

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

وتقرير فحص المراجع المستقل

لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

١	تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة
٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
٥٠ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

## تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى المساهمين في شركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية)

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة دار الأركان للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والمعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

### نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص أقل نطاقاً إلى حد كبير من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن اللحد واليحيى محاسبون قانونيون



صالح عبد الله اليحيى  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (٤٧٣)

الرياض: ٥ جمادى الأول ١٤٤٦ هـ  
(٧ نوفمبر ٢٠٢٤)



شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة) بالآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة) بالآلاف الريالات السعودية	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
		٥	عقارات استثمارية، صافي
١,٠٢٨,٢١٣	٩٩٣,٦٣٣	٦	عقارات تطويرية طويلة الأجل
٢٠,٢٦١,٨٠٩	٢١,٢٤٠,٧٩٩	٧ و ١٢	ممتلكات ومعدات، صافي
١٠٣,٧٦٩	١٠١,١٤٠	٨	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٢,٦٠٣,٢٤٥	٢,٥٣٦,٣٩٦	٩	استثمارات في موجودات مالية
١٩١,٧٣٠	١٧٤,٩٣٠	١٠	موجودات أخرى
-	١٣١,٨٩٦		إجمالي الموجودات غير المتداولة
٢٤,١٨٨,٧٦٦	٢٥,١٧٨,٧٩٤		الموجودات المتداولة
		٦	عقارات تطويرية قصيرة الأجل
١١١,٤٧٨	١١١,٦١٢	١١	مدنيون تجاريون وآخرون
٣,٨٨٢,٦٥٩	٤,٣٣٨,٢٢٤		مخزون
٢٢,٥٦٨	٢٣,٩٢٠	١٢	نقدية وشبه نقدية
٥,٤٤٩,٨٣٣	٥,٢٤٦,١٥٤		إجمالي الموجودات المتداولة
٩,٤٦٦,٥٣٨	٩,٧١٩,٩١٠		إجمالي الموجودات
٣٣,٦٥٥,٣٠٤	٣٤,٨٩٨,٧٠٤		
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
٩,٠٣٢,٣٦٥	٧,٣٠٥,٢٣١	١٣	قروض - جزء غير متداول
٣١,٦٢٧	٣٨,٥٩٤	١٤	مكافأة نهاية الخدمة
٩,٠٦٣,٩٩٢	٧,٣٤٣,٨٢٥		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,٠٤٧,٩٤٠	٣,٢٤٥,٣٩١	١٣	قروض - جزء متداول
٢,٩٤٢,٧٠٢	٣,٢٦٩,٥٧٢	١٥	دائنون تجاريون وآخرون
٣٠٨,٧٨٩	٣٠٧,٥٥٢	١١٦	مخصص الزكاة
٤,٢٩٩,٤٣١	٦,٨٢٢,٥١٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٣,٣٦٣,٤٢٣	١٤,١٦٦,٣٤٠		إجمالي المطلوبات
			حقوق المساهمين
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٧	رأس المال
١,٢٦٠,٣٩٥	١,٢٦٠,٣٩٥		احتياطي نظامي
٨٥,٠٢٤	٦٦,٠٤٩		احتياطيات أخرى
٨,١٤٦,٤٦٢	٨,٦٠١,١٩٣		أرباح مبقاة
٢٠,٢٩١,٨٨١	٢٠,٧٢٧,٦٣٧		حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم
-	٤,٧٢٧		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٠,٢٩١,٨٨١	٢٠,٧٣٢,٣٦٤		إجمالي حقوق المساهمين
٣٣,٦٥٥,٣٠٤	٣٤,٨٩٨,٧٠٤		إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة

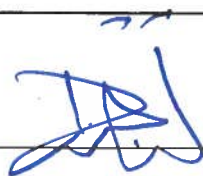
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات		
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية		
٢,٣٠٦,٢٥٣	٢,٧٤٥,٢١٠	٧١٥,٦٩٧	٩١٨,٧٢٧	١٨	الإيرادات
(١,٤٠٤,٤٦٩)	(١,٥٩٣,٥٦٩)	(٤٣٠,٣٤٣)	(٥٠٦,٦١٩)	١٩	تكلفة الإيرادات
٩٠١,٧٨٤	١,١٥١,٦٤١	٢٨٥,٣٥٤	٤١٢,١٠٨		إجمالي الربح
					مصاريف العمليات:
(١٦٤,٥٦٤)	(١٩٦,١٦٦)	(٥١,٠٤١)	(٧٩,٣٤٢)	٢٠	مصاريف عمومية وإدارية
٧٣٧,٢٢٠	٩٥٥,٤٧٥	٢٣٤,٣١٣	٣٣٢,٧٦٦		ربح العمليات
(٥٦٠,٠١٠)	(٦٤٢,٥٩٦)	(٢٠٣,١٣٥)	(٢١٢,٢٠٨)	٢١	تكاليف تمويل
١٤٧,٧٥٥	١٨٥,٦٤٨	٦٤,٧٨٣	٥٨,٧٣٤	٢٢	إيرادات أخرى، صافي
١٠١,٧١٦	(٣٢,٤٤١)	٥٩,٨٤٦	(٤٠,٥١٩)	١٨	حصة في صافي (خسارة) / ربح
٤٢٦,٦٨١	٤٦٦,٠٨٦	١٥٥,٨٠٧	١٣٨,٧٧٣		شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(١٠,٦٦٧)	(١٢,٦٣٠)	(٣,٨٩٥)	(٤,٠٢٨)	١١٦	الربح قبل الزكاة
٤١٦,٠١٤	٤٥٣,٤٥٦	١٥١,٩١٢	١٣٤,٧٤٥		مخصص الزكاة
					صافي ربح الفترة
					(الخسارة) / الدخل الشامل
					الأخر:
٣,٦٦٢	(٢,١٧٥)	٣,٦٦٢	(٢,١٧٥)	١٨	حصة في (الخسارة) / الدخل
					الشامل الآخر لشركة زميلة
					صافي ربح / (خسارة) أدوات
					حقوق ملكية مدرجة بالقيمة
					العادلة من خلال الدخل الشامل
(٢٣,١٠٠)	(١٦,٨٠٠)	(١٢,٨١٠)	١٩,١١٠	٩	الأخر
٣٩٦,٥٧٦	٤٣٤,٤٨١	١٤٢,٧٦٤	١٥١,٦٨٠		إجمالي الدخل الشامل للفترة
٣٩٦,٥٧٦	٤٣٥,١٢٦	١٤٢,٧٦٤	١٥١,٤٧٧		إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
-	(٦٤٥)	-	٢٠٣		المساهمين في دار الأركان
٣٩٦,٥٧٦	٤٣٤,٤٨١	١٤٢,٧٦٤	١٥١,٦٨٠		حقوق الملكية غير المسيطرة
					ربح السهم (بالريال السعودي):
٠,٣٩	٠,٤٢	٠,١٤	٠,١٢	٢٣	الأساسي والمخفض

عضو مجلس الإدارة المفوض

الرئيس التنفيذي

المدير المالي





تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

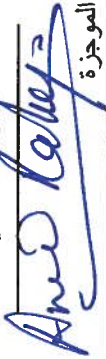
شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

حقوق الملكية غير المسيطرة	حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم				رأس المال بالآلاف الريالات السعودية	
	إجمالي حقوق الملكية	بآلاف الريالات السعودية	الإجمالي بآلاف الريالات السعودية	الأرباح المبقاة بآلاف الريالات السعودية		الاحتياطيات الأخرى بآلاف الريالات السعودية
٢٠,٢٩١,٨٨١	-	٢٠,٢٩١,٨٨١	٨,١٤٦,٤٦٢	٨٥,٠٢٤	١,٢٦٠,٣٩٥	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٤٥٣,٤٥٦	(٦٤٥)	٤٥٤,١٠١	٤٥٤,١٠١	-	-	-
(١٨,٩٧٥)	-	(١٨,٩٧٥)	-	(١٨,٩٧٥)	-	-
٤٣٤,٤٨١	(٦٤٥)	٤٣٥,١٢٦	٤٥٤,١٠١	(١٨,٩٧٥)	-	-
٤,٤٠٤	٤,٤٠٤	-	-	-	-	-
٢,٦٧٨	٢,٦٧٨	-	-	-	-	-
(١,٠٨٠)	(١,٧١٠)	٦٣٠	٦٣٠	-	-	-
٢٠,٧٣٢,٣٦٤	٤,٧٢٧	٢٠,٧٢٧,٦٣٧	٨,٦٠١,١٩٣	٦٦,٠٤٩	١,٢٦٠,٣٩٥	١٠,٨٠٠,٠٠٠
١٩,٦٠٤,١٢٨	-	١٩,٦٠٤,١٢٨	٧,٥٩٩,٧٦٩	٥٠,٤٠	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠
٤١٦,٠١٤	-	٤١٦,٠١٤	٤١٦,٠١٤	-	-	-
(١٩,٤٣٨)	-	(١٩,٤٣٨)	-	(١٩,٤٣٨)	-	-
٣٩٦,٥٧٦	-	٣٩٦,٥٧٦	٤١٦,٠١٤	(١٩,٤٣٨)	-	-
٩٩,٩١٩	-	٩٩,٩١٩	-	٩٩,٩١٩	-	-
٢٠,١٠٠,٦٢٣	-	٢٠,١٠٠,٦٢٣	٨,٠١٥,٧٨٣	٨٥,٥٢١	١,١٩٩,٣١٩	١٠,٨٠٠,٠٠٠

عضو مجلس الإدارة المفوض



الرئيس التنفيذي



المدير المالي



تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

فترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٤٢٦,٦٨١	٤٦٦,٠٨٦	
٣٦,٨٣٥	٤٢,٩٠٧	١٢٤ و ٥٠٧
٣,٤٦٢	٣,٧٧١	١٤
٥٦٠,٠١٠	٦٤٢,٥٩٦	٢١
(١٠١,٧١٦)	٣٢,٤٤١	١٨
-	١٧٧	١٢٤
-	٣,٩٢٤	١١
٩٢٥,٢٧٢	١,١٩١,٩٠٢	
١,١٣٦,٦٧١	(٩٦٩,٨٥٥)	
١٠٨,٧٧٧	(٣٧٩,٣٨٧)	
(١٠,٦٩٠)	(١,٣٥٢)	
٤,٩١٧	٢٦٥,١٩٢	
٢,١٦٤,٩٤٧	١٠٦,٥٠٠	
(٥٣٨,٧٩١)	(٦١٩,٠٧٣)	
(٩٣,٣٢٣)	(١٦,٠٢٢)	١١٦
(٣,١٣٨)	(٢,٠٤٠)	١٤
١,٥٢٩,٦٩٥	(٥٣٠,٦٣٥)	
(١,١٤٦,٤٦٠)	-	١٨
-	٢,٧٧٩	٣١
(١٤,٧٣٠)	(٥,٨٢٥)	٧
١٣,٤٣٣	١٦١	١٢٤ و ٧
(٤٢٧)	-	٥
-	(١٠٤,١٩٠)	١٠
(١,١٤٨,١٨٤)	(١٠٧,٠٧٥)	
(٥٩٤,٨٢٢)	٤٤٢,٧٩٤	
(٦,٠٤٥)	(٨,٧٦٣)	٢٢٤
(٦٠٠,٨٦٧)	٤٣٤,٠٣١	
(٢١٩,٣٥٦)	(٢٠٣,٦٧٩)	
٥,٩٢٨,٨٥٧	٥,٤٤٩,٨٣٣	
٥,٧٠٩,٥٠١	٥,٢٤٦,١٥٤	١٢
١٣,٣٥٧	٩,٢٦٩	٦,٥
-	(١٦,٨٠٠)	٩
٢٨,١٦٦	٣,٨٠١	٢٤
-	٣٢,٢٦٢	٣١,٨
٩٩,٩١٩	-	

عضو مجلس الإدارة المفوض



الرئيس التنفيذي



المدير المالي



تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

١- معلومات حول الشركة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ("الشركة")، هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٠١٩٥ بتاريخ ١٦/٤/١٤٢١ هـ (الموافق ٢٠٠٧/٧/١٨ م). ويقع مقر الشركة في المملكة العربية السعودية وعنوانها البريدي المسجل هو ص. ب ١٠٥٦٣٣، الرياض - ١١٦٥٦، المملكة العربية السعودية.

إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية. تعمل الشركة والشركات التابعة لها، يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"، بشكل أساسي في مجال تطوير وبيع وتأجير المشاريع العقارية والأنشطة المرتبطة بها. وتدير الشركة أنشطتها من خلال شركات تابعة لها تم تأسيسها لكل نشاط من أنشطتها. وتعمل هذه الشركات التابعة بموجب سجلات تجارية خاصة بها، وفيما يلي ملخصاً لها:

شركة دار الأركان العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٤٠٦٣ بتاريخ ٢٥/٧/١٤٢٩ هـ الموافق (٢٠٠٨/٧/٢٨ م)، وتعمل في تطوير وتملك العقارات السكنية والتجارية، وتقديم خدمات إدارة وتشغيل وصيانة المباني السكنية والتجارية والمرافق العامة.

شركة دار الأركان للاستثمار التجاري - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٤٧٥٨٥ بتاريخ ٢٨/٣/١٤٢٩ هـ الموافق (٢٠٠٨/٤/٥ م)، وتعمل في مجال شراء وتملك وتأجير العقارات الاستثمارية.

شركة صكوك دار الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٥٦٤٢١ بتاريخ ١٦/٩/١٤٢٩ هـ الموافق (٢٠٠٨/٩/١٦ م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة صكوك الأركان - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٤٤٠٧ بتاريخ ١١/١٠/١٤٣٠ هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١١ م)، وتعمل في إدارة وصيانة وتطوير العقارات وشراء الأراضي والمقاولات العامة.

شركة دار صكوك الدولية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٤٤٨ بتاريخ ٣٠/١٠/١٤٣٠ هـ الموافق (٢٠٠٩/١٠/١٩ م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري.

شركة كومباس بروجيكت للمقاولات - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٢١٥٠٩ بتاريخ ١٧/٦/١٤٣٨ هـ الموافق (٢٠١٧/٣/١٦ م)، وتعمل في الاستثمار والتطوير العقاري وتقديم خدمات إدارة وتأجير العقارات.

شركة معائل العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٨ بتاريخ ٢٤/٢/١٤٤١ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في مجال العقارات والتأجير وإدارة العقارات.

شركة بوادي للعقارات - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١٠ بتاريخ ٢٤/٢/١٤٤١ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في الإنشاءات العامة، وشراء وبيع وتملك وإدارة وتأجير العقارات. خلال الفترة بتاريخ ١٨/١/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٧/٢٤ م) قامت الشركة بإيقاف عملياتها نظامياً.

شركة الانتشار العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧٠٩ بتاريخ ٢٤/٢/١٤٤١ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات. خلال الفترة بتاريخ ١٨/١/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٧/٢٤ م) قامت الشركة بإيقاف عملياتها نظامياً.

شركة اكتفاء العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٠٠٧١١ بتاريخ ٢٤/٢/١٤٤١ هـ الموافق (٢٠١٩/١٠/٢٣ م)، وتعمل في بيع وشراء وتملك وإدارة وتأجير العقارات. خلال الفترة بتاريخ ١٩/١/١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٧/٢٥ م) قامت الشركة بإيقاف عملياتها نظامياً.

شركة دار الأركان للتطوير العقاري ذ.م.م - شركة ذات مسؤولية محدودة، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل، تأسست بموجب قوانين دولة قطر، بموجب السجل التجاري رقم ١٦٥٥٨٤ بتاريخ ١٤/٧/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٢/١٥ م)، وتعمل بشكل رئيسي في مجال التطوير العقاري.

تمتلك شركة دار الأركان للتطوير العقاري بشكل مباشر وغير مباشر الشركات التابعة المذكورة أعلاه بالكامل. تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة على موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات التابعة المذكور أعلاه.



٢- السياسات المحاسبية

١-٢ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة.

٢-٢ تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات السارية في الفترة الحالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق جميع التعديلات على المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تعتبر واجبة التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ وتنطبق على المجموعة.

معايير المحاسبة الدولي (١)	تعديلات	- يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤. تعديل التعديلات في المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) المتطلبات التي نص عليها تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة حول كيفية قيام المنشأة بتصنيف الديون والمطلوبات المالية الأخرى على أنها متداولة أو غير متداولة في ظروف معينة: تؤثر فقط التعهدات التي يتعين على المنشأة الالتزام بها في أو قبل تاريخ التقرير على تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن المعلومات في الإيضاحات التي تمكن مستخدمي القوائم المالية من فهم المخاطر الناتجة عن إمكانية أن تصبح المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	تعديلات	- تعديلات لتوضيح كيفية قيام البائع - المستأجر لاحقاً بقياس معاملات البيع وإعادة الاستئجار وتطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.
معايير المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)	تعديلات	- تعديلات لإضافة متطلبات الإفصاح، و "علامات إرشادية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، لتوفير معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين، وتنطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤.

إن تطبيق هذه التعديلات على المعايير لم ينتج عنه بشكل عام أي تغييرات هامة في السياسات المحاسبية للمجموعة والإيضاحات المقدمة في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير السارية بعد

تم إصدار المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية، ولكنها غير سارية المفعول بعد، وبالتالي لم يتم تطبيقها على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

يجري حالياً تقييم أثر تطبيق هذه المعايير؛ ومع ذلك تتوقع الإدارة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات في الفترات المستقبلية لن يكون له تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	تعديلات	- تعديلات تتعلق ببيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك، وتم تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى.
معايير المحاسبة الدولي (٢١)	تعديلات	- تعديلات لتقييم ما إذا كانت العملة قابلة للصرف وتقدير سعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للصرف. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥.
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨	معايير جديد	- متطلبات جديدة للعرض ضمن قائمة الربح أو الخسارة، بما في ذلك الإجمالي المحدد والإجمالي الفرعي. كما يتطلب المعيار أيضاً الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة من الإدارة ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع وتفصيل المعلومات المالية بناءً على "الأدوار" المحددة في القوائم المالية الرئيسية والإيضاحات حولها. يبدأ التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ٣-٢ العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا إعادة تقييم بعض الأدوات المالية بالقيمة العادلة والاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. ويتم المحاسبة عن التزام منافع ما بعد التوظيف بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية. فيما يلي المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة عند إعداد قوائمها المالية الأولية الموحدة الموجزة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متوافقة على كافة الفترات المعروضة، ما لم يرد خلاف ذلك.

### ٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية

تقوم المجموعة بتوحيد القوائم المالية للشركة والشركات التي يكون فيها للمجموعة سلطة على تلك الشركات المستثمر فيها، أو تتعرض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على استخدام سلطتها للسيطرة والتأثير على عائداتها من تلك الشركات المستثمر فيها أو الشركات التابعة. تتكون القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة من عمليات الشركة والشركات الخاضعة لسيطرتها أو الشركات التابعة لها.

### الشركات التابعة

إن الشركات التابعة هي المنشآت الخاضعة لسيطرة المجموعة. تُسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض المجموعة، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالمنشأة، ولديها المقدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال ممارسة سلطتها على المنشأة. ويتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الاستحواذ الفعلي أو حتى تاريخ الاستبعاد الفعلي، حسبما هو ملائم.

وتقاس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية المصدرة والمطلوبات المتكبدة أو المتعهد بها بتاريخ الصرف، زانداً التكاليف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ. ويتم مبدئياً قياس الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها والالتزامات المحتملة في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة لها بتاريخ الاستحواذ وذلك بصرف النظر عن مدى وجود أي حقوق ملكية غير مسيطرة. كما يتم إظهار حقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لنسبة حقوق الملكية غير المسيطرة من القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المثبتة. ويتم لاحقاً تحميل أية خسائر متعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة تتجاوز حقوق الملكية غير المسيطرة على حصة الشركة الأم.

إن الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد يتم إثباتها كشهرة. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

يتم حذف جميع المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند توحيد القوائم المالية. كما يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على حدوث انخفاض في قيمة الأصل المحول.

### الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

إن الشركة الزميلة هي منشأة تكون المجموعة فيها في وضع يسمح لها بممارسة تأثير هام، وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة، من خلال المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للأطراف المشاركة فيه حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب المشترك وتقاسم منفق عليه تعاقدياً للسيطرة المشتركة على الأنشطة ذات الصلة التي يمكن من خلالها لأطراف الترتيب المشاركة في اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة التي تتطلب الموافقات بالإجماع والسيطرة المشتركة.

### طريقة حقوق الملكية

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة مبدئياً في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة بالتكلفة وتعديلها بالتغيرات لما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وصافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، ناقصاً أي انخفاض في قيمة كل استثمار على حدة. ويتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء تلك المصنفة كمحفظ بها للبيع. كما يتم إثبات خسائر الشركات الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشاريع المشتركة التي تزيد عن حصص المجموعة في تلك الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة وذلك فقط إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو متوقعة أو قامت بسداد مبالغ بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

## ٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية (تتمة)

## طريقة حقوق الملكية (تتمة)

يتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية اعتباراً من تاريخ الاستحواذ. كما أن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ يتم إثباتها كشهرة. ويتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار وتقييم انخفاض قيمتها كجزء من ذلك الاستثمار. كما أن أي انخفاض في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ الاستحواذ (أي الخصم عند الاستحواذ) يتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

عند تصنيف الاستثمار في شركات زميلة أو مشروع مشترك كمحتفظ به للبيع أو التوقف عن كونها شركة زميلة أو مشروع مشترك، فإن المجموعة تتوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من ذلك التاريخ. وعند حدوث بيع جزئي لشركة زميلة أو مشروع مشترك ينتج عنه فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإنه يتم قياس الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة في تاريخ البيع وإثباته كأصل مالي. ويتم إدراج الفروق بين القيمة الدفترية للحصص المحتفظ بها في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها العادلة عند تحديد أرباح أو خسائر استبعاد الشركات الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر من حقوق الملكية المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل.

عند إجراء شركة من شركات المجموعة معاملات مع شركة زميلة أو مشروع مشترك للمجموعة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر بقدر حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وقد تقدم الخسائر دليلاً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المحول وفي تلك الحالة يتم تجنب مخصص ملائم لقاء الانخفاض في القيمة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند "حصة في صافي أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة" في قائمة الربح أو الخسارة.

## الاستثمار في العمليات المشتركة

إن العملية المشتركة هي ترتيب يكون لشركات المجموعة بموجبه سيطرة مشتركة على هذا الترتيب ويكون لها حقوق ملزمة تعاقدية في الموجودات وما يترتب على ذلك من التزامات بشأن مطلوبات هذا الترتيب. وتمثل السيطرة المشتركة تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب وجميع الأنشطة ذات الصلة بالترتيب والتي تتطلب موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

عند قيام المجموعة بتنفيذ أنشطتها في إطار عمليات مشتركة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في العمليات المشتركة على النحو التالي:

- الموجودات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي موجودات تم الاستحواذ عليها أو الاحتفاظ بها بصورة مشتركة؛
- المطلوبات الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك حصتها في أي مطلوبات تم تكبدها بصورة مشتركة؛
- حصة المجموعة في الإيرادات الناتجة من العملية المشتركة؛
- مصاريف المجموعة، بما في ذلك الحصة في المصاريف المتكبدة بشكل مشترك في العمليات المشتركة.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المرتبطة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية بيع أو المساهمة في موجودات العملية المشتركة، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تلك المعاملات في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة وذلك فقط بقدر حصة الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. وعندما تكون إحدى منشآت المجموعة مشغلاً مشتركاً وتقوم المجموعة بالمشاركة في عملية شراء مع العملية المشتركة، فإن المجموعة لا تقوم بإثبات حصتها في الأرباح أو الخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

## ٥-٢ الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. وتتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والمنكبة بشأن إحضار الممتلكات والمعدات إلى حالتها وموقعها الحالي، بشرط أن تكون الممتلكات والمعدات متاحة للاستخدام. وتقوم الإدارة دورياً بمراجعة وإعادة تقييم الأعمار الإنتاجية المستقبلية المقدرة والقيمة المتبقية، وقد تقوم بتغيير أو تعديل معدلات الاستهلاك وفقاً لذلك.

يتم تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية:

المباني	٣%
تحسينات المباني المستأجرة	٥% - ٢٠%
السيارات	٢٥%
الألات والأدوات	٢٠%
المعدات المكتبية	٢٠% - ٢٥%
الأثاث والتراكيبات	٢٠%

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد الأصل بالفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. وفي الحالات التي لا ينتج فيها عن الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

## ٦-٢ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المكتملة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحتفظ بها لغرض زيادة رأس المال على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي المنتظر تطويرها). ويتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية. وتتضمن المشاريع قيد التطوير تلك العقارات الجاري تطويرها أو المنتظر البدء في تطويرها. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. ويتم إثبات العقارات الاستثمارية ميدانياً بالتكلفة ويتم قياس تكلفة الاستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات المستحوذ عليها/ المحولة. كما يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تُعزى مباشرة إلى حيازة/ تطوير العقارات للوصول للتكلفة الإجمالية.

يتم التوقف عن إثبات العقار الاستثماري في حالة البيع أو الاستغناء وذلك عند تحويله أو نقله إلى العقارات التطويرية. ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التوقف عن إثبات العقار فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية لغرض تحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال، وتظهر بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة مثبتة. ويتم تحميل الاستهلاك لشطب التكلفة ناقصاً القيمة المتبقية المقدرة للموجودات، باستثناء الأراضي والعقارات قيد الإنشاء، على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للأساس التالي:

المباني	٣%
---------	----

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة للفترة التي يتم فيها البيع/ الاستبعاد.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ٧-٢ العقارات التطويرية

يتم قياس جميع العقارات التطويرية ميدانياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها والمحاسبة عنها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وقطع أراضي تحت التطوير من أجل بيعها خلال دورة الأعمال العادية، وليس الاحتفاظ بها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال. وتتضمن التكلفة جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقارات التطويرية بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف القروض والمصاريف غير المباشرة التي تم تكبدها في إحضار العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الراهنة. ويتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. كما يتم اختبار الانخفاض في القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق، والذي يمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للإتمام، وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

تمثل دورة التشغيل للعقارات التطويرية تلك التي يتم فيها الاحتفاظ بغالبية العقارات التطويرية لفترة أطول ولن يتم تحقيقها خلال ١٢ شهراً. وإذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتحديد أية عقارات تطويرية للبيع الفوري، فإنه يتم تقسيمها بين العقارات تحت التطوير طويلة الأجل وقصيرة الأجل والتي تمثل الجزء غير المتداول والجزء المتداول من العقارات التطويرية، على التوالي. بتاريخ كل تقرير مالي، تقوم الإدارة بتصنيف مشاريع العقارات التطويرية على أنها طويلة أو قصيرة الأجل بناءً على تاريخ إكمالها وبيعها المتوقع. وإذا كان من المتوقع إكمال وبيع المشروع خلال سنة من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة، فإنه يتم تصنيف المشروع كعقارات تطويرية قصيرة الأجل.

### ٨-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات الملموسة الخاصة بها لتحديد ما إذا كان هناك دليل يشير إلى وقوع خسارة انخفاض في قيمة هذه الموجودات. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، أيهما أعلى. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية. وفي الحالات التي تقل فيها القيمة القابلة للاسترداد للأصل عن قيمته الدفترية، عندئذ يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة القابلة للاسترداد له. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

### ٩-٢ تكاليف القروض الإسلامية

إن تكاليف القروض الإسلامية المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، والتي يتطلب إنشاؤها أو إنتاجها وقتاً طويلاً كي تكون جاهزة للاستخدام الذي أنشأت من أجله أو البيع، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات لحين إعداد تلك الموجودات للغرض الذي أنشأت من أجله للاستخدام أو البيع. وخلال الفترة، لم تقم المجموعة برسمة أي جزء من تكلفة القروض الخاصة بها. وعليه، يتم إثبات كافة تكاليف القروض كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

### ١٠-٢ الأدوات المالية

يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بقيمتها العادلة. كما أن جميع تكاليف المعاملات المتعلقة بشكل مباشر بإنشاء أو شراء أو إصدار موجودات مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة)، يتم إضافتها أو خصمها، حسبما هو ملائم، من القيمة العادلة لكل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية عند الإثبات الأولي. ويتم إثبات تكاليف المعاملات المتكبدة بشأن الموجودات المالية أو المطلوبات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

#### التصنيف والقياس - الموجودات المالية

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نموذج أعمال المجموعة لإدارة موجوداتها المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. ولا يتم فصل أي مشتقات مضمنة في العقود وتؤخذ بعين الاعتبار ككل عند التصنيف. يتم تصنيف الموجودات المالية بشكل أساسي ضمن فئات مقاسة بما يلي:

- التكلفة المطفأة
  - القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
  - القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- إن الموجودات المالية المثبتة مبدئياً بالقيمة العادلة يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة، وذلك على النحو التالي:
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً - خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث التعثر بشأن الأداة المالية والمحتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.
  - خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للانخفاض في قيمة الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) استخدام طريقة خسائر الائتمان المتوقعة. تتطلب طريقة خسائر الائتمان المتوقعة من المجموعة المحاسبة عن خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة هذه بتاريخ إعداد كل قوائم مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى للموجودات المالية. وبمعنى آخر، لم يعد ضرورياً وقوع حدث ائتماني قبل إثبات خسائر الائتمان.

وعلى وجه التحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من المجموعة إثبات مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة من:

- الاستثمارات في أدوات الدين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر،
- مديني عقود الإيجار،
- الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، و
- عقود الضمانات المالية التي تنطبق عليها متطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

يتعين تكوين مخصص خسارة لقاء خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في حالة زيادة مخاطر الائتمان المتعلقة بتلك الأداة المالية بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى، وكذلك بالنسبة لموجودات العقود أو الذمم المدينة التجارية التي لا تشكل معاملة تمويل وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

#### الذمم المدينة التجارية

يتم تصنيف الذمم المدينة التجارية كموجودات مالية ويتم إثباتها مبدئياً بمبلغ العوض/سعر المعاملة ما لم تحتوي على مكونات تمويل هامة وعند ذلك يتم إثباتها بالقيمة العادلة. لا تقوم المجموعة بتحميل عمولة على الذمم المدينة التجارية وتحتفظ بالمبلغ الأصلي القائم من الذمم المدينة التجاريين بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وبالتالي تقوم بقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العمولة الفعلية ناقصاً أي مخصص لقاء الانخفاض في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للذمم المدينة بقيمة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ويتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة.

تستخدم الإدارة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا تقوم الإدارة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية. قامت الإدارة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ١٠-٢ الأدوات المالية (تتمة)

#### النقدية وشبه النقدية

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل الأخرى المحتفظ بها من قبل المجموعة وتواريخ استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل.

#### الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة مبدئياً بالقيمة العادلة؛ ويتم تحويل تكاليف المعاملات مباشرة إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة وبعد ذلك يتم إدراجها بالقيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في السوق عند إقفال الأعمال بتاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة من بيع الاستثمارات المحتفظ بها للمتاجرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

#### المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الصكوك الإسلامية والمرابحة الإسلامية ويتم تصنيفها وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية المعنية ويتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بعد خصم تكاليف المعاملات. كما يتم تسجيل المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، ويتم إثبات تكلفة العمولة على أساس العائد الفعلي في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة على مدى عمر الأداة.

#### الذمم الدائنة التجارية

يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

### ١١-٢ إثبات الإيرادات

تمثل الإيرادات مبيعات العقارات المكتملة، وإيرادات إنشاء/ تطوير العقارات وتأجير العقارات السكنية.

#### بيع العقارات المكتملة – يتم إثباتها عند نقطة البيع

يتم إثبات العقارات المباعة كعقارات مكتملة مباشرة كإيرادات عند نقطة البيع. ويتم إثبات إيرادات هذه الفئات من الموجودات وذلك فقط عند نقل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري وأنه كان للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل. كما يتم تقييم نقل الملكية والسيطرة في وقت الإتمام النظامي لعملية بيع أو نقل الموجودات. و يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للعرض المستحق في العقد.

#### العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها بموجب عقد مع العميل – يتم إثباتها على مدى زمني

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات بموجب عقد أو اتفاقية إنشاء/ تطوير طويلة الأجل. وعادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف هذه العقارات المطورة بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك التغييرات والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز.

وفي الحالات التي لا يمكن فيها قياس نتيجة العقد بشكل موثوق به، يتم إثبات إيرادات العقد بقدر التكاليف المتكبدة واحتمال استردادها مقابل هذا العقد.

ستقوم المجموعة بإثبات جميع التكاليف الإضافية للحصول على عقد أو تنفيذه كموجودات إذا كان من المتوقع استرداد هذه التكاليف من سعر المعاملة. وتمثل التكاليف الإضافية تلك التكاليف التي لم يكن أن تتكبدها المجموعة ما لم يتم الحصول على العقد. كما يتم رسملة جميع التكاليف للوفاء بالالتزامات بموجب عقد قائم، أو عقد متوقع، وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ إذا كانت التكاليف:

- تتعلق مباشرة بمثل هذا العقد المحدد؛

- من المتوقع استردادها؛

- من شأنها إيجاد أو تعزيز أو تحقيق موارد للمجموعة سيتم استخدامها في تنفيذ التزامات الأداء الحالية أو المستقبلية.

يتم إطفاء جميع الموجودات المثبتة بشأن تكاليف العقود بشكل منتظم على أساس يتفق مع نمط أو نسبة أداء الالتزام بموجب العقد الذي يتعلق به الأصل.

إذا كانت فترة الإطفاء الإجمالية لهذه التكاليف سنة واحدة أو أقل، تقوم المجموعة بتحميل هذه التكلفة كمصاريف عند تكبدها. ويتم إثبات جميع الدفعات المقدمة والدفعات الرئيسية المستلمة بالزيادة عن الإيرادات المثبتة حتى تاريخه كمطلوبات عقود. ونظراً للفترة القصيرة بين الدفعات الرئيسية وإثبات الإيرادات بموجب طريقة التكلفة إلى التكلفة فإن ذلك لا يُعتبر مكون تمويل هام في عقود الإنشاءات المبرمة مع العملاء.

تقوم المجموعة بتقييم القيمة الدفترية لتلك الموجودات، وعندما يكون من المحتمل تجاوز إجمالي تكلفة العقد إجمالي إيرادات العقد، فإنه يتم إثبات الخسارة المقدرة كمصاريف فوراً.

٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

١١-٢ إثبات الإيرادات (تتمة)

خدمات إدارة الإنشاءات - المثبتة على مدى زمني

يتم قياس الإيرادات من خدمات إدارة والإنشاءات على الاعتبار المحددة في العقد مع العملاء. يتم الاعتراف بإيرادات العقد بناءً على الخدمات المقدمة للعملاء (تمثل الخدمات التزام الأداء في العقد) على شروط هذه الاتفاقيات.

عقود الإيجار

تقوم المجموعة، فيما يتعلق بإيرادات عقود الإيجار، بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.



## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ١١-٢ إثبات الإيرادات (تتمة)

#### ١٢-٢ الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة ولوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم إثباتها في الشركات التابعة المعنية أو في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة في كل سنة. ويستند المخصص إلى تقدير الزكاة التي يتم تعديلها في الفترة المالية التي يتم فيها إصدار الربط النهائي للزكاة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما يتم إثبات أي تغيير في التقدير الناتج عن الربط النهائي في تلك الفترة وذلك عند استلام الربوط النهائية.

#### ١٣-١٢ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى غير الريال السعودي، عملة العرض والعملة الوظيفية لكل شركة تابعة ضمن المجموعة، وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ إجراء المعاملات. وبتاريخ التقرير، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والمسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. ولا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية. ويتم إثبات أرباح أو خسائر الصرف الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة.

#### ١٤-٢ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتعين على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للمجموعة التوقف عن إجراء هذا التحويل عندما يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

#### ١٥-٢ مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية. ويتم تحديد استحقاق هذه المكافأة على أساس آخر راتب للموظف وطول مدة الخدمة شريطة إتمام الحد الأدنى لفترة الخدمة. ويتم تجنيب مخصص لتكاليف هذه المكافأة على مدى فترة التوظيف على أساس المبلغ النهائي المقدر.

يتم إثبات عمليات إعادة القياس، التي تشمل الأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي، مع تحميل الرصيد المدين أو الدائن المقابل على الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. ولا يتم إعادة تصنيف عمليات إعادة القياس إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

#### ١٦-٢ تكاليف منافع التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات وفقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ويتم احتسابها كنسبة مئوية من أجور الموظفين. ويتم التعامل مع المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد المدارة من الحكومة كدفوعات لقاء خطط اشتراكات محددة بحيث تكون التزامات المجموعة بموجب هذه الخطط مماثلة لتلك التي تنشأ في خطة تقاعد اشتراكات محددة. كما يتم تحميل المبالغ المدفوعة بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة كمصروف عند استحقاقها.

#### ١٧-٢ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، والتي يمكن قياسها بشكل موثوق به، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام.

## ٢- السياسات المحاسبية (تتمة)

### ١٨-٢ عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجاراً أو ينطوي على عقد إيجار. وذلك، إذا ما تم بموجب العقد نقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لسنة محددة نظير مقابل لذلك.

### المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار التي لا تحول المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. يتم إثبات الإيجارات المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كدخل إيجار.

### المجموعة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الموجودات على أنها "موجودات حق الاستخدام" ويتم قياسها بالتكلفة مع تطبيق خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات السداد بما في ذلك التكلفة المباشرة وزيادات قيمة الإيجار وحوافز الإيجار المذكورة في اتفاقية عقد الإيجار المعني. وبعد القياس والإثبات الأولي، يتم لاحقاً قياس "موجودات حق الاستخدام" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة والذي يتضمن التكلفة المقاسة مبدئياً وأي تعديلات ناتجة عن الانخفاض في القيمة ناقصاً الاستهلاك المتراكم.

وبتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم قياس "التزامات الإيجار" بصافي القيمة الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المسددة كما في ذلك التاريخ مخصوصة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار، وإذا كان من غير الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي. وبعد عمليات القياس الأولية، يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري عن طريق زيادة التكلفة الدفترية لتعكس العمولة المحملة على التزامات الإيجار المستقبلية غير المسددة وأي تعديل ناتج عن إعادة قياس ناقصاً دفعات الإيجار المسددة حتى ذلك التاريخ.

يتم تحميل تكلفة الاستهلاك بشأن "موجودات حق الاستخدام" وتكلفة العمولة بشأن "التزامات الإيجار" على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة كمصاريف استهلاك وأعباء مالية.

في حالة عقود الإيجار قصيرة الأجل، والعقود ذات القيمة الصغيرة، تستمر المنشأة في تحميل دفعات الإيجار الدورية على قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار المعني.

## ٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة

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

### إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات (انظر إيضاح ٢-١١) عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. وتقوم المجموعة بقياس الإيرادات على أساس العوض المستحق في العقد المبرم مع العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة (إن وجدت).

فيما يتعلق بالأراضي/المشاريع، تقوم المجموعة باستلام دفعة أولية غير قابلة للاسترداد عند توقيع عقد البيع مع سداد الرصيد المتبقي على أساس مؤجل، والذي لا يتجاوز عادة ثلاثة أشهر. وتقوم المجموعة بإثبات مبلغ العوض بالكامل كإيرادات في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظاماً بين المشتري والمجموعة.

### ٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

#### إثبات الإيرادات (تتمة)

فيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية، تقوم المجموعة عادةً باستلام دفعة أولية عند توقيع عقد البيع ويتم تحصيل الرصيد المتبقي على مدى فترة معينة وفقاً لشروط العقد. ويتم إثبات الإيرادات من بيع هذه العقارات فقط في الوقت الذي يتم فيه نقل السيطرة على العقار إلى المشتري من خلال إبرام عقد بيع ملزم نظاماً بين المشتري والمجموعة وتسليم العقار المكتمل إلى المشتري.

وفيما يتعلق بالمشاريع السكنية والتجارية المباعة بموجب عقد مبرم مع العميل، فإنه عادة ما يتم إبرام تلك العقود قبل بدء عملية الإنشاء وتقيّد شروط العقود نقل الموجودات إلى عميل آخر وليس لها استخدام بديل آخر وأنه للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه ويمكن تقدير نتائج تلك العقود بشكل موثوق، ويتم إثبات إيرادات وتكاليف عمليات التطوير هذه عند تحويل السيطرة مع المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية إلى المشتري. ويتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العميل على مدى زمني وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ بالتناسب مع مراحل الإنجاز المكتملة/المقاسة مقابل إجمالي الالتزامات التعاقدية بما في ذلك أوامر التغيير والمطالبات والحوافز في نهاية كل فترة تقرير، إلا إذا كان العمل المنجز لا يمثل مرحلة الإنجاز. يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدى زمني في حالة استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء الشركة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت الشركة بالأداء.
- أن يؤدي الأداء إلى إنشاء أو تحسين قيمة الأصل الذي يسيطر عليه العميل.
- ألا يوجد لدى المجموعة أي استخدام بديل للأصل الذي يتم إنشاؤه وأن يكون لديها حق نظامي ملزم في سداد جميع الالتزامات المنفذة أو المكتملة حتى تاريخه.

فيما يتعلق بإدارة المشاريع وإدارة التكاليف وإدارة الإنشاءات، يعتمد إثبات الإيرادات والأرباح على عدد من العوامل، بما في ذلك مدى دقة التقديرات المتنوعة التي تم إجراؤها بتاريخ قائمة المركز المالي، مثل كميات المواد، ومراحل الإنجاز الرئيسية، وأحكام العقوبات والجزاءات إن وجدت، وإنتاجية العمالة وتقديرات التكلفة. ويتم إدراج العوض المتغير عند تقدير سعر المعاملة وذلك فقط بالقدر الذي يكون فيه من غير المحتمل حدوث عكس قيد جوهري. ونراقب بشكل مستمر العوامل التي قد تؤثر على جودة تقدير اتنا، ويتم الإفصاح عن التغييرات الجوهرية في التقديرات وفقاً لذلك.

تقوم المجموعة، فيما يتعلق بإيرادات عقود الإيجار، بإثبات الإيرادات بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

#### إثبات تكلفة المبيعات

لدى المجموعة عقارات تطويرية تحتوي على عدد من المشاريع الفردية ضمن كل عملية تطوير. ولتحديد تكلفة المبيعات المتعلقة بالعقارات أو الوحدات المباعة خلال الفترة، تقوم الإدارة بتقدير متوسط تكاليف التطوير بالكامل بما في ذلك تكاليف البنية التحتية والإنشاءات العامة والتكاليف الأخرى المرتبطة بها مباشرة وذلك للوصول إلى إجمالي التكلفة المقدرة للمشروع. ويتم تخصيص هذه التكاليف المقدرة لكل مشروع ضمن عملية التطوير ولكل وحدة ضمن المشروع. كما يتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري على أساس الربح المقدّر لكل مشروع ويتم تعديلها إذا لزم الأمر. وقد يؤدي أي تغيير جوهري في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المستقبلية المتعلقة بالإيرادات المثبتة في فترة سابقة.

#### قياس موجودات العقود والذمم المدينة التجارية

تقوم إدارة المجموعة بإجراء افتراضات هامة بشأن تقدير خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بموجودات العقود و/أو الذمم المدينة التجارية والتي يتم تقييمها على أساس شروط العقود. وتقوم المجموعة بتقييم الذمم المدينة الهامة بمفردها والذمم المدينة المدرجة في مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مخاطر ائتمان مماثلة للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها. ويتطلب إجراء هذا التقييم استخدام الأحكام. وللقيام بذلك، تقوم المجموعة بتقييم خصائص مخاطر الائتمان التي تأخذ بعين الاعتبار الخبرة السابقة في تعثر العميل وتحليل الظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعمل فيه العملاء والمركز المالي الحالي للعملاء وتقييم كل من التوجهات الحالية والمتوقعة لحالة التأخر عن السداد وعوامل أحداث الخسارة الأخرى التي تشير إلى القدرة على سداد جميع المبالغ المستحقة وفقاً للشروط التعاقدية بتاريخ التقرير. ويتم تكوين مخصص لقاء خسارة الائتمان المتوقعة عند وجود دليل موضوعي، بما في ذلك العملاء الذين يعانون من صعوبات مالية أو تعثر في السداد، على أن المبالغ لن يتم استردادها وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية وعند تجاوز القيمة الدفترية للذمم المدينة القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العمولة الفعلي الأصلي.

بناءً على هذا التقييم الدوري، تقوم المجموعة بإثبات جميع الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة موجودات العقود و/أو جميع الذمم المدينة التجارية سواء تضمنت معاملات تمويل هامة أم لا باستخدام مصفوفة المخصصات وذمم الإيجار المدينة. وفيما يتعلق بجميع الأدوات المالية الأخرى، يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً.

### ٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة إما كعقارات استثمارية أو عقارات تطويرية. وقد قامت الإدارة باستخدام العديد من الأحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري محتفظ به لتحقيق دخل إيجار و/ أو لزيادة رأس المال أو كليهما معاً. ولا يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات مبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. تتكون العقارات التطويرية من عقارات مكتملة، وأراضي مطورة ومشاريع عقارية تحت الإنشاء ومشاريع أراضي تحت التطوير وأراضي منتظر تطويرها تم تحديدها للبيع خلال دورة الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند إجراء الأحكام، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار الاستخدام المقصود للعقارات. وعند قيام الإدارة بتقييم أن بعض العقارات الاستثمارية سيتم استبعادها كجزء من العمليات التجارية العادية، فإنه يتم تحويل تكاليفها الدفترية إلى العقارات التطويرية لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

#### التحويل اللاحق للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية حصص في أراضي و/ أو مباني محتفظ بها لتحقيق دخل إيجار وللاستثمار المحتمل وليس للبيع خلال دورة الأعمال العادية. وتقوم الإدارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على أساس مستمر وتلخص المحفظة في كل فترة تقرير. عندما يحدد تقييم الإدارة الدوري أي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقاً كعقارات استثمارية، يتم تحويل تكلفته الدفترية إلى العقارات التطويرية لمزيد من التطوير والتحويل النهائي خلال دورة الأعمال العادية. وعند إعادة تقييم الاستخدام المقصود، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار فترة الاحتفاظ بذلك العقار، وإمكانية زيادة قيمته، والأنشطة الاقتصادية ذات الصلة بتلك العقارات، والحاجة إلى مزيد من التطوير لجعل ذلك العقار جاهزاً للبيع.

تتم عمليات التحويل إلى العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغير في الاستخدام، وبدل على ذلك انتهاء فترة إشغالها من قبل المالك أو بدء عقد الإيجار التشغيلي. وتتم عمليات التحويل من العقارات الاستثمارية وذلك فقط عند وجود تغير في الاستخدام، والذي يدل عليه بدء إشغالها من قبل المالك أو البدء في عملية التطوير بنية البيع.

#### القيمة الدفترية للعقارات التطويرية

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة حالياً في تطوير وبيع الأراضي والعقارات السكنية والتجارية. ونظراً لطبيعة هذا النشاط، فإن الكثير من عمليات التطوير هي تقديرية في طبيعتها. وعليه، تعكس قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ الموجودات التي لا تشملها عقود المبيعات الأجلة.

تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتقوم المجموعة بتقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها التطويرية بتاريخ كل تقرير، من خلال الفحص الداخلي لمدى تحمل المخاطر والذي يتضمن تقييم الربح على أساس كل مشروع ومقارنة التكاليف الدفترية والمستقبلية المتوقعة للإكمال مع سعر البيع المتوقع لكل وحدة على أساس الأنشطة التاريخية والمقارنات المتاحة في المواقع المحيطة بالعقارات.

ولتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق المتوقعة للعقارات التطويرية، تستخدم المجموعة على نطاق واسع الخبرة الذاتية للإدارة ومعرفة الموقع بالإضافة إلى المعاملات القابلة للمقارنة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير ذات الصلة التي تتم وفقاً لشروط التعامل العادل. وقد تم تحديد هامش الربح المقدر باستخدام هذه المنهجيات والإفصاح عنه كنسبة مئوية من صافي هامش الربح على التكلفة الدفترية.

ولتحديد مخاطر البيانات، تقوم المجموعة أيضاً بتقدير الزيادة المحتملة في قيمة العقارات التطويرية باستخدام معدل العائد المحاسبي. وبموجب طريقة العائد المحاسبي، تقوم المجموعة بتقدير العائد من الموجودات مع أخذ تدفقات الإيرادات المستقبلية وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بها بما في ذلك تكلفة التمويل ومخاطر السوق والأرباح المستهدفة بعين الاعتبار. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناءً على ظروف السوق السائدة في نهاية كل فترة تقرير.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمحفظتها عقاراتها التطويرية:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
المعدل	المعدل	هامش الربح على التكلفة الدفترية - العقارات التطويرية
%٢٠ - %٢٥	%٢٥ - %٢٠	معدل العائد المحاسبي المستهدف - العقارات التطويرية
%٥-٣	%٥-٣	

### ٣- التقديرات والافتراضات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

#### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداه عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بصرف النظر عما إذا كان السعر قابلاً للملاحظة بصورة مباشرة أو تم تقديره باستخدام طرق تقييم أخرى.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق لاستخدامه على النحو الأفضل.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

لغرض إعداد التقرير المالي، تستخدم المجموعة المستويات التالية لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عنها:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة لنفس الأداة ( أي بدون تعديل أو إضافات)؛
- المستوى ٢: الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة أو طرق تقييم أخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة؛
- المستوى ٣: طرق التقييم التي لا تستند فيها أي مدخلات هامة على بيانات السوق القابلة للملاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تقوم المجموعة بالاستعانة بخبراء تقييم عقاري مستقلين خارجيين يستخدمون طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات الاستثمارية حيثما كان ذلك ممكناً وعملياً. تم الإفصاح عن القيمة العادلة التي تم تحديدها باستخدام هذه المنهجيات في إيضاح ٥.

تستخدم وكالات التقييم في الغالب طريقة الرسملة، وبموجب هذه الطريقة يتم استقراء الدخل المستحق بموجب اتفاقيات عقود الإيجار الحالية للوصول إلى إيرادات الإيجار المستقبلية المتوقعة، والتي يتم رسملتها بمعدلات مناسبة تعكس الظروف السائدة في سوق الاستثمار بتاريخ التقييم.

تستند تقديرات تدفق إيرادات الإيجار المستقبلية للمجموعة إلى افتراضات معينة وتخضع لتقلبات السوق وحالات عدم التأكد وقد تختلف جوهرياً عن النتائج الفعلية. كما أن عدم وجود السوق المتطورة والنشطة يؤدي إلى درجة من عدم التأكد والتقلب بشأن القيمة العادلة المقدره للعقارات الاستثمارية أكبر مما هو موجود في سوق أكثر نشاطاً.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استخدمتها المجموعة لتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية:

٢٠٢٣	٢٠٢٤
المعدل	المعدل
٦-٨٪	٦-٨٪

الرسملة المقدره للعائدات - العقارات الاستثمارية

#### تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام

إن الشركات التابعة هي جميع الشركات المستثمر فيها التي تمارس المجموعة سيطرة عليها. تعتبر الإدارة أن المجموعة تسيطر على الشركة المستثمر فيها ما عندما تتعرض المجموعة بشأنها لمخاطر أو يكون لديها حقوق في معظم العوائد المتغيرة ناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها وكذلك عندما تكون لديها القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على تلك العوائد من خلال قدرتها على توجيه الأنشطة ذات العلاقة للشركات المستثمر فيها.

يعتمد تحديد ما إذا كانت المجموعة تمارس السيطرة على الأنشطة ذات العلاقة، وطريقة اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات العلاقة وحقوق المجموعة بشأن الشركات المستثمر فيها. ومن المفترض بشكل عام أنه من الممكن للمجموعة ممارسة تأثير هام عندما تمتلك المجموعة حصة قدرها ٢٠٪ في الشركة المستثمر فيها. ومع ذلك، يتعين إجراء تقييم مفصل وإبداء أحكام بشأن كل شركة مستثمر فيها، لا سيما عندما تمتلك المجموعة حصة ملكية وحقوق تصويت تزيد أو تقل عن ٢٠٪ وذلك لتحديد ما إذا كانت المجموعة لها "تأثير هام" على تلك الشركات المستثمر فيها.

٤- التقارير القطاعية

لأغراض الإدارة، تتكون المجموعة من قطاعين. وتقوم الإدارة بتطوير تخطيطها الاستراتيجي وتخصيص الموارد ونموذج الأعمال بشأن هذه القطاعات، ويقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج هذه القطاعات لغرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء، وبالتالي فإن قطاعات المجموعة التي يتم إعداد تقارير بشأنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٨ هي كما يلي:

- التطوير العقاري - تقوم المجموعة في هذا القطاع بتصنيف جميع عقاراتها قيد التطوير والتي يتم الاستحواذ عليها وتطويرها وبيعها. وتشمل:
  - العقارات السكنية والتجارية سواء المكتملة أو التي قيد التطوير ("المشاريع السكنية والتجارية")
  - الأراضي والاستثمار في الأراضي غير المطورة أو المطورة مع تطوير البنية التحتية أو بدونها وبيع هذه العقارات ("مشاريع الأراضي").
- تأجير العقارات - تأجير وإدارة العقارات التي احتفظت بها المجموعة كعقارات للإيجار بما في ذلك الوحدات التجارية والسكنية المخططة بشكل أساسي كوحدات رئيسية لتحقيق إيرادات متكررة.

جميع القطاعات الأخرى - لا يعد بيع بنود الأثاث الفاخرة وإدارة المشاريع والاستشارات قطاعات يتم التقرير عنها، حيث لا يتم إدراجها بشكل منفصل في التقرير المقدم إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي أو لا تستوفي الشروط الخاصة بحجم الكميات. و يتم إدراج نتائج عملياتها في العمود "أخرى".

لا تقوم المجموعة بتخصيص حصة من أرباح الشركات الزميلة والمصاريف العمومية والإدارية وتكاليف البيع والتسويق بما في ذلك رواتب أعضاء مجلس الإدارة وتكاليف التمويل والإيرادات الأخرى ومصروفات الزكاة إلى قطاعاتها.

وقد تم بشكل كبير تحقيق جميع أنشطة القطاع التشغيلي (بما في ذلك الإيرادات والتكاليف) للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ من قطاع التطوير العقاري. وقامت المجموعة بتقديم تحليل للإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب القطاعات التشغيلية.

تعمل المجموعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية وتتحقق جميع إيراداتها من محفظة العقارات التي تقوم بإدارتها.

فيما يلي بيان الإيرادات وإجمالي الربح ومصاريف العمليات وربح العمليات وإجمالي الموجودات والمطلوبات من العقارات التطويرية (الأراضي والمشاريع السكنية والتجارية) وتأجير العقارات حسب كل قطاع:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤  
(غير مراجعة)

				إيضاح	
العقارات التطويرية	تأجير العقارات	أخرى	الإجمالي		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		الربح أو الخسارة للقطاع
٢,٥٢٠,٢٠٧	١٠٥,٨٤٥	١١٩,١٥٨	٢,٧٤٥,٢١٠	١٨	الإيرادات
(١,٤٨٣,٠٦٥)	(٢٥,٣١١)	(٨٥,١٩٣)	(١,٥٩٣,٥٦٩)	١٩	تكلفة الإيرادات
١,٠٣٧,١٤٢	٨٠,٥٣٤	٣٣,٩٦٥	١,١٥١,٦٤١		إجمالي الربح
			(١٩٦,١٦٦)	٢٠	مصاريف العمليات: مصاريف عمومية وإدارية
			٩٥٥,٤٧٥		ربح العمليات
			(٦٤٢,٥٩٦)	٢١	تكاليف تمويل
			١٨٥,٦٤٨	٢٢	إيرادات أخرى، صافي حصة في صافي خسارة من شركات زميلة
			(٣٢,٤٤١)	١٨	ومشاريع مشتركة
			٤٦٦,٠٨٦		الربح قبل الزكاة

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٤- التقارير القطاعية (تتمة)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤  
(غير مراجعة)

الإيضاح				
العقارات التطويرية	تأجير العقارات	أخرى	الإجمالي	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	الربح أو الخسارة للقطاع
٨١٥,٩٠٤	٣٦,٩٣٦	٦٥,٨٨٧	٩١٨,٧٢٧	١٨ الإيرادات
(٤٥١,١٤٨)	(٨,٤٠٩)	(٤٧,٠٦٢)	(٥٠٦,٦١٩)	١٩ تكلفة الإيرادات
٣٦٤,٧٥٦	٢٨,٥٢٧	١٨,٨٢٥	٤١٢,١٠٨	إجمالي الربح
			(٧٩,٣٤٢)	مصاريف العمليات: ٢٠ مصاريف عمومية وإدارية
			٣٣٢,٧٦٦	ربح العمليات
			(٢١٢,٢٠٨)	٢١ تكاليف تمويل
			٥٨,٧٣٤	٢٢ إيرادات أخرى، صافي حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
			(٤٠,٥١٩)	الربح قبل الزكاة
			١٣٨,٧٧٣	

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣  
(غير مراجعة)

الإيضاح				
العقارات التطويرية	تأجير العقارات	أخرى	الإجمالي	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	الربح أو الخسارة للقطاع
٢,٢٠٧,٨٧١	٩٨,٣٨٢	-	٢,٣٠٦,٢٥٣	١٨ الإيرادات
(١,٣٧٨,٨٤٠)	(٢٥,٦٢٩)	-	(١,٤٠٤,٤٦٩)	١٩ تكلفة الإيرادات
٨٢٩,٠٣١	٧٢,٧٥٣	-	٩٠١,٧٨٤	إجمالي الربح
			(١٦٤,٥٦٤)	مصاريف العمليات: ٢٠ مصاريف عمومية وإدارية
			٧٣٧,٢٢٠	ربح العمليات
			(٥٦٠,٠١٠)	٢١ تكاليف تمويل
			١٤٧,٧٥٥	٢٢ إيرادات أخرى، صافي حصة في صافي خسارة من شركات زميلة
			١٠١,٧١٦	٢٨ ومشاريع مشتركة
			٤٢٦,٦٨١	الربح قبل الزكاة

-٤- التقارير القطاعية (تتمة)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣  
(غير مراجعة)

				إيضاح	
العقارات التطويرية	تأجير العقارات	أخرى	الإجمالي		
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية		الربح أو الخسارة للقطاع
٦٨٠,٦٤١	٣٥,٠٥٦	-	٧١٥,٦٩٧	١٨	الإيرادات
(٤٢١,٨١٩)	(٨,٥٢٤)	-	(٤٣٠,٣٤٣)	١٩	تكلفة الإيرادات
٢٥٨,٨٢٢	٢٦,٥٣٢	-	٢٨٥,٣٥٤		إجمالي الربح
مصاريف العمليات:					
			(٥١,٠٤١)	٢٠	مصاريف عمومية وإدارية
			٢٣٤,٣١٣		ربح العمليات
			(٢٠٣,١٣٥)	٢١	تكاليف تمويل
			٦٤,٧٨٣	٢٢	إيرادات أخرى، صافي حصة في صافي ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
			٥٩,٨٤٦	١٨	الربح قبل الزكاة
			١٥٥,٨٠٧		
موجودات ومطلوبات القطاع					
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤					
٣٣,٦٨٧,٥١٦	١,٠٣٩,٤٣٤	١٧١,٧٥٤	٣٤,٨٩٨,٧٠٤		إجمالي الموجودات
١٣,٢٨٣,٥٥٠	٧٥٨,٣٦٠	١٢٤,٤٣٠	١٤,١٦٦,٣٤٠		إجمالي المطلوبات
٣٢,٤٧٣,٥٠١	١,١١٩,٧١٩	٦٢,٠٨٤	٣٣,٦٥٥,٣٠٤		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٢,٦٠٩,٢٠٦	٦٩٢,١٨٣	٦٢,٠٣٤	١٣,٣٦٣,٤٢٣		إجمالي الموجودات
					إجمالي المطلوبات



٥- العقارات الاستثمارية، صافي  
كانت الحركة في العقارات الاستثمارية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
١,٤١٤,٥٠٧ (٢٢,٠٠٢) ٤٢٧ ١,٣٩٢,٩٣٢	١,٣٩٢,٩٣٢ (١١,٨٥٨) - ١,٣٨١,٠٧٤
٣٣٦,٦٩٩ (٦,١١٢) ٣٤,١٣٢ ٣٦٤,٧١٩ ١,٠٢٨,٢١٣	٣٦٤,٧١٩ (٢,٥٨٩) ٢٥,٣١١ ٣٨٧,٤٤١ ٩٩٣,٦٣٣

التكلفة:

في بداية الفترة/ السنة	محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
إضافات	
في نهاية الفترة/ السنة	
الاستهلاك المتراكم:	
في بداية الفترة/ السنة	محول إلى مخزون العقارات (إيضاح ٦)
المحمل خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١٩)	
في نهاية الفترة/ السنة	
القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة	

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض تبلغ تكلفتها الأصلية ٢٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٧٠ مليون ريال سعودي).

تقدير القيمة العادلة:

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، عن طريق مكتب تقييم معتمد ومستقل عن المجموعة (فالويسترات) والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك باستخدام طريقة رسمة الدخل في ديسمبر ٢٠٢٣. وقد تم تحديد نطاق معدلات الرسمة على أساس طبيعية وأعلى وأفضل استخدام مخصص للموجودات ومراجع خارجية متنوعة لأنواع مماثلة للموجودات. ولم يكن هناك أي تغيير في طريقة التقييم خلال الفترة وتعتقد الإدارة أن التقييم الأخير لا يزال صالحًا لفترة التقرير الحالية. كما تم تقدير التدفقات النقدية الإيجارية السنوية من خلال استقرار وتعديل إيرادات الإيجار الحالية للإشغال الأمثل ورسمتها بعائد إيجار سنوي بنسبة ٦-٨٪ (٢٠٢٣: ٦-٨٪) بين العقارات المستأجرة السكنية والتجارية للوصول إلى القيمة العادلة المقدر على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة) بآلاف الريالات السعودية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة) بآلاف الريالات السعودية
١,٠٢٨,٢١٣	٩٩٣,٦٣٣
١,٤٨٨,٠٠٠	١,٤٨٨,٠٠٠
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٧١,٠٠٠	(٦٤,٠٠٠)
٧١,٠٠٠	(٦٤,٠٠٠)

القيمة الدفترية

القيمة العادلة المقدر

القيمة العادلة المقدر على عائد إيجار العقارات الاستثمارية

التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية  
تغير بواقع ٥٠ نقطة أساس في معدل الرسمة  
تأثير الحساسية على القيمة العادلة المقدر

الحساسية في تقدير القيمة العادلة:

إن القيمة العادلة المقدر للعقارات الاستثمارية للمجموعة قد تتأثر بالمدخلات غير القابلة للملاحظة المحددة وفق الظروف السائدة في السوق. وقد لا يؤدي الأثر الناتج عن عنصرين من المدخلات غير القابلة للملاحظة إلى إلغاء أثر كل منهما على الآخر، على سبيل المثال، قد تؤثر الزيادة في معدل الرسمة على الزيادة في الإيجار السنوي ولكن الزيادة في الإيجار السنوي والنقص في معدل الرسمة سيؤدي إلى تعزيز القيمة العادلة.

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المفصح عنها ضمن المستوى (٣) في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

٦- العقارات التطويرية

فيما يلي ملخصاً لحركة العقارات التطويرية، والتي تمثل العمليات التشغيلية الرئيسية للمجموعة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)

الإجمالي	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٠,٣٧٣,٢٨٧	١٩,٢١٥,٦٢٦	١,٠٤٦,١٨٣	١٠٩,٠٧١	٢,٤٠٧	في بداية الفترة
٢,٤٥٢,٩٢٠	٢,٢٨٣,٩٩٢	١٦٨,٧٩٤	١٣٤	-	إضافات خلال الفترة، صافي
٩,٢٦٩	-	٩,٢٦٩	-	-	تحويلات، صافي (إيضاح أ)
(١,٤٨٣,٠٦٥)	(١,٤٦١,٣٧٠)	(٢١,٦٩٥)	-	-	المحمل على تكلفة المبيعات خلال الفترة (إيضاح ٤)
٢١,٣٥٢,٤١١	٢٠,٠٣٨,٢٤٨	١,٢٠٢,٥٥١	١٠٩,٢٠٥	٢,٤٠٧	القيمة الدفترية في نهاية الفترة
١١١,٦١٢					عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٢١,٢٤٠,٧٩٩					عقارات تطويرية طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)

الإجمالي	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل	التكلفة:
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٠,٧٠٧,٨٩٥	١٨,٥٦١,٠٦٠	٢,٠٠٢,٥٠٣	١٤١,٩٢٥	٢,٤٠٧	في بداية السنة
٢,٢٢٢,٠٩١	٢,١٦٢,٠٠٣	٦٤,٩٣٥	(٤,٨٤٧)	-	إضافات خلال السنة، صافي
(٩٧٠,٥١٦)	(٨,٦٧٨)	(٩٦١,٨٣٨)	-	-	استبعاد مقترض (إيضاح ب)
١٥,٨٩٠	-	١٥,٨٩٠	-	-	تحويلات، صافي (إيضاح أ)
(١,٦٠٢,٠٧٣)	(١,٤٩٨,٧٥٩)	(٧٥,٣٠٧)	(٢٨,٠٠٧)	-	المحمل على تكلفة المبيعات خلال السنة
٢٠,٣٧٣,٢٨٧	١٩,٢١٥,٦٢٦	١,٠٤٦,١٨٣	١٠٩,٠٧١	٢,٤٠٧	القيمة الدفترية في نهاية السنة
١١١,٤٧٨					عقارات تطويرية قصيرة الأجل
٢٠,٢٦١,٨٠٩					عقارات تطويرية طويلة الأجل

تظهر العقارات المحتفظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتم تصنيف العقارات التطويرية على أنها متداولة إذا تم إكمالها أو من المتوقع إكمالها/بيعها خلال ١٢ شهراً، وإلا يتم تصنيفها على أنها غير متداولة.

تتضمن المشاريع تحت التطوير أراضي بقيمة ١٦,٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٥,٨٣ مليار ريال سعودي) وهو ما يمثل حصة المجموعة في ملكية الأراضي مع مستثمرين آخرين وفقاً لمعقود واتفاقيات استثمار وتطوير الأراضي.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، لم تقم المجموعة برسمة أي من تكاليف القروض إلى الموجودات المؤهلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا شيء).

إيضاح (أ) - خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، تم تحويل عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية قدرها ٩,٢٦٩ ألف ريال سعودي إلى عقارات تطويرية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٥,٨٩٠ ألف ريال سعودي) (إيضاح ٥).

إيضاح (ب) - خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات عقارات تطويرية بقيمة دفترية قدرها ٩٧٠,٥١٦١ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح ٣٠).

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:

خلال الفترة، قامت إدارة المجموعة وأعضاء مجلس الإدارة بإجراء تقييم داخلي لمدى تحمل المخاطر بشأن محفظة عقاراتها التطويرية وذلك لتحديد وجود انخفاض في القيمة أو وجود دليل على وقوع انخفاض محتمل في القيمة. ويستند هذا التقييم الداخلي إلى مؤشرات السوق والهوامش المحققة على قطع أراضي مماثلة. وقد نتج عن التقييم الداخلي لفترة التقرير تقدير للقيمة السوقية للعقارات التطويرية يشير إلى متوسط زيادة بنسبة ٢٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٠٪) في محفظة العقارات التطويرية. وتعتقد الإدارة أن الزيادة الناتجة في القيمة الدفترية هي بمثابة مؤشر متحفظ على قيمة العقارات التطويرية للمجموعة.

نظرًا للتقلبات المستمرة وعدم اليقين في قطاع العقارات، يظهر حجم المعاملات استقرارًا ملحوظًا في اتجاه انخفاض الأسعار. ومن أجل الوصول إلى افتراضات داخلية معقولة لتقدير قيمة العقارات إلى جانب المعاملات المعروفة القابلة للمقارنة بين أطراف غير مرتبطة وفقًا لشروط التعامل العادل، قامت الإدارة باستخدام طرق تقييم إضافية بمتوسط معدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪ (٢٠٢٣: ٣-٥٪) بشأن العقارات التطويرية.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢١,٣٥٢,٤١١	٢٠,٠٣٨,٢٤٨	١,٢٠٢,٥٥١	١٠٩,٢٠٥	٢,٤٠٧

التكلفة:

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٥,٦٢٣,٠٠٠	٢٤,٠٤٦,٠٠٠	١,٤٤٣,٠٠٠	١٣١,٠٠٠	٣,٠٠٠
٢٤,٩٦٦,٠٠٠	٢٣,٣٧٩,٠٠٠	١,٤٤٦,٠٠٠	١٣٨,٠٠٠	٣,٠٠٠
٢٥,٢٩٤,٥٠٠	٢٣,٧١٢,٥٠٠	١,٤٤٤,٥٠٠	١٣٤,٥٠٠	٣,٠٠٠
٢٥,٢٨١,٠٠٠	٢٣,٧٠٠,٠٠٠	١,٤٤٣,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠	٣,٠٠٠

القيمة المقدرة  
القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة  
القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪  
متوسط قيمة الأراضي  
القيمة المقدرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٠,٣٧٣,٢٨٧	١٩,٢١٥,٦٢٦	١,٠٤٦,١٨٣	١٠٩,٠٧١	٢,٤٠٧

التكلفة:

الإجمالي	مشاريع تحت التطوير طويلة الأجل	أراضي/مشاريع مطورة طويلة الأجل	أراضي مطورة قصيرة الأجل	مشاريع مطورة قصيرة الأجل
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٤,٤٤٩,٠٠٠	٢٣,٠٦٠,٠٠٠	١,٢٥٥,٠٠٠	١٣١,٠٠٠	٣,٠٠٠
٢٣,٣٣٩,٠٠٠	٢١,٩٧٤,٠٠٠	١,٢٢٩,٠٠٠	١٣٣,٠٠٠	٣,٠٠٠
٢٣,٨٩٤,٠٠٠	٢٢,٥١٧,٠٠٠	١,٢٤٢,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	٣,٠٠٠
٢٣,٨٧١,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٢٣٨,٠٠٠	١٣٠,٠٠٠	٣,٠٠٠

القيمة المقدرة  
القيمة المقدرة بهامش قدره ٢٠٪ على التكلفة  
القيمة المقدرة بمعدل عائد محاسبي يتراوح بين ٣-٥٪  
متوسط قيمة الأراضي  
القيمة المقدرة

أشارت نتيجة هذا التقييم إلى قيمة أعلى من التكلفة الدفترية الظاهرة في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة. وقد يكون للتغيرات في أساس هذه التقديرات في المستقبل تأثير على تقييم العقارات التطويرية.

٦- العقارات التطويرية (تتمة)

تحليل الحساسية بشأن التقييم الداخلي لمدى تحمل المخاطر:  
إن صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة للعقارات التطويرية للمجموعة من الممكن أن تتأثر بالظروف السائدة في السوق وقت إجراء المعاملة الفعلية. يوضح الجدول التالي أثر التغيرات في نسبة الهامش ومعدل العائد المحاسبي على القيمة المقدرة للعقارات التطويرية:

النقص	الزيادة	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
(٢,١٣٥,٠٠٠)	٢,١٣٥,٠٠٠	التغير في قيمة العقارات التطويرية
(٩٧٠,٠٠٠)	١,٠٢٠,٠٠٠	تغير بواقع ١٠٪ في الهوامش
(١,٥٥٢,٥٠٠)	١,٥٧٧,٥٠٠	تغير بواقع ١٪ في معدل العائد المحاسبي
		متوسط التغير في قيمة العقارات التطويرية

تمثل القيم أعلاه الحد الأدنى للأثر على صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات التطويرية للمجموعة حصرياً لأغراض دراسة الانخفاض في القيمة. وليست إفصاحاً عن القيمة السوقية العادلة للعقارات التطويرية.

شركة دار الأركان لتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمه)

٧- الممتلكات والمعدات، صافي

الإجمالي	المعدات المكتبية	الألات والأدوات	السيارات	تصنيكات المباني	الأراضي والمباني
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية
٢٢٨,٥٦١	٦٤,٤٥٥	٢٧,٠٨٨	٧,٩٦٤	٣٦,٩٢٩	٩٢,١٢٥
٥,٨٢٥	١,٤٥٢	-	-	٤,٣٧٣	-
٣,٥٤٣	٢,٠٤٢	-	-	١,٥٠١	-
(٤,٠٤٠)	(٣,٧٧٨)	-	-	(٢٦٢)	-
٢٣٣,٨٨٩	٦٤,١٧١	٢٧,٠٨٨	٧,٩٦٤	٤٢,٥٤١	٩٢,١٢٥
١٥٥,٠٠٣	٥٨,٩٨٠	١٩,٤٤١	٧,٦٩٠	١٤,٥٣٥	٥٤,٣٥٧
٨,٩٧٤	١,٤٣٤	٥٠٣	٥٢	٥,١٠٦	١,٨٧٩
(٣,٨٧٩)	(٣,٧٧٨)	-	-	(١٠١)	-
١٦٠,٠٩٨	٥٦,٦٣٦	١٩,٩٤٤	٧,٧٤٢	١٩,٥٤٠	٥٦,٢٣٦
٧٣,٧٩١	٧,٥٣٥	٧,١٤٤	٢٢٢	٢٣,٠٠١	٣٥,٨٨٩

الاستهلاك المتراكم:  
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤  
الإستهلاك للفترة (إيضاح ب)  
استبعاد  
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٧- الممتلكات والمعدات، صافي (تتمة)

الإجمالي	المعدات المكتبية	الألات والأدوات	السيارات	تأمينات المباني		الأراضي والمباني
				بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	
٢١٧,٨٤٢	٦٩,٩٢١	٢٧,٠٨٨	٨,٠١٨	٢٠,٦٩٠	٩٢,١٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٩,٣٢٣	٨٥٨	-	٢٨٠	١٨,١٨٥	-	مراجعة
(٦,٧٢٩)	(٥,٠٦٩)	-	-	(١,٦٦٠)	-	التكلفة:
(١,٨٧٥)	(١,٢٥٥)	-	(٣٣٤)	(٧٨٦)	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٢٨,٥٦١	٦٤,٤٥٥	٢٧,٠٨٨	٧,٦٦٤	٣٦,٩٢٩	٩٢,١٢٥	إضافات للسنة
						استبعاد مقترض (إيضاح أ)
						استبعادات
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١٤٩,٤٦١	٦٠,٠٠٩	١٨,٥٧٣	٨,٠١٥	١١,٠١٢	٥١,٨٥٢	الإستهلاك المتراكم:
١٠,٣٨٧	٢,٥٦٠	٨٦٨	٩	٤,٤٤٥	٢,٥٠٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣
(٣,٤٨٥)	(٢,٥٦٣)	-	-	(٩٢٢)	-	الإستهلاك للسنة
(١,٣٦٠)	(١,٠٢٦)	-	(٣٣٤)	-	-	استبعاد مقترض (إيضاح أ)
١٥٥,٠٠٣	٥٨,٩٨٠	١٩,٤٤١	٧,٦٩٠	١٤,٥٣٥	٥٤,٣٥٧	استبعادات
						الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
٧٣,٥٥٨	٥,٤٧٥	٧,٦٤٧	٢٧٤	٢٢,٣٩٤	٣٧,٧٦٨	القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات عقارات ومعدات بصافي قيمة دفترية قدرها ٣,٢٤٤ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح ٣٠).

(إيضاح ب): خلال هذه الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، بلغ استهلاك الفترة: ٨,٤٩٤ ألف ريال سعودي و ٤٨٠ ألف ريال سعودي موزعة علي المصروفات العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات على التوالي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣: ١٠,٣٨٧ ألف ريال سعودي موزعة علي لمصروفات العمومية والإدارية).

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

تمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة حصة في شركات مستثمر فيها تمارس المجموعة عليها تأثيرًا هامًا وليس سيطرة مشتركة. وتتراوح حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات المستثمر فيها من ١٨٪ إلى ٨٨٪. وفيما يتعلق بالمنشآت التي تقل أو تزيد فيها حصة الملكية عن ٢٠٪، تعتقد الإدارة أنها قادرة على ممارسة تأثير هام عليها بسبب الترتيب التعاقدى مشاركتها وتمثيلها على مستوى مجلس الإدارة. وفيما يلي بيان حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

أ. الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢,٦٠٣,٢٤٥	١,٠٣٠,١٢٥	الاستثمارات في بداية الفترة/ السنة
-	١,٢٥٥,١٢٣	إضافات (إيضاح ٤,٣)
٢٩	-	إضافات نتيجة عن استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١)
(٣٢,٢٦٢)	١,٢٣٧	استبعادات، صافي (إيضاح ٥ و ٨)
(٣٢,٤٤١)	٣١٢,٠٣٣	الحصة في صافي (خسارة) خلال الفترة/ السنة
(٢,١٧٥)	٤,٧٢٧	(خسارة)/ الدخل الشامل الآخر خلال الفترة/ السنة
٢,٥٣٦,٣٩٦	٢,٦٠٣,٢٤٥	الاستثمارات في نهاية الفترة/ السنة

ب. فيما يلي ملخص بتفاصيل نسبة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة:

اسم المنشأة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	(غير مراجعة)	(مراجعة)
	نسبة الملكية المبلغ %	نسبة الملكية المبلغ %
الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية (١)	٤٢٢,٠٠٠ %٤٢,٢	٤٢٢,٠٠٠ %٤٢,٢
شركة خزام للتطوير العقاري (٢)	٥٢٥,٥٤٧ %٦٦,٥	٥٢٥,٥٤٧ %٦٦,٥
دار جلوبال بي إل سي (٣)	١,٢٥٥,١٢٣ %٨٨	١,٢٥٥,١٢٣ %٨٨
شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى	٥٢,٢٩٨	٧١,٤٧٤
الحصة المترجمة في الأرباح والدخل الشامل الآخر	٢٨١,٤٢٨	٣٢٩,١٠١
الرصيد في نهاية الفترة/ السنة	٢,٥٣٦,٣٩٦	٢,٦٠٣,٢٤٥

## ٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

ج. فيما يلي المعلومات المالية الملخصة بشأن الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة:

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤					(غير مراجعة)
الإجمالي	أخرى	دار جلوبال بي إل سي (إيضاح ج)	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٥,٥٧٣,٢٤٩	٢٣٩,١٩٠	٣,٦٠٩,٧١٥	١,١٨٠,٦٤٥	٥٤٣,٦٩٩	إجمالي الموجودات
(٢,٠١١,٣١٢)	(٢٧,٨٦٥)	(١,٩١٦,٨٤٧)	(٢٩,٩٦٥)	(٣٦,٦٣٥)	إجمالي المطلوبات
٣,٥٦١,٩٣٧	٢١١,٣٢٥	١,٦٩٢,٨٦٨	١,١٥٠,٦٨٠	٥٠٧,٠٦٤	صافي الموجودات
١٧١,٦٠٣	-	-	-	١٧١,٦٠٣	أخرى - إيضاح أ
٢,٥٣٦,٣٩٦	٥٢,٢٨٤	١,٤٨٩,٧٢٤	٤٨٥,٥٨٧	٥٠٨,٨٠١	حصة المجموعة في صافي الموجودات
					الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
٢٩٠,٨٢٤	٤٧,٥٦٢	١٦٦,٥٢٦	٧٦,٧٣٦	-	إجمالي إيرادات الفترة
(٢٧,٩٩٧)	٢,٤٣٧	(٤٨,٠٧٠)	١٦,٩٩٦	٦٤٠	إجمالي ربح/ خسارة الفترة
١٢١	(٢٣)	-	١٤٤	-	تسويات أخرى - إيضاح د
(٢,٤٧١)	-	(٢,٤٧١)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
(٣٠,٣٤٧)	٢,٤١٤	(٥٠,٥٤١)	١٧,١٤٠	٦٤٠	إجمالي الدخل/ (خسارة) الشامل للفترة
					حصة المجموعة في الربح
(٣٤,٦١٦)	٢,٢٠١	(٤٤,٤٧٦)	٧,٢٣٣	٤٢٦	(خسارة) والدخل/(خسارة) الشامل الآخر للفترة، صافي
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
الإجمالي	أخرى	دار جلوبال بي إل سي	الخير كابيتال	خزام للتطوير العقاري	(مراجعة)
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٤,٨٨٤,٣٣٧	٣١٠,٦٧٥	٢,٨٧٤,٤٤١	١,١٥٦,١٦٢	٥٤٣,٠٥٩	إجمالي الموجودات
(١,٢٦٧,٢٠٣)	(٧٦,٩١٤)	(١,١٣١,٠٣٢)	(٢٢,٦٢٢)	(٣٦,٦٣٥)	إجمالي المطلوبات
٣,٦١٧,١٣٤	٢٣٣,٧٦١	١,٧٤٣,٤٠٩	١,١٣٣,٥٤٠	٥٠٦,٤٢٤	صافي الموجودات
١٩٠,١٨٢	١٨,٥٧٩	-	-	١٧١,٦٠٣	أخرى - إيضاح أ، ب
٢,٦٠٣,٢٤٥	٨٢,٣١٦	١,٥٣٤,٢٠٠	٤٧٨,٣٥٤	٥٠٨,٣٧٥	حصة المجموعة في صافي الموجودات
					للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٦٧٤,٩٦٥	١٦٣,٢٠٦	١,٣٥٠,٦٩٩	١٦١,٠٦٠	-	إجمالي إيرادات السنة
٣٩٨,٥٦٥	١٢,٩٤٧	٣١١,٧٦١	٧٢,٩٦٤	٨٩٣	إجمالي الربح للسنة
(٥٨٣)	(٦٧٠)	-	٨٧	-	تسويات أخرى - إيضاح ج
٥,٣٧٢	-	٥,٣٧٢	-	-	الدخل الشامل الآخر
٤٠٣,٣٥٤	١٢,٢٧٧	٣١٧,١٣٣	٧٣,٠٥١	٨٩٣	إجمالي الدخل الشامل للسنة
					حصة المجموعة في الربح والدخل
٣١٦,٧٦٠	٦,٢٦١	٢٧٩,٠٧٧	٣٠,٨٢٨	٥٩٤	الشامل الآخر للسنة، صافي

إيضاح الأخرى - (أ) يشمل صافي موجودات خزام للتطوير العقاري ١٧٢ مليون ريال سعودي القيمة المدفوعة للحصول على

الحقوق الحصرية - انظر إيضاح (٢) أدناه؛

(ب) تتعلق التسويات الأخرى بتسوية الأرباح المبقة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

(ج) إن المعلومات المقدمة بشأن دار جلوبال بي إل سي هي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ ولفترة الستة أشهر

المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤.



٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

كما تم الإفصاح عن تفاصيل المعاملات مع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن إيضاح ٢٥ في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. وفيما يلي تفاصيل طبيعة العلاقة والعمليات لكل من المنشآت المصرح عنها:

(١) الخير كابيتال - المملكة العربية السعودية: قامت المجموعة في الأصل باستثمار ١٠٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٣٤٪ من رأس المال المدفوع في شركة الخير كابيتال، وخلال ٢٠١٩، قامت الخير كابيتال بزيادة رأس المال المدفوع بمبلغ إضافي قدره ٧٠٠ مليون ريال سعودي. وقد استحوذت المجموعة على أسهم إضافي من خلال استثمار ٣٢٠ مليون ريال سعودي، وعليه، بلغت التكلفة المبدئية للاستثمار ٤٢٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٤٢,٢٪. وقد تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

(٢) شركة خزام للتطوير العقاري: يبلغ استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري ٦٦,٥٪ مع شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني. وفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد شركة خزام للتطوير العقاري. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في شركة خزام للتطوير العقاري يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

يتضمن الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري ٣٥٩ مليون ريال سعودي كمساهمة في رأس المال مدفوعة بالكامل نقداً و ١٧٢ مليون ريال القيمة المدفوعة للحصول على حق حصري للمشاركة في مشروع خزام للتطوير. وبناءً على التقييم، تعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار في شركة خزام للتطوير العقاري لم تنخفض قيمته.

(٣) دار جلوبال بي إل سي: في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٠٪ إلى ٨٨٪. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقامت المجموعة بإثبات استثمار في شركة زميلة بمبلغ قدره ١,٢٥٥ مليون ريال سعودي بما في ذلك مبلغ قدره ٩٨,٦ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصتها في التغيرات الأخرى في حقوق ملكية الشركة الزميلة والمتعلقة بعلاوة الإصدار الخاصة بها.

الشركات الزميلة الأخرى التي ليس لها أهمية نسبية بمفردها:

(٤) شركة جمان الشرقية: خلال ٢٠١٦، استثمرت المجموعة في شركة جمان الشرقية وهي ذات مسؤولية محدودة، تأسست بشكل أساسي لتطوير مشروع جمان الواقع بين الدمام ورأس تنورة. والشركة مسجلة في الرياض بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٢٧٩١ بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠١٦) برأس مال قدره ٨,٢ مليون ريال سعودي. وقد دفعت المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي أي ما يعادل ١٨,٢٩٪ من رأسمالها وتعتقد الإدارة أن إجمالي الاستثمار لم تنخفض قيمته.

(٥) استثمارات كومباس بروجيكت المحدودة: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ١٩,٢ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٥١٪ في كومباس بروجيكت المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة بالأسمم تم تأسيسها في الإمارات العربية المتحدة. وخلال الفترة، استحوذت المجموعة على أسهم إضافية لزيادة حصة ملكيتها إلى ٩٠٪، وحصلت على السيطرة على المنشأة. وقد تم تأسيس الشركة بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة (انظر إيضاح ٣١) المخاطر.

(٦) كومباس بروجيكت هولدينجز ليميتد العربية للاستشارات المهنية خلال ٢٠٢٤، ونتيجة للحصول على السيطرة على كومباس بروجيكت المحدودة، حصلت المجموعة أيضًا على حصة قدرها ٣٠٪ في المنشأة مما يمنحها ممارسة تأثيرًا هامًا عليها. وتتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في المنشأة على أنه استثمار في شركة زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وتعمل تلك الشركة في أنشطة الاستشارات المعمارية والهندسية، والاستشارات الهندسية للتخطيط العمراني، والاستشارات الهندسية لهندسة المناظر الطبيعية.

٨- الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

ج. فيما يلي المعلومات المالية الملخصة بشأن الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة: (تتمة)

(٧) شركة إبداع العقارية: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٥٠,٨ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٢٥٪ في شركة إبداع العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جدة. وتعمل الشركة في الأنشطة العقارية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي وإدارة العقارات وأنشطة الوساطة والإنشاءات بما في ذلك الإنشاءات العامة للمباني المدنية.

(٨) ١٤٩ أولد بارك لين ليمتد: خلال ٢٠٢٢، قامت المجموعة باستثمار ٣,٤ ألف ريال سعودي (٧٥٣ جنيه استرليني) وهو ما يمثل حصة ملكية قدرها ٧٥,٣٧٪ في شركة ١٤٩ أولد بارك لين ليمتد، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في لندن بالمملكة المتحدة. تزاول الشركة الأنشطة العقارية، أي بيع وشراء العقارات. ووفقاً للترتيبات، يُمنح المساهمين بشكل مشترك صلاحية التحكم في الأنشطة المالية والتشغيلية التي تؤثر على عوائد الشركة. وعليه، ليس لدى المجموعة أي حق في العائدات المتغيرة أو الصلاحية المطلقة للسيطرة مع القدرة على التأثير في عائدات الشركة المستثمر فيها وبالتالي فإن استثمار المجموعة في ١٤٩ أولد بارك لين ليمتد يتم المحاسبة عنه كاستثمار في مشروع مشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وقد قامت المجموعة خلال الربع الأول لعام ٢٠٢٣، ببيع أسهمها في ١٤٩ أولد بارك لين ليمتد بمبلغ قدره ٣,٤ ألف ريال سعودي وكانت القيمة الدفترية للاستثمار (١,٢٣٧) ألف ريال سعودي.

٩- الاستثمارات في الموجودات المالية

(أ) القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

تمثل هذه الموجودات المالية أسهم مملوكة في شركة سهل للتمويل، وهي شركة مدرجة في السوق المالية، وذلك لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل وليس لأغراض المتاجرة، ومن ثم قررت المجموعة تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. ويتم إثبات الخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية في الدخل الشامل الأخر.

فيما يلي بيان الحركة خلال الفترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢١٥,٠٤٠	١٩١,٧٣٠	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(٢٣,٣١٠)	(١٦,٨٠٠)	خسارة القيمة العادلة غير المحققة المثبتة في الدخل الشامل الأخر خلال الفترة/ السنة
١٩١,٧٣٠	١٧٤,٩٣٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة على أساس السعر المعلن في السوق ويتم تصنيفها ضمن المستوى ١ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

(ب) تفاصيل الاستثمارات في الموجودات المالية

استثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	نسبة الملكية	الأخر- أوراق مالية متداولة
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
١٩١,٧٣٠	١٧٤,٩٣٠	٪١٠,٥	شركة سهل للتمويل

١٠- الموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	٢٧,٧٠٦	الشهرة عند الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١).
-	١٠٤,١٩٠	قرض الي جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٥ب)
-	١٣١,٨٩٦	الإجمالي

١١- المدينون التجاريون والآخرين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٣٣٧,٠٥٤	٣,٧٢١,٣٥١	مدينون تجاريون- بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة وقدرها ٣٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٢٧,٩٩ مليون ريال سعودي).
٢٧٢,٤٧٩	٣١٦,٩٧٥	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
٢٥٣,٨٩٥	٢٥٣,٨٩٥	دفعات مقدمة لشراء أراضي
١٩,٢٣١	٤٦,٠٠٣	إيرادات مستحقة
٣,٨٨٢,٦٥٩	٤,٣٣٨,٢٢٤	الإجمالي

إن القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية. ولا يتم تحميل عمولات أو فرض غرامات على الدفعات المتأخرة من قبل العملاء.

١١ - المدينون التجاريون والآخرين (تتمة)

(أ) أعمار الذمم المدينة التجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣٤١,٤٨٥	٦٩١,١٠٢	٠ - ٦٠ يوماً
٤٩٤,٢٤٤	٧٢٤,٣١٥	٦١ - ١٢٠ يوماً
٦٤٣,٧٨١	٦٣٧,٣٠٤	١٢١ - ١٨٠ يوماً
١,٨٥٧,٥٤٤	١,٦٦٨,٦٣٠	أكثر من ١٨٠ يوماً
٣,٣٣٧,٠٥٤	٣,٧٢١,٣٥١	الإجمالي

تبدأ أعمار الذمم المدينة من تاريخ إصدار الفاتورة وتتضمن الذمم المدينة حوالي ٩٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ : ٩٩٪) ذمم مستحقة من مبيعات الأراضي والمشاريع، وهي مضمونة بالكامل مقابل قطع الأراضي والمشاريع.

(ب) تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة

بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، 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 إعداد كل قوائم مالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها بالعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

قامت المجموعة بإثبات مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بالكامل بشأن كافة الذمم المدينة التي تبين من خلال التحليل عدم إمكانية تحصيلها. ولم تقم المجموعة بتجنيد أي مخصصات خسائر ائتمان متوقعة لقاء الذمم المدينة من بيع الأراضي والمشاريع وذمم المستأجرين والمستحقات من الجهات الحكومية.

لم يطرأ أي تغيير في منهجية خسائر الائتمان المتوقعة أو الافتراضات الهامة التي تمت خلال فترة التقرير الحالية.

الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٧,٩٨٨	٢٧,٩٨٨	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
-	٢,٢١٦	مخصص متعلق بالاستحواذ على شركة تابعة
-	٣,٩٢٤	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢٧,٩٨٨	٣٤,١٢٨	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١٢ - النقدية وشبه النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٩٩	٣٩٦	نقد في الصندوق
٥,٤٤٩,٧٣٤	٥,٢٤٥,٧٥٨	نقد لدى البنوك
٥,٤٤٩,٨٣٣	٥,٢٤٦,١٥٤	الإجمالي

١٣ - القروض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية ٧,٥٠٠,٠٠٠ ٢,٦٦٣,٢٠٠	بآلاف الريالات السعودية ٧,٥٠٠,٠٠٠ ٣,١١٠,٣١٥	صكوك إسلامية المرابحة الإسلامية
١٠,١٦٣,٢٠٠ (٨٢,٨٩٥)	١٠,٦١٠,٣١٥ (٥٩,٦٩٣)	
١٠,٠٨٠,٣٠٥ (١,٠٤٧,٩٤٠)	١٠,٥٥٠,٦٢٢ (٣,٢٤٥,٣٩١)	ناقصًا: تكاليف المعاملات غير المطفاة (إيضاح ١٣ ب) القروض في نهاية الفترة/ السنة
٩,٠٣٢,٣٦٥	٧,٣٠٥,٢٣١	ناقصًا: قروض - جزء متداول قروض - جزء غير متداول

تستحق القروض السداد على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية ١,٠٥١,٢٢٧ ٢,٨٧٦,٣٤٥ ٣,٧١١,٥٣٧ ٢,٥٢٤,٠٩١	بآلاف الريالات السعودية ٣,٢٥٠,١٧٩ ٢,٠٤٤,٥٩٩ ٥,٠٩٢,٤٨٦ ٢٢٣,٠٥١	خلال سنة في السنة الثانية في السنة الثالثة إلى السنة الخامسة أكثر من خمس سنوات
١٠,١٦٣,٢٠٠	١٠,٦١٠,٣١٥	الإجمالي

تكاليف معاملات القروض الإسلامية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية ٦٦,٥٢٣ ٤٤,٩٩٢ (٢٨,٦٢٠) ٨٢,٨٩٥	بآلاف الريالات السعودية ٨٢,٨٩٥ ٣٢١ (٢٣,٥٢٣) ٥٩,٦٩٣	الرصيد في بداية الفترة/ السنة إضافات خلال الفترة/ السنة الإطفاء المحمل للفترة/ للسنة (إيضاح ٢١) الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تحليل القروض:

صكوك إسلامية

تتمثل القروض في صكوك إسلامية بمبلغ ٧,٥ مليار ريال سعودي، وتشمل ما يلي:

- (١) صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٥.
- (٢) صكوك إسلامية بمبلغ ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٦,٨٨٪ وتستحق في ٢٠٢٧.

١٣- القروض (تتمة)

ج. تحليل القروض: (تتمة)

صكوك إسلامية (تتمة)

٣) صكوك إسلامية بمبلغ ١,٥٠ مليار ريال سعودي (٤٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٧,٧٥٪ وتستحق في ٢٠٢٦.

٤) صكوك إسلامية بمبلغ ٢,٢٥ مليار ريال سعودي (٦٠٠ مليون دولار أمريكي) مسجلة في دفاتر المجموعة، وتم إصدارها من قبل شركة صكوك دار الأركان المحدودة بنسبة ٨,٠٠٪ وتستحق في ٢٠٢٩.

إن الصكوك الإسلامية أعلاه مسجلة بالدولار الأمريكي. ونظراً لمحدودية تقلبات سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر صرف عملات أجنبية هامة. إن ربح الاستثمار يستحق السداد للشركة ذات الغرض الخاص والتي تم من خلالها إصدار الصكوك، والمحقق من خلال بيع العقارات المملوكة من قبل المجموعة، وعلى وجه التحديد شمس الرياض. كما أن حقوق الانتفاع الخاصة بالعقارات ذات الصلة محتفظ بها لدى شركة دار الأركان للتطوير العقاري والشركات التابعة لها مع خيار إعادة الشراء عند سداد قيمة الصكوك بالكامل. وقد قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لحاملي الصكوك.

تتضمن اتفاقيات الصكوك تعهدات مالية التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

المرابحة الإسلامية

يمثل هذا البند تسهيلات مرابحة إسلامية ثنائية من بنوك تجارية محلية ودولية مرهونة بعقارات على شكل مرابحة إسلامية، وخطابات ضمان واعتمادات مستندية. وتتضمن هذه التسهيلات تواريخ استحقاق طويلة الأجل وقصيرة الأجل تتراوح من ٦ أشهر إلى ٨ سنوات مع دفعات سداد دورية على النحو المبين أدناه:

ملخص المربحات:			
تاريخ الاستحقاق	الرصيد القائم	قصيرة الأجل	طويلة الأجل
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٢٠٢٤	-	-	-
٢٠٢٥	٧٢٥,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
٢٠٢٧	٣٦٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	٣١٥,٠٠٠
٢٠٢٨	٣٤١,٨٦٩	٥٣,١٠٠	٢٨٨,٧٦٩
٢٠٢٩	٩٥٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠
٢٠٣٠	١٢٨,٥٧١	٢١,٤٢٨	١٠٧,١٤٣
٢٠٣١	٦٠٤,٨٧٥	٨٠,٦٥٠	٥٢٤,٢٢٥
الإجمالي	٣,١١٠,٣١٥	١,٠٠٠,١٧٨	٢,١١٠,١٣٧

يبلغ المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٨٪ للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٧٪).

تتضمن اتفاقيات التسهيلات بعض التعهدات المالية والتي التزمت بها المجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

١٤- مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بتقديم خطة منافع محددة بشأن مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لأحكام ومتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية للشركات المعنية ضمن المجموعة. ويتم تحديد المدفوعات بموجب الخطة على أساس آخر رواتب وبدلات يتقاضاها الموظفون وسنوات خدمتهم المتراكمة بتاريخ انتهاء خدمتهم، على النحو المحدد في الشروط المنصوص عليها في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. كما أن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة حيث تقوم المنشآت المعنية بالوفاء بالتزامات دفعات المنافع عند استحقاقها.

١٤ - مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

فيما يلي بيان حركة الالتزام المستحق وفقاً لنظام العمل السعودي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢٦,٩١١	٣١,٦٢٧	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
٥,١١١	٣,٧٧١	المحمل على المصاريف خلال الفترة/ السنة
-	٥,٢٣٦	مبالغ متعلقة باستحواذ على شركة تابعة
٢,٩٨٩	-	مكاسب إعادة القياس
(٣,٣٨٤)	(٢,٠٤٠)	مدفوع خلال الفترة/ السنة
٣١,٦٢٧	٣٨,٥٩٤	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

١٥ - الدائنون التجاريون والآخرون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,١٠٠,٤٠٤	١,٣٤٦,٧٦٤	مطلوبات عقود (إيضاح ١١٥)
٦٤٧,٨٧٤	٧٨٦,١٨٠	ذمم دائنة تجارية
٤٦٠,٧٤٩	٥٤٦,٤٥٨	إيرادات غير مكتسبة
٥١٠,٢٧٠	٣٦٨,٠٩٤	مبالغ مستحقة الدفع ودائنون آخرون
١٨٧,٨٣٤	١٨٨,٤٧٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٢٥)
٢٧,٢٦٤	٢٥,٣١٠	التزامات إيجار (إيضاح ٢٤ب)
٨,٣٠٧	٨,٢٩٢	توزيعات أرباح مستحقة
٢,٩٤٢,٧٠٢	٣,٢٦٩,٥٧٢	الإجمالي

إن القيمة العادلة للمطلوبات المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمتها الدفترية.

(أ) مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود الجزء غير المثبت من الفواتير الصادرة بموجب العقود الملزمة المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، والتي لم يتم بشأنها الوفاء بالتزامات الأداء المتفق عليها بالكامل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١,٣٩٣,٧٩٧	١,١٠٠,٤٠٤	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١٢,١٧٦	٣١٥,٤٤١	فواتير صادرة/ملغاة خلال الفترة/السنة
(٢١٤,٦٠١)	-	التوقف عن إثبات استبعاد مفترض (إيضاح أ)
(٩٠,٩٦٨)	(٦٩,٠٨١)	تحويلات إلى الإيرادات خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١٨)
١,١٠٠,٤٠٤	١,٣٤٦,٧٦٤	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

(إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات مطلوبات عقود بقيمة دفترية قدرها ٢١٤,٦٠١ ألف ريال سعودي نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح ٣٠).

١٦- مخصص الزكاة

أ. الحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣٨٦,٤٥٢	٣٠٨,٧٨٩	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
١٥,٦٦٠	١٢,٦٣٠	المحمل للفترة/للسنة
-	٢,١٥٥	استحوذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١)
(٩٣,٣٢٣)	(١٦,٠٢٢)	مدفوع خلال الفترة/ السنة
<u>٣٠٨,٧٨٩</u>	<u>٣٠٧,٥٥٢</u>	مخصص الزكاة المقدر في نهاية الفترة/السنة

ب. يتم احتساب الالتزام الزكوي للشركة والشركات التابعة لها على أساس موحد كجزء من الإقرار الزكوي الموحد. استلمت الشركة الربوط الزكوية النهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنوات من ٢٠٠٣ حتى ٢٠١٤. تم تقديم الإقرارات الزكوية الموحدة إلى الهيئة عن كافة السنوات المتبقية حتى ٢٠٢٣.

١٧- رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	رأس المال المصرح به: ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بقيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي: في بداية الفترة
١٠,٨٠٠,٠٠٠	١٠,٨٠٠,٠٠٠	في نهاية الفترة

لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم العادية.

١٨- الإيرادات

تُحقق المجموعة إيراداتها من العقارات التطويرية من خلال عقود مبرمة مع العملاء بشأن تحويل العقارات عند نقطة من الزمن وعلى مدى زمني. وفيما يلي تفاصيل الإيرادات وفقاً لمعلومات الإيرادات التي تم الإفصاح عنها حسب القطاعات التي يتم التقرير عنها (انظر إيضاح ٤).  
قامت المجموعة بتوقيع عقد لجزء كبير من مشروع كامل بقيمة ٦,٧ مليار ريال سعودي وهي في انتظار الحصول على الموافقة النهائية من الجهات التنظيمية المعنية. وسيتم إثبات الإيرادات ذات الصلة بالكامل عند استلام التأكيد بناءً على الالتزامات المكتملة وفقاً لسياسة المجموعة.



١٨ - الإيرادات (تتمة)

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		أسس الإثبات	تفصيل الإيرادات
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية		
٢,٠٣٢,٧٥٨	٢,٣٩١,٠٩٧	٦٤٨,٠٣١	٧٣٦,١٠١		بيع عقارات تطويرية - عند نقطة من الزمن
٩٠,٩٦٨	٢٦,٦٤٦	-	٤,٥٦٤		بيع عقارات تطويرية - على مدى زمني
-	٦٩,٠٨١	-	٦٩,٠٨١		بيع عقارات سكنية - على مدى زمني
٨٤,١٤٥	٣٣,٣٨٣	٣٢,٦١٠	٦,١٥٨		بيع عقارات سكنية - عند نقطة من الزمن
٩٨,٣٨٢	١٠٥,٨٤٥	٣٥,٠٥٦	٣٦,٩٣٦	- على أساس القسط الثابت	تأجير عقارات
-	١١٩,١٥٨	-	٦٥,٨٨٧	- على مدى زمني	أخرى
٢,٣٠٦,٢٥٣	٢,٧٤٥,٢١٠	٧١٥,٦٩٧	٩١٨,٧٢٧		الإجمالي

١٩ - تكلفة الإيرادات

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في		تكلفة عقارات تطويرية
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
١,٣١٩,٥٧٩	١,٤١٣,٢٣٠	٣٩٨,٤٥٢	٤٠١,١٣١	تكلفة عقارات تطويرية
٥٩,٢٦١	٦٩,٨٣٥	٢٣,٣٦٧	٥٠,٠١٧	تكلفة عقارات سكنية
٢٥,٦٢٩	٢٥,٣١١	٨,٥٢٤	٨,٤٠٩	تكلفة تأجير مباشرة - استهلاك (إيضاح ٥)
-	٨٥,١٩٣	-	٤٧,٠٦٢	تكاليف أخرى
١,٤٠٤,٤٦٩	١,٥٩٣,٥٦٩	٤٣٠,٣٤٣	٥٠٦,٦١٩	الإجمالي

٢٠- المصاريف العمومية والإدارية

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		(غير مراجعة)	
بالآلاف الريالات السعودية		بالآلاف الريالات السعودية		بالآلاف الريالات السعودية		بالآلاف الريالات السعودية	
١٥٣,٣٥٨		١٧٩,٠٥٠		٤٦,١٨٣		٧٢,٢٦٥	
١١,٢٠٦		١٧,١١٦		٤,٨٥٨		٧,٠٧٧	
١٦٤,٥٦٤		١٩٦,١٦٦		٥١,٠٤١		٧٩,٣٤٢	
مصاريف عمومية وإدارية							
استهلاك (إيضاح ٧ و ١٢٤)							
الإجمالي							

٢١- تكاليف التمويل

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		(غير مراجعة)	
بالآلاف الريالات السعودية		بالآلاف الريالات السعودية		بالآلاف الريالات السعودية		بالآلاف الريالات السعودية	
٣٤٠,٦٦٣		٤١٢,٧٣٣		١٢٧,٧٤٣		١٣٨,٠٢١	
١٩٧,٥٥٣		٢٠٥,٠٤٧		٦٦,٨٤٩		٦٥,٨٢٨	
٥٧٥		١,٢٩٣		٣٠٧		٥٠٨	
٢١,٢١٩		٢٣,٥٢٣		٨,٢٣٦		٧,٨٥١	
٥٦٠,٠١٠		٦٤٢,٥٩٦		٢٠٣,١٣٥		٢١٢,٢٠٨	
أعباء مالية على الصكوك							
أعباء على المرابحات الإسلامية							
أعباء مالية على التزامات الإيجار (إيضاح ٢٤ب)							
إطفاء تكاليف معاملات (إيضاح ١٣ب)							
الإجمالي							

٢٢- الإيرادات الأخرى، صافي

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	
(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		(غير مراجعة)		(غير مراجعة)	
بالآلاف الريالات السعودية		بالآلاف الريالات السعودية		بالآلاف الريالات السعودية		بالآلاف الريالات السعودية	
١٣٤,٧٥٦		١٨٤,٨٠٧		٥٢,٤٧٥		٥٨,٦٠٦	
١٢,٩٩٩		٨٤١		١٢,٣٠٨		١٢٨	
١٤٧,٧٥٥		١٨٥,٦٤٨		٦٤,٧٨٣		٥٨,٧٣٤	
إيرادات تمويل							
أخرى، صافي							
الإجمالي							

شركة دار الأركان للتطوير العقاري  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)

٢٣- ربح السهم

تم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض على أساس البيانات التالية:

فترة التسعة أشهر المنتهية في		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٤١٦,٠١٤	٤٥٣,٤٥٦	١٥١,٩١٢	١٣٤,٧٤٥
لغرض الربح الأساسي للسهم (صافي ربح الفترة)			
عدد الحصص المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية			
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠
٠,٣٩	٠,٤٢	٠,١٤	٠,١٢
لغرض ربح السهم الأسهم الأساسي والمخفض			
لم يكن هناك تخفيض للأسهم العادية ولذلك فإن طريقة احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض متماثلة.			

٢٤- ترتيبات عقود الإيجار

- أ: المجموعة كمستأجر  
أ. موجودات حق الاستخدام

فيما يلي بيان "موجودات حق الاستخدام" لترتيبات عقود الإيجار المُبرمة والسارية كما بتاريخ التقرير، والمؤهلة للمحاسبة عنها بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. ويتم إدراج الاستهلاك المحمل على هذه الموجودات في مصروف الاستهلاك، وفيما يلي ملخصاً بتفاصيل وحركة هذه الموجودات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	التكلفة:
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	في بداية الفترة/ السنة
٢٨,٨٥١	٤٢,٣١٦	استبعاد مقترض (إيضاح أ)
(١٤,٧٠١)	-	استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١)
-	٢,١٣٦	إنهاء/استبعادات
-	(٢,٧٦٦)	إضافات خلال الفترة/ السنة
٢٨,١٦٦	٣,٨٠١	في نهاية الفترة/ السنة
٤٢,٣١٦	٤٥,٤٨٧	
		الاستهلاك المتراكم:
١١,١٧٦	١٢,١٠٥	في بداية الفترة/ السنة
(٤,٧٩٩)	-	استبعاد مقترض (إيضاح أ)
-	(٢,٥٨٩)	إنهاء/استبعادات
٥,٧٢٨	٨,٦٢٢	المحمل خلال الفترة/ السنة
١٢,١٠٥	١٨,١٣٨	في نهاية الفترة/ السنة
٣٠,٢١١	٢٧,٣٤٩	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة/ السنة

يتم إدراج رصيد موجودات حق الاستخدام ضمن الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة.

٢٤- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

أ: المجموعة كمستأجر (تتمة)

ب. التزامات الإيجار

تمثل التزامات الإيجار عقود الإيجار السارية المؤهلة للمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦. وفيما يلي تفاصيل حركة التزامات الإيجار. ويتم إثبات تكلفة العمولة المستحقة ضمن تكاليف التمويل.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	الالتزامات
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٢٩,٨٧٤	٤٥,٢٦٧	في بداية الفترة/ السنة
(١٣,٧٥٦)	-	استبعاد مقترض (إيضاح أ)
-	(٣,٥٧٨)	إنهاء عقود إيجار
٢٨,١٦٦	٣,٨٠١	إضافات خلال الفترة/ السنة
-	١,٧١٥	استحواذ على شركة تابعة (إيضاح ٣١)
٩٨٣	١,٢٩٣	تكلفة التمويل للفترة/ للسنة (إيضاح ٢١)
٤٥,٢٦٧	٤٨,٤٩٨	في نهاية الفترة/ السنة
		المبالغ المدفوعة
١٢,٠٠٠	١٨,٠٠٣	في بداية الفترة/ السنة
(٣,٤٧٨)	-	استبعاد مقترض (إيضاح أ)
-	(٣,٥٧٨)	إنهاء عقود إيجار
٩,٤٨١	٨,٧٦٣	مدفوع خلال الفترة/ السنة
١٨,٠٠٣	٢٣,١٨٨	في نهاية الفترة/ السنة
٢٧,٢٦٤	٢٥,٣١٠	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

تم إدراج رصيد التزامات الإيجار ضمن الدائنين التجاريين والآخرين في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة. (إيضاح أ): خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، تم التوقف عن إثبات موجودات حق استخدام والتزامات إيجار بصافي قيمة دفترية قدرها ٩,٩٠٢ ألف ريال سعودي و ١٠,٢٧٨ ألف ريال سعودي، على التوالي، نتيجة فقدان السيطرة (إيضاح ٣٠).

ج. الحد الأدنى لدفعات الإيجار

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لدفعات الإيجار غير المخصومة بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	المبالغ المستحقة:
بالآلاف الريالات السعودية	بالآلاف الريالات السعودية	
٩,٩٥٧	١١,٩٧٩	خلال سنة
٢٠,٤٨٧	١٥,٣٦٦	بين سنة إلى خمس سنوات
-	-	أكثر من خمس سنوات
٣٠,٤٤٤	٢٧,٣٤٥	الإجمالي

٢٤- ترتيبات عقود الإيجار (تتمة)

ب: المجموعة كمؤجر

لدى المجموعة عقارات استثمارية (انظر إيضاح ٥) تتكون من عقارات سكنية وتجارية محتفظ بها لغرض تحقيق دخل متكرر ثابت. يتم تأجير هذه العقارات، على المدى القصير والطويل الأجل بموجب ترتيبات عقود إيجار تشغيلي لمختلف العملاء، بما في ذلك الشركات والجهات الحكومية والأفراد لتلبية متطلباتهم السكنية والتجارية. وبالنسبة لفترة التقرير ذات الصلة، فإن تفاصيل الدخل المحقق والتكلفة المباشرة للتأجير مبيّنة في إيضاح التقارير القطاعية (انظر إيضاح ٤).

فيما يلي بيان بالحد الأدنى لإجمالي دفعات الإيجار المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١١٦,٣٥٢	١٣١,٩٩٨	خلال سنة
٢١٦,٣٢٥	٢٢٦,٠٧٧	بين سنة إلى خمس سنوات
٩٨,٠٩٦	٩٠,٢٧١	بعد خمس سنوات
٤٣٠,٧٧٣	٤٤٨,٣٤٦	الإجمالي

٢٥- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

أ. المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة

إن شركة خزام للتطوير العقاري هي منشأة خاضعة للسيطرة المشتركة (إيضاح ٨). قامت إدارة شركة خزام للتطوير العقاري باستثمار رصيدها النقدي الزائد لدى المجموعة بربح رمزي. وتم تصنيف الرصيد ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح ١٥) ويستحق السداد عند الطلب. وفيما يلي بيان حركة الرصيد:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٨٦,٩٣٦	١٨٧,٨٣٤	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(٦٢)	(٨٠)	دفعات مقدمة مسددة خلال الفترة/ السنة
٩٦٠	٧٢٠	تكلفة تمويل/أخرى محملة للفترة/ السنة
١٨٧,٨٣٤	١٨٨,٤٧٤	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

ب. قرض إلى جهة ذات علاقة

خلال الفترة، قامت المجموعة بمنح قرض لشركة دار جلوبال بي إل سي، شركة زميلة. ويحمل القرض عمولة وفقاً للشروط التجارية العادلة، وسيتم إطفائها على مدى فترة قدرها ثلاث سنوات.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
-	١٠٤,١٩٠	مبالغ قرض إلى شركة دار جلوبال بي إل سي
-	١٠٤,١٩٠	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

٢٥- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

ج. تعويضات كبار موظفي الإدارة

فيما يلي بيان مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة الآخرين خلال الفترة:

للتسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٧,٢٧٦	٧,٦٠٥	منافع قصيرة الأجل
٥٦١	٥٨٦	مكافأة نهاية الخدمة
-	-	مكافآت وأتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية
٧,٨٣٧	٨,١٩١	الإجمالي

د. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة الأخرى

شركة سهل للتمويل:

خلال الفترة، قامت المجموعة ببيع منازل سكنية لأفراد سعوا للحصول على تمويل من الشركة السعودية لتمويل المساكن. وفي هذه الحالات، تقوم سهل بدفع قيمة العقارات السكنية للمجموعة بالنيابة عن هؤلاء الأفراد. وليس هناك حق الرجوع إلى المجموعة في حالة تعثر مشتري العقار في سداد التمويل الذي تم الحصول عليه من سهل. وفيما يلي تفاصيل المعاملات المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية (إيضاح ١١):

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٨٠٢	١,٦١٣	مبيعات إلى عملاء طرف آخر خلال الفترة/السنة
(٣,٨٠٢)	(١,٦١٣)	تحصيلات من شركة سهل للتمويل
-	-	الرصيد في نهاية الفترة/السنة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، لم يتم إجراء أي معاملات أخرى مع منشآت لديها أعضاء مجلس إدارة مشتركين أو مساهمين لدى المجموعة.

٢٦- خطط منافع التقاعد

تقوم المجموعة بدفع مبالغ بشأن خطط منافع التقاعد ذات الاشتراكات المحددة طبقاً لأنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية و يتم تحميلها كمصروف عند استحقاقها. ويتم دفع المبالغ على أساس نسبة مئوية من راتب بعض الموظفين المؤهلين لهذا البرنامج المدار من قبل الدولة.

بلغ إجمالي التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ٣,٨ مليون ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٥,١١ مليون ريال سعودي)، كما بلغت قيمة الاشتراكات القائمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ١٨٦ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٦٥ ألف ريال سعودي).

٢٧ - إدارة رأس المال

تقوم اللجنة التنفيذية بمراجعة هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة على أساس نصف سنوي. وكجزء من هذه المراجعة، تنظر اللجنة في تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال. وتقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة ستكون قادرة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية مع تعظيم العائد إلى المساهمين من خلال الاستفادة المثلى من أرصدة الدين وحقوق الملكية. ولم يطرأ أي تغيير على الاستراتيجية الكلية للمجموعة عن عام ٢٠٠٧، عندما قامت المجموعة بتنويع مصادر تمويلها وأصدرت نوعين من الصكوك متوسطة الأجل تتراوح بين ٣-٥ سنوات. وفي ضوء السجل الحافل لسداد أول إصدارين صكوك وخبرة المجموعة التي تم تطويرها على مدى السنوات الخمس الماضية للوصول إلى الأسواق الدولية للتمويل المتوافق مع الشريعة الإسلامية، تواصل الإدارة الحفاظ على علاقتها بالمؤسسات المالية ومراقبة الأسواق للإصدارات المستقبلية. كما تلتزم المجموعة بأفضل الممارسات الدولية في مجال حوكمة الشركات والنظر في معاملات أسواق رأس المال لتحقيق قيمة إضافية للمساهمين.

يتكون هيكل رأس المال الخاص بالمجموعة من صافي الدين ( القروض المعدلة بالنقدية وشبه النقدية) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال والاحتياطي النظامي والأرباح المبقاة). ولا تخضع المجموعة لمتطلبات رأسمال مفروضة خارجياً.

نسبة الرفع المالي

تقوم المجموعة بمراقبة نسبة الرفع المالي بشكل مستمر، وذلك للتأكد من الالتزام بمتطلبات التعهدات الخارجية.

وقد كانت نسبة الرفع المالي في نهاية فترة التقرير على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٠٨٠,٣٠٥	١٠,٥٥٠,٦٢٢	قروض إسلامية
(٥,٤٤٩,٨٣٣)	(٥,٢٤٦,١٥٤)	نقدية وشبه نقدية
٤,٦٣٠,٤٧٢	٥,٣٠٤,٤٦٨	
٢٠,٢٩١,٨٨١	٢٠,٧٣٢,٣٦٤	حقوق المساهمين
%٢٣	%٢٦	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٨ - إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من تسهيلات المرابحة الإسلامية (طويلة الأجل والسنوية المتجددة) التي تم الحصول عليها من البنوك، وإصدار الصكوك الإسلامية، والذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الأخرى للمقاولين والموردين. وتتمثل الأهداف الرئيسية لهذه الأدوات المالية في توسيع قاعدة التمويل للمشاريع المختلفة بالإضافة إلى متطلبات رأس المال العامل الخاص بالمجموعة.

لدى المجموعة أيضاً موجودات مالية على شكل ودائع بنكية ونقد في الصندوق ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وذمم مدينة تجارية وأخرى، والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من أعمالها العادية ونتيجة بصورة مباشرة منها. وكما بتاريخ التقرير، لم تقم المجموعة بإبرام أي عقود أدوات مالية متغيرة غير إسلامية من خلال التحوط من العملات أو اتفاقيات مقايضات أسعار العملات أو الأدوات المماثلة.

تتعرض العمليات المالية الخاصة بالمجموعة للمخاطر التالية:

١. مخاطر الائتمان
٢. مخاطر أسعار العملات
٣. مخاطر السيولة
٤. مخاطر العملات الأجنبية
٥. مخاطر السعر

## ٢٨ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### مخاطر الائتمان

يمكن تعريف مخاطر الائتمان على أنها خسارة في قيمة أصل ما نتيجة لإخفاق العميل أو الطرف المقابل في عقد سارٍ تجاريًا وقابل للتنفيذ نظاميًا في الوفاء بالتزاماته.

إن سياسة المبيعات لدى المجموعة بشكل عام لا تعتمد على المبيعات الأجلة، ولكن في بعض الحالات المعززة بضمانات لصالح المجموعة يتم جدولة المبالغ في دفعات محددة من بعض العملاء الذين يتم منحهم هذا الخيار بعناية وحسب المصلحة التجارية للمجموعة. وفي مثل هذه الحالات، قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من هؤلاء العملاء. ومع ذلك، تقوم المجموعة في تلك الحالات بتأجيل التسليم النهائي للعقار المباع أو تأخير نقل الملكية للمستفيد للتقليل من المخاطر إلى أن يتم دفع كامل المبلغ المستحق حسب عقد البيع. كما يتم مراقبة ومتابعة تحصيل الدفعات بشكل منتظم ولذلك فإن تعرض المجموعة لخسائر الائتمان يعتبر محدودًا.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان بشأن الموجودات المالية الأخرى، وتحديدًا المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة بالمجموعة والودائع البنكية والذمم المدينة التجارية والأخرى، فإن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة يقتصر على قيمتها الدفترية، في حال إخفاق الأطراف الأخرى في الوفاء بالتزاماتهم المرتبطة بها.

فيما يلي ملخصًا للموجودات المالية الخاضعة لمخاطر الائتمان:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	نقدية وشبه نقدية
٥,٤٤٩,٨٣٣	٥,٢٤٦,١٥٤	مديون تجاريون، صافي
٣,٣٣٧,٠٥٤	٣,٧٢١,٣٥١	الإجمالي
٨,٧٨٦,٨٨٧	٨,٩٦٧,٥٠٥	

كما بتاريخ التقرير، ليس لدى المجموعة تركيزات مخاطر ائتمان هامة مع أي طرف بمفرده أو مجموعة.

### مخاطر أسعار العملات

تتعلق مخاطر أسعار العملات بالتغير في معدل العمولة المتاح عند إعادة التفاوض بشأن الأدوات المالية التي تتأثر بظروف السوق المالية العالمية الحالية. وتتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات فيما يتعلق بتعهداتها المرتبطة بعمولة عانمة والمتفق عليها بشأن تسهيلات المراجعة (المتجددة) التي تم الحصول عليها من بنوك محلية.

يتم إعادة التفاوض بشأن معدلات القروض المتجددة قصيرة الأجل عند كل مرة يتم فيها التجديد للوصول إلى أفضل سعر عمولة ممكن ليعكس بيانات الاعتماد المالي المحددة وتصور المخاطر المتعلقة بالمجموعة.

ويتم تحديد أسعار عملوات القروض الدولية للمجموعة بشكل اساسي على أساس معدل ليبور، بينما تُحدد أسعار عملوات قروضها المحلية على أساس معدل سايبور. وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات يتفاوت وفقاً للتغيرات في معدلات ليبور وسايبور.

يتم إجراء تحليل حساسية أسعار العملوات بناءً على تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملوات بشأن الالتزامات القائمة المرتبطة بعمولة عانمة كما بتاريخ التقرير. وتتم عمليات احتساب أسعار العملوات العانمة بافتراض أن الالتزامات قائمة لسنة كاملة كما بتاريخ التقرير.

خلال الفترة، تراوح متوسط المعدل لمدة ٣ أشهر على أساس ليبور بين ٤,٨٥٪ و ٥,٥٨٪ (٥,٥٩٪ و ٥,٦٩٪ لعام ٢٠٢٣)، وتراوح معدل سايبور بين ٥,٥٧٪ و ٦,٢٥٪ (٦,١٦٪ و ٦,٣٨٪ لعام ٢٠٢٣).



٢٨ - إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر أسعار العملات (تتمة)

فيما يلي بيان حساسية تباين سعر العمولة على القروض الخارجية للمجموعة والتي تؤثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (غير مراجعة)	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٦,٦٥٨	٧,٧٧٦	٢٥ + نقطة أساس
(٦,٦٥٨)	(٧,٧٧٦)	٢٥ - نقطة أساس

إن صافي ربح المجموعة قد يتأثر بالمبلغ أعلاه نتيجة لهذه التغيرات التي قد تحدث في أسعار العملات في السوق، وذلك في حال وجود رسملة لتكاليف الاقتراض التي ترتبط بصورة مباشرة بمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل، تحمل الفروقات في الفترة التي تحدث فيها على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يوجد تأثير على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لعدم وجود رسملة لتكاليف الاقتراض خلال الفترة الحالية وكذلك فترة المقارنة كما هو مبين في الإيضاح (٩/٢).

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير.

للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة؛ تحتفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل فقط. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

يبلغ إجمالي المتوسط المرجح لمعدل العمولة السنوية الفعلية ٨٪ للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ : ٧٪).

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة مع إجمالي التدفقات النقدية غير المخصصة للاستحقاقات التعاقدية المتبقية لكل من رأس المال والعمولة، حيثما ينطبق ذلك، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٣٥٤,٨٤٤	٣,٥٥٧,١٨٩	٢,٥٣٧,٢٣٨	٥,٧٢٢,٤٠٢	٢٣٤,٣٥٩	-	١٢,٤٠٦,٠٣٢
٦٥,٤٧١	٢,٣٦٦,١٦٥	٥٦٣,٧٥١	٥,٥٢٥	٥١,٧٠٦	٢١٦,٩٥٤	٣,٢٦٩,٥٧٢
٤٢٠,٣١٥	٥,٩٢٣,٣٥٤	٣,١٠٠,٩٨٩	٥,٧٢٧,٩٢٧	٢٨٦,٠٦٥	٢١٦,٩٥٤	١٥,٦٧٥,٦٠٤

المطلوبات المالية

قروض إسلامية  
دائنون تجاريون  
وأخرون

الإجمالي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى سنتين	من ٣ سنوات إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	بدون تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية
٦٤٠,١٤٤	١,١٠٨,٥٩١	٣,٤٢٤,٨١٨	٤,٦٠٧,١٦٩	٢,٥٧٤,٣٢٠	-	١٢,٣٥٥,٠٤٢
١٠٧,٣٩٣	٢,٠٨٩,٨١٢	٤٧٧,٩٤٠	١٠,١١٦	٤٢,٧١٠	٢١٤,٧٣١	٢,٩٤٢,٧٠٢
٧٤٧,٥٣٧	٣,١٩٨,٤٠٣	٣,٩٠٢,٧٥٨	٤,٦١٧,٢٨٥	٢,٦١٧,٠٣٠	٢١٤,٧٣١	١٥,٢٩٧,٧٤٤

المطلوبات المالية

قروض إسلامية  
دائنون تجاريون  
وأخرون

الإجمالي

## ٢٨- إدارة المخاطر المالية (تتمة)

### مخاطر العملات الأجنبية

ترتبط مخاطر العملات الأجنبية بالتغير في القيمة الدفترية للأدوات المالية المسجلة بالعملة الوظيفية نتيجة التغير في الالتزام أو الحق المسجل بالعملة الأجنبية نتيجة التحويل أو أسباب التحويل. إن العملة الوظيفية للمجموعة هي الريال السعودي المرتبط بالدولار الأمريكي بسعر صرف ثابت قدره ٣,٧٥ ريال سعودي لكل دولار أمريكي. ونظرًا لأن معاملات الشركة بعملة أجنبية، عدا الدولار الأمريكي، تعتبر غير هامة، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر عملات أجنبية هامة.

### مخاطر السعر

تمثل مخاطر السعر المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. وتنشأ بشكل أساسي من الاستثمارات في الأوراق المالية المتداولة. إن تعرض المجموعة لمخاطر السعر الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة يعتبر محدودًا. ومع ذلك، يتم مراجعة الوضع في الاستثمارات في الأوراق المالية بانتظام في ضوء الاتجاهات الاقتصادية الحالية والمستقبلية.

## ٢٩- التعهدات والالتزامات المحتملة

إكمال البناء والقيام بأعمال التطوير على المدى الطويل للعقارات الاستثمارية والتطويرية، التزمت المجموعة بعدد من الترتيبات التعاقدية والاتفاقات. وبلغت تقديرات العقود غير المكتملة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤: ١٠٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ١٠٦ مليون ريال سعودي) والتزامات الأداء من خلال ضمان بنكي بمبلغ ٨١ مليون ريال سعودي مقابل الذم المدينة المحصلة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٨١ مليون ريال سعودي).

ومن المتوقع أن يتم تسوية هذه الالتزامات خلال فترة تنفيذ المشاريع ويتم تمويلها من خلال مبيعات العقارات المحتملة أو الاقتراض الخارجي، إذا لزم الأمر.

هناك دعاوى عامة ومطالبات قانونية مقامة خلال دورة الأعمال العادية. وتعتمد الإدارة على الاستشارة القانونية فيما يتعلق باحتمالات نجاح هذه القضايا ولا يتم تجنب مخصص لها عندما يكون من غير المرجح نجاح الإجراء أو الدعوى.

لم تكن هناك مطالبات هامة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: لا يوجد).

## ٣٠- الاستبعاد المفترض بشأن إصدار أسهم من قبل شركة تابعة

في ٢٨ فبراير ٢٠٢٣، قامت شركة دار جلوبال بي إل سي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر للمجموعة، بإدراج أسهمها في السوق الرئيسي لبورصة لندن للأوراق المالية. وقد طرحت دار جلوبال بي إل سي ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا عاديًا للاكتتاب من خلال طرح خاص بسعر ٣,٣٣ دولار أمريكي للسهم الواحد بقيمة إجمالية قدرها ٧٢ مليون دولار أمريكي. ونظرًا لإصدار دار جلوبال بي إل إس ٢١,٦٢١,٦١٢ سهمًا جديدًا من خلال الطرح الخاص وقت الإدراج، فقد انخفضت حصة ملكية المجموعة من ١٠٠٪ إلى ٨٨٪. علاوة على ذلك، وبسبب متطلبات الإدراج، فقدت المجموعة السيطرة على الشركة ولكنها تمارس تأثيرًا هامًا، وبالتالي تم تصنيف الاستثمار على أنه استثمار في شركة زميلة وتمت المحاسبة عنه وفقًا لطريقة حقوق الملكية. تم التوقف عن إثبات موجودات ومطلوبات دار جلوبال بي إل إس نتيجة فقدان السيطرة. وبلغت القيمة العادلة المعاد قياسها للحصة المحفوظ بها ١,٢ مليار ريال سعودي ولم يتم إثبات أي ربح/خسارة عن إعادة قياس الحصة المحفوظ بها في الشركة الزميلة.

## ٣١- الاستحواذ على شركة تابعة

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، زادت المجموعة من نسبة ملكيتها في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس") التي ٩٠٪ كالتالي:

(أ) بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠٢٤ (تاريخ الاستحواذ)، أبرمت المجموعة اتفاقية شراء أسهم للاستحواذ على حصة ملكية إضافية بنسبة ٣٢,٦٥٪ في شركة كومباس بروجيكت المحدودة ("كومباس")؛ وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم تم تأسيسها في دولة الإمارات العربية المتحدة بموجب لوائح سوق أبو ظبي العالمي. وبالتالي، زادت حصة ملكية المجموعة من ٥١٪ إلى ٨٣,٦٥٪.

تمت المحاسبة سابقًا عن استثمار المجموعة في كومباس على أنه استثمار في شركة زميلة وفقًا لطريقة حقوق الملكية (إيضاح ٨). وخلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤، حصلت المجموعة على السيطرة على كومباس، ومن ثم بدأت في توحيدها.

وقد تم تأسيس كومباس بشكل أساسي لتقديم خدمات الدعم الفني لإدارة المشاريع ومراقبة التكاليف وإدارة الإنشاءات وإدارة المخاطر. وتأتي عملية الاستحواذ هذه في إطار استراتيجية المجموعة التي تهدف إلى تنويع الاستثمارات واستكشاف فرص جديدة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

٣١- الاستحواذ على شركة تابعة (تتمة)

الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المتعهد بها  
فيما يلي ملخصاً للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد لشركة كومباس بروجيكت المحدودة كما في بتاريخ الاستحواذ.

القيمة العادلة المثبتة عند الاستحواذ	الموجودات
بآلاف الريالات السعودية	
٥,٦٧٩	ممتلكات ومعدات، صافي
٢٩	استثمار في شركة زميلة
٨٠,١٠٢	مدينون تجاريون وآخرون
٢٠,٧٥٩	نقدية وشبه نقدية
١٠٦,٥٦٩	إجمالي الموجودات
	المطلوبات
٤,٠٠٠	قروض
٥,٢٣٦	مكافأة نهاية الخدمة
٦٨,٢٣٨	دائنون تجاريون وآخرون
٢,١٥٥	زكاة مستحقة
٧٩,٦٢٩	إجمالي المطلوبات
٢٦,٩٤٠	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٤,٤٠٤)	حقوق الملكية غير المسيطرة المقاسة بالقيمة العادلة
(٣٢,٢٦٢)	استثمارات في شركات زميلة محولة
(١٧,٩٨٠)	عوض محول
٢٧,٧٠٦	الشهرة نتيجة عند الاستحواذ
	تحليل التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ:
٢٠,٧٥٩	صافي النقدية المستحوذ عليها مع الشركة التابعة
(١٧,٩٨٠)	النقدية المدفوعة
٢,٧٧٩	صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الاستحواذ

(أ) يتضمن تخصيص سعر الشراء المؤقت في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. وسوف تحدث التعديلات اللاحقة خلال فترة القياس عندما تستكمل المجموعة تقديرها للقيم العادلة للأصول المستحوذ عليها والالتزامات المفترضة.

(ب) الاستحواذ على حصة إضافية في شركة تابعة  
وبعد الاستحواذ المذكور أعلاه، تمت زيادة رأس مال شركة كومباس بمبلغ ٣٧,١٨ مليون ريال سعودي، حيث استثمرت المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطر بمبلغ ٢٥,١٨ مليون ريال سعودي و١,٦ مليون ريال سعودي على التوالي. ونتيجة لهذا الاستثمار الإضافي في رأس مال شركة كومباس، زادت ملكية المجموعة بنسبة ٦,٣٥٪.

ولعدم وجود تغيير في السيطرة، تم احتساب الاستحواذ الإضافي على حصة ملكية المجموعة في شركة كومباس كعامله حقوق ملكية. وبالتالي، تم الاعتراف بالمقابل الزيادة المدفوعة على القيمة الدفترية لحصة المساهمة الإضافية في ملكية شركة كومباس المستحوذ عليها في الأرباح المبقاه.

كانت القيمة الدفترية لصافي أصول شركة كومباس من تاريخ الاستحواذ ٢٦,٩٤ مليون ريال سعودي.  
تفاصيل حصة الملكية الإضافية المستحوذ عليها في شركة كومباس كالتالي:

الفترة المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
(١,٠٨٠)
١,٧١٠
٦٣٠

المساهمة نيابة عن حقوق الملكية غير المسيطرة  
القيمة الدفترية لحصة المساهمة الإضافية في شركة كومباس  
الفرق المعترف به في الأرباح المبقاه

### ٣٢- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٧ نوفمبر ٢٠٢٤.