

شركة عقارات الخليج  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
و تقرير المراجع المستقل

<u>صفحة</u>	<u>الفهرس</u>
٢-١	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الدخل الشامل
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٦	قائمة التدفقات النقدية
٢٨-٧	إيضاحات حول القوائم المالية

#### رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة عقارات الخليج ("الشركة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية للشركة مما يلي:

- قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- إيضاحات حول القوائم المالية، التي 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*.

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

#### الاستقلال

إننا مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق") (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذا الميثاق.

#### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

## تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي شركة عقارات الخليج المحترمين (تتمة)

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالٍ 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، وتُعد جوهريّة، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.

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، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إنّ 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 للشركة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- 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 الشركة على الاستمرار في أعمالها. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي أحداث أو ظروف مستقبلية إلى عدم استمرار الشركة في أعمالها.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بإبلاغ الإدارة - 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.

برايس وترهاوس كوبرز



وليد بن عبدالعزيز الحديري  
ترخيص رقم ٥٥٩



٢٧ رمضان ١٤٤٤ هـ  
(١٨ أبريل ٢٠٢٣)

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	الموجودات
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٦٦٤,٧٦٤	٥٢٠,٦٧٩		ممتلكات ومعدات
٥٤٨,٠٧٢,٥١٨	٦٣٠,٩٣٨,٣٦٥	٤	عقارات استثمارية
١٧,٢٩٧,٣٨٠	-	أ-٥	موجودات حق الاستخدام
٢٤٨,٥٧٠,٠٠٠	١٩٤,٦٣٠,٧٨٢	٦	استثمارات بطريقة حقوق الملكية
<u>٨١٤,٦٠٤,٦٦٢</u>	<u>٨٢٦,٠٨٩,٨٢٦</u>		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
١١,١٦٤,٣١٩	١٥,٢٦٧,٦٨٢	٧	ذمم إيجارات مدينة، بالصافي
١٧,٩٦٢,٩٦٤	٦,٣٥٣,٧١٧	٨	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٧٤٨,٠٩٣	٣٨٠,٥٤٠		إيراد مستحق
٥,٨٩٦,٦٧٦	٦,٣٢٨,٢٨٢	٩	نقد وما في حكمه
<u>٣٦,٧٧٢,٠٥٢</u>	<u>٢٨,٣٣٠,٢٢١</u>		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
<u>٨٥١,٣٧٦,٧١٤</u>	<u>٨٥٤,٤٢٠,٠٤٧</u>		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	١٦	رأس المال
٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	١٧	إحتياطي نظامي
٤٠,٧٤٤,٩٩٦	٢٧,٢٤٤,٣٦٨		أرباح مبقاة
<u>٦١٤,٠١٦,٥٨٤</u>	<u>٦٠٠,٥١٥,٩٥٦</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
١٣٩,١٥٧,٢٧٥	٢٠٩,١٢٦,٥٦٧	١١	قروض طويلة الأجل
٤,٧٢٩,٣٢١	٤,٩٧٧,٨٣٥	١٠	التزامات منافع الموظفين
<u>١٤٣,٨٨٦,٥٩٦</u>	<u>٢١٤,١٠٤,٤٠٢</u>		<b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
١٢,١٦٠,١٧٣	-	ب-٥	الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
٣٠,٢٩٣,٤٩٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١١	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٠,٦٢٨,٣٧٠	١١,٢٩٠,٠٠٨	١٢	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
١٠,٥٩١,٤٩٦	٨,٣٨٦,٨٥٠	١٣	إيرادات إيجارية مؤجلة
٩,٨٠٠,٠٠٠	١٢٢,٨٣١	١٤	مخصص الزكاة
<u>٩٣,٤٧٣,٥٣٤</u>	<u>٣٩,٧٩٩,٦٨٩</u>		<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
<u>٢٣٧,٣٦٠,١٣٠</u>	<u>٢٥٣,٩٠٤,٠٩١</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>٨٥١,٣٧٦,٧١٤</u>	<u>٨٥٤,٤٢٠,٠٤٧</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم ٧ إلى رقم ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة عقارات الخليج  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
٣٩,٥٢٠,٠٤٠	٤٠,٥٨٦,٧١٨		الإيرادات
(٣٠,٧٥٦,١٨٢)	(٢٨,١٢١,٢٥٨)	١٨	تكلفة الإيرادات
٨,٧٦٣,٨٥٨	١٢,٤٦٥,٤٦٠		مجمل الربح
(٧,٨٦٤,٨٢٥)	(٨,٢٧٦,٩١٧)	١٩	مصروفات عمومية وإدارية
(١٣٥,٨٧٩)	(١١٥,٢١٠)		مصروفات بيعية وتسويقية
٨,١٥٦	(٦,٣٣٤,٥٩١)	٢٠	(مصروفات) / إيرادات أخرى بالصافي
(٣٠٤,٩١١)	(٤٢٥,٥٤٤)	٧	خسائر الانخفاض في نهم إيجارات مدينة
١١,٩٥٥,٠٠٠	٥٥,٩٥٢	٦	أرباح من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
-	(٤,٧٩١,٧٠٦)		خسارة من بيع استثمارات باستخدام طريقة حقوق الملكية
١٢,٤٢١,٣٩٩	(٧,٤٢٢,٥٥٦)		(خسارة) / ربح التشغيل
(٥,٢٤٥,٧٨٦)	(٤,٥٦٥,٦٦٥)	٢١	مصروفات تمويلية، بالصافي
٧,١٧٥,٦١٣	(١١,٩٨٨,٢٢١)		صافي (خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة
(١١,٠٣٨,٨٧٥)	(١,٧٦٥,٠٣٨)	١٤	مصروف الزكاة
(٣,٨٦٣,٢٦٢)	(١٣,٧٥٣,٢٥٩)		صافي خسارة السنة بعد الزكاة
(٨,٣٨٥)	٢٥٢,٦٣١	١٠	البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة ارباح (خسائر) إكتوارية ناتجة من إعادة قياس التزام منافع الموظفين
(٣,٨٧١,٦٤٧)	(١٣,٥٠٠,٦٢٨)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٠٧)	(٠,٢٦)	٢٥	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من صافي خسارة السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم ٧ إلى رقم ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

إجمالي حقوق الملكية	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
٦١٧,٨٨٨,٢٣١	٤٤,٦١٦,٦٤٣	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١
(٣,٨٦٣,٢٦٢)	(٣,٨٦٣,٢٦٢)	-	-	صافي خسارة السنة
(٨,٣٨٥)	(٨,٣٨٥)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
(٣,٨٧١,٦٤٧)	(٣,٨٧١,٦٤٧)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٦١٤,٠١٦,٥٨٤	٤٠,٧٤٤,٩٩٦	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦١٤,٠١٦,٥٨٤	٤٠,٧٤٤,٩٩٦	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
(١٣,٧٥٣,٢٥٩)	(١٣,٧٥٣,٢٥٩)	-	-	صافي خسارة السنة
٢٥٢,٦٣١	٢٥٢,٦٣١	-	-	الدخل الشامل الأخر
(١٣,٥٠٠,٦٢٨)	(١٣,٥٠٠,٦٢٨)	-	-	إجمالي الخسارة الشامل للسنة
٦٠٠,٥١٥,٩٥٦	٢٧,٢٤٤,٣٦٨	٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم ٧ إلى رقم ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة عقارات الخليج  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٧,١٧٥,٦١٣	(١١,٩٨٨,٢٢١)	صافي (خسارة) ربح السنة قبل الزكاة
		<b>التعديلات</b>
٢١٥,٢٨٣	٢٥٣,٣٤٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤,١١٧,٣٦١	٤,١١٧,٣٦١	٤ استهلاك عقارات استثمارية
٢٠,٧١٠,٣٠٠	١٧,٢٩٧,٣٨٠	٥ استهلاك حق استخدام الموجودات
-	٤٢٥,٥٤٤	٧ خسائر الإنخفاض في ذمم إيجارات مدينة
٤٨٩	-	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
-	٤,٧٩١,٧٠٦	خسائر من بيع استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(١١,٩٥٥,٠٠٠)	(٥٥,٩٥٢)	٦ أرباح غير محققة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
٤٢٧,٨٤٢	٤٤٠,٦٧٧	١٠ مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٢٨٦,٢٨٨	٢٠٠,٧٠٠	٢١ تكاليف تمويلية لمطلوبات عقود الإيجار
٣,٩٥٩,٤٩٨	٤,٣٦٤,٩٦٥	تكاليف تمويلية
		<b>التغيرات في رأس المال العامل:</b>
(١,٤٥٤,٤٨٥)	٧,٠٨٠,٣٤٠	ذمم إيجارات مدينة ومصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,٤٦٧,٤٤٩	١,٣٦٧,٥٥٣	إيراد مستحق
١,٢٣٠,٣٢٤	(٢١,٧٤٤,٣٦٦)	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٥,١٩٥,٦٧٦	(٢,٢٠٤,٦٤٦)	إيرادات مقدمة
(٤,٠٣٩,٢٤٥)	(١١,٤٤٢,٢٠٧)	١٤ الزكاة المدفوعة
(١٧٨,٤٥٧)	(٨٠,٢٠٨)	١٠ مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٢٨,١٥٨,٩٣٦	(٧,١٧٦,٠٢٨)	<b>صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٥٨,١٢٣,٤٣٦)	(٨٦,٩٨٣,٢٠٨)	٤ مدفوعات لشراء استثمارات في مشروعات عقارية تحت التنفيذ
(٥٢٣,٥٥٣)	(١٠٩,٢٦١)	مدفوعات لشراء ممتلكات ومعدات
٣٠٠	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	٣٤,٣٣٠,٣٤٩	متحصلات من بيع استثمارات بطريقة حقوق الملكية
١٣,٠١٥,٠٠٠	١٤,٨٧٣,١١٥	٦ توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(٤٥,٦٣١,٦٨٩)	(٣٧,٨٨٩,٠٠٥)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
٩٤,٩١٧,٧٥٧	٩٩,٩٩٥,٢٥٢	١١ متحصلات من قروض طويلة الأجل
(٤٥,٨٨٠,٤٨٥)	(٤٠,٣١٩,٤٥٥)	١١ سداد قروض طويلة الأجل
(٦,٠١٤,٧٩٤)	(٢,٠١٨,٩٨٥)	تكاليف تمويلية مدفوعة
(٢٣,٤٤٨,٠١٢)	(١٢,١٦٠,١٧٣)	مسدد من مطلوبات عقود الإيجار
١٩,٥٧٤,٤٦٦	٤٥,٤٩٦,٦٣٩	<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية</b>
		<b>صافي التغير في النقد وما يعادله</b>
٢,١٠١,٧١٣	٤٣١,٦٠٦	نقد وما يعادله كما في بداية السنة
٣,٧٩٤,٩٦٣	٥,٨٩٦,٦٧٦	نقد وما يعادله كما في نهاية السنة
٥,٨٩٦,٦٧٦	٦,٣٢٨,٢٨٢	
		<b>المعاملات غير النقدية</b>
٢,٣٦٢,٦١٦	٦,٩٧٦,٧٠٤	تكاليف تمويلية مرسمة على مشروعات تحت التنفيذ

تعتبر الإيضاحات المرفقة في الصفحات من رقم ٧ إلى رقم ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

## ١ التنظيم والنشاط

تأسست شركة عقارات الخليج ("الشركة")، كشركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم ١٩٤٨٣ بتاريخ ١١/٢٢/١٤٢٥ هـ الموافق ٢٠٠٥/٠١/٠٣ م في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٦١٢ بتاريخ ١٤٢٦/٠١/٢٤ هـ الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٣ م.

يتمثل نشاط الشركة في القيام بشراء وبيع وتأجير وتطوير وصيانة وإدارة وتخطيط وتسويق الأراضي والعقارات لحساب الشركة وتشغيل المباني السكنية والتجارية وإنشاء المعارض التجارية والصناعية وبيعها أو تأجيرها والقيام بأعمال الصيانة والإدارة للمدن والمرافق العامة والمقاولات المعمارية والمدنية والميكانيكية والكهربائية وتملك المستشفيات والأسواق التجارية واستثمارها وتطويرها وصيانتها.

يقع المقر الرئيسي للشركة:  
مدينة الرياض، ص.ب ٣٠٠٧١٨، الرياض ١١٣٧٢  
المملكة العربية السعودية.

## ٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

### ١-٢ أسس الإعداد

### (أ) بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، المشار إليها فيما يلي باعتبارها "المعايير الدولية للتقرير المالي".

تم عرض المبالغ الواردة في القوائم المالية بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

### (ب) مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية - باستثناء مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين والذي يتم قياسه بالقيمة الحالية باستخدام أسلوب وحدة الأنتمان المتوقعة وكذلك الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية واستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

كما تمت إضافة بعض السياسات المحاسبية الهامة ذات الصلة بالبداية في إجراءات تسجيل الشركة بالسوق المالية السعودية والمتمثلة في ربحية السهم والتقارير القطاعية.

### ٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة

### (أ) المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات:

قامت الشركة بتطبيق المعايير والتعديلات التالية لأول مرة على فترة تقريرها السنوي اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢ وهي:

- يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦، "الممتلكات والآلات والمعدات" على الشركة أن تخصم من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود منه. بدلاً من ذلك، سوف تعترف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.
- يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧، "المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة" التكاليف التي تتضمنها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.
- لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي تأثير على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة وليس من المتوقع أن تؤثر بشكل جوهري على الفترات الحالية أو المستقبلية.

### (ب) المعايير الصادرة والتي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم يتم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، "عرض القوائم المالية" على تصنيف المطلوبات:

توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية"، على أن المطلوبات يتم تصنيفها على أنها متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى "تسوية" التزام.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ب) المعايير الصادرة والتي لم يتم تطبيقها بعد (تتمة)

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨:

تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

- تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة:

تتطلب هذه التعديلات من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي، عند الإثبات المبدئي، إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

(ج) المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار"

تحدد الشركة في بداية العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار. إن العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما مقابل ثمن معين. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل حق السيطرة لاستخدام أصل محدد.

كمستأجر

عند بدء العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو يحتوي على عقد إيجار. يمثل العقد أو يحتوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمان نظير مقابل مالي. و لتقييم نقل حق السيطرة تقوم الشركة بتقييم إذا كان العميل يتمتع طوال فترة الاستخدام بكل مما يلي:

أ- حق الحصول على ما يقارب كافة المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل المحدد بدرجة كبيرة.

ب- حق توجيه السيطرة على استخدام الأصل المحدد.

تعترف الشركة بحق استخدام الأصل في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل ذو العلاقة للاستخدام) وكذلك التزام الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار. يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئياً بالتكلفة، مطروحاً منه الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة ويتم تسويته لأي عملية إعادة قياس للالتزامات الإيجار. تشمل تكلفة حق استخدام الأصول على المبلغ الأولي للالتزامات الإيجار المعدلة لأي مدفوعات إيجار تم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متكبدة وتقدير التكاليف التي سيتم تكبدها في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع أو الأصل إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لحق استخدام الأصول استناداً إلى مدة العقد.

يتم قياس التزام الإيجار مبدئياً في تاريخ بداية عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. تقوم الشركة بخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب على الشركة استخدام معدل الاقتراض الإضافي.

بعد تاريخ بداية عقد الإيجار يجب على المستأجر قياس التزام عقد الإيجار بما يلي:

(أ) زيادة المبلغ الدفترى ليعكس معدل الفائدة على التزام عقد الإيجار؛

(ب) تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار؛ و

(ج) إعادة قياس المبلغ الدفترى ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار أو ليعكس دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو المعدلة والتي يتم إعادة قياسها عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناشئة عن تغيير في المؤشر أو المعدل أو إذا كان هناك تغيير في تقدير الشركة للمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية أو إذا غيرت الشركة تقييمها فيما إذا كانت ستختار الشراء أو التمديد أو الإنهاء. يتم تسوية أي عملية إعادة قياس في التزام الإيجار مقابل القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل أو تحميله على قائمة الربح أو الخسارة إذا كانت القيمة الدفترية للأصل ذو العلاقة صفراً.

عقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الدخل الشامل. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل. وتشمل الموجودات منخفضة القيمة معدات تقنية المعلومات والقطع الصغيرة من المعدات المكتبية والأثاث.

٢	ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
٢-٢	السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### ج) المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" (تتمة)

#### خيارات التمديد

في حالة عقود الإيجار التي توفر خياراً للتمديد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول ممارسة خيارات التمديد عند بدء عقد الإيجار. تعيد الشركة تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة الخيارات إذا كان هناك حدث جوهري أو تغيير كبير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها

#### كمؤجر

عندما تكون الشركة مؤجر، فإنها تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي.

لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم الشركة بإجراء تقييم شامل فيما إذا كان عقد الإيجار ينقل جميع مخاطر ومنافع الملكية للأصل الأساسي. إذا كان هذا هو الحال، فإن عقد الإيجار هو عقد إيجار تمويلي وإذا لم يكن كذلك، فهو عقد تشغيلي. كجزء من هذا التقييم، تدرس الشركة مؤشرات معينة مثل ما إذا كانت مدة عقد الإيجار تمثل الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.

القياس الأولى في حالة عقود الإيجار التمويلية: يجب على المؤجر استخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لقياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تتكون دفعات الإيجار المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار التي لم تستلم في تاريخ بداية عقد الإيجار مما يلي:

- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة جوهرياً) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة القبض.

- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل.

- المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار.

- مدفوعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لذلك الخيار.

وعند القياس اللاحق يجب على المؤجر إثبات دخل التمويل على مدى مدة عقد الإيجار، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد الإيجار.

القياس الأولي في حالة عقود الإيجار التشغيلية: يجب على المؤجر إثبات دفعات عقود الإيجار من عقود الإيجارات التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر. ويجب على المؤجر تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقص فيه الفوائد من استخدام الأصل محل العقد.

عند القياس اللاحق يجب على المؤجر تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان الأصل محل العقد المؤجر إيجاراً تشغيلياً قد هبطت قيمته والمحاسبة عن أي خسائر هبوط يتم تحديدها

عندما تكون الشركة مؤجرًا وسيطاً، فإنها تقوم بإحتساب فوائدها في عقد الإيجار الرئيسي والعقد الثانوي بشكل منفصل. يتم تقييم تصنيف عقد الإيجار الثانوي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الأصل ذو العلاقة. إذا كان عقد الإيجار الرئيسي عبارة عن عقد إيجار قصير الأجل تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء، يتم تصنيف عقد الإيجار الثانوي على أنه عقد إيجار تشغيلي.

إذا كان الترتيب يتضمن مكونات إيجارية وغير إيجارية، فإنه يجب على الشركة تخصيص العوض في العقد بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ لتخصيص المقابل في العقد.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(د) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. عند بيع الموجودات أو التخلص منها، أي عند نقل مخاطر ومنافع الملكية إلى المشتري، يتم حذف تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التخلص منها في قائمة الربح أو الخسارة. عندما تختلف الأعمار الإنتاجية للأجزاء لأي بند من الممتلكات والمعدات، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) ضمن الممتلكات والمعدات.

لا يتم استهلاك الأراضي. يتم إثبات الاستهلاك في قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات على النحو التالي ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة:

سنوات	
٥ سنوات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل	تحسينات على مباني مستأجرة
٤	معدات مكتبية
٥	أثاث ومفروشات

يتم فحص العمر الإنتاجي والقيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في كل فترة تقرير ويتم تعديلها عند الضرورة للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة من بنود الممتلكات والمعدات.

(هـ) العقارات الاستثمارية والمشروعات تحت التنفيذ

يتم الاحتفاظ بالممتلكات الاستثمارية، وذلك لتحقيق عائدات إيجار طويل الأجل أو زيادة قيمتها أو كلاهما، ويتم قياسها بالقيمة العادلة. وتعرض التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يقتصر إثبات أي ربح على عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة في الفترة الحالية والفترات السابقة. تتبع الشركة نموذج القيمة العادلة للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ لقياس الممتلكات الاستثمارية اللاحقة. يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم يتم إجراؤه بواسطة مقيم معتمد خارجي مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين السعوديين عند وجود مؤشر بأن هناك تغير جوهري بالقيمة العادلة، وتطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

العقارات الاستثمارية هي أراضي أو مباني محتفظ بها لغرض ما غير الاستخدام في الأنشطة التشغيلية للشركة. كما تحتفظ الشركة بالعقارات الاستثمارية المحتفظ بها للحصول على إيرادات إيجار و/أو لزيادة رأس المال من خلال الزيادة في القيمة. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج التكلفة (تظهر بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاكات المتراكمة وأي خسائر هبوط في قيمتها).

يتم إجراء التحويلات إلى أو من الممتلكات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام.

يتم إلغاء الاعتراف بالممتلكات الاستثمارية إما عند التخلص منها أو عندما يتم سحب الممتلكات الاستثمارية بشكل دائم من الاستخدام والتي لا يتوقع منها منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في فترة إلغاء الاعتراف.

إذا أصبحت الممتلكات الاستثمارية تستخدم من قبل الشركة يعاد تصنيفها كممتلكات ومعدات، وتصبح قيمتها العادلة في تاريخ التغيير هي تكلفتها للأغراض المحاسبية اللاحقة.

إذا تم تحويل الممتلكات المستخدمة من قبل الشركة الي ممتلكات استثمارية، تقوم الشركة بالمحاسبة عنها وفقاً للسياسة الموضحة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التحويل.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال عناصر بنود العقارات الاستثمارية التي تم المحاسبة عنها بشكل منفصل، ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم قيد جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل عند تكبدها.

يتم إدراج تكلفة المشروعات تحت التنفيذ والتي يكون الغرض من إنشائها عقارات من أجل إيرادات إيجارية أو/و لغرض زيادة رأس المال من خلال زيادة القيمة ضمن العقارات الاستثمارية للغرض المخصص له. يتم استهلاك المباني بطريقة القسط الثابت على مدار عمرها الإنتاجي وهو ٤٠ سنة، إن الأراضي لا يتم استهلاكها.

(و) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يحدث انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مدرة للنقد قيمتها القابلة للاسترداد، وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. تُحسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة التي تجرى على أساس تجاري لموجودات مماثلة أو على الأسعار التي يمكن رصدها في السوق بعد خصم التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. يستند حساب القيمة المستخدمة إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تُستمد التدفقات النقدية من الموازنة الخاصة بالسنوات الخمس القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لا تكون الشركة ملتزمة بها حتى تاريخه أو على الاستثمارات المستقبلية الكبيرة التي من شأنها أن تدعم أداء الموجودات الخاصة بالوحدة المدرة للنقد التي يجري فحصها. يتأثر المبلغ القابل للاسترداد إلى حد كبير بمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وكذلك التدفقات النقدية الواردة المتوقعة مستقبلاً ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. هذه التقديرات هي الأكثر صلة بالشهرة وغيرها من الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة المثبتة من قبل الشركة.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ز) استثمارات بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيرًا كبيرًا. والتأثير الجوهرى هو قدرة الشركة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

تتم المحاسبة عن استثمار الشركة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة. وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة الزميلة، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة ضمنية وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار. تسجل أي زيادة في حصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة مبدئيًا بالتكلفة في قائمة المركز المالي ويتم تعديلها بعد ذلك لإثبات حصة الشركة من أرباح أو خسائر والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة ملكيتها في الشركة الزميلة (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار الشركة في الشركة الزميلة) تتوقف الشركة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية. تسجل الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي تنكبد فيه الشركة مطلوبات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن الشركة الزميلة. وإذا قامت الشركة الزميلة في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف الشركة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

ح) الأدوات المالية

الاعتراف الأولي – الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يجب على المنشأة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي المنفرد عندما وفقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في النصوص التعاقدية للأداة.

الموجودات المالية

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم الشركة بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً – في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل – تكاليف المعاملة العائدة إلى اقتناء الأصل المالي. يتم تحميل تكاليف معاملة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من مصاريف في قائمة الدخل الشامل.

يتم قياس الذمم المدبنة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن الفئات التالية:

أ) تلك الموجودات التي يجب تصنيفها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

ب) تلك الموجودات التي يجب قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للشركة تقاس بالتكلفة المطفأة وهي الأقرب إلى نموذج أعمال الشركة.

لم يتكون لدى الشركة أية موجودات مالية يتوافق تصنيفها كأصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل خلال عام ٢٠٢١.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب الاحتفاظ بالأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية،

ب) وينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم التجارية والذمم المدبنة الأخرى وودائع مرابحة لأجل. تتضمن وودائع المرابحة لأجل لدى البنوك وودائع بتاريخ استحقاق أصلي أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة واحدة من تاريخ الإيداع.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ح الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

بعد القياس الأولي، يتم قياس الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي ناقصاً الهبوط في القيمة (إن وجد). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من معدل العائد الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العائد الفعلي ضمن إيرادات التمويل في قائمة الدخل الشامل. تدرج الخسائر الناتجة عن الهبوط في القيمة في الدخل الشامل الأخر.

إعادة التصنيف

عندما، فقط عندما تقوم المنشأة بتنفيذ نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكور أعلاه.

إلغاء إثبات الموجودات المالية

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من شركة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي المنفرد للشركة) عند:

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم احتمالية وجود دليل على أن أصل مالي أو شركة موجودات مالية قد تعرضت للانخفاض. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر منذ الإدراج الأولي للأصل يؤثر على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل المالي أو شركة الموجودات المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتمد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) من المنشأة اتباع نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل الاعتراف بالخسائر الائتمانية، بل تقوم المنشأة بدلاً من ذلك باستخدام نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ كل قائمة مركز مالي منفرد.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة أو (ب) خسائر مدى الحياة. وفي حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية مدى الحياة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث يتم عمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية كما في تاريخ المركز المالي المنفرد. اختارت الشركة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية لمدى الحياة.

يتم قياس الخسائر الائتمانية طويلة الأجل المتوقعة من المبالغ المستحقة للتحويل من المدينين التجاريين باستخدام مصفوفة المخصص. وتستخدم المنشأة خبرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية من المبالغ المستحقة للتحويل من المدينين التجاريين لتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر من الأصول المالية. وتحدد مصفوفة المخصص معدلات ثابتة للمخصص لكل شركة من الأرصد المصنفة حسب عدد الأيام التي تكون فيها المبالغ المستحقة للتحويل من المدينين التجاريين متجاوزة لاستحقاقها. تبعا لتنوع قاعدة عملائها، فإن المنشأة تستخدم المجموعات المناسبة إذا كانت خبرتها التاريخية في الخسائر الائتمانية تظهر أنماط خسارة مختلفة بشكل كبير -لقطاعات العملاء المختلفة. ومن أمثلة الضوابط التي قد يتم استخدامها لتجميع الأصول فئات المنطقة الجغرافية، ونوع المنتج، وتصنيف العميل، والضمان الرهنى أو الضمان الائتماني التجاري ونوع العميل (مثل عميل جملة أو تجزئة).

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج الخسارة في قائمة الدخل الشامل. تستمر إيرادات العائد في التدفق النقدي على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل العائد المستخدم في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الهبوط في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض عندما يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي ويتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى الشركة. وفيما إذا في سنة لاحقة، زاد أو نقص مبلغ خسارة الهبوط التقديرية بسبب حدث وقع بعد تسجيل الهبوط في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الهبوط المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. ويتم إذا ما تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى تكاليف التمويل في قائمة الدخل الشامل.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل وكقروض وضمم دائنة (تقاس بالتكلفة المطفأة) - حسب الملانم.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية للشركة بدايةً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والذمم الدائنة بعد خصم تكاليف المعاملة مباشرة. تتضمن المطلوبات المالية للشركة ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وقروض وسلف.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المنشأة بتصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم تصنيفها عند الإثبات ويتم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للإلغاء قيد الأصل أو تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- عقود ضمان مالي.
- التزامات لتقديم قروض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.
- الذمم المحتمل تسجيله من قبل الجهة المقنتية في عملية تجميع الأعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي.
- يتم قياس هذا الذمم المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع تغييرات تسجل في قائمة الدخل الشامل.

تتكون المطلوبات المالية للشركة من ذمم دائنة، مبالغ مستحقة الدفع. يتم قياس جميع المطلوبات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل العائد الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل العائد الفعلي. يدرج إطفاء معدل العائد الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الشامل.

إعادة التصنيف

لا يسمح المعيار بإعادة تصنيف أي التزام مالي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو انتهاءه أو إلغاؤه. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقروض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط التزام حالي جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفروق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الدخل الشامل.

ط) النقد وما يعادله

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، يشتمل النقد وما يماثله على النقد والأرصدة البنكية والودائع والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء والتي تكون جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي لا تتعرض لمخاطر جوهرية جراء التغير في القيمة.

ي) منافع نهاية الخدمة للموظفين

١- منافع الموظفين قصيرة الأجل

تدرج المطلوبات عن الأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات السنوية والإجازات المرضية المترجمة والمتوقع تسويتها بشكل كامل خلال ١٢ شهراً بعد نهاية السنة التي يقدم فيها الموظفون الخدمة ذات العلاقة فيما يتعلق بخدمات الموظفين حتى نهاية فترة التقرير ويتم قياسها بالمبالغ المتوقعة دفعها عند تسوية المطلوبات. وتعرض المطلوبات على أنها التزامات منافع الموظفين المتداولة في قائمة المركز المالي.

٢- خطط المنافع المحددة

تدير الشركة نظاماً واحداً لمنافع التوظيف حسب خطة منافع محددة تتفق مع أنظمة العمل والعمل في المملكة العربية السعودية بناءً على آخر راتب وعدد سنوات الخدمة.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ي) منافع نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

لا يتم تمويل خطط منافع ما بعد التوظيف. وبالتالي، فإن تقييمات الالتزامات بموجب الخطة يتم تنفيذها من قبل خبير اكتواري مستقل بناءً على طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. إن التكاليف المتعلقة بهذه الخطط تتكون أساساً من القيمة الحالية للمنافع المنسوبة وذلك على أساس متساوٍ 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 الربح أو الخسارة في حين يتم تسجيل عكس الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة في الربح أو الخسارة. تعتبر أي تغييرات في صافي الالتزام بسبب التقييم الاكتواري والتغيرات في الافتراضات كإعادة قياس في قائمة الدخل الشامل الأخر.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس التي تنشأ من تعديلات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية مباشرة على قائمة الدخل الشامل الأخر ويتم تحويلها إلى الأرباح المبقة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية في الفترة التي تحدث فيها.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة الناتجة من تعديلات أو تقليصات النظام فوراً في الربح أو الخسارة كتكاليف خدمة سابقة. تعتمد مدفوعات نهاية الخدمة بشكل أساسي على رواتب الموظفين النهائية والبدايات وسنوات الخدمة المتركمة، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية.

٣- منافع نهاية الخدمة

تُستحق منافع نهاية الخدمة عندما تنهي الشركة خدمة الموظف قبل تاريخ التقاعد الاعتيادي، أو عندما يوافق الموظف على الإنهاء الطوعي مقابل هذه المنافع. تثبت الشركة منافع نهاية الخدمة في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) عندما لا تستطيع الشركة سحب عرض هذه المنافع و(ب) عندما تثبت الشركة تكاليف إعادة الهيكلة التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ تتضمن مدفوعات مكافآت نهاية الخدمة. في حالة تقديم عرض للتشجيع على الإنهاء الطوعي، تُقاس منافع نهاية الخدمة بناءً على عدد الموظفين المتوقع قبولهم لهذا العرض. تخصم المنافع المستحقة لأكثر من ١٢ شهراً بعد نهاية فترة التقرير إلى القيمة الحالية.

(ل) إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للتعويض المستلم أو المدين. تكون المبالغ المفصح عنها كإيرادات صافية من العوائد والمخصصات التجارية والحسومات والمبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات عندما يكون بالإمكان قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق به، وعندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المنشأة منافع اقتصادية مستقبلية، وعندما يتم استيفاء معايير محددة لكل نشاط من أنشطة الشركة على النحو المبين أدناه. تستند الشركة في إعداد تقديراتها إلى النتائج التاريخية، مع الأخذ في الاعتبار نوع العميل ونوع المعاملة وشروط كل اتفاق.

يتم الاعتراف بالإيرادات لأنشطة الأعمال الرئيسية باستخدام الطرق المبينة أدناه:

**إيرادات الإيجار** - تمثل إيرادات الإيجار من الممتلكات الاستثمارية في المبالغ المحملة للمستأجرين مقابل استئجار ممتلكات الشركة الاستثمارية، ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

**أرباح من بيع الاستثمارات** - يتم إثبات الإيرادات من بيع الاستثمارات في تاريخ نقل جميع المخاطر والمنافع الجوهرية الخاصة بالملكية إلى المشتري، وعندما يكون من الممكن استرداد التعويض وعندما لا يكون هناك تدخل مستمر من الإدارة في الموجودات.

**إيرادات توزيعات الأرباح** - يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات عند وجود حق باستلام تلك المبالغ.

(ك) احتياطي نظامي

بموجب أحكام نظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية والنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ على الأقل من صافي الدخل إلى احتياطي نظامي إلى أن يعادل هذا الاحتياطي نسبة ٣٠٪ على الأقل من رأس مال الشركة. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

(م) الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يتم استحقاق زكاة الشركة وتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة. يتم احتساب الزكاة الإضافية، إن وجدت، المتعلقة بربوط السنوات السابقة في الفترة التي يتم فيها الانتهاء من الربوط النهائية.

(ن) مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزام قائم (نظامي أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يقتضي الأمر تدفقاً خارجياً لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسديد الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير معقول لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع الشركة تعويض بعض المخصصات أو جميعها، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات مبالغ التعويض كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصاريف المرتبطة بأي مخصص في قائمة الدخل صافية من أي تعويضات.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، تحدد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، حيثما يقتضي الأمر، تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. ويتم إثبات عكس الخصم كتكاليف تمويل.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(س) المصاريف

تشتمل مصروفات البيع والتوزيع والمصروفات العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل خاص جزءاً من تكلفة المبيعات كما هو مطلوب بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي. يتم إجراء توزيع لتكلفة المبيعات ومصروفات البيع والتوزيع والمصروفات العمومية والإدارية عند اللزوم، على أساس ثابت.

(ع) الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

يمثل هذه المبالغ مبالغ تأمين دائنة للمستأجرين يتم سدادها بعد إنتهاء عقود الإيجار مع المستأجرين.

الذمم التجارية الدائنة هي التزامات على أساس شروط إئتمانية عادية ولا تحمل فائدة.

(ف) توزيعات أرباح

يتم تسجيل توزيعات الأرباح في القوائم المالية في السنة التي تمت الموافقة عليها من قبل المساهمين في الشركة.

(ص) ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة أرباح أو خسائر السنة المنتهية الخاصة بملك الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة.

(ق) التقارير القطاعية

القطاع هو أحد المكونات المميزة للشركة التي تشارك في أنشطة الأعمال التي تكسب منها الإيرادات وتتكد التكاليف. تستخدم إدارة الشركة قطاعات التشغيل لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تجميع قطاعات التشغيل التي تظهر خصائص اقتصادية متشابهة والمنتجات والخدمات وفتة العملاء حيثما كان ذلك مناسباً، وإدراجها كقطاعات يمكن التقرير بها.

(ر) الالتزامات المحتملة

هي التزامات من المحتمل أن تنشأ عن أحداث سابقة ويتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع واحد أو أكثر من أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع ضمن السيطرة الكاملة للشركة، أو التزام حالي لا يتم قيده لأن من غير المحتمل أن تكون هناك حاجة لتدفق الموارد لتسوية الالتزام. في حال عدم القدرة على قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية فإنه لا يتم تسجيل المطلوبات المحتملة وإنما تفصح عنها في القوائم المالية.

(ش) قياس القيمة العادلة

تقيس الشركة بعض الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة في تاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه من بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين أطراف مشاركين في السوق وذلك في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض بأن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام قد تمت إما:

من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو

في غياب سوق رئيسية، في أكثر الأسواق فائدة بالنسبة للأصل أو الالتزام

يجب أن يتاح الشركة السوق الرئيسية أو الأكثر أفضلية. يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن المتعاملين في السوق يعملون من منطلق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق يمكنه استخدام الأصل لتحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم الشركة أساليب التقييم التي تعد مناسبة وفقاً للظروف المحيطة وكذلك التي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، وإثبات استخدام المدخلات التي يمكن رصدها ذات العلاقة وإثبات استخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها. يتم إثبات جميع الموجودات والمطلوبات المقاسة بالقيمة العادلة أو المفصح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، على النحو المبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى المدخلات المهمة لقياس القيمة العادلة لكل:

المستوى ١ - أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.

المستوى ٢ - أساليب التقييم التي يكون فيها أقل قدر من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن رصدها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى ٣ - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات والذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة لا يمكن رصدها.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
٢-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

لقياس القيمة العادلة للممتلكات، تقوم الشركة بإشراك مقيم مستقل حاصل على مؤهلات مهنية مناسبة معترف بها وخبرات حديثة في الموقع وفئة الأصل الذي يتحرى تقييمه. تقوم الإدارة بفحص تقرير المقيم وتقدير مدى ملاءمة الافتراضات وأساليب التقييم والمعمولية العامة للتقييم. لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات بناءً على طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح أعلاه.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة في سوق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة. تستخدم أسعار العطاءات للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى آخر قيمة صافية للموجودات المنشورة بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل، والتدفقات النقدية المخصومة، نماذج تقييم ملائمة أخرى أو عروض أسعار الوسطاء.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة بخصم التدفقات النقدية المستقبلية بسعر السوق الحالي لعائد الأدوات المالية المماثلة. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، حيث لا يمكن تحديد تقدير معقول للقيمة العادلة، يتم إثبات الاستثمار بالتكلفة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقرر الشركة ما إذا كان قد حدث تحويل بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقدير التصنيف (بناءً على أدنى مستوى مدخلات هام لقياس القيمة العادلة بشكل عام) في نهاية كل فترة تقرير.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت الشركة فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حسبما تم إيضاحه أعلاه.

(ت) تكاليف التمويل

تكلفة التمويل المرتبطة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة (وهي الأصول التي تحتاج لفترة كبيرة من الوقت، أكثر من سنة، حتى تصبح جاهزة للاستخدام أو البيع المعدة له) يتم اضافتها إلى تكلفة هذه الأصول حتى تصبح هذه الأصول جاهزة للاستخدام أو البيع المعدة له. يتم إثبات جميع تكاليف التمويل الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند فترة تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

(ث) مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجيل الصافي في قائمة المركز المالي المنفرد فقط عند وجود حق حالي نافذ نظامياً لتسوية المبالغ المدرجة وكان هناك نية لدى الشركة لتسوية الموجودات والمطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

(خ) تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض الشركة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس التصنيف المتداول وغير المتداول. تعتبر الموجودات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- ١- عندما يتوقع إثباتها أو يقصد بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية.
  - ٢- يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
  - ٣- عندما يتوقع إثباتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
  - ٤- عندما تكون مصنفة ضمن النقد وما يماثله ما لم يكن ممنوعاً استبدالها أو استخدامها لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- تصنف الشركة جميع الموجودات الأخرى باعتبارها غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- ١- عندما يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية.
  - ٢- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
  - ٣- عندما يستحق تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
  - ٤- في حال عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- تصنف الشركة جميع المطلوبات الأخرى باعتبارها غير متداولة.

## ٣ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية للشركة من الإدارة إبداء التقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. وقد ينتج عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترات المستقبلية. قامت الشركة ببناء الافتراضات والتقدير الخاصة بها وفقاً للعوامل المتاحة عند إعداد القوائم المالية. وعلى الرغم من ذلك، فإن الظروف الحالية والافتراضات بشأن التطورات المستقبلية قد تختلف بسبب التغيرات أو الظروف الخارجة عن سيطرة الشركة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

فيما يلي الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة:

### مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم مدينة مستحقة من عقود التأجير التشغيلي

تستخدم الشركة سجل المخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمستحق من عقود التأجير التشغيلي. تستند معدلات المخصصات إلى أيام التأخير لمجموعة العملاء.

يعتمد سجل المخصص مبدئياً على معدلات التعثر التاريخية في السداد للعملاء والتي يتم ملاحظتها. تقوم الشركة بحساب مصفوفة الإحتساب بشكل دقيق بعد مراعاة أثر الخسارة الائتمانية التاريخية في ضوء المعلومات التي تتسم بالنظر المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها ويتم تحليل التغيرات في التقديرات التي تتسم بالنظر المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر في السداد التاريخية والتي يتم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة هي أكثر البنود حساسية للتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالشركة التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالشركة

### خطط المزايا المحددة

يتم تحديد تكلفة خطط منافع نهاية الخدمة والقيمة الحالية للالتزام منافع نهاية الخدمة باستخدام التقييمات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات متعددة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. ويشمل ذلك تحديد معدل الخصم والزيادات المستقبلية في الرواتب ومعدلات الوفيات والزيادات المستقبلية في المعاشات التقاعدية. نظراً لتعقيد التقييم، والافتراضات الأساسية وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة حساس للتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير.

عند تحديد معدل الخصم المناسب، تأخذ الإدارة في الاعتبار معدلات الفائدة على سندات الشركات بالعملية المعنية ذات تصنيف (أ) على الأقل، وذات استحقاقات استقراء تتوافق مع المدة المتوقعة للالتزام المنافع المحددة. تتم مراجعة السندات الأساسية من أجل الجودة، ويتم إلغاء السندات ذات الفروق الائتمانية المفرطة من عدد السندات التي يستند إليها معدل الخصم، على أساس أنها لا تمثل سندات عالية الجودة.

يعتمد معدل الوفيات على جداول الوفيات المتاحة للعمامة في البلدان المحددة. لا توجد جداول وفيات متاحة للعمامة في البلد المحدد. تستند الزيادات المستقبلية في الرواتب والمعاشات التقاعدية إلى معدلات التضخم المستقبلية المتوقعة وتوقعات الإدارة للبلاد المعني.

### الأعمار الإنتاجية للاستثمارات العقارية

يتم تقدير العمر الإنتاجي لكل بند من بنود الاستثمارات العقارية للشركة على أساس الفترة التي يتوقع أن يكون فيها الأصل متاحاً للاستخدام يستند هذا التقدير إلى تقييم جماعي لممارسات أنشطة مماثلة وأساليب تقييم داخلية والخبرة مع الموجودات المماثلة وتطبيق الأحكام عندما تصبح الموجودات متاحة للاستخدام وبدء احتساب نفقات الاستهلاك.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل بصورة دورية وتحديثه إذا اختلفت التوقعات عن التقديرات السابقة بسبب التقدم الفني والتجاري والقيود القانونية أو غيرها على استخدام الأصل، إلا أنه من الممكن أن تتأثر نتائج التشغيل المستقبلية بصورة جوهرياً بالتغيرات في مبالغ وتوقيت النفقات المسجلة الناتجة عن التغيرات في العوامل المذكورة أعلاه

٤ عقارات استثمارية

الإجمالي	مشروعات تحت التنفيذ (٤-١)	مباني	أراضي	التكلفة:
٥٦٨,٢٩٥,٩١٩	٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٨٦,٩٨٣,٢٠٨	٨٦,٩٨٣,٢٠٨	-	-	إضافات
٦٥٥,٢٧٩,١٢٧	٣٤٦,١٥٧,٨٩٠	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢٠,٢٢٣,٤٠١	-	٢٠,٢٢٣,٤٠١	-	الإستهلاك المتراكم:
٤,١١٧,٣٦١	-	٤,١١٧,٣٦١	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٢٤,٣٤٠,٧٦٢	-	٢٤,٣٤٠,٧٦٢	-	المحمل للسنة
٦٣٠,٩٣٨,٣٦٥	٣٤٦,١٥٧,٨٩٠	١٤٠,٣٥٣,٦٧٤	١٤٤,٤٢٦,٨٠١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
				صافي القيمة الدفترية كما في:
				٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٥٠٧,٨٠٩,٨٦٧	١٩٨,٦٨٨,٦٣٠	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١	التكلفة:
٦٠,٤٨٦,٠٥٢	٦٠,٤٨٦,٠٥٢	-	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١
٥٦٨,٢٩٥,٩١٩	٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	١٦٤,٦٩٤,٤٣٦	١٤٤,٤٢٦,٨٠١	إضافات
١٦,١٠٦,٠٤٠	-	١٦,١٠٦,٠٤٠	-	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤,١١٧,٣٦١	-	٤,١١٧,٣٦١	-	الإستهلاك المتراكم:
٢٠,٢٢٣,٤٠١	-	٢٠,٢٢٣,٤٠١	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١
٥٤٨,٠٧٢,٥١٨	٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	١٤٤,٤٧١,٠٣٥	١٤٤,٤٢٦,٨٠١	المحمل للسنة
				الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
				صافي القيمة الدفترية كما في:
				٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ عقارات استثمارية (تنمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ يوجد رهن على العقارات الاستثمارية لصالح أحد البنوك المحلية وقد بلغت قيمته الدفترية ٢٨٤,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢٨٨,٩ مليون ريال سعودي). (إيضاح رقم ١).

قامت الشركة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وبلغت قيمتها ٣١٨,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣١٧,٥ مليون ريال سعودي). تم إجراء التقييم الخارجي عن طريق مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، مكتب استناد للتقييم العقاري والمقيد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم ١٢١٠٠٠٠٣٧.

١-٤ مشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشاريع تحت التنفيذ فيما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٩٥,٨٦٤,٠٠٥	٢٨٠,٧٨٩,٨٧٢	مشروع فندق ومجمع ترفيهي العليا - الرياض
٦٣,٣١٠,٦٧٧	٦٥,٣٦٨,٠١٨	مشروع فندق ومجمع ترفيهي - الدمام
٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	٣٤٦,١٥٧,٨٩٠	

يتمثل رصيد مشروعات تحت التنفيذ في مايلي:

الإجمالي	مباني	أراضي	التكلفة:
١٩٨,٦٨٨,٦٣٠	٦٤,٣٧٥,٨٧٦	١٣٤,٣١٢,٧٥٤	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١
٦٠,٤٨٦,٠٥٢	٦٠,٤٨٦,٠٥٢	-	إضافات
٢٥٩,١٧٤,٦٨٢	١٢٤,٨٦١,٩٢٨	١٣٤,٣١٢,٧٥٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٦,٩٨٣,٢٠٨	٨٦,٩٨٣,٢٠٨	-	إضافات
٣٤٦,١٥٧,٨٩٠	٢١١,٨٤٥,١٣٦	١٣٤,٣١٢,٧٥٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بلغت القيمة العادلة للمشروعات تحت التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٣٩٥,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٨٠,٥ مليون ريال سعودي). تم إجراء التقييم عن طريق مقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) مكتب استناد للتقييم العقاري والمقيد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم ١٢١٠٠٠٠٣٧.

إن أساليب التقييم المستخدمة في تقييم الاستثمارات العقارية والمشروعات تحت التنفيذ هي المستوى الثاني والثالث للقيمة العادلة.

تتضمن الإضافات على مشروعات تحت التنفيذ فوائد تم رسملتها، بمبلغ ٦,٩٧٦,٧٠٤ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٣٦٢,٦١٦ ريال سعودي).

٥ عقود الإيجار

أ- موجودات حق الاستخدام

٢٠٢١	٢٠٢٢	موجودات حق الاستخدام
٣٨,٠٠٧,٦٨٠	١٧,٢٩٧,٣٨٠	الرصيد في بداية السنة
(٢٠,٧١٠,٣٠٠)	(١٧,٢٩٧,٣٨٠)	استهلاك السنة
١٧,٢٩٧,٣٨٠	-	الرصيد كما في نهاية السنة

ب- التزامات عقود الإيجار

٢٠٢١	٢٠٢٢	التزامات عقود الإيجار
٣٥,٦٠٨,١٨٥	١٢,١٦٠,١٧٣	الرصيد في بداية السنة
-	-	إضافات خلال السنة
(٢٣,٤٤٨,٠١٢)	(١٢,١٦٠,١٧٣)	دفعات إيجار خلال السنة
١٢,١٦٠,١٧٣	-	الرصيد في نهاية السنة
١٢,١٦٠,١٧٣	-	مطلوبات عقود الإيجار - متداولة
١٢,١٦٠,١٧٣	-	الإجمالي

٦ استثمارات بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الاستثمارات في حصص الشركة في صندوق - عقارات الخليج ("الصندوق") والمدرج في السوق السعودي ("تداول")، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في عدد ٢٢,١ مليون وحدة (٢٠٢١: ٢٦,٥ مليون وحدة) بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ١٠ ريال سعودي)، تمثل نسبة ٣٢,٤٪ (٢٠٢١: ٣٨,٩٠٪).

وقعت الشركة تسهيلات مرابحة مع أحد شركات الإستثمار بالأوراق المالية والوساطة وقد تضمنت ضمانات من ضمنها أن شركة الإستثمار كإيبتال يحق لها التنفيذ على وحدات الصندوق في حال الإخلال بشروط اتفاقية التسهيلات (إيضاح ١١).

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤٩,٦٣٠,٠٠٠	٢٤٨,٥٧٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير
١١,٩٥٥,٠٠٠	٥٥,٩٥٢	أرباح غير محققة عن استثمارات بطريقة حقوق الملكية
(١٣,٠١٥,٠٠٠)	(١٤,٨٧٣,١١٥)	توزيعات أرباح مستلمة
-	(٣٩,١٢٢,٠٥٥)	تكلفة بيع وحدات
٢٤٨,٥٧٠,٠٠٠	١٩٤,٦٣٠,٧٨٢	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٧ ذمم إيجارات مدينة بالصافي

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١١,٤٦٩,٢٣٠	١٥,٩٩٨,١٣٧	ذمم إيجارات مدينة
(٣٠٤,٩١١)	(٧٣٠,٤٥٥)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
١١,١٦٤,٣١٩	١٥,٢٦٧,٦٨٢	

فيما يلي بيان بالحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,٨٧٥,٧١٦	٣٠٤,٩١١	الرصيد كما في ١ يناير
(٢,٨٧٥,٧١٦)	-	شطب
٣٠٤,٩١١	٤٢٥,٥٤٤	المكون خلال السنة
٣٠٤,٩١١	٧٣٠,٤٥٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

٨ مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤٨٨,٢٣٣	٢,٨٣٨,٥٦٢	تأمين اعتمادات مستندية
١٠,٣٤١,١٢٣	٢,٣٣٦,٢٣٧	ضريبة القيمة المضافة
٥٣٥,٧٤٤	٧١٤,٤٢٤	سلف وعهد الموظفين
٣٠٤,٥٧٩	٣١٥,٤٤٤	مصروفات مدفوعة مقدماً
٦,١٧٠,٧٢٥	-	دفعات مقدمة للمقاولين
١٢٢,٥٦٠	١٤٩,٠٥٠	أخرى
١٧,٩٦٢,٩٦٤	٦,٣٥٣,٧١٧	

٩ نقد وما في حكمه

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٥,٨٩٦,٦٧٦	٦,٣٢٨,٢٨٢	نقد لدى البنوك
٥,٨٩٦,٦٧٦	٦,٣٢٨,٢٨٢	

## ١٠ إلتزامات منافع الموظفين

فيما يلي الحركة في صافي مطلوبات موظفين محددة في قائمة المركز المالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤,٣٦٨,٨٨٢	٤,٧٢٩,٣٢١	الرصيد كما في ١ يناير
٤٢٧,٨٤٢	٤٤٠,٦٧٧	تكلفة الخدمة الحالية
١٠٢,٦٦٩	١٤٠,٦٧٦	تكلفة الفائدة
٨,٣٨٥	(٢٥٢,٦٣١)	(ارباح) خسائر اکتوارية ناتجة من إعادة قياس الإلتزامات منافع الموظفين
(١٧٨,٤٥٧)	(٨٠,٢٠٨)	مبالغ مدفوعة خلال السنة
٤,٧٢٩,٣٢١	٤,٩٧٧,٨٣٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد مطلوبات المنافع المحددة لما بعد التوظيف ما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
%٣,٠٠	%٥,٥٠	معدل الخصم
%٢,٠٠	%٤,٠٠	معدل زيادة الرواتب

فيما يلي تحليل الحساسية الكمي لافتراضات تغيير الراتب ومعدل الخصم على إلتزامات منافع الموظفين المحددة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
%١ نقص	%١ زيادة	%١ نقص	%١ زيادة	معدل الخصم
(٤,٩٤٩,١٤٠)	٤,٥٢٩,٠٨٣	(٥,١١٢,٧٥٩)	٤,٨٥٦,٩٩٨	
(٤,٥٠٣,٠٦٠)	٤,٩٧٣,٣٤٢	(٤,٨٤٤,٩٧٩)	٥,١٢٣,٨٨٢	معدل زيادات الرواتب المستقبلية

## ١١ القروض

قامت الشركة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ بتجديد اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع أحد البنوك المحلية ("البنك") للحصول على تمويل في صيغة تسهيلات تمويل المرابحة وإيجارة ومرابحة شراء وبيع السلع لمدة خمس سنوات، بقيمة إجمالية قدرها ٢٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢٥٠ مليون ريال سعودي) وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها مع البنك. إن الغرض من تلك التسهيلات هو تمويل الشركة لعملياتها وسداد بعض المطلوبات المتداولة المستحقة. بلغ رصيد القروض القائمة ضمن إطار هذه الاتفاقيات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٢٢٩,١٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٦٩,٤٥ مليون ريال سعودي) أن هذه التسهيلات مضمونة بعقارات مرهونة لصالح البنك ومدرجة ضمن الاستثمارات العقارية والاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التنفيذ (إيضاح رقم ٤) وبناءً على شروط هذه الاتفاقيات يجب على الشركة الالتزام ببعض التعهدات المالية وغير المالية والتي تتطلب من الشركة الحفاظ على مستوى معين من المؤشرات المالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تخالف الشركة أي من تلك التعهدات.

قامت الشركة بتاريخ ١٥ مايو ٢٠٢٢ بتحرير إتفاقية تسهيلات بالمرابحة مع أحد شركات الإستثمار بالأوراق المالية والوساطة (الإستثمار كابيتال) للحصول على تسهيلات بالمرابحة سارية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بحد أقصى لا يزيد عن ٧٠ مليون ريال سعودي وذلك بأسعار مرابحة متفق عليها، وأن هذه التسهيلات مضمونة بأصول الشركة المودعة في المحفظة و سند لأمر، يحق للشركة استغلال الحد الأقصى لحد التسهيلات بشرط أن لا تقل نسبة التغطية المطلوبة عن ( ٢٠٠٪ من القيمة العادلة للاسهم المحتفظ فيه) حيث تحتفظ الشركة باستثماراتها المشار إليها لدى هذه الشركة المالية (إيضاح ٦).

تقوم شركة الإستثمار بشراء الاسهم بناء على أمر شراء قد حرره العميل وبيعها عليه بموجب عقد مرابحة.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٢٠,٤١٣,٤٩٨	١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	فيما يلي حركة القروض كما في ٣١ ديسمبر:
٩٤,٩١٧,٧٥٨	٩٩,٩٩٥,٢٥٢	الرصيد كما في ١ يناير
(٤٥,٨٨٠,٤٨٦)	(٤٠,٣١٩,٤٥٥)	إضافات خلال السنة
١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	٢٢٩,١٢٦,٥٦٧	المسدد خلال السنة
		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر
٣٠,٢٩٣,٤٩٥	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٣٩,١٥٧,٢٧٥	٢٠٩,١٢٦,٥٦٧	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	٢٢٩,١٢٦,٥٦٧	

١٢ ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٢,٣١٦,٧٥٧	٥,٢٠٨,٤٢٤	ذمم دائنة تجارية
١,٤٩٠,٩٣٩	٢,٤٠٦,٠٠٤	تكاليف تمويلية مستحقة
١,٢٦٧,٤١٨	١,٢١٩,٦٦٣	مبالغ مستحقة للمقاولين - تأمينات للغير
٩٥٤,٣٣٣	٨٩٧,٠٣٩	مخصص أجازات مستحقة
٢٨١,٨٧٣	٦٣٣,٥٥٤	مصروفات مستحقة
-	٥٧٨,٥١٣	تسويات ضريبة دفعات مقدمة
٣٠٣,٦٩٦	٣٤٦,٨١١	مخصص تذاكر مستحقة
٥,١٢٥,٦٤٦	-	ضمان حسن تنفيذ
٨,٨٨٧,٧٠٨	-	توزيعات أرباح مستحقة
٣٠,٦٢٨,٣٧٠	١١,٢٩٠,٠٠٨	

١٣ إيرادات إيجارية مؤجلة

يمثل رصيد الإيرادات الإيجارية المؤجلة مبالغ محصلة مقدما عن عقود تأجير العقارات الاستثمارية التي سيتم الاعتراف بها كإيراد في الفترة القادمة. كان رصيد الإيرادات الإيجارية المؤجلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٨,٣٨٦,٨٥٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٠,٥٩١,٤٩٦ ريال سعودي).

١٤ الزكاة

-/ الوضع الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقرارها الزكوي هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

قامت إدارة الشركة بالاتفاق مع إدارة الصندوق على تسجيل الصندوق بالزكاة بدايةً من عام ٢٠١٩ على ان تتحمل شركة عقارات الخليج زكاة عام ٢٠١٩م والبالغ قيمتها ٠,٩٥ مليون ريال. وقد قامت إدارة الصندوق بتسجيل زكاة الصندوق وتقديم إقرارها الزكوي عن الاعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ وتزويد الهيئة بإقرارات الصندوق وجميع المعلومات والمستندات المطلوبة. تم الرد على استفسارات الهيئة وعقد عدة اجتماعات وقد تم إعادة الربط الأولي وتخفيض المبلغ من ١٣,٣٣ مليون ريال الى مبلغ ٤٥٨,٦١١ ريال عن الاعوام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠. عرضت الهيئة على الشركة تخفيض فروقات الزكاة للعام ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ بمبلغ ٧٤,١١٨ ريال، لتصبح الفروقات المطلوب سدادها من الشركة ٣٨٤,٤٩٣ ريال بدلا من ٤٥٨,٦١١ ريال. وتم الاتفاق على التسوية والسداد.

١٤ الزكاة (تتمة)

ب- وعاء الزكاة

يتم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢
٧,١٦٧,٢٢٨	(١١,٩٨٨,٢٢١)
(١١,١١٩,٥٧٨)	١,٠٠٦,٨٩٧
(٣,٩٥٢,٣٥٠)	(١٠,٩٨١,٣٢٤)
٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠	٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠
٥٠,٩٣٧,٢٨٨	٥٠,٩٣٧,٢٨٨
٤٤,٦١٦,٦٤٣	٤٠,٧٤٤,٩٩٦
١٥٣,٠٨٦,٥٧٩	٢١٦,٥٢٧,٤٧٢
٤,١٩٠,٤٢٥	٤,٩٥٤,٠٢٤
٥,٣٩٥,٨٢٠	٦,٠٠٧,٢٨٠
٨,٤٣٧,٧٠٨	-
١٢,١٦٠,١٧٣	-
٧٩٧,٢٠٦,٥٨٦	٨٣٠,٥٢٤,٠٣٦
(٥٤٨,٧٣٧,٢٨٢)	(٦٣١,٤٥٩,٠٤٤)
(١٧,٢٩٧,٣٨٠)	-
(٢٣٦,٣٥٠,٠٠٠)	(١٩٤,٦٣٠,٧٨٢)
(٨٠٢,٣٨٤,٦٦٢)	(٨٢٦,٠٨٩,٨٢٦)
(٥,١٧٨,٠٧٦)	٤,٤٣٤,٢١٠

(خسارة)/ربح السنة المعدل قبل الزكاة  
تسويات على صافي الربح  
صافي الدخل المعدل  
إضافات  
رأس المال كما في بداية السنة  
الإحتياطي النظامي كما في بداية السنة  
الأرباح المبقة كما في بداية السنة  
قروض ومطلوبات متداولة أخرى  
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في بداية السنة  
إيرادات مقدمة  
توزيعات أرباح مستحقة  
مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات

خصومات

استثمارات وممتلكات ومعدات  
حق استخدام موجودات  
استثمارات بطريقة حقوق الملكية

الوعاء الزكوي

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٢٠٢١	٢٠٢٢
٢,٨٠٠,٣٧٠	٩,٨٠٠,٠٠٠
-	١٢٢,٨٣١
١١,٠٣٨,٨٧٥	١,٦٤٢,٢٠٧
١١,٠٣٨,٨٧٥	١,٧٦٥,٠٣٨
(٤,٠٣٩,٢٤٥)	(١١,٤٤٢,٢٠٧)
٩,٨٠٠,٠٠٠	١٢٢,٨٣١

١ يناير  
مصرفوف الزكاة الظاهر في قائمة الدخل الشامل

مصرفوف الزكاة المكون عن السنة  
مخصص زكاة إضافي عن السنوات السابقة

المدفوع خلال السنة  
٣١ ديسمبر

١٥ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

طبيعة العلاقة	معاملات خلال ٢٠٢٢ خدمات الإيجار	معاملات خلال ٢٠٢١ خدمات الإيجار	الرصيد كما في ٢٠٢١	٢٠٢٢
مستحق إلى طرف ذو علاقة: شركة الخزف السعودي شركة سعد للتجارة والمقاولات	٥٣٨,٤٨٨	٤٩٦,٤٣٨	-	-
مساهم	-	-	-	-
مساهم	-	-	-	-

تتضمن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا:

رواتب وأجور وتعويضات الإدارة العليا مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	٢٠٢٢	٢٠٢١
	٣,٧٥٩,٢٩٢	٣,٩٩٥,٥٥٠
	٤٥٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠
	٤,٢٠٩,٢٩٢	٤,٤٤٥,٥٥٠

١٦ رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي (٢٠٢١: ٥٢٢,٣٣٤,٣٠٠ ريال سعودي) موزعة على ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم (٢٠٢١: ٥٢,٢٣٣,٤٣٠ سهم) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

١٧ إحتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات السعودي، يتعين على الشركات أن تحتجب في كل سنة ١٠٪ من أرباحها الصافية لتكوين إحتياطي نظامي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير متاح حالياً للتوزيع على المساهمين بالشركة.

١٨ تكلفة الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤,٨٢٧,٦٦١	٢١,٤١٢,٣٣٦	استهلاك استثمارات عقارية
٥,٩٢٨,٥٢١	٦,٧٠٨,٩٢٢	تكلفة إيجارات استثمارات عقارية
٣٠,٧٥٦,١٨٢	٢٨,١٢١,٢٥٨	

١٩ مصروفات عمومية وإدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٥,٢٠٣,٤٥١	٥,٥٤٨,٥٢٧	رواتب وأجور الموظفين
١,٤١٩,٤٥٢	١,٢٤٣,٣٤٦	أخرى
٦٠٧,١٤٣	٧٦٣,٤٥٠	استشارات وخدمات مهنية
٤١٩,٤٩٦	٤٦٨,٢٤٨	إيجارات
٢١٥,٢٨٣	٢٥٣,٣٤٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
٧,٨٦٤,٨٢٥	٨,٢٧٦,٩١٧	

٢٠ مصروفات / إيرادات أخرى , بالصافي

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨,١٥٦	١١,٠٠٠	إيرادات أخرى
-	(٦,٣٤٥,٥٩١)	خسائر من مطالبات مالية*
٨,١٥٦	(٦,٣٣٤,٥٩١)	

\*خلال عام ٢٠٢٠ قام احد المقاولين لمشروع ويست افينيو برفع دعوى مطالبة مالية ضد الشركة على عقد مقاولات وتوريد. وقد تم الحكم بالمطالبة بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠٢٢, وقد تم الاعتراف بخسائر من مطالبات مالية بمبلغ ٦,٣ مليون مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢١ مصروفات تمويلية، بالصافي

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣,٨٥٦,٨٢٩	٤,٢٢٤,٢٨٩	تكاليف تمويلية للقروض
١,٢٨٦,٢٨٨	٢٠٠,٧٠٠	فوائد على مطلوبات حق استخدام الموجودات
١٠٢,٦٦٩	١٤٠,٦٧٦	فوائد تكلفة الخدمة لمناخ الموظفين
٥,٢٤٥,٧٨٦	٤,٥٦٥,٦٦٥	

## ٢٢ الأدوات المالية

تخضع الشركة لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطتها بما في ذلك: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر العام للشركة على عدم إمكانية التنبؤ بأوضاع الأسواق المالية ويسعى إلى التقليل من التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للشركة.

إن الإدارة العليا هي المسؤولة عن إدارة المخاطر. تتكون الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي من النقد وما في حكمه واستثمارات ودم مدينة ومدفوعات مقدمة وموجودات متداولة أخرى وتمويل مرابحة ودمم دائنة تجارية ومصروفات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى. إن طرق القيد المطبقة والخاصة بهذه البنود تم الإفصاح عنها ضمن السياسة المحاسبية لكل منها. يتم إجراء المقاصة بين الأصل والالتزام المالي وإثبات صافي المبالغ بالقوائم المالية عندما يكون لدى الشركة حقًا قانونيًا يلزم بمقاصة المبالغ التي تم إثباتها والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو إثبات الموجودات والمطلوبات في آن واحد.

### أ) مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق مخاطر تعرض القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي للتقلبات نتيجة التغيرات في أسعار السوق. إن مخاطر السوق المتعلقة بالمجموعة هي:

- مخاطر صرف العملات الأجنبية.
- مخاطر سعر العمولة (الفائدة).

تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق الموجودات والمطلوبات المالية.

### ١-أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغير في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن العملة الوظيفية والرئيسية للمجموعة هي الريال السعودي. تتم معاملات المجموعة بشكل أساسي بالريال السعودي والدولار الأمريكي، والريال مرتبط بالدولار حاليًا. تقوم الإدارة بمراقبة تقلبات أسعار صرف العملات وتعتقد أن مخاطر العملة ليست جوهرية.

### ٢-أ) مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر سعر الفائدة هي مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. ويرجع تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السوقية في المقام الأول إلى التزامات الدين طويلة الأجل لدى المجموعة والمحملة بأسعار فائدة متغيرة وكما في تاريخ المركز المالي، لم يكن التعرض المرتبط جوهرياً. تدير الشركة التعرض الذي يلحق بها من مخاطر أسعار الفائدة من خلال الحفاظ على محفظة متوازنة من القروض طويلة الأجل وقصيرة الأجل وكذلك المراقبة المستمرة للحركات في أسعار الفائدة.

### ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر المتعلقة بعدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تسعى المجموعة إلى إدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك من خلال التعامل مع البنوك ذات السمعة الجيدة وفيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع سقف ائتمانية لكل عميل على حدة ومراقبة الذمم المدينة القائمة والتأكد من متابعتها بشكل دقيق. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان من الذمم الإيجارات المدينة والنقد وما في حكمه والأرصدة المدينة الأخرى.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١١,٤٦٩,٢٣٠	١٥,٩٩٨,١٣٧	ذمم إيجارات مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٥,٨٩٦,٦٧٦	٦,٣٢٨,٢٨٢	نقد وما في حكمه
١٧,٣٦٥,٩٠٦	٢٢,٣٢٦,٤١٩	

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان.

فيما يلي جدول أعمار الذمم المدينة للمستأجرين عن عقود التأجير على أساس إجمالي:

جدول أعمار ذمم مدينة للمستأجرين من عقود التأجير التشغيلي

أكثر من ٣٦٥*	من ١٨١ - ٣٦٥	١٨٠ - ١	الإجمالي	٣١ ديسمبر
٩,٠٨٢,٥٥٤	١,٢٧٠,٨٧٥	٥,٦٤٤,٧٠٨	١٥,٩٩٨,١٣٧	٢٠٢٢
٤,٠٢٦,٦٣١	٧٧٤,٥٠٦	٦,٦٦٨,٠٩٣	١١,٤٦٩,٢٣٠	٢٠٢١

يتم إيداع النقد وما في حكمه لدى البنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.

٢٢ الأدوات المالية (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزمة بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

لدى الشركة مطلوبات متداولة بمبلغ ٣٩,٧٩٩,٦٨٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ يتضمن هذا المبلغ إيرادات غير مكتسبة بمبلغ ٨,٣٨٦,٨٥٠ ريال سعودي يتعلق بإيجارات محصلة مقدماً سيتم الاعتراف بها كإيرادات خلال السنة اللاحقة. وعليه، لا يترتب سداد أية مبالغ نقدية فيما يخص هذا الرصيد.

في فترات لاحقة تقوم الشركة بسداد الالتزامات المتداولة المستحقة من خلال استخدام القروض أو توليد نقد من العمليات.

تهدف الشركة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة باستخدام تسهيلات وقروض بنكية. لدى الشركة تسهيلات ائتمانية غير مستخدمة بمبلغ ٩٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ لإدارة متطلبات السيولة.

يلخص الجدول التالي استحقاق المطلوبات المالية للشركة بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

أكثر من ٣ سنوات	سنة إلى ٣ سنوات	أقل من سنة	القيمة الدفترية	٢٠٢٢
-	٢٠٩,١٢٦,٥٦٧	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٩,١٢٦,٥٦٧	قروض طويلة الأجل
-	-	١١,٢٩٠,٠٠٨	١١,٢٩٠,٠٠٨	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
-	٢٠٩,١٢٦,٥٦٧	٣١,٢٩٠,٠٠٨	٢٤٠,٤١٦,٥٧٥	
-	١٣٩,١٥٧,٢٧٥	٣٠,٢٩٣,٤٩٥	١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	قروض طويلة الأجل
-	-	١٢,١٦٠,١٧٣	١٢,١٦٠,١٧٣	مطلوبات عقود الإيجار بموجب حق استخدام الموجودات
-	-	٣٠,٦٢٨,٣٧٠	٣٠,٦٢٨,٣٧٠	ذمم دائنة تجارية وأرصدة دائنة أخرى
-	١٣٩,١٥٧,٢٧٥	٧٣,٠٨٢,٠٢٨	٢١٢,٢٣٩,٣١٣	

٢٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على رأسمال فعال من أجل الحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ومواصلة التطورات المستقبلية لأعمالها. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى توزيعات الأرباح على المساهمين العاديين.

تتمثل أهداف الشركة عند إدارة رأس المال في:

- ١- الحفاظ على مقدرة المنشأة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والاستمرار في تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين، و
- ٢- توفير عائد كافي للمساهمين.

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٦٩,٤٥٠,٧٧٠	٢٢٩,١٢٦,٥٦٧	قروض طويلة الأجل
(٥,٨٩٦,٦٧٦)	(٦,٣٢٨,٢٨٢)	يطرح: نقد وما في حكمه
١٦٣,٥٥٤,٠٩٤	٢٢٢,٧٩٨,٢٨٥	صافي الدين
٦١٤,٠١٦,٥٨٤	٦٠٠,٥١٥,٩٥٦	إجمالي حقوق الملكية
%٢٦,٦٤	%٣٧,١	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٤ التزامات رأسمالية وضمانات بنكية

لدى الشركة التزامات رأسمالية تتعلق بعقود الإنشاءات الخاصة بالعقارات الاستثمارية لمشروع فندق وشقق بارك ان والمجمع التجاري في الرياض بقيمة ٧٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١٢٨ مليون ريال سعودي).

لدى الشركة خطاب اعتماد مستندي من بنك محلي بمبلغ ٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بغرض تأثيثات لمباني الأستثمارات العقارية (٢٠٢١: ٠,٤٨ مليون ريال سعودي).

٢٥ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم من صافي الربح بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	صافي خسارة السنة
(٣,٨٦٣,٢٦٢)	(١٣,٧٥٣,٢٥٩)	المتوسط المرجح لعدد الاسهم العادية القائمة خلال السنة
٥٢,٢٣٣,٤٣٠	٥٢,٢٣٣,٤٣٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من صافي خسارة السنة
(٠,٠٧)	(٠,٢٦)	

٢٦ إعتدال القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية للإصدار عن طريق مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٦ ابريل ٢٠٢٣).