل، بالإضافة إلى استكمال إنشاء المرحلة ٢ والمرحلة ٤، وكذلك تنفيذ المرحلة ٥. يستحق سداد تمويل القرض الإسلامي المشترك على مدى ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية على دفعات ربع سنوية تنتهي في سبتمبر ٢٠٢٧م. لدى المجموعة خيار تمديد جدول السداد لمدة ٤ سنوات إضافية. سحبت المجموعة مبلغ ٤,٧ مليار ريال سعودي ضمن التسهيل، وتتحمل تكاليف اقتراض وفقا لسايبور زائد نسبة ٢,٥٪. خلال ٢٠٢٠م، تلقت المجموعة خطاباً بتأجيل الدفع المستحق حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م. خلال ٢٠٢٠م، تلقت المجموعة خطاباً بتأجيل الدفع المستحق حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل. لاحقا لنهاية الفترة، تم إعادة هيكلة القرض كما هو مفصح عنه في الإيضاح ٢٢.

قدمت المجموعة مقابل هذا التسهيل الضمانات التالية:

- رهن سندات ملكية أراضي المراحل المذكورة أعلاه.
- سند إذني من قبل المجموعة للقرض البالغ ٦,١ مليار ريال سعودي.

ج) وقعت المجموعة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيل قرض طويلة الأجل غير مضمون مع بنك محلي له إدارة مشتركة مع الشركة (إيضاح ١٩)، يبلغ حد التسهيل ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة، حيث سيتم سداد القرض على مدى أربع سنوات. وبالتالي، وفقا لشروط السداد، فإن القرض يستحق 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). يحمل القرض تكاليف اقتراض بمعدل سايبور زائد ٥٪. في ٢١ مارس ٢٠١٩م (الموافق ١٤ رجب ١٤٤١هـ)، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيل للمبلغ المستحق من القرض كما في تاريخ إعادة الهيكلة. وبناءً عليه، ووفقًا للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على تسعة أقساط؛ القسط الأول المستحق في ١٨ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ١٧ ذو الحجة ١٤٤٠هـ) والدفعة الأخيرة المستحقة في ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٤ ربيع الأول ١٤٤٥هـ). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تلقت المجموعة تأجيلًا قصير الأجل على القسط المستحق في مارس ٢٠٢٠م وسبتمبر ٢٠٢٠م حتى تاريخ استحقاق القسط التالي في مارس ٢٠٢١م وسيتم سداد المبلغ المتبقي حتى سبتمبر ٢٠٢٣م بناءً على أساس جدول الأقساط نصف السنوية. بسبب إعادة هيكلة الدفعات الجارية، قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. خلال ٢٠٢١م، استلمت المجموعة تأجيل قصير الأجل على القسط المستحق في مارس ٢٠٢١م حتى يوليو ٢٠٢١م. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

١٢. قروض وسلف (تتمة)

قروض لأجل (تتمة)

د) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٧م (الموافق ٢٢ شوال ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيل غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة للمجموعة. يحمل القرض تكاليف اقتراض بالمعدلات التجارية ويستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار لتمديد الفترة ستة أشهر أخرى). يستحق سداد القرض في ٣١ أغسطس ٢٠١٨م (الموافق ٢٠ ذو الحجة ١٤٣٩هـ). بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٧م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩هـ)، أعادت المجموعة التفاوض ووقعت اتفاقية لتحويل التسهيل غير المضمون القائم من خلال تسهيل مضمون بمبلغ إضافي وقدره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليزيد مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتغطية المطلوبات القائمة للمجموعة. إن التسهيل الجديد مضمون بوحدات مشترك فيها لمجموعة جبل عمر للتطوير في حصة الشركة التابعة للمجموعة، صندوق الإنماء مكة العقاري، بمبلغ ١ مليار ريال سعودي وكانت مستحقة الدفع في ٣١ مارس ٢٠١٨م. يحمل القرض تكاليف اقتراض وفقاً للأسعار التجارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أنهت المجموعة شروط وأحكام إعادة هيكلة التسهيلات وبالتالي تم تمديد أجل الاستحقاق حتى نوفمبر ٢٠٢١م بتكلفة اقتراض سايبور زائد ٣٪. واعترفت المجموعة بخسائر تعديل بلغت ٣٦,٢ مليون ريال سعودي، نتيجة للتسهيلات التي تم تغيير جدولتها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ه) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨م (الموافق ٣٠ ربيع الآخر ١٤٣٩هـ) تسهيل غير مضمون وغير ممول مع بنك محلي بحد ٣٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. وتم تجديد التسهيل بمبلغ ٢٠٩,٨ مليون ريال سعودي مع تاريخ انتهاء في ٣٠ يناير ٢٠٢٠م. في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة مبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة وفقا لسايبور زائد ٢,٥٪. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تمديد التسهيل. يرجى الرجوع للإيضاح ١٢ (ط) لمزيد من المعلومات حول اتفاقية تعهدات الديون المالية.

و) وقعت المجموعة بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٨هـ) تسهيلات غير مضمون وغير ممول مع بنك محلي بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. والتسهيل محمل بتكاليف اقتراض حسب المعدلات التجارية. وتم تجديد التسهيل حتى ١٧ سبتمبر ٢٠٢٢م (الموافق ٢١ صفر ١٤٤٤هـ). يحمل التسهيل تكاليف اقتراض بمعدل سايبور زائد فرق السعر. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة مبلغ ٧٦ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ز) قامت المجموعة بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩م (الموافق ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ) بالتوقيع على تسهيلات مع بنك محلي بمبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي لغرض تمويل المتطلبات العامة الحالية للمرحلة الثالثة وارتباطات مالية أخرى. كان القرض مستحق السداد في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠م. وقد رهنت المجموعة فندقا كضمان مقابل مبلغ القرض. يحمل التسهيل تكاليف اقتراض وفقاً للأسعار التجارية وفقا لسايبور زائد ٢٪. خلال المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أنهت المجموعة شروط وأحكام إعادة هيكلة التسهيل وبالتالي تم تمديد استحقاقه إلى ديسمبر ٢٠٢٥م. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، اعترفت المجموعة بخسائر تعديل بمبلغ ١٨,٥ مليون ريال سعودي بسبب إعادة الجدولة خلال ٢٠٢٠م. سيتم ربط المدفوعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية للفندق. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

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

ط) لدى المجموعة تعهد مالي يتعلق بتسهيلات اقتراض بمبلغ قائم بقيمة ١٣٨ مليون ريال سعودي. وقد امتثلت المجموعة لمتطلبات التعهد المالي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وبموجب شروط تسهيل الاقتراض، يتعين على المجموعة أن تمتثل للتعهد المالي لنسبة الدين إلى حقوق الملكية التي لا تتجاوز ٢,٥:١.

ي) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١مم، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيلات مضمونة بمبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي مع أحد المقرضين لإكمال المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. تم سحب مبلغ ٤٢٦ مليون ريال سعودي خلال هذا الربع والذي استخدم في تسوية بعض الالتزامات المتعلقة بالمرحلة الثالثة. أما السحب المتبقي من التسهيل فسيتم في غضون اثني عشر شهرا من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة. تكلفة الاقتراض هي سايبور زائد ٠,٩٪ سنويا.

١٣. مطلوبات مقابل عقود إيجار

فيما يلي تفاصيل المطلوبات مقابل عقود إيجار:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)
مجموع مدفوعات الإيجار بموجب عقود إيجار	**١٥,٠٩٠**	٢٧,٠٦١
رسوم تمويلية	**(٢٦٣)**	(٢,٠٢٣)
	١٤,٨٢٧	٢٥,٠٣٨
ناقص: الجزء المتداول	**(٣,٢٤٧)**	(١٠,٨٥٧)
الجزء غير المتداول	**١١,٥٨٠**	١٤,١٨١

	إيجارات عقود مستقبلية ***(بآلاف الريالات السعودية)***	***نفقات تمويل غير مطفأة (بآلاف الريالات السعودية)***	***التزام إيجار (بآلاف الريالات السعودية)***
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة)			
أقل من سنة	**٣,٩٧٨**	**(٧٣١)**	**٣,٢٤٧**
بين سنة وخمس سنوات	**١٣,٢٨٩**	**(١,٧٠٩)**	**١١,٥٨٠**
	١٧,٢٦٧	**(٢,٤٤٠)**	**١٤,٨٢٧**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)			
أقل من سنة	**١١,٥٨٨**	**(٧٣١)**	**١٠,٨٥٧**
بين سنة وخمس سنوات	**١٥,٤٧٣**	**(١,٢٩٢)**	**١٤,١٨١**
	٢٧,٠٦١	**(٢,٠٢٣)**	**٢٥,٠٣٨**

١٤. الإيرادات

	لفترة التسعة أشهر المنتهية	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)
إيرادات من العقود مع العملاء	١٢٢,٣٣٨	١١٤,٣١٠
إيرادات الإيجار	١٩,٦٤١	٣٠,٦٥٢
	١٤١,٩٧٩	١٤٤,٩٦٢

أ) فصل الإيرادات من العقود مع العملاء

فيما يلي الإيرادات المصنفة حسب نوع الإيرادات وتوقيت إثبات الإيرادات. ويتضمن الجدول أيضاً تسوية الإيرادات المصنفة مع التقارير القطاعية للمجموعة. وعلاوة على ذلك، يتم الحصول على إيرادات المجموعة في المملكة العربية السعودية.

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر							
	تشغيل الفنادق		المراكز التجارية		ممتلكات للتطوير والبيع		المجموع	
	٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢٠ (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢١ (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢٠ (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢١ (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢٠ (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢١ (بآلاف الريالات السعودية)	٢٠٢٠ (بآلاف الريالات السعودية)
نوع الإيرادات:								
بيع ممتلكات للتطوير والبيع	-	-	-	-	٥,٧١٩	٤٨٣	٥,٧١٩	٤٨٣
عمليات الفنادق	١١٦,٦١٩	١٠٨,٩٤٨	-	-	-	-	١١٦,٦١٩	١٠٨,٩٤٨
إيجار المواقف	-	٤,٨٧٩	-	-	-	-	-	٤,٨٧٩
إيجار المراكز التجارية	-	-	١٩,٦٤١	٣٠,٦٥٢	-	-	١٩,٦٤١	٣٠,٦٥٢
	١١٦,٦١٩	١١٣,٨٢٧	١٩,٦٤١	٣٠,٦٥٢	٥,٧١٩	٤٨٣	١٤١,٩٧٩	١٤٤,٩٦٢
توقيت تحقق الإيرادات								
نقطة زمنية معينة	٢٣,٣٦٤	١٠٨,٩٤٨	-	-	-	-	٢٣,٣٦٤	١٠٨,٩٤٨
بمرور الوقت	٩٣,٢٥٥	٤,٨٧٩	١٩,٦٤١	٣٠,٦٥٢	٥,٧١٩	٤٨٣	١١٨,٦١٥	٣٦,٠١٤
مجموع الإيرادات من عقد مع العملاء	١١٦,٦١٩	١١٣,٨٢٧	١٩,٦٤١	٣٠,٦٥٢	٥,٧١٩	٤٨٣	١٤١,٩٧٩	١٤٤,٩٦٢

١٥. مصروفات أخرى، صافي

	لفترة التسعة أشهر المنتهية	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م* (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)
خسارة القيمة العادلة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (الإيضاح ٨)	١٣,٢٠٨	٣٢,٠٣٤
أخرى	١٠٥,٤٧٧	(١٣,١١٦)
	١١٨,٦٨٥	١٨,٩١٨

١٦. تكاليف تمويل

	لفترة التسعة أشهر المنتهية	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)
نفقات الفائدة والنفقات المالية المدفوعة/ المستحقة مقابل المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣٢٣,٢٧٩	٢٠٤,٨١٧
تكلفة الاقتراض التقليدية	٢٢٧,١٥٥	٢٥٧,٦٥٨
	٥٥٠,٤٣٤	٤٦٢,٤٧٥

١٧. موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، استكملت المجموعة بيع قطعة أراضي مساحتها ٢,٥٧٢ مترًا مربعًا، وتقع في المرحلة السابعة من مشروع المجموعة عن طريق نقل الملكية القانونية للأراضي إلى المشتري. بلغت قيمة البيع ٨٣٠ مليون ريال سعودي بينما بلغت القيمة الدفترية للأراضي المستبعدة ١١٥,٨ مليون ريال سعودي. وفقًا لشروط اتفاقية البيع، قامت المجموعة بتحصيل مدفوعات من المشتري بقيمة ٧٨٢ مليون ريال سعودي، بينما من المتوقع استلام العائدات المتبقية قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م عند استيفاء بعض الشروط المحددة في الاتفاقية. من مبلغ قيمة الأرض البالغ ٨٣٠ مليون ريال سعودي، تم تأجيل مبلغ ٥٢ مليون ريال سعودي ليتم الاعتراف به عند الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة.

١٨. الزكاة

خلال ١٤٣٣هـ، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربطًا للفترة من ٢٣ رمضان ١٤٢٧هـ إلى ٣٠ ذي الحجة ١٤٣٠هـ، مما نتج عنه التزام زكوي إضافي قدره ٣٠,٤ مليون ريال سعودي. قامت شركة جبل عمر للتطوير بتقديم اعتراض على ربط الهيئة وقدمت ضمانًا بنكيًا بمبلغ ٢٩,١ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠١٦م، أصدرت لجنة الاعتراض العليا قرارها بتخفيض التزام الزكاة إلى ٢١,٨ مليون ريال سعودي. تقدمت شركة جبل عمر للتطوير باعتراض إلى ديوان المظالم ضد قرار لجنة الاعتراض العليا المعترض عليه. الاعتراض قيد الدراسة وفي انتظار القرار. تتوقع الإدارة نتيجة إيجابية.

خلال سنة ١٤٣٥هـ، أصدرت الهيئة ربط الزكاة وضريبة الاستقطاع مع المطالبة بزكاة وضريبة استقطاع إضافية بمبلغ ٢٦,٨ مليون ريال سعودي للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة من ١٤٣١هـ حتى ١٤٣٣هـ. قدمت شركة جبل عمر للتطوير اعتراض ضد ربط الهيئة مع تقديم ضمان بنكي بمبلغ ١٤,٦ مليون ريال سعودي. تتوقع الإدارة نتيجة إيجابية.

قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة من ١٤٣٤هـ إلى ١٤٣٧هـ بالإضافة إلى الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ و٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنوات المذكورة. لم تستكمل الهيئة فحص الإقرارات الزكوية ولم تصدر أي ربط للسنوات المذكورة. علاوة على ذلك، قدمت المجموعة اقرار زكوي معدل للسنوات من ١٤٣٤هـ حتى ١٤٣٦هـ والتي اعترفت بها الهيئة وفي انتظار الربط. تلقت المجموعة ربط زكوي من الهيئة حتى ٢٠١٨م بما يقارب ٤٢١ مليون ريال سعودي وسجلت زكاة مستحقة الدفع بناءً على الربط المستلم بمبلغ ٦٨ مليون ريال سعودي وقدمت اعتراضاً ضد الربوط المفتوحة. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، سجلت المجموعة مبلغ زكاة قدره ٣٩,٢ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م: لا شيء).

١٩. أطراف ذات علاقة وجهات منتسبة أخرى

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين والمديرين وكبار موظفين الإدارة بالمجموعة والمنشآت التي تسيطر عليها تلك الجهات أو تسيطر عليها سيطرة مشتركة أو تؤثر عليها تأثيراً جوهرياً.

في سياق نشاطها الاعتيادي، تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة وفقا للأسعار والشروط المعتمدة من قبل الإدارة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة ذات العلاقة في نهاية الفترة:

		لفترة التسعة أشهر المنتهية	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة)	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)*
الجهة ذات العلاقة	**طبيعة المعاملة**	**(بآلاف الريالات السعودية)**	(بآلاف الريالات السعودية)
بنك البلاد - شركة شقيقة	تكلفة تمويل على قرض من بنك محلي	**٩,٠٣١**	٢٤,٢٢٩
موظفي الإدارة العليا	- منافع الموظفين قصيرة الأجل	**٥,٨١٣**	٢,٨١٤
	- منافع ما بعد الخدمة	**١١٢**	١١٢
	أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة	**٤٧٤**	٤٧١
الشركة الوطنية للتبريد المركزي - مشروع مشترك	نفقات التبريد ومدفوعات الإيجار (الإيضاح ٦ (أ))	**٢٠,٤٩٦**	٥١,٥٤٣
	أتعاب امتياز ٧٪	**١,٧٨٢**	٣,٦٠٨
	أخرى	**٢,٦٣١**	٢٢٩

تتمثل الأرصدة الناتجة عن معاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

الجهة ذات العلاقة	**المدرج ضمن**	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة)*** **(بآلاف الريالات السعودية)**	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	**٩٥,٥٧٧**	١١٢,٥١٩
بنك البلاد	قروض وسلف	**٦٣٧,١٧٥**	٦١٩,٤٦٨
الشركة الوطنية للتبريد المركزي	ذمم مدينة وأخرى	**-**	(٥,٢٨٠)
الشركة الوطنية للتبريد المركزي	ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	**١٥٧,٤١٢**	١٢٠,٢٥٦
الشركة الوطنية للتبريد المركزي	المطلوبات غير المتداولة الأخرى	**٧٤٦,١٠٧**	٧٦٢,٥٩٥
شركة مكة للإنشاء والتعمير	المطلوبات غير المتداولة الأخرى	**٣٠٩,٥٦٥**	٣٠٩,٥٦٥

٢٠. 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. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع.

القطاعات المفصح عنها	العمليات
تشغيل الفنادق	يشمل تأجير الغرف وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق").
المراكز التجارية	يشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية ("المراكز التجارية")
ممتلكات للتطوير والبيع	يشمل إنشاء وتطوير الممتلكات وبيع الوحدات السكنية الجاهزة
عقارات قيد الإنشاء	يتضمن أنشطة إنشاء وتطوير فنادق في جميع المراحل.
الشركة (المركز الرئيسي)	أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسويق.

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة)

	تشغيل الفنادق **(بآلاف الريالات السعودية)**	*المراكز التجارية* **(بآلاف الريالات السعودية)**	*ممتلكات للتطوير والبيع* **(بآلاف الريالات السعودية)**	*عقارات قيد الإنشاء* **(بآلاف الريالات السعودية)**	*شركات* **(بآلاف الريالات السعودية)**	*مجموع* **(بآلاف الريالات السعودية)**
بنود قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة):						
الموجودات المتداولة	١٧٥,٣٤٧	٤١,٦٠٠	١,٤٦٦,١٦٧	-	٨٩٤,٥٨٨	٢,٥٧٧,٧٠٢
ممتلكات ومعدات	١٧,٨٤٠,٢٣٨	-	-	-	١٧,٠٣٢	١٧,٨٥٧,٢٧٠
العقارات الاستثمارية	-	٣,٤١٢,٢٦٤	١,٦١٣,٠٤١	-	-	٥,٠٢٥,٣٠٥
موجودات أخرى غير متداولة	٥١٧	-	-	-	٦٧٨,٤٦٢	٦٧٨,٩٧٩
مجموع الموجودات	**١٨,٠١٦,١٠٢**	**٣,٤٥٣,٨٦٤**	**٣,٠٧٩,٢٠٨**	**-**	**١,٥٩٠,٠٨٢**	**٢٦,١٣٩,٢٥٦**
مجموع المطلوبات	١٢٣,٢٦٩	٦,٥٧٠	١٢٧,٧٧٠	-	١٩,٢٣٦,٤٩٩	١٩,٤٩٤,١٠٨
بنود قائمة الربح أو الخسارة الدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة):						
إيرادات من العمليات	١١٦,٦١٩	١٩,٦٤١	٥,٧١٩	-	-	١٤١,٩٧٩
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر	(٤٤٨,٢٤٦)	(١٦٥,٣٩٣)	(٨,٣٤٤)	-	٢٧٧,٠٦٣	(٣٤٤,٩٢٠)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)

	تشغيل الفنادق (بآلاف الريالات السعودية)	*المراكز التجارية* (بآلاف الريالات السعودية)	*ممتلكات للتطوير والبيع* (بآلاف الريالات السعودية)	*شركات* (بآلاف الريالات السعودية)	*المجموع* (بآلاف الريالات السعودية)
الموجودات المتداولة	١٢٤,١٤٥	٨٣,١٨٩	١,٥٠٣,٧٤٤	٤٢٤,٩١٧	٢,١٣٥,٩٩٥
ممتلكات ومعدات	١٧,٧٨٦,٤٥٨	-	-	٨٨,٦٥٢	١٧,٨٧٥,١١٠
العقارات الاستثمارية	٥٥٨,٩٣٤	٤,٤٨٢,٨٩٧	-	-	٥,٠٤١,٨٣١
موجودات أخرى غير متداولة	-	-	-	٦٨٣,٩٤٦	٦٨٣,٩٤٦
إجمالي الموجودات	١٨,٤٦٩,٥٣٧	٤,٥٦٦,٠٨٦	١,٥٠٣,٧٤٤	١,١٩٧,٥١٥	٢٥,٧٣٦,٨٨٢
مجموع المطلوبات	٩٤١,١٥٧	٢٧٢,٧٣٦	٢٠٨,٨٣٧	١٧,٣٢٥,٤١٠	١٨,٧٤٨,١٤٠
بنود قائمة الربح أو الخسارة الدخل الشامل الآخر لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير مراجعة):					
إيرادات من العمليات	١١٣,٨٢٧	٣٠,٦٥٢	٤٨٣	-	١٤٤,٩٦٢
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر	(٢٤٧,٥١١)	١,١٧٨	٧,١٢٧	(٦٧٩,١٥٦)	(٩١٨,٣٦٢)

٢١. التعهدات والالتزامات المحتملة

أ) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، بلغت الارتباطات الرأسمالية القائمة فيما يتعلق بتطوير المشروع ٣,٩٢٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢,٧٧٨ مليون ريال سعودي).
ب) التزامات عقد الإيجار التشغيلي غير جوهرية.
ج) راجع الإيضاح ١٨ للمطلوبات المحتملة للزكاة والضريبة.
د) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، لدى المجموعة اعتمادات بنكية بمبلغ ٣٧,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢١,٥ مليون ريال سعودي) صادر من بنك محلي في المملكة العربية السعودية.
ه) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، بلغت قيمة الالتزامات الطارئة مقابل خطابات ضمان بنكية صادرة نيابة عن المجموعة مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٥٠ مليون ريال سعودي).

٢٢. الأحداث اللاحقة

في ٥ أكتوبر ٢٠٢١م (الموافق ٢٨ صفر ١٤٤٣هـ) أعلنت المجموعة عن إعادة هيكلة تسهيلات قروض بقيمة ٤,٧ مليار ريال سعودي مع سحب حد ائتماني إضافي بقيمة ١,٢ مليار ريال سعودي، ليصل إجمالي التمويل إلى ٥,٩ مليار ريال سعودي. وستخصص الأموال من هذا القرض الإضافي لاستكمال المرحلتين ٢ و٤ من الخطة الرئيسية للمجموعة.

إضافة لما هو أعلاه، لاحقا للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقا مع المشتري لبيع قطعة أرض في المرحلة الخامسة بمبلغ ٥١٧ مليون ريال سعودي بتكلفة ١١١ مليون ريال سعودي.

٢٣. تعديلات

عدلت المجموعة بعض المبالغ والأرصدة المدرجة في قوائمها المالية السنوية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، والتي تم الإفصاح عن تفاصيلها في الإيضاح (٣٦) حول القوائم المالية السنوية الموحدة. وقد قامت المجموعة بتقييم أثر هذا التعديل وتوصلت إلى أن التعديل ليس له أي تأثير مادي على إجمالي الإيرادات الشاملة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م، وبالتالي فإن التأثير غير معروض في هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة.

٢٤. اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الاولية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠٢١م (الموافق ٥ ربيع الآخر ١٤٤٣هـ).

الملحق رقم (٢)

المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة
وتقرير التأكيد للمارس المستقل

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)
المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة وتقرير التأكيد للممارس المستقل
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

المحتويات	الصفحة
تقرير التأكيد للممارس المستقل	١ – ٣
قائمة الربح او الخسارة الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة	٤
قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة	٥ – ٦
قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة	٧ – ٨
إيضاحات حول المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة	٩ – ١٣

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي – خمسة ملايين وخمسمائة 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

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤
هاتف: ٨٤٠٠ ٢٢١ ١٢ ٩٦٦+
فاكس: ٤٤٠٨ ٦٦٤ ١٢ ٩٦٦+
ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المتضمنة في تعميم المساهمين

إلى: المساهمين في شركة جبل عمر للتطوير
(شركة مساهمة سعودية)

مقدمة

لقد أكملنا ارتباط التأكيد الخاص بنا للتقرير عن تجميع المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة (المشار إليها فيما بعد بـِ "المعلومات المالية الافتراضية") لشركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة" أو "الشركة الام") وشركاتها التابعة ("المجموعة") من قبل إدارة المجموعة. تتضمن المعلومات المالية الافتراضية قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، وقائمتي الربح أو الخسارة والتدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والإيضاحات ذات الصلة كما هو مبين في الملحق رقم ٢ من تعميم المساهمين الصادر عن المجموعة. إن الضوابط المطبقة التي قامت إدارة المجموعة على أساسها بتجميع المعلومات المالية الافتراضية محددة في الملحق (١٣) "قواعد طرح الاوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح ٢ "أساس الاعداد".

لقد تم تجميع المعلومات المالية من قبل إدارة المجموعة لبيان أثر المعاملة والافتراضات ذات الصلة "المعاملة" المبينة في الإيضاح ٢ حول المركز المالي للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وادائها المالي وتدفقاتها النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م كما لو أن المعاملة جرت في ١ يناير ٢٠٢١م حول قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة وكجزء من الإجراءات، تم استخلاص المعلومات حول المركز المالي للمجموعة وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية بواسطة إدارة المجموعة من القوائم المالية الاولية الموجزة الموحدة غير المراجعة للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والتي بناء عليها تم نشر تقرير الفحص الخاص بنا مع الاستنتاج المتحفظ وفقرة لفت الانتباه المتعلقة بمبدأ الاستمرارية.
يتضمن الملحق رقم ١ من تعميم المساهمين معلومات إضافية حول طبيعة التحفظ ولفت الانتباه، والآثار على القوائم المالية للمجموعة.

مسئوليات إدارة المجموعة عن المعلومات المالية الافتراضية

إن إدارة المجموعة هي المسئولة عن تجميع المعلومات المالية الافتراضية بناء على الملحق (١٣) "قواعد طرح الاوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح ٢ "أساس الاعداد".

الاستقلالية ورقابة الجودة

لقد التزمنا بالاستقلالية والمتطلبات الأخرى لقواعد سلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمدة في المملكة العربية السعودية والتي تأسست على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني.

كما أن شركتنا تقوم بتطبيق المعيار الدولي لرقابة الجودة (١) "رقابة الجودة للمكاتب التي تنفذ ارتباطات *مراجعة وفحص للقوائم المالية وارتباطات التأكيد الأخرى*

وارتباطات الخدمات ذات العلاقة" المعتمد في المملكة العربية السعودية وبالتالي فإننا نحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة بما في ذلك السياسات والإجراءات الموثقة بشأن الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المطبقة.

تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المتضمنة في تعميم المساهمين(تتمة)

مسئوليات الممارس

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية في الملحق (١٣) حول "قواعد طرح الاوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية حول المعلومات المالية الافتراضية التي تم تجميعها، من جميع النواحي الجوهرية، بناء على الضوابط المطبقة المبينة في الإيضاح (٢) "أساس الاعداد" حول المعلومات المالية الافتراضية.

قمنا بتنفيذ ارتباطنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد (٣٤٢٠) "ارتباطات التأكيد لإعداد تقرير عن تجميع المعلومات المالية الافتراضية المُضمنة في نشرات الاكتتاب" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يتطلب هذا المعيار من الممارس أن يقوم بتخطيط وتنفيذ إجراءات للحصول على تأكيد معقول فيما إذا قامت إدارة المجموعة بتجميع المعلومات المالية الافتراضية، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للضوابط المطبقة كما هو مبين في الإيضاح (٢) "أساس الاعداد" حول المعلومات المالية الافتراضية.

ولأغراض هذا الارتباط، نحن غير مسئولين عن تحديث أو إعادة اصدار التقارير او الآراء حول أي معلومات مالية تاريخية استخدمت في تجميع المعلومات المالية الافتراضية، كما إننا لم نقم، اثناء تنفيذ الارتباط، بتنفيذ مراجعة او فحص للمعلومات المالية المستخدمة في تجميع المعلومات المالية الافتراضية.

إن الغرض من المعلومات المالية الافتراضية المُضمنة في تعميم المساهمين فقط لتوضيح تأثير الحدث الجوهري أو المعاملة على المعلومات المالية غير المعدلة للمجموعة فيما لو أن الحدث قد حصل أو أن المعاملة جرت في تاريخ سابق تم اختياره لأغراض التوضيح. بالتالي، فإننا لا نقدم أي تأكيد أن النتائج الفعلية للمعاملة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ستكون كما سيتم عرضها.

يتضمن ارتباط التأكيد المعقول لإعداد تقرير فيما إذا كانت المعلومات المالية الافتراضية تم تجميعها، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للضوابط المطبقة تنفيذ إجراءات لتقييم ما إذا كانت الضوابط المطبقة والتي استخدمتها إدارة المجموعة في تجميع المعلومات المالية الافتراضية تقدم أساساً معقولاً لعرض الآثار الهامة العائدة مباشرة إلى المعاملة، وللحصول على دليل كاف وملائم حول ما إذا:

- أن التعديلات الافتراضية ذات الصلة تقدم تأثيراً ملائماً على تلك الضوابط، و
- وأن المعلومات المالية الافتراضية تعكس التطبيق الملائم للتعديلات على المعلومات المالية غير المعدلة.

تعتمد الإجراءات المختارة على حكم الممارس، مع الأخذ في الاعتبار فهمه لطبيعة المجموعة، والحدث او المعاملة التي جرى تجميع المعلومات المالية الافتراضية بشانها وظروف اخرى ذات صلة تتعلق بالارتباط. كما يتضمن الارتباط أيضاً تقييم العرض العام للمعلومات المالية الافتراضية.

وفي اعتقادنا، فإن الأدلة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المتضمنة في تعميم المساهمين(تتمة)

الرأي

وفي رأينا، تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية، من جميع الجوانب الجوهرية، على أسس الضوابط المطبقة في الإيضاح (٢) حول المعلومات المالية الافتراضية.

التقييد على الاستخدام

إن الغرض من تقريرنا هو تقديمه لمساهمي الشركة لتضمينه في تعميم المساهمين وبالتالي يجب عدم استخدام تقريرنا او الاعتماد عليه من أي طرف ثالث دون موافقتنا الخطية المسبقة.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية

أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦

جدة: ٢٨ أبريل ٢٠٢٢م
٢٧ رمضان ١٤٤٣هـ

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح او الخسارة الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	إيضاح	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية) (غير مراجعة) (إيضاح ٤)	التعديلات الافتراضية (بآلاف الريالات السعودية)	**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (افتراضية) (بآلاف الريالات السعودية) (غير مراجعة)**
إيرادات		١٤١,٩٧٩	–	١٤١,٩٧٩
تكلفة الإيرادات		(٣٤٢,٠٣٩)	–	(٣٤٢,٠٣٩)
اجمالي الخسارة		(٢٠٠,٠٦٠)	–	(٢٠٠,٠٦٠)
مصروفات بيع وتسويق		(٢,٦٢٧)	–	(٢,٦٢٧)
مصروفات عمومية وادارية		(١٣٧,٠٣٦)	–	(١٣٧,٠٣٦)
عكس خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية، صافي		٣٥,٤٤٤	–	٣٥,٤٤٤
مصروفات أخرى، صافي		(١١٨,٦٨٥)	–	(١١٨,٦٨٥)
الخسارة التشغيلية		(٤٢٢,٩٦٤)	–	(٤٢٢,٩٦٤)
الربح من استبعاد موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع		٦٦٢,١٧٩	–	٦٦٢,١٧٩
تكاليف تمويل		(٥٥٠,٤٣٤)	–	(٥٥٠,٤٣٤)
خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار	٣	–	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٦٤٢,٩٠١)
حصة في نتائج من الاستثمارات في مشروع مشترك		٥,٥٠٥	–	٥,٥٠٥
خسارة للفترة قبل الزكاة		(٣٠٥,٧١٤)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٤٨,٦١٥)
الزكاة		(٣٩,٢٠٦)	–	(٣٩,٢٠٦)
الخسارة للفترة		(٣٤٤,٩٢٠)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٨٧,٨٢١)
العائد إلى:				
المساهمين في الشركة الأم		(٣٤٤,٧٧١)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٨٧,٦٧٢)
حصة غير مسيطرة		(١٤٩)	–	(١٤٩)
		(٣٤٤,٩٢٠)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٨٧,٨٢١)
خسارة السهم				
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (الرقم بالآلاف)		٩٢٩,٤٠٠	٢٢٥,١٣٤	١,١٥٤,٥٣٤
الخسارة للسهم العائد إلى حملة الأسهم العادية في الشركة الأم (الأساسي والمخفض)		(٠,٣٧)	(١,٣٥)	(١,٧٢)

وائل عماد التركي
المدير المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية) (غير مراجعة) *(إيضاح ٤)*	التعديلات الافتراضية (بآلاف الريالات السعودية)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (افتراضية) (بآلاف الريالات السعودية) (غير مراجعة)
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
ممتلكات وآلات ومعدات		١٧,٨٥٧,٢٧٠	—	١٧,٨٥٧,٢٧٠
موجودات غير ملموسة		٤,٢٥٠	—	٤,٢٥٠
عقارات استثمارية		٥,٠٢٥,٣٠٥	—	٥,٠٢٥,٣٠٥
الاستثمار في مشروع مشترك		١٢٠,٠٩٥	—	١٢٠,٠٩٥
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٢٩٤,٦٦٢	—	٢٩٤,٦٦٢
نقد مقيد		٢٤٢,٥٩٠	—	٢٤٢,٥٩٠
موجودات غير متداولة أخرى		١٧,٣٨٢	—	١٧,٣٨٢
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢٣,٥٦١,٥٥٤	—	٢٣,٥٦١,٥٥٤
الموجودات المتداولة				
ممتلكات للتطوير والبيع		١,٤٧٨,٢٧٠	—	١,٤٧٨,٢٧٠
موجودات متداولة أخرى		٨٤,٧٤٤	—	٨٤,٧٤٤
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة اخرى	٣	١٧٢,٣٨٠	(١,٢٧٩)	١٧١,١٠١
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣	٦٤,٦٧٦	(٦٤,٦٧٦)	—
نقد محتجز - الجزء المتداول		٣٠٦,٥٦٦	—	٣٠٦,٥٦٦
نقد وما في حكمه	٣	٤٧١,٠٦٦	(٦٧٣)	٤٧٠,٣٩٣
مجموع الموجودات المتداولة		٢,٥٧٧,٧٠٢	(٦٦,٦٢٨)	٢,٥١١,٠٧٤
مجموع الموجودات		٢٦,١٣٩,٢٥٦	(٦٦,٦٢٨)	٢٦,٠٧٢,٦٢٨
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	٣	٩,٢٩٤,٠٠٠	٢,٢٥١,٣٤٢	١١,٥٤٥,٣٤٢
علاوة اصدار أسهم	٣	—	٤,٦٦٠,٢٧٧	٤,٦٦٠,٢٧٧
احتياطي نظامي		١٠٨,٥٠٦	—	١٠٨,٥٠٦
خسائر متراكمة	٣	(٢,٤٧٢,٩٥٨)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(٤,١١٥,٨٥٩)
احتياطي لدفعات مقدمة لبعض المساهمين المؤسسين		(٢٨٥,٩٧٠)	—	(٢٨٥,٩٧٠)
صافي حقوق الملكية العائد لملاك الشركة		٦,٦٤٣,٥٧٨	٥,٢٦٨,٧١٨	١١,٩١٢,٢٩٦
حصة غير مسيطرة		١,٥٧٠	—	١,٥٧٠
مجموع حقوق الملكية		٦,٦٤٥,١٤٨	٥,٢٦٨,٧١٨	١١,٩١٣,٨٦٦

وائل عماد الترك
المدير المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد العامدي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة (تتمة)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية)	التعديلات الافتراضية (بآلاف الريالات السعودية)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (افتراضية) (بآلاف الريالات السعودية)
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
قروض وسلف		٥,٠٥٣,٠٣٠	—	٥,٠٥٣,٠٣٠
التزامات مقبل عقد إيجار		١١,٥٨٠	—	١١,٥٨٠
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الأخرين في صندوق استثمار	٣	٤,٨٩٥,٠٠٢	(٤,٨٩٥,٠٠٢)	—
مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين		٢١,١٦٠	—	٢١,١٦٠
المطلوبات غير المتداولة الأخرى		١,١٤٣,١٢٣	—	١,١٤٣,١٢٣
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١١,١٢٣,٨٩٥	(٤,٨٩٥,٠٠٢)	٦,٢٢٨,٨٩٣
المطلوبات المتداولة				
قروض وسلف – الجزء المتداول		٦,٥٠٩,١٧٤	—	٦,٥٠٩,١٧٤
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى	٣	١,٣٤٣,٦٤٦	(٣٤,١٤٥)	١,٣٠٩,٥٠١
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الأخرين في صندوق استثمار – الجزء المتداول	٣	٤٠٦,١٩٩	(٤٠٦,١٩٩)	—
التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول		٣,٢٤٧	—	٣,٢٤٧
زكاة مستحقة الدفع		١٠٧,٩٤٧	—	١٠٧,٩٤٧
مجموع المطلوبات المتداولة		٨,٣٧٠,٢١٣	(٤٤٠,٣٤٤)	٧,٩٢٩,٨٦٩
مجموع المطلوبات		١٩,٤٩٤,١٠٨	(٥,٣٣٥,٣٤٦)	١٤,١٥٨,٧٦٢
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢٦,١٣٩,٢٥٦	(٦٦,٦٢٨)	٢٦,٠٧٢,٦٢٨

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

وائل عماد الترك
المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	ايضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية) (غير مراجعة)	التعديلات الافتراضية ريال سعودي بالآلاف	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (افتراضية) ريال سعودي بالآلاف (غير مراجعة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية				
الخسارة قبل الزكاة		(٣٠٥,٧١٤)	(١,٦٤٢,٩٠١)	(١,٩٤٨,٦١٥)
التعديلات لـ:				
استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات		١٨٢,٩٩٩	—	١٨٢,٩٩٩
استهلاك عقارات استثمارية		٢١,٨٢٢	—	٢١,٨٢٢
إطفاء موجودات غير ملموسة		٧٨٣	—	٧٨٣
عكس قيد منافع نهاية الخدمة للموظفين		(١,٤٢٠)	—	(١,٤٢٠)
عكس خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية، صافي		(٣٥,٤٤٤)	—	(٣٥,٤٤٤)
خسارة من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		١,٩٠٦	—	١,٩٠٦
حصة في نتائج من الاستثمارات في مشروع مشترك		(٥,٥٠٥)	—	(٥,٥٠٥)
تكاليف تمويل		٥٥٠,٤٣٤	—	٥٥٠,٤٣٤
الربح من استبعاد موجودات غير متداولة مصنفة كمحتفظ بها للبيع		(٦٦٢,١٧٩)	—	(٦٦٢,١٧٩)
التغيرات في القيمة العادلة لاستثمار محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة		١٣,٢٠٨	—	١٣,٢٠٨
خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار	٣	—	١,٦٤٢,٩٠١	١,٦٤٢,٩٠١
		(٢٣٩,١١٠)	—	(٢٣٩,١١٠)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:				
موجودات غير متداولة أخرى		٢,٥٦٢	—	٢,٥٦٢
ممتلكات للتطوير والبيع		(٥٩,٢٢٦)	—	(٥٩,٢٢٦)
موجودات متداولة أخرى		(٥٢,٥٢٢)	—	(٥٢,٥٢٢)
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة اخرى		١٢,٥٩٢	—	١٢,٥٩٢
المطلوبات غير المتداولة الأخرى		(٣,٦٦٨)	—	(٣,٦٦٨)
ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى		(٩٢,٧١٢)	—	(٩٢,٧١٢)
النقد المستخدم في العمليات		(٤٣٢,٠٨٤)	—	(٤٣٢,٠٨٤)
أعباء مالية مدفوعة		(١٥٣,٠٦٨)	—	(١٥٣,٠٦٨)
منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين		(١٠,٨٢٠)	—	(١٠,٨٢٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		(٥٩٥,٩٧٢)	—	(٥٩٥,٩٧٢)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية				
إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات		(١١٠,٠١٧)	—	(١١٠,٠١٧)
متحصلات من استبعاد ممتلكات محتفظ بها للبيع		٦٣٠,٠٠٠	—	٦٣٠,٠٠٠
استثمار إضافي في مشروع مشترك		—	—	—
إضافات إلى عقارات استثمارية		(٥,٢٩٦)	—	(٥,٢٩٦)
شراء موجودات غير ملموسة		(٢,٩٢١)	—	(٢,٩٢١)
صافي التغير في أرصدة نقد محتجزة		٤١,٧٥٣	—	٤١,٧٥٣
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية		٥٥٣,٥١٩	—	٥٥٣,٥١٩

وائل عماد الترك
المدير المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الغامدي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (بآلاف الريالات السعودية)	التعديلات الافتراضية (بآلاف الريالات السعودية)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (افتراضية) (بآلاف الريالات السعودية)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية				
مدفوعات مستلمة مقابل دفعة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين		١,٣٢٦	—	١,٣٢٦
قروض وسلف مسحوبة		٥٧٧,٤٩٩	—	٥٧٧,٤٩٩
سداد قروض وسلف		(١٠٦,٣٢٠)	—	(١٠٦,٣٢٠)
سداد عقد إيجار		(١٠,٢١١)	—	(١٠,٢١١)
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		٤٦٢,٢٩٤	—	٤٦٢,٢٩٤
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه		٤١٩,٨٤١	—	٤١٩,٨٤١
النقد وما في حكمه في بداية الفترة		٥١,٢٢٥	—	٥١,٢٢٥
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة		٤٧١,٠٦٦	—	٤٧١,٠٦٦
معلومات إضافية غير نقدية				
شطب ذمم مدينة		٧,٢٤٦	—	٧,٢٤٦
رسملة تكلفة الاقتراض على ممتلكات وآلات ومعدات		٥٧,٠٤٨	—	٥٧,٠٤٨
اصدار أسهم جديدة (تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات	٣	—	٢,٢٥١,٣٤٢	٢,٢٥١,٣٤٢
علاوة اصدار أسهم (تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات)	٣	—	٤,٦٦٠,٢٧٧	٤,٦٦٠,٢٧٧
استبعاد النقد وما في حكمه كجزء من المعاملة	٣	٤٧١,٠٦٦	(٦٧٣)	٤٧٠,٣٩٣
استبعاد ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة اخرى كجزء من المعاملة	٣	—	(١,٢٧٩)	—
استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كجزء من المعاملة	٣	—	(٦٤,٦٧٦)	—
استبعاد ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى كجزء من المعاملة	٣	—	٣٤,١٤٥	—
انقضاء ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار (تحويل دين إلى حقوق ملكية)	٣	—	٥,٣٠١,٢٠١	٥,٣٠١,٢٠١

وائل عماد الترك
المدير المالي

خالد محمد العمودي
الرئيس التنفيذي

سعيد بن محمد الحامدي
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

١- معلومات الشركة

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

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

باشرت المجموعة بمشروع (يشار إليه فيما بعد بـــ (المشروع") حيث يتكون من سبع مراحل وتتضمن كل مرحلة منصـــات وأبراج بغرض الاســتخدام المتعدد. اكملت المجموعة أعمال التطوير وباشــرت بالعمليات في المرحلة الاولى. طورت المجموعة المراحل الثانية والثالثة والرابعة لكن اكمال التطوير لا يزال يتطلب مبلغاً كبيراً من الاستثمار كي يكون جاهزاً للاستخدام المرجو منه. لم تباشر المجموعة أعمال التطوير في المراحل المتبقية.

مبدأ الاستمرارية

تســتخدم المجموعة تمويل بالاقتراض لتمويل تطوير كل مرحلة من مراحل المشـــروع. إلا أن الإيرادات من الموجودات التشغيلية للمجموعة غير كافية لتلبية متطلبات الخدمة ولا سداد ديون المجموعة.

وعلاوة على ذلك، تفاقم هذ النقص بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد ــ ١٩)، والذي تم تصنيفه كجائحة في مارس ٢٠٢٠م. أدى تفشي كوفيد-١٩ إلى انخفاض كبير في النقد الناتج من عمليات المجموعة الفندقية والمنطقة التجارية. تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ ٣٤٥ مليون ريال سعودي (معاملة افتراضية لاحقة: ١,٩٥٥ مليون ريال سعودي) وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية من العمليات بمبلغ ٥٩٦مليون ريال سعودي (معاملة افتراضية لاحقة: ٥٩٦ مليون ريال سعودي) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. إضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٥,٧٩٣ مليون ريال سعودي (معاملة افتراضية لاحقة: ٥,٣٨٦ مليون ريال سعودي) ولدى المجموعة خسائر متراكمة تبلغ ٢,٤٧٣ مليون ريال سعودي (معاملة افتراضية لاحقة: ٤,٠٨٣ مليون ريال سعودي) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

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

لدى الشـركة سـجلات تجارية فرعية للمشـاركة في أنشـطة الضـيافة وفقًا لخطابات الهيئة العامة للسـياحة والتراث الوطني السعودية (الهيئة).

٢- أساس الإعداد

إن الغرض من المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة التي أعدتها الإدارة هو توضيح الأثر التصـوري لانقضـاء الالتزام المالي أي "ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صـندوق اسـتثمار وحصـة المجموعة في أصـول والتزامات صـندوق الإنماء العقاري بمكة المكرمة ("الصـندوق") " لأدوات حقوق الملكية للشركة (اصدار رأسمال الشركة عن طريق تحويل الدين ("المعاملة") على المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة.

٢- أساس الإعداد (تتمة)

تقدم قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م تأثير المعاملات كما لو انها حصلت في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، كما تقدم قائمتي الربح او الخسارة والتدفقات النقدية الافتراضية الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م أثر على المعاملات كما لو انها حصلت في ١ يناير ٢٠٢١م.

استخدمت الإدارة القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م التي أعدت طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية الأولية"، المعتمد في المملكة العربية السعودية ("القوائم المالية التاريخية غير المراجعة") من اجل اعداد المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المرفقة. بالتالي، فإن جميع التعديلات المتعلقة بالإيضاحات المالية تم عملها بناء على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بالمعاملة بما في ذلك الموافقات والاتفاقيات مع مالكي الوحدات في الصندوق والتسويات التنظيمية قد تم اكمالها ودخلت حيز التنفيذ اعتباراً من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

تستند التعديلات الافتراضية غير المراجعة إلى المعلومات المتاحة وبعض الافتراضات التي نعتقد انها معقولة.

تم تعديل القوائم المالية التاريخية الموجزة الموحدة غير المراجعة في المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة لبيان أثر الأحداث الافتراضية التي (١) تعود مباشرة إلى المعاملة (٢) المدعمة بالحقائق.

تم اعداد هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة بناء على عدة افتراضات وتقديرات وحالات عدم التأكد والمعلومات المتاحة حاليا التي تم تقديمها لأغراض التوضيح فقط. بالتالي، قد لا تعكس البيانات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة الصورة الكاملة للمركز المالي الفعلي أو نتائج عمليات المجموعة، نظراً لأنها تعتمد على اكمال الإجراءات القانونية والتسويات التنظيمية التي تتعلق بتحويل الدين المخطط له في المستقبل. إن الغرض من المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة هو الإبلاغ فقط ويجب عدم اعتبارها كمؤشر على النتائج الفعلية التي قد يمكن تحقيقها في حال تمت المعاملة المفترضة في التاريخ المبين ولا يجب أن تفسيرها كمؤشرات نتائجنا الموحدة المستقبلية للعمليات أو المركز المالي.

تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة للمجموعة بناء على المتطلبات كما في الملحق (١٣) "قواعد طرح الاوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
تم توضيح الافتراضات والتقديرات الأساسية للتعديلات غير المراجعة على المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة في الإيضاحات المرفقة والتي يجب قراءتها جنباً إلى جنب مع المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة.

٣- تحويل الدين إلى حقوق ملكية

في ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م، أعلنت الشركة عن تقديم عرض غير ملزم لصندوق شركة الانماء مكة العقاري ("الصندوق") يتعلق بالتسوية الكاملة والنهائية للالتزامات الشركة المتعلقة بالأموال بما في ذلك حصة المجموعة في أصول والتزامات الصندوق عرضت الشركة على حاملي وحدات الصندوق ما مجموعه ١٩٣,٠٦٨,٩٦٦ من الأسهم الجديدة المملوكة حديثا للشركة مقابل:

- تسوية جميع التزامات الدفع بالشركة للصندوق / حاملي الوحدات (موضح أدناه).
- يقوم الصندوق بتسليم الشركة جميع الحقوق على موجودات الشركة
- الإفراج عن جميع الضمانات الممنوحة من قبل الشركة للصندوق وإنهاؤها

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

ولاحقا للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، استلمت الشركة بتاريخ ٩ يناير ٢٠٢٢م اشعاراً من الصندوق يقوم بإبلاغ الشركة بموجبه بموافقة حملة الوحدات في الصندوق على المعاملة في اجتماع حملة الوحدات.

٣- تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تتمة)

أعدت الإدارة هذه المعلومات المالية الافتراضـــية الموجزة الموحدة غير المراجعة بناء على افتراض أن الالتزام مستحق الدفع للصندوق تم إلغاء اثباته من خلال اصدار الأسهم العادية للشركة بقيمة عادلة مفترضة تعادل السعر المتداول كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. بالتالي، فإن جميع التعديلات المتعلقة بالإيضاحات المالية تم عملها بناء على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بالمعاملة بما في ذلك الاتفاقيات مع مالكي الوحدات في الصـــندوق والتسويات التنظيمية قد تم اكمالها ودخلت حيز التنفيذ اعتباراً من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

لذلك أدى نتائج المعاملة إلى التعديلات الافتراضية التالية:
- زيادة في رأس المال المصدر للشركة بمبلغ ٢,٢٥١ مليون ريال سعودي،
- زيادة في علاوة اصدار الأسهم بمبلغ ٤,٦٦٠ مليون ريال سعودي،
- انخفاض في " مستحق الدفع لمالكي الوحدات في صندوق الاستثمار بمبلغ ٥,٥١٤ مليون ريال سعودي،
- انخفاض في ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى بمبلغ ٣٤ مليون ريال سعودي،
- انخفاض في مجموع الموجودات المتداولة بمبلغ ٦٧ مليون ريال سعودي، و
- الاعتراف بخســارة مقايضـــات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات قي صـــندوق الاســتثمار بمبلغ ١,٦٤٣ مليون ريال سعودي.

فميا يلي تفصيل لتأثير التعديلات الافتراضية على العناصر المنفردة في القوائم المالية التاريخية غير المراجعة.

رأس المال
تم اصدار أسهم جديدة بقيمة اسمية بمبلغ ١٠ ريال سعودي.

فيما يلي هيكل رأس المال قبل وبعد المعاملة:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م					
مساهمون	*قبل المعاملة (غير مراجعة)*			***بعد المعاملة الافتراضية (غير مراجعة)***		
	نسبة الحصة	*(بآلاف الريالات السعودية)*	*عدد الأسهم*	***نسبة الحصة***	***(بآلاف الريالات السعودية)***	***عدد الأسهم***
مالكي الوحدات الآخرين للصندوق	—	—	—	١٩,٥	٢,٢٥١,٣٤٢	٢٢٥,١٣٤,١٦٢
المساهمون الحاليون في الشركة	١٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠	٨٠,٥	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠
المجموع	١٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠	٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠	١٠٠	١١,٥٤٥,٣٤٢	١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢

علاوة اصدار أسهم

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة)	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بعد المعاملة الافتراضية (بآلاف الريالات السعودية) (غير مراجعة)***
أسهم عادية بقيمة اسمية بمبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم الصادر بعلاوة اصدار بمبلغ ٢٠,٧ ريال سعودي للسهم (سعر السهم المتداولة المفترض كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م).	—	٤,٦٦٠,٢٧٧

٣- تحويل الدين إلى حقوق الملكية (تتمة)

ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
تم احتساب التزام الشركة لمالكي الوحدات المتبقين في الصندوق بالتكلفة المطفأة. تضمن الالتزام فائدة مستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بنسبة ٩,٦ % ومبلغ استرداد مستحق الدفع عند تصفية الصندوق. رهنت المجموعة المرحلة الأولى للصندوق كضمان مقابل هذا الالتزام. انقضت القيمة الدفترية للالتزام المالي عند اصدار الأسهم لمالكي الوحدات الآخرين في الصندوق.

	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)	*التعديلات الافتراضية (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)*	**كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م *(افتراضية)* (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)**
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار– الجزء المتداول	٤٠٦,١٩٩	(٤٠٦,١٩٩)	–
ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار– الجزء غير المتداول	٤,٨٩٥,٠٠٢	(٤,٨٩٥,٠٠٢)	–

خسائر متراكمة

	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)	*التعديلات الافتراضية (غير مراجعة) ريال سعودي بالآلاف*	**كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م *(افتراضية)* (غير مراجعة) ريال سعودي بالآلاف**
خسائر متراكمة	(٢,٤٧٢,٩٥٨)	١,٦٤٢,٩٠١	(٤,١١٥,٨٥٩)

تتعلق التعديلات الافتراضية في "الخسائر المتراكمة" بالفرق بين القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة والقيمة الدفترية للالتزام المالي المنقضٍ.

تم الاعتراف بالأثر الآخر في قائمتي الربح او الخسارة والتدفقات النقدية التصوريتين

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (غير مراجعة) (بآلاف الريالات السعودية)	الافتراضية التعديلات (بآلاف الريالات السعودية)	**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م *(افتراضية)* *(غير مراجعة)* (بآلاف الريالات السعودية)**
خسارة مقايضات تحويل دين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات قي صندوق الاستثمار	–	١,٦٤٢,٩٠١	١,٦٤٢,٩٠١

٣- تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تتمة)

نتيجة لتحويل الدين إلى حقوق ملكية، انقضى "مستحق الدفع إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق الاستثمار" من خلال اصدار ادوات حقوق ملكية للشركة. يتم تحديد القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية للشركة بناء على سعر السهم المتداول كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي المنقضٍ والقيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية للشركة تم الاعتراف به كـ "خسارة مقايضات من تحويل الدين إلى حقوق ملكية مع مالكي الوحدات في صندوق الاستثمار" في قائمة الربح او الخسارة الافتراضية الموجزة غير المراجعة بمبلغ ١,٦٤٢ مليون ريال سعودي. لا يتوقع أن يكون للتعديلات الافتراضية تأثير مستمر على نتائج المعاملة اللاحقة.

٤- اعتماد المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة

تم اعتماد المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدّة للإصدار بتاريخ ١٩ ابريل ٢٠٢٢م، الموافق ١٨ رمضان ١٤٤٣هـ.

جبل عمر
Jabal Omar

jabalomar.com.sa