

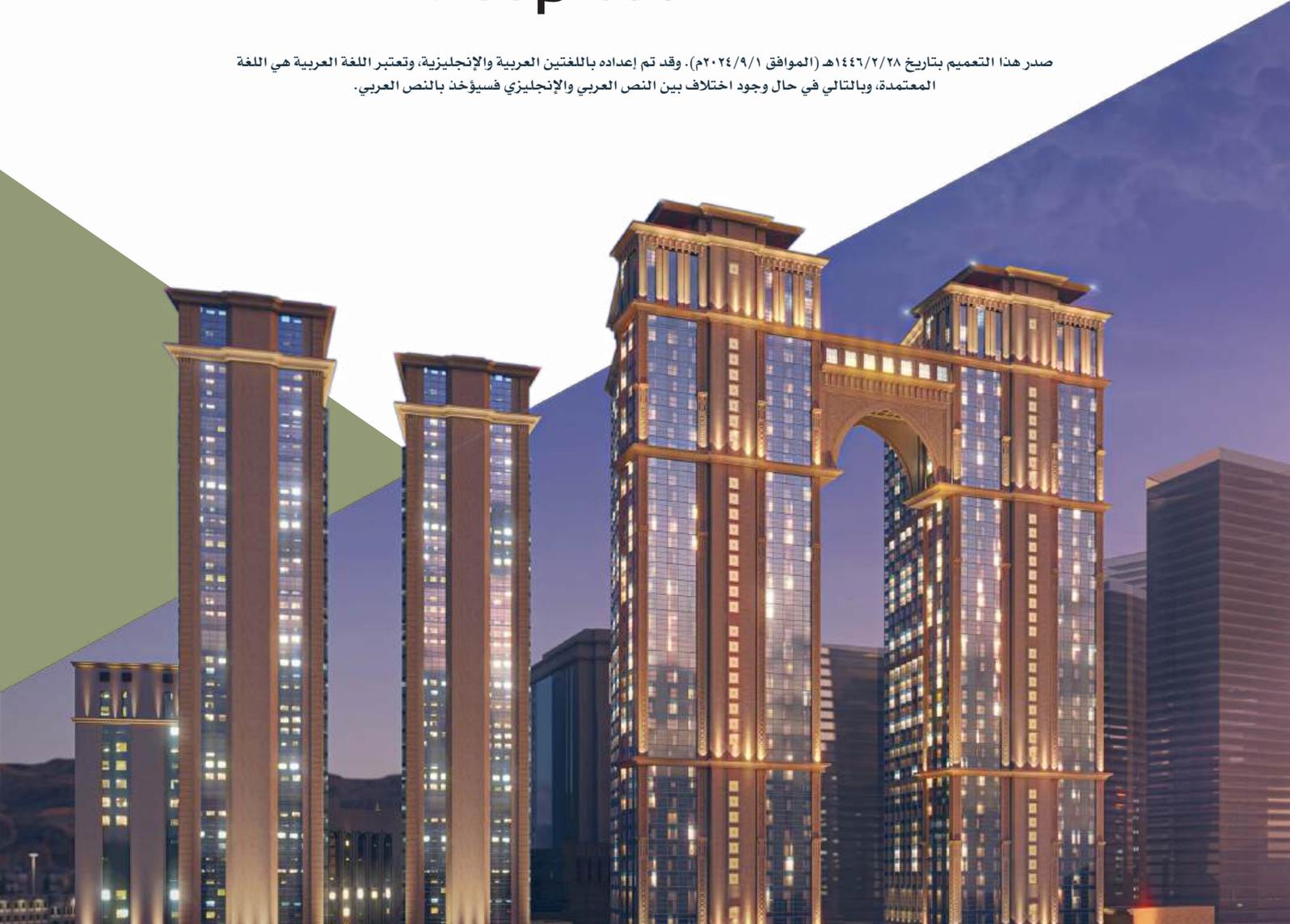
شركة مساهمة مدرجة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ الصادر بتاريخ ٢٥/٠٩/١٤٢٧هـ (الموافق ١٨/١٠/٢٠٠٦م) كشركة مساهمة مقفلة في السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٥/١١/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠٠٧م) في مدينة مكة المكرمة، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه، ويبلغ رأس مال شركة جبل عمر للتطوير أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمئة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي مقسماً إلى مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

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

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

## المستشار المالي anbcapital

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



## تعميم المساهمين

### شركة جبل عمر للتطوير

شركة مساهمة مدرجة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ الصادر بتاريخ ٢٥/٠٩/١٤٢٧هـ (الموافق ١٨/١٠/٢٠٠٦م) كشركة مساهمة مقبلة في السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٥/١١/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٤/١١/٢٠٠٧م) في مدينة مكة المكرمة، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحها، ويبلغ رأس مال شركة جبل عمر للتطوير أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي مقسماً إلى مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة بالكامل ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

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

تتمثل الصفقة في تسوية شركة جبل عمر للتطوير («الشركة») للديون المستحقة عليها لكل من شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفقتها الدائن الأول) وشركة مكة للإنشاء والتعمير (بصفقتها الدائن الثاني) والبالغ مجموعها خمسمائة وسبعة وأربعين مليون وأربعمائة وثمانية وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي عن طريق إصدار ما مجموعه خمسة وعشرون مليوناً وأربعمائة وثمانية وثمانون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وأربعين (٢٥,٤٨٨,٧٤٣) سهماً عادياً جديداً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد. ونتيجة للصفقة سيتم إصدار وتخصيص أحد عشر مليوناً وستة وسبعون ألفاً وتسعمائة وسبعة وستون (١١,٠٧٦,٩٦٧) سهماً عادياً لصالح شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفقتها الدائن الأول) وذلك مقابل تحويل وتسوية الديون المستحقة لها على الشركة والبالغة مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وتسعة وخمسون (٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩) ريال سعودي (والمتمثلة في المستحقات الناشئة عن عقد امتياز تبريد المناطق لمشروع تطوير جبل عمر المبرم بين الشركة والدائن الأول بتاريخ ١٧/٠٦/٢٠٢٣م)، كما سيتم إصدار وتخصيص أربعة عشر مليوناً وأربعمائة وأحد عشر ألفاً وسبعمائة وستة وسبعون (١٤,٤١١,٧٧٦) سهماً عادياً جديداً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد لصالح شركة مكة للإنشاء والتعمير (بصفقتها الدائن الثاني) وذلك مقابل تحويل وتسوية الديون المستحقة لها على الشركة والبالغة ثلاثمائة وتسعة ملايين وخمسمائة وأربعة وستون ألفاً وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي (والمتمثلة في الدين المتبقي المستحق على الشركة تجاه الدائن الثاني والناشئ عن شراء الشركة للحصة النقدية للدائن الثاني في الشركة التي كان يحتفظ بها نيابة عن ملاك العقارات (الواقعة ضمن مشروع جبل عمر) الذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية عند تأسيس الشركة، وذلك وفق ما تم بيانه في الفقرة الفرعية (ب) من البند أولاً من المادة السابعة في النظام الأساس للشركة) (ولمزيد من التفاصيل عن عملية تحويل الديون، يرجى مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال» من هذا التعميم).

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

تأسست الشركة كشركة مساهمة سعودية مقبلة برأس مال يبلغ ستة مليار وسبعمائة وأربعة عشر مليون (٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ستمائة وواحد وسبعين مليون وأربعمائة ألف (٦٧١,٤٠٠,٠٠٠) سهم عادي نقدي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم (أربعمائة وسبعين مليون (٤٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم منها مدفوع بالكامل ومائتان وواحد مليون وأربعمائة ألف (٢٠١,٤٠٠,٠٠٠) سهم مطروحة للاكتتاب العام وتم دفعها بالكامل عند الاكتتاب). وفي تاريخ ٢٥/٠٦/١٤٢٢هـ (الموافق ٢٨/٠٥/٢٠١١م)، تم زيادة رأس مال الشركة من ستة مليار وسبعمائة وأربع عشرة مليون (٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية بقيمة إجمالية قدرها مليارين وخمسمائة وثمانين مليون (٢,٥٨٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، أي بنسبة زيادة قدرها (٣٨,٤٣٪) من رأس مال الشركة بسعر طرح يبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. وفي عام ٢٠٢٢م، تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون المستحقة على الشركة في حينه لصالح صندوق الإنماء مكة العقاري وزيادة رأس المال من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد

وأربعين ألف وستمئة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي عن طريق إصدار مائتين وخمسة وعشرين مليون ومائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (٢٢٥,١٣٤,١٦٢) سهم جديد .

يبلغ رأس مال الشركة الحالي أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمئة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي مقسماً إلى مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد (ويُشار إليها بـ «الأسهم الحالية»)، وجميعها أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). ونتيجة للصفقة فإنه سيتم زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمئة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة مليوناً ومائتان وتسعة وعشرون ألفاً وخمسون (١١,٨٠٠,٢٢٩,٠٥٠) ريال سعودي، وزيادة عدد أسهمها من مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم إلى فقط مليار ومائة وثمانون مليوناً وإثنان وعشرون ألفاً وتسعمائة وخمسة (١,١٨٠,٠٢٢,٩٠٥) سهماً عادياً والتي تمثل زيادة بنسبة (٢١,٢٪) في رأس المال الحالي للشركة. وتتمتع الأسهم الجديدة بكافة الحقوق الخاصة بالأسهم الحالية بما في ذلك حقوق التصويت، والحقوق في حصص الأرباح، وإعادة الشراء أو الحقوق في فائض الأصول عند التصفية أو الحل أو غير ذلك وغيرها من الحقوق الأخرى. وسيتم تسوية الديون وإصدار الأسهم الجديدة المخصصة لكل من الدائن الأول والدائن الثاني (كل بحسب ما يستحقه) وفق معامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقيات التسوية، (ولمزيد من التفاصيل حول الديون وتقييمها، يرجى مراجعة القسم (٩) «تقييم الديون والأسهم الجديدة») من هذا التعميم. وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد أي قيود مفروضة على الأسهم الحالية الصادرة للمصدر، باستثناء القيود المتعلقة بتملك الأجانب لأسهم المصدر حيث يقتصر تملك أسهم المصدر على مواطني المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها في المصدر للدائنين، حيث سيكون للأسهم الجديدة نفس الحقوق التي تتمتع بها أسهم المصدر الحالية مع عدم وجود أي قيود مفروضة على هذه الأسهم (باستثناء الأسهم الجديدة التي ستخصص للدائن الثاني نتيجة للصفقة والتي ستخضع لفترة حظر تداول تمتد لستة أشهر تقويمية من تاريخ تخصيصها للدائن الثاني بحيث التزم الدائن الثاني بموجب شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني بعدم التصرف في الأسهم الجديدة المخصصة له خلال الفترة المشار إليها)، وذلك بما يتوافق مع نظام الشركات والنظام الأساس للمصدر، ولن يوجد أي قيود أخرى إضافية سيتم فرضها على أسهم المصدر بعد زيادة رأس المال. كما يُشار إلى عدم وجود فترة حظر تقييد تصرف الدائن الأول بالأسهم الجديدة التي ستخصص له نتيجة للصفقة.

وقد أوصى مجلس إدارة الشركة، في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٠٧/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠م) بزيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار الأسهم الجديدة. وسيتم منح الأسهم الجديدة للدائنين كل بحسب ما يستحقه مقابل تسوية الديون المستحقة لكل من الدائنين (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال») من هذا التعميم.

ستقوم الشركة بدعوة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة للتصويت على زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمئة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة مليوناً ومائتان وتسعة وعشرون ألفاً وخمسون (١١,٨٠٠,٢٢٩,٠٥٠) ريال سعودي من خلال إصدار خمسة وعشرون مليوناً وأربعمائة وثمانية وثمانون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وأربعين (٢٥,٤٨٨,٧٤٣) سهم عادي بقيمة إسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد لغرض تحويل ديون مستحقة على الشركة للدائنين وقدرها خمسمائة وسبعة وأربعون مليون وأربعمائة وثمانية وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي وذلك بموجب أحكام المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ووفق شروط وأحكام اتفاقيات التسوية، بما في ذلك التصويت على المسائل التالية المتعلقة بالصفقة: (أ) التصويت على شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول، و(ب) التصويت على شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني، و(ج) التصويت على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة المتعلقة بصفقة التسوية مع الدائنين، و(د) تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ أي من القرارات المذكورة أعلاه («قرارات الصفقة»).

تهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تسوية ديون مستحقة على الشركة للدائنين. كما تهدف إلى تخفيض الأعباء التمويلية وتحسين نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني، وزيادة قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو وذلك من خلال تحويل ديون مستحقة على الشركة للدائنين وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح الدائنين (كل بحسب ما يستحقه) من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمئة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة مليوناً ومائتان وتسعة وعشرون ألفاً وخمسون (١١,٨٠٠,٢٢٩,٠٥٠) ريال سعودي، (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال») والقسم (٨-٢) «نبذة عن الدائنين» من هذا التعميم.

أبرمت الشركة اتفاقية ملزمة مع شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفقتها الدائن الأول) بتاريخ ٠٧/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠م) (ويُشار إليها بـ «اتفاقية التسوية مع الدائن الأول») والتي اتفقا بموجبها على تسوية الدين الأول المستحق على الشركة للدائن الأول والبالغ مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وتسعة وخمسون (٢٣٧,٩٣٢,٢٥٩) ريال سعودي وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الأول وذلك وفق معامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على

سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول. وبإستثناء بعض الالتزامات المنصوص عليها في اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والتي ستظل سارية وملزمة على الطرفين خلال الفترة الممتدة لستة أشهر تقويمية من تاريخ تخصيص الأسهم الجديدة المستحقة للدائن الأول نتيجة للصفقة، سيكون إتمام عملية تحويل الدين الأول وتخصيص الأسهم الجديدة المستحقة له بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الأول فيما يتعلق بالدائن الأول وذلك وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول (ولمزيد من التفاصيل عن أحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١) «اتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم.

أبرمت الشركة اتفاقية ملزمة مع شركة مكة للإنشاء والتعمير (بصفتها الدائن الثاني) بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧ هـ (الموافق ٢٠/٠٦/٢٠٢٢م) (ويُشار إليها بـ «اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») والتي اتفقا بموجبها على تسوية الدين الثاني المستحق على الشركة للدائن الثاني والبالغ ثلاثمائة وتسعة ملايين وخمسمائة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي، وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الثاني وذلك وفق معاميل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني. وسيكون إتمام عملية تحويل الدين الثاني وتخصيص النصيب المخصص من الأسهم الجديدة للدائن الثاني بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الثاني فيما يتعلق بالدين الثاني وذلك وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني (ولمزيد من التفاصيل عن أحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢) «اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») من هذا التعميم.

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

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

ويوضح الجدول التالي أسماء وتفاصيل الأطراف ذوي العلاقة والعضو ذو المصلحة بالصفحة وذلك كما تاريخ ١٤٤٦/٠١/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١١ م):

الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس إدارة الشركة ذوي المصلحة بالصفحة													
الملكية في الدائن الثاني			الملكية في الدائن الأول				الملكية في الشركة			طبيعة تعارض المصالح	الاسم		
نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة* (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة* (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)			المصلحة غير المباشرة* (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)
الأطراف ذوي العلاقة													
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	٣,٠٠٢٢٨٢٣٢٪	٧٤٤,٢٢٣**	٧٤٤,٢٢٣	لا ينطبق	٧,٥٠٨٢٠٥٨٠٧٤٪	٨٦,٦٨٤,٨٠١	لا ينطبق	٨٦,٦٨٤,٨٠١	باعتبارها مساهم كبير في الشركة	شركة مكة للإنشاء والتعمير
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	باعتبارها تابع للشركة	شركة تبريد المنطقة المركزية
العضو ذو المصلحة بالصفحة													
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	بصفته أحد كبار التنفيذيين في شركة أوقاف للاستثمار والتي بدورها تعد الوكيل عن الهيئة العامة للأوقاف والتي تملك بشكل غير مباشر في شركة مكة للإنشاء والتعمير.	عبد العزيز سعود الطبيب

المصدر: الشركة

- \* تشمل المصلحة غير المباشرة في الأسهم (في سياق الأعضاء ذوي المصلحة بالصفحة) للأطراف التالية:
- أقرباء عضو مجلس الإدارة (ولأغراض الجدول أعلاه، يقصد بالأقرباء الزوجة والأولاد القصر).
  - الشركات التي يسيطر عليها عضو مجلس الإدارة .
  - الكيانات التي يكون العضو عضو مجلس إدارة أو من كبار التنفيذيين فيها .
- وتشمل المصلحة غير المباشرة في الأسهم (في سياق الأطراف ذوي العلاقة) للأطراف التالية:
- الشركات التي يسيطر عليها الطرف ذوي العلاقة .
- \*\* من خلال تملك الشركة ما نسبته ٤٠٪ من رأس مال الدائن الأول.

تبلغ ملكية الدائن الثاني في رأس مال الشركة قبل عملية تحويل الديون نسبة قدرها (٥٠٨٢٠٥٨٠٧٤, ٧٪)، ولا يملك الدائن الأول أسهماً في الشركة. وستبلغ ملكية كل منهم بعد عملية تحويل الديون نسبة قدرها (٥٦٧٣٤٠٢٢٤٦, ٨٪) و(٩٣٨٧٠٧٧٩٥٧, ٠٪) من رأس مال الشركة، على التوالي. وسيتم إصدار الأسهم الجديدة لصالح كل من الدائن الأول والدائن الثاني مقابل تحويل الديون واحتساب قيمة الأسهم الجديدة المصدرة لهم (كل بحسب ما يستحقه) وذلك وفق معامير التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقيات التسوية (ولمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الديون يرجى مراجعة القسم (١١-٤)) «ملخص الاتفاقيات الجوهرية» من هذا التعميم.

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

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

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

وقد قام أعضاء مجلس إدارة الشركة (غير العضو ذو المصلحة بالصفقة) بالموافقة على إبرام كل من اتفاقية التسوية مع الدائن الأول واتفاقية التسوية مع الدائن الثاني وذلك بعد دراسة شروط وأحكام كلا الاتفاقيتين بعناية. وقد تم توقيع اتفاقية التسوية مع الدائن الأول بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠ م)، كما تم إبرام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠ م).

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

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

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

المستشار المالي

anb capital

## إشعار مهم

٢

أعدت الشركة هذا التعميم لتقديم معلومات لمساهميها ليتمكنوا من اتخاذ قرار مبني على دراية وإدراك عند التصويت على توصية مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل ديون مستحقة لكل من شركة تبريد المنطقة المركزية وشركة مكة للإنشاء والتعمير والبالغ مجموعها خمسمائة وسبعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وثمانية وتسعون ألفاً ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي وذلك من خلال إصدار وتخصيص خمسة وعشرون مليوناً وأربعمائة وثمانية وثمانون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وأربعون (٢٥,٤٨٨,٧٤٣) سهماً عادياً جديداً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد مقابل تسوية الديون بناءً على معامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقيات التسوية.

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

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

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

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

## التوقعات والإفادات المستقبلية

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

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

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

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

## القيود المتعلقة بنشر وتوزيع التعميم

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

### عرض المعلومات المالية وغيرها من المعلومات

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين بينما تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. وقد تم مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)، كما تم مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من قبل شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية، وقد تم تضمين القوائم المالية المذكورة أعلاه في الملحق رقم (١) «القوائم المالية الموحدة للشركة» من هذا التعميم. كما تجدر الإشارة أن جميع المعلومات معروضة بالتقريب لأقرب ألف ريال سعودي، باستثناء ما يُفصح عنه بخلاف ذلك.

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

## دليل الشركة

٣

### عنوان الشركة والممثلين المفوضين

#### عنوان الشركة



جبل عمر  
Jabal Omar

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

#### ممثلو المصدر

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

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

### المستشارون ومراجعو الحسابات للمصدر

#### المستشار المالي



شركة العربي المالية  
شارع الملك فيصل - مبنى شركة العربي المالية  
ص.ب. ٢٢٠٠٩٩ - الرياض ١١٣١١  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٥٠٠  
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٠٦ ٢٥٤٨  
البريد الإلكتروني: Investment.Banking@anbcapital.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

#### المستشار القانوني



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

## مراجعو الحسابات

مراجع الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)

الطابق ١٣ - برج طريق الملك، طريق الملك عبد العزيز

ص ب ١٩٩٤

جدة ٢١٤٤١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٥٧٥

البريد الإلكتروني: ey.ksa@sa.ey.com

الموقع الإلكتروني: www.ey.com

Building a better  
working world

مراجع الحسابات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال، شارع الأمير سلطان

ص ب ٥٥٠٧٨

جده ٢١٥٣٤

رقم الهاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٣٠ ٣٠٠٠

رقم الفاكس: +٩٦٦ ١٢ ٢٣٠ ٣١١١

البريد الإلكتروني: ebaeshen@kpmg.com

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



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

## ملخص التعميم

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

الشركة	الاسم والوصف ومعلومات التأسيس
شركة جبل عمر للتطوير، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة، تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٨م) في مدينة مكة المكرمة، مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٢١٠٥١٨٢٨ وتاريخ التأسيس ١٤٢٨/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٤م)، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه.	
أنشطة الشركة	تقوم الشركة بمزاولة أغراض وأنشطة متعددة بحسب السجل التجاري والنظام الأساس للشركة والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر:
	<ol style="list-style-type: none"> <li>١. تطوير وتعمير منطقة جبل عمر المجاورة لساحة المسجد الحرام من الناحية الغربية، وأي مناطق أخرى داخل المملكة العربية السعودية</li> <li>٢. القيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح الخاصة بها</li> <li>٣. استيراد وتصدير معدات وآليات وأثاث فيما يخص أعمال الشركة</li> <li>٤. تشغيل معاهد التدريب المتخصصة في مجال الفنادق والضيافة</li> <li>٥. تأمين وتقديم خدمات الحراسة الأمنية المدنية الخاصة</li> <li>٦. إدارة وتشغيل وتأثيث الفنادق</li> <li>٧. إدارة وتشغيل وصيانة المرافق التجارية</li> <li>٨. إدارة وتشغيل وصيانة سكن موظفي الشركة والفنادق</li> <li>٩. شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة</li> <li>١٠. إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)</li> <li>١١. إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)</li> <li>١٢. التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة</li> <li>١٣. التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة</li> <li>١٤. الإنشاءات العامة للمباني السكنية</li> <li>١٥. الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق، الخ .</li> <li>١٦. انشاءات المباني الجاهزة في المواقع</li> <li>١٧. ترميمات المباني السكنية وغير السكنية</li> <li>١٨. أنشطة خدمات صيانة المباني</li> <li>١٩. إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها</li> <li>٢٠. الفنادق</li> <li>٢١. المطاعم مع الخدمة</li> <li>٢٢. مجمعات تجارية استهلاكية</li> <li>٢٣. محلات تقديم المشروبات (كوفي شوب)</li> <li>٢٤. أنشطة المتعهدين الذين يقدمون خدمات الطعام</li> <li>٢٥. بيع الأغذية والمشروبات بالتجزئة في الاكشاك والأسواق</li> <li>٢٦. غسل وكي والتنظيف الجاف لثشي أنواع الملابس بما فيها الفراء والمنسوجات</li> <li>٢٧. الشقق الفندقية</li> <li>٢٨. إدارة مرافق الايواء السياحي</li> </ol>

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

الشركة	أنشطة الشركة
	٧٢. إنشاء المحطات والخطوط الرئيسية لتوزيع المياه ٧٣. إصلاح وصيانة المحطات والشبكات والخطوط الرئيسية لتوزيع المياه ٧٤. إصلاح وصيانة محطات ومشاريع الصرف الصحي وشبكات المجاري والمضخات ٧٥. إصلاح وصيانة محطات وأبراج الاتصالات السلكية واللاسلكية والرادار ٧٦. إنشاء محطات الطاقة الكهربائية والمحولات ٧٧. إنشاء وإقامة محطات وأبراج الاتصالات السلكية واللاسلكية والرادار ٧٨. المتاحف ٧٩. مراكز الترفيه ٨٠. تنظيم الفعاليات الترفيهية ٨١. تشغيل مرافق الفعاليات الترفيهية ٨٢. مدن الملاهي ٨٣. مراكز الترفيه ٨٤. مراكز مساحات العمل الصحية المشتركة ٨٥. خدمات جمع النفايات البلدية ٨٦. جمع المواد لإعادة التصنيع ٨٧. نقل النفايات الصناعية غير الخطرة ٨٨. تشغيل وصيانة مرافق السكك الحديدية ٨٩. تشغيل وصيانة محطات الضخ وخطوط الانابيب ٩٠. تقديم خدمات الاتصالات الثابتة ٩١. النطاق العريض الثابت ٩٢. تقديم خدمات الانترنت السلكية ٩٣. تقديم خدمات المعطيات السلكية ٩٤. تقديم خدمات الاتصالات المتنقلة ٩٥. النطاق العريض المتنقل ٩٦. تقديم خدمات الانترنت اللاسلكية ٩٧. تقديم خدمات المعطيات اللاسلكية ٩٨. تقديم خدمات مشغل الشبكة الافتراضية لإنترنت الأشياء (IoT-VNO) ٩٩. نقل نفايات البلدية ١٠٠. أنشطة تنظيف الطرق ١٠١. أنشطة الحجز وبيع التذاكر للأحداث الرياضية والترفيهية والمعارض والمؤتمرات ١٠٢. تشغيل مراكز ومرافق المعارض والمؤتمرات ١٠٣. تنظيم وإدارة الحشود ١٠٤. تشغيل محطات الحافلات محطات مناولة البضائع. ١٠٥. خدمة إيقاف المركبات ١٠٦. أنشطة خدمات صيانة المياني ١٠٧. تشغيل مرافق التخزين لجميع أنواع البضائع باستثناء المواد الغذائية ١٠٨. خدمات شحن وتفريغ السلع بصفة عامة ١٠٩. تحميل وتفريغ البضائع وأمتعة الركاب بغض النظر عن وسيلة النقل ١١٠. تشغيل محطات الحافلات محطات مناولة البضائع ١١١. أنشطة التصوير الفوتوغرافي ١١٢. أنشطة التصوير التجاري والسياحي بجميع وسائل التصوير وأساليبه ١١٣. تقديم خدمات تسويقية نيابة عن الغير ١١٤. البيع بالجملة لقطع غيار معدات وآلات البناء
	المساهمون الكبار في الشركة ونسب ملكيتهم الحالية في الشركة
	كما في تاريخ ٢٣/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤م)، يتمثل المساهمون الكبار في الشركة بمؤسسي جبل عمر (بنسبة ملكية تبلغ ٩٠,٥٩٧٣٥٤٩٠,٢٧٪) وشركة مكة للإنشاء والتعمير (بنسبة ملكية تبلغ ٧,٥٠٨٢٠٥٨٠,٧٤٪).

بعد إتمام الصفقة		قبل إتمام الصفقة		المساهم	نسبة ملكية الجمهور والمساهمين الكبار وعدد أسهمهم قبل وبعد عملية تحويل الديون
نسبة الملكية <sup>(١)</sup>	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم		
٩,٣٩٠,٥٠٠,١٧٧٪	١١٠,٨٠٤,٧٤١	٩,٥٩٧,٣٥٤,٩٠٢٪	١١٠,٨٠٤,٧٤١	مؤسسي جبل عمر	
٨,٥٦٧,٣٤٠,٢٢٤٦٪	١٠١,٠٩٦,٥٧٧	٧,٥٠٨,٢٠٥,٨٠٧٤٪	٨٦,٦٨٤,٨٠١	شركة مكة للإنشاء والتعمير (الدائن الثاني)	
٠,٠٣٠,٤٠١,٧٨٢٨٪	٣٥٨,٧٤٨	٠,٠٣١,٠٧٢,٩٦٥٣٪	٣٥٨,٧٤٨	أعضاء مجلس الإدارة في الشركة <sup>*</sup>	
٠,٠٠٥,١١٠,٠٧٠٪	٦,٠٣٠	٠,٠٠٥,٢٢٢,٨٨٦٪	٦,٠٣٠	كبار التنفيذيين في الشركة <sup>**</sup>	
٠,٩٣٨,٧٧٩,٥٧٪	١١,٠٧٦,٩٦٧	-	-	شركة تبريد المنطق المركزية (الدائن الأول)	
٨١,٠٧٢,٩٨٩,١٧٢٢٪	٩٥٦,٦٧٩,٨٤٢	٨٢,٨٦٢,٨٤٣,٩٨٢٪	٩٥٦,٦٧٩,٨٤٢	الجمهور	
١٠٠٪	١,١٨٠,٠٢٢,٩٠٥	١٠٠٪	١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢	الإجمالي	

المصدر: الشركة

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

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

رأس مال الشركة: أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي.

إجمالي عدد أسهم الشركة: مليار ومائة وأربعة وخمسين مليون وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألف ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم مدفوعة بالكامل.

القيمة الإسمية لكل سهم من أسهم الشركة: عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد، مدفوعة بالكامل.

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

نسبة الأسهم الجديدة من رأس مال الشركة: سيتم تحديد نسبة الأسهم الجديدة من رأس مال الشركة بناءً على سعر الإصدار.

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

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

سعر الإصدار: تبلغ القيمة الاسمية للأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد. سيتم تحديد سعر إصدار الأسهم الجديدة (كما سيتم عكسه في القوائم المالية للشركة) في وقت لاحق بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.

إجمالي قيمة إصدار الأسهم الجديدة: سيتم تحديد إجمالي قيمة إصدار الأسهم الجديدة (كما سيتم عكسها في القوائم المالية للشركة) في وقت لاحق بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة. وسيتم تسجيل فرق القيمة بين القيمة الإسمية للأسهم وسعر إصدار الأسهم كعلاوة إصدار أسهم تحت بند حقوق الملكية في قائمة المركز المالي للشركة.

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

<p>أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع الدائن الأول بتاريخ ٠٦/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٣م) والتي اتفقا بموجبها على تسوية الدين الأول والبالغ مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وتسعة وخمسون (٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩) ريال سعودي وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الأول وفق معاملة تحويل الدين الأول. كما أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني بتاريخ ٠٦/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٣م) والتي اتفقا بموجبها على تسوية الدين الثاني والبالغة ثلاثمائة وتسعة ملايين وخمسمائة وأربعة وستون ألفاً وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الثاني وفق معاملة تحويل الدين الثاني.</p> <p>وعند إتمام اتفاقيات التسوية، سيتم إصدار أسهم جديدة في الشركة من خلال زيادة رأس مال الشركة بحيث يصبح الدائنين مساهمين في الشركة وذلك بحلول تاريخ إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في السوق المالية السعودية (تداول) وتخصيص النصيب المستحق من الأسهم الجديدة لصالح كل من الدائن الأول والدائن الثاني وفق شروط وأحكام اتفاقيات التسوية. (ولمزيد من التفاصيل عن عملية تحويل الديون ونشأتهم، يرجى مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال») من هذا التعميم.</p>	<p>وصف الصفقة وعملية تحويل الديون</p>
<p>سيتم تنفيذ الصفقة من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون المستحقة لكل من الدائن الأول والدائن الثاني والبالغ مجموعها خمسمائة وسبعة وأربعون مليوناً وأربعمائة وثمانية وتسعون ألفاً ومئتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي عن طريق قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة للدائنين وذلك وفقاً لمعامل التحويل ولأحكام الفقرة (ب) من المادة (١٢٦) من نظام الشركات والشروط والمتطلبات المنصوص عليها في المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وبموجب شروط وأحكام اتفاقيات الصفقة.</p> <p>وستشمل الديون الدين الأول المستحق على الشركة للدائن الأول والدين الثاني المستحق على الشركة للدائن الثاني. وعليه، ستقوم الشركة بإصدار أسهم جديدة للدائنين وفقاً لمعامل التحويل بحيث تكون القيمة الإسمية لتلك الأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مقابل تسوية الديون المستحقة لهما على الشركة.</p>	<p>هيكل تحويل الديون</p>
<p>تهدف الصفقة إلى تحويل الديون المستحقة على الشركة للدائنين، وذلك مقابل إصدار أسهم عادية جديدة في الشركة ومنحها للدائنين. وسيؤدي ذلك إلى تخفيض الأعباء التمويلية وتحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة وتحسين قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو. (لمزيد من المعلومات حول الغاية من تحويل الديون، الرجاء مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال») من هذا التعميم.</p>	<p>الغاية من تحويل الديون</p>
<p>تتطوي الصفقة على وجود أطراف ذوي علاقة عضو ذو مصلحة بالصفقة، حيث تعد شركة مكة للإنشاء والتعمير طرفاً ذا علاقة (باعتبارها مساهم كبير في الشركة بنسبة ملكية مباشرة تبلغ (٧٤,٥٠٨٢٠٥٨٠٧٤٪) وملكيته غير المباشرة بنسبة (٢٠,٠٠٣٢٨٢٢٢٪) في شركة تبريد المنطقة المركزية)، وتعد شركة تبريد المنطقة المركزية طرفاً ذا علاقة (باعتبارها تابع للشركة)، كما يوجد لعدد من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة في الصفقة حيث قام كل من الأستاذ/ عبد العزيز سعود الطيب (بصفته أحد كبار التنفيذيين في شركة أوقاف للاستثمار والتي بدورها تعد الوكيل عن الهيئة العامة للأوقاف والتي تملك بشكل غير مباشر في شركة مكة للإنشاء والتعمير)، بالإفصاح عن مصلحته في الصفقة لمجلس إدارة الشركة وقد امتنع إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على القرارات المتعلقة بالصفقة (ولمزيد من التفاصيل في هذا الشأن، يرجى مراجعة القسم (٨-٨) «الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة بالصفقة») من هذا التعميم.</p>	<p>الأطراف ذوي العلاقة</p>
<p>تتمثل الخطوات الرئيسية لإتمام الصفقة فيما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على إدراج الأسهم الجديدة في المحافظ الاستثمارية للدائنين.</li> <li>الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، بعد صدور موافقة شركة تداول السعودية، على طلب زيادة رأس مال الشركة.</li> <li>الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة على قرارات الصفقة، ونشر القرارات وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.</li> <li>الحصول على موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة لتعديل النظام الأساس والسجل التجاري للشركة.</li> <li>استيفاء جميع الشروط المحددة في اتفاقيات الصفقة والملخصة في القسم (١١-٤-١) «البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الأول».</li> </ul> <p>وبعد استيفاء الخطوات الرئيسية أعلاه، سيتم تحويل الديون المستحقة على الشركة للدائنين، وذلك مقابل قيام الشركة بزيادة رأس مالها وإصدار الأسهم الجديدة للدائنين والتي سوف يتم إدراجها في السوق المالية السعودية (تداول). ولمزيد من المعلومات، الرجاء مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال» والقسم (١١) «المعلومات القانونية».</p>	<p>ملخص الإجراءات الرئيسية المطلوبة لزيادة رأس المال وإصدار الأسهم الجديدة</p>
<p>سيكون لمالكي الأسهم الجديدة الحق في الحصول على أي أرباح موزعة تقوم الشركة بالإعلان عنها بعد تاريخ إتمام الصفقة.</p>	<p>الأحقية في الأرباح للأسهم الجديدة</p>
<p>تتطلب الصفقة وزيادة رأس المال الحصول على عدد من الموافقات كما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح أسهم زيادة رأس المال من خلال تحويل ديون.</li> <li>موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على إدراج الأسهم الجديدة.</li> <li>موافقة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة.</li> <li>موافقة مساهمي الشركة في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة على قرارات الصفقة.</li> </ul> <p>ولمزيد من المعلومات حول شروط الصفقة الأخرى وعن الشروط التي تم استيفائها، الرجاء مراجعة القسم (١١) «المعلومات القانونية» من هذا التعميم.</p>	<p>الموافقات المطلوبة لزيادة رأس المال</p>
<p>تملك جميع الأسهم الحالية نفس حقوق التصويت ولا يوجد أي حقوق تفضيلية لأسهم معينة على باقي الأسهم المصدرة للشركة، وجميع أسهم الشركة من فئة واحدة.</p>	<p>حقوق التصويت للأسهم الحالية</p>

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

## التواريخ المهمة والمراحل الأساسية لتحويل الدين

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

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
<b>١- الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس المال عن طريق تحويل الديون</b>	
موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح أسهم زيادة رأس المال من خلال تحويل ديون	بتاريخ ٢٨/٢/١٤٤٦هـ (الموافق ١/٩/٢٠٢٤م)
الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول لعدم اكتمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع)	بتاريخ ١١/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٤/١٠/٢٠٢٤م)
نشر تعميم المساهمين	بتاريخ ١٢/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٥/١٠/٢٠٢٤م)
توفير المستندات المتاحة للمعاينة	من الساعة التاسعة (٩) صباحاً وحتى الساعة السادسة (٦) مساءً من تاريخ ١٢/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٥/١٠/٢٠٢٤م) وحتى موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة على بنود الجمعية	بتاريخ ٢٨/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ٣١/١٠/٢٠٢٤م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور مساهمون يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل	بتاريخ ٢/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٤/١١/٢٠٢٤م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثاني) وذلك في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم في الاجتماع الأول - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل	بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.
نشر قرارات الصفقة التي تم اتخاذها في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة على موقع تداول (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)	بتاريخ ٨/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠٢٤م)
<b>٢- الإجراءات التي ستبذل في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية</b>	
الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث)	بتاريخ ١١/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٣/١١/٢٠٢٤م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث)	بتاريخ ٢٩/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١/١٢/٢٠٢٤م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) - يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع الثالث لانعقاد الجمعية العامة غير العادية أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه	بتاريخ ٤/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٥/١٢/٢٠٢٤م)
نشر قرارات الصفقة التي تم اتخاذها في الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة على موقع تداول	بتاريخ ٧/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٨/١٢/٢٠٢٤م)
<b>٣- الإجراءات المطلوبة بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية وإتمام الصفقة</b>	
تزويد هيئة السوق المالية بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية	خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.
	أي بتاريخ ١٢/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٤/١١/٢٠٢٤م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.
	وبتاريخ ١٤/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٥/١٢/٢٠٢٤م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.

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

## جدول المحتويات

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

## فهرسة الجداول

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

## المصطلحات والتعريفات

يكون للمعاني والمصطلحات التالية - أينما وردت في هذا التعميم - المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

تابع	الشخص الذي يسيطر على شخص آخر، أو يسيطر عليه ذلك الشخص الآخر، أو يشترك معه في كونه مسيطراً عليه من قبل شخص ثالث. وفي أي مما سبق تكون السيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر.
اتفاقية التسوية مع الدائن الأول	الاتفاقية الملزمة المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير وشركة تبريد المنطقة المركزية بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠م) فيما يخص تسوية الدين الأول والتي تضمنت الشروط والأحكام التفصيلية لتسوية الدين الأول، والتي سيتم بموجبها زيادة رأس مال الشركة مقابل تسوية الدين الأول من خلال إصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح الدائن الأول.
اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني	الاتفاقية الملزمة المبرمة بين شركة جبل عمر للتطوير وشركة مكة للإنشاء والتعمير بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠م) فيما يخص تسوية الدين الثاني والتي تضمنت الشروط والأحكام التفصيلية لتسوية الدين الثاني، والتي سيتم بموجبها زيادة رأس مال الشركة مقابل تسوية الدين الثاني من خلال إصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح الدائن الثاني.
«اتفاقيات التسوية» أو «اتفاقيات الصفقة»	يقصد بها اتفاقيات التسوية المبرمة مع كلاً من الدائن الأول والدائن الثاني مجتمعين.
إتمام عملية تحويل الدين الأول	يقصد بها استيفاء الدين الأول وفق معاملة تحويل الدين الأول وإصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح الدائن الأول وتعتبر بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الأول.
إتمام عملية تحويل الدين الثاني	يقصد بها استيفاء الدين الثاني وفق معاملة تحويل الدين الثاني وإصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح الدائن الثاني وتعتبر بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الثاني.
الديون أو الديون المستحقة	يقصد بها الدين الأول والدين الثاني.
الدائن الأول	يقصد به شركة تبريد المنطقة المركزية، وهي شركة تأسست في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (٤٠٣١٠٤٦١٢٦) ومقرها الرئيسي في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
الدائن الثاني	يقصد به شركة مكة للإنشاء والتعمير، وهي شركة مساهمة مغلقة تأسست في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (٤٠٣١٠٢٠١٠١) ومقرها الرئيسي في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
الدائنين	يقصد بهم الدائن الأول والدائن الثاني مجتمعين.
الدين الأول	يقصد به الدين المستحق على الشركة للدائن الأول والبالغ مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وتسعة وخمسون (٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩) ريال سعودي (والمتمثل في المستحقات الناشئة عن عقد امتياز تبريد المناطق لمشروع تطوير جبل عمر المبرم بين الشركة والدائن الأول بتاريخ ٢٠٢٣/٦/١٧م).
الدين الثاني	يقصد به الدين المستحق على الشركة للدائن الثاني والبالغ ثلاثمائة وتسعة ملايين وخمسمائة وأربعة وستون ألفاً وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي (والمتمثل في الدين المتبقي على الشركة تجاه الدائن الثاني والناشئ عن شراء الشركة للحصة النقدية للدائن الثاني في الشركة والتي كان يحتفظ بها نيابة عن ملاك العقارات (الواقعة ضمن مشروع جبل عمر) الذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية عند تأسيس الشركة.
يوم عمل	يوم عمل في المملكة طبقاً لأيام العمل الرسمية في الهيئة.
زيادة رأس المال	الزيادة المقترحة في رأس مال الشركة من خلال إصدار أسهم جديدة لصالح الدائنين في الشركة.
الهيئة أو هيئة السوق المالية	هيئة السوق المالية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه للقيام بأي وظيفة من وظائف الهيئة.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٣٢ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م).
العضو ذو المصلحة بالصفقة	الأستاذ/ عبد العزيز سعود الطبيب، بصفته أحد كبار التنفيذيين في شركة أوقاف للاستثمار والتي بدورها تعد الوكيل عن الهيئة العامة للأوقاف والتي تملك بشكل غير مباشر في شركة مكة للإنشاء والتعمير.
الأسهم الجديدة	الأسهم الجديدة في الشركة والتي سيتم إصدارها لكل من الدائن الأول والدائن الثاني وفق معامل التحويل، والبالغ عددها خمسة وعشرون مليوناً وأربعمائة وثمانية وثمانون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وأربعون (٢٥,٤٨٨,٧٤٣) بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

<p>القرارات التي سيتم عرضها على مساهمي الشركة فيما يتعلق باتفاقيات التسوية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة من أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة مليوناً ومائتان وتسعة وعشرون ألفاً وخمسون (١١,٨٠٠,٢٢٩,٠٥٠) ريال سعودي من خلال إصدار خمسة وعشرون مليوناً وأربعمئة وثمانية وثمانون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وأربعون (٢٥,٤٨٨,٧٤٣) سهم عادي جديد بقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد لغرض تحويل الديون المستحقة على الشركة، وذلك بموجب أحكام المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ويشمل ذلك التصويت على المسائل الآتية:</p> <p>أ. التصويت على شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول</p> <p>ب. التصويت على شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني</p> <p>ج. التصويت على التعديلات المقترحة على النظام الأساس للشركة المتعلقة بالصفقة، على أن تسري هذه التعديلات عند إتمام الصفقة</p> <p>د. تفويض مجلس إدارة الشركة، أو أي شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة، بإصدار أي قرار أو اتخاذ أي إجراء قد يكون ضرورياً لتنفيذ أي من القرارات المذكورة أعلاه</p>	<p>قرارات الصفقة</p>
<p>اجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الذي يعقد وفقاً للنظام الأساس للشركة.</p>	<p>اجتماع الجمعية العامة غير العادية</p>
<p>يقصد به معامل التحويل المتفق عليه والمبني على أساس سعر الإصدار الذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإغلاق ليوم التداول الذي يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وذلك بحسب ما تضمنته شروط وأحكام اتفاقيات التسوية.</p>	<p>معامل التحويل</p>
<p>هو الأساس الذي تم عليه تحديد عدد الأسهم الجديدة المصدرة للدائن الأول لغرض تحويل الدين الأول، والذي تم احتسابه بناءً على قيمة الدين الأول مقسوماً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.</p>	<p>معامل تحويل الدين الأول</p>
<p>هو الأساس الذي تم عليه تحديد عدد الأسهم الجديدة المصدرة للدائن الثاني لغرض تحويل الدين الثاني، والذي تم احتسابه بناءً على قيمة الدين الثاني مقسوماً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية السعودية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة.</p>	<p>معامل تحويل الدين الثاني</p>
<p>المملكة العربية السعودية.</p>	<p>المملكة</p>
<p>وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>وزارة التجارة</p>
<p>قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٢٣-٣-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٦-٢-٢٠٢٤ وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٧ م).</p>	<p>قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة</p>
<p>يقصد بها لأغراض قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١. تابعي المصدر فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر.</li> <li>٢. المساهمين الكبار في المصدر</li> <li>٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر</li> <li>٤. أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر</li> <li>٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر</li> <li>٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥) أعلاه</li> <li>٧. أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها شخص مشار إليه في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦) أعلاه.</li> </ol> <p>ولأغراض الفقرة (٦) من هذا التعريف، فإنه يقصد بالأقارب الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد.</p>	<p>طرف ذو علاقة</p>
<p>يقصد به لأغراض قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الزوج والزوجة والأولاد القصر. ولأغراض لائحة حوكمة الشركات، يشمل هذا المصطلح ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الآباء، والأمهات، والأجداد، والجندات (وإن علوا).</li> <li>• الأولاد وأولادهم (وإن نزلوا).</li> <li>• الإخوة والأخوات الأشقاء، أو لأب أو لأم.</li> <li>• الأزواج والزوجات.</li> </ul>	<p>قريب</p>
<p>شركة جبل عمر للتطوير، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة، تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٢ الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٠/١٨ م) في مدينة مكة المكرمة، مقيدة في السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ وتاريخ ١٤٢٨/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/٢٤ م)، طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحها، وتقوم الشركة بمزاولة الأنشطة المذكورة في النظام الأساس للشركة.</p>	<p>«المصدر» أو «الشركة»</p>
<p>اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة والذي سيعقد للتصويت على قرارات الصفقة.</p>	<p>الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة</p>
<p>الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.</p>	<p>ريال سعودي</p>
<p>فيما يتعلق بشركة، أي شركة أخرى تسيطر عليها تلك الشركة.</p>	<p>شركة تابعة</p>

مساهم كبير	شخص يملك 5% أو أكثر من أسهم المصدر.
تداول	شركة تداول السعودية (تداول).
الصفقة	يقصد بها صفقة تحويل الديون المستحقة على الشركة للدائنين والبالغة خمسمائة وسبعة وأربعون مليون وأربعمائة وثمانية وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح الدائنين من خلال زيادة رأس الشركة المدفوع من أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمائة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة مليوناً ومائتان وتسعة وعشرون ألفاً وخمسون (١١,٨٠٠,٢٢٩,٠٥٠) ريال سعودي.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، والمعدلة بموجب قراره رقم ١-١٠٨-٢٠٢٢ بتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٩م).
السنة المالية	السنة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.
النظام الأساس	النظام الأساس للشركة.
تعميم المساهمين	تعميم المساهمين هذا والصادر عن الشركة بموجب أحكام المادة (٧٤) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
كبار التنفيذيين	أي شخص طبيعي يكون مكلفاً -وحدّه أو مع آخرين- من قبل الجهاز الإداري للمنشأة أو من قبل عضو في الجهاز الإداري للمنشأة بمهام إشراف وإدارة، وتكون مرجعيته إلى أي من: (١) الجهاز الإداري مباشرة (٢) عضو في الجهاز الإداري (٣) الرئيس التنفيذي.
هـ (هجري)	التاريخ الهجري.
م (ميلادي)	التاريخ الميلادي.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.
المساهمون أو المساهمين	المساهمون في شركة جبل عمر للتطوير.
الجمهور	المساهمون دون كبار المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في شركة جبل عمر للتطوير.
المستشار المالي	شركة العربي المالية.
المستشار القانوني	شركة أبو حيمد وآل الشيخ والحقباني كليفورد تشانس.
المستشارين	المستشار المالي والمستشار القانوني الواردة أسماؤهم في القسم (٣) «دليل الشركة» من هذا التعميم.
مراجعو الحسابات	مراجعو الحسابات الواردة أسماؤهم في القسم (٣) «دليل الشركة» من هذا التعميم.
الشخص	أي شخص طبيعي أو اعتباري تقرر له أنظمة المملكة بهذه الصفة.
القوائم المالية الموحدة المراجعة	البيانات المالية الخاصة بشركة جبل عمر للتطوير والتي تحتوي على معلومات الدخل والمركز المالي والتدفقات النقدية وغيرها عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.
القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة	البيانات المالية الخاصة بشركة جبل عمر للتطوير والتي تحتوي على معلومات الدخل والمركز المالي والتدفقات النقدية وغيرها لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

## عوامل المخاطرة

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

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

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

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

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

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

### 1-V المخاطر المرتبطة بالصفقة وأعمال الشركة بعد إتمام الصفقة

#### 1-1-V المخاطر الضريبية

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

#### 2-V المخاطر المرتبطة بإصدار الأسهم الجديدة

##### 1-2-V المخاطر المتعلقة بعدم تحقق الهدف الرئيسي من عملية تحويل الديون

إن هدف الشركة من عملية تحويل الديون هو تحسين نسب السيولة لدى الشركة، وزيادة قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو. وتهدف الصفقة أيضاً إلى تحويل الديون المستحقة على الشركة للدائنين (ولمزيد من التفاصيل من أهداف الصفقة، يرجى مراجعة القسم (8-4)) «أسباب عملية تحويل الديون» والقسم (8-5) «الآثار المترتبة على الشركة ومساهميتها نتيجة تحويل الديون» من هذا التعميم. وفي حال عدم قدرة الشركة على تحقيق أهدافها المرجوة من الصفقة والمتمثلة بتحسين وضعها الائتماني ونسب السيولة لديها بعد إتمام الصفقة وتحويل الديون، فسيؤثر ذلك على الأداء المالي للشركة ونتائج عملياتها بشكل سلبي.

##### 2-2-V المخاطر المرتبطة بمعامل التحويل

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

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

### ٣-٢-٧ المخاطر المتعلقة بانخفاض ربحية السهم

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

### ٤-٢-٧ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم

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

### ٥-٢-٧ المخاطر المتعلقة بالأسهم المصدرة للدائن الأول

تضمنت اتفاقية التسوية مع الدائن الأول التزام الطرفين بأنه في حال قيام الدائن الأول ببيع كامل أو جزء من الأسهم الجديدة المخصصة له نتيجة للصفقة («أسهم العوض») خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ تخصيص أسهم العوض للدائن الأول (مع مراعاة أي فترات تمديد يتم منحها وفق أحكام الاتفاقية) وكانت قيمة متوسط أسهم العوض المباعة (بعد خصم أي تكاليف مرتبطة بالبيع) من قبل الدائن الأول أقل من سعر السهم المتفق عليه، فتلتزم الشركة بسداد قيمة الفرق (ولمزيد من التفاصيل حول ذلك، يرجى الرجوع للقسم (١١-٤-١) «اتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم). واستناداً إلى ما سبق، فإنه في حال تحقق ذلك، فستكبد الشركة مبالغ إضافية لتسوية مستحقات الدائن الأول مما سيؤثر على سيولة الشركة ومركزها المالي، والذي من شأنه أن يؤثر على الشركة وأعمالها بشكل سلبي.

كمثال توضيحي، فإنه خلال فترة الثلاثة أشهر الواقعة بين تاريخ (٢ يونيو ٢٠٢٤) وتاريخ (٢ سبتمبر ٢٠٢٤)، تراوحت سعر سهم الشركة بين (٢٢.٨٤) ريال سعودي و(٢٧.٢٥) ريال سعودي. وبناءً على ما سبق، فإنه في حال: (١) بقي سعر سهم الشركة ضمن نطاق مشابه خلال فترة الستة أشهر من تاريخ تخصيص أسهم العوض للدائن الأول، و(٢) قام الدائن الأول ببيع جميع أسهم العوض بسعر متوسط لا يقل عن الحد الأدنى لهذا النطاق (٢٢.٨٤) ريال سعودي، فإن الالتزام الإضافي المحتمل الذي قد تخضع له الشركة بموجب اتفاقية التسوية قد يصل إلى (٥,٦٩٤,١٢٩) ريال سعودي، وذلك بناءً على سعر السهم الافتراضي المتفق عليه والبالغ (٢٢,٤٠) ريال سعودي.

سيتم احتساب آلية التسوية المحتملة الموضحة في الفقرة (١١-٤-١) من تعميم المساهمين من خلال مقارنة القيمة المتوسطة لأسهم العوض المباعة مع سعر السهم المتفق عليه، وسوف يتم تسجيل أي ربح أو خسارة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، مع إجراء التعديلات المقابلة في قائمة المركز المالي الموحدة.

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

### ٦-٢-٧ التغيير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حقوق التصويت المرتبطة بها

بعد إتمام الصفقة، ستخضع نسبة ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) بما نسبته (٩٩٨,١٪)، وعليه ستخضع قدرة المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) على التصويت، وبالتالي ستكون لهم قدرة أقل على التأثير في قرارات الشركة والتي تتطلب موافقة مساهمي الشركة في الجمعيات العامة كتعيين أعضاء مجلس الإدارة أو تعديل رأس مال الشركة أو اندماجها وغيرها من القرارات الأخرى الهامة بالنسبة للشركة. وتجدر الإشارة إلى أن عدد الأسهم التي سيتم تخصيصها للدائنين ستحدد وفق معامل التحويل وذلك بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة، وعليه فإن تحديد مدى أثر تغير نسبة ملكية المساهمين الحاليين بالانخفاض (باستثناء الدائن الثاني) لن يتضح إلا بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.

## ٣-٧ المخاطر التجارية

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

يبلغ إجمالي قيمة الذمم الدائنة للدائنين على الشركة مبلغ وقدره خمسمائة وسبعة وأربعون مليون وأربعمائة وثمانية وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي وذلك كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م. وستحتاج الشركة إلى نفقات رأسمالية كبيرة للاستثمار بشكل مستمر في تطوير العقارات والأراضي (وتحديداً في مكة المكرمة)، وتوسيع نطاق عملياتها، وإجراء أعمال صيانة وتحسين مستمرة لعقاراتها وذلك للالتزام بالمطالبات النظامية ذات العلاقة أو الالتزام بمعايير جديدة تعتمدها الإدارة، أو لغرض مواجهة مسؤوليات والتزامات غير متوقعة. وعلى الرغم من أن الشركة قامت بمجموعة من الدراسات اللازمة لتحديد التكاليف الرأسمالية للمشاريع المستقبلية، إلا أنه من الممكن أن تزيد تلك التكاليف عن القيمة المتوقعة لها مما قد يؤثر على الجدوى المالية لتلك المشاريع، كما أن تلك الزيادة قد تتطلب توفير تمويل إضافي لتغطية التكاليف الإضافية مما قد يؤثر على نسبة الديون للشركة بشكل سلبي. ولا يوجد ما يضمن أن الصفقة ستساهم في كفاية التدفق النقدي الناتج من عمليات الشركة القائمة أو قدرة الشركة على توزيع أي أرباح مستقبلية، أو قدرة الشركة على الحصول على القروض المصرفية والتمويلات الخارجية الأخرى اللازمة لتمويل عمليات الشركة القائمة والاستثمارات الرأسمالية في وقت مناسب وبتكاليف وشروط مناسبة، وفي حال عدم قدرة الشركة على الحصول على القروض والتمويلات اللازمة أو عدم كفاية التدفق النقدي الخاص بالشركة، فسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتطلعاتها المستقبلية.

### ٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بالتزامات التمويل لدى الشركة

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

لدى الشركة أيضاً اتفاقية تسهيلات مبرمة مع وزارة المالية بتاريخ ١٧/٠١/١٤٤٣هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠١١م) بقيمة (٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، والتي تم إعادة هيكلتها بموجب خطاب وزارة المالية المقدم للشركة بتاريخ ٢٥/١٢/١٤٢٢هـ (الموافق ٢١/١١/٢٠٢١م) والمتضمن الموافقة على (١) إعادة هيكله مبلغ (١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من إجمالي مبلغ القرض إلى أداة مالية ثانوية متوافقة مع الشريعة الإسلامية (تسهيلات مرابحة) بأجل غير محدد وفقاً للشروط المتفق عليها بدون تاريخ استحقاق، و(٢) إعادة جدولة المبلغ المتبقي من القرض والبالغ (١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ليكون تاريخ استحقاقه في ٠٨/١٢/١٤٥٢هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١م) يدفع دفعة واحدة، و(٣) الإعفاء من دفع جميع العمولات المصرفية المتراكمة حتى تاريخ ٠٩/٠٤/١٤٤٣هـ (الموافق ١٤/١١/٢٠٢١م) والتي تتجاوز مبلغ (٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، و(٤) تخفيض سعر العمولة المصرفية على المبلغ المعاد جدولته من القرض والبالغ (١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، و(٥) رسمة العمولات المصرفية التي سيتم احتسابها من تاريخ ١٠/٠٤/١٤٤٣هـ (الموافق ١٥/١١/٢٠٢١م) حتى تاريخ ١١/٠٧/١٤٤٧هـ (الموافق ٣١/١٢/٢٠٢٥م)، و(٦) فك الرهن عن قطعة الأرض المقام عليها فندق (دبل تري) واستبدالها برهن قطع أراضي داخل المشروع مساوية لها بالقيمة وفقاً للشروط المتفق عليها.

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

كما قامت الشركة بإبرام اتفاقية تسهيلات بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٣٦هـ (الموافق ١٧/٠٥/٢٠١٥م) مع البنك السعودي الأول والبنك الأهلي السعودي بقيمة (٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقامت الشركة بتاريخ ٠٣/١٢/١٤٣٦هـ (الموافق ١٦/٠٩/٢٠١٥م) بإبرام اتفاقية قرض مجمع إسلامي بنظام الإجارة الإسلامية مع البنك السعودي الأول والبنك الأهلي السعودي بقيمة (٨,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والذي تم استخدام جزء منه لسداد المبلغ المقدم للشركة بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٣٦هـ (الموافق ١٧/٠٥/٢٠١٥م). وبتاريخ ٢٧/٠٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٤/١٠/٢٠٢١م) قامت الشركة بإبرام اتفاقية لإعادة هيكله شروط التمويل الإسلامي المقدم من البنك السعودي الأول والبنك الأهلي السعودي وفقاً للاتفاقية المبرمة بتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٣٦هـ (الموافق ١٧/٠٥/٢٠١٥م)، ليصبح إجمالي قيمة التمويل بعد إعادة الهيكله مبلغ (٥,٨٩٨,٨٩٠,٠٠٠) ريال سعودي. وتتضمن أبرز شروط إعادة الهيكله ما يلي: (١) إعادة إتاحة مبلغ (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حد التمويل المسموح به، و(٢) تمديد مدة الاستحقاق لمدة ثلاث (٣) سنوات إضافية من مدة استحقاق التمويل الأصلية مع خيار التمديد لمدة ثلاث (٣) سنوات أخرى، وفقاً لشروط محددة. وبموجب هذه الاتفاقية، يتم سداد كامل مبلغ

التسهيلات المقدمة من خلال أقساط ربع سنوية وإجمالي أربعة وعشرين (٢٤) قسطاً على أن يتم سداد كامل مبلغ التسهيلات بتاريخ ١٤٥٢/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٠م)، مع العلم بأن أول سحب من هذه التسهيلات تم بتاريخ ١٤٢٩/٠٩/٠٢هـ (الموافق ١٨ مايو ٢٠١٨م)، ويعادل المبلغ القائم الذي لم يتم سداده حتى تاريخ هذا التعميم (٥,٨٩٨,٨٩٠,٠٠٠) ريال سعودي.

كما تم إعادة هيكلة قرض البلاد بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٥هـ ( ٢٠٢١/١٢/٠٩م) ليصبح الحد الإجمالي (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على أن يتم سداد المبلغ من خلال دفعات متساوية على مدى ثمانية (٨) سنوات مع دفعة أخيرة تمثل ( ٧, ١٨ %) من إجمالي المبلغ المستحق تبدأ بعد فترة سماح اثني عشر (١٢) شهر. علماً بأنه تم سداد دفعتين ليصبح المبلغ القائم الذي لم يتم سداده حتى تاريخ هذا التعميم (٨٥٧,٢٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي.

كما قامت الشركة بإعادة هيكلة قرض البنك السعودي الأول بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣١) ليصبح إجمالي مبلغ التسهيلات (١,٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على أن يكون السداد على دفعات نصف سنوية لمدة أربع (٤) سنوات بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٢٨م) بالإضافة لدفعتين إضافية واحدة خلال عام (٢٠٢٦) بمبلغ (٣٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن طريق بيع أصول يتم تحديدها بعد نهاية السنة الثانية (٢٠٢٤) والأخرى كدفعة نهائية بتاريخ ١٤٤٩/٠٣/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٨/٢٨م) وبمبلغ (٨٠٠,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. علماً بأنه تم سداد دفعه واحد ليصبح المبلغ القائم الذي لم يتم سداده حتى تاريخ هذا التعميم (١,٥٣١,٥٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي.

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

### ٣-٣-٧ مخاطر أسعار الفائدة

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

### ٤-٣-٧ مخاطر عدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي

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

### ٥-٣-٧ مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية عند استحقاقها. إن المطلوبات المتداولة للشركة وشركائها التابعة تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ وقدره ٢٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وعليه فقد لا تكون الشركة قادرة على الوفاء بالتزاماتها في سياق أعمالها الاعتيادية، وسيكون لذلك تأثير سلبي على سيولة الشركة ووضعها الائتماني.

### ٦-٣-٧ مخاطر الأسعار

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

## ٧-٣-٧ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها الشركة في حال إخفاق عميل أو مستأجر أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية. وقد بلغت صافي الذمم المدينة التجارية والأخرى للشركة ٥٤٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٨٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٣٤٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وفي حالة عدم التزام الدائنين بسداد المستحقات للشركة، فسوف يؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على وضع الشركة المالي ونتائج عملياتها.

## ٧-٤-٧ المخاطر القانونية

### ٧-٤-١-١-٤-٧ الدعاوى القضائية

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

### ٧-٤-٢-٢-٤-٧ المخاطر المتعلقة بموافقة الأطراف المتعاقدة مع الشركة على الصفقة

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

### ٧-٤-٣-٣-٤-٧ المخاطر المرتبطة باستيفاء شروط إتمام الصفقة

يشترط لإتمام اتفاقيات الصفقة الالتزام بعدد من الشروط المنصوص عليها في اتفاقيات الصفقة. وسيؤدي عدم استيفاء هذه الشروط أو التأخر باستيفائها إلى عدم إتمام الصفقة أو تأخر إتمامها، ولمزيد من التفاصيل حول شروط إتمام الصفقة يرجى مراجعة القسم (١١-٤) «ملخص الاتفاقيات الجوهرية». وتتمثل أهم الشروط التي لم يتم استيفائها بتاريخ هذا التعميم على سبيل المثال الشروط الجوهرية لاتفاقيات الصفقة التي يجب على الأطراف الالتزام بها حتى تاريخ النفاذ، والتي تشمل عدم الإخلال بالضمانات المقدمة أو متطلبات ممارسة الأعمال وغيرها من الشروط المنصوص عليها في اتفاقيات الصفقة. كما سيؤدي الإخلال بشروط إتمام الصفقات أيضاً إلى عدم إتمامها. وتشمل هذه الشروط، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي: (١) الحصول على الموافقات التنظيمية اللازمة (وتحديداً موافقة هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية (تداول) لغرض إصدار وإدراج الأسهم الجديدة)، و(٢) الحصول على أي موافقات مطلوبة من أطراف ثالثة تكون موافقتهم مطلوبة لتنفيذ الصفقة، و(٣) الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، ولمزيد من التفاصيل حول الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة، يرجى مراجعة القسم (١١-٣) «الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة».

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

### ٧-٤-٤-٤-٧ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المعلومات غير الواردة في هذا التعميم

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

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

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

## ٧-٤-٥ المخاطر المتعلقة بالتوقعات المستقبلية

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

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

## تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال

### ٨-١ لمحة عامة عن الصفقة

أبرمت الشركة اتفاقية ملزمة مع شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفتها الدائن الأول) بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠ م) والتي اتفقا بموجبها على تسوية الدين الأول والبالغ مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وتسعة وخمسون (٢٢٧,٩٣٣,٢٥٩) ريال سعودي، وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الأول وفق معاملة تحويل الدين الأول والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة بحيث يصبح الدائن الأول مساهماً في الشركة وذلك بحلول تاريخ إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في السوق المالية السعودية (تداول) وتخصيص الأسهم الجديدة المستحقة له وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول. وبإستثناء بعض الالتزامات المنصوص عليها في اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والتي ستظل سارية وملزمة على الطرفين خلال الفترة الممتدة لستة أشهر تقويمية من تاريخ تخصيص الأسهم الجديدة المستحقة للدائن الأول نتيجة للصفقة، سيكون إتمام عملية تحويل الدين الأول وتخصيص الأسهم الجديدة المستحقة له بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الأول فيما يخص الدين الأول وذلك وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول (ولمزيد من التفاصيل عن أحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١) «اتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم.

كما أبرمت الشركة اتفاقية ملزمة مع شركة مكة للإنشاء والتعمير (بصفتها الدائن الثاني) بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠ م) والتي اتفقا بموجبها على تسوية الدين الثاني والبالغ ثلاثمائة وتسعة ملايين وخمسمائة وأربعة وستون ألفاً وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي، وذلك مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الثاني وفق معاملة تحويل الدين الثاني والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة وتخصيص الأسهم الجديدة المستحقة له وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني. وسيكون إتمام عملية تحويل الدين الثاني وتخصيص الأسهم الجديدة المستحقة له بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والدائن الثاني فيما يخص الدين الثاني وذلك وفق شروط وأحكام اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني (ولمزيد من التفاصيل عن اتفاقيات الصفقة، الرجاء مراجعة القسم (١١-٤-٢) «اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») من هذا التعميم.

وتم الاتفاق بين كل من: (أ) الشركة والدائن الأول بموجب اتفاقية تسوية الدين الأول على معاملة تحويل الدين الأول والذي يتمثل في حصول الدائن الأول على عدد أحد عشر مليوناً وستة وسبعون ألفاً وتسعمائة وسبعة وستون (١١,٠٧٦,٩٦٧) سهم عادي جديد في الشركة مقابل تسوية الدين الأول. و(ب) الشركة والدائن الثاني بموجب اتفاقية تسوية الدين الثاني على معاملة تحويل الدين الثاني والذي يتمثل في حصول الدائن الثاني على عدد أربعة عشر مليوناً وأربعمئة وأحد عشر ألفاً وسبعمائة وستة وسبعون (١٤,٤١١,٧٧٦) سهم عادي جديد في الشركة مقابل تسوية الدين الثاني. وسيبلغ إجمالي عدد الأسهم الجديدة التي سيتم إصدارها نتيجة للصفقة خمسة وعشرون مليوناً وأربعمئة وثمانية وثمانون ألفاً وسبعمائة وثلاثة وأربعون (٢٥,٤٨٨,٧٤٣) سهم مدفوعة بالكامل وبقيمة اسمية للسهم الواحد قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية بحيث يكون إجمالي القيمة الاسمية للأسهم الجديدة مبلغ وقدره مائتان وأربعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وسبعة وثمانون ألفاً وأربعمئة وثلاثون (٢٥٤,٨٨٧,٤٣٠) ريال سعودي، وسيبلغ إجمالي القيمة السوقية للأسهم الجديدة بناءً على معاملة التحويل وعلى سعر الإغلاق لسهم الشركة خمسة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وستة وأربعون مليوناً وثمانمائة وواحد وتسعون ألفاً وتسعمائة وتسعة وتسعون (٢٥,٣٤٦,٨٩١,٩٩٩) ريال سعودي، وذلك كما في تاريخ ١٤٤٦/٠٥/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١١ م) وهو آخر يوم تداول يسبق تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة المحتملة. وستصدر هذه الأسهم الجديدة من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع بالكامل بنسبة (٢,٢١٪) من أحد عشر ملياراً وخمسمائة وخمسة وأربعين مليوناً وثلاثمائة وواحد وأربعين ألفاً وستمئة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة مليوناً ومائتان وتسعة وعشرون ألفاً وخمسون (١١,٨٠٠,٢٢٩,٠٥٠) ريال سعودي، وزيادة عدد الأسهم المصدرة للشركة من مليار ومائة وأربعة وخمسين مليوناً وخمسمائة وأربعة وثلاثين ألفاً ومائة واثنين وستين (١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢) سهم عادي إلى مليار ومائة وثمانون مليوناً وإثنان وعشرون ألفاً وتسعمائة وخمسة (١,١٨٠,٠٢٢,٩٠٥) سهم عادي مدفوعة بالكامل.

وعند إتمام الصفقة، ستخفف ملكية مساهمي الشركة الحاليين والجمهور (ما عدا الدائن الثاني) لتكون ما نسبته (٩٠,٤٩٪) من رأس مال الشركة، وستكون ملكية الدائن الأول والدائن الثاني مجتمعين ما نسبته (٩,٥١٪) من رأس مال الشركة (ويشمل ذلك الأسهم المملوكة من قبل الدائن الثاني قبل إتمام الصفقة).

وسيتم تحديد إجمالي قيمة الصفقة بناءً على قيمة الأسهم الجديدة. ويبلغ إجمالي القيمة الاسمية للأسهم الجديدة مبلغ وقدره مائتان وأربعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وسبعة وثمانون ألفاً وأربعمئة وثلاثون (٢٥٤,٨٨٧,٤٣٠) ريال سعودي وسيبلغ إجمالي القيمة السوقية للأسهم الجديدة بناءً على معاملة التحويل وعلى سعر الإغلاق لسهم الشركة خمسة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وستة وأربعون مليوناً وثمانمائة وواحد وتسعون ألفاً وتسعمائة وتسعة وتسعون (٢٥,٣٤٦,٨٩١,٩٩٩) ريال سعودي. وسيتم تحديد إجمالي قيمة الأسهم الجديدة التي سيتم تضمينها في القوائم المالية للشركة في وقت لاحق بناءً على سعر الإغلاق لسهم الشركة في آخر يوم تداول يسبق تاريخ الجمعية.

وفي حال نتج عن عملية احتساب عدد الأسهم المستحق لأي من الدائنين بناءً على معامل تحويل الدين كسور أسهم، فسيتم تقريب الرقم الناتج إلى أقل رقم صحيح. فعلى سبيل المثال، إذا كان سعر الإصدار ٤, ٢٢ ريال سعودي فسيخصص للدائن الأول بناءً على معامل التحويل ما مجموعه ١٠,١٦٨,٠٨٧ سهم من الأسهم الجديدة وليس ١٠,١٦٨,٠٨٧,٩٩ سهم، كما سيخصص للدائن الثاني ما مجموعه ١٣,٢٢٩,٢٧١ سهم من الأسهم الجديدة، وليس ١٣,٢٢٩,٢٧١,٣٧ سهم. وسيتم تجميع كسور الأسهم وبيعها في تداول بسعر السوق في حينه بالنيابة عن الدائن المستحق لها ومن ثم سيتم توزيع المتحصلات الناتجة عن عملية بيع كسور الأسهم على الدائنين كلاً حسب ما يستحقه، وذلك خلال مدة أقصاها ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إتمام الصفقة. وسيتم خصم التكاليف المتعلقة بعملية بيع كسور الأسهم من إجمالي متحصلات بيع كسور الأسهم.

## ٢-٨ نبذة عن الدائنين

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

تأسست شركة تبريد المنطقة المركزية كشركة سعودية مملوكة من قبل شركة تبريد السعودية وشركة جبل عمر للتطوير والتي تختص بإنتاج وتوزيع المياه المبردة لأنظمة التبريد والتكييف لمشروع جبل عمر. وهي شركة ذات مسؤولية محدودة قائمة و مسجلة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية بسجل تجاري رقم (٤٠٣١٠٤٦١٢٦) بتاريخ ٢٦/٠٧/١٤٣٢هـ وبأرأس مال (٢٤٧,٨٠٦,٦٣٠) ريال سعودي وتمارس الشركة أنشطتها بموجب ترخيص أجنبي رقم (١١١٠٤٤٢٠٦١٠١١٩٩) بتاريخ ٠٥/٠٦/١٤٤٢هـ.

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

تأسست شركة مكة للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة سعودية)، وفقاً لنظام الشركات وذلك بموجب المرسوم الملكي رقم م/٥ بتاريخ ١٣/١١/١٤٠٨هـ (الموافق ٢٧/٠٦/١٩٨٨م) برأس مال قدره (١,٣٥٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ثم تمت زيادته إلى (١,٦٤٨,١٦٢,٤٠٠) ريال سعودي. وتشمل أغراض شركة مكة للإنشاء والتعمير الآتي: (أ) امتلاك وتطوير وتعمير العقارات والأماكن المجاورة للمسجد الحرام بمكة المكرمة وأي مناطق أخرى داخل المملكة، (ب) إنشاء المشاريع الترميمية والتطوير العمراني في المناطق التي تمتلكها الشركة أو غيرها من المناطق وتنفيذ مخططاتها العمرانية والاقتصادية، (ج) القيام بكافة الأعمال اللازمة للإنشاء والتعمير والصيانة وأعمال الهدم والمسح الخاصة بها. ويقع مقر شركة مكة للإنشاء والتعمير الرئيسي بمكة المكرمة. وقد قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بإنجاز مشروعها الأول الذي يقع في محيط الحرم المكي الشريف والذي يتألف من مركز تجاري وأبراج سكنية فندقية حيث تقوم شركة مكة للإنشاء والتعمير بإدارة وتشغيل المركز التجاري بينما تقوم واحدة من أفرع شركات الفنادق العالمية بتشغيل الفندق والأبراج ومواقف السيارات. وتعتبر شركة مكة للإنشاء والتعمير من كبار المساهمين في رأس مال الشركة التي تقوم حالياً بتنفيذ مشروع تطوير جبل عمر الواقع على شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة.

## ٣-٨ نبذة عن نشأة الديون

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

أبرمت الشركة اتفاقية امتياز مع شركة تبريد المنطقة المركزية بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٢م («اتفاقية الامتياز»)، والتي اتفقا بموجبها أن تقوم شركة تبريد المنطقة المركزية بتقديم خدمات تبريد لصالح الشركة في مناطق مشاريعها والمتمثلة بإنشاء محطة تبريد مركزية بنظام BOT لتزويد مناطق مشروع جبل عمر بخدمات التبريد وذلك بتكلفة إجمالية قدرها خمسمائة وخمسين مليون (٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وبموجب هذه الاتفاقية نشأت مستحقات على الشركة لشركة تبريد المنطقة المركزية عن الخدمات المقدمة للشركة والبالغة مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومئتان وتسعة وخمسون (٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩) ريال سعودي وذلك بحسب ما هو مسجل في القوائم الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م. وعليه، أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع الدائن الأول لغرض تسوية الدين المشار إليه عن طريق إصدار أسهم جديدة في الشركة للدائن الأول، ولمزيد من التفاصيل حول الاتفاقية المبرمة مع الدائن الأول، يرجى الرجوع للقسم (١١-٤-١) («اتفاقية التسوية مع الدائن الأول»).

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

عند تأسيس شركة جبل عمر للتطوير بتاريخ ٢٥/٠٩/١٤٢٧هـ (الموافق ١٨/١٠/٢٠٠٦م) طلبت الجهات المختصة بأن يتم دفع كامل رأس مال الشركة والبالغ في تلك الفترة (٦,٧١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي حتى يتم إعلان تأسيس الشركة، وقد كان هذا المبلغ يتألف من:

أ. مبلغ وقدره مليارين وأربعة عشر مليون (٢,٠١٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، والذي يمثل مبلغ الاكتتاب النقدي برأس مال الشركة والمطروح للاكتتاب العام، حيث يدفع المكتتب قيمة السهم كاملة.

ب. مبلغ (٤,١١٨,٤٣٥,١٤٠) ريال سعودي يمثل مبلغ الاكتتاب العيني برأس مال الشركة مقابل أراضي وعقارات تم تقويمها بمعرفة اللجنة الحكومية لتقدير العقارات (الواقع ضمن مشروع جبل عمر) الموقعة والمعتمدة من الهيئة العليا لتطوير مكة المكرمة وذلك بعد استكمال الوثائق الشرعية والنظامية للعقارات ذات الصلة.

ج. مبلغ (٥٨١,٥٦٤,٨٦٠) ريال سعودي والذي قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بدفعه نيابةً عن ملاك العقارات (الواقعة ضمن مشروع جبل عمر والتي تم نقلها للشركة عند تأسيسها) كمساهمة عينية من قبلهم مقابل العقارات المنقولة للشركة نظراً لعدم التمكن من تحديد هوية هؤلاء الملاك آنذاك وذلك إلى حين استكمال وثائقهم الشرعية والنظامية والتقدم بالمستندات اللازمة لاستخراج الصكوك الشرعية الخاصة بهم، علماً بأنه قد تم حفظ الأسهم العينية المصدرة مقابل تلك العقارات في محفظة مؤسسي جبل عمر والتي لا تشكل جزءاً من ملكية شركة مكة للإنشاء والتعمير في الشركة.

ويُشار إلى أنه قامت الشركة خلال الفترة الماضية بسداد جزء من المبلغ المشار إليه في الفقرة (ج) أعلاه لشركة مكة للإنشاء والتعمير مقابل تقدم بعض ملاك العقارات لوثائقهم الشرعية والنظامية للشركة بحيث تم تسجيلهم ضمن مساهمي الشركة، مما نتج عنه انخفاض الحصة النقدية لشركة مكة للإنشاء والتعمير لتصبح (٣٥٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي. وبناءً على موافقة الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٤/٠٦/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٣/٠٣/٢٠١٧م) والتي تضمنت الموافقة على قيام الشركة بشراء الحصة النقدية المتبقية لشركة مكة للإنشاء والتعمير والتي كانت تحتفظ بها نيابة عن ملاك العقارات الذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية، فقد قامت الشركة بشراء كامل هذه الحصة (والتي تعادل (٣٥٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي) من شركة مكة للإنشاء والتعمير إذ تم سداد (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي نقداً لشركة مكة للإنشاء والتعمير، مما ترتب عليه مبلغ متبقي يعادل (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي كدين مستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير تجاه الشركة، والذي على إثره ترغب الشركة عبر الصفقة بتحويله ليكون جزء من رأس مال الشركة مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة لشركة مكة للإنشاء والتعمير.

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

## ٤-٨ أسباب عملية تحويل الديون

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

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

كما تجدر الإشارة إلى أنه سبق وتم تنفيذ صفقة مشابهة من خلال تحويل مستحقات وديون إلى أسهم، والتمثلة بصفقة تحويل ديون مالكي وحدات صندوق الإنماء مكة العقاري إلى أسهم في الشركة مقابل تسوية مستحقات الشركة تجاه الصندوق من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من تسعة مليار ومائتان وأربعة وتسعين مليون (٩,٢٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمئة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي أي بنسبة زيادة ٢٢,٢٤٪، وذلك بعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٧/٠١/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٥/٠٨/٢٠٢٢م).

## ٥-٨ الآثار المترتبة على الشركة ومساهميها نتيجة تحويل الديون

سيتم تنفيذ الصفقة من خلال قيام الشركة بتحويل ديون مستحقة على الشركة للدائنين وقدرها خمسمائة وسبعة وأربعين مليون وأربعمائة وثمانية وتسعون ألف ومائتان وتسعة (٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩) ريال سعودي، وذلك مقابل قيام الشركة بإصدار الأسهم الجديدة لصالح الدائنين من خلال زيادة رأس مال الشركة المدفوع من أحد عشر مليار وخمسمائة وخمسة وأربعين مليون وثلاثمائة وواحد وأربعين ألف وستمئة وعشرين (١١,٥٤٥,٣٤١,٦٢٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ملياراً وثمانمائة مليوناً ومائتان وتسعة وعشرون ألفاً وخمسون (١١,٨٠٠,٢٢٩,٠٥٠) ريال سعودي، وتهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تسوية الديون وذلك عن طريق منح الدائنين أسهماً في الشركة (مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة).

وعلى الرغم من أنه بمجرد إتمام الصفقة ستخف قدرة المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) على التصويت نظراً لانخفاض ملكيتهم من نسبة (٤٩,٩٢٪) إلى ما نسبته (٩٠,٤٩٪) من رأس مال الشركة، إلا أن الصفقة ستساهم بشكل إيجابي في تحسين مؤشرات الأداء الحالية للشركة، مما سيرتّب عليه تخفيض الالتزامات الجوهرية وتحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة بما يوفر هامش أكبر من السلامة فيما يتعلق بالتزاماتها المالية، وتحسين قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو. وسوف تعكس هذه التأثيرات بشكل مباشر على تحقيق أهداف الشركة المستقبلية المتعلقة بالنمو الاستراتيجي. (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (١٠) «المعلومات المالية الموحدة») من هذا التعميم.

## ٦-٨ أعضاء مجلس الإدارة

٦-٨-١ يتكون مجلس إدارة الشركة كما في تاريخ ١٠/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١١/٧/٢٠٢٤م) من تسعة أعضاء وذلك على النحو التالي:

الاسم	الجنسية	العمر	المنصب	صفة العضوية	الجهة التي يمثلها	تاريخ التعيين	ملكيتته في الشركة			ملكيتته في الدائن الأول			ملكيتته في الدائن الثاني		
							مباشر (عدد الأسهم)	المصلحة غير المباشرة (عدد الأسهم)	المجموع (عدد الأسهم)	النسبة (%)	مباشر (عدد الأسهم)	المصلحة غير المباشرة (عدد الأسهم)	المجموع (عدد الأسهم)	النسبة (%)	مباشر (عدد الأسهم)
سعيد بن محمد الغامدي	سعودي	٦١	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	١,٠٠٠	لا ينطبق	١,٠٠٠	٠,٠٠٠٠٠٠٨٦٦١٥	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-
ثالب علي الشمراني	سعودي	٦٦	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٦٢٦	لا ينطبق	٦٢٦	٠,٠٠٠٠٠٠٥٤٢٢١	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-
احمد عثمان القصبي	سعودي	٦٤	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	١,٠٠٠	لا ينطبق	١,٠٠٠	٠,٠٠٠٠٠٠٨٦٦١٥٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-
ياسر عبد العزيز القاضي	سعودي	٤٥	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	١٠,٢٢٠	لا ينطبق	١٠,٢٢٠	٠,٠٠٠٠٠٨٩٣٨٦٧٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-
بدر عبد الرحمن السيارى	سعودي	٥٨	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-
خالد صالح الخطاف	سعودي	٥٧	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	١٠٠	لا ينطبق	١٠٠	٠,٠٠٠٠٠٠٠٨٧	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-
عبد العزيز سعود الطيب	سعودي	٣٨	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-
صالح هيدان الهيدان	سعودي	٥٧	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - غير مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	٣٤٥,٧٠٢	لا ينطبق	٣٤٥,٧٠٢	٠,٠٢٩٩٤٣٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-
وهدان سليمان القاضي	سعودي	٤٦	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي - مستقل	-	٢٠٢٤/٠٦/٣٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	-

المصدر: الشركة

تشمل المصلحة غير المباشرة الأسهم للأطراف التالية:

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

## ٨-٦-٢ أي تغيير مزعم أو مخطط في مجلس إدارة المصدر أو الإدارة التنفيذية نتيجة لتحويل الديون

لن يترتب على نفاذ الصفقة أي تغيير مزعم أو مخطط له في مجلس إدارة المصدر أو الإدارة التنفيذية نتيجة لتحويل الديون.

## ٨-٧ هيكل ملكية المصدر قبل زيادة رأس المال وبعدها

بعد إتمام الصفقة، ستخضع ملكية مساهمي الشركة الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) لتكون ما نسبته (٤٩, ٩٠٪) من رأس مال الشركة، وسيملك الدائنين ما نسبته (٥١, ٩٠٪) من رأس مال الشركة. ويبين الجدول التالي تفاصيل الملكية في الشركة قبل زيادة رأس المال وبعدها وذلك كما بتاريخ ٥/١٠/١٤٤٦هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٤م):

المساهم	قبل إتمام الصفقة		بعد إتمام الصفقة	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية <sup>(٢)</sup>
مؤسسي جبل عمر	١١٠,٨٠٤,٧٤١	٩,٥٩٧,٣٥٤,٩٠٢,٢٧٪	١١٠,٨٠٤,٧٤١	٩,٣٩٠,٥٠٠,١٧٧٪
شركة مكة للإنشاء والتعمير (الدائن الثاني)	٨٦,٦٨٤,٨٠١	٧,٥٠٨,٢٠٥,٨٠٧,٥٤٪	١٠١,٠٩٦,٥٧٧	٨,٥٦٧,٣٤٠,٢٢٤,٦٪
أعضاء مجلس الإدارة في الشركة <sup>*</sup>	٣٥٨,٧٤٨	٠,٠٣١,٠٧٢,٩٦٥,٣٪	٣٥٨,٧٤٨	٠,٠٣٠,٤٠١,٧٨٢,٨٪
كبار التنفيذيين في الشركة <sup>**</sup>	٦,٠٣٠	٠,٠٠٥,٢٢٢,٨٨٦,٦٪	٦,٠٣٠	٠,٠٠٥,١١٠,٠٧٠,٠٪
شركة تبريد المنطق المركزية (الدائن الأول)	-	-	١١,٠٧٦,٩٦٧	٠,٩٣٨,٧٠٧,٩٥٧,٠٪
الجمهور	٩٥٦,٦٧٩,٨٤٢	٨٢,٨٦٢,٨٤٣,٩٨٣٪	٩٥٦,٦٧٩,٨٤٢	٨١,٠٧٢,٩٨٩,١٧٢,٢٪
<b>الإجمالي</b>	<b>١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢</b>	<b>١٠٠٪</b>	<b>١,١٨٠,٠٢٢,٩٠٥</b>	<b>١٠٠٪</b>

المصدر: الشركة

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

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

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

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

الصفقة تنطوي على وجود أطراف ذوي علاقة، كما يوجد لعدد من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة في الصفقة، بصفتهم ممثلين لجهات تملك أسهم في الشركة وقد امتنعوا إثر ذلك عن المشاركة في التصويت على القرارات المتعلقة بالصفقة. ويوضح الجدول التالي أسماء وتفصيل الأطراف ذو العلاقة والعضو ذو المصلحة بالصفقة وذلك كما تاريخ ١٤٤٦/٠١/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١١م):

الأطراف ذوي العلاقة وأعضاء مجلس إدارة الشركة ذوي المصلحة بالصفقة													
الملكية في الدائن الثاني			الملكية في الدائن الأول				الملكية في الشركة				طبيعة تعارض المصالح	الاسم	
نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة (سهم)	الملكية المباشرة (سهم)	نسبة الملكية (%)	المجموع (سهم)	المصلحة غير المباشرة (سهم)			الملكية المباشرة (سهم)
الأطراف ذوي العلاقة													
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٠٠٢٢٨٢٢٢	٧٤٤,٢٢٣	٧٤٤,٢٢٣**	لا ينطبق	٧,٥٠٨٢٠٥٨٠٧٤	٨٦,٦٨٤,٨٠١	لا ينطبق	٨٦,٦٨٤,٨٠١	باعتبارها مساهم كبير في الشركة	شركة مكة للإنشاء والتعمير
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	باعتبارها تابع للشركة	شركة تبريد المنطقة المركزية
العضو ذو المصلحة بالصفقة													
-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	-	-	لا ينطبق	لا ينطبق	بصفته أحد كبار التنفيذيين في شركة أوقاف للاستثمار والتي بدورها تعد الوكيل عن الهيئة العامة للأوقاف والتي تملك بشكل غير مباشر في شركة مكة للإنشاء والتعمير.	عبد العزيز سعود الطبيب

المصدر: الشركة

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

- أقرباء عضو مجلس الإدارة (ولأغراض الجدول أعلاه، يقصد بالأقرباء الزوجة والأولاد القصر).
  - الشركات التي يسيطر عليها عضو مجلس الإدارة .
  - الكيانات التي يكون العضو عضو مجلس إدارة أو من كبار التنفيذيين فيها .
- وتشمل المصلحة غير المباشرة في الأسهم (في سياق الأطراف ذوي العلاقة) للأطراف التالية:
- الشركات التي يسيطر عليها الطرف ذوي العلاقة .

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

## ٩-٨ الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الديون وخطواتها المهمة

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

الحدث	الجدول الزمني / التاريخ المتوقع
١- الإجراءات المطلوبة فيما يتعلق بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس المال عن طريق تحويل الديون	
موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح أسهم زيادة رأس المال من خلال تحويل ديون	بتاريخ ٢٨/٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٩/٩/٢٠٢٤م)
الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول لعدم اكتمال النصاب القانوني للانعقاد الاجتماع)	بتاريخ ١١/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٤/١٠/٢٠٢٤م)
نشر تعميم المساهمين	بتاريخ ١٢/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٥/١٠/٢٠٢٤م)
توفير المستندات المتاحة للمعاينة	من الساعة التاسعة (٩) صباحاً وحتى الساعة السادسة (٦) مساءً من تاريخ ١٢/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٥/١٠/٢٠٢٤م) وحتى موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة على بنود الجمعية	بتاريخ ٢٨/٤/١٤٤٦هـ (الموافق ٣١/١٠/٢٠٢٤م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الأول) - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور مساهمون يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل	بتاريخ ٥/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ٤/١١/٢٠٢٤م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثاني) وذلك في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم في الاجتماع الأول - يتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل	بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده.
نشر قرارات الصفقة التي تم اتخاذها في الاجتماع الأول أو الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة على موقع تداول (أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية العامة غير العادية في حال عدم تحقق نصابها القانوني)	بتاريخ ٨/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠٢٤م)
٢- الإجراءات التي ستبذل في حال عدم تحقق النصاب القانوني للاجتماع الأول والثاني للجمعية العامة غير العادية	
الإعلان على موقع تداول عن دعوة الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث)	بتاريخ ١١/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٣/١١/٢٠٢٤م)
بدء فترة التصويت الإلكتروني للمساهمين في الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث)	بتاريخ ٢٩/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١/١٢/٢٠٢٤م)
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة الخاصة بالصفقة (الاجتماع الثالث) - يتحقق النصاب القانوني في الاجتماع الثالث لانعقاد الجمعية العامة غير العادية أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه	بتاريخ ٤/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٥/١٢/٢٠٢٤م)
نشر قرارات الصفقة التي تم اتخاذها في الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة على موقع تداول	بتاريخ ٧/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٨/١٢/٢٠٢٤م)
٣- الإجراءات المطلوبة بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية وإتمام الصفقة	
تزويد هيئة السوق المالية بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية	خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.
	أي بتاريخ ١٢/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١٤/١١/٢٠٢٤م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.
	وبتاريخ ١٤/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٥/١٢/٢٠٢٤م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.
	خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة.
نشر تعديلات النظام الأساس على البوابة الإلكترونية لوزارة التجارة قبل تعديله رسمياً لدى وزارة التجارة	أي بتاريخ ٩/٥/١٤٤٦هـ (الموافق ١١/١١/٢٠٢٤م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.
	وبتاريخ ١١/٦/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠٢٤م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.

الجدول الزمني / التاريخ المتوقع	الحدث
<p>خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة .                      أي بتاريخ ١٤٤٦/٥/٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/١١م) الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.                      وبتاريخ ١٤٤٦/٦/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/١٢م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.                      وفي حال تم تأخير إصدار الأسهم الجديدة وتخصيصها لصالح الدائنين، فسيتم الإعلان عن موعد التخصيص الجديد على موقع تداول.</p>	<p>إصدار وإدراج الأسهم الجديدة في تداول وتخصيصها لصالح الدائنين</p>
<p>خلال ثلاثة (٣) أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على الصفقة .                      أي بتاريخ ١٤٤٦/٥/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/١١/٢٥م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الأول أو الثاني.                      وبتاريخ ١٤٤٦/٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٦م) في حال صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة في الاجتماع الثالث.</p>	<p>تعديل النظام الأساس والسجل التجاري للشركة</p>

## تقييم الديون والأسهم الجديدة

يوضح الجدول التالي المبلغ الذي سيُزاد به رأس مال الشركة نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤, ٢٣ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة: استند سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤, ٢٣ ريال سعودي) المستخدم في إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة إلى سعر الإغلاق لسهم الشركة المتداول كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣م والذي يبلغ ٢٣,٤ ريال سعودي.

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

الدائن	طبيعة الدين	المبلغ المستحق والذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	الزيادة في رأس المال (ريال سعودي)
شركة تبريد المنطقة المركزية	دين ناشئ عن خدمات مقدمة من الشركة	٢٣٧,٩٣٢,٢٥٩	١٠١,٦٨٠,٨٧٠
شركة مكة للإنشاء والتعمير	مدفوعات بالنيابة عن مؤسسي شركة جبل عمر	٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠	١٣٢,٢٩٢,٧١٠
المجموع		٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩	٢٣٣,٩٧٣,٥٨٠

المصدر: الشركة

\* تم احتساب الزيادة في رأس المال بناءً على سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤, ٢٣ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

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

يوضح الجدول التالي عدد الأسهم الجديدة التي ستصدر للدائنين نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤, ٢٣ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة.

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

الدين من شركة تبريد المنطقة المركزية (ريال سعودي)	سعر الإصدار الافتراضي (التحويل) (ريال سعودي)	عدد الأسهم الجديدة للشركة	رأس المال المدفوع الإضافي (ريال سعودي)	رأس المال الإضافي المدفوع (كعلاوة إصدار أسهم) (ريال سعودي)
(أ)	(ب)	(أ)/(ب)=(ج)	(ج) x القيمة الاسمية (١٠ ريال) للسهم = د	أ-د=هـ
٢٣٧,٩٣٢,٢٥٩	٢٣,٤	١٠,١٦٨,٠٨٧	١٠١,٦٨٠,٨٧٠	١٣٦,٢٥٢,٣٨٩

المصدر: الشركة

\* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤, ٢٣ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

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

الدين من شركة مكة للإنشاء والتعمير (ريال سعودي)	سعر الإصدار الافتراضي (التحويل) (ريال سعودي)	عدد الأسهم الجديدة للشركة	رأس المال المدفوع الإضافي (ريال سعودي)	رأس المال الإضافي المدفوع (كعلاوة إصدار أسهم) (ريال سعودي)
(أ)	(ب)	(أ)/(ب)=(ج)	(ج) x القيمة الاسمية (١٠ ريال) للسهم = د	أ-د=هـ
٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠	٢٣,٤	١٣,٢٢٩,٢٧١	١٣٢,٢٩٢,٧١٠	١٧٧,٢٧٢,٢٤٠

المصدر: الشركة

\* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤, ٢٣ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

تبلغ القيمة الاسمية للأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد. حيث سيتم تحديد عدد الأسهم الجديدة مقابل الدين المستحق للدائنين عن طريق قسمة مبلغ الدين على سعر الإصدار (المسمى بمُعامل التحويل)، والذي سيتم تحديده بناءً على سعر الإصدار والذي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، وسيتم قيد الفرق بين القيمة الاسمية وسعر إصدار الأسهم الجديدة نتيجة تحويل الدين على أنه علاوة إصدار أسهم تحت بند حقوق الملكية في قائمة المركز المالي للشركة. وعلاوة على ذلك، لن يتم إصدار كسور أسهم للدائنين، وسيتم إلغاء أي كسر سهم وسوف يتم تعويض الدائنين على مقابل نقدي عن كسر السهم الملغى. وفي حال نتج عن عملية احتساب عدد الأسهم المستحق لأي من الدائنين بناءً على معامل تحويل الدين كسور أسهم، فسيتم تقريب الرقم الناتج إلى أقل رقم صحيح.

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤, ٢٣ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة.

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

سعر السهم بعد تحويل الدين (ريال سعودي)	القيمة السوقية للشركة بعد تحويل الدين (ريال سعودي)	القيمة السوقية للأسهم الجديدة (ريال سعودي)	القيمة السوقية للشركة قبل تحويل الدين (ريال سعودي)	إجمالي عدد الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	عدد الأسهم المصدرة الحالية	رأس المال المقابل للأسهم الجديدة (ريال سعودي)	عدد الأسهم التي سيتم إصدارها	سعر إغلاق الأسهم الإيضاحي بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية غير العادية (ريال سعودي)	سعر الإصدار الافتراضي (معامل التحويل) (ريال سعودي)	الدين الذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)
٢٣,٤	٢٧,٥٦٣,٥٩٧,٥٦٨	٥٤٧,٤٩٨,١٧٧	٢٧,٠١٦,٠٩٩,٣٩١	١,١٧٧,٩٣١,٥٢٠	١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢	٢٣٣,٩٧٣,٥٨٠	٢٣,٣٩٧,٣٥٨	٢٣,٤	٢٣,٤	٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩

المصدر: الشركة

\* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٤, ٢٣ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

\*\* تم احتساب سعر إغلاق الأسهم كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣م لغرض إيضاح طريقة احتساب أثر تحويل الدين على سعر الأسهم. وسوف يتم احتساب سعر الإقفال الفعلي للأسهم في اليوم الذي يسبق انعقاد الجمعية العمومية غير العادية وقد يختلف بشكل جوهري.

بناءً على الأرقام الإيضاحية في المثال السابق، سيبيلغ سعر السهم بعد تحويل الدين ٤, ٢٣ ريال سعودي وستتخفص ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) بعد إتمام تحويل الدين بحوالي ١, ٩٩٪.

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهم فرد على سبيل الاسترشاد باستخدام سعر إصدار افتراضي يبلغ (٤, ٢٣ ريال سعودي) تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة:

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

البيان		
عدد الأسهم المصدرة الحالية	أ	١,١٥٤,٥٣٤,١٦٢
عدد الأسهم الجديدة المصدرة	ب	٢٣,٣٩٧,٣٥٨
إجمالي الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	أ + ب = ج	١,١٧٧,٩٣١,٥٢٠
عدد الأسهم المملوكة من قبل المستثمر (افتراضياً)	د	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الملكية الفردية الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	د / أ = هـ	٨,٦٦٪

البيان		
الملكية الفردية الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	د/ج = و	٨,٤٩%
أثر عملية التحويل على الملكية الفردية الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	$100 \times (1 - (و/د))$	(١,٩٩%)
عدد الأسهم المملوكة من قبل المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) (افتراضياً)	ز	١,٠٦٧,٨٤٩,٣٦١
ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	ز/أ = ح	٩٢,٤٩%
ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	ز/ج = ط	٩٠,٦٥%
أثر عملية التحويل على ملكية المساهمين الحاليين (ما عدا الدائن الثاني) الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	$100 \times (1 - (ط/ح))$	(١,٩٩%)

المصدر: الشركة

\* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٢٣,٤ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

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

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

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

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

ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢) «الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الأول» من هذا التعميم.

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

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

الدائن	المبلغ المستحق والذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	سعر الإصدار الافتراضي (التحويل) (ريال سعودي)	عدد الأسهم الجديدة الافتراضية المباعة	متوسط سعر البيع الافتراضي (ريال سعودي)	الفرق بين سعر الإصدار الافتراضي ومتوسط سعر البيع الافتراضي (ريال سعودي)	المبلغ الذي سيتم دفعه لشركة جبل عمر من قبل الدائن (ريال سعودي)
	(أ)	(ب)	(أ)/(ب)=(ج)	(د)	(ب)-(د)=(هـ)	(ج)X(هـ)=(و)
شركة تبريد المنطقة المركزية	٢٣٧,٩٢٣,٢٥٩	٢٣,٤	١٠,١٦٨,٠٨٧	٢٤,٤	(١)	(١٠,١٦٨,٠٨٧)
				٢٥,٤	(٢)	(٢٠,٣٣٦,١٧٤)

\* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٢٣,٤ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

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

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

الدائن	المبلغ المستحق والذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	سعر الإصدار الافتراضي (التحويل) (ريال سعودي)	عدد الأسهم الجديدة الافتراضية المبيعة	متوسط سعر البيع الافتراضي (ريال سعودي)	الفرق بين سعر الإصدار الافتراضي ومنتوسط سعر البيع الافتراضي (ريال سعودي)	المبلغ الذي سيتم دفعه للدائن من قبل شركة جبل عمر (ريال سعودي)
	(أ)	(ب)	(أ)/(ب)=(ج)	(د)	(ب)-(د)=(هـ)	(ج)×(هـ)=(و)
شركة تبريد المنطقة المركزية	٢٢٧,٩٢٣,٢٥٩	٢٣,٤	١٠,١٦٨,٠٨٧	٢٢,٤	١	١٠,١٦٨,٠٨٧
				٢١,٤	٢	٢٠,٣٣٦,١٧٤

\* سعر إصدار الأسهم الافتراضي (٢٣,٤ ريال سعودي) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. وحيث أن سعر الإصدار الفعلي سيتم تحديده بناءً على سعر إغلاق سهم الشركة في السوق المالية في آخر يوم تداول يسبق تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال والزيادة في علاوة الإصدار قد تختلف بشكل جوهري.

## المعلومات المالية الموحدة

يجب قراءة قسم «المعلومات المالية الموحدة» بالإضافة إلى المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ والقوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والقوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ والتي تم تضمينها في هذا التعميم.

لا يمتلك مراجعو الحسابات أو أيًا من موظفيهم (الذين يشكلون فريق العمل الذي قام بتقديم الخدمات للشركة) أو الأقارب التابعين لأي من هؤلاء الموظفين أي أسهم أو مصلحة من أي نوع سواءً في الشركة أو شركاتها التابعة والتي من شأنها أن تؤثر على استقلاليتهم. وقد قدمت شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة) موافقتها الخطية على الإشارة في هذا التعميم إلى دورها بصفتها مراجع حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كما وقد قدمت شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية موافقتها الخطية على الإشارة في هذا التعميم إلى دورها بصفتها مراجع حسابات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٢٠٢٣ وفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. ولم يتم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم.

تم إعداد المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة من قبل إدارة الشركة لتوضيح التأثير المالي على القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ كما لو كان التحويل قد تم في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣ والتعديلات المترتبة على ذلك خلال بقية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. وقد أعدت هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لأغراض توضيحية فقط وتستند على الافتراضات المبينة في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية الافتراضية، وعلى وجه الخصوص، استند سعر الإصدار الافتراضي (٤، ٢٣) ريال سعودي وذلك لأغراض توضيحية فقط. وتستند التعديلات التصورية على الافتراضات المبينة في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة، ولا تمثل النتائج المالية الفعلية للشركة وشركاتها التابعة أو وضعها المالي، ولا تعطي أي مؤشر عن النتائج والوضع المالي المستقبلي لأنشطة الشركة وشركاتها التابعة عند إتمام التحويل المذكور أعلاه.

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

#### قائمة المركز المالي الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة

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

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

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	ألف ريال سعودي
(تصورية)		(غير مراجعة)	
٢١,٠٦٩	-	٢١,٠٦٩	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
٣٧,٣١٢	-	٣٧,٣١٢	الموجودات المتداولة الأخرى
٣١٤,٣٩٧	-	٣١٤,٣٩٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧٤٤,٨٤٣	-	٧٤٤,٨٤٣	نقد محتجز - الجزء المتداول
٢٦٧,٩٤٣	-	٢٦٧,٩٤٣	النقد وما في حكمه
٩٢٣,٣٥٦	-	٩٢٣,٣٥٦	موجودات محتفظ بها للبيع
٢,٣٠٨,٩٢٠	-	٢,٣٠٨,٩٢٠	إجمالي الموجودات المتداولة
٢٧,٨٠٤,٤١٨	-	٢٧,٨٠٤,٤١٨	إجمالي الموجودات
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية</b>			
١١,٧٧٩,٣١٦	٢٣٣,٩٧٤	١١,٥٤٥,٣٤٢	رأس المال
٩٤١,١٢١	٣١٣,٥٢٥	٦٢٧,٥٩٦	علاوة إصدار
١٠٨,٥٠٦	-	١٠٨,٥٠٦	الاحتياطي النظامي
٢٣٧,٥٤٦	-	٢٣٧,٥٤٦	الأرباح المبقة
(٢٨٥,٦٧٤)	-	(٢٨٥,٦٧٤)	احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين
١٢,٧٨٠,٨١٥	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٣٣٣,٣١٦	حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة
٦٨٩,٦٦٨	-	٦٨٩,٦٦٨	أداة تابعة دائمة
١٣,٤٧٠,٤٨٣	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٩٢٢,٩٨٤	صافي حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة
١,٥٦٠	-	١,٥٦٠	الحصة غير المسيطرة
١٣,٤٧٢,٠٤٣	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٩٢٤,٥٤٤	إجمالي حقوق الملكية
<b>المطلوبات</b>			
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
١١,١٩٩,٨٤٨	-	١١,١٩٩,٨٤٨	قروض وسلف - الجزء غير المتداول
٣٨,٢٩٥	-	٣٨,٢٩٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٧٦٩,١٧٧	-	٧٦٩,١٧٧	مطلوبات غير متداولة أخرى
١٢,٠٠٧,٣٢٠	-	١٢,٠٠٧,٣٢٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
٧٠٢,٧٥٩	-	٧٠٢,٧٥٩	قروض وسلف - الجزء المتداول
١,١٣٥,٩٩٤	(٥٤٧,٤٩٩)	١,٦٨٣,٤٩٣	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٤٨٦,٣٠٢	-	٤٨٦,٣٠٢	الزكاة المستحقة
٢,٣٢٥,٠٥٥	(٥٤٧,٤٩٩)	٢,٨٧٢,٥٥٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٤,٣٣٢,٣٧٥	(٥٤٧,٤٩٩)	١٤,٨٧٩,٨٧٤	إجمالي المطلوبات
٢٧,٨٠٤,٤١٨	-	٢٧,٨٠٤,٤١٨	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

المصدر: المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية غير المراجعة

## رأس المال

ارتفع رأس مال الشركة من ١١,٥٤٥,٣٤٢ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١١,٧٧٩,٣١٦ ألف ريال سعودي في قائمة المركز المالي الافتراضية نتيجة إصدار ٢٣,٢٩٧,٣٥٨ سهم بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريالات سعودية، وقد بُنيت افتراضات حجم صفقة تحويل الدين ومعامل المبادلة على اتفاقية تحويل الدين (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨) «تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال») من هذا التعميم).

## علاوة إصدار أسهم

تتمثل الزيادة في علاوة الإصدار البالغة ٣١٣,٥٢٥ ألف ريال سعودي في قائمة المركز المالي الافتراضية، الفرق بين القيمة الاسمية للسهم البالغة ١٠ ريالات سعودية وسعر الإغلاق المتداول للسهم كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣م والبالغ ٢٣,٤ ريال سعودي.

## ذمم دائنة تجارية ومطلوبات أخرى

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

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

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

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

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (تصورية)	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	ألف ريال سعودي
١,٠٠٦,١٦٥	-	١,٠٠٦,١٦٥	الإيرادات
(٥٩٩,٧١٠)	-	(٥٩٩,٧١٠)	تكلفة الإيرادات
٤٠٦,٤٥٥	-	٤٠٦,٤٥٥	مجمل الربح
(٣,٠٧٦)	-	(٣,٠٧٦)	مصروفات البيع والتسويق
(١١٤,٩٧٢)	-	(١١٤,٩٧٢)	المصروفات العمومية والإدارية
٤١,٩٦٣	-	٤١,٩٦٣	مخصص / (عكس) الخسارة المالية على الموجودات المالية
١٤,٢٣٦	-	١٤,٢٣٦	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٨,٣٩٠)	-	(٨,٣٩٠)	المصروفات التشغيلية الأخرى
٣٣٦,٢١٦	-	٣٣٦,٢١٦	الربح / (الخسارة) التشغيلية
(٣٠٥,٤٣٧)	-	(٣٠٥,٤٣٧)	التكاليف التمويلية
(٤,٤١٦)	-	(٤,٤١٦)	الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
.	-	.	صافي الربح من إطفاء قرض
٢٢,٠٠٠	-	٢٢,٠٠٠	الإيرادات الأخرى
٣٩٠,٤٢٧	-	٣٩٠,٤٢٧	أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
٤٣٨,٧٩٠	-	٤٣٨,٧٩٠	ربح / (خسارة) للفترة قبل الزكاة
(٢٠١,٢٤٤)	-	(٢٠١,٢٤٤)	الزكاة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	ألف ريال سعودي
(تصورية)		(غير مراجعة)	
٢٣٧,٥٤٦	-	٢٣٧,٥٤٦	ربح / (خسارة) الفترة
-	-	-	الدخل الشامل الاخر
٢٣٧,٥٤٦	-	٢٣٧,٥٤٦	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
العائد الى:			
٢٣٧,٥٤٦	-	٢٣٧,٥٤٦	المساهمين في الشركة الأم
-	-	-	الحصة غير المسيطرة

المصدر: المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية غير المراجعة

### قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة

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

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣	ألف ريال سعودي
(تصورية)		(غير مراجعة)	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
٤٣٨,٧٩٠	-	٤٣٨,٧٩٠	ربح / (خسارة) الفترة قبل الزكاة
التعديلات لـ:			
١٦٠,٦٥٨	-	١٦٠,٦٥٨	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١٧,٠٢٢	-	١٧,٠٢٢	استهلاك عقارات استثمارية
٤٧١	-	٤٧١	إطفاء موجودات غير ملموسة
٦,٠٨٠	-	٦,٠٨٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٤١,٩٦٣)	-	(٤١,٩٦٣)	(عكس) / مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤,٤١٦	-	٤,٤١٦	الحصة في نتائج استثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٣٠٥,٤٣٧	-	٣٠٥,٤٣٧	التكاليف التمويلية
٨,٣٩٠	-	٨,٣٩٠	التغير في الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٥٢)	-	(١٥٢)	الربح من استبعاد / شطب الممتلكات والآلات والمعدات
(٢٢,٠٠٠)	-	(٢٢,٠٠٠)	الإيرادات الأخرى
(٣٩٠,٤٢٧)	-	(٣٩٠,٤٢٧)	أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
٤٨٦,٧٣٢	-	٤٨٦,٧٣٢	
تعديلات رأس المال العامل:			
١,٩٥٨	-	١,٩٥٨	موجودات غير متداولة أخرى
٢٦,٦٢٥	-	٢٦,٦٢٥	الموجودات المتداولة الأخرى
(٢٨٣,٠٩١)	-	(٢٨٣,٠٩١)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٦٤,٩٠١)	-	(١٦٤,٩٠١)	مطلوبات غير متداولة أخرى
٦٨,٢٧٢	-	٦٨,٢٧٢	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	ألف ريال سعودي
(تصورية)		(غير مراجعة)	
١٣٥,٥٩٥	-	١٣٥,٥٩٥	النقد المتولد من/ (المستخدم في) العمليات
(٣١٦,٤٩٤)	-	(٣١٦,٤٩٤)	تكاليف تمويلية مدفوعة
(٤٦٠)	-	(٤٦٠)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(١٨١,٣٥٩)	-	(١٨١,٣٥٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(٦٤٠,٠٥٢)	-	(٦٤٠,٠٥٢)	إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
(٣٠٩)	-	(٣٠٩)	مشتريات الموجودات غير الملموسة
(٣٢١,٣٨٢)	-	(٣٢١,٣٨٢)	صافي التغيير في أرصدة نقدية محتجزة
١٦١	-	١٦١	متحصلات من استبعاد الممتلكات والآلات والمعدات
٥٢١,١٧٦	-	٥٢١,١٧٦	متحصلات من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
(٤٤٠,٤٠٦)	-	(٤٤٠,٤٠٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
٢٨٦	-	٢٨٦	مدفوعات مستلمة مقابل سلف لبعض المساهمين المؤسسين
٦٤٦,٦٧٣	-	٦٤٦,٦٧٣	متحصلات من قروض وسلف
(٩٧,٦٣٥)	-	(٩٧,٦٣٥)	سداد قروض وسلف
٥٤٩,٣٢٤	-	٥٤٩,٣٢٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٧٢,٤٤١)	-	(٧٢,٤٤١)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٣٤٠,٣٨٤	-	٣٤٠,٣٨٤	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٦٧,٩٤٣	-	٢٦٧,٩٤٣	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:			
٤٠٥,٧٥٦	-	٤٠٥,٧٥٦	رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والآلات والمعدات
٦٨,١١٣	-	٦٨,١١٣	رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية
٦,٨٤٥	-	٦,٨٤٥	المحول من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات بغرض التطوير والبيع
١,٦٠٧,٨١٦	-	١,٦٠٧,٨١٦	المحول إلى الممتلكات والآلات والمعدات من العقارات الاستثمارية
٥٤٧,٤٩٩	٥٤٧,٤٩٩	-	إصدار رأس مال بعلاوة إصدار بموجب مقايضة دين بحقوق ملكية

المصدر: المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية غير المراجعة

### إصدار رأس مال بعلاوة إصدار بموجب مقايضة دين بحقوق ملكية

نتيجة لتحويل الدين إلى حقوق ملكية، انقضى مستحق الدفع إلى الدائنين من خلال تحويل الدين إلى أسهم، حيث تم تحديد القيمة العادلة للأسهم بناءً على سعر الإغلاق المتداول للسهم كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣ م البالغ ٤,٤ ريال سعودي للسهم وذلك لغرض إعداد القوائم المالية الافتراضية. وعليه تم إصدار رأس المال بعلاوة إصدار بقيمة ٥٤٧,٤٩٩ ألف ريال سعودي.

## ٢-١ مؤشرات الأداء الرئيسية

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

جدول رقم ١١: مؤشرات الأداء الرئيسية

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

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

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

جدول رقم ١٢: ربحية السهم

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(تصورية)	(غير مراجعة)	
٢٢٧,٥٤٦	٢٢٧,٥٤٦	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة (ألف ريال سعودي)
١,١٥٤,٥٣٤	١,١٥٤,٥٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (العدد بالآلاف)
٠,٢١	٠,٢١	ربحية السهم العائدة إلى مالكي وحدات الشركة الأم (الأساسية والمنخفضة)

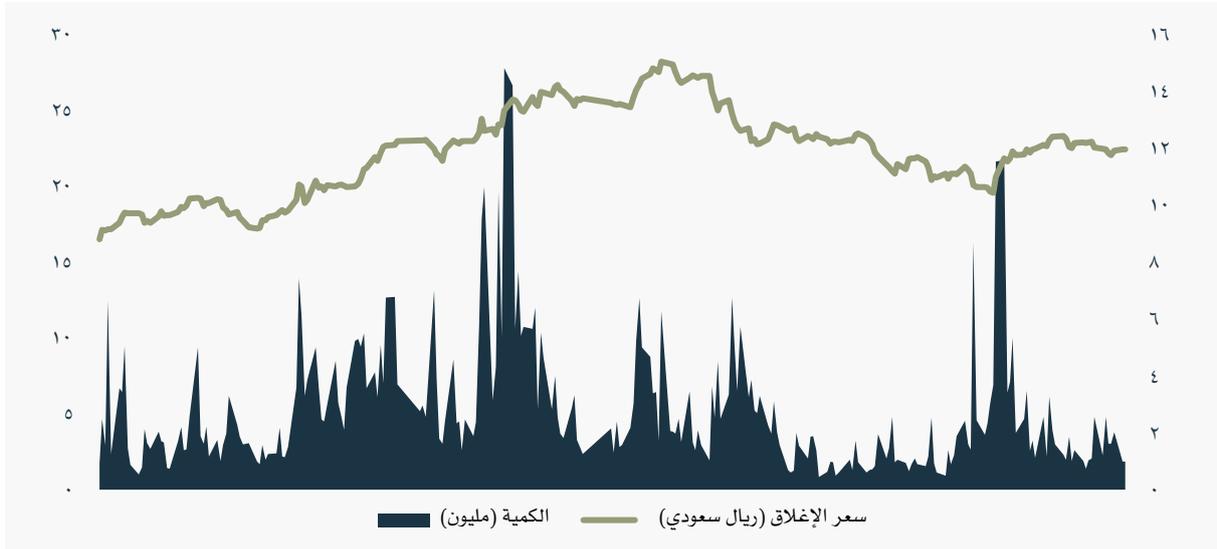
المصدر: المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية غير المراجعة

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

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

## ٤-١. تطور سعر سهم الشركة

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



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

٢٠٢٣م												السنة
ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أغسطس	يوليو	يونيو	مايو	أبريل	مارس	فبراير	يناير	الشهر
١.٨	٣.٦	١.١	١.١	٣.١	٣	٣.٤	٥.٤	٤.٦	٣	١.٩	٢	متوسط إجمالي حجم التداول خلال شهر (مليون)
٢٢.٧	٢١.٢	٢١.٥	٢٣.٢	٢٤.٧	٢٦.٨	٢٥.٩	٢٣.٦	٢٢	١٩.٣	١٨.٤	١٧.٨	متوسط السعر خلال شهر (ريال سعودي)

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

## ٥-١. ملخص القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

### قائمة المركز المالي الموحدة

يوضح الجدول التالي قائمة المركز المالي الموحدة المدققة الخاصة بالشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

جدول رقم ١٣: قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
٢١,٣٥٦,٦٣٢	١٩,٥٠١,٥٣٩	١٩,٣٦٩,٥١٦	الممتلكات والآلات والمعدات
٣٥٩	٥٧٣	٤,٦٤٦	الموجودات غير الملموسة
٣,٥٠٧,٧٨٧	٥,٠٤٧,٨٤١	٥,٠٢٤,٠٢٨	عقارات استثمارية
١٢٧,٩٨٢	١٢٦,٦٥٢	١٢١,٧٦٢	شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
-	٢٨٣,٧٦٢	٣٠٤,١٢٢	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٠٩,٩٥٠	٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	النقد المحتجز - الجزء غير المتداول
١٦,٥٠٩	١٧,٤٥٣	١٨,٣٩٦	موجودات غير متداولة أخرى
٢٥,١١٩,٢١٩	٢٥,٢٢٠,٤١٠	٢٥,٠٨٥,٠٦٠	<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>			
٢١,٠٦٩	٢١,٠٦٩	٢٤,٨٠٦	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
١٣,٧٤٣	٦٣,٩٣٧	٩٥,٢٣٠	الموجودات المتداولة الأخرى
٣٤٢,٦٠٨	٣٨٩,٦٣٤	٥٤٨,٠٦٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢٦٧,٢٥٩	-	٢٤,٤٧٥	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٩٦,٥٩٦	٣٤٦,٢٨٨	٧١٦,٥٢٠	نقد محتجز - الجزء المتداول
٢٩٨,٨٤٨	٣٤٠,٣٨٤	٣٢٨,٤٢٧	النقد وما في حكمه
٩٢٣,٣٥٦	١٣٠,٧٤٩	-	موجودات محتفظ بها للبيع
٢,١٦٣,٤٧٩	١,٢٩٢,٠٦١	١,٧٣٧,٥١٨	<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
٢٧,٢٨٢,٦٩٨	٢٦,٥١٢,٤٧١	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية</b>			
١١,٥٤٥,٣٤٢	١١,٥٤٥,٣٤٢	٩,٢٩٤,٠٠٠	رأس المال
٦٢٧,٥٩٦	٦٢٧,٥٩٦	-	علاوة إصدار
١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	الاحتياطي النظامي
٣٥,٨٢٢	-	(١,١٧٩,٤٩١)	الخسائر المتراكمة
(٢٨٥,٦٧٤)	(٢٨٥,٩٦٠)	(٢٨٥,٩٦٠)	احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين
١٢,٠٣١,٥٩٢	١١,٩٩٥,٤٨٤	٧,٩٣٧,٠٥٥	حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة
٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	أداة تابعة دائمة
١٢,٧٢١,٢٦٠	١٢,٦٨٥,١٥٢	٨,٦٢٦,٧٢٣	<b>صافي حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة</b>

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
١,٥٦٠	١,٥٦٠	١,٥٠٣	الحصة غير المسيطرة
١٢,٧٢٢,٨٢٠	١٢,٦٨٦,٧١٢	٨,٦٢٨,٢٢٦	إجمالي حقوق الملكية
<b>المطلوبات</b>			
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
١١,٠٤٨,٠٠٧	١٠,٥٠٢,٤٢٤	٨,٠٤٢,٨٤٥	قروض وسلف - الجزء غير المتداول
-	-	١١,٣٠٩	التزامات عقود إيجار - الجزء غير المتداول
-	-	٤,٩٦٤,٢٤٤	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
٤٠,٩٥٩	٣٢,٦٧٥	٢٧,٣٠٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٨٣٤,٧٨٢	٩٣٤,٠٧٨	١,١٣١,٤٨٠	مطلوبات غير متداولة أخرى
١١,٩٢٣,٧٤٨	١١,٤٦٩,١٧٧	١٤,١٧٧,١٨٧	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
٦٧٨,٥٠٣	٤٧٨,٦٢١	١,٧٦٦,٠٨٥	قروض وسلف - الجزء المتداول
١,٤٧١,٩٤١	١,٥٩٢,٩٠٣	١,٥٣٩,٨٦٦	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
-	-	٤٠٦,١٩٩	مستحق لمالكي وحدات صندوق استثمار الآخرين - الجزء المتداول
-	-	٣,٢٤٧	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٤٨٥,٦١٦	٢٨٥,٠٥٨	٣٠١,٧٦٨	الزكاة المستحقة
٢,٦٣٦,١٣٠	٢,٣٥٦,٥٨٢	٤,٠١٧,١٦٥	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٤,٥٥٩,٨٧٨	١٣,٨٢٥,٧٥٩	١٨,١٩٤,٣٥٢	إجمالي المطلوبات
٢٧,٢٨٢,٦٩٨	٢٦,٥١٢,٤٧١	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٣م والقوائم المالية لعام ٢٠٢٢م. وقد تم عرض بعض المبالغ لعامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م تماشياً مع طريقة العرض لعام ٢٠٢٣م.

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

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

## قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

يوضح الجدول التالي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المدققة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

جدول رقم ١٤: قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المدققة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
١,٢٢٦,٧٢٣	٨٤٩,٥٠١	٣١٠,٣٥٩	الإيرادات
(٩٢٥,٦٧٣)	(٨٢٠,٠٣٤)	(٥٣٤,٩٩٤)	تكلفة الإيرادات
٤٠١,٠٥٠	٢٩,٤٦٧	(٢٢٤,٦٣٥)	مجمل الربح
(٤,١٩٠)	(٢,٠٩٩)	(٤,١٣٣)	مصروفات البيع والتسويق
(٢١٨,١٨٨)	(١٥٥,٠٦٦)	(٢٣٧,٦٢٠)	المصروفات العمومية والإدارية
٤٧,٧٩٠	(٤٩,٠٧٩)	٣٤,٠٣٦	مخصص / (عكس) الخسارة المالية على الموجودات المالية
٣٩٧,٧١٣	١٣,٩٨٤	٧,٢٦٢	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٧٣٨)	(١٢,٨٦٤)	(٣٣,٢٤٦)	المصروفات التشغيلية الأخرى
٦٢٣,٤٣٧	(١٧٥,٦٥٧)	(٤٥٨,٣٣٦)	الربح / (الخسارة) التشغيلية
(٢٨٥,٩٤٢)	(٤٢٥,٩٧٠)	(٧٣٦,٠٢٩)	التكاليف التمويلية
١,٣٣٠	٤,٨٩٠	٧,١٧٢	الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
-	٢٥٩,٦١٨	١,٢٧٥,٥٨١	صافي الربح من إطفاء قرض
(١٦,٥٠٣)	(٢٠,٣٦٠)	-	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية
١٤,٥٤١	٥,١٠٦	-	إيرادات تمويلية
٢٢,٠٠٠	-	-	الإيرادات الأخرى
-	-	١,٠٦٨,٨٠٨	أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
٢٥٨,٨٦٣	(٣٥٢,٣٧٣)	١,١٥٧,١٩٦	ربح / (خسارة) للفترة قبل الزكاة
(٢٢١,٣٨٣)	-	(٢١١,٢٠٦)	الزكاة
٣٧,٤٨٠	(٣٥٢,٣٧٣)	٩٤٥,٩٩٠	ربح / (خسارة) الفترة
<b>الدخل الشامل الآخر</b>			
بنود لن يتم إعادة تصنيفها الى قائمة الربح او خسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
(١,٦٥٨)	(٣,١٥٦)	٢,٤٩٠	(خسارة) / ربح إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٣٥,٨٢٢	(٣٥٥,٥٢٩)	٩٤٨,٤٨٠	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
<b>العائد الي:</b>			
٣٧,٤٨٠	(٣٥٢,٤٣٠)	٩٤٦,٢٠٦	المساهمين في الشركة الأم
-	٥٧	(٢١٦)	الحصة غير المسيطرة
٣٧,٤٨٠	(٣٥٢,٣٧٣)	٩٤٥,٩٩٠	إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
<b>العائد الي:</b>			
٣٥,٨٢٢	(٣٥٥,٥٢٩)	٩٤٨,٦٦٦	المساهمين في الشركة الأم
-	٥٧	(٢١٦)	الحصة غير المسيطرة

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
٣٥,٨٢٢	(٣٥٥,٥٢٩)	٩٤٨,٤٨٠	
(خسارة) / ربحية السهم			
١,٠٠٤,٤٤٥	١,٠٠٤,٤٤٥	٩٢٩,٤٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (العدد بالآلاف)
٠,٠٣	(٠,٣٥)	١,٠٢	(خسارة) / ربحية السهم العائدة الى مالكي وحدات الشركة الأم (الأساسية والمخفضة)

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٣م والقوائم المالية لعام ٢٠٢٢م. وقد تم عرض بعض المبالغ لعامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م تماشياً مع طريقة العرض لعام ٢٠٢٣م.

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

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

### قائمة التدفقات النقدية

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية الموحدة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

جدول رقم ١٥: قائمة التدفقات النقدية الموحدة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
٢٥٨,٨٦٢	(٣٥٢,٣٧٣)	١,١٥٧,١٩٦	ربح / (خسارة) السنة قبل الزكاة
التعديلات لـ:			
٢٦٢,٧٦٧	٢٣٢,٨١١	٢٤٢,٤٧٤	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٢٠,٦٨١	٢٩,٦٢٦	٢٩,٠٩٥	استهلاك عقارات استثمارية
٥٢٤	٤,٢٣٨	١,٢٦٧	إطفاء موجودات غير ملموسة
٧١,١٦٦	-	-	رد الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات
-	-	٧,٦٩٤	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(٤٧,٧٩٠)	٤٩,٠٧٩	(٣٤,٠٣٦)	(عكس) / مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,٣٣٠)	(٤,٨٩٠)	(٧,١٧٢)	الحصة في نتائج استثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٣٨٥,٩٤٢	٤٢٥,٩٧٠	٧٣٦,٠٢٩	التكاليف التمويلية
١٦,٥٠٣	٢٠,٦٦٠	(٢٥٦)	التغير في الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٥٢)	٧٥,٦٥٠	١,٦٠٢	(الربح)/الخسارة من استبعاد / شطب الممتلكات والآلات والمعدات
-	-	-	شطب الممتلكات والآلات والمعدات
-	(٢٥٩,٦١٨)	(١,٢٧٥,٥٨١)	صافي الربح من إطفاء قرض والتزامات عقد إيجار
(٣٩٠,٤٢٧)	-	(١,٠٦٨,٨٠٨)	أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
٥٧٦,٧٤٧	٢٢٠,٨٥٣	(٢١٠,٤٩٦)	
تعديلات رأس المال العامل:			
٩٤٣	٩٤٣	١,٥٤٨	موجودات غير متداولة أخرى
-	٤١,٢٩٤	(٨٢٠)	ممتلكات للتطوير والبيع
٥٠,١٩٤	٣١,٢٩٣	(٦٣,٠٠٨)	الموجودات المتداولة الأخرى
٨٣,٨٤٠	(١٢٢,٥٩٦)	(٢٦٢,٠٣٢)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٥٠,٣٠٠)	(١٧٢,٨٣٧)	(١٥,٣١١)	مطلوبات غير متداولة أخرى

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
(٣٧٧,٥٣١)	٢٤٦,٣٦٤	(١٥٢,٦٦١)	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٦,٦٢٦	٢,٢١٠	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٩٠,٥١٩	٢٤٧,٥٢٤	(٧٠٢,٧٨٠)	النقد المتولد من/ (المستخدم في) العمليات
(٥٢٥,٥٢٦)	(٣٩٦,٧٤٦)	(١١٠,٤٦٢)	تكاليف تمويلية مدفوعة
-	(١٦,٧١٠)	-	الزكاة المدفوعة
-	-	(١١,٠٣٤)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(٣٣٥,٠٠٧)	(١٦٥,٩٣٢)	(٨٢٤,٢٧٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>			
(٧٨٠,٧٨٠)	(١,٢١٥,٥٠٥)	(٤٥٤,٢٥٩)	إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
(٣١٠)	(١٦٥)	(٣,٨٠١)	مشتريات الموجودات غير الملموسة
١٨٢,٣٣٢	٣٧٠,٢٣٢	(٣٦٨,٢٠١)	صافي التغيير في أرصدة نقدية محتجزة
٥٢١,١٧٦	-	١,٠٤٥,٠٠٠	المتحصلات من استبعاد موجودات غير متداولة
١٦١	-	-	المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
-	(٤٨٣)	-	الإضافات للعقارات الاستثمارية
-	-	٤٤,٢٠٥	متحصلات من استبعاد استثمارات مالية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة
(٧٧,٤٢١)	(٨٤٥,٩٢١)	٢٦٢,٩٤٤	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>			
٢٨٦	-	١,٣٣٦	مدفوعات مستلمة مقابل سلف لبعض المساهمين المؤسسين
٧٥٠,٥١٦	١,٩٩٢,٩٠٧	١,١٨٤,٤١١	متحصلات من قروض وسلف
(٣٧٩,٩١٠)	(٩٦٩,٠٩٧)	(٢٨٥,٨٣١)	سداد قروض وسلف
-	-	(٥٠,٩٠٠)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لحصة غير مسيطرة
-	-	(١٠,٤٨٢)	مدفوعات التزامات عقود إيجار
٣٧٠,٨٩٢	١,٠٢٣,٨١٠	٨٣٨,٥٣٤	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٤١,٥٣٦)	١١,٩٥٧	٢٧٧,٢٠٢	صافي (النقص)/الزيادة في النقد وما في حكمه
٣٤٠,٣٨٤	٣٢٨,٤٢٧	٥١,٢٢٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٩٨,٨٤٨	٣٤٠,٣٨٤	٣٢٨,٤٢٧	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٣ م والقوائم المالية لعام ٢٠٢٢ م. وقد تم عرض بعض المبالغ لعامي ٢٠٢١ م و٢٠٢٢ م تماشياً مع طريقة العرض لعام ٢٠٢٣ م.

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

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

## المعلومات القانونية



### ١-١١ إقرارات أعضاء مجلس إدارة الشركة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

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

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

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

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

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

### ٢-١١ ملخص الهيكل القانوني للصفقة

#### ١-٢-١١ الهيكل القانوني

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

## ٢-٢-١١ المقابل المعروض

١. ستقوم الشركة بإصدار أحد عشر مليوناً وستة وسبعون ألفاً وتسعمائة وسبعة وستون (١١,٠٧٦,٩٦٧) سهم عادي جديد للدائن الأول مقابل تسوية الدين الأول، وذلك بعد استيفاء شروط اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والملخصة في القسم (١١-٤-١) («البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم، ولمزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية مع الدائن الأول، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢) («الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم.
٢. ستقوم الشركة بإصدار أربعة عشر مليوناً وأربعمائة وأحد عشر ألفاً وسبعمائة وستة وسبعون (١٤,٤١١,٧٧٦) سهم عادي جديد للدائن الثاني مقابل تسوية الدين الثاني، وذلك بعد استيفاء شروط اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني والملخصة في القسم (١١-٤-٢) («البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») من هذا التعميم.

## ٣-١١ الموافقات اللازمة لإتمام الصفقة

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

### ١-٣-١١ الموافقات الحكومية

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

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

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

### ٢-٣-١١ موافقة الجمعية العامة غير العادية

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

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

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

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

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

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

## ٤-١١ ملخص الاتفاقيات الجوهرية

### ١-٤-١١ اتفاقية التسوية مع الدائن الأول

أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع شركة تبريد المنطقة المركزية (بصفقتها الدائن الأول) بتاريخ ٠٧/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٢م) رغبةً من الطرفين في الوصول إلى تسوية الدين الأول (والناشئ عن مستحقات مرتبطة بعقد امتياز تبريد المناطق لمشروع تطوير جبل عمر المبرم بين الشركة والدائن الأول بتاريخ ١٧/٠٧/٢٠١٢م)، (ولمزيد من التفاصيل عن نشأة الدين، يرجى مراجعة القسم (٨-٣) «نبهة عن نشأة الدين») من هذا التعميم. وعليه، فقد اتفقا الطرفان بموجب الاتفاقية بتسوية الدين الأول المستحق على الشركة تجاه الدائن الأول والبالغ قدره مئتان وسبعة وثلاثون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً ومائتان وتسعة وخمسون (٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩) ريال سعودي مقابل إصدار أسهم جديدة للدائن الأول وفق معالم تحويل الدين الأول والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين. وتتضمن اتفاقية التسوية مع الدائن الأول الشروط والأحكام التفصيلية المتعلقة بها (ولمزيد من التفاصيل عن البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١) «البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم، والتزامات الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ اتفاقية التسوية وعدد من الضمانات والإقرارات المقدمة من الطرفين (ولمزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢) «الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم.

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

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

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

٥. حصول الدائن الأول على الموافقات الخطية اللازمة من الجهات الممولة (كما هو موضح في عقد امتياز تبريد المناطق لمشروع تطوير جبل عمر المبرم بين الشركة والدائن الأول بتاريخ ١٧/٠٧/٢٠١٢م) على إبرام اتفاقية التسوية مع الدائن الأول وتنفيذها.
٦. الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة.
٧. عدم الإخلال بأي من الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية مع الدائن الأول (مالم يقيم الطرف المخل بتصحيح الإخلال المعني بشكل مقبول للطرف الآخر إذا كان ذلك الإخلال قابلاً للتصحيح) (ولمزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-١-٢) «الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الأول») من هذا التعميم.
٨. إبرام الشركة لاتفاقية التسوية مع الدائن الثاني وحصول الشركة على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على إبرامها وتنفيذها بالإضافة إلى الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية فيما يتعلق بإجراءات التسوية مع الدائن الثاني.
٩. عدم صدور أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية بمنع الصفقة وفقاً لأحكام التسوية مع الدائن الأول.
١٠. عدم صدور قرار من هيئة السوق المالية أو أي جهة حكومية أخرى يُقيد أو يمنع التداول في الأسهم الجديدة المخصصة للدائن الأول نتيجة للصفقة بعد إصدارها وإدراجها في السوق المالية السعودية.

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

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

١. أن لدى الطرفين صلاحية إبرام اتفاقية التسوية وتنفيذ التزاماتهما الناشئة عنها.
٢. أن الطرفين لم يخضعا لأي حالة إفلاس أو قد صدر بحقهما قرار يقضي بتصفيتهما أو إفلاسهما.
٣. أنه لم يتم تعيين (أو قد تم اتخاذ خطوات لتعيين) حارس قضائي على الطرفين فيما يتعلق بأصولهما.
٤. أن الطرفين لم يتلقيا أي إشعار بشأن أي دعاوى أو مطالبات (سواء مهددة أو معلقة) قد تؤثر على إجراءات تسوية الدين الأول وفق اتفاقية التسوية.
٥. أن الطرفين لم يتعرضوا لأي إجراءات إدارية أو جنائية.
٦. أن الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التسوية تعد التزامات ملزمة لكلا الطرفين.
٧. أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التسوية لن يؤدي إلى إخلال جوهري بالأنظمة ذات العلاقة أو المستندات التأسيسية لكلا الطرفين.

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

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

وفي حال كانت قيمة متوسط أسهم العوض المباعة (بعد خصم أي تكاليف مرتبطة بعمليات البيع) أعلى من سعر السهم المتفق عليه فيلتزم الدائن الأول بسداد قيمة الفرق للشركة على النحو المشار إليه أعلاه.

## ١١-٤-٣ أحكام إنهاء اتفاقية التسوية مع الدائن الأول

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

- أ. نتيجة لإخلال جوهري من قبل أحد الطرفين بأي من أحكام وبنود الاتفاقية ولم تتم معالجة هذا الإخلال خلال مدة ستين (٦٠) يوماً من تاريخ الإشعار في حال كان الإخلال قابل للمعالجة، ويشمل ذلك الإخلال بالالتزامات الواردة في البند (٤) من اتفاقية التسوية والإخلال بالضمانات المقدمة من قبل كل من الطرفين للآخر الواردة في البند (٦) من اتفاقية التسوية.
- ب. صدور قرار أو أمر أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية يمنع إتمام الصفقة وفقاً لأحكام اتفاقية التسوية.
- ج. عدم الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على اتفاقية التسوية مع الدائن الأول والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة.
- د. في حال عدم إصدار الأسهم الجديدة وتخصيص النصيب المستحق منها للدائن الأول وفقاً لشروط اتفاقية التسوية خلال مدة لا تتجاوز ٨ أشهر تقويمية من تاريخ إبرام الاتفاقية أو أي فترة تمديد لها وفقاً لأحكام الاتفاقية.

كما تضمنت اتفاقية التسوية حق الدائن الأول بمطالبة الشركة بتعويضه بمبلغ لا يتجاوز مليون ريال سعودي عن أي تكاليف تكبدها الدائن الأول لأغراض إبرام الاتفاقية وتنفيذ أحكامها (والتي تشمل أي تكاليف مستحقة لمستشارين تم تعيينهم من قبل الدائن الأول لأغراض إعداد الاتفاقية والتفاوض عليها) وذلك في حال انقضاء الاتفاقية لأي سبب باستثناء الإخلال الموجب للإنهاء الذي يتسبب فيه الدائن الأول. وسيحق للدائن الأول في هذه الحالة كذلك مطالبة الشركة بسداد الدين الأول.

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

## ١١-٤-٢ اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني

أبرمت الشركة اتفاقية التسوية مع شركة مكة للإنشاء والتعمير (بصفقتها الدائن الثاني) بتاريخ ٠٧/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٣م)، رغبةً من الشركة والدائن الثاني في الوصول إلى تسوية الدين الثاني (والمتمثلة في الدين المتبقي المستحق على الشركة تجاه الدائن الثاني والناشئ عن شراء الشركة للحصة النقدية للدائن الثاني في الشركة والمحتفظ بها نيابة عن ملاك العقارات الذين لم يستكملوا وثائقهم الشرعية والنظامية، وذلك وفق ما تم بيانه في الفقرة الفرعية (ب) من البند أولاً من المادة السابعة في النظام الأساس للشركة). (ولمزيد من التفاصيل عن نشأة الديون، يرجى مراجعة القسم (٨-٣) «نبذة عن نشأة الديون») من هذا التعميم. وعليه، فقد اتفقا الطرفان بموجب الاتفاقية على تسوية الدين الثاني المستحق على الشركة تجاه الدائن الثاني والبالغ قدره ثلاثمائة وتسعة ملايين وخمسمائة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وخمسون (٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠) ريال سعودي مقابل إصدار أسهم جديدة للدائن الثاني وفق معامل تحويل الدين الثاني والتي سيتم إصدارها من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الديون. وتتضمن اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني الشروط والأحكام التفصيلية المتعلقة بها (ولمزيد من التفاصيل عن البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢-١) «البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») من هذا التعميم، والتزامات الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ اتفاقية التسوية وعدد من الضمانات والإقرارات المقدمة من الطرفين (ولمزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢-٢) «الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الثاني») من هذا التعميم.

## ١١-٤-١ البنود والشروط الجوهرية لاتفاقية التسوية مع الدائن الثاني

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

١. الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بتسوية الدين الثاني وفق ما تضمنته نفس الاتفاقية.
٢. الحصول على الموافقات التنظيمية الأخرى اللازمة لكلا الطرفين (في حال الانطباق) فيما يتعلق بتسوية الدين الثاني وفق ما تضمنته نفس الاتفاقية.
٣. الحصول على موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على طلب إدراج الأسهم الجديدة وأي موافقات أخرى قد تطلبها شركة تداول السعودية فيما يتعلق بتسوية الدين الثاني وذلك وفق ما تضمنته نفس الاتفاقية.
٤. الحصول على أي موافقات قد تكون مطلوبة من أطراف ثالثة لغرض تنفيذ إجراءات التسوية مع الدائن الثاني.

٥. الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة.
  ٦. عدم الإخلال بأي من الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني (مالم يتم الطرف المخل بتصحيح الإخلال المعني بشكل مقبول للطرف الآخر إذا كان ذلك الإخلال قابلاً للتصحيح) (ولمزيد من التفاصيل عن الضمانات والإقرارات الواردة في اتفاقية التسوية، يرجى مراجعة القسم (١١-٤-٢) «الضمانات والإقرارات المتعلقة باتفاقية التسوية مع الدائن الثاني» من هذا التعميم.
  ٧. إبرام الشركة لاتفاقية التسوية مع الدائن الأول وحصول الشركة على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على إبرامها وتنفيذها بالإضافة إلى الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية فيما يتعلق بإجراءات التسوية مع الدائن الأول.
  ٨. عدم صدور أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية بمنع الصفقة وفقاً لأحكام التسوية مع الدائن الثاني.
  ٩. عدم صدور قرار من هيئة السوق المالية أو أي جهة حكومية أخرى يُقيد أو يمنع التداول في الأسهم الجديدة المخصصة للدائن الثاني نتيجة للصفقة بعد إصدارها وإدراجها في السوق المالية السعودية.
- كما تضمنت نفس الاتفاقية التزام الدائن الثاني بعدم التصرف بالأسهم الجديدة المخصصة له نتيجة للصفقة بعد إصدارها وإدراجها في السوق المالية السعودية، على أن يستمر هذا الالتزام لفترة ستة (٦) أشهر من تاريخ إصدار وتخصيص الأسهم الجديدة للدائن الثاني.

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

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

١. أن لدى الطرفين صلاحية إبرام اتفاقية التسوية وتنفيذ التزاماتهما الناشئة عنها.
٢. أن الطرفين لم يخضعا لأي حالة إفلاس أو قد صدر بحقهما قرار يقضي بتصفيتهما أو إفلاسهما.
٣. أنه لم يتم تعيين (أو قد تم اتخاذ خطوات لتعيين) حارس قضائي على الطرفين فيما يتعلق بأصولهما.
٤. أن الطرفين لم يتلقيا أي إشعار بشأن أي دعاوى أو مطالبات (سواء مهددة أو معلقة) قد تؤثر على إجراءات تسوية الدين الثاني وفق اتفاقية التسوية.
٥. أن الطرفين لم يتعرضوا لأي إجراءات إدارية أو جنائية.
٦. أن الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التسوية تعد التزامات ملزمة لكلا الطرفين.
٧. أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن اتفاقية التسوية لن يؤدي إلى إخلال جوهري بالأنظمة ذات العلاقة أو المستندات التأسيسية لكلا الطرفين.

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

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

- أ. نتيجة لإخلال جوهري من قبل أحد الطرفين بأي من أحكام وبنود الاتفاقية ولم تتم معالجة هذا الإخلال خلال مدة ستين (٦٠) يوماً من تاريخ الإشعار في حال كان الإخلال قابلاً للمعالجة، ويشمل ذلك الإخلال بالالتزامات الواردة في البند (٤) من اتفاقية التسوية والإخلال بالضمانات المقدمة من قبل كل من الطرفين للآخر الواردة في البند (٦) من اتفاقية التسوية.
- ب. صدور قرار أو أمر أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية يمنع إتمام الصفقة وفقاً لأحكام اتفاقية التسوية.
- ج. عدم الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على اتفاقية التسوية مع الدائن الثاني والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة.
- د. في حال عدم إصدار الأسهم الجديدة وتخصيص النصيب المستحق منها للدائن الثاني وفقاً لشروط اتفاقية التسوية خلال مدة لا تتجاوز ٨ أشهر تقويمية من تاريخ إبرام الاتفاقية أو أي فترة تمديد لها وفقاً لأحكام الاتفاقية.

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

## ٥-١١ الدعاوى القضائية والمطالبات على الشركة

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

## ٦-١١ الإفلاس

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

## ٧-١١ الإعسار

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

## إفادات الخبراء

١٢

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

## المصاريف ١٣

تقدر التكاليف والمصاريف المتعلقة بعملية تحويل الديون وإتمام الصفقة التي ستتجملها الشركة بحوالي خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وتشمل هذه المصروفات أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومراجعي الحسابات وغيرهم من المستشارين، إضافة إلى رسوم الجهات الحكومية ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وجميع تكاليف أو مصاريف أخرى متعلقة بالصفقة.

## الإعفاءات ١٤

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

## المستندات المتاحة للمعاينة

١٥

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

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



## الملحق رقم (١)

القوائم المالية الموحدة للشركة

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



شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

---

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

الصفحة	المحتويات
٦ - ١	تقرير المراجع المستقل
٨ - ٧	قائمة المركز المالي الموحدة
٩	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحدة
١٠	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١٢ - ١١	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٧٦ - ١٣	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٤٤

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٦٤ ٤٤٠٨

[ev.ksa@sa.ev.com](mailto:ev.ksa@sa.ev.com)
[ev.com](http://ev.com)

شركة إنست وبيونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)  
 رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)  
 برج طريق الملك - الدور الثالث عشر  
 طريق الملك عبد العزيز (طريق الملك)  
 ص.ب. ١٩٩٤  
 جدة ٢١٤٤١  
 المملكة العربية السعودية  
 المركز الرئيسي - الرياض



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

### التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

#### الرأي المتحفظ

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة" أو "الشركة الام") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة.

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

#### أساس الرأي المتحفظ

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم الإفصاح عن صافي القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية (يشار إليها مجتمعة بـ "الموجودات") في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة بمبلغ ١٩,٣٦٩ مليون ريال سعودي ومبلغ ٥,٠٢٤ مليون ريال سعودي على التوالي. ونظراً لانخفاض الجوهري في النقد الناتج عن فنادق المجموعة والعمليات التجارية الأخرى، والتعطل في أعمال التطوير للمشاريع العقارية للمجموعة بصفة أساسية بسبب انتشار جائحة كوفيد-١٩، ووفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٣٦ "الانخفاض في قيمة الموجودات"، نفذت إدارة المجموعة تقييماً لانخفاض القيمة على موجوداتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من خلال مقارنة القيم الدفترية للموجودات مع القيمة القابلة للاسترداد، التي تمثل - أيهما أعلى - القيمة العادلة ناقص تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام. وبالتالي، أشركت إدارة المجموعة مقيمين خارجيين لتحديد القيم العادلة للموجودات، ونفذت تقييماً داخلياً لتحديد القيمة قيد الاستخدام. ونتيجة لتقييم إدارة المجموعة، توصلت إلى أنه لا توجد حاجة لتكوين مخصص انخفاض قيمة لموجوداتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. قمنا بفحص واختبار الأحكام والافتراضات والتقدير الجوهري التي استخدمتها إدارة المجموعة بما في ذلك تحديد منهجيات التقييم الملائمة، ولاحظنا، في وجهة نظرنا، أن القيم القابلة للاسترداد لبعض الموجودات التي تضمنت الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية بصافي قيم دفترية بمبلغ ٩,٦٧٢ مليون ريال سعودي ومبلغ ٣٩١ مليون ريال سعودي على التوالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م تم تحديدها بشكل أساسي باستخدام طريقة التكلفة، علماً بأنها طريقة تقييم مسموح بها وفقاً للمعايير المحاسبية المطبقة، لكن غير ملائمة بالنظر إلى طبيعة والاستخدام الحالي والمتوقع للموجودات. كما لاحظنا أن بعض الافتراضات الجوهري المستخدمة في احتساب القيمة قيد الاستخدام لبعض الموجودات والقيم العادلة باستخدام طريقة الدخل لم تُدعم بأساس معقول. وفي حال أن إدارة المجموعة استخدمت منهجية تقييم تتلاءم مع متطلبات الإطار المحاسبي المطبق، والافتراضات المدعومة بشكل معقول، لكنت قد تأثرت بعض العناصر في القوائم المالية الموحدة المرفقة والإفصاحات ذات الصلة بشكل جوهري. لم يتم تحديد التأثيرات على القوائم المالية الموحدة.

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

#### عدم تيقن جوهري متعلق بمبدأ الاستمرارية

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

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

**التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)**

**أمور المراجعة الرئيسية**

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

لقد استوفينا مسؤولياتنا المذكورة في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، تضمنت مراجعتنا تنفيذ الإجراءات التي صُممت للاستجابة لتقييمنا لمخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. توفر نتائج إجراءات المراجعة التي قمنا بها - بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أدناه - أساساً لرأينا حول مراجعة القوائم المالية الموحدة المرفقة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p><b>المحاسبة عن مطالبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")</b></p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استلمت المجموعة ريبوطاً زكوية من الهيئة للسنوات منذ تأسيس الشركة الأم (أي ١٤٢٧هـ) إلى سنة ٢٠٢٠م حيث طالبت الهيئة بزيادة إضافية بمبلغ ٦٦٩ مليون ريال سعودي.</p> <p>قدمت المجموعة اعتراضات ضد هذه الربوط التي أصدرتها الهيئة واحتفظت بمخصص بمبلغ ٢٧٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. قامت المجموعة بإشراك استشاري زكاة خارجي لتقييم وتحديد الزكاة المحتملة والاعتراف بمخصص بناء على أفضل تقدير.</p> <p>اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لجوهرية المبالغ الإضافية التي طالبت بها الهيئة وتحديد مخصص الزكاة الذي يتضمن تقديرات وأحكاماً جوهرية من الإدارة في احتساب الوعاء الزكوي والأرباح الخاضعة للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المعمول بها في المملكة العربية السعودية، والتي أيضاً قد تخضع لتفسيرات مختلفة. وقد يختلف المبلغ النهائي للربوط اختلافاً جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة.</p> <p>الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة لمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاح ٢-٤ فيما يتعلق بالتقديرات والأحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح ٢١ فيما يتعلق بالإفصاحات ذات الصلة.</p>	<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي نفذناها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◀ حصلنا على فهم لإجراءات الإدارة في تقدير مدى كفاية مخصص الزكاة للربوط القائمة.</li> <li>◀ قمنا بإشراك خبراء الزكاة الداخليين التابعين لنا لتقييم مدى ملائمة الافتراضات الرئيسية والأحكام المستخدمة من قبل إدارة الشركة واستشاري الزكاة الخارجي الخاص بالإدارة.</li> <li>◀ قمنا بفحص الخطابات والمراسلات بين المجموعة والهيئة لتحديد مبلغ الربوط الإضافية التي طالبت بها الهيئة.</li> <li>◀ قمنا بالمشاركة في اجتماعات مع المكلفين بالحوكمة وإدارة المجموعة للحصول على آخر المستجدات في الأمور المتعلقة بالزكاة ونتائج التواصل مع اللجان ذات العلاقة التابعة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك.</li> <li>◀ قمنا أيضاً بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.</li> </ul>

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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي المحاسبية عن إعادة الهيكلة المالية
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي نفذناها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◀ فحصنا موافقة مجلس الإدارة بخصوص إعادة هيكلة القرض، واتفاقيات إعادة هيكلة القروض بما في ذلك الشروط واتباعنا التعديلات الجوهرية المتعلقة ببند وشروط القروض.</li> <li>◀ قمنا بإشراك الإخصائي الداخلي لدينا لتقييم المعالجة المحاسبية التي قامت بها الإدارة بناء على التقييم الذي تم استلامه من الاستشاري الخارجي للإدارة لتقييم مدى ملائمة الافتراضات والأحكام الهامة بما في ذلك تقديرات معدلات السوق لقروض تجارية مماثلة ومعدلات الانحاء للسابيور والتدفقات النقدية المتوقعة.</li> <li>◀ قمنا بتقييم مدى كفاءة وقدرات وموضوعية الاستشاري الخارجي للإدارة.</li> <li>◀ قمنا بفحص ما إذا كانت التدفقات النقدية المتوقعة تتوافق مع الشروط في اتفاقيات إعادة هيكلة القرض.</li> <li>◀ حصلنا على تأكيدات بنكية لتأكيد بخصوص الشروط المعدلة للقروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.</li> <li>◀ قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.</li> </ul>	<p>خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقيتي إعادة هيكلة تتعلق بقرض اسلامي تجميعي وقرض من وزارة المالية، في ٤ أكتوبر ٢٠٢١م، و ١٤ نوفمبر ٢٠٢١م على التوالي، بقيمة لمبلغ القرض الأساسي ٤,٧ مليار ريال سعودي و٣ مليار ريال سعودي، على التوالي وعمولة مستحقة الدفع بمبلغ ٧٩ مليون ريال سعودي ومبلغ ٤٣٩ مليون ريال سعودي على التوالي بنسبة ٦٥ % من اجمالي القروض والاقتراضات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.</p> <p>تضمنت إعادة هيكلة القرض تعديلات جوهرية على شروط القرض مثل تمديد فترة الاستحقاق للقروض القائمة وحدود ائتمان إضافية، والتنازل عن العمولة المستحقة، ورسملة العمولة لفترة محددة، وإدراج فترة إمهال لبداية السداد، وتعديل معدلات العمولة وتحويل جزء محدد من القرض القائم إلى اداة تابعة دائمة.</p> <p>تتضمن المحاسبية عن إعادة هيكلة هذه القروض تقديرات جوهرية للإدارة واحكاماً بما في ذلك تقديرات معدلات السوق لقروض تجارية مماثلة ومعدلات الانحاء للسابيور والتدفقات النقدية المتوقعة. قامت المجموعة بإشراك استشاري خارجي حيث قام بتقييم المعالجة المحاسبية لإعادة هيكلة القرض مما أدى إلى الاعتراف بصافي مكسب نتيجة التعديلات بمبلغ ١,٣ مليار ريال سعودي في قائمة الربح او الخسارة الموحدة.</p> <p>اعتبرنا هذا امر مراجعة رئيسي نتيجة لتعقيد المعالجة المحاسبية في إعادة هيكلة القرض، والاحكام والتقديرات الجوهرية التي طبقتها الإدارة، وحجم المكسب الناتج عن التعديلات المعترف بها في قائمة الربح او الخسارة الموحدة. إضافة إلى أن إعادة هيكلة القرض هي جزء من التدفقات النقدية المتوقعة للإدارة لدعم افتراض الاستمرارية للمجموعة.</p> <p>الرجاء الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم الموحدة المالية لمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاح ٢-٤ فيما يتعلق بالتقديرات والاحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح ١٥ فيما يتعلق بالتفاصيل الخاصة بالإفصاحات ذات الصلة.</p>

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

### التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

#### أمر آخر

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

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

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

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

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

#### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم الموحدة المالية

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

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

المكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

### التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تنمة)

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تنمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف أي تحريف جوهري ناتج عن الغش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة الملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها والتي أعدتها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذو علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظراً وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء مراجعتنا.
- كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم بجميع العلاقات والأمر الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، ووسائل الحماية ذات العلاقة، حيثما يتطلب ذلك.



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

التقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

عن أرنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم ٣٥٦

جدة: ١٠ أبريل ٢٠٢٢ م  
٩ رمضان ١٤٤٣ هـ

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	إيضاح
<b>الموجودات</b>		
<b>الموجودات غير المتداولة</b>		
١٧,٨٧٥,١١٠	١٩,٣٦٩,٥١٦	٥
٢,١١٢	٤,٦٤٦	
٥,٠٤١,٨٣١	٥,٠٢٤,٠٢٨	٦
١١٤,٥٩٠	١٢١,٧٦٢	٧
٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	٨
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	٩
١٩,٩٤٤	١٨,٣٩٦	١٠
٢٣,٦٠٠,٨٨٧	٢٥,٠٨٥,٠٦٠	
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>		
<b>الموجودات المتداولة</b>		
١,٤١٩,٠٤٤	٢٤,٨٠٦	١١
٣٢,٢٢٢	٩٥,٢٣٠	١٠
١٠١,٥٢٨	٥٤٨,٠٦٠	١٢
٦٧,٨٣٦	٢٤,٤٧٥	٨
٣٤٨,٣١٩	٧١٦,٥٢٠	٩
٥١,٢٢٥	٣٢٨,٤٢٧	٩
٢,٠٢٠,١٧٤	١,٧٣٧,٥١٨	
١١٥,٨٢١	-	
٢,١٣٥,٩٩٥	١,٧٣٧,٥١٨	
٢٥,٧٣٦,٨٨٢	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	
<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>		
<b>مجموع الموجودات</b>		
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>		
<b>حقوق الملكية</b>		
٩,٢٩٤,٠٠٠	٩,٢٩٤,٠٠٠	١-١٤
١٠٨,٥٠٦	٩٠٨,٥٠٦	٢-١٤
(٢,١٢٨,١٨٧)	(١,١٧٩,٤٩١)	
(٢٨٧,٢٩٦)	(٢٨٥,٩٦٠)	٣-١٤
٦,٩٨٧,٠٢٣	٧,٩٣٧,٠٥٥	
-	٦٨٩,٦٦٨	(١)١٥
٦,٩٨٧,٠٢٣	٨,٦٢٦,٧٢٣	
١,٧١٩	١,٥٠٣	
٦,٩٨٨,٧٤٢	٨,٦٢٨,٢٢٦	
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		
<b>حقوق الملكية المعادة لحملة حقوق الملكية في الشركة الأم قبل الأداة التابعة الدائمة</b>		
<b>أداة تابعة دائمة</b>		
<b>صافي حقوق الملكية المعاند على حملة حقوق الملكية في الشركة الأم بعد الأداة التابعة الدائمة</b>		
<b>حصصة غير مسيطرة</b>		
<b>مجموع حقوق الملكية</b>		
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>		

مسعود بن محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

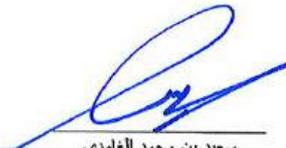
خلاد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

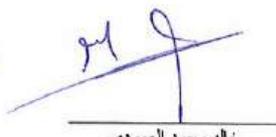
وائل عماد الترك  
الرئيس التنفيذي للتطاع المالي

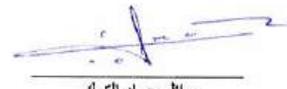
تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة معاهمة سعودية)  
قائمة المركز المالي الموحدة (تتمة)  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	ايضاح	المطلوبات
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٨,٣٤٧,٨٨٠	٨,٠٤٢,٨٤٥	١٥	قروض واقتراضات
١٤,١٨١	١١,٣٠٩	١٦	التزامات مقابل عقد ايجار
٤,٦٤٤,٢٦٣	٤,٩٦٤,٢٤٤	٢٠	نمذ دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
٣٣,٤٠٠	٢٧,٣٠٩	١٧	مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين
١,١٤٦,٧٩١	١,١٣١,٤٨٠	١٨	مطلوبات غير متداولة أخرى
<b>١٤,١٨٦,٥١٥</b>	<b>١٤,١٧٧,١٨٧</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٢,٥٩٢,٢٠١	١,٧٦٦,٠٨٥	١٥	قروض واقتراضات - الجزء المتداول
١,٤٨٣,٦٢٧	١,٥٣٩,٨٦٦	١٩	نمذ دائنة ومطلوبات متداولة أخرى
٤٠٦,١٩٩	٤٠٦,١٩٩	٢٠	نمذ دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار - الجزء المتداول
١٠,٨٥٧	٣,٢٤٧	١٦	التزامات مقابل عقد ايجار - الجزء المتداول
٦٨,٧٤١	٣٠١,٧٦٨	٢١	زكاة مستحقة الدفع
<b>٤,٥٦١,٦٢٥</b>	<b>٤,٠١٧,١٦٥</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>١٨,٧٤٨,١٤٠</b>	<b>١٨,١٩٤,٣٥٢</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>٢٥,٧٣٦,٨٨٢</b>	<b>٢٦,٨٢٢,٥٧٨</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

  
سعيد بن محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

  
خالد محمد الغامدي  
الرئيس التنفيذي

  
وائل عماد الترك  
الرئيس التنفيذي للتطاع المالي

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	إيضاح	
١٧٦,٦٨٢	٣١٠,٣٥٩	٢٣	إيرادات
(٦٠١,٣٦٧)	(٥٣٤,٩٩٤)	٢٤	تكلفة الإيرادات
(٤٢٤,٦٨٥)	(٢٢٤,٦٣٥)		اجمالي الخسارة
(٦,٧٤٨)	(٤,١٣٣)		مصروفات بيع وتسويق
(٢٤٣,١١٣)	(٢٣٧,٦٢٠)	٢٥	مصروفات عمومية وإدارية
(٨٣,٠٧٠)	٣٤,٠٣٦	١٢	(عكس) / مخصص خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
١٨,٥٠٢	٧,٢٦٢	٢٦	إيرادات تشغيلية أخرى
(٥١,٥٨٣)	(٣٣,٢٤٦)		مصروفات تشغيل أخرى
(٧٩٠,٦٩٧)	(٤٥٨,٣٣٦)		الخسارة التشغيلية
-	١,٠٦٨,٨٠٨	١٣	مكسب من استبعاد موجودات غير مالية
-	١,٢٧٥,٥٨١	١٥	صافي مكسب من إعادة هيكلة قرض
(٤٨٨,٩٣٥)	(٧٣٦,٠٢٩)	٢٧	تكاليف تمويل
٩,١٥٧	٧,١٧٢		حصة في نتائج من الاستثمار في مشروع مشترك
(١,٢٧٠,٤٧٥)	١,١٥٧,١٩٦		الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة
(٦٨,٧٤١)	(٢١١,٢٠٦)	٢١	الزكاة
(١,٣٣٩,٢١٦)	٩٤٥,٩٩٠		الربح / (الخسارة) للسنة
			الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)
			بنود لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في القترات اللاحقة:
(١,٨٢٢)	٢,٤٩٠	١٧	خسائر إعادة قياس منافع نهاية الخدمة للموظفين
(١,٣٤١,٠٣٨)	٩٤٨,٤٨٠		مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة
(١,٣٣٩,٠٠٥)	٩٤٦,٢٠٦		الربح / (الخسارة) للسنة العائدة إلى:
(٢١١)	(٢١٦)		المساهمين في الشركة الأم
(١,٣٣٩,٢١٦)	٩٤٥,٩٩٠		حصة غير مسيطرة
			مجموع الدخل الشامل / (الخسارة) للسنة
(١,٣٤٠,٨٢٧)	٩٤٨,٦٩٦		العائد إلى:
(٢١١)	(٢١٦)		المساهمين في الشركة الأم
(١,٣٤١,٠٣٨)	٩٤٨,٤٨٠		حصة غير مسيطرة
٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠	٢٨	ربحية / (خسارة) السهم: المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
(١,٤٤٤)	١,٠٠٢	٢٨	ربحية / (خسارة) السهم العائدة إلى حملة الأسهم العادية في الشركة الأم (الأساسية والمخفضة)

سعيد بن محمد العائدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

وائل عماد الترك  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

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



شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠ بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر م ٢٠٢١ بالآلاف الريالات السعودية	إيضاح
(١,٢٧٠,٤٧٥)	١,١٥٧,١٩٦	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة</b>
		تعديلات لتسوية الربح / (الخسارة) قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٢٧٩,٥٢٣	٢٤٢,٤٧٤	٥ استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
٣٠,٠٢٠	٢٩,٠٩٥	٦ استهلاك عقارات استثمارية
١,١٩٠	١,٢٦٧	إطفاء موجودات غير ملموسة
٩,٨٨٤	٧,٦٩٤	١٧ مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين
٨٣,٠٧٠	(٣٤,٠٣٦)	١٢ عكس الانخفاض / (خسارة) في قيمة الموجودات المالية
-	(١,٢٧٥,٥٨١)	١٥ صافي مكسب من تعديل قرض
٣,٧٣٠	١,٦٠٢	خسارة من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٠,٦٤٠	-	شطب ممتلكات وآلات ومعدات
(٩,١٥٧)	(٧,١٧٢)	٧ حصة في نتائج من الاستثمار في مشروع مشترك
٤٨٨,٩٣٥	٧٣٩,٠٢٩	٢٧ تكاليف مالية
-	(١,٠٦٨,٨٠٨)	١٣ مكسب من استبعاد موجودات غير متداولة
٢٣,٩٨٢	(٢٥٦)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٤٨,٦٥٨)	(٢١٠,٤٩٦)	
٣,٣٤٧	١,٥٤٨	تعديلات رأس المال العامل:
٤,٢٥٨	(٨٢٠)	موجودات غير متداولة أخرى
(٧,٤٩٠)	(٦٣,٠٠٨)	ممتلكات للتطوير والبيع
٩٩,٣٧٣	(٢٦٢,٠٣٢)	موجودات متداولة أخرى
(١٢,٥٧٤)	(١٥,٣١١)	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
١٧,٧١٩	(١٥٢,٦٦١)	مطلوبات غير متداولة أخرى
(٢٤٤,٠٢٥)	(٧٠٢,٧٨٠)	ذمم دائنة ومطلوبات متداولة أخرى
(١٩,٥٣١)	(١١٠,٤٦٢)	النقد من / (المستخدم في) العمليات
(٧,٨٢٩)	(١١,٠٣٤)	تكاليف مالية مدفوعة
(٢٧١,٣٨٥)	(٨٢٤,٢٧٦)	منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٣٤٢,٢١٥)	(٤٥٤,٢٥٩)	صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
-	١,٠٤٥,٠٠٠	<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(١٣,٩٠٢)	-	إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
-	(٣,٨٠١)	متحصلات من استبعاد ممتلكات محتفظ بها للبيع
١٣٩,٩٩٩	٤٤,٢٠٥	إضافات إلى عقارات استثمارية
١٥٠,٤٤١	-	شراء موجودات غير ملموسة
٩٧,٩٢٥	(٣٦٨,٢٠١)	متحصلات من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٢,٢٤٨	٢٦٢,٩٤٤	متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطلقة
		صافي التغير في أرصدة نقد محتجز
		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
		متحصلات من استبعاد ممتلكات محتفظ بها للبيع
		إضافات إلى عقارات استثمارية
		شراء موجودات غير ملموسة
		متحصلات من استبعاد استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		متحصلات من استبعاد استثمار محتفظ به بالتكلفة المطلقة
		صافي التغير في أرصدة نقد محتجز
		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية

سعيد بن محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

وائل عماد التزك  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	إيضاح
١٥,١٦٢	١,٣٣٦	
٧٧٢,١٥١	١,١٨٤,٤١١	
(٥٣٣,١٠٦)	(٢٨٥,٨٣١)	
(٢٠٣,٦٠١)	(٥٠,٩٠٠)	
(٢٨٦)	-	
-	(١٠,٤٨٢)	
٥١,٢٢٠	٨٣٨,٥٣٤	
(١٨٧,٩١٧)	٢٧٧,٢٠٢	
٢٣٩,١٤٢	٥١,٧٢٥	
٥١,٢٢٥	٣٢٨,٤٢٧	
٥٧,٩٠٥	١١,٢٩٢	٦ (أ)
١١٧,٠٥٦	٤٧,٨٣٥	٥ (د)
-	١,٣٩٥,٠٥٨	٥
٦١,٥٤٦	-	٥
٥٤,٢٧٥	-	٦
١٨,٣٥٢	-	٥

الأنشطة التمويلية

مدفوعات ممثلة مقابل نفقة مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين  
قروض واقتراضات مسحوبة  
مداد قروض واقتراضات  
توزيعات أرباح مدفوعة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار  
توزيعات أرباح مدفوعة لحصة غير مسيطرة  
مداد عقد إيجار

صافي النقد من الأنشطة التمويلية

صافي النقص في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه في نهاية السنة

معلومات إضافية غير نقدية:

رسلة تكلفة الاقتراض لعقارات استثمارية  
رسلة تكلفة الاقتراض لممتلكات وألات ومعدات  
تحويل من ممتلكات للتطوير إلى ممتلكات وألات ومعدات  
تحويل من ممتلكات وألات ومعدات إلى ممتلكات للتطوير والبيع  
تحويل من عقارات استثمارية إلى ممتلكات للتطوير والبيع  
إضافة إلى ممتلكات وألات ومعدات مقابل مستحق لجهة ذات علاقة



سعيد بن محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد الغامدي  
الرئيس التنفيذي



وائل عماد الترك  
الرئيس التنفيذي للتطاع المالي

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ١- معلومات الشركة

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

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة ("المجموعة") في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للجانب الغربي من الحرم المكي الشريف وتطويرها إلى قطع أراضي لإدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها لصالح الشركة. بالإضافة إلى القيام بالعمليات اللازمة لإنشاء وصيانة وإدارة وهدم ومسح وتأثيث الفنادق والمنشآت التجارية ومسكن الموظفين واستيراد وتصدير معدات وأثاث الفنادق وتشغيل الفنادق.

### مبدأ الاستمرارية

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

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

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

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	خلال سنة واحدة بآلاف الريالات السعودية	٢-١ سنوات بآلاف الريالات السعودية	٢-٥ سنوات بآلاف الريالات السعودية	أكثر من ٥ سنوات بآلاف الريالات السعودية	المجموع بآلاف الريالات السعودية
١,٣٩٨,٩٥٨	١,٨٠١,٥٥٧	١,٩٣٥,١٨٧	٥,٧٢٤,٦٤٥	١٠,٨٦٠,٣٤٧	القروض والاقتراضات ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
٨١٢,٣٩٨	٨١٢,٣٩٨	١,٢١٨,٥٩٦	٥,٨٠١,٠٨٧	٨,٦٤٤,٤٧٩	ذمم دائنة ومطالبات متداولة أخرى
١,٥٣٩,٨٦٧	-	-	-	١,٥٣٩,٨٦٧	التزامات عقود إيجار المطالبات غير المتداولة الأخرى
٣,٤٠٧	١١,٦٨٣	-	-	١٥,٠٩٠	
٦٢,٢٣٩	٤٣٧,٥٩٥	١٨٦,٧١٧	٩٠٣,١٨٩	١,٥٨٩,٧٤٠	
<u>٣,٨١٦,٨٦٩</u>	<u>٣,٠٦٣,٢٣٣</u>	<u>٣,٣٤٠,٥٠٠</u>	<u>١٢,٤٢٨,٩٢١</u>	<u>٢٢,٦٤٩,٥٢٣</u>	

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

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

- تعهدات بخصوص قروض بمبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي ومبلغ ٦٣٦ مليون ريال سعودي مدرجة ضمن المطالبات المتداولة على التوالي.
- تعهدات بخصوص قرض تجمعي مع بنوك محلية بمبلغ ٤,٨٨٩ مليون ريال سعودي مدرج ضمن المطالبات غير المتداولة.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ١- معلومات حول الشركة (تتمة)

#### مبدأ الاستمرارية (تتمة)

وعند تقييم مدى ملائمة تطبيق مبدأ الاستمرارية عند اعداد القوائم المالية الموحدة، طورت إدارة المجموعة خطة لتمكين المجموعة من تأدية التزاماتها حال استحقاقها والاستمرار في أعمالها دون تقليص كبير على أساس الاستمرارية. تتكون الخطة من اخذ النتائج المحتملة للسيولة والتدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة في الاعتبار بشكل معقول على مدى ١٢ شهراً من تاريخ الموافقة على القوائم المالية الموحدة. تتضمن الخطة بشكل أسس ما يلي:

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

(٢) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أعلنت المجموعة عن تسهيل إعادة هيكلة القرض من وزارة المالية حيث تضمن التسهيل تعديلات جوهرية على شروط القرض مثل تمديد فترة الاستحقاق للقروض القائمة والتنازل عن العمولة المستحقة، ورسملة العمولة لفترة محددة لبدائية السداد، وتعديل معدلات العمولة وتحويل جزء محدد من القرض القائم إلى اداة تابعة دائمة. تم اعتبار التزام التمويل المعدل غير متداول في محفظة الاستحقاق بينما لم يتم اعتبار الأداة التابعة الدائمة في المستقبل المنظور.

دعمت وزارة المالية المجموعة بصفقتها ضامن في اتفاقية التمويل الجديدة بمبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي (إيضاح ١٥).

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

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

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

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

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

(٨) في ١٣ سبتمبر ٢٠٢١م، أعلنت شركة جبل عمر للتطوير عن تقديم عرض غير ملزم لمدير صندوق الائتماء مكة العقاري ("الصندوق") بتسوية كاملة للحقوق والالتزامات فيما يتعلق بموجودات الصندوق. عرضت شركة جبل عمر للتطوير على حاملي وحدات الصندوق ما مجموعه ١٩٣,٠٦٨,٩٦٦ من الأسهم الجديدة المملوكة حديثاً للشركة مقابل:

- تعتبر جميع التزامات السداد الخاصة بالمجموعة للصندوق / حاملي الوحدات تم تسويتها بشكل نهائي.
- يقوم الصندوق بتسليم الشركة جميع الحقوق الخاصة بموجودات الشركة
- الإفراج عن جميع الضمانات الممنوحة من شركة جبل عمر للتطوير للصندوق وإنهاؤها.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ١- معلومات حول الشركة (تتمة)

#### مبدأ الاستمرارية (تتمة)

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

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

وبناء على الخطة اعلاه، تشير التدفقات النقدية التقديرية للمجموعة لفترة الاثني عشر شهراً من تاريخ التقرير الى تحقيق صافي تدفقات نقدية موجبة. وعلى الرغم من وجود عدم تأكد جوهري ناتج عن كوفيد-١٩ وتأثيره على القيود على السفر إضافة إلى التنفيذ الناجح للخطة ولانتهاء من الخطة اعلاه، تعتقد الإدارة انه من الملائم الاستمرار في إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية لان الخطة اعلاه عملت على تخفيض النقص الذي قد ينتج خلال ١٢ شهرا القادمة.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لمزاولة في أنشطة الضيافة وفقاً لخطابات الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني السعودية (الهيئة). تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج أنشطة التشغيل المتعلقة بالفنادق التالية إضافة إلى فروعها ذات السجلات التجارية ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦، ٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣، ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧، ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧ و ٤٠١٠٤٦٥٢٣٠.

الاسم	بداية التشغيل	رقم السجل التجاري	تاريخ التسجيل	رقم خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار	تاريخ خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار
أجنحة هيلتون مكة	١ يوليو ٢٠١٤م (الموافق) ٤ رمضان ١٤٣٥هـ	٤٠٣١٠٧٧٠٨١	٢٥ مايو ٢٠١٣م (الموافق ١٥ رجب ١٤٣٤هـ)	أ ت م / ٣٤/٥٨٨٧	٤ مارس ٢٠١٣م (الموافق ٢٢ ربيع الثاني ١٤٣٤هـ)
حياة ريجنسي	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق) ٥ رمضان ١٤٣٦هـ	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧	٩ سبتمبر ٢٠١٤م (الموافق ١٤ ذو القعدة ١٤٣٥هـ)	٨٩٥٧	٢٥ مايو ٢٠١٤م (الموافق) ٢٦ رجب ١٤٣٥هـ
كونراد	٣٠ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٣٧هـ)	٤٠٣١٠٩١٦٣٦	٢٩ ابريل ٢٠١٥م (الموافق ١٠ رجب ١٤٣٦هـ)	٩٣٤٧	١٦ مارس ٢٠١٥م (الموافق ٢٥ جمادى الاولى ١٤٣٦هـ)
هيلتون للمؤتمرات	٣١ مارس ٢٠١٧م (الموافق) ٣ رجب ١٤٣٨هـ)	٤٠٣١٠٩٧١٧٤	١٠ أغسطس ٢٠١٦م (الموافق ٠٧ ذو القعدة ١٤٣٧هـ)	١٦٤٧٤	١٩ يوليو ٢٠١٦م (الموافق) ١٤ شوال ١٤٣٧هـ)
دبل تري من هيلتون	١ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق) ٢٩ ذو القعدة ١٤٤٠هـ)	٤٠٣١٢١٤٨١٥	١٥ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٩ شعبان ١٤٣٩هـ)	١٦٥١	١٤ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٨ شعبان ١٤٣٩هـ)
ماريوت مكة	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق) ٥ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨	٧ مايو ٢٠١٤م (الموافق) ٨ رجب ١٤٣٥هـ)	أ ت م / ٣٥/٨٣٣٢	١٧ مارس ٢٠١٤م (الموافق ١٦ جمادى الاولى ١٤٣٥هـ)

إضافة إلى الفنادق العاملة اعلاه، لدى الشركة فندقين إضافيين بموجب سجلات تجارية رقم ٤٠٣١٢١٥١٠٠ ورقم ٤٠٣١٢٤٧٨٤٥ على التوالي إلا أن هذين الفندقين لم يباشرا عملياتهما بعد.

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

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

**١- معلومات حول الشركة (تتمة)**

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"): لا يوجد لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تأسست المجموعة في المملكة العربية السعودية باستثناء شركة جبل عمر للصكوك المحدودة التي تأسست في جزيرة كايما. بالنسبة لصندوق الإنماء مكة العقاري، يتكون رأسمال الشركات التابعة المتبقية فقط من اسهم عادية محتفظ بها بواسطة المجموعة، ويتم الاحتفاظ بحصص الملكية بالتساوي وفقاً لحقوق التصويت بواسطة المجموعة.

اسم الشركة التابعة	رقم السجل	تاريخ السجل	حصة الملكية	السنة المنتهية في	الأنشطة الرئيسية
شركة شامخات للاستثمار والتطوير	٤٠٣٠٥٩٤٦٠٢	٩ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ١٩ محرم ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات الاستثمار والتطوير في القطاع العقاري
شركة ساحات لإدارة المرافق ("ساحات")	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م الموافق ٢ صفر ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨م الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ	٪٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركة اشراقات للخدمات اللوجستية	٤٠٣٠٣٠٣٥٠٩	٦ مايو ٢٠١٨م الموافق ٢١ شعبان ١٤٣٩هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات لوجستية
شركة عاليات للتسويق	٤٠٣٠٣٢٦٢٢٠	٥ مارس ٢٠١٩م الموافق ٢٧ جمادى الآخرة ١٤٤٠هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات تسويق
شركة راسيات	٤٠٣١٠٥١٨٣٨	٨ أغسطس ٢٠١٧م الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٣٨هـ	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	استثمار في مرافق البنية التحتية
صندوق الإنماء مكة العقاري	خطاب هيئة السوق المالية رقم ٤٤٣٢/٧/٣/٥	٢٢ أغسطس ٢٠١٧م الموافق ٣٠ ذو القعدة ١٤٣٨هـ	٪١٦,٤٢	٣١ ديسمبر	الاستحواذ على عدد من المولدة للإيرادات من الموجودات العقارية التي تقع ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجانب المسجد الحرام في مكة المكرمة.
شركة جبل عمر للصكوك المحدودة	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ)	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	إصدار صكوك

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (تتمة)

#### ٢-٢ بيان الالتزام

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

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

#### ٣-٢ أساس التوحيد

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

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

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

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

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

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

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. وفيما إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن زوال السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم الاعتراف بالاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة.

#### ٢-٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاحات المرفقة، 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.

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض الشركة إلى المخاطر وعدم التقين ما يلي:

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (تتمة)

### ٢-٤ الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### الأحكام

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

#### تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والانهاء - المجموعة كمستأجر

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

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

#### الاعتراف بالإيرادات من الوحدات السكنية

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

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

عندما تحقق أحد أو أكثر من المعايير، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت.

#### تحديد أسعار المعاملات:

يتعين على المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكافة العقود المبرمة مع العملاء. وعند عمل مثل هذه الاحكام، تقوم المجموعة بتقييم وتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصومات والخصومات والخصومات والخصومات غير النقدية والعوائد المضمونة

إضافة إلى سعر البيع، يتضمن عقد البيع مقابلاً متغيراً على شكل غرامات تأخير حيث يتوجب على المجموعة دفعها في حال عدم تسليم الوحدات في الوقت المحدد وفقاً لشروط وبنود العقد. يتم تعديل غرامة التأخير هذه مقابل الإيرادات. وبهذا الخصوص، تقوم المجموعة بعمل حكم جوهري في حال عدم قدرتها على تسليم الوحدات في الوقت حيث تم تقدير غرامة التأخير باستخدام القيمة المتوقعة. وعند تقييم مبلغ غرامات التأخير الذي يجب الاعتراف به في تاريخ التقرير المالي، أصدرت الإدارة حكماً فيه يتعلق بزمان متى ستكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي للمشتري وبالتالي لن تكون ملزمة بهذه الدفعات.

#### تخصيص تكلفة الأرض والإنشاء وموجودات البنية التحتية إلى ممتلكات تشغيلية

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

#### تقييم الترتيبات المشتركة

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

### ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (تتمة)

#### ٤-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### تقييم الترتيبات المشتركة (تتمة)

صنفت المجموعة حصصها في المشاريع المشتركة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١١: المشاريع المشتركة - بعد أخذ كل من هيكل وشكل الترتيب، والشروط المتفق عليها في الترتيب التعاقدية، وحقوق المجموعة والالتزامات الناتجة عن الترتيب. ونتيجة لذلك، قامت بالمحاسبة عن استثماراتها وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

##### مبدأ الاستثمارية

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

##### تحديد زمن اثبات المكسب من بيع الموجودات غير المتداولة

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

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

##### تصنيف الممتلكات العقارية

تمارس المجموعة حكماً في تصنيف العقارات كممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية أو عقارات للتطوير والبيع. تأخذ المجموعة معايير الإثبات وفقاً لمعيار المحاسبة ذات الصلة الداعم مع نية الإدارة والخطة الفعالة. تعتبر الفنادق مأهولة من المالك واحتفظ بها للاستخدام لتقديم خدمات بينما تصنف المراكز التجارية كعقارات استثمارية لأنه محتفظ بها لتأجير الآخرين. إن العقارات للتطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع. تنشأ العقارات للتطوير التابعة للمجموعة عندما تشتري المجموعة الممتلكات بنية بيعها.

##### الزكاة

يتضمن تحديد مخصص الزكاة حكماً جوهرياً من الإدارة بنطوي على احتساب الوعاء الزكوي والربح الخاضع للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية والتي تخضع للعديد من التفسيرات. قد يختلف المبلغ النهائي للربط الزكوي جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة. عند تحديد المبلغ مستحق الدفع إلى الهيئة، طبقت المجموعة حكمها وتفسيرها لمطالبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عند احتساب الزكاة.

##### التقديرات والافتراضات

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

##### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (تتمة)

#### ٤-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للممتلكات والآلات للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملوثة والعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات الخاصة بها لأغراض حساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاستخدام المتوقع للأصول وتآكلها المادي والتقدم الفني. تقوم الإدارة دورياً بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة الاستهلاك وطريقة الإطفاء للتأكد بأن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

##### تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات للتطوير والبيع

تظهر الممتلكات للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للإكمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع.

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

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

##### مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

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

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

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

##### مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

حددت المجموعة معدل النمو في إجمالي الناتج المحلي الأكثر ارتباطاً بالعامل الاقتصادي الكلي للمعلومات المستقبلية أنها قد تؤثر على مخاطر الائتمان للعملاء وبالتالي تعديل الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة لهذا العامل باستخدام سيناريوهات مختلفة. إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغيرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشراً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود الخاصة بالمجموعة في الإفصاح ١٢.

##### منافع نهاية الخدمة للموظفين

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (تتمة)

#### ٤-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من الأسواق القابلة للملاحظة حينما أمكن ذلك، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إيداء درجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على اعتبارات خاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه الأحكام على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية. لمزيد من المعلومات انظر الإيضاح (١-٣٠).

##### الربوط الزكوية

كما هو مبين في الإيضاح ٢١ بخصوص الزكاة مستحقة الدفع، استلمت المجموعة رباطاً زكويًا من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لسنة ١٤٢٧هـ-٢٠٢٠م بمبلغ ٦٦٩ مليون ريال سعودي تقريبا وسجلت زكاة مستحقة الدفع بناء على الربط المستلم بقيمة ٢٧٤ مليون ريال سعودي. تقدمت المجموعة باعترض على هذه الربوط القائمة.

### ٣- التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

#### ١-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

تتماشى السياسات المحاسبية المطبقة وطرق الاحتساب المتبعة مع تلك المستخدمة للسنة المالية السابقة، فيما عدا البنود التي تم الإفصاح أدها.

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

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

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتناول تأثيرات التقارير المالية عند استبدال سعر الفائدة بين البنوك بسعر فائدة بديل خالي من المخاطر تقريبا. تتضمن التعديلات الطرق المساعدة التالية:

- ١) طريقة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها التعديل مباشرة والتعامل معها كتغييرات على سعر الفائدة المتغير، وبما يماثل الحركة في أسعار الفائدة في السوق.
- ٢) يعمل التعديلات المطلوبة وفقاً لتعديل سعر الفائدة بين البنوك لتخصيص التحوط وتوثيق التحوط دون توقف العلاقة التحوطية.
- ٣) إعفاء مؤقت للمنشآت من تحقيق المتطلبات المحددة بشكل منفصل عند تخصيص أداة سعر الفائدة الخالي من المخاطر كتحوط لعنصر التحوط.

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

#### امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١م والتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦

في ٢٨ مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات إيجار متعلقة بكوفيد-١٩ - تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار". وقدمت التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار لامتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-١٩. كوسيلة عملية مساعدة، يمكن ان يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ من المؤجر كتعديل لعقد الإيجار. يقوم المستأجر باستخدام هذا الاختيار للمحاسبة عن أي تغيير في دفعات الإيجار الناتجة عن كوفيد-١٩ المتعلقة بامتيازات الإيجار بنفس طريقة المحاسبة عن أي تغيير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، في حال لم يكن التغيير تعديلاً في عقد الإيجار.

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٣- التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

#### ٢-٣ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد

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

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

في يناير ٢٠٢٠م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة. توضح التعديلات:

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

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

#### الإشارة إلى مفهوم الإطار العام - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣

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

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

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

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

#### الممتلكات والألات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المرجو- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦

في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة الممتلكات والألات والمعدات - عائدات قبل الاستخدام المنشود والذي يمنع المنشآت الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات، وأي عائدات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل إلى موقعه وحالته اللازمة للتشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة ملائمة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع مثل هذه السلع وتكاليف انتاج تلك السلع في الربح أو الخسارة.

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

#### العقود المتوقع خسارتها - تكلفة استيفاء العقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧

في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد أي التكاليف التي تحتاج المنشأة تضمينها لتقدير ما إذا كان العقد مرهقاً أو أنه يؤدي إلى خسائر. تنطبق التعديلات على "طريقة التكلفة المباشرة". تتضمن التكاليف التي تتعلق بعقد تقديم بضائع او خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف التي تتعلق مباشرة بأنشطة العقد. لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية مباشرة بالعقد وتستثنى مالم يتم تحميلها بشكل واضح على الطرف المقابل بموجب العقد.

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣- التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

٣-٢ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ بعد (تتمة)

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

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

**تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨**

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

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

**الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي - بيان التطبيق ٢**

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

**الإفصاح عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي - بيان التطبيق ٢**

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

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

#### الموجودات

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

#### المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

### ٤-٢ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

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

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

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٤-٢ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تتمة)

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم عمل تعديلات لموائمة السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا ضروريا الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة استثماراتها في الشركة الزميلة والمشروع المشترك. ويتاريخ 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 كـ "حصة في ربح مشروع مشترك" في قائمة الربح أو الخسارة.

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

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

#### ٤-٣ العملات الأجنبية

##### المعاملات والأرصدة

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

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

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

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

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

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

#### ٤-٤ الممتلكات والألات والمعدات

##### الاعتراف والقياس

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٤-٤ الممتلكات والألات والمعدات (تتمة)

##### الاعتراف والقياس (تتمة)

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

##### التكاليف اللاحقة

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

##### الاستهلاك

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

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

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية:

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

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

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

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

يتم رسمة الموجودات قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الموجودات تحت الإنشاء أو التطوير إلى الفئة الملائمة ضمن الممتلكات والألات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة (حسب طبيعته المشروع)، وذلك فور إحضار الأصل إلى الموقع و/ أو الحالة اللازمة لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده الإدارة.

تشتمل تكلفة كل بند من بنود الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ على سعر الشراء وتكلفة الإنشاء/ التطوير وأي تكاليف أخرى متعلقة مباشرة بإنشاء أو شراء بند من بنود الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ على النحو الذي تريده الإدارة. تقاس الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة تم إثباته. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. ولا يبدأ احتساب الاستهلاك إلا عندما تكون الموجودات جاهزة للعمل على النحو الذي تنويه الإدارة، وفي تلك المرحلة يتم تحويلها إلى فئة الموجودات الملائمة.

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٤-٤ الممتلكات والألات والمعدات (تتمة)

##### إلغاء الاعتراف

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

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

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

##### الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

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

#### ٥-٤ الموجودات غير الملموسة

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

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

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

الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية ٤ سنوات.

#### ٦-٤ العقارات الاستثمارية

تُصنف الممتلكات المحتفظ بها لعوائد طويلة الأجل أو تعظيم راس المال أو كليهما والممتلكات المحتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد لكن ليس بغرض البيع ضمن دورة الأعمال العادية وغير المأهولة كعقارات استثمارية. تتكون العقارات الاستثمارية من الأرض والمباني والمعدات والتجهيزات والتركيبات والمعدات المكتبية والأثاث التي تعتبر جزءاً أساسياً من المبانى. تتضمن العقارات الاستثمارية أيضاً الممتلكات تحت الإنشاء أو التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكلفة الاقتراض إذا اقتضى الأمر.

تحمل العقارات الاستثمارات بالتكلفة ناقص الاستهلاك المتراكم باستثناء الممتلكات تحت التطوير التي تدرج بالتكلفة. تتضمن التكلفة المصروفات التي تعود مباشرة إلى اقتناء الأصل. تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم إثباتها كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، وذلك فقط في الحالات التي من المحتمل أن تتدفق فيها المنافع الاقتصادية المستقبلية المصاحبة الاستخدام إلى المجموعة وأنه يمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. لا يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية للبند المستبدل. تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال إنشاء المجموعة بما في ذلك الاستشارة والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال الإنشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل إلى الموقع والجاهزة للتشغيل للغرض المقصود منها.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها (أي عند انتقال السيطرة إلى الجهة المستلمة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في ربح أو خسارة الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. عند تحديد سعر المعاملة المتعلقة بإلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الآثار المتعلقة بالعرض المتغير، ووجود مكونات تمويلية هامة، والعرض غير النقدي، والعرض المستحق للعمل (إن وجد).

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٦-٤ العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

تصنف العقارات الاستثمارية على أنها "محتفظ بها للبيع" عندما يكون من المتوقع استرداد القيمة الدفترية بشكل رئيسي من خلال البيع وليس الاستمرار في الاستخدام. لتتحقق هذه الحالة، يجب أن تكون العقارات متاحة للبيع الفوري في حالتها الحالية وهو أمر خاضع فقط لشروط معتادة متعارف عليها لبيعها كما يجب أن يكون بيعها محتملاً جداً.

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

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

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

عدد السنوات	مياني
٨٥	معدات
٢٠ - ١٦	موجودات البنية التحتية
٨٥ - ٢٠	

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

#### ٧-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق

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

#### الموجودات المالية

##### الاعتراف الأولي والقياس

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

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف الأولي بها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون مالي جوهرى أو طبقت المجموعة عليها طريقة عملية، فإن المجموعة مبدئيًا تقوم بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زانداً، في حالة الأصل المالي غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، تكاليف المعاملة. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر مالي جوهرى على سعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء".

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٤-٧ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

##### الموجودات المالية (تتمة)

##### الاعتراف الأولي والقياس (تتمة)

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

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

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناؤها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

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

##### القياس اللاحق

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

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

##### الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

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

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

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

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٧-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

##### الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

##### إلغاء الاعتراف

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

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

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

##### الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقنتاة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تحدد خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصومة بما يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي. تشتمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعويضات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

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

##### القياس اللاحق

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٧-٤ الأدوات المالية - الاعتراف الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

##### المطلوبات المالية

##### الاعتراف الأولي والقياس

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

##### القياس اللاحق

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

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

##### المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشمل المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على المطلوبات المالية المقنتاة لأغراض المتاجرة والمطلوبات المالية المخصصة عند الاثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية كـ "مقنتاة لأغراض المتاجرة" في حالة شراءها لغرض بيعها في المستقبل القريب.

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

##### المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والاقتراضات)

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

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

##### إلغاء الاعتراف

يتم التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن اثبات المطلوبات الأصلية واثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

##### مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المسجلة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

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

وبشكل جدلي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن العوض مع مقرض أداة الدين ذات الشروط المختلفة جوهرياً كإطفاء للالتزام المالي والاعتراف بالالتزام المالي الجديد، وبالمقابل، أي تعديل جوهرى في بنود الالتزام المالي القائم أو جزء منه (بسبب الصعوبات المالية المقترض) يتم احتسابه كإطفاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام المالي الجديد.

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

#### ٤-٨ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

#### ٤-٩ عقود الإيجار

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

#### المجموعة كمستأجر

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

#### الموجودات حق الاستخدام

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٤-٩ عقود الإيجار (تتمة)

##### التزامات الإيجار

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

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

##### المجموعة كمؤجر

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

##### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

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

#### ٤-١٠ عقارات للتطوير

إن العقارات للتطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع. تنشأ العقارات للتطوير بالمجموعة عندما تقوم المجموعة بشراء العقارات بهدف البيع أو عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية التي يتضح من خلال بدء التطوير بهدف البيع. يتم إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية كعقارات للتطوير بالقيمة الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم قيدها لاحقاً على أساس التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري خلال سياق العمل الاعتيادي للتكاليف حتى الإنجاز وإعادة التطوير ناقصاً مصاريف البيع.

#### ٤-١١ الموجودات غير المتداولة المعدة للبيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (بصفة أساسية العقارات الاستثمارية) ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حالة استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي عن طريق معاملة البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر لها. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع (باستثناء العقارات الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ١٢-٤ النقد وما في حكمه

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

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

#### ١٣-٤ النقد المحتجز

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

#### ١٤-٤ منافع الموظفين

##### منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

##### منافع ما بعد الخدمة

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

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

#### ١٥-٤ المخصصات

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

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

#### ١٦-٤ مستحق الدفع إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

لدى المجموعة التزامات مطلوبات إلى مالكي الوحدات المتبقين عندما يتم توحيد الاستثمار في صندوق استثماري. يتم إثبات الالتزام مبدئياً بالقيمة الحالية لمبلغ الاسترداد. يتم الاعتراف بأي تغيير لاحق في مبلغ الالتزام في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يشتمل الالتزام على الفوائد المستحقة ومطلوبات مبلغ الاسترداد كما في الشروط والأحكام المتعلقة بالصندوق الاستثماري. ملاك الوحدات الآخرين يستلموا عائد ثابت و مبلغ الاسترداد ثابت فبالتالي يتم الاعتراف بالالتزام بالتكلفة المضافة.

#### ١٧-٤ الزكاة

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ١٨-٤ إيرادات

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

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

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

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

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

#### بيع العقارات للتطوير

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

#### التزامات الأداء

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

#### سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

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

#### تحقق الإيرادات

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ١٨-٤ الإيرادات (تتمة)

##### العقود بمرور الوقت

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

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

##### العقود عند نقطة زمنية معينة

في حالة عدم استيفاء شروط للاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، وسيشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي، مثل الوحدات الفندقية.

##### عصر التمويل الهام

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

##### دخل إيجار العقارات الاستثمارية

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

##### إيرادات إيجار الخدمات الفندقية

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

#### ٤-١٩ مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية

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

#### ٤-٢٠ تكاليف الاقتراض

ترسمل تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج مخزون أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تبدأ الرسملة عندما: (١) تتكبد المجموعة مصروفات للأصل (٢) تتكبد المجموعة تكاليف اقتراض (٣) تتكفل المجموعة بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للغرض المنشود أو البيع. تقيد كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة فيما يتعلق بالحصول على القروض. يتم تسجيل تكاليف الاقتراض المتكبدة بخصوص العقارات الاستثمارية قيد التطوير حال تكديدها.

يتم احتساب الفائدة المرسمة باستخدام تكلفة المتوسط المرجح للقروض الخاصة بالمجموعة بعد تعديلها بشأن القروض المتعلقة بأعمال التطوير المحددة. عندما تتعلق الاقتراضات بتطوير محدد، فإن المبلغ المرسمل هو عبار عن إجمالي الفائدة على تلك الاقتراضات ناقص إيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت. ويتم رسملة الفائدة اعتباراً من بدء أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي، واكتمال جميع أعمال التطوير بشكل جوهري. وتُعلق رسملة تكاليف التمويل في حال وجود فترات طويلة عند توقف نشاط التطوير. وكذلك ترسمل الفائدة على تكلفة شراء موقع العقار الذي تم اقتناؤه بشكل محدد للتطوير لكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للتطوير تحت التنفيذ.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ٢١-٤ إيرادات التمويل وتكاليف التمويل

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

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

#### ٢٢-٤ المعلومات القطاعية

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

إن القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات التي:

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

#### ٢٣-٤ موجودات العقود ومطلوبات العقود

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

تمثل مطلوبات العقود الالتزامات المتعلقة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العملاء، والتي استلمت المجموعة مقابلها العوض (أو أن العوض كان مستحقاً) من العميل. تدرج التزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بموجب العقد بتأدية التزامها (أي نقل السيطرة على البضائع والخدمات ذات العلاقة إلى العميل). بخلاف الطريقة المستخدمة لإثبات إيرادات العقود المتعلقة ببيع العقار المكتمل، تستند المبالغ المفوترة للعميل مقابل بيع العقار للتطوير على تحقيق عدة أمور موجودة في العقد. ولا يشترط توافق المبلغ المعترف به كإيراد لفترة معينة بالضرورة مع المبالغ المفوترة والتي يوافق عليها العميل. في حال تجاوزت العقود التي يتم فيها تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل المبلغ المفوتر ذات الصلة والذي وافق عليه العميل، بدرجة الفرق (كأصل عقد) ويعرض في قائمة المركز المالي تحت "موجودات العقود"، بينما في العقود التي يتم فيها تحويل الموجودات والعقود أقل من المبلغ المفوتر للعميل والذي وافق عليه العميل (أي عندما تستحق الدفعة أو استلام الدفعة قبل تحويل المجموعة للبضائع والخدمات المتبقية)، بدرجة الفرق (كالإزام عقد) ويعرض في قائمة المركز المالي ضمن "مطلوبات عقود".

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٥- الممتلكات والألات والمعدات

	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالآلاف الريالات السعودية	موجودات التنية التحتية بالآلاف الريالات السعودية	اثاث وتجهيزات وموجودات اخرى بالآلاف الريالات السعودية	معدات بالآلاف الريالات السعودية	نظام تبريد المنطقة المركزية بالآلاف الريالات السعودية	مباني بالآلاف الريالات السعودية	أراضي بالآلاف الريالات السعودية
١٨,٣٩٩,٨٠٩	٧,٥٦٤,٥٥٨	٤٢٩,٠٥٧	٧٦٧,٢٦٣	١,٩٦٨,٥١٣	٥٠٥,٠٢٥	٤,٢٠٧,٨٤٧	٢,٩٥٧,٥٤٦
٤٥٩,٢٧٠	٤٥٢,٠٥٧	-	٦,٥٠٢	٧١١	-	-	-
(٥١,٦٤٤)	-	-	(٥١,٦٤٤)	-	-	-	-
١٦,٩٩٦	-	-	١٦,٩٩٦	-	-	-	-
(٣٦,٦٠٠)	-	-	(٣٦,٦٠٠)	-	٥٠٢,١٢٩	-	-
(٦١,٥٤٦)	-	-	-	-	-	-	(٦١,٥٤٦)
١٨,٧٨٢,٧٦٥	٧,٥١٤,٤٧٦	٤٢٩,٠٥٧	٧٥٨,٩٩٧	١,٩٦٩,٢٢٤	١,٠٠٧,١٥٤	٤,٢٠٧,٨٤٧	٢,٨٩٦,٠٠٠
١,٣٩٥,٠٥٨	(١١,٨٦٨)	-	-	-	١١,٨٦٨	-	-
٤٥٤,٢٥٩	١,٢٥٩,٦١١	-	٤,١٥١	١,٠٣١	-	-	١٣٥,٩٩٧
(٢٠,٨٢٥)	(٢٠,٨٢٥)	-	(٢٠,٨٢٥)	-	-	-	-
(١١٠,٨٣٥)	(٥٦,٢٧٧)	-	-	-	-	-	(٥٤,٥٥٧)
-	(٤١,١٠٣)	-	-	-	-	-	٤١,١٠٣
٢٠,٥٠٠,٤٢٢	٩,١١٣,٣٧٥	٤٢٩,٠٥٧	٧٤٢,٣٢٣	١,٩٧٠,٢٥٥	١,٠١٩,٠٢٢	٤,٢٠٧,٨٤٧	٣,٠١٨,٥٤٣
٦٤٥,٥٢٧	-	٢٩,٨٥٢	٢٣٩,٠١٤	١٦٩,٠٧٢	٧٥,٨٣٨	١٣١,٢٥٠	-
٢٧٩,٥٢٣	٧,٩٨٥	٧,٩٨٥	٩٢,٤٧٣	٨١,٩١١	٤٣,٦٦٦	٥٣,٥٣٨	-
(١,٤٣٥)	-	-	(١,٤٣٥)	-	-	-	-
(١٥,٩٦٠)	-	-	(١٥,٩٦٠)	-	-	-	-
٩٠,٧,١٥٥	-	٣٧,٨٣٨	٣١٤,٥٩٢	٢٥,٩٩٣	١١٩,٤٥٤	١٨٤,٧٨٨	-
٢٤٢,٤٧٤	٧,٩٨٤	٧,٩٨٤	٦٨,٨٣٨	٨١,٥٥٢	٣٤,٢٢٧	٤٩,٨٧٣	-
(١٩,٢٢٢)	-	-	(١٩,٢٢٢)	-	-	-	-
١,١٣٠,٩٠٦	-	٤٥,٨٢٢	٣٦٤,٢٠٧	٣٣٢,٥٣٥	١٥٣,٦٨١	٢٣٤,٦٦١	-
١٩,٣٩٩,٥١٦	٩,١١٣,٣٧٥	٣٨٢,٢٣٥	٣٧٨,١١٦	١,٦٣٧,٧٢٠	٨٦٥,٣٤١	٣,٩٧٣,١٨٦	٣,٠١٨,٥٤٣
١٧,٨٨٥,١١٠	٧,٥١٤,٤٨٦	٣٩١,٢١٩	٤٤٤,٤٠٥	١,٧١٨,٢٤١	٨٨٧,٧٠٠	٤,٠٢٢,٠٥٩	٢,٨٩٦,٠٠٠

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٥- الممتلكات والألات والمعدات (تتمة)

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

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

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

(ج) تمثل الأرض ("الأرض") قطع أرض واقعة في منطقة جبل عمر، استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين ("الملاك") مقابل إصدار أسهمها بقيمة اسمية بمبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم بموجب مرسوم ملكي ("المرسوم") (الإيضاح رقم ١). تم إعداد تقييم الأراضي واعتماده من قبل هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة. تم الانتهاء من الإجراءات النظامية لنقل سندات صكوك الملكية من الملك. تعتزم الشركة إكمال إجراءات تحويل أي صكوك ملكية متبقية باسم الشركة وإصدار الأسهم المقابلة، عندما يستكمل مالكوها الوثائق النظامية والقانونية ذات الصلة ("الوثائق").

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

- لم يتم تقديم أي صكوك ملكية في السنتين الأخيرتين.
- فيما يتعلق بالملاك الذين لم يتمكنوا من تقديم سندات الملكية القانونية الخاصة بهم، وفقاً لاتفاقية نقل الملكية، قامت شركة مكة للإشياء والتعمير بالاكتتاب في أسهم الشركة نيابة عن هؤلاء الملك. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ بتاريخ ٢٥/٩/١٤٢٧هـ (الموافق ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦) وبالتالي فإن الملكية القانونية للأرض هي للمجموعة.
- تمتلك الشركة حقوقاً أساسية لاستخدام الأرض بالكامل وفقاً للمرسوم.
- كانت المجموعة مستحوذة على الأرض على مدى السنوات العديدة الماضية وبدأت في البناء عليها، و
- أصدرت الجهات المختصة خلال عام ٢٠٢٠ صك ملكية موحد باسم الشركة لكامل مساحة مشروع المجموعة بمساحة ٢٣٥,٨٦٩,١١ متر مربع.

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

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

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

و. تتضمن الممتلكات والألات والمعدات اصل تحت موجودات حق الاستخدام كما يلي:

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٥- الممتلكات والألات والمعدات (تتمة)

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

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

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

#### منهجية التقييم:

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

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

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة.

تقوم الإدارة المالية في نهاية كل سنة مالية:

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

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

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

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٥- الممتلكات والألات والمعدات (تتمة)

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٥- الممتلكات والألات والمعدات (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الحساسية لتغير نسب القيمة العادلة بحسب تغير الافتراضات الرئيسية لوحدة توليد النقد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

	معدل الخصم التقديري	معدل الخصم التقديري	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع ريال سعودي	تكاليف الإيجار	قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع	معدل الرسلة الحسابية	التغير في معدل الخصم
هيتلون للأجنحة	طريقة الدخل	٪٧	٪٨١،٤٢	من ٣٠٠ إلى ٣،٤٠٠	-	٪٤	التغير في معدل الرسلة
حياء ريجنسي	طريقة الدخل	٪٧	٪٨٨،٤٣	من ٣٧٥ إلى ٢،٧٠٠	-	٪٤	التغير في معدل الرسلة
فندق كورناد	طريقة الدخل	٪٧	٪٧٨،٦٠	من ٢٧٥ إلى ٣،٤٠٠	-	٪٤	التغير في معدل الرسلة
فندق ماربوت	المتوسط المرجح لطريقة التكلفة وطريقة الدخل	٪٧	٪٥٨،٦٧	من ١،٧٠٠ إلى ٣٥٠	-	٪٤	التغير في معدل الرسلة
					السعر لكل متر مربع (ريال سعودي لكل متر مربع) ١٠٠،٧٢١ - ٢١٤،٢٨٦		

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٥- الممتلكات والألات والمعدات (تتمة)

وحدة توليد النقد		طرق التقييم		معدل الخصم		معدل الأشغال التقديري		متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر المربع ريال سعودي		تكاليف الأيجار للمتر المربع		قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع		معدل الرسلة		الحسابية	
	هياكل للمؤتمرات	المتوسط المرجح لطريقة التكلفة وطريقة الدخل	٧٪	٧٣,٨٧٪	٣٥٠ إلى ٤,٥٠٠	-	٢١٤,٢٨٦-٢,٣٢٩	٤٪	١-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪
	سوق الخليل ( S١ & S٢ )	طريقة الدخل	٨-٧,٥٪	٩٥٪ إلى ٩٧٪	٣,٧٦٥	-	-	٥,٥٪	١-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪
	فندق جبل تري	طريقة الدخل	٧٪	٧٣,٠١٪	١,٨٠٠-٤,٠٠٠	-	-	٤٪	١-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪
	المنطقة التجارية - N٣	طريقة الدخل	٧٪	١٠٠٪	٣,٠٠٠	-	-	٤٪	١-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪	٠	٣-٪

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٥- الممتلكات والألات والمعدات (تتمة)		وحدة توريد النقد	
	معدل الخصم	معدل الأعمال التقديرية	معدل الخصم
			طرق التقييم
			متوسط الإيجار اليومي / تكاليف الأيجار
			معدل الإيجار للمتر المربع زبال سعودي
			معدل الرسملة
			معدل الرسمة
			الحسابية
			قيمة الأراضي المطورة للمتر المربع
			السعر لكل متر مربع (زبال سعودي لكل متر مربع)
			٤٢٦,٣٩٩
			٢,٢٠٠,٥٠٠
			٢,٧٨,٠٠١
			٪٨,٥
			المؤوسط المرجح لطريقة جمبرة (تحت الإنشاء) المتبقية
			المرحلة ٢ - المول التجاري ٢ (تحت الإنشاء)
			طريقة الدخل
			٪٨
			٪١٠٠
			٢,٨٠٠
			السعر لكل متر مربع (زبال سعودي لكل متر مربع)
			-
			٪٥,٥
			التغير في
			معدل الرسمة
			٪١٠
			٪٢٠
			٪١١
			٪٨
			٪٩-
			٪٢٠-
			٪١-
			التغير في معدل الخصم
			٪٠
			٪٣
			٪٠
			٪٢-
			٪٤-
			١١,٤٠٠
			٢١٤,٢٨٦
			٢٩٥,٥٥٥
			٢,٠٠٠-٤٥٠
			٪٧٥,٠٨
			طريقة التكلفة
			٪٨,٥
			المرحلة ٣ - المول التجاري ٣ (تحت الإنشاء)
			طريقة الدخل
			٪٨
			٪١٠٠
			٢,٣٠٠
			السعر لكل متر مربع (زبال سعودي لكل متر مربع)
			-
			٪٥,٥
			التغير في
			معدل الرسمة
			٪١-
			٪٣٢
			٪١١
			٪١٩
			٪٠
			٪٩-
			٪٧
			التغير في معدل الخصم
			٪٠
			٪١-
			٪٢-
			٪١١-
			٪١٩-

تكاليف الأيجار - / +  
أن نسبة ٥٪ تؤدي إلى تغير بقيمة العدة بنسبة (١,١) و (١,١) على التوالي.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٥- الممتلكات والألات والمعدات (تتمة)	معدل الخصم	معدل الاعمال التقديري	متوسط الإيجار اليومي / معدل الإيجار للمتر مربع سعودي	تكاليف الإيجار للمتر المربع	قيمة الأراضي المطورة - معدل الرسمة	الحسابية
وحدة توليد النقد						
المرحلة ٤ - فنادق تحت الإنشاء	٨,٥٪	٧٥,٠٠٨٪	من ٣٠٠ إلى ٢,٠٠٠ ريال سعودي	١,٠٤٥,٨٥٨ (ريال سعودي لكل متر مربع) ٢١٤,٢٨٢-٢,٠٠٠	٤٪	تكاليف الإيجار - / + ان نسبة ٥٪ تؤدي إلى تغير بالقيمة العادلة بنسبة (٠,٧٪) و (٠,٧٪) على التوالي.
المرحلة ٤ - قطع أرضي (تحت الإنشاء)	٧٪	١٠٠٪	-	-	٤٪	التغير في معدل الخصم
المرحلة ٥ - قطع أرضي	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	١- / ٠٪
المرحلة ٦ - قطع أرضي	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	٢٥- / ١٢٪
المرحلة ٧ - قطع أرضي	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	١٣- / ١١٪
	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	٢١- / ١٠٪
	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	٢١- / ١٠٪
	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	٢٢٢ مليون ريال سعودي
	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	٢٢٧ و ٢٢٧ مليون ريال سعودي
	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	٢٢٥ مليون ريال سعودي
	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	٢٢٥ مليون ريال سعودي
	-	-	-	السعر لكل متر مربع ١٠٠- / ٤	٤٪	٢٢٣,٦ مليون ريال سعودي و (٢٢٣,٦) مليون ريال سعودي

لا توجد تغيرات محتملة في أي من الافتراضات الرئيسية التي قد تؤدي إلى انخفاض في قيمة الوحدات المولدة للنقد في حال كان التأثير جوهريا بشكل أكبر في الافتراضات الرئيسية والتقديرية فيما يلي النتائج كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

المنطقة التجارية - N٣

في حال زيادة معدل الرسمة ومعدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة بمبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي

فندق ديل تري  
في حال زيادة معدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك إلى انخفاض قيمة بمبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي. في حال زيادة معدل الرسمة ومعدل الخصم بنسبة ١٪، قد يؤدي ذلك انخفاض قيمة بمبلغ ١٢٥,٢ مليون ريال سعودي.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٦- العقارات الاستثمارية

	المجموع بآلاف الريالات السعودية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ بآلاف الريالات السعودية	موجودات البنية التحتية بآلاف الريالات السعودية	معدات بآلاف الريالات السعودية	مباني بآلاف الريالات السعودية	أرض بآلاف الريالات السعودية
	٥,١٥٤,٩٦٧	٢,٤٧٣,٥٩٩	٩٢,٣٢٥	٣٦٥,١٠٢	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٣,٩٤٨
	٧١,٨٠٧	٦٩,٦٩٤	-	٢,١١٣	-	-
	(٥٤,٢٧٥)	-	-	-	-	(٥٤,٢٧٥)
	٥,١٧٢,٤٩٩	٢,٤٩٣,٢٩٣	٩٢,٣٢٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣
	١١,٢٩٢	١١,٢٩٢	-	-	-	-
	٥,١٨٣,٧٩١	٢,٥٠٤,٥٨٥	٩٢,٣٢٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣
	١٠٠,٦٤٨	-	١٦,١٧٥	٥٦,١٧٩	٢٨,٢٩٤	-
	٣٠,٠٢٠	-	١,٩٢٤	١٧,٠٣٨	١١,٠٥٨	-
	١٣٠,٦٦٨	-	١٨,٠٩٩	٧٣,٢١٧	٣٩,٣٥٢	-
	٢٩,٠٩٥	-	١,٩٢٥	١٦,٥٥٧	١٠,٦١٣	-
	١٥٩,٧٦٣	-	٢٠,٠٢٤	٨٩,٧٧٤	٤٩,٩٦٥	-
	٥,٠٢٤,٠٢٨	٢,٥٠٤,٥٨٥	٧٢,٣١١	٢٧٧,٤٤١	٨٣٠,٠١٨	١,٣٣٩,٦٧٣
	٥,٠٤١,٨٣١	٢,٤٩٣,٢٩٣	٧٤,٢٣٦	٢٩٣,٩٩٨	٨٤٠,٦٣١	١,٣٣٩,٦٧٣

الاستهلاك المتراكم:  
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ م  
استهلاك السنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م  
استهلاك السنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صافي القيمة الدفترية:  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

- (أ) تشمل العقارات الاستثمارية مراكز تجارية ومواقف سيارات وعقارات تحت التطوير. تدر المراكز التجارية ومواقف السيارات المطورة دخلاً من خلال عقود إيجار. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تمت رسملة مبلغ ١١,٣ مليون ريال سعودي كتكاليف اقتراض لبناء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٥٧,٩ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على القروض والاقتراضات العامة للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٣,٦٢٪ سنوياً (٢٠٢٠م: ٤,٢٦٪ سنوياً).
- (ب) تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ موجودات تحت الإنشاء متعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية في الأرض.
- (ج) تمثل هذه المبالغ، المبالغ المحوالة إلى الموجودات غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها للبيع والمتعلقة بموجودات تحدها الإدارة ليتم استردادها بشكل رئيسي من خلال معاملة بيع بدلاً من استمرار الاستخدام (الرجوع إلى الإيضاح ١٣).
- (د) تم توزيع مخصص الاستهلاك للسنة على تكاليف مبيعات.
- (هـ) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم رهن الأرض والعقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية بمبلغ ١,٠١٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١,٠١٨ مليون ريال سعودي) كضمانات مقابل قروض واقتراضات إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار. انظر أيضاً الإيضاح (١).
- (و) الرجاء الرجوع أيضاً إلى الإيضاح ٥ (ز) بخصوص الاقتراضات الرئيسية والمعلومات حول إعادة قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات لا يمكن رصدها.
- (ز) فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بشأن العقارات الاستثمارية:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠م	٢٠٢١م	
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٢٦,٣٠٢	٣٤,٣٣٤	دخل إيجار من عقود تشغيل
(٧٨,٩٠٧)	(٣٠,٣٢٢)	مصاريف تشغيلية مباشرة على العقارات مدررة لإيرادات الإيجار

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

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

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠م	٢٠٢١م	
بالآلاف الريالات	بالآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	
٨,٣٩٩,٠٩٦	١١,٣٤٠,٠٠٠	إيرادات إيجار

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

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

(ط) ترتيبات عقود الإيجار

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

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

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

### ٧- الاستثمار في مشروع مشترك

يمثل استثمار المجموعة بنسبة ٤٠٪ في ترتيب مشروع مشترك في شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد")، والتي تعمل بشكل رئيسي في مجال تقديم خدمات نظام تبريد المنطقة المركزية. لدى شركة التبريد رأس مال يتكون فقط من الأسهم العادية، والتي تحتفظ بها المجموعة مباشرة ونسبة حقوق الملكية هي نفسها نسبة حقوق التصويت المملوكة. شركة التبريد غير مدرجة في البورصة. أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة التبريد لإنشاء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة ("نظام التبريد"). مكان العمل الرئيسي للمشروع المشترك هو مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. يتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة التبريد باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في القوائم المالية الموحدة للمشروع المشترك. لقد تم تعديلها لتعكس التعديلات التي أجرتها المجموعة عند استخدام طريقة حقوق الملكية، بما في ذلك تعديلات القيمة العادلة والتعديلات على الاختلافات في السياسة المحاسبية. فيما يلي معلومات مالية مختصرة للمشروع المشترك وتسوية القيمة الدفترية للاستثمار في القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة التبريد:

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

### قائمة الربح أو الخسارة لشركة التبريد:

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

## ٧- الاستثمار في مشروع مشترك (تتمة)

تسوية مقابل القيمة الدفترية:

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

## ٨- استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

القيمة الدفترية كما في		القيمة الدفترية كما في		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	إيضاح
(٢٦,٢٩٠)	(٥٨٨)	٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	أ
٢,٣٠٨	٨٤٤	٦٧,٨٣٦	٢٤,٤٧٥	ب

(أ) يمثل هذا الاستثمار ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢٠ مليون وحدة) من الكيان المستثمر فيه وهو صندوق استثماري عقاري مقفل خاص، مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. الهدف من الكيان المستثمر فيه هو الحصول على حصة في عقارات تقع في مكة المكرمة من أجل توليد الدخل ونمو رأس المال. تتمثل الموجودات الرئيسية للكيان المستثمر فيه في العقارات الاستثمارية. يقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر القوائم المالية على أساس نصف سنوي والتي تُدرج فيها صافي قيمة الموجودات للصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، كما هو محدد من قبل أكثر من مقيم من المقيمين المستقلين (بشار إليه بـ "صافي قيمة الموجودات الاستثمارية"). تعتقد الإدارة أن صافي قيمة الموجودات الاستثمارية هي تقريب معقول للقيمة العادلة للشركة المستثمر بها. وفقاً للقوائم المالية المدققة للشركة المستثمر بها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، فإن صافي قيمة الموجودات الاستثمارية للوحدة تقدر بمبلغ ١٥,٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٥,٢٤ ريال سعودي) والذي تم استخدامه على أساس التقييم لاستثمار المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

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

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

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

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

٢-٨ المبلغ المدرج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
(٢٦,٢٩٠)	(٥٨٨)	(خسارة) القيمة العادلة المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٢,٣٠٨	٨٤٤	مكسب القيمة العادلة المدرج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٣-٨ القيمة العادلة والتعرض للمخاطر

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

٩- النقد وما في حكمه

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

**شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م**
**٩- النقد وما في حكمه (تتمة)**

(أ) يتضمن هذا البند ودائع مرابحة محتفظ بها لدى بنوك تجارية بفترة استحقاق أصلية لمدة ثلاثة، وتحقق أرباحاً بمعدلات السوق السائدة. ومع ذلك، فإن ودائع المرابحة محتجزة بموجب حسابات احتياطي وفقاً للاتفاقيات بموجب الترتيبات ذات الصلة مع البنوك التجارية. يعتمد التصنيف على الترتيب التعاقدوي ويصنف كمتداول عند استحقاق الدفع.

(ب) يبلغ الرصيد في الحسابات البنكية مع الكيانات التي لها إدارة مشتركة مع المجموعة ١,٥ مليون ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٥٠,٣ مليون ريال سعودي).

(ج) يتم الاحتفاظ بالنقد في الحسابات لدى البنوك التي لها تصنيفات ائتمانية جيدة. تقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه و النقد المحتجز يقارب القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

**١٠- الموجودات الأخرى**

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

يتم تسوية الجزء المتداول للإيجار المستحق والذمم المدينة الأخرى على ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. وبالتالي يتم اعتبار القيمة الدفترية كمماثلة للقيمة العادلة.

**١١ عقارات للتطوير والبيع**

تمثل هذه العقارات عقارات يتم تطويرها لبيعها كوحدات سكنية تحددتها الإدارة لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق عمليات المجموعة الاعتيادية.

**كانت الحركة خلال السنة المنتهية كما يلي:**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
١,٤٢٣,٣٠٢	١,٤١٩,٠٤٤	الرصيد الافتتاحي
-	(١,٣٩٥,٠٥٨)	تحويلات (إيضاح ٥ وإيضاح ١١-٤) إضافات
١١,٧٧١	٨٢٠	
١,٤٣٥,٠٧٣	٢٤,٨٠٦	
(١٦,٠٢٩)	-	ناقص: المحمل على تكلفة الإيرادات
١,٤١٩,٠٤٤	٢٤,٨٠٦	

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

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

**١١- عقارات للتطوير والبيع (تتمة)**

١-١١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم رهن العقارات للتطوير للمجموعة والبالغة لا شيء مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٤٦ مليون ريال سعودي) كضمان لبنك تجاري محلي وحاملي صندوق الاستثمار.

٢-١٢ يتم إدراج العقارات للتطوير والبيع المثبتة كمصروف خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بقيمة لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٦ مليون ريال سعودي) ضمن تكلفة عقارات للتطوير مباعاً.

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

٤-١١ وافق مجلس الإدارة على تغيير الاستخدام للممتلكات للتطوير والبيع إلى ممتلكات للتملك والتشغيل. إن التغيير في التصنيف واستراتيجية الاعمال من التشغيل بسبب التغيير في الاستخدام وجزء أساسي نتيجة لتطبيق خطة إعادة الهيكلة.

**وحدات سكنية**

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

**١٢- الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	
٣٦,٦٧٩	١٦,٧٥٧	الذمم المدينة من العقود مع العملاء
٥٣,٣٨٢	١٥٦,٣٢٢	ذمم مدينة من إيرادات الإيجار وبيع أراضي
١٧,٥٣٢	-	ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع
٦٩,٩٩٦	٥٦,٥٥٠	موجودات العقد
٦,٥٣٨	١٥٢,٩٠٤	دفعات مقدمة للموردين
١٤,٥٧١	١٤,٥٧١	الهامش والودائع الأخرى
٧,١٢٧	٢١١,٦٤٥	ذمم مدينة أخرى
(١٠٤,٢٩٧)	(٦٠,٦٨٩)	ناقص: صافي خسارة الانخفاض في القيمة للموجودات المالية
<u>١٠١,٥٢٨</u>	<u>٥٤٨,٠٦٠</u>	

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	
٢٦,٥٧١	٩,٨٨٢	الذمم المدينة من العقود مع العملاء
٤٧,٧٤٩	٤١,٩٢١	ذمم مدينة من إيرادات الإيجار
١٧,٥٣٢	-	ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع
١٢,٤٤٥	٨,٨٨٦	موجودات العقد
<u>١٠٤,٢٩٧</u>	<u>٦٠,٦٨٩</u>	

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٢ - الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

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

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

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

١٣ - مكسب من استبعاد موجودات غير متداولة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	
-	١١٥,٨٢١	الرصيد الافتتاحي
١١٥,٨٢١	١١٠,٨٣٥	محول من ممتلكات وآلات ومعدات
-	(٢٢٦,٦٥٦)	موجودات غير متداولة مباعه خلال السنة
<u>١١٥,٨٢١</u>	<u>-</u>	الرصيد الختامي
-	١,١٤٥,٠٠٠	متحصلات من استبعاد موجودات غير متداولة
<u>-</u>	<u>١,٠٦٨,٨٠٨</u>	مكسب من استبعاد موجودات غير متداولة

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

- (١) قطعة أرض بمساحة ٢,٥٧٢ متر مربع، تقع في المرحلة ٧ من مشروع المجموعة من خلال نقل الملكية القانونية إلى المشتري. وبلغت قيمة البيع ٨٣٠ مليون ريال حيث تم تأجيل ٥٢ مليون ريال سعودي من إجمالي المبلغ وسيتم الاعتراف بها عند استيفاء التزام الأداء.
- (٢) قطعة أرض بمساحة ٢,٦٠٠ متر مربع، تقع في المرحلة ٥ من مشروع المجموعة عن طريق نقل ملكية قطعة الأرض إلى المشتري دون شروط قابلة للإلغاء. تتوقع إدارة المجموعة نقل الملكية كبنود احترازي دون وجود التزام أداء إضافي.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٤- رأس المال والاحتياطيات

١-١٤ رأس المال  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، يتكون رأسمال الشركة من ٩٢٩,٤٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي.

٢-١٤ الاحتياطي النظامي

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

٣-١٤ احتياطي لدفعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين

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

١٥- القروض والاقتراضات

فيما يلي تفاصيل القروض والاقتراضات الخاصة بالمجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٥٢٩,٧٤٨	٩,٦٣٢,٨٧٢	القروض والاقتراضات
٤٣٣,٣٧٤	٢٤١,٣٢٠	عمولات مستحقة عن قرض لأجل
(٢٣,٠٤١)	(٦٥,٢٦٢)	ناقص: نفقات مالية مؤجلة
١٠,٩٤٠,٠٨١	٩,٨٠٨,٩٣٠	
(٢,٥٩٢,٢٠١)	(١,٧٦٦,٠٨٥)	الجزء المتداول
٨,٣٤٧,٨٨٠	٨,٠٤٢,٨٤٥	الجزء غير المتداول
		<b>الجزء غير المتداول</b>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٣٢٦,٠٨٨	قرض حكومي (الإيضاح "أ" أدناه)
٣١٨,٣٠٠	-	عمولة مستحقة الدفع
٣,٥٨٧,٦٩٩	٤,٨٨٩,٠٢٨	قرض مشترك (الإيضاح "ب" أدناه)
-	٢٠١,٩٨٠	عمولة مستحقة الدفع
٣٣١,٧٧٠	-	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ج" أدناه)
٢,٨٧٣	-	عمولة مستحقة الدفع
-	٢٩,١٥٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "و" أدناه)
٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ز" أدناه)
١٥,٨٥٦	-	عمولة مستحقة الدفع
٥٠٦,٢٥٠	٥٠٦,٢٥٠	الصكوك الثانوية (الإيضاح "ح" أدناه)
-	٥٤٧,٥٥٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح "ط" أدناه)
٨,٣٦٢,٧٤٨	٨,١٠٠,٠٤٦	
(١٤,٨٦٨)	(٥٧,٢٠١)	ناقص: تكاليف مالية مؤجلة
٨,٣٤٧,٨٨٠	٨,٠٤٢,٨٤٥	

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

١٥- القروض والاقتراضات (تتمة)

الجزء المتداول

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

قروض لأجل

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

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

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

خلال ٢٠٢٠ م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتأجيل سداد جميع الأقساط التي كانت مسحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. رهنّت المجموعة بالمرحلة الثالثة للمقرض كرهن عقاري مقابل مبلغ القرض.

وخلال سنة ٢٠٢١ م، أبرمت المجموعة اتفاقية إعادة هيكلة للقرض مع وزارة المالية والتي تتضمن تعديلات كبيرة على شروط القرض مثل التنازل عن العمولة المستحقة ورسمة العمولة لجزء لفترة معينة لبداية السداد، وتعديل معدلات العمولة وتحويل جزء معين من القرض الحالي إلى أداة دائمة تابعة. وتمديد الاستحقاق لمبلغ متبقي مضمون بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي إلى ٣١ مارس ٢٠٢١ م كدفعة واحدة.

فيما يلي السمات الرئيسية للأداة الدائمة التابعة التي تبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي:

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ١٥- القروض والافتراضات (تتمة)

#### قروض لأجل (تتمة)

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

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

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

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

ب) بتاريخ ١٨ مايو ٢٠١٥م (الموافق ٢٩ رجب ١٤٣٦ هـ) تم توقيع اتفاقية قرض إسلامي مشترك بنظام الإجارة بحد ائتماني قدره ٨ مليار ريال سعودي مع بنكين محليين. تم استخدام هذا القرض في سداد جميع الالتزامات البنكية الخاصة بالمرحل ٢ و ٤ و ٥ بما في ذلك قرض من بنك محلي بحد ائتماني قدره ٢ مليار ريال سعودي (تم دفعه) والتزام آخر قصير الأجل، بالإضافة إلى استكمال إنشاء المرحلة ٢ والمرحلة ٤، وكذلك تنفيذ المرحلة ٥. يستحق سداد تمويل القرض الإسلامي المشترك على مدى ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية بواقع دفعات ربع سنوية تنتهي في سبتمبر ٢٠٢٧م. سحبت المجموعة مبلغ ٤,٥ مليار ريال سعودي بموجب التسهيل ويحمل ربحاً بمعدل سايبور زائد نسبة. خلال ٢٠٢٠م، تلقت المجموعة خطاباً بتأجيل السداد المستحق حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م.

قدمت المجموعة مقابل هذا التسهيل الضمانات التالية:

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

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

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

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

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٥- القروض والافتراضات (تتمة)

قروض لأجل (تتمة)

ج) وقعت المجموعة بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٢١ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيل قرض طويلة الأجل غير مضمون مع بنك محلي له إدارة مشتركة مع الشركة (إيضاح ١٩) بحد التسهيل ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة، حيث سيتم سداد القرض على

مدى أربع سنوات. وبالتالي، وفقاً لشروط السداد، فإن القرض يستحق السداد على سبعة أقساط نصف سنوية متساوية، واستحق القسط الأول في ٢٠ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٩هـ) بينما استحق القسط الأخير في ٢٠ مارس ٢٠٢١م (الموافق ٧ شعبان ١٤٤٢هـ). يحمل القرض تكاليف الاقتراض وفقاً لمعدل سايبور زائد ٥٪. في ٢١ مارس ٢٠١٩م (الموافق ١٤ رجب ١٤٤١هـ)، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيل للمبلغ المستحق من القرض كما في تاريخ إعادة الهيكلة. وبناء عليه، ووفقاً للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على تسعة أقساط؛ القسط الأول المستحق في ١٨ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ١٧ ذو الحجة ١٤٤٠هـ) والدفعة الأخيرة المستحقة في ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٤ ربيع الأول ١٤٤٥هـ). خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تلقت المجموعة تأجيلاً قصيراً الأجل على القسط المستحق في مارس ٢٠٢٠م وسبتمبر ٢٠٢٠م حتى تاريخ استحقاق القسط التالي في مارس ٢٠٢١م

وسيتم سداد المبلغ المتبقي حتى سبتمبر ٢٠٢٣م بناء على جدول سداد الإيجار نصف السنوي. بسبب إعادة الهيكلة في الدفعات الحالية، قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. خلال ٢٠٢١م، تلقت المجموعة تأجيلاً قصيراً الأجل للقسط المستحق في مارس ٢٠٢١م حتى يوليو ٢٠٢١م. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة مبلغ ٦٣٦ مليون ريال سعودي. لاحقاً لنهاية السنة، تم سداد القرض بالكامل. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

د) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٧م (الموافق ٢٢ شوال ١٤٣٨هـ) اتفاقية تسهيل غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة للمجموعة. يحمل القرض تكاليف اقتراض بالمعدلات التجارية ويستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار لتمديد الفترة ستة أشهر أخرى). يستحق سداد القرض في ٣١ أغسطس ٢٠١٨م (الموافق ٢٠ ذو الحجة ١٤٣٩هـ). بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٧م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩هـ)، أعادت المجموعة التفاوض ووقعت اتفاقية لتحويل التسهيل غير المضمون القائم من خلال تسهيل مضمون بمبلغ إضافي وقدره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليزيد مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتغطية المطلوبات القائمة للمجموعة. إن التسهيل الجديد مضمون بقيمة ١ مليار ريال سعودي بوحدة مشتركة فيها لشركة جبل عمر للتطوير في حصة الشركة التابعة للمجموعة، صندوق الإنماء مكة العقاري، وكانت مستحقة الدفع في ٣١ مارس ٢٠١٨م. يحمل القرض تكاليف اقتراض وفقاً للأسعار التجارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أنهت المجموعة شروط إعادة الهيكلة للتسهيلات وبالتالي تم تمديد فترة الاستحقاق حتى نوفمبر ٢٠٢١م مع تكلفة اقتراض مع معدل سايبور زائد ٣٪. قامت المجموعة بإثبات خسائر تعديل تبلغ ٣٦,٢ مليون ريال سعودي نتيجة لإعادة جدولة التسهيلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

هـ) وقعت المجموعة بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨م (الموافق ٣٠ ربيع الآخر ١٤٣٩هـ) تسهيل غير مضمون وغير ممول مع بنك محلي بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. تم تجديد التسهيل بقيمة ٢٠٩,٨ مليون ريال سعودي مع تاريخ انتهاء في ٣٠ يناير ٢٠٢٠م. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تمديد التسهيل. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استغللت المجموعة مبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة بمعدل سايبور زائد ٢,٥٪. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٠م، وبموجب تسهيلات الاقتراض، يتعين على المجموعة الامتثال للتعهد المالي لنسبة الدين إلى نسبة حقوق الملكية التي لا تتجاوز ٢,٥:١.

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

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

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

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

**١٥- القروض والافتراضات (تتمة)**
**قروض لأجل (تتمة)**

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

لاحقا لنهاية السنة، تعلن الشركة عن الاسترداد الجزئي المبكر للصكوك بقيمة ٦٧,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي كمبلغ إجمالي اسمي لشهادتها (من إجمالي المبلغ الاسمي البالغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي) والتي تم إصدارها في ١٥ نوفمبر ٢٠١٨م وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م.

ط) وخلال المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، دخلت المجموعة في ترتيب تمويل مضمون بقيمة ١,٦ مليار ريال سعودي مع مقرض لاستكمال المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. تم سحب ٥٤٧ مليون ريال سعودي الذي تم استخدامه لتسوية بعض الالتزامات المتعلقة بالمرحلة ٣. وسيتم إجراء عمليات السحب المتبقية من هذا التسهيل خلال اثني عشر شهرا من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. تكلفة الاقتراض هي سايبور زائد ٠,٩٪ سنويا. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

**١٦- مطلوبات مقابل عقود الإيجار**

فيما يلي تفاصيل المطلوبات مقابل عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
٢٧,٠٦١ (٢,٠٢٣)	١٥,٠٩٠ (٥٣٤)	إجمالي مدفوعات الإيجار بموجب عقود الإيجار تكاليف تمويل
٢٥,٠٣٨ (١٠,٨٥٧)	١٤,٥٥٦ (٣,٢٤٧)	ناقص: الجزء المتداول
١٤,١٨١	١١,٣٠٩	الجزء غير المتداول

خلال سنة ٢٠٢١م، سجلت المجموعة إضافة بمبلغ لا شيء (٢٠٢٠م: ١٦ مليون ريال سعودي) كإعادة قياس بسبب التغيير في مدة عقد الإيجار بناء على ممارسة خيار التمديد.

التزام عقود الإيجار بآلاف الريالات السعودية	نفقات تمويل غير مطفاة بآلاف الريالات السعودية	إيجارات عقود مستقبلية بآلاف الريالات السعودية	
٣,٢٤٧ ١١,٣٠٩	(١٦٠) (٣٧٤)	٣,٤٠٧ ١١,٦٨٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ أقل من سنة بين سنة إلى خمس سنوات
١٤,٥٥٦	(٥٣٤)	١٥,٠٩٠	
١٠,٨٥٧ ١٤,١٨١	(٧٣١) (١,٢٩٢)	١١,٥٨٨ ١٥,٤٧٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أقل من سنة بين سنة إلى خمس سنوات
٢٥,٠٣٨	(٢,٠٢٣)	٢٧,٠٦١	

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

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

**١٧- مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين**

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
٢٩,٥٢٣	٣٣,٤٠٠	التزام المنافع المحددة في بداية السنة المدرج في الربح أو الخسارة
١٠,٩٦٨	٧,٩٩٢	تكلفة الخدمة الحالية
٧٨٥	٤٥٩	تكلفة الفائدة
(١,٨٦٩)	(٧٥٧)	مكسب التقليل
٩,٨٨٤	٧,٦٩٤	
		<b>المدرج في الدخل الشامل الأخرى</b>
		(مكسب) / خسارة من إعادة القياس:
		(مكسب) / خسارة اكتوارية ناتجة عن:
		- الافتراضات المالية
		- تعديلات الخبرة
		<b>أخرى</b>
		منافع مدفوعة
		التزام محول
		التزام المنافع المحددة في نهاية السنة

**الافتراضات الاكتوارية**

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الرئيسية المطبقة في تاريخ التقرير المالي:

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

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

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

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

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

**١٧- مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)**
**تحليل الحساسية**

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		معدل الخصم (حركة ١٪) زيادة الرواتب المستقبلية (حركة ١٪)
نقص	زيادة	النقص	الزيادة	
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٢,٠٨٢ (٢,٠٠٩)	(١,٨٤٨) ٢,٢١٩	١,٨٣٣ (١,٧٤٢)	(١,٦٠٠) ١,٩٥٨	

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	خلال ١٢ شهراً التالية (فترة التقرير المالي السنوية التالية) ما بين ١ و ٥ سنوات ما بين ٥ و
٤,٦٣١	٤,٤٥٨	
١٤,٣٨٤	١١,٣٧٠	
٩,٩٩٠	٧,٠٧٠	

**١٨- المطلوبات غير المتداولة الأخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	إيضاح
٧٦٢,٥٩٥	٧٤١,٢٠٥	٢٢ مستحق الدفع إلى شركة تبريد المنطقة المركزية (انظر إيضاح "ب" أدناه)
٣٥٨,٩٢٦	٣٧٠,٣٦٣	محتجزات دائنة - غير متداولة
٦,٠٩٦	٦,٤٥٧	ودائع قابلة للاسترداد (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
١٩,١٧٤	١٣,٤٥٥	أخرى
١,١٤٦,٧٩١	١,١٣١,٤٨٠	

(أ) يتم استلام الودائع القابلة للاسترداد مقابل المراكز التجارية التي يجب تسويتها في نهاية العقد.

(ب) بموجب الترتيب مع شركة تبريد المنطقة المركزية لإنشاء مرافق تبريد وتقديم خدمة التبريد للمجموعة والعملاء الآخرين ضمن منطقة مشروع التطوير. تحدد اتفاقية الامتياز معادلة الأسعار لبيع الخدمات إلى المجموعة والعملاء بمعدل ثابت يخضع لسعة التبريد المتعاقد عليها ونوعية خدمات التبريد.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

## ١٩- الذمم الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
٥٦٧,٢٧٦	٣٣٤,١٥٢	أرصدة المتعاقدين مستحقة الدفع
٨,٠٠٠	١٩,١١٧	محتجزات دائنة - متداولة
٥٥,٩٨٥	٥٧٨,٢٧٢	مصاريف مستحقة الدفع ومخصصات أخرى
٢٤٧,٧٦٥	١٨٨,٩٤١	دفعات مقدمة من العملاء
١٥٩,٢٥٥	١٤١,٠٧١	ذمم دائنة
٤٤٥,٣٤٦	٢٧٨,٣١٣	المبالغ المستحقة إلى الجهات ذات العلاقة والجهات المنتسبة الأخرى (الإيضاح ٢٢)
<u>١,٤٨٣,٦٢٧</u>	<u>١,٥٣٩,٨٦٦</u>	

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

ب) تمثل الدفعة المقدمة من العملاء المبالغ المستلمة مقابل بيع الوحدات السكنية وقطع الأراضي والمبالغ المدفوعة مقدما مقابل إيجار المراكز التجارية.

## ٢٠- ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار

كما هو مبين، وبموجب التقديرات والأحكام الهامة (الإيضاح ٢-٤)، تم توحيد صندوق الإنماء مكة العقاري ("الصندوق"). ونتيجة لتوحيد الصندوق، يستحق دفع الالتزامات إلى بقية مالكي الوحدات في الصندوق. تضمن الالتزام فائدة مستحقة الدفع على أساس نصف سنوي بنسبة ٩,٦% ومبلغ استرداد مستحق الدفع عند تصفية الصندوق. رهنّت المجموعة المرحلة الأولى للصندوق للمقرض كضمان مقابل هذه المعاملة. الرجوع إلى الإيضاح ٦ لمزيد من التفاصيل. ونظراً لأن مالكي الوحدات يستلمون عوائد ثابتة ومبلغ استرداد ثابت، تمت المحاسبة عن الالتزام بالتكلفة المضافة.

## ٢١- زكاة مستحقة الدفع

تم احتساب الزكاة بنسبة ٢,٥% من الإيرادات الخاضعة للزكاة أو الوعاء الزكوي - أيهما أعلى. وبالتالي، تم احتساب الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م على أساس الوعاء الزكوي، وفيما يلي مكوناتها الهامة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
٨,٣١٢,٦٨٨	٧,٩٠٣,٢١٤	حقوق الملكية
١٧,١٦٢,٥٩٢	٨,٢٢٦,١٦٨	مخصصات أول المدة وتسويات أخرى
(٢٥,٣٦٨,٢٥٠)	(٢٦,١١٢,٥٨٨)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل
١٠٧,٠٣٠	(٩,٩٨٣,٢٠٦)	
<u>(١,٠٦٧,٣١٧)</u>	<u>١,١٢٥,٥٦٧</u>	أ دخل / (خسارة) معدلة
<u>(١,١٧٤,٣٤٧)</u>	<u>(١,٦٨٠,٢٢٧)</u>	ب الوعاء الزكوي
<u>(١,٠٦٧,٣١٧)</u>	<u>١,١٢٥,٥٦٧</u>	الوعاء الزكوي أعلى من أ و ب

تم تعديل بعض البنود وفقاً لقانون الزكاة وضريبة الدخل السعودي للتوصل إلى الوعاء الزكوي.

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

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

**٢١- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)**

كانت الحركة في مخصص الزكاة للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	الرصيد الافتتاحي مخصص محمل للسنة
-	٦٨,٧٤١	محمل زكاة متداول - السنة الحالية
٢٩,٠١٧	١٨٢,١٨٩	محمل زكاة متداول - الفترة السابقة
٦٨,٧٤١	٢١١,٢٠٦	
-	٢١,٨٢١	تحويل من مبالغ مستحقة الدفع
٦٨,٧٤١	٣٠١,٧٦٨	الرصيد الختامي

**الربوط الزكوية**

خلال سنة ١٤٤٣هـ، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربطاً زكياً للفترة الفاصلة بين ٢٣ رمضان ١٤٢٧هـ و ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٠هـ، ونتج عن ذلك فرض مبلغ زكاة إضافي يبلغ ٣٠,٤ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافاً ضد ربوط الهيئة وقدمت ضماناً بنكياً قدره ٢٩,١ مليون ريال سعودي. وخلال ٢٠١٦م، أصدرت لجنة الاستئناف العليا لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قرارها بتخفيض التزام الزكاة لمبلغ ٢١,٨ مليون ريال سعودي. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافاً آخر لديوان المظالم ضد قرار لجنة الاستئناف العليا. وما زال هذا الاستئناف قيد التقييم ويانتظر قرار الأمانة العامة للجان الضريبية. وتتوقع الإدارة نتيجة إيجابية. خلال سنة ٢٠٢١م، سجلت شركة جبل عمر للتطوير زكاة إضافية مستحقة الدفع بمبلغ ١٧ مليون ريال سعودي للربوط ذات الصلة.

وخلال سنة ١٤٣٥هـ، أصدرت الهيئة ربوطاً زكياً وضريبة استقطاع ومطالبة بزكاة وضريبة استقطاع إضافية بمبلغ ٢٦,٨ مليون ريال سعودي للسنوات المنتهية من ٣٠ ذو الحجة ١٤٣١هـ إلى ١٤٣٣هـ. قدمت شركة جبل عمر للتطوير استئنافاً ضد ربوط الهيئة وقدمت ضماناً بنكياً قدره ١٤,٦ مليون ريال سعودي. وتتوقع الإدارة نتيجة إيجابية.

قدمت المجموعة عائداتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٤هـ إلى ١٤٣٧هـ بالإضافة إلى الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وحصلت على شهادة زكوية محددة بالسنوات المذكورة. لم تكمل الهيئة مراجعة العائدات الزكوية ولم تُصدر ربوطاً بالسنوات المذكورة. وبالإضافة إلى ذلك، قدمت المجموعة خلال عام ٢٠١٧م عائدات زكوية معدلة للسنوات من ١٤٣٤هـ إلى ١٤٣٦هـ، والتي تم إقرارها من قبل الهيئة وما زالت تنتظر إصدار الربوط. قامت المجموعة باستلام ربوط زكوية من قبل الهيئة للسنوات حتى ٢٠١٨م بمبلغ يبلغ تقريباً ٤٢١ مليون ريال سعودي، وسجلت زكاة مستحقة الدفع بناءً على الربوط المعدلة بقيمة ١٣٣,١ مليون ريال سعودي، وقدمت استئنافاً ضد الربوط المفتوحة.

أصدرت الهيئة خلال سنة ٢٠٢١م ربوط زكوية للسنوات ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م نتج عنها التزام زكاة إضافي بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي وسجلت مبلغ الزكاة مستحقة الدفع بمبلغ ١٠٢ مليون ريال سعودي. قدمت المجموعة اعتراضاً ضد الربوط المذكورة. ويتم حالياً مراجعة الاعتراض من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

**٢٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها**

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين وكبار موظفي الإدارة بالمجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة، أو التي يمارس عليها تأثيراً هاماً من قبل هذه الجهات. يتم اعتماد أسعار وشروط هذه التعاملات من قبل إدارة المجموعة. فيما يلي بيان بمعاملات المجموعة مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها.

العلاقة	الجهة ذات العلاقة
مشروع مشترك	شركة تبريد المنطقة المركزية
جهة منتسبة	بنك البلاد
الشركة المستثمر فيها	صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة
مساهم	شركة مكة للإنشاء والتعمير

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٣٣,٩٧٩	٢٨,٢٩١	تكلفة تمويل على قرض من بنك محلي	بنك البلاد - جهة منتسبة
٣,٧٥٢	٦,٧١٤	- منافع موظفين قصيرة الأجل	موظفي الإدارة العليا
١٥٢	١٥٠	- منافع ما بعد التوظيف	
٥٨٥	٥٥٧	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	
٤٣,١٩٠	٧٤,٥٣٠	رسوم تبريد ودفعات إيجار (الإيضاح ٥ (أ)) أعمال إنشائية تحت التنفيذ مستحوز عليها من قبل شركة تبريد المنطقة المركزية	شركة تبريد المنطقة المركزية - مشروع مشترك
٢٢٩	-	رسم الامتياز ٧٪	
٧,١٧٥	٧,٩٩٣	أخرى	
٥,٢٨٠	٣٥٣		

يشمل موظفي الإدارة الرئيسيين التنفيذي ورؤساء الأقسام. يشمل تعويض كبار موظفي الإدارة بالمجموعة على الرواتب والمنافع غير النقدية والاشتراكات في برنامج المنافع المحددة لما بعد الخدمة.

فيما يلي الأرصدة الناشئة عن المعاملات مع الجهات ذات العلاقة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	المدرج ضمن	العلاقة	الجهة ذات العلاقة
٧٦٢,٥٩٥	٧٤١,٢٠٥	مطلوبات غير متداولة أخرى	مشروع مشترك	شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة
٦١٩,٤٦٨	٦٤٢,٢٧٧	قروض واقتراضات الذمم الدائنة ومطلوبات متداولة أخرى الذمم الدائنة و	جهة منتسبة مشروع مشترك	بنك البلاد شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة
١٢٠,٢٥٦	٢٠٨,٨١٧	مطلوبات متداولة أخرى ذمم مدينة	الشركة المستثمر فيها	صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة شركة تبريد المنطقة المركزية الشركة
١١٢,٥١٩	٦٩,٤٩٦	مطلوبات متداولة أخرى وذمم مدينة أخرى	مشروع مشترك	شركة مكة للإنشاء والتعمير
(٥,٢٨٠)	(١١,٤٦٧)	مطلوبات متداولة أخرى	مساهم	
٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥			

يمثل المبلغ المستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير النقد المدفوع من قبلهم مقابل الأسهم النقدية المصدرة مقابل الأرض التي لم يتمكن ملاكها تقديم صكوكها النظامية والقانونية. انظر الإيضاح ٥ لمزيد من التفاصيل. تم تسوية المبلغ المدفوع لشركة مكة للإنشاء والتعمير خلال السنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٦هـ (١٤ أكتوبر ٢٠١٥م) والبالغ ٥٠ مليون ريال سعودي مقابل الالتزام المسجل خلال سنة ١٤٣٧هـ.

٢٣- الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	إيضاح	إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء إيرادات من دخل الإيجار
١٥٠,٣٨٠	٢٧٦,٠٢٥	أ	
٢٦,٣٠٢	٣٤,٣٣٤	ب	
١٧٦,٦٨٢	٣١٠,٣٥٩		

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢٢٣ - الإيرادات (تتمة)

(أ) تفصيل إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء  
فيما يلي الإيرادات المفصلة حسب نوع الإيرادات وتوقيت إثبات الإيرادات. ويتضمن الجدول أيضاً تسوية الإيرادات المفصلة والتقرير القطعية للمجموعة. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على إيرادات المجموعة في المملكة العربية السعودية.

	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م
	المجموع	المركز التجارية	عقارات التطوير والبيع	عقارات التطوير والبيع	المركز التجارية	عقارات التطوير والبيع	عقارات التطوير والبيع	المركز التجارية	عقارات التطوير والبيع	عقارات التطوير والبيع	عقارات التطوير والبيع	عقارات التطوير والبيع
	بالت	بالت	بالت	بالت	بالت	بالت	بالت	بالت	بالت	بالت	بالت	بالت
	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية
نوع الإيرادات												
بيع عقارات للتطوير والبيع	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	-	-	-	-	-	-	-	-
عمليات الفندق	٩١,٠٠٢	١٤٢,١١١	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إيجار الغرف	٢٨,٣٣٥	٣٧,٠٠٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- خدمات أخرى	١٥٠,٣٨٠	٢٧٦,٠٢٥	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	-	-	-	-	-	-	-	-
توقيت إثبات الإيرادات:	٢٨,٣٣٥	٣٧,٠٠٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
نقطة زمنية معينة	١٢٢,٠٤٥	٢٣٩,٠٢٠	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	-	-	-	-	-	-	-	-
بمجرد الوقت	١٥٠,٣٨٠	٢٧٦,٠٢٥	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء	١٥٠,٣٨٠	٢٧٦,٠٢٥	٣١,٠٤٣	٩٦,٩٠٩	-	-	-	-	-	-	-	-
ب. إيرادات إيجار												
الفندق	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
موقف سيارات	٢,٤٤٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مركز تجاري	٢٣,٨٦٢	٣٤,٣٣٤	-	-	٢٣,٨٦٢	٣٤,٣٣٤	-	-	-	-	-	-
مجموع الإيرادات من عقود الإيجار	٢٦,٣٠٢	٣٤,٣٣٤	-	-	٢٣,٨٦٢	٣٤,٣٣٤	-	-	-	-	-	-

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٤ - تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
٧١,٧٠٥	٨٧,٦١٦	تكلفة عقارات للتطوير والبيع
٣٨,٩٠٧	٢٩,٥٤٨	تكلفة تشغيل مركز تجاري
		تكلفة الفندق
٤٠١,٣٨٨	٣٧٥,١١٣	- تكلفة التشغيل
٤٠,٠٠٠	٣٩,٥٧٢	- تكلفة متعلقة بعقود الإيجار
٤٩,٣٦٧	٣,١٤٥	تكلفة أخرى
<u>٦٠١,٣٦٧</u>	<u>٥٣٤,٩٩٤</u>	

٢٥ - المصاريف العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
١٠٤,٧٩١	١٣٦,٧٥٣	تكاليف متعلقة بالموظفين ومصاريف السفر
٩١,٤٩٨	٥١,١٨١	استهلاك وإطفاء
١٠,٠٧٥	٣,٣٧٨	ضرائب استقطاع
٧,٦٧٣	١٦,٥٥٤	أتعاب مهنية واستشارية
٧٣٥	٥٩٤	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٥١٨	١,٦٦٨	مصاريف ما قبل افتتاح الفنادق
٢٧,٨٢٣	٢٧,٤٩٢	أخرى
<u>٢٤٣,١١٣</u>	<u>٢٣٧,٦٢٠</u>	

٢٦ - إيرادات تشغيلية أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
٤,٥٢٢	١,٨٢١	إيرادات استثمار مرابحة
٢,٣٠٨	٨٤٤	مكسب القيمة العادلة من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (راجع الإيضاح ٨)
٢,٠٧٨	١,٠٩٧	رسوم الامتياز
٩,٥٩٤	٣,٥٠٠	أخرى
<u>١٨,٥٠٢</u>	<u>٧,٢٦٢</u>	

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

**٢٧- تكاليف تمويل**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	
١٧٤,٦٩٢	٤٢٦,١٥٩	نفقات الفائدة والنفقات المالية المدفوعة/ مستحقة الدفع مقابل المطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٨٩,٢٠٤	٣٦٨,٩٩٧	تكلفة الاقتراض التقليدية
٦٦٣,٨٩٦	٧٩٥,١٥٦	
(١٧٤,٩٦١)	(٥٩,١٢٧)	مبلغ تم رسملته (الإيضاحان ٥ و ٦)
٤٨٨,٩٣٥	٧٣٦,٠٢٩	

(أ) تتكون تكلفة الاقتراض التقليدية تعديلات خسارة بقيمة ٤٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٦٩ مليون ريال سعودي) تم اثباتها خلال ٢٠٢١م.

**٢٨- ربحية / (خسارة) السهم**

تم احتساب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بقسمة ربح / خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على عدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. ونظرا لعدم وجود أسهم مخففة قائمة، فإن الخسائر الأساسية المخففة للسهم الواحد متطابقة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	
(١,٣٣٩,٠٠٥)	٩٤٦,٢٠٦	ربح/(خسارة) السنة العائدة إلى المساهمين في الشركة
٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (العدد بالآلاف)
(١,٤٤)	١,٠٢	ربحية / (خسارة) السهم (ريال سعودي) - الأساسية والمخفضة

**٢٩- التقارير القطاعية**
**أساس تصنيف القطاعات**

لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية الخمسة التالية التي تمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يبين الملخص التالي عمليات كل قطاع.

النشاطات	القطاعات التابعة
تشمل تأجير الغرف وبيع الأطعمة والمشروبات ("الفنادق").	تشغيل الفنادق
تشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية ("المراكز التجارية").	المراكز التجارية
يشمل إنشاء وتطوير العقارات وبيع الوحدات السكنية الجاهزة.	عقارات للتطوير والبيع
تشمل أنشطة البناء والتطوير التي تقوم بها الفنادق في جميع المراحل.	عقارات قيد الإنشاء
أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسويق.	الشركة (المركز الرئيسي)

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

## ٢٩- التقارير القطاعية (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					
عقارات					
المجموع	شركة	للتطوير والبيع	مراكز تجارية	تشغيل الفنادق	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	
١,٧٣٧,٥١٨	١,٤٠٦,٤٣٢	٦٧,٦٧٤	٣٨,٩٦١	٢٢٤,٤٥١	الموجودات المتداولة
١٩,٣٦٩,٥١٦	١٥,١٨٣	-	٤٤,٩٣٠	١٩,٣٠٩,٤٠٣	ممتلكات ومعدات
٥,٠٢٤,٠٢٨	-	-	٣,٤١٢,٧٢٢	١,٦١١,٣٠٦	عقارات استثمارية
٦٩١,٥١٦	٦٩١,٠٦١	-	-	٤٥٥	موجودات غير متداولة أخرى
٢٦,٨٢٢,٥٧٨	٢,١١٢,٦٧٦	٦٧,٦٧٤	٣,٤٩٦,٦١٣	٢١,١٤٥,٦١٥	مجموع الموجودات
١٨,١٩٤,٣٥٢	١٧,٩٠٣,٧٥٠	١٤٩,٠٠٥	٦,٤٧٠	١٣٥,١٢٧	مجموع المطلوبات
٣١٠,٣٥٩	-	٩١,١٩٠	٣٤,٣٣٤	١٨٤,٨٣٥	الإيرادات من العمليات
٢٧٢,٨٣٦	٥١,٢٠٢	-	١٥,٣٣٦	٢٠٦,٢٩٨	استهلاك وإطفاء
٢١١,٢٠٦	٢١١,٢٠٦	-	-	-	مصرف الزكاة
٧,١٧٢	٧,١٧٢	-	-	-	الحصة في أرباح مشروع مشترك
٧٣٦,٠٢٩	١٦٩,٣٢١	-	٢١٥,٣٥٣	٣٥١,٣٥٥	تكلفة تمويل
٩٤٨,٤٨٠	١,٧٢٨,٧١٧	٩,٢٩٣	(٢١٠,٢٠٥)	(٥٧٩,٣٢٥)	الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م					
عقارات للتطوير					
المجموع	شركة	والبيع	مراكز تجارية	تشغيل الفنادق	
بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	بآلاف الريالات	
السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	السعودية	
٢,١٣٥,٩٩٥	٤٢٤,٩١٧	١,٥٠٣,٧٤٤	٨٣,١٨٩	١٢٤,١٤٥	الموجودات المتداولة
١٧,٨٧٥,١١٠	٨٨,٦٥٢	-	-	١٧,٧٨٦,٤٥٨	ممتلكات ومعدات
٥,٠٤١,٨٣١	-	-	٤,٤٨٢,٨٩٧	٥٥٨,٩٣٤	عقارات استثمارية
٦٨٣,٩٤٦	٦٨٣,٩٤٦	-	-	-	موجودات غير متداولة أخرى
٢٥,٧٣٦,٨٨٢	١,١٩٧,٥١٥	١,٥٠٣,٧٤٤	٤,٥٦٦,٠٨٦	١٨,٤٦٩,٥٣٧	مجموع الموجودات
١٨,٧٤٨,١٤٠	١٧,٣٢٥,٤١٠	٢٠٨,٨٣٧	٢٧٢,٧٣٦	٩٤١,١٥٧	مجموع المطلوبات
١٧٦,٦٨٢	-	٣١,٠٤٣	٢٦,٣٠٢	١١٩,٣٣٧	الإيرادات من العمليات
٣١٦,٠٥٤	-	١٩,٢٨٦	١٦,٨١٣	٢٧٩,٩٥٥	استهلاك وإطفاء
٦٨,٧٤١	٦٨,٧٤١	-	-	-	مصرف الزكاة
٩,١٥٧	٩,١٥٧	-	-	-	الحصة في ربح مشروع مشترك
(٤٨٨,٩٣٥)	(٤٨٨,٩٣٥)	-	-	-	تكلفة تمويل
(١,٣٤١,٠٣٨)	(٧١٣,٥١٦)	(٤٠,٦٦٣)	(٩٢,٦٤٦)	(٤٩٤,٢١٣)	مجموع الخسارة الشاملة

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

#### ٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

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

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تشرف إدارة المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة مدى ملاءمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. وتتولى المراجعة الداخلية مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة في دورها الإشرافي. يقوم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات الإدارة والنتائج التي يتم إطلاع الإدارة عليها. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتطور وأي تغييرات في سياسات إدارة المخاطر سينعكس في فترات التقارير المستقبلية.

#### مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تشمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع وهي: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار.

#### مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نظراً للتغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغير في معدل الفائدة في السوق بشكل أساسي بالتزامات الدين طويلة الأجل التي لها معدلات فائدة متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة من خلال المراقبة المنتظمة لمواعيد استحقاق الفائدة على أدواتها المالية التي تحمل فائدة. إن المطلوبات المرتبطة بالعمولة الخاصة بالمجموعة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، مرتبطة بعمولة عائمة، والتي تخضع لتجديد الأسعار. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار العمولات وتعتقد بأن القيمة العادلة ومخاطر أسعار العمولات المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بالمجموعة تعتبر غير جوهرية. تتكون الموجودات المالية التي تحمل فائدة من ودائع مرابحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. ولذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة.

فيما يلي بيان معدل الفائدة للأدوات المالية المرتبطة بالعمولة الخاصة بالمجموعة والمفصح عنها إلى إدارة المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	المطلوبات المالية - بشكل رئيسي الاقتراضات
٩,٨٨٧,٧٤٥	٩,٠٦٨,٣٢٢	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	نقص معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس
٩٨,٨٧٧ (٩٨,٨٧٧)	٩٠,٦٨٣ (٩٠,٦٨٣)		

#### مخاطر العملات

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتم معاملات المجموعة بصفة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر عملة ناشئة عن المعاملات المقومة بعملات مربوطة بالريال السعودي. تعرض المجموعة لمخاطر العملة الناشئة عن العملات المقومة غير المرتبطة بالريال السعودي لا يعد جوهرية في هذه القوائم المالية الموحدة.

#### مخاطر السعر

مخاطر الأسعار هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق (بخلاف الناشئة عن مخاطر أسعار العمولات أو مخاطر العملة) سواء كانت تلك التغيرات بسبب عوامل محددة للأدوات المالية الفردية أو جهتها المصدرة أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

### ٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

#### مخاطر السعر (تتمة)

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

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

#### الأثر على الربح أو الخسارة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية
١٨,٦٢٧	١٥,٢٠٦
(١٨,٦٢٧)	(١٥,٢٠٦)

صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - زيادة بنسبة ٥٪

صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - نقص بنسبة ٥٪

#### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم وفاء طرف بالتزام ما بموجب أداة مالية أو عقد مع عميل والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الملاءة الائتمانية لأطراف المقابلة قبل إبرام أي معاملات وكذلك مراقبة أي تعرضات قائمة بصورة مستمرة لضمان التسوية في الوقت المناسب. تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه والنقد المقيد ومخاطر الائتمان للعملاء، بما في ذلك الذمم المدينة القائمة وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود.

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

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م يعادل القيم الدفترية المعنية كما تم الإفصاح عن ذلك في الأيضاحين ٩ و ١٢.

يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. تعتبر الذمم المدينة الأخرى ذات مخاطر ائتمان منخفضة، وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لتقييم الانخفاض في القيمة. بناء على تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، فإنه لا يوجد أي مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع السنوات المعروضة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود، تطبق المجموعة النهج المبسط لرصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، والذي يسمح باستخدام مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية، إيرادات الإيجارات المستحقة وموجودات العقود على أساس مصفوفة المخصص. من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة التجارية، إيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأيام التأخر في السداد. تتعلق موجودات العقود وإيرادات الإيجار المستحقة بأعمال قيد التنفيذ غير مفوترة. علاوة على ذلك، تتضمن الخسائر الائتمانية المتوقعة المعلومات المستقبلية.

تأخذ مصفوفة المخصصات في الاعتبار خبرة الخسارة الائتمانية التاريخية (فترة ٤٨ شهراً) وتعديلها وفقاً لمتوسط معدلات الاسترداد التاريخية. يتم أخذ معدلات الخسائر السابقة أيضاً بعين الاعتبار لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدره العملاء على سداد الذمم المدينة. حددت المجموعة معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي باعتباره أهم عوامل الاقتصاد الكلي ذات الصلة بالمعلومات المستقبلية، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

#### نمم مدينة للمستأجر

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام عقود الإيجار. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بسداد الإيجارات وتقديم الخدمات للمستأجرين مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على بطاقة أداء جودة الائتمان الشاملة في وقت إبرام اتفاقية الإيجار. ويتم مراقبة الذمم المدينة القائمة على المستأجر بصورة منتظمة. يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، على أساس فردي للمستأجرين الرئيسيين. يمثل الحد الأقصى لتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

نمم مدينة ناتجة عن بيع مخزون الممتلكات والعقارات للتطوير وموجودات العقود تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من خلال مطالبة العملاء بدفعات مقدمة قبل تحويل الملكية، وبالتالي التخلّص بشكل كبير من مخاطر الائتمان للمجموعة فيما يتعلق بهذا الأمر.

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة:

	أكثر من ٣٠ يوماً متجاوزة موعداً استحقاقها	أكثر من ٩٠ يوماً متجاوزة موعداً استحقاقها	أكثر من ٢٧٠ يوماً متجاوزة موعداً استحقاقها	متداول	
	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٢٣٨,٤٧٢	٩٨,٦٥٥	١١,٩٠٨	٢٥,٤٤٦	١٠٢,٤٦٣
معدل الخسارة المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية	٢٥%	٤٨%	٥٩%	٢٧%	٠%
مخصص الخسارة	٦٠,٦٨٩	٤٦,٩٣١	٧,٠٠٦	٦,٥٧٢	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	١٧٧,٥٨٦	١٦٥,٣٠٧	٦,٨٠٢	٥,٢٠٢	٢٧٥
معدل الخسارة المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية	٥٩%	٥٩%	٨٩%	٢٩%	٠%
مخصص الخسارة	١٠٤,٢٩٧	٩٦,٧٧٨	٦,٠٢٦	١,٤٩٣	-

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

**٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)**
**مخاطر السيولة**

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المنشأة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. مخاطر السيولة قد تنتج عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بقيمة قريبة من قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة على أساس منتظم عن طريق التأكد من توفر أموال كافية من خلال التسهيلات الائتمانية لمقابلة اية التزامات مستقبلية. وهذا يشمل النظر في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، المعدة باستخدام افتراضات حول طبيعة وتوقيت ومبلغ المعاملات المستقبلية، والمسار المخطط للإجراءات والتدفقات النقدية الأخرى التي يمكن اعتبارها معقولة وقابلة للتحقيق في ظروف المجموعة. قامت إدارة المجموعة بوضع خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالالتزامات عند استحقاقها ومواصلة عملياتها، دون تقليص كبير، كمنشأة مستمرة.

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	أكثر من سنة		إجمالي القيمة غير المخصومة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
			أقل	أكثر من سنة واحدة وأقل من سنتين		
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية					
١٠,٨٦٠,٣٤٧	٥,٧٢٤,٦٤٥	١,٩٣٥,١٨٧	١,٨٠١,٥٥٧	١,٣٩٨,٩٥٨	١٠,٨٦٠,٣٤٧	قروض واقتراضات
٨,٦٤٤,٤٧٩	٥,٨٠١,٠٨٧	١,٢١٨,٥٩٦	٨١٢,٣٩٨	٨١٢,٣٩٨	٨,٦٤٤,٤٧٩	ذمم دائنة لحامل الوحدة
١,٥٣٩,٨٦٧	-	-	-	١,٥٣٩,٨٦٧	١,٥٣٩,٨٦٧	ذمم دائنة وأخرى
١٥,٠٩٠	-	-	١١,٦٨٣	٣,٤٠٧	١٥,٠٩٠	التزامات عقود إيجار
١,٥٨٩,٧٤٠	٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٤٣٧,٥٩٥	٦٢,٢٣٩	١,٥٨٩,٧٤٠	مطلوبات غير متداولة أخرى
<u>٢٢,٦٤٩,٥٢٣</u>	<u>١٢,٤٢٨,٩٢١</u>	<u>٣,٣٤٠,٥٠٠</u>	<u>٣,٠٦٣,٢٣٣</u>	<u>٣,٨١٦,٨٦٩</u>	<u>٢٢,٦٤٩,٥٢٣</u>	

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	أكثر من سنة واحدة أكثر من سنتين		إجمالي القيمة غير المخصومة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
			أقل	أكثر من سنة واحدة وأقل من سنتين		
بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	بآلاف الريالات السعودية	
١٢,٤٧٨,٠٧١	٨١٤,٨٧٠	٣,١٠٣,٢٣١	٥,٧٦٦,٢١١	٢,٧٩٣,٧٥٩	١٢,٤٧٨,٠٧١	قروض واقتراضات
٨,١٢٣,٠٥٥	٥,٥٤٣,٦٩٣	١,٢١٨,٥٩٦	٨١٢,٣٩٨	٥٤٨,٣٦٨	٨,١٢٣,٠٥٥	ذمم دائنة لحامل الوحدة
١,٢٣٥,٨٦٣	-	-	-	١,٢٣٥,٨٦٣	١,٢٣٥,٨٦٣	ذمم دائنة وأخرى
٢٧,٠٦٠	-	٨,٩٧٨	٦,٤٩٤	١١,٥٨٨	٢٧,٠٦٠	التزامات عقود إيجار
١,٦٨٠,٨٧١	٨٩٨,٠٠٢	٢١١,٩٨٨	٥٠٨,٦٤٢	٦٢,٢٣٩	١,٦٨٠,٨٧١	مطلوبات غير متداولة أخرى
<u>٢٣,٥٤٤,٩٢٠</u>	<u>٧,٢٥٦,٥٦٥</u>	<u>٤,٥٤٢,٧٩٣</u>	<u>٧,٠٩٣,٧٤٥</u>	<u>٤,٦٥١,٨١٧</u>	<u>٢٣,٥٤٤,٩٢٠</u>	

**الالتزامات تجاه حاملي الوحدات**

تسدد الشركة الدفعات إلى الصندوق على أساس نصف سنوي بقيمة ٢٧٠ مليون ريال سعودي ولكن يمكن تأجيل المدفوعات لمدة عامين. على هذا النحو، يجب على الشركة بموجب العقد، سداد مدفوعات نقدية للصندوق.

توزيعات الأرباح المستحقة الدفع لمالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق هي دفعتين نصف سنويتين في السنة بحيث المبلغ الإجمالي لا يقل عن ٩٠٪ من صافي الأرباح القابلة للتوزيع سنوياً (الأرباح غير متوفرة). تم توحيد الصندوق من قبل المجموعة على الأساس المبين في الإيضاح رقم ٢٠ على هذا النحو تم إظهار توزيعات الأرباح المستحقة الدفع في الفترات بناءً على أحكام وشروط الصندوق.

تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية والتسهيلات البنكية والائتمانية الأخرى بصورة منتظمة للوفاء بالالتزامات المستقبلية الخاصة بالمجموعة. راجع الإيضاح رقم ١٥ للتسهيلات الائتمانية غير المستخدمة والإيضاح رقم ٩ لإغلاق المركز النقدي للمجموعة.

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية للموجودات المالية غير المشتقة والمطلوبات المالية المتوقعة استردادها أو تسويتها بعد أقل من ١٢ شهراً من تاريخ التقرير المالي.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	الموجودات المالية
٢١,٠٢٨	٩٥,٢٣٠	موجودات متداولة أخرى
١٩٩,٢٨٧	٤٥٥,٨٤٥	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
٦٧,٨٣٦	٢٤,٤٧٥	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤٨,٣١٩	٧١٦,٥٢٠	نقد مُحتجز

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	المطلوبات المالية
٢,٥٩٢,٢٠١	١,٧٦٦,٠٨٥	قروض واقتراضات - الجزء المتداول
٤٠٦,١٩٩	٤٠٦,١٩٩	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
١٠,٨٥٧	٣,٢٤٧	التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول
١,٢٣٥,٨٦٢	١,٥٣٩,٨٦٧	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	الموجودات المالية
٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	نقد مُحتجز
١٩,٩٤٤	١٨,٣٩٦	موجودات غير متداولة أخرى
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	المطلوبات المالية
٨,٣٤٧,٨٨٠	٨,٠٤٢,٨٤٥	قروض واقتراضات
٤,٦٤٤,٢٦٣	٤,٩٦٤,٢٤٤	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
١٤,١٨١	١١,٣٠٩	التزامات مقابل عقد إيجار - الجزء المتداول
١,١٤٦,٧٩١	١,١٣١,٤٨٠	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو حماية قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها، والحفاظ على قاعدة قوية تمكنها من المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال؛ لتوفير عوائد للمساهمين؛ ولتحسين هيكل رأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. ويتضمن هيكل رأس المال كافة مكونات حقوق المساهمين وقدرها ٨,٦٢٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٦,٩٨٨ مليون ريال سعودي). تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس مال المال وتقوم بعمل التعديلات عليه على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة.

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعلقة بمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من توافر سيولة كافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الاحتفاظ بالقدر الكافي من التسهيلات الائتمانية الملتمزم بها وغير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تخالف الشركة سقف الاقتراض أو التعهدات (كلما اقتضى الأمر) على أي من تسهيلات الاقتراضات. تراقب الإدارة وضع رأس المال النقدي للشركة وهي عملية النظر في هيكل رأس المال العام. تم تحديد بعض هذه المبادرات في إيضاح الاستمرارية (الإيضاح ١).

لدى المجموعة تعهد مالي متعلق بتسهيلات اقتراض بأصل مبلغ قائم بقيمة ٧٠ مليون ريال سعودي. التزمت المجموعة بمتطلبات التعهد المالي خلال سنتي ٢٠٢١م و٢٠٢٠م للتقرير المالي. وبموجب شروط تسهيل الاقتراض، يتعين على المجموعة الامتثال للتعهد المالي لنسبة الدين إلى حقوق الملكية التي لا تتجاوز ٢,٥:١.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٩٤٠,٠٨١	٩,٨٠٨,٩٣٠	اقتراضات
٢٥,٠٣٨	١٤,٥٥٦	التزامات عقود الإيجار
٥,٠٥٠,٤٦٢	٥,٣٧٠,٤٤٣	ذمم دائنة لحاملي الوحدة
(٥١,٢٢٥)	(٣٢٨,٤٢٧)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
(٥٩٠,٩٠٩)	(٩٥٩,١١٠)	ناقصاً: نقد محتجز
١٥,٣٧٣,٤٤٧	١٣,٩٠٦,٣٩٢	صافي الدين (أ)
٦,٩٨٨,٧٤٢	٨,٦٢٨,٢٢٦	حقوق المساهمين (ب)
٢٢,٣٦٢,١٨٩	٢٢,٥٣٤,٦١٨	مجموع رأس المال (أ + ب)
٠,٦٩	٠,٦٢	نسبة الرفع المالي (أ) / (أ + ب)

(أ) صافي الدين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بآلاف الريالات السعودية	
١٠,٩٤٠,٠٨١	٩,٨٠٨,٩٣٠	اقتراضات
٢٥,٠٣٨	١٤,٥٥٦	التزامات عقود الإيجار
٥,٠٥٠,٤٦٢	٥,٣٧٠,٤٤٣	ذمم دائنة لحاملي الوحدة
(٥١,٢٢٥)	(٣٢٨,٤٢٧)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
(٥٩٠,٩٠٩)	(٩٥٩,١١٠)	ناقصاً: نقد محتجز
١٥,٣٧٣,٤٤٧	١٣,٩٠٦,٣٩٢	صافي الدين (أ)
٥,٥٦٦,٨٩٨	٥,٣٨٤,٩٩٩	إجمالي الديون - معدلات أسعار الفائدة الثابتة
١٠,٤٤٨,٦٨٣	٩,٨٠٨,٩٣٠	إجمالي الديون - معدلات أسعار الفائدة المتغيرة
(٦٤٢,١٣٤)	(١,٢٨٧,٥٣٧)	النقد واستثمارات قابلة للسيولة
١٥,٣٧٣,٤٤٧	١٣,٩٠٦,٣٩٢	صافي الدين (أ)

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

إدارة رأس المال (تتمة)

(ب) صافي تسوية الدين

النقد وما في حكمه بالآلاف الريالات السعودية	تقد محتجز بالآلاف الريالات السعودية	اقتراضات بالآلاف الريالات السعودية	مستحقة الدفع لحاملي الوحدات بالآلاف الريالات السعودية	التزامات عقود الإيجار بالآلاف الريالات السعودية	المجموع بالآلاف الريالات السعودية
٢٣٩,١٤٢	٦٨٨,٨٣٤	(١٠,٢١٠,٨٣٣)	(٥,٠٩٩,٨٦١)	(٧,٠٨٢)	(١٤,٣٨٩,٨٠٠)
-	-	(٤٨٩,٢٠٤)	(١٥٤,٢٠٢)	(٩٦٠)	(٦٤٤,٣٦٦)
-	-	-	-	(١٦,٩٩٦)	(١٦,٩٩٦)
(١٨٧,٩١٧)	(٩٧,٩٢٥)	(٢٤٠,٠٤٤)	٢٠٣,٦٠١	-	(٣٢٢,٢٨٥)
٥١,٢٢٥	٥٩٠,٩٠٩	(١٠,٩٤٠,٠٨١)	(٥,٠٥٠,٤٦٢)	(٢٥,٠٣٨)	(١٥,٣٧٣,٤٤٧)
-	-	(٣٩٧,١٨٥)	(٣١٩,٩٨٠)	-	(٧١٧,١٦٥)
-	-	١,٥٠٠,٠٠٠	-	١٠,٤٨٢	١,٥١٠,٤٨٢
٢٧٧,٢٠٢	٣٦٨,٢٠١	٢٨,٣٣٦	-	-	٦٧٣,٧٣٩
٣٢٨,٤٢٧	٩٥٩,١١٠	(٩,٨٠٨,٩٣٠)	(٥,٣٧٠,٤٤٢)	(١٤,٥٥٦)	(١٣,٩٠٦,٣٩١)

٣٠-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قياس القيمة العادلة المثبتة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية كاستثمارات عقارية بالقيمة العادلة في تاريخ قائمة المركز المالي

إن القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن بيع الأصل أو تحويل الالتزام سيتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للأصل أو الالتزام في ظل غياب السوق الرئيسية. إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستعمال الافتراضات التي يستخدمها أطراف السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن أطراف السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة أطراف السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والأحوال وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم من أجلها قياس القيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية تصنف في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إدراجها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة لتقريب قيمها الدفترية.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٠- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)  
١-٣٠ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م					
المستوى ٣ بآلاف الريالات السعودية	المستوى ٢ بآلاف الريالات السعودية	المستوى ١ بآلاف الريالات السعودية	المجموع بآلاف الريالات السعودية	مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو مطفاة بآلاف الريالات السعودية	تكلفة بآلاف الريالات السعودية
٣٢٨,٤٢٧	-	-	٣٢٨,٤٢٧	-	٣٢٨,٤٢٧
٩٥٩,١١٠	-	-	٩٥٩,١١٠	-	٩٥٩,١١٠
٥٣٧,٦٢٨	-	-	٥٣٧,٦٢٨	-	٥٣٧,٦٢٨
٩٥,٢٣٠	-	-	٩٥,٢٣٠	-	٩٥,٢٣٠
-	٣٠٤,١٢٢	٢٤,٤٧٥	٣٢٨,٥٩٧	-	٣٢٨,٥٩٧
١,٩٢٠,٣٩٥	٣٠٤,١٢٢	٢٤,٤٧٥	٢,٢٤٨,٩٩٢	١,٩٢٠,٣٩٥	٣٢٨,٥٩٧

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م					
المستوى ٣ بآلاف الريالات السعودية	المستوى ٢ بآلاف الريالات السعودية	المستوى ١ بآلاف الريالات السعودية	المجموع بآلاف الريالات السعودية	مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو التكلفة: بآلاف الريالات السعودية	تكلفة بآلاف الريالات السعودية
٥١,٢٢٥	-	-	٥١,٢٢٥	-	٥١,٢٢٥
٥٩٠,٩٠٩	-	-	٥٩٠,٩٠٩	-	٥٩٠,٩٠٩
١٠٧,٥٩٣	-	-	١٠٧,٥٩٣	-	١٠٧,٥٩٣
٣٢,٢٢٣	-	-	٣٢,٢٢٣	-	٣٢,٢٢٣
-	٣٠٤,٧١٠	٦٧,٨٣٦	٣٧٢,٥٤٦	-	٣٧٢,٥٤٦
٧٨١,٩٥٠	٣٠٤,٧١٠	٦٧,٨٣٦	١,١٥٤,٤٩٦	٧٨١,٩٥٠	٣٧٢,٥٤٦

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على استثمارات في الصناديق. توضح الجداول التالية أساليب التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة للمستوى ٣ للأدوات المالية في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى المدخلات الهامة المستخدمة التي لا يمكن رصدها.

النوع	طريقة التقييم
استثمار في صناديق عامة	أسعار السوق المدرجة
استثمار في صناديق غير عامة	صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق بناء على القيمة العادلة للموجودات الأساسية للصندوق.
الأدوات المالية الأخرى	تحليل التدفقات النقدية المخصومة

يعتبر كل من القروض والاقتراضات، المطلوبات مقابل عقود الإيجار، والمبالغ مستحقة الدفع لحاملي الوحدات الأخرى في صندوق الاستثمار والمطلوبات الأخرى هي المطلوبات المالية للمجموعة. تقاس جميع المطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالتكلفة المطفاة باستثناء المطلوبات لمالكي الوحدات الأخرى في صندوق الاستثمار. تقارب القيم الدفترية للمطلوبات المالية بموجب التكلفة المطفاة قيمها العادلة.

تقارب القيمة الدفترية لجميع الموجودات المالية المصنفة كتكلفة مطفاة إلى قيمتها العادلة في تاريخ كل تقرير مالي.

شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٠. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة التي لا يمكن رصدها (المستوى ٣)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بالآلاف الريالات السعودية	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالآلاف الريالات السعودية	
٣٣١,٠٠٠	٣٠٤,٧١٠	الرصيد الافتتاحي
(٢٦,٢٩٠)	(٥٨٨)	الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة
٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	الرصيد الختامي

عملية التقييم

تماشياً مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة، تحدد الإدارة المالية للمجموعة القيمة العادلة لتقييمات الأدوات المالية المطلوبة لأغراض إعداد التقرير المالي، بما في ذلك المستوى ٣ من القيم العادلة. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى الرئيس التنفيذي للقطاع المالي ومسؤول شؤون المخاطر. راجع أيضاً الإيضاح ٩ للحصول على تفاصيل حول مدخلات المستوى ٣ الرئيسية المستخدمة من قبل المجموعة.

٣١- التعهدات والالتزامات المحتملة

- (أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت التزامات رأس المال المعلق فيما يتعلق بالمشروع ٤,٢٩٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢,٧٧٨ مليون ريال سعودي).
- (ب) الالتزامات بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير هامة.
- (ج) راجع الإيضاح ٢٢ للمطلوبات المحتملة للزكاة والضريبة.
- (د) لدى المجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، خطابات ائتمانية بنكية بمبلغ ٥٦,٢٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢١,٥ مليون ريال سعودي) صادرة عن بنك محلي في المملكة العربية السعودية.
- (هـ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت الالتزامات المحتملة لخطابات ضمان صادرة نيابة عن المجموعة ما قيمته ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٥٠ مليون ريال سعودي).

٣٢- الأحداث اللاحقة

فيما يلي الأحداث اللاحقة لنهاية السنة:

- أعلنت الشركة عن الاسترداد المبكر الجزئي لصكوك بمبلغ ٦٧,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي بإجمالي قيمة دفترية لشهادتها (من إجمالي مبلغ ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي) تم إصدارها في ١٥ نوفمبر ٢٠١٨م وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م. وتاريخ استحقاقها الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م.
- في ٩ يناير ٢٠٢٢م، استلمت الشركة اشعاراً من الصندوق يتم إبلاغها بموجبه عن موافقة حاملي الوحدات على المعاملة في اجتماع الجمعية العمومية لحملة الوحدات. نتيجة لذلك، سيتم تسوية الالتزام لحملة الوحدات عن طريق إصدار الشركة لأسهم، ولن يؤدي هذا الالتزام على أي تدفقات نقدية صادرة. إضافة إلى ذلك، لاحقاً لنهاية السنة في ٢ أبريل ٢٠٢٢م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع مدير الصندوق لتسوية التزام مقابل أسهم جديدة من الشركة بعدد ٢٢٥,١٣٤,١٦٢ سهم. ووفقاً لشروط الاتفاقية، تعتبر المعاملة ملزمة وغير قابلة للإلغاء.

٣٣- الموافقة على القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتماد إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٨ شعبان ١٤٤٣هـ).



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

القوائم المالية الموحدة

مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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

**القوائم المالية الموحدة**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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



## KPMG Professional Services

Zahran Business Center  
Prince Sultan Street  
P. O. Box ٥٥٠٧٨  
Jeddah ٢١٥٣٤  
Kingdom of Saudi Arabia  
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٧٩٢

Headquarters in Riyadh

## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال  
شارع الأمير سلطان  
ص. ب. ٥٥٠٧٨  
جدة ٢١٥٣٤  
المملكة العربية السعودية  
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

## الرأي المتحفظ

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

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

## أساس الرأي المتحفظ

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

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

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

© ٢٠٢٢ KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

© ٢٠٢٢ كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مهنية مساهمة مغلقة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي منفوخ بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي للفرز وشركه محاسبين ومراجعين قانونيين". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المنتقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة الجزيرة محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٤٢٤٩٤١.



## تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

### أساس الرأي المتحفظ (يتبع)

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

### عدم التأكد الجوهري المتعلق بالاستمرارية

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

### أمر المراجعة الرئيسي

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



## تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

كفاية مخصص الزكاة	
أمر مراجعة رئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>كما هو مفصل في الإيضاح ٢٠ من القوائم المالية الموحدة، قدمت المجموعة إقرارات زكوية لجميع الفترات / السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم الانتهاء من الربوط الزكوية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة) للسنوات من ١٤٢٧هـ إلى ١٤٣٣هـ. وفي الفترات السابقة، رفعت الهيئة مطالبات زكاة إضافية فيما يتعلق ببعض السنوات السابقة التي قدمت المجموعة ضدها طعوناً لدى السلطات المختصة وفي انتظار النتيجة.</p> <p>وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت الإدارة بإثبات مخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الربوط المعقدة والاستئنافات ضدها حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي بسبب الأهمية النسبية للمبالغ الإضافية التي تطالب بها الهيئة، كما أن تحديد مخصص الزكاة يتضمن تقديرات وأحكام هامة من الإدارة تتضمن حساب وعاء الزكاة والأرباح التي تجب عليها الزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية، والتي قد تخضع لتفسيرات مختلفة. وقد يختلف المبلغ النهائي للربط اختلافاً جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على فهم لعملية الإدارة في تقدير مخصص الزكاة للسنوات الحالية والسابقة بما في ذلك الربوط المفتوحة.</li> <li>إشراك خبراء الزكاة لدينا لتقييم الافتراضات والأحكام الهامة المستخدمة من قبل إدارة الشركة ومستشار الزكاة الخارجي.</li> <li>مراجعة المراسلات بين المجموعة والهيئة لتحديد مبلغ الربوط الإضافية التي تطالب بها الهيئة.</li> <li>تقييم مدى كفاية إجمالي المخصص المثبت من قبل الإدارة فيما يتعلق بكل من السنوات الحالية والسابقة (خاصة عند النظر في الربوط التي أصدرتها الهيئة).</li> </ul>
أمر آخر	
<p>تمت مراجعة / فحص القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للفترات المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢م و ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م من قبل مراجع حسابات آخر والذى أبدى رأياً متحفظاً / استنتاجاً بشأن تلك القوائم المالية في ١٠ أبريل ٢٠٢٢م و ٣١ مايو ٢٠٢٢م و ٢٨ أغسطس ٢٠٢٢م على التوالي بسبب استخدام نهج وافترضات غير مناسبة في تحديد المبالغ القابلة للاسترداد للممتلكات.</p>	

### معلومات أخرى

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

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

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

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



## تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

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



## تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

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

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

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

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عبود باعشن  
رقم الترخيص ٣٨٢



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

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

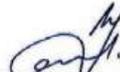
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الإيضاح	
الف ريال سعودي	الف ريال سعودي		
١٩,٣٦٩,٥١٦	٢٠,٢٠١,٥٣٩	٥	الموجودات
٤,٦٤٦	٥٧٣		الموجودات غير المتداولة
٥,٠٢٤,٠٢٨	٥,٠٤٧,٨٤١	٦	الممتلكات والألات والمعدات
١٢١,٧٦٢	١٢٦,٦٥٢	٧	موجودات غير ملموسة
٣٠٤,١٢٢	٢٨٣,٧٦٢	٨	عقارات استثمارية
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	٩	شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٨,٣٩٦	١٧,٤٥٣	١٠	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٥,٠٨٥,٠٦٠	٢٥,٩٢٠,٤١٠		النقد المحتجز
			موجودات غير متداولة أخرى
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
٢٤,٨٠٦	٢١,٠٦٩	١١	الموجودات المتداولة
٩٥,٢٣٠	٦٣,٩٣٧	١٠	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
٥٤٨,٠٦٠	٣٨٩,٦٣٤	١٢	الموجودات المتداولة الأخرى
٢٤,٤٧٥	--	٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧١٦,٥٢٠	٣٤٦,٢٨٨	٩	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤	٩	نقد محتجز - الجزء المتداول
--	١٣٠,٧٤٩	٤-٢	النقد وما في حكمه
١,٧٣٧,٥١٨	١,٢٩٢,٠٦١		موجودات محتفظ بها للبيع
			إجمالي الموجودات المتداولة
٢٦,٨٢٢,٥٧٨	٢٧,٢١٢,٤٧١		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
٩,٢٩٤,٠٠٠	١١,٥٤٥,٣٤٢	١-١٤	حقوق الملكية
--	١,٣٢٧,٥٩٦	٢-١٤	رأس المال
١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦	٣-١٤	علاوة إصدار
(١,١٧٩,٤٩١)	--		الاحتياطي النظامي
(٢٨٥,٩٦٠)	(٢٨٥,٩٦٠)	٤-١٤	خسائر مترجمة
			احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين
٧,٩٣٧,٠٥٥	١٢,٦٩٥,٤٨٤		حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم قبل الأداة
٦٨٩,٦٦٨	٦٨٩,٦٦٨	(١)١٥	التابعة الدائمة
			أداة تابعة دائمة
٨,٦٢٦,٧٢٣	١٣,٣٨٥,١٥٢		صافي حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم بعد الأداة
١,٥٠٣	١,٥٠٠		الحصة غير المسيطرة
٨,٦٢٨,٢٢٦	١٣,٣٨٦,٧١٢		إجمالي حقوق الملكية



سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد الغامدي  
الرئيس التنفيذي



محمد جواد  
القائم بأعمال المدير المالي

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

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

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



سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي



محمد جرّاد  
القائم بأعمال المدير المالي

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

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

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

الإيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م الف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م الف ريال سعودي
الإيرادات	٣١٠,٣٥٩	٨٤٩,٥٠١
تكلفة المبيعات	(٥٣٤,٩٩٤)	(٧٩٧,٧٤٠)
مجمول الربح / (الخسارة)	(٢٢٤,٦٣٥)	٥١,٧٦١
مصروفات البيع والتسويق	(٤,١٣٣)	(٢,٠٩٩)
المصروفات العمومية والإدارية	(٢٣٧,٦٢٠)	(١٧٧,٣٦٠)
مصروفات / (عكس) مخصص خسائر لائتمانية متوقعة	٣٤,٠٣٦	(٤٩,٠٧٩)
الإيرادات التشغيلية الأخرى	٧,٢٦٢	١٩,٠٩٠
مصروفات تشغيلية أخرى	(٣٣,٢٤٦)	(٣٣,٢٢٤)
الخسارة التشغيلية	(٤٥٨,٣٣٦)	(١٩٠,٩١١)
صافي الربح من إطفاء قرض والتزامات عند إيجار	١,٢٧٥,٥٨١	٢٥٩,٦١٨
ربح من استبعاد موجودات غير متداولة	١,٠٦٨,٨٠٨	--
صافي التكاليف التمويلية	(٧٣٦,٠٢٩)	(٤٢٥,٩٧٠)
الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٧,١٧٢	٤,٨٩٠
(خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة	١,١٥٧,١٩٦	(٣٥٢,٣٧٣)
الزكاة	(٢١١,٢٠٦)	--
(خسارة) / ربح السنة	٩٤٥,٩٩٠	(٣٥٢,٣٧٣)
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:		
(خسارة) / ربح إعادة قياس مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢,٤٩٠	(٣,١٥٦)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة	٩٤٨,٤٨٠	(٣٥٥,٥٢٩)
(خسارة) / ربح السنة العائد إلى:		
الشركاء في الشركة الأم	٩٤٦,٢٠٦	(٣٥٢,٤٣٠)
الحصة غير المسيطرة	(٢١٦)	٥٧
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة العائد إلى:	٩٤٨,٦٩٦	(٣٥٥,٥٨٦)
الشركاء في الشركة الأم	(٢١٦)	٥٧
الحصة غير المسيطرة	٩٤٨,٤٨٠	(٣٥٥,٥٢٩)
(خسارة) / ربحية السهم:		
المتوسط المرجح لعقد الأسهم العادية (العدد بالآلاف)	٩٢٩,٤٠٠	١,٠٠٤,٤٤٥
(خسارة) / ربحية السهم العائدة إلى مالكي وحدات الشركة الأم (الأساسية والمخفضة)	١,٠٢	(٠,٣٥)

سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

محمد جواد  
القائم بأعمال المدير المالي

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

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

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

		حقوق الملكية الملائمة للمساهمين في الشركة الأم									
إجمالي حقوق الملكية سعودي	حصص غير مسيطرة ألف ريال سعودي	صافي حقوق الملكية العادية		حقوق الملكية		احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين		الاحتياطي التكميلي		رأس المال سعودي	
		ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٦,٩٨٨,٨٤٢	١,٧١٩	٦,٩٨٧,٠٢٣	--	٦,٩٨٧,٠٢٣	(٢٨٧,٢٩٦)	(٢,١٢٨,١٨٧)	١,٨٥٠,٦	--	--	--	٩,٢٩٤,٠٠٠
٩٤٥,٩٩٠	(١٦)	٩٤٦,٠٠٦	--	٩٤٦,٠٠٦	--	٩٤٦,٠٠٦	--	--	--	--	--
٧,٤٩٠	--	٧,٤٩٠	--	٧,٤٩٠	--	٧,٤٩٠	--	--	--	--	--
٩٤٨,٤٨٠	(١٦)	٩٤٨,٦٩٦	--	٩٤٨,٦٩٦	--	٩٤٨,٦٩٦	--	--	--	--	--
٦,٨٩٦,٦٦٨	--	٦,٨٩٦,٦٦٨	--	٦,٨٩٦,٦٦٨	--	--	--	--	--	--	--
١,٣٣٦	--	١,٣٣٦	--	١,٣٣٦	١,٣٣٦	--	--	--	--	--	--
٨,٦٢٨,٢٢٩	١,٥٠٣	٨,٦٢٩,٧٣٢	--	٧,٩٣٧,٠٥٥	(٣٨٥,٩٦٠)	(١,١٧٩,٤٩١)	١,٨٥٠,٦	--	--	--	٩,٢٩٤,٠٠٠
(٣٥٢,٢٧٣)	٥٧	(٣٥٢,٤٣٠)	--	(٣٥٢,٤٣٠)	--	(٣٥٢,٤٣٠)	--	--	--	--	--
(٣,١٥٦)	--	(٣,١٥٦)	--	(٣,١٥٦)	--	(٣,١٥٦)	--	--	--	--	--
(٣٥٥,٥٢٩)	٥٧	(٣٥٥,٥٨٦)	--	(٣٥٥,٥٨٦)	--	(٣٥٥,٥٨٦)	--	--	--	--	--
٥,١٦٩,٠٨١	--	٥,١٦٩,٠٨١	--	٥,١٦٩,٠٨١	--	--	--	--	٢,٩١٧,٧٣٩	٢,٢٥١,٣٤٧	--
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	(١,٥٩٠,١٤٣)	--
(٥٥,٠٦٦)	--	(٥٥,٠٦٦)	--	(٥٥,٠٦٦)	--	١,٥٩٠,١٤٣	--	--	--	--	--
١٣,٢٨٦,٧١٢	١,٥٥٠	١٣,٢٨٥,١٥٢	--	١٢,٩٤٥,٤٤٤	(٣٨٥,٩٦٠)	--	١,٨٥٠,٦	١,٣٢٧,٥٩٦	١١,٥٥٥,٣٢٧	--	--

إصدار رأس مال بموجب مقبوضة دين  
بحقوق ملكية (الإيضاح ٤-٢)

مقاصة الصافي المتراكمة مقابل علاوة إصدار الأسهم (الإيضاح ٢-١٤)

حل شركة تابعة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

الرصيد في ٣١ يناير ٢٠٢١م

بيع الدخل القابل للأجر  
إجمالي النظر الشامل للسنة  
أداة تابعة دائمة  
مطروحات مستلمة مقبوضات بعض المساهمين المؤسسين  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

خسارة السنة  
الدخل الشامل الأجر  
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

محمد جواد  
القائم بأعمال المدير المالي

رئيس مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

تغير الإيضاحات المرتبطة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م الف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م الف ريال سعودي	الإيضاح
١,١٥٧,١٩٦	(٣٥٢,٣٧٣)	
٢٤٢,٤٧٤	٢٣٢,٨١١	٥
٢٩,٠٩٥	٢٩,٦٢٦	٦
١,٢٦٧	٤,٢٣٨	
٧,٦٩٤	٦,٨٣٧	١٧
(٣٤,٠٣٦)	٤٩,٠٧٩	١٠-١٢
١,٦٠٢	٧٥,٦٥٠	
(٧,١٧٢)	(٤,٨٩٠)	٧
٧٣٦,٠٢٩	٤٢٥,٩٧٠	٢٦
(١,٢٧٥,٥٨١)	(٢٥٩,٦١٨)	٤-٢ و ١٥
(١,٠٦٨,٨٠٨)	--	١٣
(٢٥٦)	٢٠,٣٦٠	
(٢١٠,٤٩٦)	٢٢٧,٦٩٠	
١,٥٤٨	٩٤٣	
(٨٢٠)	٤١,٢٩٤	
(٦٣,٠٠٨)	٣١,٢٩٣	
(٢٢٢,٠٣٢)	(١٢٢,٥٩٦)	
(١٥,٣١١)	(١٧٢,٨٣٧)	
(١٥٢,٦٦١)	٢٤٧,٨٠٤	
(٧٠٢,٧٨٠)	٢٥٣,٥٩١	
(١١٠,٤٦٢)	(٣٩٦,٧٤٦)	
--	(١٦,٧١٠)	٢٠
(١١,٠٣٤)	(٤,٦٢٧)	١٧
(٨٢٤,٢٧٦)	(١٦٤,٤٩٢)	
(٤٥٤,٢٥٩)	(١,٢١٥,٥٠٥)	
١,٠٤٥,٠٠٠	--	
--	(٤٨٣)	٦
(٣,٨٠١)	(١٦٥)	
٤٤,٢٠٥	--	
(٣٦٨,٢٠١)	٣٧٠,٢٣٢	
٢٦٢,٩٤٤	(٨٤٥,٩٢١)	

التغيرات في: موجودات غير متداولة أخرى عقارات مُحتفظ بها للتطوير والبيع الموجودات المتداولة الأخرى ذمم مدينة تجارية وأخرى مطلوبات غير متداولة أخرى ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية تكاليف تمويلية مدفوعة الزكاة المدفوعة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات المتحصلات من استبعاد موجودات غير متداولة الإضافات للعقارات الاستثمارية إضافات إلى موجودات غير ملموسة المتحصل من استبعاد استثمارات مالية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة صافي التغيير في أرصدة نقدية محتجزة

صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية

سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

محمد جواد  
المقائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

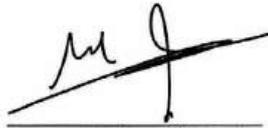
شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	الإيضاح	
١,٣٣٦	--		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١,١٨٤,٤١١	١,٩٩٢,٩٠٧		مدفوعات مستلمة مقدما لبعض المساهمين المؤسسين
(٢٨٥,٨٣١)	(٩٦٩,٠٩٧)		متحصلات من قروض وسلف
(٥٠,٩٠٠)	--		سداد قروض وسلف
(١٠,٤٨٢)	(١,٤٤٠)	٢٩ (ب)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
٨٣٨,٥٣٤	١,٠٢٢,٣٧٠		مدفوعات التزامات عقود إيجار
٢٧٧,٢٠٢	١١,٩٥٧		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٥١,٢٢٥	٣٢٨,٤٢٧		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤		النقد وما في حكمه كما في ١ يناير
			النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر
			معاملات غير نقدية هامة:
١١,٢٩٢	٥١,٤٣١	٦ (أ)	رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية
٤٧,٨٣٥	١٠٦,١٣٣	٥ (د)	رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والألات والمعدات
١,٣٩٥,٠٥٨	--	٥	تحويل من عقارات تحت التطوير إلى ممتلكات وألات ومعدات المحول إلى موجودات محتفظ بها للبيع من الممتلكات والألات والمعدات
--	١٣٠,٧٤٩	٥	المحول من ممتلكات وألات ومعدات إلى عقارات استثمارية
--	٤٠,١٩٥	٥	وعقارات بغرض التطوير والبيع



سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي



محمد جواد  
القائم بأعمال المدير المالي

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ١. معلومات عن الشركة

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

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ١. معلومات الشركة (يتبع)

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام

#### ١-٢ أسس الإعداد

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

#### أسس القياس

#### البنود

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

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

#### ٢-٢ بيان الالتزام

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

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

#### ٣-٢ أساس توحيد القوائم المالية

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

#### ٣-٢ أسس توحيد القوائم المالية (يتبع)

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

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

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

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

#### ٤-٢ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (بتبع)

#### ٤-٢ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة (بتبع)

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

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

#### ٤-٢ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة (يتبع)

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

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

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

#### ٥-٢ الأحكام والتقدير والتفويضات المحاسبية الجوهرية

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

تشمل الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر والشكوك ما يلي:

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (بتبع)

#### ٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (بتبع)

##### الأحكام والتقديرات

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

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

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

##### تصنيف الممتلكات العقارية

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

##### تخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية التشغيلية

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

##### تحديد توقيت إثبات المكاسب والعرض عند بيع الموجودات غير المتداولة

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

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

##### الاستمرارية

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

##### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (يتبع)

#### ٥-٢ الأحكام والتقدير والتفويضات والمحاسبية الجوهرية (يتبع)

##### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

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

##### الأعمال الإنتاجية والقيمة المتبقية للممتلكات والألات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية

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

##### تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير والبيع

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

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

يتم تقدير سعر بيع قطع الأرض من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي لعقارات مماثلة بعد تعديل الفروقات في الموقع والحجم ووضع التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق.

##### الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والأخرى

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (بتبع)

#### ٥-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الجوهرية (بتبع)

##### الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في النزم المدينة التجارية والأخرى (بتبع)

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

حددت المجموعة معدل النمو في إجمالي الناتج المحلي الأكثر ارتباطاً بالعامل الاقتصادي الكلي للمعلومات المستقبلية أنها قد تؤثر على مخاطر الائتمان للعملاء وبالتالي تعديل الخسارة التاريخية بناء على التغييرات المتوقعة لهذا العامل باستخدام سيناريوهات مختلفة. يعتبر تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية التي تم ملاحظتها، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة من التقييمات الهامة. ويعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. وقد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالمجموعة التعثر الفعلي في السداد للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للنزم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالمجموعة في إيضاح ١٢.

#### الزكاة

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

#### خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

#### قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٢. أسس الإعداد وبيان الالتزام (بتبع)

#### ٥-٢ الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الجوهرية (بتبع)

##### إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية

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

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

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

##### تحديد أسعار المعاملات

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

إضافة إلى سعر البيع، يتضمن عقد البيع مقابل متغيراً على شكل غرامات تأخير حيث يتوجب على المجموعة دفعها في حال عدم تسليم الوحدات في الوقت المحدد وفقاً لشروط وبنود العقد. يتم تعديل غرامة التأخير هذه مقابل الإيرادات. وبهذا الخصوص، تقوم المجموعة بعمل حكم جوهري في حال عدم قدرتها على تسليم الوحدات في الوقت حيث تم تقدير غرامة التأخير باستخدام القيمة المتوقعة. وعند تقييم مبلغ غرامات التأخير الذي يجب إثباته في تاريخ التقرير المالي، أصدرت الإدارة حكماً فيما يتعلق بتوقيت وزمن إتاحة الوحدات للجاهزية التشغيلية للمشترى وبالتالي لن تكون ملزمة بهذه الدفعات.

### ٣. التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

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

##### التعديلات على المعايير

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

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

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

**٣. التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (يتبع)**

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

التعديلات على المعايير (يتبع)

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

المعايير والتعديلات الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

#### ١-٤ تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

##### الموجودات

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

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

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

##### المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما تكون:

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

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

#### ٢-٤ الاستثمار في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

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

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

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

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

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

#### ٣-٤ العملات الأجنبية

##### المعاملات والأرصدة

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٣-٤ العملات الأجنبية (يتبع)

#### المعاملات والأرصدة (يتبع)

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

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

#### ٤-٤ الممتلكات والألات والمعدات

##### الإثبات والقياس

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

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

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

##### التكاليف اللاحقة

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

##### الاستهلاك

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٤ الممتلكات والألات والمعدات (يتبع)

##### الاستهلاك (يتبع)

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

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

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

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

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

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

تشتمل تكلفة كل بند من بنود الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ على سعر الشراء وتكلفة الإنشاء/ التطوير وأي تكاليف أخرى متعلقة مباشرة بإنشاء أو شراء بند من بنود الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ على النحو الذي تريده الإدارة. وتقاس الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة تم إثباته. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. يبدأ الاستهلاك عندما تكون الموجودات قادرة على العمل بالشكل الذي تحدده الإدارة بعد تحويلها إلى الفئة المناسبة من الموجودات.

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

##### إلغاء الإثبات

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٤ الممتلكات والألات والمعدات (يتبع)

##### أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

#### ٥-٤ الموجودات غير الملموسة

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

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

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

الأعمار الإنتاجية المقدرة لفترات المقارنة الحالية هي ٤ سنوات.

#### ٦-٤ العقارات الاستثمارية

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٦-٤ العقارات الاستثمارية (يتبع)

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

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

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

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

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

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

#### عدد السنوات

٨٥

٢٠ - ١٦

٨٥ - ٢٠

- المباني
- المعدات
- موجودات بنية تحتية

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٧-٤ الأدوات المالية - التسجيل الأولي والقياس اللاحق

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

#### الموجودات المالية

##### الإثبات الأولي والقياس

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

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

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

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

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

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

##### القياس اللاحق

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

##### الموجودات المالية (يتبع)

##### القياس اللاحق (يتبع)

##### موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)

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

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

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

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

##### الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف الأولي، يمكن للمجموعة أن تختار تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) الأدوات المالية: العرض" ولا يتم الاحتفاظ بها للمتاجرة. تم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

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

##### الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تفيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

##### الموجودات المالية (يتبع)

##### إلغاء الإثبات

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

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

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

##### الانخفاض في القيمة

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

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

##### القياس اللاحق

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

##### المطلوبات المالية

##### الإثبات الأولي والقياس

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

##### القياس اللاحق

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

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

##### المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

##### المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف)

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

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

##### إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

##### مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد. لم تتم مقاصة أي موجودات مالية ومطلوبات مالية كما في تاريخ التقرير.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

##### تعديل الموجودات والمطلوبات المالية

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

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

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

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

#### ٨-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٩-٤ عقود الإيجار

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

#### المجموعة كمستأجر

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

#### موجودات حق الاستخدام

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

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

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

#### التزامات عقود الإيجار

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٩-٤ عقود الإيجار (يتبع)

##### المجموعة كمؤجر

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

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

##### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

#### ١٠-٤ العقارات تحت التطوير

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

#### ١١-٤ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

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

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

#### ٤-١٢ النقد وما في حكمه

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

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

#### ٤-١٣ النقد المحتجز (لدى البنك)

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

#### ٤-١٤ منافع الموظفين

##### منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

##### منافع ما بعد التوظيف

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-١٥ المخصصات

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

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

#### ٤-١٦ المستحق الدفع إلى مالكي وحدات صندوق الاستثمار

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

#### ٤-١٧ الزكاة

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

#### ٤-١٨ الإيرادات

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-١٨ الإيرادات (يتبع)

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

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

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

#### مبيعات العقارات تحت التطوير

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

#### التزامات الأداء

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

#### سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

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

#### إثبات الإيرادات

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

#### العقود بمرور الوقت

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ١٨-٤ الإيرادات (يتبع)

#### مبيعات العقارات تحت التطوير (يتبع)

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

#### العقود عند نقطة زمنية معينة

في حالة عدم استيفاء شروط للاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، وسيشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي، مثل الوحدات الفندقية.

#### التمويل الجوهري

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

#### إيرادات إيجارية من عقارات استثمارية

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

#### إيجار من الخدمات الفندقية

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

#### ١٩-٤ مصروفات بيع وتسويق وعمومية وإدارية

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

#### ٢٠-٤ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج مخزون أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تبدأ الرسملة عندما: (١) تتكبد المجموعة مصروفات للأصل (٢) تتكبد المجموعة تكاليف اقتراض (٣) تتكفل المجموعة بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للغرض المنشود أو البيع. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٢٠ تكاليف الاقتراض (يتبع)

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

#### ٤-٢١ الإيرادات التمويلية والتكاليف التمويلية

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

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

#### ٤-٢٢ المعلومات القطاعية

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

القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات:

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٢٣ موجودات العقود ومطلوبات العقود

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

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

#### ٤-٢٤ الربح / الخسارة التشغيلية

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



شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

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

٥. المتكاتف والائات والمعدات

الإجمالي الف ريال سعودي	الأعمال الر اسمالية تحت التنفيذ الف ريال سعودي	موجودات التيبة التحتية الف ريال سعودي	الائات والموجودات الإخرى الف ريال سعودي	المعدات الف ريال سعودي	نظام تبريد المركزية الف ريال سعودي	المتكاتف الف ريال سعودي	الأرضية الف ريال سعودي
١٨٠٧٨٢,٧٦٥	٧٥١٤,٤٨٦	٤٢٩,٠٥٧	٧٥٨,٩٩٧	١,٩٦٩,٢٢٤	١,٠٠٧,١٥٤	٤,٢٠٧,٨٤٧	٢,٨٩٦,٠٠٠
٤٥٤,٢٥٩	٤٤٩,٠٧٧	--	٤١,٥١١	١,٠٣١	--	--	--
(٢٠,٨٢٥)	--	--	(٢٠,٨٢٥)	--	--	--	١٣٥,٩٩٧
١,٢٩٥,٠٥٨	١,٢٥٩,٠٦١	--	--	--	١١,٨٦٨	--	--
--	(١١,٨٦٨)	--	--	--	--	--	(٥٤,٥٥٧)
(١١٠,٨٣٥)	(٤١,١٠٣)	--	--	--	--	--	٤١,١٠٣
٢,٠٥٠,٠٤٢٢	٩,١١٣,٣٧٥	٤٢٩,٠٥٧	٧٤٢,٣٢٣	١,٩٧٠,٢٥٥	١,٠١٩,٠٢٢	٤,٢٠٧,٨٤٧	٣,٠١٨,٥٤٣
١,٣٢١,٨٨٢	١,٣١٥,١٣٢	--	٥١,٩٥٥	١,٥٥٥	--	--	--
(١٥٢,٨٦٩)	--	--	(٢٥٢,٨٦٩)	--	--	--	(١٣٠,٧٤٩)
(١٣٠,٧٤٩)	--	--	--	--	--	--	--
(٤٠,١٩٥)	(٣٧,٥٥٧)	--	(٢,٦٣٨)	--	--	--	--
٢١,٢٩٨,٤٢٢	١٠,٢٩٠,٩٥٠	٤٢٩,٠٥٧	٤٢٩,٠٥٧	١,٢٩٧,٨١٠	١,٠٢٩,٠٢٢	٤,٢٠٧,٨٤٧	٢,٨٨٧,٧٩٤
٩,٠٧,٦٥٥	--	٣٧,٨٣٨	٣١٤,٥٩٢	٢٥٠,٩٨٣	١١٩,٤٥٤	١٨٤,٧٨٨	--
٢٤٢,٤٧٤	--	٧,٩٨٤	١٨,٨٢٨	٨١,٥٥٢	٢٤,٢٢٧	٤٩,٨٧٣	--
(١٩,٢٢٣)	--	--	(١٩,٢٢٣)	--	--	--	--
١,١٣٠,٩٠٦	--	٤٥,٨٢٢	٣٤٤,٢٠٧	٣٣٢,٥٣٥	١٥٣,٦٨١	٢٣٤,٦٦١	--
٢٣٢,٨١١	--	٧,٩٨٤	٥٩,١٣٠	٨١,٥٩٧	٢٤,٢٢٧	٤٩,٨٧٣	--
(١٦٥,٦٥٢)	--	--	(١٦٥,٦٥٢)	--	--	--	--
(١,١١٣)	--	--	(١,١١٣)	--	--	--	--
١,١٩٦,٩٥٢	--	٥٣,٨٠٦	٢٥٦,٥٧٢	٤١٤,١٣٢	١٨٧,٩٠٨	٢٨٤,٥٣٤	--
٢٠,٢٠١,٥٣٩	١٠,٣٩٠,٩٥٠	٣٧٥,٢٥١	٢٣٥,٤٣٩	١,٥٥٧,٦٧٨	٨٣١,١١٤	٣,٩٢٣,٣١٣	٢,٨٨٧,٧٩٤
١,٩,٣٦٩,٥١٦	٩,١١٣,٣٧٥	٣٨٣,٢٣٥	٣٧٨,١١٦	١,٦٣٧,٧٢٠	٨٦٥,٣٤١	٣,٩٧٣,١٨٦	٣,٠١٨,٥٤٣

٤٢

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

صافي القيمة الدفترية،  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

المتكاتف / شملت خلال السنة

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٥. الممتلكات والألات والمعدات (يتبع)

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

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

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

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

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

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

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

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

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

### ٥. الممتلكات والألات والمعدات (يتبع)

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

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

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

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

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

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

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

**٥. الممتلكات والألات والمعدات (يتبع)**

فيما يلي تفاصيل التقييم السابق:

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

فيما يلي تفاصيل طرق التقييم والافتراضات الرئيسية:

**طريقة التقييم**

طريقة الدخل مع قيمة التخارج على أساس بيع الأرض

**المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة**

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

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

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

**٥. الممتلكات والألات والمعدات (يتبع)**

**طريقة التقييم**

**المدخلات والافتراضات الرئيسية المستخدمة**

طريقة السوق على أساس القيمة الفورية للأراضي

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

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

**طريقة الدخل**

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

**طريقة السوق**

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

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

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

**٢. العقارات الاستثمارية**

	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	المعدات	المباني	الأراضي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٥,١٧٢,٤٩٩	٢,٤٩٣,٢٩٣	٩٢,٣٣٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣	
١١,٢٩٢	١١,٢٩٢	--	--	--	--	
٥,١٨٣,٧٩١	٢,٥٠٤,٥٨٥	٩٢,٣٣٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣	
٢,٦٣٨	--	--	٢,٦٣٨	--	--	
٥١,٩١٤	٥١,٤٣١	--	٤٨٣	--	--	
٥,٢٣٨,٣٤٣	٢,٥٥٦,٠١٦	٩٢,٣٣٥	٣٧٠,٣٣٦	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣	
١٣,٠٦٨	--	١٨,٠٩٩	٧٣,٢١٧	٣٩,٣٥٢	--	
٢٩,٠٩٥	--	١,٩٢٥	١٦,٥٥٧	١٠,٦١٣	--	
١٥٩,٧٦٣	--	٢٠,٠٢٤	٨٩,٧٧٤	٤٩,٩٦٥	--	
١,١١٣	--	--	١,١١٣	--	--	
٢٩,٦٢٦	--	١,٩٢٥	١٧,٠٨٨	١٠,٦١٣	--	
١٩٠,٥٠٢	--	٢١,٩٤٩	١٠٧,٩٧٥	٦٠,٥٧٨	--	
٥,٠٤٧,٨٤١	٢,٥٥٦,٠١٦	٧٠,٣٨٦	٢٦٢,٣٦١	٨١٩,٤٠٥	١,٣٣٩,٦٧٣	
٥,٠٤٤,٠٢٨	٢,٥٠٤,٥٨٥	٧٢,٣١١	٢٧٧,٤٤١	٨٣٠,٠١٨	١,٣٣٩,٦٧٣	

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

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

**٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)**

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

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

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

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

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

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

تتولد الإيرادات من عدد كبير من المستأجرين لا يوجد مستأجر واحد يزيد عن ١٠٪ من إيرادات المجموعة.

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

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

**٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)**

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

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

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

**٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية**

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

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة تبريد المنطقة المركزية:

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

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

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

٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (بتبع)

قائمة الربح أو الخسارة لشركة تبريد المنطقة المركزية:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

قياس القيمة العادلة باستخدام				الإجمالي ألف ريال سعودي	تاريخ التقييم
(المستوى ٣) ألف ريال سعودي	(المستوى ٢) ألف ريال سعودي	(المستوى ١) ألف ريال سعودي			
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠٤,١٢٢	--	٢٤,٤٧٥	٣٢٨,٥٩٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

**٨-٢ المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
(٥٨٨)	(٢٠,٣٦٠)	(خسارة) القيمة العادلة المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٨٤٤	--	مكسب القيمة العادلة المدرج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

**٨-٣ القيمة العادلة والتعرض للمخاطر**

معلومات حول الطرق والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة كما هو في الإيضاح ٢٩.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٩. النقد وما في حكمه**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٨٥	٧٠	النقد في الصندوق
٩٨١,٥٢٧	٦٩٧,٧٦٧	النقد لدى البنوك (راجع الإيضاحات (أ) و (ب) و (ج) أدناه)
٣٠٥,٩٢٥	٢٣١,٤٢٥	ودائع لأجل (الإيضاح (أ) أدناه)
١,٢٨٧,٥٣٧	٩٢٩,٢٦٢	
(٢٤٢,٥٩٠)	(٢٤٢,٥٩٠)	يخصم: نقد محتجز - غير المتداول (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
(٧١٦,٥٢٠)	(٣٤٦,٢٨٨)	يخصم: نقد محتجز - غير المتداول (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤	

(أ) يتضمن هذا البند ودائع مرابحة محتفظ بها لدى بنوك تجارية بفترة استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر، وتحقق أرباحاً بمعدلات السوق السائدة. وعلاوة على ذلك، فإن ودائع المرابحة هذه مقيدة بموجب حسابات الاحتياطي وفقاً للاتفاقيات بموجب الترتيبات ذات الصلة مع بنوك تجارية.

(ب) يبلغ الرصيد في الحسابات البنكية لدى الكيانات التي لديها إدارة مشتركة مع المجموعة لا شيء ريال سعودي كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٥ مليون ريال سعودي).

(ج) يتم الاحتفاظ بالنقدية في حسابات لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة. وتقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه وتقريبات النقد المحتجز القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

**١٠. الموجودات أخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
١٨,٣٩٦	١٧,٤٥٣	الموجودات غير المتداولة الأخرى إيجار مستحق
٨,٣٦٢	١٠,٣١٥	الموجودات المتداولة الأخرى
٣٧,٥٣٩	٤,٠٢٧	المصروفات المدفوعة مقدماً
٤٩,٣٢٩	٤٩,٥٩٥	الذمم المدينة الأخرى للفنادق أخرى
٩٥,٢٣٠	٦٣,٩٣٧	الإجمالي

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١١. العقارات للتطوير والبيع**

تمثل هذه العقارات عقارات يتم تطويرها لبيعها كوحدة سكنية تحددتها الإدارة لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق عمليات المجموعة الاعتيادية. فيما يلي الحركة خلال السنة المنتهية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٤١٩,٠٤٤	٢٤,٨٠٦	رصيد افتتاحي
(١,٣٩٥,٠٥٨)	٣٧,٥٥٧	تحويلات (الإيضاح ٥)
٨٢٠	--	إضافات
٢٤,٨٠٦	٦٢,٣٦٣	
--	(٤١,٢٩٤)	يخصم: المحمل على تكلفة المبيعات
٢٤,٨٠٦	٢١,٠٦٩	

١-١١ تبلغ العقارات تحت التطوير والمبيعات المثبتة كمصروفات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٤١,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: لا شيء ريال سعودي) ضمن تكلفة عقارات تحت التطوير مباعاً.

٢-١١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات بأعلى من قيمتها الدفترية.

**الوحدات السكنية**

قامت إدارة المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لوحداتها السكنية. تضمنت هذه العملية تحديد طريقة تخطط الاستبعاد وتقدير بعض المتغيرات الجوهرية مثل سعر البيع المقدر بناء على طريقة الاستبعاد المخطط لها، تكلفة البيع المقدرة والتكلفة المقدرة لجعل الأصل جاهزاً للبيع. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية بأعلى من قيمتها الدفترية.

**١٢. الذمم المدينة التجارية والأخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٦,٧٥٧	٣٦,٩٥٦	ذمم مدينة من عقد مع عملاء
١٥٦,٣٢٢	٢٠٥,٩٨٥	ذمم مدينة من إيرادات الإيجار وبيع الأراضي (الإيضاح ١٢-١)
٥٦,٥٥٠	١٢,٥١٩	موجودات العقود
١٥٢,٩٠٤	١٣٢,٥٦٥	دفعات مقدما إلى موردين
١٤,٥٧١	--	تأمين وودائع أخرى
٢١١,٦٤٥	١٠١,٤١٠	ذمم مدينة أخرى
(٦٠,٦٨٩)	(٩٩,٨٠١)	يخصم: مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
٥٤٨,٠٦٠	٣٨٩,٦٣٤	

١-١٢ يشمل ذلك مبلغ ٤٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٤٨ مليون ريال سعودي) يتعلق ببيع بعض العقارات في فترات سابقة. وتمت تسوية المبلغ بالكامل لاحقاً لتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٢. الذمم المدينة التجارية والأخرى (يتبع)**

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة مقاسة بالتكلفة المطفاة وتستحق بشكل عام على فترات من ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً. وقد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في مخاطر الائتمان لدى الأطراف المقابلة. وليس من ممارسات المجموعة الحصول على ضمانات على الذمم المدينة التجارية لطرف ثالث، وبالتالي فهي غير مضمونة. وتتركز الذمم المدينة التجارية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، مثل أكبر خمسة عملاء ٥٤٪ (٣١) ديسمبر ٢٠٢١م: ٧١٪) من الذمم المدينة القائمة. وبسبب قصر آجال الذمم المدينة التجارية، تم اعتبار قيمها الدفترية مقاربة لقيمتها العادلة.

تشمل الدفعات المقدمة للموردين بشكل رئيسي الدفعات المقدمة المتعلقة بإصلاح وصيانة أعمال البنية التحتية.

فيما يلي مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩,٨٨٢	١٠,٦٥١	ذمم مدينة من عقد مع عملاء
٤١,٩٢١	٧٨,٦٤٩	ذمم مدينة من إيرادات الإيجار
--	٨,٤٧٨	ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع
٨,٨٨٦	٢,٠٢٣	موجودات العقود
<b>٦٠,٦٨٩</b>	<b>٩٩,٨٠١</b>	

٢-١٢ فيما يلي الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية مقابل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠٤,٢٩٧	٦٠,٦٨٩	رصيد افتتاحي
(٣٤,٠٣٦)	٤٩,٠٧٩	محمل/ (عكس) للسنة
(٩,٥٧٢)	(٩,٩٦٧)	شطب مخصص مقابل ذمم مدينة
<b>٦٠,٦٨٩</b>	<b>٩٩,٨٠١</b>	رصيد الإقفال

تتعلق موجودات العقود ذات الصلة بمبيعات العقارات على الخارطة لغرض التطوير والبيع. يتم الاعتراف بموجودات العقود مبدئيًا للإيرادات المكتسبة من العقارات تحت التطوير المقدمة للعملاء ولكن لم يتم إصدار فواتير بها. عند إصدار الفاتورة، يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية. وأثبتت المجموعة أيضاً مخصص خسارة لموجودات عقود وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ١٣. الربح من استبعاد الموجودات غير المتداولة

يبلغ الربح من بيع أرض لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١,٠٦٨ مليون).

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١١٥,٨٢١	--	رصيد افتتاحي
١١٠,٨٣٥	--	المحول من ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٢٦,٦٥٦)	--	موجودات غير متداولة مباعه خلال السنة
--	--	رصيد الإقفال
١,٠٤٥,٠٠٠	--	المتحصلات من استبعاد موجودات غير متداولة
١,٠٦٨,٨٠٨	--	ربح من استبعاد موجودات غير متداولة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم بيع قطع الأراضي التالية:

(١) قطعة أرض بمساحة ٢,٥٧٢ متر مربع، تقع في المرحلة ٧ من مشروع المجموعة من خلال نقل الملكية القانونية إلى المشتري. ومن بين ٨٣٠ مليون ريال سعودي، يتم تأجيل مبلغ ٥٢ مليون ريال سعودي ليتم إثباته عند الوفاء بالتزامات الأداء ذات الصلة.

(٢) قطعة أرض بمساحة ٢,٦٠٠ متبر مربع، تقع في المرحلة ٥ من مشروع المجموعة عن طريق نقل ملكية قطعة الأرض إلى المشتري دون شروط قابلة للإلغاء. تتوقع إدارة المجموعة نقل صك الملكية كبنود احترازي دون وجود التزام أداء إضافي.

### ١٤. رأس المال والاحتياطيات

#### ١-١٤ رأس المال

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠	الأسهم بالألف
--	٢٢٥,١٣٤	عند الإصدار في ١ يناير ٢٠٢٢م - المدفوع بالكامل / المساهم به
٩٢٩,٤٠٠	١,١٥٤,٥٣٤	إصدار أسهم مقابل اتفاقية مقايضة (راجع الإيضاح ٢-٤)
٩,٢٩٤,٠٠٠	١١,٥٤٥,٣٤٢	عند الإصدار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م - المدفوع بالكامل / المساهم به
		القيمة الاسمية المصرح بها ١٠ ريال سعودي

#### ٢-١٤ علاوة الإصدار

بناء على تسوية التزام عقد الإيجار كما هو مذكور في الإيضاح ٢-٤، تم تسجيل احتياطي علاوة إصدار بقيمة ٢,٩١٨ مليون ريال سعودي.

في ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٢م، وفقاً لما تسمح به اللوائح المعمول بها، قرر مجلس إدارة الشركة الموافقة على طلب / مقاصة رصيد علاوة الأسهم المتاح مقابل الخسائر المتراكمة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وبناءً عليه، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، يجب عمل مقاصة لرصيد علاوة إصدار بمبلغ ١,٥٩٠ مليون ريال سعودي على هذا النحو.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ١٤. رأس المال والاحتياطيات (يتبع)

#### ٣-١٤ الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة (بعد تحمل الخسائر المتراكمة) إلى الاحتياطي النظامي. يمكن للمجموعة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي متى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. وهذا الاحتياطي النظامي غير متاح للتوزيع. ونظراً لأن الشركة تكبدت خسارة صافية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي النظامي خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ.

#### ٤-١٤ احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين

يمثل ذلك مدفوعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومعتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في نظام الشركة الأساسي، ولاحقاً توقفت من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيتهم العمومية غير العادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦م (الموافق ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ). إن المبالغ المدفوعة مقدماً قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل الشركة على المؤسسين و / أو مقابل متحصلات استبعاد أسهم الشركة المحتفظ بها من قبل المؤسسين.

### ١٥. القروض والسلف

فيما يلي تفاصيل قروض وسلف المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٩,٦٣٢,٨٧٢	١٠,٦٨٢,٤٣٣	القروض والسلف
٢٤١,٣٢٠	٣٦١,٦٢٣	عمولة مستحقة
(٦٥,٢٦٢)	(٦٣,٠١١)	يخصم: مصروفات تمويلية مؤجلة
٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٩٨١,٠٤٥	الجزء المتداول
(١,٧٦٦,٠٨٥)	(٤٧٨,٦٢١)	الجزء غير المتداول
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	<b>الجزء غير المتداول</b>
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
١,٣٢٦,٠٨٨	١,٣٧٨,٩٥١	قرض حكومي (الإيضاح (أ) أدناه)
٤,٨٨٩,٠٢٨	٥,٣٨٨,٠٣٥	قرض مشترك (الإيضاح (ب) أدناه)
٢٠١,٩٨٠	٢٢٥,١٦١	عمولة مستحقة
--	٩٢٨,٦٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ج) أدناه)
٢٩,١٥٠	٢٩,١٥٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه)
٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (د) أدناه)
٥٠٦,٢٥٠	--	صكوك مساندة (الإيضاح (ز) أدناه)
٥٤٧,٥٥٠	١,٠٠٧,٤٧٧	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ح) أدناه)
٨,١٠٠,٠٤٦	١٠,٥٥٧,٣٧٤	يخصم: تكاليف تمويلية مؤجلة
(٥٧,٢٠١)	(٥٤,٩٥٠)	
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٥. القروض والسلف (يتبع)

الجزء المتداول

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٦٣٥,٦٥٦	٧١,٤٠٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ج) أدناه)
٩,٤٩٦	٢٤,٢١٦	عمولة مستحقة
١,٠٠٠,٠٠٠	--	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (د) أدناه)
٣,١٧١	--	عمولة مستحقة
٧٠,٠٠٠	--	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (هـ) أدناه)
١,٠٩٩	--	عمولة مستحقة
٢٩,١٥٠	٢٦,٢٣٥	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه)
٤٢٠	٩٢٥	عمولة مستحقة
١٥,٤٥٥	٩٥,٩٢٠	عمولة مستحقة (الإيضاح (د) أدناه)
--	٢٥٢,٥٨٥	صكوك مساندة (الإيضاح (ز) أدناه)
٨,٣١٨	٤,٨٨٨	عمولة مستحقة (الإيضاح (ز) أدناه)
١,٣٨١	١٠,٥١٣	عمولة مستحقة (الإيضاح (ح) أدناه)
١,٧٧٤,١٤٦	٤٨٦,٦٨٢	
(٨,٠٦١)	(٨,٠٦١)	يخصم: تكاليف تمويلية مؤجلة
١,٧٦٦,٠٨٥	٤٧٨,٦٢١	الجزء المتداول

أ) في ١٣ ديسمبر ٢٠١١م (الموافق ١٨ محرم ١٤٣٣هـ)، وقعت المجموعة اتفاقية مع وزارة المالية، وهي جهة حكومية، للحصول على قرض بمبلغ ٣ مليارات ريال سعودي. وتم تخصيص القرض لتطوير المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. وفي البدء، كان المبلغ مستحقاً للتسوية على ستة أقساط نصف سنوية تبدأ من ١ يناير ٢٠١٤م. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

خلال سنة ٢٠١٦م، حصلت المجموعة على تمديد في تاريخ بدء التسوية حتى ١ يناير ٢٠١٩م.

خلال سنة ٢٠١٨م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لإعادة جدولة القرض لسداده على ثلاثة أقساط متساوية سنوياً، بدءاً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، بسعر فائدة سايبور زائد ١,٧٥٪.

خلال سنة ٢٠٢٠م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتأجيل سداد جميع الأقساط المستحقة في أو قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حتى ٣١ مارس ٢٠٢٢م.

خلال سنة ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقية إعادة هيكلة قرض مع وزارة المالية تضمنت تعديلات جوهرية على شروط القرض، بما في ذلك التنازل عن العمولة المستحقة، ورسلة العمولة لفترة معينة قبل بدء السداد، ومراجعة أسعار العمولات وتحويل ١,٥ مليار ريال سعودي من إجمالي مبلغ القرض الحالي إلى أداة تابعة دائمة غير مضمونة متوافقة مع الشريعة الإسلامية ("الأداة الدائمة")، وتمديد أجل استحقاق المبلغ المتبقي المضمون البالغ ١,٥ مليار ريال سعودي حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م، بدفعة واحدة ("القرض المسدد على دفعة واحدة").

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ١٥. القروض والسلف (يتبع)

تشتمل الأداة الدائمة بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي على الميزات الرئيسية التالية:

١. التنازل عن كامل الربح المستحق وغير المدفوع والبالغ ٤٥٧ مليون ريال سعودي.
- ٢- ليس للأداة التابعة أجل استحقاق تعاقدي ولا تحتفظ الجهة الحكومية بحق تعاقدي للاسترداد أو السداد في السياق العادي لأعمال المجموعة.

علاوة على ذلك، يجوز للمجموعة أن تختار عدم سداد أي من مدفوعات الأرباح، إلا في حالة توزيع أرباح على المساهمين العاديين، ولا يعتبر عدم دفع الأرباح تراكما ولا حالة تخلف عن السداد.

قامت المجموعة بتحليل الأداة التابعة التي تحتوي على ميزات لأداة حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢، وبالتالي صنفت الأداة ضمن حقوق الملكية بقيمتها العادلة في تاريخ تحويل الدين.

القرض المسدد على دفعة واحدة البالغ قيمته ١,٥ مليار ريال سعودي يستحق السداد على أساس نصف سنوي بدءًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦م مع تاريخ استحقاق نهائي في ٣١ مارس ٢٠٣١م. والقروض المسددة على دفعة واحدة محملة بربح مستحق الدفع سنويًا بدءًا من تاريخ إعادة الهيكلة.

بناءً على استلام كشوف الشروط الملزمة من وزارة المالية، والمصادقة من وكيل التسهيلات وموافقة مجلس الإدارة على تلك الشروط، ألغت المجموعة إثبات التسهيل القديم وقامت بإثبات التسهيلات الجديدة. تشكل التغييرات في شروط القرض الأصلي لوزارة المالية تعديلًا جوهريًا، وبناءً عليه، تم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للقرض ما قبل إعادة الهيكلة والقيمة العادلة للأداة الدائمة والقرض الذي يسدد على دفعة واحدة البالغ ١,٤ مليار ريال سعودي كصافي ربح على عملية إعادة هيكلة القرض في قائمة الربح أو الخسارة. إدارة المجموعة حاليًا بصدد الإجراءات النهائية لتوقيع اتفاقية التسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

تعهدت المجموعة بقطع أرض في المرحلتين الثالثة والسابعة بقيمة دفترية قدرها ٤,٤ ٧٢٧ مليون ريال سعودي للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض.

(ب) في ١٨ مايو ٢٠١٥م (الموافق ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٦هـ) وقعت المجموعة اتفاقية قرض مشترك إسلامي بنظام الإجارة الإسلامية بحد ائتماني قدره ٨ مليار ريال سعودي مع بنكين محليين. تم استخدام هذا القرض في سداد جميع الالتزامات البنكية الخاصة بالمرحل ٢ و ٤ و ٥ المتمثلة في قرض من بنك محلي بحد ائتماني قدره ٢ مليار ريال سعودي (تم دفعه) والتزام آخر قصير الأجل، بالإضافة إلى استكمال بناء المرحلة (٢) والمرحلة (٤)، وكذلك تنفيذ المرحلة ٥. والقرض المشترك الإسلامي مستحق السداد على مدار ١٢ سنة من تاريخ توقيع الاتفاقية على دفعات ربع سنوية تنتهي في سبتمبر ٢٠٢٧م. وقامت المجموعة بسحب مبلغ ٤,٥ مليار ريال سعودي بموجب التسهيل، ويحمل أرباحًا بسعر زائد سايبور. خلال ٢٠٢٠م، تلقت المجموعة خطابًا بتأجيل السداد المستحق حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ١٥. القروض والسلف (يتبع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أكملت المجموعة إعادة هيكلة تسهيل القرض المشترك بالتغييرات الرئيسية التالية:

- ١,٢ مليار ريال سعودي إضافي من الحد المتاح للسحوبات المستقبلية.
- تمديد أجل الاستحقاق النهائي للقرض المشترك لمدة ٣ سنوات من تاريخ الاستحقاق الأصلي مع خيار التمديد لمدة ٣ سنوات أخرى، وفقاً لشروط معينة متفق عليها مسبقاً
- جدول السداد المجدول على أساس التدفقات النقدية للمشاريع الأساسية
- تبدأ عمليات السداد المجدولة بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات
- نطاق الخفض في معدل الربح بناءً على التقدم المحرز في المرحلتين ٢ و ٤ من المشروع وتقليل مديونية التسهيل

قامت المجموعة بتحليل الشروط المعاد التفاوض عليها وتحديد التغييرات لتمثل تعديلاً غير جوهري. وبناءً على ذلك، تم إثبات خسارة التعديل الناتجة بقيمة ١٧٣ مليون ريال سعودي كصافي ربح من إعادة هيكلة القرض المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر.

تعهدت المجموعة بقطع أرض من المرحلة الثانية والمرحلة الرابعة والمرحلة الخامسة بقيمة دفترية قدرها ١٦١٦,٩ مليون ريال سعودي للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض. علاوة على ذلك، أصدرت المجموعة سند لأمر لصالح الاتحاد بمبلغ ٦,١ مليار ريال سعودي.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ إلا أن المجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

(ج) في ٢٠ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٢١ جمادى الثانية ١٤٣٨هـ)، وقعت المجموعة اتفاقية تمويل لقرض طويل الأجل غير مضمون مع أحد البنوك المحلية، وحد التسهيل ٨٤٢ مليون ريال سعودي لغرض تسوية بعض الالتزامات القائمة على المجموعة، والتي بموجبها يتم سداد القرض على مدى أربع سنوات. وبالتالي، وفقاً لشروط السداد المعدلة فإن القرض كان مستحق السداد على سبعة أقساط نصف سنوية متساوية، واستحق القسط الأول في ٢٠ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٩هـ) بينما استحق القسط الأخير في ٢٠ مارس ٢٠٢١م (الموافق ٧ شعبان ١٤٤٢هـ). ويحمل القرض تكاليف اقتراض بسعر سايبور زائد ٥٪. وفي ٢١ مارس ٢٠١٩م (الموافق ١٤ رجب ١٤٤١هـ)، دخلت المجموعة في اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيلات للمبلغ المستحق من القرض كما في تاريخ إعادة الهيكلة. وبناءً عليه، ووفقاً للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على تسعة أقساط؛ القسط الأول المستحق في ١٨ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ١٧ ذو الحجة ١٤٤٠هـ) والدفعة الأخيرة المستحقة في ١٩ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٤ ربيع الأول ١٤٤٥م). وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، استلمت المجموعة تأجيل قصير الأجل للدفعة المستحقة في مارس ٢٠٢٠م وسبتمبر ٢٠٢٠م حتى تاريخ استحقاق القسط التالي في مارس ٢٠٢١م والمبلغ المتبقي يتم سداده حتى سبتمبر ٢٠٢٣م على أساس جدول أقساط نصف سنوية. وبسبب إعادة الهيكلة في الدفعات الجارية، أقرت المجموعة خسائر تعديل بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. خلال سنة ٢٠٢١م، حصلت المجموعة على تأجيل قصير الأجل للدفعة المستحقة في مارس ٢٠٢١م حتى يوليو ٢٠٢١م. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة ٦٣٦ مليون ريال سعودي. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بسداد القرض بالكامل.

علاوة على ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، انتهت المجموعة من توقيع اتفاقية تمويل لقرض جديد بحد أقصى ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لغرض تسوية بعض المطلوبات القائمة على المجموعة، حيث سيتم سداد القرض على مدى فترة زمنية محددة تبلغ ثماني سنوات. وبناءً عليه، ووفقاً لشروط السداد، يُسدد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية متساوية؛ يستحق القسط الأول في ٣١ يوليو ٢٠٢٣م ويستحق القسط الأخير في ٣١ يناير ٢٠٣٠م.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ١٥. القروض والسلف (يتبع)

ويحمل القرض تكاليف اقتراض بسعر سايبور زائد ٢,٥٪.

تعهدت المجموعة بقطع أرض في المرحلة السابعة بقيمة دفترية قدرها ٢٢٩,٥ مليون ريال سعودي للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ والمجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

(د) في ١٧ يوليو ٢٠١٧م (الموافق ٢٢ شوال ١٤٣٨هـ) وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات غير مضمونة مع بنك محلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لغرض سداد بعض المطلوبات القائمة على المجموعة. ويحمل القرض تكاليف اقتراض بالمعدلات التجارية ويستحق السداد بعد ستة أشهر (مع وجود خيار لتمديد الفترة ستة أشهر أخرى). ويستحق سداد القرض في ٣١ أغسطس ٢٠١٨م (الموافق ٢٠ ذو الحجة ١٤٣٩هـ). وفي ١٦ أكتوبر ٢٠١٧م (الموافق ٢٦ محرم ١٤٣٩هـ)، أعادت المجموعة التفاوض بخصوص التسهيلات مع توقيع اتفاقية لتحويل التسهيلات غير المضمونة القائمة بتسهيلات مضمونة بمبلغ إضافي مقداره ٥٠٠ مليون ريال سعودي ليزيد مبلغ التسهيلات إلى ١ مليار ريال سعودي لتغطية المطلوبات القائمة على المجموعة. وهذا التسهيل الجديد مضمون بمبلغ ١ مليار ريال سعودي من الوحدات المكتتب بها في شركة جبل عمر للتطوير في الحصة التابعة للمجموعة، صندوق إنماء مكة العقاري، وكان مستحق السداد في ٣١ مارس ٢٠١٨م. يحمل القرض تكاليف اقتراض بأسعار تجارية. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، انتهت المجموعة من شروط وأحكام إعادة هيكلة التسهيلات وبناءً عليه تم تمديد موعد الاستحقاق حتى نوفمبر ٢٠٢١م بتكلفة اقتراض سايبور زائد ٣٪. وسجلت المجموعة خسائر تعديل بلغت ٣٦,٢ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة جدولة التسهيلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيلات. وتسهيل القرض له تاريخ تجديد في الماضي وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتجديد تسهيل قرض بمبلغ ١ مليار ريال سعودي حتى ٢٨ أغسطس ٢٠٢٢م.

قامت المجموعة بتاريخ ٣٠ يناير ٢٠١٩م (الموافق ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ) بالتوقيع على تسهيلات مع بنك محلي بمبلغ ٦٠٠ مليون ريال سعودي لغرض تمويل المتطلبات العامة الحالية للمرحلة ٣ والتزامات مالية أخرى. القرض كان مستحق السداد في ٢٧ فبراير ٢٠٢٠م. ويحمل التسهيل تكاليف اقتراض بأسعار تجارية بسعر سايبور زائد ٢٪. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أنهت المجموعة أحكام وشروط إعادة هيكلة التسهيلات وبالتالي تم تمديد أجل الاستحقاق حتى ديسمبر ٢٠٢٥م. وخلال سنة ٢٠٢٠م، سجلت المجموعة خسائر تعديل بلغت ١٨,٥ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة الجدولة خلال سنة ٢٠٢٠م. سيتم ربط المدفوعات المؤجلة بالتدفقات النقدية التشغيلية المخصصة للفندق. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

خلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بإعادة هيكلة التسهيلات المذكورة أعلاه من البنك بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي و ٦٠٠ مليون ريال سعودي على التوالي وبموجب إعادة الهيكلة هذه، دخلت المجموعة في تسهيل جديد بمبلغ ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي من خلال تعديل التسهيلات التي تم الحصول عليها سابقاً. ويحمل القرض المعاد هيكلته معدل اقتراض بسعر سايبور زائد ٢,٣٪. وسجلت المجموعة خسائر تعديل بلغت ٧٩,٢ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة جدولة التسهيلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تم التوقيع عليه لاحقاً لنهاية السنة. يتم سداد التسهيل على ستة أقساط ربع سنوية متساوية تبدأ من ٢٤ فبراير ٢٠٢٣م بدفعتين كاملتين في ٢٨ أغسطس ٢٠٢٦م و ٢٨ أغسطس ٢٠٢٧م على التوالي.

تعهدت المجموعة بأحد ممتلكاتها في المرحلة الأولى بقيمة دفترية ٢ مليار ريال سعودي للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ إلا أن المجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ١٥. القروض والسلف (يتبع)

هـ) بتاريخ ١٧ يناير ٢٠١٨م (الموافق ٣٠ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة مع بنك محلي بحدود ٣٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. وتم تجديد التسهيلات بمبلغ ٢٠٩,٨ مليون ريال سعودي وتاريخ انتهاء صلاحيتها في ٣٠ يناير ٢٠٢٠م. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تمديد التسهيل. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استخدمت المجموعة مبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة بسعر سايبور زائد ٢,٥٪. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بسداد مبلغ القرض بالكامل.

و) بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٧م (الموافق ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٨هـ)، وقعت المجموعة تسهيلات غير مضمونة وغير ممولة مع بنك محلي بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي بغرض فتح خطابات اعتماد وخطابات ضمان من قبل المجموعة. وتحمل التسهيلات تكاليف الاقتراض بمعدلات تجارية وتم ترحيل التسهيلات حتى ٥ أكتوبر ٢٠٢٣م (الموافق ٢١ صفر ١٤٤٤هـ). في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، استخدمت المجموعة مبلغ ٥٥,٤ مليون ريال سعودي لتسوية بعض المطلوبات القائمة. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ز) في ١٢ نوفمبر ٢٠١٨م، أصدرت المجموعة صكوكا خاصة مساندة غير مضمونة متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٠٦ مليون ريال سعودي بتاريخ استحقاق ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م. وتم إصدار الصكوك بموجب شركة تابعة مملوكة بالكامل "جبل عمر للصكوك المحدودة" بالدولار الأمريكي. ويتم سداد أصل المبلغ المستحق على دفعة واحدة مستحقة في تاريخ الاستحقاق. وتحمل الصكوك سعر عمولة ثابت يبلغ ٩,٨٥٪ سنويًا. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالصكوك.

خلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، أعلنت المجموعة وقامت بإجراء استرداد جزئي مبكر للصكوك بقيمة ٦٧,٥٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي في إجمالي المبلغ الاسمي لشهاداتها (من إجمالي المبلغ الاسمي ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي) التي صدرت في ١٢ نوفمبر ٢٠١٨م وتاريخ الاستحقاق الأصلي هو ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م.

ح) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، دخلت المجموعة في ترتيب تمويل مضمون بمبلغ ١,٦ مليار ريال سعودي مع أحد المقرضين لإكمال المرحلة الثالثة من مشروع المجموعة. وتم سحب ٥٤٧ مليون ريال سعودي والتي تم استخدامها لتسوية بعض المطلوبات المتعلقة بالمرحلة الثالثة. سيتم إجراء السحوبات المتبقية من هذا التسهيل خلال ثمانية عشر شهرًا اعتبارًا من ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تكلفة الاقتراض هي سايبور زائد ٠,٩٪ سنويًا. ووفقًا لشروط السداد، يتم سداد القرض على أربعة وعشرين قسطًا نصف سنوي متساوي. ويستحق القسط الأول بعد ٢٤ شهرًا من تاريخ انتهاء فترة الإتاحة الأولية بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٤م.

هذا القرض مضمون بضمان تقدمه الحكومة للمقرض. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ط) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغ إجمالي المبالغ المسحوبة على القروض والسلف ١,٩٩٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ١,١٨٤ مليون ريال سعودي) و ٩٦٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: بلغت تكاليف إصدار الصكوك ٥٤٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٣٦٩ مليون ريال سعودي).

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٦. التزامات عقود الإيجار**

التزامات عقود الإيجار كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
١٥,٠٩٠ (٥٣٤)	١,٨٣١ (٣٨)	إجمالي المطلوبات تكاليف تمويلية
١٤,٥٥٦ (٣,٢٤٧)	١,٧٩٣ (١,٣٨٥)	يخصم: الجزء المتداول
١١,٣٠٩	٤٠٨	الجزء غير المتداول

يوضح الجدول أدناه تحليل استحقاق التزامات الإيجار المقسمة في إيجارات عقود الإيجار ومصروفات التمويل غير المطفأة، والتي يتعين دفعها بعد تاريخ التقرير.

التزامات عقود الإيجار ألف ريال سعودي	مصروفات تمويلية غير مطفأة ألف ريال سعودي	إيجارات العقود المستقبلية ألف ريال سعودي	
١,٣٨٥ ٤٠٨	(٣٨) --	١,٤٢٣ ٤٠٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م أقل من سنة واحدة من سنة إلى خمس سنوات
١,٧٩٣	(٣٨)	١,٨٣١	
٣,٢٤٧ ١١,٣٠٩	(١٦٠) (٣٧٤)	٣,٤٠٧ ١١,٦٨٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م أقل من سنة واحدة من سنة إلى خمس سنوات
١٤,٥٥٦	(٥٣٤)	١٥,٠٩٠	

**١٧. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين**

تطبق المجموعة خطة منافع محددة تتماشى مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. تستند مدفوعات مكافأة نهاية الخدمة بموجب الخطة إلى الرواتب والبدايات النهائية للموظفين وسنوات الخدمة التراكمية في تاريخ انتهاء خدمتهم على النحو المحدد في الشروط المنصوص عليها في أنظمة العمل بالمملكة العربية السعودية. إن خطط مكافأة نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير مموله ويتم الوفاء بالتزامات سداد المنافع عندما تستحق بعد إنهاء التوظيف. يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصاريف المكافآت المعترف بها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة والمبالغ المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٧. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٣,٤٠٠	٢٧,٣٠٩	مطلوبات المنافع المحددة في بداية السنة
٧,٩٩٢	٧,١٢٤	<b>المدرج في الربح أو الخسارة</b>
٤٥٩	٦٠١	تكلفة الخدمة الحالية
(٧٥٧)	(٨٨٨)	تكلفة الفائدة
٧,٦٩٤	٦,٨٣٧	ربح تخفيض مدة
		<b>المدرج ضمن النطل الشامل الأخر</b>
	٣١٠	(ربح) / خسارة إعادة القياس:
(١,٢٣٦)	٣٤١	(الربح) / الخسارة الإكتوارية الناتجة من:
(١,٢٥٤)	٢,٥٠٥	افتراضات ديموغرافية
(٢,٤٩٠)	٣,١٥٦	الافتراضات المالية
		تعديل بناءً على الخبرة
		<b>أخرى</b>
(١١,٠٣٤)	(٤,٦٢٧)	منافع مدفوعة
(٢٦١)	--	مطلوبات محولة
(١١,٢٩٥)	(٤,٦٢٧)	
٢٧,٣٠٩	٣٢,٦٧٥	مطلوبات المنافع المحددة في نهاية السنة

**الافتراضات الإكتوارية**

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الرئيسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
%٢,٤	%٤,١٣	معدل الخصم (%)
%٢,٢٥	%٤,١٢	نمو الرواتب المستقبلية (%)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كانت مدة المتوسط المرجح للالتزام المنافع المحددة ٦,٥٨ سنة (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٣,٣٦ سنة).

يتم خصم الدفعات المستقبلية المتوقعة باستخدام عوائد السوق في نهاية السنة التي أعدت عنها القوائم المالية لسندات الشركات العالية السيولة مع الشروط والعملات التي تتوافق قدر الإمكان مع التدفقات النقدية الخارجة التقديرية المستقبلية إلى خارج الشركة.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**١٧. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)**

**تحليل الحساسية**

قد تؤثر التغييرات المحتملة بشكل معقول في تاريخ التقرير، مع ثبات الافتراضات الأخرى، على أحد الافتراضات الإكثارية ذات الصلة بخطة المنافع المحددة بمقدار المبالغ المبينة أدناه.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		
النقص	الزيادة	النقص	الزيادة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٨٣٣	(١,٦٠٠)	٢,٠٧٢	(٢,١٩٦)	معدل الخصم (١٪ حركة)
(١,٧٤٢)	١,٩٥٨	(٢,٣٣١)	٢,١٨١	نمو الرواتب المستقبلية (١٪ حركة)

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تقوم باستقراء التأثير على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير المالي. يستند تحليل الحساسية إلى أساس التغير في الافتراضات الرئيسية مع بقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثلاً عن التغير الفعلي في التزام المنافع المحددة حيث أنه من غير المحتمل حدوث تغير في الافتراضات بعيداً عن بعضها البعض.

الدفعات غير المخصصة التالية متوقعة لخطة المزايا المحددة في السنوات المقبلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤,٤٥٨	٤,٨٩٩	خلال الـ ١٢ شهراً القادمة (فترة التقرير السنوي القادمة)
١١,٣٧٠	١٣,٩٠٩	بين ١ و ٥ سنوات
٧,٠٧٠	٢٥,٨١١	بين ٥ و ١٠ سنوات

**١٨. المطلوبات غير المتداولة الأخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧٤١,٢٠٥	٧١٦,٢٣٢	٢١ مستحق الدفع إلى شركة تبريد المنطقة المركزية (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٣٧٠,٣٦٣	١٩٣,٥٠١	محتجزات دائنة - غير متداولة
٦,٤٥٧	٧,٩٧٩	ودائع مستردة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
١٣,٤٥٥	١٥,٩٥٨	أخرى
١,١٣١,٤٨٠	٩٣٣,٦٧٠	

(أ) يتم استلام الودائع القابلة للاسترداد مقابل المراكز التجارية التي يجب تسويتها في نهاية العقد.  
(ب) بموجب الترتيب مع شركة تبريد المنطقة المركزية لإنشاء مرافق تبريد وتقديم خدمة التبريد للمجموعة والعملاء الآخرين ضمن منطقة مشروع التطوير. تحدد اتفاقية الامتياز معادلة الأسعار لبيع الخدمات إلى المجموعة والعملاء بمعدل ثابت يخضع لسعة التبريد المتعاقد عليها ونوعية خدمات التبريد.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٩. الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٦٠٢,٨٥٩	٣٨٤,٧٢٦	أرصدة مستحقة للمقاولين ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩,١١٧	١٩٧,٨٣٩	محتجزات دائنة - متداولة
١٨٨,٩٤١	٢٣٦,٠٢٢	دفعات مقدمة من عملاء
١٤١,٠٧١	١٢١,٢٥٣	الذمم الدائنة التجارية
٥٨٧,٨٧٨	٦٥١,٦٧٨	المستحق لأطراف ذات علاقة (الإيضاح ٢١)
<u>١,٥٣٩,٨٦٦</u>	<u>١,٥٩١,٥١٨</u>	

(أ) تتكون المحتجزات الدائنة من المبلغ الواجب تسويته للمتعاقدين من الباطن بناءً على شروط متفق عليها. تم تصنيف المبلغ كمتداول وغير متداول بحسب التاريخ المتوقع للتسوية.

(ب) تشمل الدفعة المقدمة من العملاء على المبالغ المستلمة مقدماً مقابل بيع الوحدات السكنية والمبالغ المدفوعة مقدماً مقابل إيجار المراكز التجارية.

٢٠. الزكاة المستحقة

يتم احتساب الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من الدخل الخاضع للزكاة أو الوعاء الزكوي، أيهما أعلى. ومن ثم فإن تستحق الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على الوعاء الزكوي، والتي تتمثل مكوناتها الهامة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٧,٩٠٣,٢١٤	١٤,٠٨١,٧٦٢	حقوق الملكية
٨,٢٢٦,١٦٨	١٢,٦٠٣,٣٤٠	مخصصات افتتاحية وتعديلات أخرى
(٢٦,١١٢,٥٨٨)	(٢٦,٧٢٠,٠٦٧)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل
<u>١,١٢٥,٥٦٧</u>	<u>(٢٠٨,٣١٧)</u>	أ دخل معدل
<u>(١,٦٨٠,٢٢٧)</u>	<u>(٢٤٣,٢٨٢)</u>	ب الوعاء الزكوي
<u>١,١٢٥,٥٦٧</u>	--	الوعاء الزكوي ("أ" أو "ب" أيهما أعلى)

تم تعديل بعض البنود وفقاً لنظام الزكاة وضريبة الدخل السعودي للوصول إلى الوعاء الزكوي.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٠. الزكاة المستحقة (يتبع)**

فيما يلي حركة مخصص الزكاة للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٨,٧٤١	٣٠١,٧٦٨	رصيد افتتاحي
٢٩,٠١٧	--	المحمل للسنة
١٨٢,١٨٩	--	محمل زكاة متداول - السنة الحالية
٢١١,٢٠٦	--	محمل زكاة متداول - الفترة السابقة
--	(١٦,٧١٠)	مدفوعات
٢١,٨٢١	--	المحول من المستحقات
٣٠١,٧٦٨	٢٨٥,٠٥٨	رصيد الإقفال

**موقف الربوط**

قدمت المجموعة إقرارات الزكاة عن جميع الفترات / السنوات وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم الانتهاء من الربوط الزكوية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة) للسنوات من ١٤٢٧هـ إلى ١٤٣٣هـ.

في الفترة السابقة، رفعت الهيئة مطالبة زكوية إضافية بمبلغ ٤٢١ مليون ريال سعودي تتعلق بالسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٧هـ إلى جانب الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وقدمت المجموعة استئنافاً ضد المطالبة الإضافية. وأصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية إخطارات بخصوص مراجعة استئناف المطالبة الزكاة لتصبح ٣٥٤ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة طلب إعادة نظر إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية. وكما في تاريخ التقرير، لا زال رد اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية في هذا الصدد قيد الانتظار.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، قامت الهيئة بإصدار الربوط عن سنتي ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م وطالبت بالتزام زكاة إضافي بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة استئنافاً بخصوص الربوط السابقة. وأصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها بشأن استئناف المجموعة بتعديل مطالبة الزكاة الإضافية لتصبح ١٨٩ مليون ريال سعودي. والمجموعة بصدد تقديم استئناف إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار لجان حل الخلافات والنزاعات الضريبية. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت الإدارة بإثبات مخصص يمثل أفضل تقييم لها للمبلغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الربوط والاستئنافات المعلقة ضدها بما في ذلك وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٢١. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة موظفي الإدارة العليا في المجموعة والكيانات التي تخضع للسيطرة المشتركة تسيطر عليها تلك الأطراف أو التي تخضع للسيطرة أو للسيطرة المشتركة أو تتأثر بتلك الأطراف. ويتم اعتماد أسعار وشروط هذه التعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات الصلة وفقا لشروط متفق عليها. فيما يلي قائمة ببعض المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدة المجموعة.

يتكون موظفو الإدارة العليا الرئيس التنفيذي ورؤساء الأقسام. تشمل مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة على الرواتب والمنافع غير النقدية والمساهمات في خطة المنافع المحددة لما بعد انتهاء التوظيف.

العلاقة	طرف ذو علاقة
مشروع مشترك	شركة تبريد المنطقة المركزية
شركة مستثمر فيها	صندوق البلاد مكة للضيافة
شريك	شركة مكة للإنشاء والتعمير
مسؤولون عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الكيان	موظفو الإدارة العليا

إضافة إلى المعاملات مع الجهات ذات العلاقة المفصّل عنها في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة فيما يلي المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية والمدرجة ضمن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والأرصدة الناشئة عنها:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	طبيعة المعاملة	طرف ذو علاقة
٢٨,٢٩١	--	التكلفة التمويلية	بنك البلاد
٦,٧١٤	٧,٢٠٠	- منافع موظفين قصيرة الأجل	مكافآت موظفي الإدارة العليا
١٥٠	١٥٠	- منافع ما بعد التوظيف	
٥٥٧	١,٦٤٠	- أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	شركة تبريد المنطقة المركزية - مشروع مشترك
١٢,٩٧٨	٢٢,٧٩٨	رسوم امتياز مستحقة الدفع متعلقة بالتتمويل	
٣٩,٦١٤	٣٨,٤٧٤	مدفوعات امتياز	
٢٢,٦٢٥	٢٣,٧٦٥	إيرادات إيجارية	
٤,٠٥٧	٤,٠٥٧		

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢١. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (بتبع)

فيما يلي بيان بالأرصدة الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

الطرف ذو العلاقة	العلاقة	المدرج تحت	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي
شركة تبريد المنطقة المركزية	مشروع مشترك	مطلوبات غير متداولة أخرى	٧١٦,٢٣٢	٧٤١,٢٠٥
		ذمم مدينة تجارية وأخرى	١٥,٨٦٨	١١,٤٦٧
		ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	٢٧٢,٣٩٥	٢٠٨,٨١٧
بنك البلاد	شركة شقيقة	القروض والسلف	--	٦٤٢,٢٧٧
صندوق البلاد للضيافة في مكة المكرمة	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة شريك	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	٦٩,٧١٨	٦٩,٤٩٦
شركة مكة للإنشاء والتعمير (راجع الإيضاح ٥ ج)		ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	٣٠٩,٥٦٥	٣٠٩,٥٦٥

٢٢. الإيرادات

الإيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي
أ	٧٦٠,٢١٧	٢٧٦,٠٢٥
ب	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤
	٨٤٩,٥٠١	٣١٠,٣٥٩

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

٢٢. الإيرادات (بتبع)

١-٢٢ تفصيل الإيراد من العقود مع العملاء  
قيما يلي الإيرادات مقسمة حسب نوع الإيرادات وتوقيت إثبات الإيرادات. ويتضمن الجدول أيضاً تسوية الإيرادات المصنفة حسب قطاعات المجموعة المقرر عنها علاوة على ذلك، فإن إيرادات المجموعة مصدرها المملكة العربية السعودية.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
الإجمالي	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠
الف ريال سعودي	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠
العقارات المحفوظ بها للتطوير والبيع	١٤٢,١١١	٥٤٢,١٥٧	--	--	--	--	--	--	--	--
الف ريال سعودي	١٤٢,١١١	٥٤٢,١٥٧	--	--	--	--	--	--	--	--
المراكز التجارية	٣٧,٠٠٥	١٥٥,٣٨٠	--	--	--	--	--	--	--	--
الف ريال سعودي	٣٧,٠٠٥	١٥٥,٣٨٠	--	--	--	--	--	--	--	--
المركز التجاري	٢٧٦,٠٢٥	٧٦٠,٢١٧	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠
الف ريال سعودي	٢٧٦,٠٢٥	٧٦٠,٢١٧	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠
توقيت إثبات الإيرادات:	٣٧,٠٠٥	١٥٥,٣٨٠	--	--	--	--	--	--	--	--
وقت محدد	٢٣٩,٠٢٠	٦٠٤,٨٣٧	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠
الف ريال سعودي	٢٣٩,٠٢٠	٦٠٤,٨٣٧	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠
إجمالي الإيراد من العقود مع العملاء	٢٧٦,٠٢٥	٧٦٠,٢١٧	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠
الف ريال سعودي	٢٧٦,٠٢٥	٧٦٠,٢١٧	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠	٩٦,٩٠٩	٦٢,٦٨٠
٢-٢٢ الإيرادات الإيجارية (على مدى زمني)	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤
الف ريال سعودي	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤
مركز تجاري	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
الف ريال سعودي	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
إجمالي الإيرادات من إيرادات الإيجار	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤
الف ريال سعودي	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤	٣٤,٣٣٤	٨٩,٢٨٤

٣-٢٢ عملاء القادق العاملة ممثلين بمجموعة متنوعة من الجمهور العام من جميع أنحاء العالم. وعملاء المرآكز التجارية ممثلين بملاك المحال في المملكة العربية السعودية. بينما عملاء مشروعات التطوير ممثلين بشكل كبير بالجمهور العام. ولا يوجد تركيز كبير للإيرادات لعملاء محددين في أي من القطاعات.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٣. تكلفة المبيعات**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	
٨٧,٦١٦	٧٤,٢٣١	تكلفة عقارات للتطوير والبيع
٢٩,٥٤٨	٣٨,٢٥٨	تكاليف تشغيل مركز تجاري
١٥٣,٤٥٨	٤١٥,٧٦١	تكلفة تشغيل الفندق
٢٢١,٦٥٥	٢٢٥,٣٣٨	استهلاك وإطفاء
٣٩,٥٧٢	٤١,٥٣٦	- تكلفة متعلقة بعقد إيجار الفندق
٣,١٤٥	٢,٦١٦	تكاليف أخرى
<u>٥٣٤,٩٩٤</u>	<u>٧٩٧,٧٤٠</u>	

**٢٤. المصروفات العمومية والإدارية**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	
١٣٦,٧٥٣	٥٣,٤٥٦	تكاليف موظفين ومصروفات سفر
٥١,١٨١	٤١,٣٣٧	استهلاك وإطفاء
٣,٣٧٨	٣,٣٦٤	ضرائب استقطاع
١٦,٥٥٤	٣٨,٠٧١	أتعاب مهنية واستشارية
٥٩٤	١,٧٢٤	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
١,٦٦٨	٣,٣٢٣	مصروفات ما قبل افتتاح الفنادق
٢٧,٤٩٢	٣٦,٠٨٥	أخرى
<u>٢٣٧,٦٢٠</u>	<u>١٧٧,٣٦٠</u>	

**٢٥. إيرادات التشغيل الأخرى**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف ريال سعودي	
١,٨٢١	٥,١٠٦	دخل استثمارات مرابحة
٨٤٤	--	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (راجع الإيضاح ٨)
١,٠٩٧	١,٦٠٢	رسم امتياز
٣,٥٠٠	١٢,٣٨٢	أتعاب الصيانة وغيرها
<u>٧,٢٦٢</u>	<u>١٩,٠٩٠</u>	

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

**٢٦. صافي التكاليف التمويلية**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ألف ريال سعودي	
٤٢٦,١٥٩	٣٨,٤٨٣	تكلفة تمويل ترتيبات إيجار ومطلوبات أخرى متداولة
٣٦٨,٩٩٧	٥٤٥,٠٥١	تكلفة تمويلية على اتفاقية قرض (أ)
٧٩٥,١٥٦	٥٨٣,٥٣٤	
(٥٩,١٢٧)	(١٥٧,٥٦٤)	مبلغ تم رسملته (الإيضاحان ٥ و ٦)
٧٣٦,٠٢٩	٤٢٥,٩٧٠	

(أ) يشمل ذلك تعديلات خسارة بقيمة ٧٩,٩١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٤٩ مليون ريال سعودي) تم إثباتها خلال ٢٠٢٢ م.

**٢٧. (خسارة) / ربحية السهم**

تم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وللفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بقسمة (خسارة) / ربح السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على عدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. ونظرا لعدم وجود أسهم مخففة قائمة، فإن الخسائر الأساسية المخففة للسهم الواحد متطابقة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ألف ريال سعودي	
٩٤٦,٢٠٦	(٣٥٢,٤٣٠)	(خسارة) / ربح السنة العائد على مساهمي الشركة
٩٢٩,٤٠٠	١,٠٠٤,٤٤٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (العدد بالآلاف) (راجع الإيضاح ٢٧-١)
١,٠٢	(٠,٣٥)	(خسارة) / ربحية السهم (بالريال السعودي) - الأساسية والمخفضة
		١-٢٧ المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٩٢٩,٤٠٠	٩٢٩,٤٠٠	الأسهم بالألف
--	٧٥,٠٤٥	أسهم صادرة في ١ يناير
٩٢٩,٤٠٠	١,٠٠٤,٤٤٥	تأثير الأسهم صادرة خلال السنة
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم في ٣١ ديسمبر

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٢٨. التقارير القطاعية

#### أساس تصنيف القطاعات

لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية الخمس التالية التي تمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يراقب رئيس المجموعة والرئيس التنفيذي للمجموعة والمدير المالي نتائج عمليات المجموعة بغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. وهم مجتمعين يمثلون صناع القرار التشغيلي الرئيسيين للمجموعة. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع.

القطاعات المقرر عنها	العمليات
الفنادق العاملة	يشمل تأجير الغرف وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق").
المراكز التجارية	يشتمل في تشغيل وتأجير الأسواق التجارية ("الأسواق التجارية").
عقارات مُحْتَظ بها للتطوير والبيع	يشمل تطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة
الشركة (المركز الرئيسي)	أنشطة المركز الرئيسي للشركة بما في ذلك البيع والتسويق.

#### كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	المراكز التجارية	الفنادق العاملة	الإجمالي	شركات	العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	المراكز التجارية	الفنادق العاملة	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٧١,٤٥٥	٣٣,٥٨٩	٤٠٤,٥٦٣	١,١٦١,٣١٢	٦٥١,٧٠٥	٣٣,٥٨٩	٤٠٤,٥٦٣	١,١٦١,٣١٢	١,١٦١,٣١٢
٤٤,٩٣٠	--	٢٠,١٥١,٢٠٦	٢٠,٢٠١,٥٣٩	٥,٤٠٣	--	٢٠,١٥١,٢٠٦	٢٠,٢٠١,٥٣٩	٢٠,٢٠١,٥٣٩
٣,٤٣٣,١٤٥	--	١,٦١٤,٦٩٦	٥,٠٤٧,٨٤١	--	--	١,٦١٤,٦٩٦	٥,٠٤٧,٨٤١	٥,٠٤٧,٨٤١
--	--	١٣٠,٧٤٩	١٣٠,٧٤٩	--	--	١٣٠,٧٤٩	١٣٠,٧٤٩	١٣٠,٧٤٩
--	--	٢٢٠	٦٧١,٠٣٠	٦٧٠,٨١٠	--	٢٢٠	٦٧١,٠٣٠	٦٧١,٠٣٠
٣,٥٤٩,٥٣٠	٣٣,٥٨٩	٢٢,٣٠١,٤٣٤	٢٧,٢١٢,٤٧١	١,٣٢٧,٩١٨	٣٣,٥٨٩	٢٢,٣٠١,٤٣٤	٢٧,٢١٢,٤٧١	٢٧,٢١٢,٤٧١
٣٨,٩٨٢	١١٩,٣٣١	١٤٢,٤٧٨	١٣,٨٢٥,٧٥٩	١٣,٥٢٤,٩٦٨	١١٩,٣٣١	١٤٢,٤٧٨	١٣,٨٢٥,٧٥٩	١٣,٨٢٥,٧٥٩

بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م كما يلي:

العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	المراكز التجارية	الفنادق العاملة	الإجمالي	شركات	العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع	المراكز التجارية	الفنادق العاملة	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٦٢,٦٨٠	٨٩,٢٨٤	٦٩٧,٥٣٧	٨٤٩,٥٠١	--	٦٢,٦٨٠	٨٩,٢٨٤	٦٩٧,٥٣٧	٨٤٩,٥٠١
(١١,٥٥١)	٤٦,٤٤٤	(١٨,٩٩٣)	(٣٥٥,٥٢٩)	(٣٧١,٤٢٩)	(١١,٥٥١)	٤٦,٤٤٤	(١٨,٩٩٣)	(٣٥٥,٥٢٩)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر  
٢٠٢٢م

إيرادات من العمليات  
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٢٨. المعلومات القطاعية (يتبع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م					
الإجمالي	شركات	العقارات	المراكز التجارية	الفنادق العاملة	
ألف ريال	ألف ريال	المحتفظ بها	ألف ريال	ألف ريال	
سعودي	سعودي	للتطوير والبيع	سعودي	سعودي	
		ألف ريال			
		سعودي			
١,٧٣٧,٥١٨	١,٤٠٦,٤٣٢	٦٧,٦٧٤	٣٨,٩٦١	٢٢٤,٤٥١	موجودات متداولة
١٩,٣٦٩,٥١٦	١٥,١٨٣	--	٤٤,٩٣٠	١٩,٣٠٩,٤٠٣	ممتلكات ومعدات
٥,٠٢٤,٠٢٨	--	--	٣,٤١٢,٧٢٢	١,٦١١,٣٠٦	عقارات استثمارية
٦٩١,٥١٦	٦٩١,٠٦١	--	--	٤٥٥	موجودات غير متداولة أخرى
٢٦,٨٢٢,٥٧٨	٢,١١٢,٦٧٦	٦٧,٦٧٤	٣,٤٩٦,٦١٣	٢١,١٤٥,٦١٥	إجمالي الموجودات
١٨,١٩٤,٣٥٢	١٧,٩٠٣,٧٥٠	١٤٩,٠٠٥	٦,٤٧٠	١٣٥,١٢٧	إجمالي المطلوبات

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م					
الإجمالي	شركات	العقارات	المراكز التجارية	الفنادق العاملة	
ألف ريال	ألف ريال	المحتفظ بها	ألف ريال	ألف ريال	
سعودي	سعودي	للتطوير والبيع	ألف ريال سعودي	سعودي	
		ألف ريال			
		سعودي			
٣١٠,٣٥٩	--	٩١,١٩٠	٣٤,٣٣٤	١٨٤,٨٣٥	إيرادات من العمليات
٩٤٨,٤٨٠	١,٧٢٨,٧١٧	٩,٢٩٣	(٢١٠,٢٠٥)	(٥٧٩,٣٢٥)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل

### ٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من قروض واقتراضات وضمم دائنة تجارية وضمم دائنة أخرى. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تشمل الموجودات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة التجارية والنقد والودائع قصيرة الأجل التي تنشأ مباشرة من عملياتها. تحتفظ المجموعة أيضا باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية والناجمة عن الأدوات المالية:

- مخاطر السوق؛
- مخاطر الائتمان؛ و
- مخاطر السيولة

### إطار إدارة المخاطر

تشرف إدارة المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة مدى ملاءمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. يتحمل مجلس الإدارة كامل المسؤولية عن تأسيس إطار المخاطر في المجموعة والإشراف عليه. وتتولى المراجعة الداخلية مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة في دورها الإشرافي. تقوم المراجعة الداخلية بالفحص المنتظم والمؤقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها الإدارة. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتطور وأي تغييرات في سياسات إدارة المخاطر سينعكس في فترات التقارير المستقبلية.

### مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في تعرض القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاث أنواع من المخاطر: مخاطر الفائدة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

#### مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق بشكل أساسي بالتزامات الديون طويلة الأجل للمجموعة بأسعار فائدة متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة عن طريق المراقبة المنتظمة لأسعار الفائدة لأدواتها المالية المحملة بفائدة. ترتبط المطلوبات المرتبطة بالعمولة الخاصة بالمجموعة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، بعمولة عائمة، والتي تخضع لإعادة التسعير. هناك مطلوبات تحمل فائدة بسعر فائدة ثابت، وهي لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة للتدفقات النقدية. تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفوائد وتعتقد أن مخاطر القيمة العادلة وأسعار الفوائد والتدفقات النقدية التي تتعرض لها المجموعة ليست جوهرية. تتكون الموجودات المالية التي تحمل فائدة من ودائع مرابحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. ولذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة.

فيما يلي ملخص أسعار الفائدة المتغيرة على الأدوات المالية للمجموعة التي تحمل أسعار فائدة بحسب ما تم إبلاغ إدارة المجموعة به:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	المطلوبات المالية
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩,٠٦٨,٣٢٢	١٠,٣٧٤,٤٦٣	

يتأثر الربح أو الخسارة بمصروف فائدة أعلى / أقل على الاقتراضات نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. يوضح الجدول التالي الحساسية لأي تغيير محتمل معقول في تغير سعر الفائدة لأرباح المجموعة قبل الضريبة، من خلال أثر معدل الاقتراضات مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس	نقص معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٩٠,٦٨٣	٩٩,٢٦٢		
(٩٠,٦٨٣)	(٩٩,٢٦٢)		

#### مخاطر العملات

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في أن القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للتعرض للمخاطر ستتذبذب بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات المجموعة بصورة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر عملة ناشئة عن المعاملات المقومة بعملات مربوطة بالريال السعودي. تعرض المجموعة لمخاطر العملة الناشئة عن العملات المقومة غير المرتبطة بالريال السعودي لا يعد جوهرياً في هذه القوائم المالية الموحدة.

#### مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، بخلاف تلك الناشئة عن مخاطر أسعار العمولة الخاصة (يشار إليها أيضاً بمخاطر أسعار الفائدة أو مخاطر أسعار العمولة) أو مخاطر العملات، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأدوات المالية الفردية أو جهة إصدارها، أو العوامل التي تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

#### مخاطر الأسعار (يتبع)

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر سعر الوحدة من الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة والمصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تراقب المجموعة الأسعار عن كثب من أجل إدارة مخاطر الأسعار الناتجة عن الاستثمارات في الصندوق.

يلخص الجدول أدناه أثر ارتفاع/ انخفاض صافي قيمة الموجودات للوحدات على حقوق ملكية المجموعة. يستند التحليل على افتراض أن صافي قيمة الموجودات للوحدات قد ارتفع أو انخفض بنسبة ٥٪ مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة وأن الوحدات للمجموعة قد تحركت وفقاً لأسعار السوق.

التأثير على الربح أو الخسارة		
٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٥,٢٠٦	١٤,١٨٨	صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - زيادة بنسبة ٥٪
(١٥,٢٠٦)	(١٤,١٨٨)	صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - نقص بنسبة ٥٪

#### مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الملاءة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل إبرام أي معاملات وكذلك مراقبة أي تعرضات قائمة بصورة مستمرة لضمان التسوية في الوقت المناسب. تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه والنقد المقيد ومخاطر الائتمان للعملاء، بما في ذلك الذمم المدينة القائمة وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود.

يتم إدارة مخاطر الائتمان على أساس المجموعة. بالنسبة للذمم المدينة التجارية، إيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود، يقوم قسم الرقابة على المخاطر الداخلية بتقييم الجودة الائتمانية للعملاء، مع الأخذ في الاعتبار مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. يتم تعيين حدود المخاطر الفردية وفقاً للحدود التي تحددها الإدارة. يتم مراقبة الالتزام بحدود الائتمان من قبل العملاء بشكل منتظم من قبل الإدارة.

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م يعادل القيم الدفترية المعنية كما تم الإفصاح عن ذلك في الأيضاحين ٩ و ١٢.

النقد لدى البنوك مودع في بنوك محلية ودولية ذات تصنيف ائتماني جيد. وتعتبر الذمم المدينة الأخرى ذات مخاطر ائتمان منخفضة، وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لتقييم الانخفاض في القيمة. بناءً على تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، لا يوجد مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لكل السنوات المعروضة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود، تطبق المجموعة النهج المبسط لرصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩، والذي يسمح باستخدام مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية، إيرادات الإيجارات المستحقة وموجودات العقود على أساس مصفوفة المخصص. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة التجارية إيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود بناءً على الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وعدد أيام تجاوز الاستحقاق. وتتعلق موجودات العقود وإيرادات الإيجار المستحقة بأعمال تحت التنفيذ. وتتعلق موجودات العقود وإيرادات الإيجار المستحقة بأعمال تحت التنفيذ غير مفوترة.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

#### مخاطر الائتمان (يتبع)

تأخذ مصفوفة المخصصات في الاعتبار خبرة الخسارة الائتمانية التاريخية (فترة ٤٨ شهراً) ويتم تعديلها وفقاً لمتوسط معدلات الاسترداد التاريخية. وتؤخذ بالاعتبار معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. وحددت المجموعة معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي باعتباره أهم عوامل الاقتصاد الكلي ذات الصلة بالمعلومات المستقبلية، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

#### نمم مستأجرين مدينة

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام عقود الإيجار. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بسداد الإيجارات وتقديم الخدمات للمستأجرين مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر، وفق برنامج تصنيف ائتماني مبني على النقاط، عند إبرام عقد الإيجار. عادة ما يتم مراقبة ذمم المستأجرين المدينة القائمة بشكل منتظم. يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير على أساس فردي للمستأجرين الرئيسيين. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ التقرير، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

#### الذمم المدينة الناتجة عن بيع مخزون الممتلكات والعقارات قيد التطوير وموجودات العقود

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من خلال مطالبة العملاء بدفعات مقدمة قبل تحويل الملكية، وبالتالي التخلص بشكل كبير من مخاطر الائتمان للمجموعة فيما يتعلق بهذا الأمر.

يعرض الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان و الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة والموجودات المتداولة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	المتداول ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٣٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٩٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ١٢٠ يوم ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
معدل الخسائر المتوقعة مجملة القيمة الدفترية	٢٪	٢٪	٢٪	٢٪	٣٦٪
	٥٢,٥٤١	٢٨,٦٦٣	٤,٣٣٧	١٨٧,٩١٩	٢٧٣,٤٦٠
مخصص الخسارة	٧٩٢	٥٤٥	٨٤	٩٥,٩١٤	٩٧,٣٣٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	المتداول ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٣٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٩٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٢٧٠ يوم ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
معدل الخسائر المتوقعة مجملة القيمة الدفترية	٠٪	٢٦٪	٥٩٪	٤٨٪	٢٥٪
	١٠٢,٤٦٣	٢٥,٤٤٦	١١,٩٠٨	٩٨,٦٥٥	٢٣٨,٤٧٢
مخصص الخسارة	--	٦,٥٧٢	٧,٠٠٦	٤٧,١١١	٦٠,٦٨٩

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)**

**مخاطر السيولة**

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المشروع لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها عن طريق السداد نقداً أو من خلال موجودات مالية أخرى. يتمثل هدف المجموعة عند إدارة السيولة في ضمان أنها سيكون لديها دائماً، قدر الإمكان، السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، تحت الظروف العادية والاضطرارية، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. يتضمن ذلك النظر في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، التي تم إعدادها باستخدام افتراضات حول طبيعة وتوقيت ومقدار المعاملات المستقبلية، ومسار الإجراءات المخطط له والتدفقات النقدية الأخرى المتعهد بها والتي يمكن اعتبارها معقولة وقابلة للتحقيق في ظروف المجموعة. قامت إدارة المجموعة بوضع خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها، دون تقليص كبير، كمنشأة مستمرة.

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما يلي:

أكثر من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	أكثر من ٢ سنة وأقل من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	أكثر من ١ سنة وأقل من سنتين ألف ريال سعودي	أكثر من سنة واحدة ألف ريال سعودي	مجمّل القيمة غير المخصومة حتى سنة واحدة ألف ريال سعودي	
٦,٧٩٦,٢٧٩	٢,٧٣٢,٢٨٥	١,٥١٥,٦١٨	٥٤٠,١٦١	١١,٥٨٤,٣٤٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
--	--	--	--	--	القروض والسلف
--	--	--	--	--	المستحق لمالك الوحدة
--	--	--	١,٣٥٥,٤٩٦	١,٣٥٥,٤٩٦	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
--	--	٣٩١	١,٤٤٠	١,٨٣١	التزامات عقود إيجار
٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٢٦١,٧١٤	٣٧,٢٦٦	١,٣٨٨,٨٨٦	مطلوبات غير متداولة أخرى
٧,٦٩٩,٤٦٨	٢,٩١٩,٠٠٢	١,٧٧٧,٧٢٣	١,٩٣٤,٣٦٣	١٤,٣٣٠,٥٥٦	

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)**

**مخاطر السيولة (يتبع)**

مجمّل القيمة غير المخصومة حتى سنة واحدة ألف ريال سعودي	أكثر من سنة واحدة ألف ريال سعودي	أكثر من ١ سنة وأقل من سنتين ألف ريال سعودي	أقل من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ألف ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م				
١٠,٨٦٠,٣٤٧	١,٣٩٨,٩٥٨	١,٨٠١,٥٥٧	١,٩٣٥,١٨٧	٥,٧٢٤,٦٤٥
٨,٦٤٤,٤٧٩	٨١٢,٣٩٨	٨١٢,٣٩٨	١,٢١٨,٥٩٦	٥,٨٠١,٠٨٧
١,٣٥٠,٩٢٥	١,٣٥٠,٩٢٥	--	--	--
١٥,٠٩٠	٣,٤٠٧	١١,٦٨٣	--	--
١,٥٨٩,٧٤٠	٦٢,٢٣٩	٤٣٧,٥٩٥	١٨٦,٧١٧	٩٠٣,١٨٩
٢٢,٤٦٠,٥٨١	٣,٦٢٧,٩٢٧	٣,٠٦٣,٢٣٣	٣,٣٤٠,٥٠٠	١٢,٤٢٨,٩٢١

تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية والتسهيلات البنكية والائتمانية الأخرى بصورة منتظمة للوفاء بالالتزامات المستقبلية الخاصة بالمجموعة. راجع الإيضاح رقم ١٥ للتسهيلات الائتمانية غير المستخدمة والإيضاح رقم ٩ لإغلاق المركز النقدي للمجموعة.

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية للموجودات المالية غير المشتقة والمطلوبات المالية المتوقعة استردادها أو تسويتها بعد أقل من ١٢ شهرا من تاريخ التقرير المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	
٨٦,٨٦٨	٥٣,٦٢٢	<b>الموجودات المالية</b>
٤٥٥,٨٤٥	٣٤٤,٣٥١	الموجودات المتداولة الأخرى
٢٤,٤٧٥	--	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٣٢٨,٤٢٧	٣٤٠,٣٨٤	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧١٦,٥٢٠	٣٤٦,٢٨٨	النقد وما في حكمه
		النقد المحتجز
١,٧٦٦,٠٨٥	٤٧٨,٦٢١	<b>المطلوبات المالية</b>
٤٠٦,١٩٩	--	قروض وسلف - الجزء المتداول
٣,٢٤٧	١,٣٨٥	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
١,٣٥٠,٩٢٥	١,٣٥٥,٤٩٦	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
		ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

#### مخاطر السيولة (يتبع)

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية للموجودات المالية غير المشنقة والمطلوبات المالية المتوقع استردادها أو تسويتها بعد أقل من ١٢ شهرا من تاريخ التقرير المالي.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
		<b>الموجودات المالية</b>
٣٠٤,١٢٢	٢٨٣,٧٦٢	استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٤٢,٥٩٠	٢٤٢,٥٩٠	النقد المحتجز
١٨,٣٩٦	١٧,٤٥٣	موجودات غير متداولة أخرى
		<b>المطلوبات المالية</b>
٨,٠٤٢,٨٤٥	١٠,٥٠٢,٤٢٤	القروض والسلف
٤,٩٦٤,٢٤٤	--	ذمم دائنة إلى مالكي الوحدات الآخرين في صندوق استثمار
١١,٣٠٩	٤٠٨	التزامات عقود إيجار - الجزء غير المتداول
١,١٣١,٤٨٠	٩٣٣,٦٧٠	مطلوبات غير متداولة أخرى

#### إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو حماية قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها، والحفاظ على قاعدة قوية تمكنها من المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال؛ لتوفير عوائد للمساهمين؛ ولتحسين هيكل رأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. ويتضمن هيكل رأس المال كافة مكونات حقوق المساهمين وقدرها ١٣,٣٨٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٨,٦٢٨ مليون ريال سعودي). تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات عليه وبما يتفق مع التغيرات في الظروف الاقتصادية. وللحفاظ على رأس المال وتعديله يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

يتم وضع توقعات التدفقات النقدية من قبل الإدارة، التي تقوم بمراقبة التوقعات الدورية لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها نقداً كافياً لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على قدر كافٍ من تسهيلات الاقتراض الملتمزم بها غير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تقوم الشركة بمخالفة حدود أو تعهدات الاقتراض (حيثما ينطبق ذلك) على أي من تسهيلات الاقتراض الخاصة بها. تراقب الإدارة وضع رأس المال النقدي للشركة وهي عملية النظر في الهيكل العام لرأس المال. تم تحديد بعض هذه المبادرات في إيضاح الاستمرارية (الإيضاح ٤-٢).

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

إدارة رأس المال (يتبع)

يقوم قسم الخزينة بالمجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة الرفع المالي. يتم احتساب هذه النسبة على أساس صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٩٨١,٠٤٥	قروض
١٤,٥٥٦	١,٧٩٣	التزامات عقود إيجار
٥,٣٧٠,٤٤٣	--	المستحق لمالكي الوحدات
(٣٢٨,٤٢٧)	(٣٤٠,٣٨٤)	يخصم: النقد وما في حكمه
(٩٥٩,١١٠)	(٥٨٨,٨٧٨)	يخصم: النقد المقيد
١٣,٩٠٦,٣٩٢	١٠,٠٥٣,٥٧٦	صافي الدين (أ)
٨,٦٢٨,٢٢٦	١٣,٣٨٦,٧١٢	حقوق الملكية (ب)
٢٢,٥٣٤,٦١٨	٢٣,٤٤٠,٢٨٨	إجمالي رأس المال (أ + ب)
٠,٦٢	٠,٤٣	نسبة الرفع المالي (أ / (أ + ب))

(أ) صافي الدين

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٩٨١,٠٤٥	قروض
١٤,٥٥٦	١,٧٩٣	التزامات عقود إيجار
٥,٣٧٠,٤٤٣	--	المستحق لمالكي الوحدات
(٣٢٨,٤٢٧)	(٣٤٠,٣٨٤)	يخصم: النقد وما في حكمه
(٩٥٩,١١٠)	(٥٨٨,٨٧٨)	يخصم: النقد المقيد
١٣,٩٠٦,٣٩٢	١٠,٠٥٣,٥٧٦	صافي الدين (أ)
٥,٣٨٤,٩٩٩	٣٠٩,٧٦٣	إجمالي الدين - معدلات فائدة ثابتة
٩,٨٠٨,٩٣٠	١٠,٦٧٣,٠٧٥	إجمالي الدين - معدلات فائدة متغيرة
(١,٢٨٧,٥٣٧)	(٩٢٩,٢٦٢)	النقد واستثمارات سائلة
١٣,٩٠٦,٣٩٢	١٠,٠٥٣,٥٧٦	صافي الدين (أ)

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

إدارة رأس المال (يتبع)

(ب) صافي تسوية الدين

النقد وما في حكمه ألف ريال سعودي	النقد المحتجز ألف ريال سعودي	القروض ألف ريال سعودي	المستحق لمالكي الوحدات ألف ريال سعودي	التزامات عقود الإيجار ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
٥١,٢٢٥	٥٩٠,٩٠٩	(١٠,٩٤٠,٠٨١)	(٥,٠٥٠,٤٦٢)	(٢٥,٠٣٨)	(١٥,٣٧٣,٤٤٧)
--	--	(٣٩٧,١٨٥)	(٣١٩,٩٨٠)	--	(٧١٧,١٦٥)
--	--	١,٥٠٠,٠٠٠	--	١٠,٤٨٢	١,٥١٠,٤٨٢
٢٧٧,٢٠٢	٣٦٨,٢٠١	٢٨,٣٣٦	--	--	٦٧٣,٧٣٩
٣٢٨,٤٢٧	٩٥٩,١١٠	(٩,٨٠٨,٩٣٠)	(٥,٣٧٠,٤٤٢)	(١٤,٥٥٦)	(١٣,٩٠٦,٣٩١)
--	--	(٥٣٨,١٩١)	٥,٣٧٠,٤٤٢	--	٤,٨٣٢,٢٥١
--	--	--	--	١١,٣٢٣	١١,٣٢٣
١١,٩٥٧	(٣٧٠,٢٣٢)	(٦٣٣,٩٢٤)	--	١,٤٤٠	(٩٩٠,٧٥٩)
٣٤٠,٣٨٤	٥٨٨,٨٧٨	(١٠,٩٨١,٠٤٥)	--	(١,٧٩٣)	(١٠,٠٥٣,٥٧٦)

٢٩-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قياس القيمة العادلة المثبتة

القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية. يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاحاً للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة أطراف السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقبل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)**

**٢٩-١ قياسات القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)**

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح على النحو التالي، بناءً على أدنى مستوى دخل مهم لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢ - أساليب التقييم التي يكون فيها الحد الأدنى من المدخلات الجوهرية ملحوظا بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة العادلة
- المستوى ٣ - أساليب التقييم التي يكون فيها الحد الأدنى من المدخلات الجوهرية غير ملحوظا لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان التحويل قد حدث بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة التقرير. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة على أنها مقاربة لقيمها الدفترية.

**تسلسل القيمة العادلة**

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**

					القيمة العادلة		
					من خلال		
					الربح أو		
					الخسارة		
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	الإجمالي	التكلفة	المطفاة		
ألف ريال سعودي							
--	--	--	--	٣٤٠,٣٨٤	--		الموجودات المالية
--	--	--	--	٥٨٨,٨٧٨	--		النقد وما في حكمه
--	--	--	--	٣٤٤,٣٥١	--		النقد المحتجز
--	--	--	--	٥٣,٦٢٢	--		ذمم مدينة تجارية وأخرى
--	--	--	--	--	--		الموجودات المتداولة الأخرى
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	--	٢٨٣,٧٦٢		استثمارات مالية مدرجة بالقيمة
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	١,٣٢٧,٢٣٥	٢٨٣,٧٦٢		العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	١,٣٢٧,٢٣٥	٢٨٣,٧٦٢		



**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٩. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)**

قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (المستوى ٣)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٠٤,٧١٠	٣٠٤,١٢٢	رصيد افتتاحي
(٥٨٨)	(٢٠,٣٦٠)	الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة
<u>٣٠٤,١٢٢</u>	<u>٢٨٣,٧٦٢</u>	رصيد الإقفال

**عملية التقييم**

تماشياً مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة، تحدد الإدارة المالية للمجموعة القيمة العادلة لتقييمات الأدوات المالية المطلوبة لأغراض إعداد التقرير المالي، بما في ذلك المستوى ٣ من القيم العادلة. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي. راجع الإيضاح ٨ للحصول على تفاصيل حول مدخلات المستوى ٣ الرئيسية المستخدمة من قبل المجموعة.

**٣٠. الالتزامات والارتباطات المحتملة**

- (أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغت الالتزامات الرأسمالية المستحقة فيما يتعلق بتطوير المشروع ٣,٦٠٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤,٢٩٧ مليون ريال سعودي).
- (ب) راجع الإيضاح ٢٠ للارتباطات المحتملة للزكاة والضريبة.
- (ج) كما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٢م، لدى المجموعة خطابات ائتمان بنكية بمبلغ ٥,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٥,٢ مليون ريال سعودي) صادر من بنك محلي في المملكة العربية السعودية.
- (د) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بلغت الالتزامات المحتملة لخطابات ضمان صادرة نيابة عن المجموعة ما قيمته ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٥٠ مليون ريال سعودي).

**٣١. الأحداث اللاحقة**

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/١هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م) (المشار إليه فيما يلي باسم "النظام") حيز التنفيذ في ١٤٤٤/٦/٢٦هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). وفيما يتعلق ببعض أحكام النظام، من المتوقع الالتزام الكامل في موعد لا يتجاوز سنتين اعتباراً من ١٤٤٤/٦/٢٦هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). وتعمل الإدارة على تقييم تأثير نظام الشركات الجديد وستقوم بتعديل نظامها الأساسي وفقاً لأي تغييرات لمواءمة المواد مع أحكام النظام.

**٣٢. اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة**

تم الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٣٠ مارس ٢٠٢٣م (الموافق ٩ رمضان ١٤٤٤هـ).



**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

مع

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الصفحة	الفهرس
٥ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٧ - ٦	قائمة المركز المالي الموحدة
٨	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١١ - ١٠	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٧٣ - ١٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة


**KPMG Professional Services**

Zahran Business Center  
Prince Sultan Street  
P. O. Box ٥٥٠٧٨  
Jeddah ٢١٥٣٤  
Kingdom of Saudi Arabia  
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

**كي بي إم جي للاستشارات المهنية**

مركز زهران للأعمال  
شارع الأمير سلطان  
ص. ب. ٥٥٠٧٨  
جدة ٢١٥٣٤  
المملكة العربية السعودية  
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

### الرأي المتحفظ

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، باستثناء التأثيرات المحتملة على الأرقام المقابلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م المبينة في فقرة أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي المتحفظ

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، يشتمل إجمالي موجودات المجموعة على ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية (يشار إليها معاً بـ "الممتلكات") بقيمة ٢١,٣٥٧ مليون ريال سعودي و ٣,٥٠٨ مليون ريال سعودي على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٩,٥٠٢ مليون ريال سعودي و ٥,٠٤٨ مليون ريال سعودي على التوالي).

كما تم الإفصاح عنه في الإيضاح (٥)، نظراً لوجود مؤشرات انخفاض في القيمة تم تحديدها في الفترات المالية الحالية والسابقة، فقد أجرت الإدارة دراسة انخفاض في القيمة في تلك الفترات المعنية. وفقاً لتقييم الإدارة الذي تم إجراؤه خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والذي تضمن مراجعة بأثر رجعي للمبلغ القابل للاسترداد للممتلكات في الفترات السابقة، حددت الإدارة أن بعض العقارات تتطلب تعديل انخفاض في القيمة قدره ٠,٧ مليار ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠٢٢م. وبناءً عليه، أقرت الإدارة التعديل من خلال تعديل الأرصدة المقابلة للممتلكات والآلات والمعدات والخسائر المترتبة اعتباراً من ذلك التاريخ. وتم الإفصاح عن تأثير التعديل في الإيضاح ٢٩. ومن وجهة نظر الإدارة، فإن تقديرات القيمة القابلة للاسترداد المستخدمة في إجراء تقييم الانخفاض في القيمة السابق والتعديل الناتج تستند إلى الافتراضات والأحكام القائمة في تاريخ التعديل، أي ١ يناير ٢٠٢٢م. إلا أننا، نظراً لمرور الوقت والتغيرات الكبيرة في ظروف السوق منذ تاريخ التعديل، لا يمكننا استنتاج ما إذا كانت تلك الافتراضات والأحكام معقولة كما في ١ يناير ٢٠٢٢م وغير متأثرة بالأحداث والظروف والمعلومات التي تنشأ بعد تاريخ التعديل، وبالتالي لا تتضمن المعلومات أي ملاحظات تم إدراكها لاحقاً. وبناءً عليه، لم نتمكن من استنتاج ما إذا كان يلزم إجراء أي تعديل على المبالغ المدرجة للممتلكات والخسائر المترتبة كما في ١ يناير ٢٠٢٢م وكذلك على مبلغ المصروفات الواردة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى الموحدة لسنة المقارنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. وتقريرنا عن السنة الحالية متحفظ بسبب تأثير هذه الأمور على إمكانية مقارنة أرقام السنة الحالية والأرقام المقابلة.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا المتحفظ.

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR٢٠,٠٠٠,٠٠٠ (previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مساهمة مغلقة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٢٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون"، وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية للشركات كي بي إم جي المنتهية والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة الجبزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٠٤٢٤٤٩٤.



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (بتبع)

### عدم التأكيد الجوهري المتعلق بالاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح ٢-٤ من القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة حققت تدفقات نقدية تشغيلية سلبية بلغت ٣٣٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وحتى ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٤٧٣ مليون ريال سعودي. وتعتمد التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة والتي تظهر صافي تدفقات نقدية إيجابية للأشهر الاثني عشر القادمة، من تاريخ التقرير، بشكل جوهري على تمويل القروض وقدرة المجموعة على بيع بعض قطع الأراضي وتشمل تلك المصنفة ضمن الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع في قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وكما هو مذكور في الإيضاح ٢-٤، تشير هذه الأحداث والظروف، إلى جانب أمور أخرى مبينة في هذا الإيضاح، إلى وجود عدم تأكيد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

### أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نندي رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمور المبينة في قسم أساس الرأي المتحفظ وقسم عدم التأكيد الجوهري المتعلق بالاستمرارية لتقريرنا، فقد قررنا أن الأمور المبينة أدناه هي أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

### كفاية مخصص الزكاة

أمر المراجعة الرئيسي	كفاية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>كما هو مفصل في الإيضاح ١٨ من القوائم المالية الموحدة، قدمت المجموعة إقرارات زكوية لجميع السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.</p> <p>تم الانتهاء من الربوط الزكوية مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") للسنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. وفي السنوات السابقة، قدمت الهيئة مطالبات زكاة إضافية فيما يتعلق ببعض السنوات السابقة التي قدمت المجموعة ضدها اعتراضات لدى السلطات المختصة وفي انتظار النتيجة.</p> <p>وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت الإدارة بإثبات مخصص يمثل أفضل تقدير لها للمبلغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الربوط والاستئنافات المتعلقة ضدها بما في ذلك وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ومع ذلك، لا تزال هناك ارتباطات محتملة للزكاة نظراً لحالات عدم اليقين المرتبط بتوقيت و/أو مبلغ التسوية النهائية للسنة مع الربط المفتوح، وكذلك السنوات التي لم يصدر بشأنها أي ربوط. وعليه، تم اعتبار كفاية مخصص الزكاة من الأمور الرئيسية للتدقيق.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على فهم لإجراءات الإدارة في تقدير مخصص الزكاة للسنوات الحالية والسابقة بما في ذلك الربوط المفتوحة وتأثيرها على السنوات التي لم يتم إصدار ربوط بشأنها بعد من قبل الهيئة.</li> <li>قمنا بإشراك خبيرنا المختص والذي قام بدراسة الافتراضات والأحكام الهامة التي تستخدمها إدارة المجموعة ومستشارها الخارجي للزكاة في تحديد مخصص الزكاة.</li> <li>التحقق من المراسلات بين المجموعة والهيئة ولجانها المختلفة فيما يتعلق بالربوط المقدمة من الهيئة.</li> <li>تقييم كفاية المخصص المثبت من قبل الإدارة فيما يتعلق بكل من السنوات الحالية والسابقة.</li> </ul>



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (بتبع)

تقييم الموجودات غير المالية	
أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>كما هو مفصل في الإيضاح ٤-٤ والإيضاح ٥ من القوائم المالية الموحدة، بدلاً من تحديد مسببات انخفاض القيمة، أجرت الإدارة دراسة انخفاض في القيمة ("تقدير التقييم") فيما يتعلق بالمتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية للمجموعة ("المتلكات"). يبلغ الرصيد الإجمالي للمتلكات ٢٤,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢٤,٦ مليار ريال سعودي) والذي يمثل رصيداً هاماً في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.</p> <p>لأغراض تقدير التقييم، قامت الإدارة بمقارنة القيمة الدفترية للعقارات (كمستوى لكل وحدة توليد نقد) مع المبلغ المقابل القابل للاسترداد (وهو القيمة العادلة ناقصاً تكلفة التصرف والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى). إن تحديد المبلغ القابل للاسترداد هو بطبيعته عملية معقدة تتضمن استخدام افتراضات مختلفة وممارسة أحكام هامة. تم توضيح هذه الافتراضات والأحكام في الإيضاح ٥ حول القوائم المالية الموحدة. وبناءً عليه، فإن المبلغ القابل للاسترداد المحدد غالباً ما يكون حساساً للغاية لمثل هذه الافتراضات والأحكام وقد يكون للتغيرات فيه تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.</p> <p>نظرًا للعوامل الموضحة أعلاه، فقد حددنا تقييم العقارات باعتبارها أمر مراجعة رئيسي.</p>	<p>لقد حصلنا على تقدير التقييم الذي أجرته الإدارة وقمنا بإجراءات المراجعة التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• قِيمنا تقييم الإدارة لوجود مؤشرات انخفاض في القيمة. قِيمنا مدى ملاءمة تحديد وحدات توليد النقد، ووحدات توليد النقد المحددة التي تم إجراء تقدير للقيمة لها.</li> <li>• قِيمنا كفاءة وقدرات وموضوعية المقيّم المعين من قبل الإدارة.</li> <li>• اخترنا الدقة الحسابية للحسابات المشمولة ضمن تقييم الإدارة للقيمة.</li> <li>• قمنا بإشراك خبير التقييم الداخلي لدينا الذي قام بالإجراءات التالية:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- مراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيّم والإدارة للتأكد من ملاءمة أسلوب التقييم المستخدم والمنهجية المطبقة من قبل المقيّم؛ و</li> <li>- تقييم مدى معقولية وملاءمة الافتراضات الأساسية المستخدمة من قبل المقيّم والإدارة.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• فحصنا دقة البيانات المدخلة والمستخدم من قبل الإدارة لتقدير القيمة قيد الاستخدام بناءً على نماذج التدفقات النقدية المخصومة.</li> <li>• قِيمنا تحليل حساسية الإدارة حول تأثير أي تغيير في الافتراضات الرئيسية المستخدمة على المبلغ القابل للاسترداد لوحدات توليد النقد.</li> <li>• قِيمنا مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.</li> </ul>



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (بتبع)

### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا عنها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة والمساهمين.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي لجنة المراجعة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (بتبع)

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (بتبع)

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
  - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
  - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة").

كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وحيثما أمكن، الإجراءات المتخذة للتخلص من التهديدات أو تطبيق الضمانات.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

إبراهيم عيود باعشن

رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ٢ أبريل ٢٠٢٤م  
الموافق ٢٣ رمضان ١٤٤٥هـ

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الإيضاح	٢٠٢٣ م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢ م ألف ريال سعودي (معدلة)*
<b>الموجودات</b>		
الموجودات غير المتداولة		
الممتلكات والألات والمعدات	٢١,٣٥٦,٦٣٢	١٩,٥٠١,٥٣٩
الموجودات غير الملموسة	٣٥٩	٥٧٣
العقارات الاستثمارية	٣,٥٠٧,٧٨٧	٥,٠٤٧,٨٤١
الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٢٧,٩٨٢	١٢٦,٦٥٢
استثمارات مالية	--	٢٨٣,٧٦٢
موجودات غير متداولة أخرى	١٦,٥٠٩	١٧,٤٥٣
النقد المحتجز	١٠٩,٩٥٠	٢٤٢,٥٩٠
<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>	<b>٢٥,١١٩,٢١٩</b>	<b>٢٥,٢٢٠,٤١٠</b>
<b>الموجودات المتداولة</b>		
استثمارات مالية	٢٦٧,٢٥٩	--
عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع	٢١,٠٦٩	٢١,٠٦٩
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٣٤٢,٦٠٨	٣٨٩,٦٣٤
الموجودات المتداولة الأخرى	١٣,٧٤٣	٦٣,٩٣٧
نقد محتجز - الجزء المتداول	٢٩٦,٥٩٦	٣٤٦,٢٨٨
النقد وما في حكمه	٢٩٨,٨٤٨	٣٤٠,٣٨٤
الموجودات المحتفظ بها للبيع	٩٢٣,٣٥٦	١٣٠,٧٤٩
<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>	<b>٢,١٦٣,٤٧٩</b>	<b>١,٢٩٢,٠٦١</b>
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>٢٧,٢٨٢,٦٩٨</b>	<b>٢٦,٥١٢,٤٧١</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>		
<b>حقوق الملكية</b>		
رأس المال	١١,٥٤٥,٣٤٢	١١,٥٤٥,٣٤٢
علاوة الإصدار	٦٢٧,٥٩٦	٦٢٧,٥٩٦
الاحتياطي النظامي	١٠٨,٥٠٦	١٠٨,٥٠٦
الأرباح المبقاة	٣٥,٨٢٢	--
احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين	(٢٨٥,٦٧٤)	(٢٨٥,٩٦٠)
<b>حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة قبل الأداة التابعة الدائمة</b>	<b>١٢,٠٣١,٥٩٢</b>	<b>١١,٩٩٥,٤٨٤</b>
<b>الأداة التابعة الدائمة</b>	<b>٦٨٩,٦٦٨</b>	<b>٦٨٩,٦٦٨</b>
<b>حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة بعد الأداة التابعة الدائمة</b>	<b>١٢,٧٢١,٢٦٠</b>	<b>١٢,٦٨٥,١٥٢</b>
<b>الحصة غير المسيطرة</b>	<b>١,٥٦٠</b>	<b>١,٥٦٠</b>
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>١٢,٧٢٢,٨٢٠</b>	<b>١٢,٦٨٦,٧١٢</b>
سعيد محمد الغامدي رئيس مجلس الإدارة	خالد محمد العمودي الرئيس التنفيذي	محمد جواد القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (تابع)  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي (معدلة)*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	الإيضاح	المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١٠,٥٠٢,٤٢٤	١١,٠٤٨,٠٠٧	١٤	قروض وسلف
٣٢,٦٧٥	٤٠,٩٥٩	١٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩٣٤,٠٧٨	٨٣٤,٧٨٢	١٦	مطلوبات غير متداولة أخرى
<u>١١,٤٦٩,١٧٧</u>	<u>١١,٩٢٣,٧٤٨</u>		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٤٧٨,٦٢١	٦٧٨,٥٠٣	١٤	قروض وسلف - الجزء المتداول
١,٥٩٢,٩٠٣	١,٤٧١,٩٤١	١٧	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٢٨٥,٠٥٨	٤٨٥,٦٨٦	١٨	الزكاة المستحقة
<u>٢,٣٥٦,٥٨٢</u>	<u>٢,٦٣٦,١٣٠</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>١٣,٨٢٥,٧٥٩</u>	<u>١٤,٥٥٩,٨٧٨</u>		إجمالي المطلوبات
<u>٢٦,٥١٢,٤٧١</u>	<u>٢٧,٢٨٢,٦٩٨</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

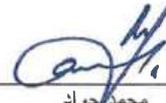
تم تعديل أرقام المقارنة نظراً للتعديلات المفصّل عنها في الإيضاح ٢٩ و ٣١.



سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي



محمد الجراد  
القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإيضاح	٢٠٢٣م الف ريال سعودي	٢٠٢٢م الف ريال سعودي
الإيرادات	١,٣٢٦,٧٢٣	٨٤٩,٥٠١
تكلفة الإيرادات	(٩٢٥,٦٧٣)	(٨٢٠,٠٣٤)
مجمل الربح	٤٠١,٠٥٠	٢٩,٤٦٧
الإيرادات التشغيلية الأخرى	٣٩٧,٧١٣	١٣,٩٨٤
مصروفات بيع وتسويق	(٤,١٩٠)	(٢,٠٩٩)
مصروفات عمومية وإدارية	(٢١٨,١٨٨)	(١٥٥,٠٦٦)
عكس / (مخصص) الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية	٤٧,٧٩٠	(٤٩,٠٧٩)
مصروفات تشغيلية أخرى	(٧٣٨)	(١٢,٨٦٤)
الربح / (الخسارة) التشغيلية	٦٢٣,٤٣٧	(١٧٥,٦٥٧)
صافي الربح من إطفاء قرض	--	٢٥٩,٦١٨
الإيرادات الأخرى	٢٢,٠٠٠	--
التكاليف التمويلية	(٣٨٥,٩٤٢)	(٤٢٥,٩٧٠)
إيرادات تمويلية	١٤,٥٤١	٥,١٠٦
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية	(١٦,٥٠٣)	(٢٠,٣٦٠)
الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١,٣٣٠	٤,٨٩٠
الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة	٢٥٨,٨٦٣	(٣٥٢,٣٧٣)
الزكاة	(٢٢١,٣٨٣)	--
الربح / (الخسارة) للسنة	٣٧,٤٨٠	(٣٥٢,٣٧٣)
الدخل الشامل الآخر		
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة:		
خسارة إعادة القياس على مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	(١,٦٥٨)	(٣,١٥٦)
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	٣٥,٨٢٢	(٣٥٥,٥٢٩)
ربح / (خسارة) السنة العائد إلى:		
المساهمين في الشركة الأم	٣٧,٤٨٠	(٣٥٢,٤٣٠)
الحصة غير المسيطرة	--	٥٧
إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة العائد إلى:		
المساهمين في الشركة الأم	٣٥,٨٢٢	(٣٥٥,٥٨٦)
الحصة غير المسيطرة	--	٥٧
إجمالي الدخل / (خسارة) السهم:		
ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة	٢٥	٠,٠٣
ربحية / (خسارة) السهم	٢٥	(٠,٣٥)

سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

محمد جواد  
القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

**شركة جبل عمر للتطوير**  
 (شركة مساهمة سعودية)

**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة**  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

		العائدة للمساهمين في الشركة					
	حقوق الملكية						
	العائدة إلى ملكية الشركة بعد الأداة التتبعية الدائمة	العائدة إلى ملكية الشركة قبل الأداة التتبعية الدائمة	العائدة إلى ملكية الشركة قبل الأداة التتبعية الدائمة	العائدة إلى ملكية الشركة قبل الأداة التتبعية الدائمة	العائدة إلى ملكية الشركة قبل الأداة التتبعية الدائمة	العائدة إلى ملكية الشركة قبل الأداة التتبعية الدائمة	
إجمالي حقوق الملكية	الحصص غير المسيطره						
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٦٢٨,٢٢٦	١,٥٠٣	٨,٦٢٦,٧٢٣	٦٨٩,٦٦٨	٧,٩٣٧,٠٥٥	(٢٨٥,٩٦٠)	(١,١٧٩,٤٩١)	
(٧٠,٠٠٠)	---	(٧٠,٠٠٠)	---	(٧٠,٠٠٠)	---	(٧٠,٠٠٠)	
٧,٩٢٨,٢٢٦	١,٥٠٣	٧,٩٢٦,٧٢٣	٦٨٩,٦٦٨	٧,٢٣٧,٠٥٥	(٢٨٥,٩٦٠)	(١,٨٧٩,٤٩١)	
(٣٥٢,٣٧٣)	٥٧	(٣٥٢,٤٣٠)	---	(٣٥٢,٤٣٠)	---	(٣٥٢,٤٣٠)	
(٣٥٥,٥٤٩)	٥٧	(٣٥٥,٥٨٦)	---	(٣٥٥,٥٨٦)	---	(٣٥٥,٥٨٦)	
٥,١٦٩,٠٨١	---	٥,١٦٩,٠٨١	---	٥,١٦٩,٠٨١	---	---	
---	---	---	---	---	---	---	
(٥٥٠,٦٦)	---	(٥٥٠,٦٦)	---	(٥٥٠,٦٦)	---	٢,٢٩٠,١٤٣	
١٢,٦٨٦,٧١٢	١,٥٦٠	١٢,٦٨٥,١٥٢	٦٨٩,٦٦٨	١١,٩٩٥,٤٨٤	(٢٨٥,٩٦٠)	---	
٣٧,٤٨٠	---	٣٧,٤٨٠	---	٣٧,٤٨٠	---	٣٧,٤٨٠	
(١,٦٥٨)	---	(١,٦٥٨)	---	(١,٦٥٨)	---	(١,٦٥٨)	
٣٥,٨٢٢	---	٣٥,٨٢٢	---	٣٥,٨٢٢	---	٣٥,٨٢٢	
٢٨٦	---	٢٨٦	---	٢٨٦	---	---	
١٢,٧٢٢,٨٢٠	١,٥٦٠	١٢,٧٢١,٢٦٠	٦٨٩,٦٦٨	١٢,٠٣١,٥٩٣	(٢٨٥,٦٧٤)	٣٥,٨٢٢	
٢٢٧,٥٥٦	---	٢٢٧,٥٥٦	---	٢٢٧,٥٥٦	---	٢٢٧,٥٥٦	
١١,٥٥٥,٣٤٢	---	١١,٥٥٥,٣٤٢	---	١١,٥٥٥,٣٤٢	---	١١,٥٥٥,٣٤٢	

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م كما تم إرجاعه سابقاً  
 التحويل (الإيضاح ٣٩)  
 الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م (معدلة)  
 خسارة السنة  
 التكال الشامل الأخر  
 إجمالي الخسارة الشاملة للسنة  
 إصدار رأس مال بموجب مقبوضة دين  
 بطرق ملكية  
 مقاصة الخسائر المترتبة مقابل علاوة  
 إصدار الأسهم (الإيضاح ٢٠-٢٣)  
 حل شركة تابعة  
 الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (معدلة)  
 ربح السنة  
 الدخل الشامل الأخر  
 إجمالي الربح الشامل للسنة  
 مدفوعات مستلزمة وفقاً لبعض المساهمين  
 المؤسسين  
 الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

القائم بأعمال المدير المالي  
 محمد جواد

خالد محمد العمودي  
 الرئيس التنفيذي

سعيد محمد العامري  
 رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرتبطة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإيضاح	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢م ألف ريال سعودي
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
الربح / (الخسارة) للسنة قبل الزكاة	٢٥٨,٨٦٣	(٣٥٢,٣٧٣)
<b>التعديلات لـ:</b>		
٥ استهلاك ممتلكات وألات ومعدات	٢٦٢,٧٦٧	٢٣٢,٨١١
٦ استهلاك عقارات استثمارية	٢٠,٦٨١	٢٩,٦٢٦
إطفاء الموجودات غير الملموسة	٥٢٤	٤,٢٣٨
٢٢ رد الانخفاض في قيمة الممتلكات والألات والمعدات (عكس) / مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (الربح) / (الخسارة من شطب / استبعاد ممتلكات وألات ومعدات	٧١,١٦٦	--
٢-١٢	(٤٧,٧٩٠)	٤٩,٠٧٩
٧ الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية التكاليف التمويلية	(١٥٢)	٧٥,٦٥٠
٢٤	(١,٣٣٠)	(٤,٨٩٠)
١٤ صافي الربح من إطفاء قرض	٣٨٥,٩٤٢	٤٢٥,٩٧٠
٢٣ أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع	--	(٢٥٩,٦١٨)
صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية	(٣٩٠,٤٢٧)	٢٠,٣٦٠
	٥٧٦,٧٤٧	٢٢٠,٨٥٣
<b>التغييرات في:</b>		
موجودات غير متداولة أخرى	٩٤٣	٩٤٣
عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع	--	٤١,٢٩٤
الموجودات المتداولة الأخرى	٥٠,١٩٤	٣١,٢٩٣
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٨٣,٨٤٠	(١٢٢,٥٩٦)
مطلوبات غير متداولة أخرى	(١٥٠,٣٠٠)	(١٧٢,٨٣٧)
ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى	(٣٧٧,٥٣١)	٢٤٦,٣٦٤
مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٦,٢٢٦	٢,٢١٠
١٥	١٩٠,٥١٩	٢٤٧,٥٢٤
النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	(٥٢٥,٥٢٦)	(٣٩٦,٧٤٦)
تكاليف تمويلية مدفوعة	--	(١٦,٧١٠)
١٨ الزكاة المدفوعة	--	(١٦,٧١٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٣٥,٠٠٧)	(١٦٥,٩٣٢)
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
٥ إضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات	(٧٨٠,٧٨٠)	(١,٢١٥,٥٠٥)
٦ إضافات إلى العقارات الاستثمارية	--	(٤٨٣)
إضافات إلى موجودات غير ملموسة	(٣١٠)	(١٦٥)
٥(ب) متحصلات من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع	٥٢١,١٧٦	--
٥ المتحصلات من استبعاد الممتلكات والألات والمعدات	١٦١	--
٩ صافي التغير في أرصدة نقدية محتجزة	١٨٢,٣٣٢	٣٧٠,٢٣٢
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(٧٧,٤٢١)	(٨٤٥,٩٢١)
محمد جراد القائم بأعمال المدير المالي	محمد جراد الرئيس التنفيذي	سعيد محمد الغامدي رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإيضاح	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	٢٠٢٢م ألف ريال سعودي
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
المدفوعات المستلمة مقدماً لبعض المساهمين المؤسسين	٢٨٦	--
متحصلات من قروض وسلف	٧٥٠,٥١٦	١,٩٩٢,٩٠٧
سداد قروض وسلف	(٣٧٩,٩١٠)	(٩٦٩,٠٩٧)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٣٧٠,٨٩٢	١,٠٢٣,٨١٠
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه	(٤١,٥٣٦)	١١,٩٥٧
لنقد وما في حكمه كما في ١ يناير	٣٤٠,٣٨٤	٣٢٨,٤٢٧
النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر	٢٩٨,٨٤٨	٣٤٠,٣٨٤
<u>المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:</u>		
٥ (هـ) رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والآلات والمعدات	٥٢٣,٨٥٢	١٠٦,١٣٣
٦ (أ) رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية	٨٨,٤٤٣	٥١,٤٣١
٦ المحول من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والآلات والمعدات	١,٦٠٧,٨١٦	--
٥ المحول إلى موجودات محتفظ بها للبيع من الممتلكات والآلات والمعدات	٩٢٣,٣٥٦	١٣٠,٧٤٩
٥ المحول من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية	--	٢,٦٣٨
٥ المحول من الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات بغرض التطوير والبيع	٦,٨٤٥	٣٧,٥٥٧
١٣ إصدار رأس مال بموجب مقايضة دين بحقوق ملكية	--	٢,٢٥١,٣٤٢

سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

محمد جراد  
القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ١. معلومات عن الشركة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقا لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي الكريم رقم م/٦٣ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦م (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ). وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/س بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٠٧م (الموافق ١٦ شوال ١٤٢٨هـ). الشركة مسجلة في مدينة مكة المكرمة موجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م (الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨هـ).

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة لها في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للحرم المكي من الناحية الغربية وتطويرها إلى قطع أراضي لغرض إدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها لصالح المجموعة ("المشروع") والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والصيانة وإدارة وهدم ومسح وتأثيث الفنادق والمرافق التجارية وسكن الموظفين واستيراد وتصدير معدات وأثاث الفنادق وتشغيل الفنادق. ولأغراض إدارية، تم تقسيم المشروع إلى مراحل ومناطق مختلفة، بحيث تتوافق مع صك الملكية الرئيسي المعتمد من هيئة تطوير مكة المكرمة.

تتكون هذه القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها معا بـ "المجموعة"). الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. وتم تأسيس المجموعة في المملكة العربية السعودية باستثناء شركة جبل عمر للصكوك المحدودة والتي تم تأسيسها في جزيرة كايمان. لدى الشركة الشركات التابعة متوقفة النشاط التالية:

اسم الشركة التابعة	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	حصة الملكية	نهاية السنة المالية	الأنشطة الرئيسية
شركة ساحات لإدارة المرافق	٤٠٣١٢١٠٤٩٩	٢٢ أكتوبر ٢٠١٧م (الموافق ٢ صفر ١٤٣٩هـ)	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	خدمات عقارية
شركة وارفات للضيافة	٤٠٣٠٢٩٨٥٦٩	١ يناير ٢٠١٨م (الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ)	٪٩٠	٣١ ديسمبر	خدمات ضيافة
شركة جبل عمر للصكوك المحدودة *	٣٣٤٢٠٩	١٢ مارس ٢٠١٨م (الموافق ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٣٩هـ)	٪١٠٠	٣١ ديسمبر	إصدار صكوك

تمت تصفية صندوق الإنماء مكة العقاري وشركة شامخات للاستثمار والتطوير، وهي شركات تابعة، حيث كان للشركة حصة ملكية بواقع ١٦,٤٢٪ و ١٠٠٪ على التوالي، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. علاوة على ذلك، تمت تصفية الشركات التابعة للشركة المملوكة بالكامل، شركة إشرافات للخدمات اللوجستية وشركة أليات للتسويق خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لممارسة أنشطة الضيافة بموجب خطابات الهيئة العامة للسياحة والآثار. تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج الأنشطة التشغيلية ذات الصلة بالفنادق التالية إضافة إلى فروعها الثلاثة غير العاملة التي تحمل السجلات التجارية رقم ٤٠٣٠٢٩١٠٥٦ و ٤٠٣٠١٠٩٧٨٨٣ و ٤٠٣٠١٠٩٨٢٠٧.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**١. معلومات الشركة (يتبع)**

الإسم	بداية التشغيل	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	رقم خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار	تاريخ خطاب الهيئة العامة للسياحة والآثار
فندق أجنحة هيلتون جبل عمر (أجنحة هيلتون مكة)	١ يوليو ٢٠١٤م (الموافق ٤ رمضان ١٤٣٥هـ)	٤٠٣١٠٧٧٠٨١	٢٥ مايو ٢٠١٣م (الموافق ١٥ رجب ١٤٣٤هـ)	AVM/٥٨٨٧/٣٤	٤ مارس ٢٠١٣م (الموافق ٢٢ ربيع الثاني ١٤٣٤هـ)
فندق حياة ريجنسي جبل عمر (حياة ريجنسي)	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٧٥٤٧	٠٩ سبتمبر ٢٠١٤م (الموافق ١٤ ذو القعدة ١٤٣٥هـ)	٨٩٥٧	٢٥ مايو ٢٠١٤م (الموافق ٢٦ رجب ١٤٣٥هـ)
فندق كونراد جبل عمر (كونراد)	٣٠ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ٢٥ شعبان ١٤٣٧هـ)	٤٠٣١٠٩١٦٣٦	٢٩ أبريل ٢٠١٥م (الموافق ١٠ رجب ١٤٣٦هـ)	٩٣٤٧	١٦ مارس ٢٠١٥م (الموافق ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٦هـ)
فندق هيلتون جبل عمر (هيلتون للمؤتمرات)	٣١ مارس ٢٠١٧م (الموافق ٣ رجب ١٤٣٨هـ)	٤٠٣١٠٩٧١٧٤	١٠ أغسطس ٢٠١٦م (الموافق ٧ ذو القعدة ١٤٣٧هـ)	١٦٤٧٤	١٩ يوليو ٢٠١٦م (الموافق ١٤ شوال ١٤٣٧هـ)
دبل تري جبل عمر من هيلتون (دبل تري من هيلتون)	١ أغسطس ٢٠١٩م (الموافق ٢٩ ذو القعدة ١٤٤٠هـ)	٤٠٣١٢١٤٨١٥	١٥ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٩ شعبان ١٤٣٩هـ)	١٦٥١	١٤ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٢٨ شعبان ١٤٣٩هـ)
فندق ماريوت جبل عمر	٢٢ يونيو ٢٠١٥م (الموافق ٥ رمضان ١٤٣٦هـ)	٤٠٣١٠٨٥٠٨٨	٧ مايو ٢٠١٤م (الموافق ٨ رجب ١٤٣٥هـ)	AVM/٨٣٣٢/٣٥	١٧ مارس ٢٠١٤م (الموافق ١٦ جمادى الأولى ١٤٣٥هـ)
جبل عمر العنوان بوابة مكة (العنوان)*	٦ يونيو ٢٠٢٣م (الموافق ١٧ ذو القعدة ١٤٤٤هـ)	٤٠٣١٢١٥١٠٠	٢٨ مايو ٢٠١٨م (الموافق ٩ رمضان ١٤٣٩هـ)	١٠٠٠٦٤٢٩	١٦ مايو ٢٠٢٣م (الموافق ٢٦ شوال ١٤٤٤هـ)
فندق جميرة - جبل عمر*	٣ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ١٨ صفر ١٤٤٥هـ)	٤٠٣١٢٤٧٨٤٥	٢٨ فبراير ٢٠٢١م (الموافق ١٦ رجب ١٤٤٢هـ)	١٠٠٠٢٥٢١	٢٨ أغسطس ٢٠٢٣م (الموافق ١٢ صفر ١٤٤٥هـ)

\* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بدأت عمليات هذه الفنادق بشكل جزئي.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢. أسس المحاسبة

#### ١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

اختارت المجموعة عرض قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر (ويشار إليها فيما يلي بـ "قائمة الربح أو الخسارة") منفردة وعرض مصروفاتها بحسب الوظيفة.

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ١٢/٢١/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م) (المشار إليه فيما يلي باسم "النظام") حيز التنفيذ في ١٤٤٤/٦/٢٦هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). وفيما يتعلق ببعض أحكام النظام، من المتوقع الالتزام الكامل في موعد لا يتجاوز سنتين اعتباراً من ١٤٤٤/٦/٢٦هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). قامت الإدارة بتقييم تأثير نظام الشركات الجديد، وعليه، قامت بتعديل النظام الأساسي وفقاً للتغييرات لمواءمة مع أحكام النظام. ستقوم المجموعة بتقديم النظام الأساسي المعدل إلى المساهمين في اجتماع الجمعية العامة لإقراره.

#### ٢-٢ أسس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء البنود التالية والتي يتم قياسها كما يلي:

البنود	أسس القياس
مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	القيمة الحالية للالتزام بالمزايا المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة
استثمار مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة

تم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### ٣-٢ أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة الأم والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن تجميعات الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ عندما تفي مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها بتعريف الأعمال ويتم تحويل السيطرة إلى المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي، الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)
- التعرض للمخاطر، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

### ٢- أسس المحاسبة (يتبع)

#### ٣-٢ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي من تاريخ بدء السيطرة حتى تاريخ توقفها. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالملكي الشركة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للشركة التابعة لتضبط سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة داخل المجموعة وأي أرباح غير محققة والمصروفات الناشئة عن المعاملات داخل المجموعة. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار بقدر حصة المجموعة في المجموعة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

ويتم احتساب التغيير في حصة الملكية في الشركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. في حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، عندئذ يتم التوقف عن إثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى، ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. ويتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

#### ٤-٢ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها بما في ذلك شروط السداد الإلزامية للتسهيلات المصرفية كما هو مبين في الإيضاح ١٤.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تتجاوز المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ ٤٧٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١,٠٦٥ مليون ريال سعودي). وخلال السنة المالية المنتهية، حققت المجموعة تدفقات نقدية تشغيلية سلبية بقيمة ٣٣٥ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بعكس الخسائر المتراكمة بمبلغ ٢,٣ مليار ريال سعودي مقابل رصيد احتياطي علاوة الإصدار حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تعتمد المجموعة بشكل كبير على تمويل الديون لتمويل بناء مشاريعها قيد التطوير، وتاريخياً لم تكن التدفقات النقدية التشغيلية من الفنادق ومراكز التسوق التجارية كافية لتلبية متطلبات خدمة الدين. وبناءً على ذلك، أبرمت المجموعة اتفاقيات إعادة هيكلة القروض المختلفة خلال السنة المالية ٢٠٢٢م ويتم استكشاف المزيد من سبل التمويل بشكل مستمر على أساس الحاجة. تتطلب ترتيبات التمويل الحالية والجديدة، بالإضافة إلى التكاليف الرأسمالية للمجموعة ومتطلبات رأس المال العامل، من المجموعة توليد تدفقات نقدية كافية من خلال العمليات وبيع العقارات من أجل الوفاء بجميع الالتزامات المالية عند استحقاقها دون تقليص كبير للعمليات. تشير هذه الظروف والأحداث إلى وجود عدم يقين جوهري قد يثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة وبالتالي قد لا تكون قادرة على تحقيق موجوداتها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادية.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢. أسس المحاسبة (يتبع)

#### ٢-٤ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة (يتبع)

عند تقييم مدى ملاءمة تقييم استمرارية المجموعة، قامت الإدارة بوضع خطة ("الخطة") لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عندما تصبح مستحقة. بينما تقوم الإدارة بمتابعة الخطة المتفق عليها للأشهر الاثني عشر القادمة، توجد بعض الشكوك الجوهرية وبالتالي فإن قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة تعتمد على التنفيذ الناجح للخطة.

تتضمن هذه الخطة بشكل أساسي ما يلي:

(أ) بيع بعض قطع الأراضي غير المطورة وتحقيق تدفقات نقدية داخلية إجمالية وقدرها ٣,٦ مليار ريال سعودي خلال ١٢ شهرًا من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. وفي هذا الشأن، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وافق مجلس الإدارة على بيع بعض قطع الأراضي الواقعة في المرحلتين الخامسة والسادسة من المشروع، وبناءً عليه تلقت المجموعة عرضاً غير ملزم بغية شراء قطعة أرض واحدة بينما قامت المجموعة بتعيين وكيل عطاء لبيع قطعتي أرض آخرين. كما في تاريخ التقرير، تستوفي بعض قطع الأراضي المذكورة معايير تصنيفها كأصول محتفظ بها للبيع بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ وقد تم عرضها على هذا النحو في تاريخ التقرير.

(ب) التشغيل الكامل للفنادق التي تم افتتاحها خلال سنة ٢٠٢٣م (فندق ادرس بوابة مكة - جبل عمر وفندق جميرة - جبل عمر) والتي من المتوقع أن تزيد من الإيرادات التشغيلية والتدفقات النقدية للمجموعة.

(ج) إبرام ترتيبات إقراض جديدة لتلبية متطلبات التمويل للمجموعة. وبعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، أبرمت المجموعة ترتيبات مرابحة بقيمة ١,٩ مليار ريال سعودي مع أحد البنوك المحلية وتتكون من تمويل متجدد وطويل الأجل مضمونة مقابل عقارين في المرحلة السادسة كرهن مقابل القرض.

استنادًا إلى ما سبق، تشير توقعات التدفقات النقدية للمجموعة لفترة ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير إلى توقع صافي تدفقات نقدية إيجابية، ترى الإدارة أن المجموعة تستمر في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية وعليه، فقد تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على هذا الأساس.

#### ٢-٥ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة استخدام المجموعة لبعض التقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات، والإفصاحات المرفقة عن المطلوبات المحتملة. يؤدي عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. وبالرغم من أن هذه التقديرات تستند إلى أفضل معرفة لدى الإدارة حول الأحداث والإجراءات الحالية، فإن النتائج الفعلية يمكن أن تختلف عن تلك التقديرات.

وتتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعات التقديرات بأثر مستقبلي.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
٢. أسس المحاسبة (يتبع)

### ٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

تشمل الإيضاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر والشكوك ما يلي:

- تحليل الحساسية المتعلقة بتقييم الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية "العقارات" (الإيضاح ٥)
- تحليل الحساسية المتعلقة بمزايا نهاية الخدمة للموظفين (الإيضاح ١٥)
- إدارة مخاطر الأدوات المالية وقياس القيمة العادلة (الإيضاح ٢٧)

### الأحكام والتقديرات

تشمل الإيضاحات التالية على معلومات حول الأحكام والتقديرات المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها أكبر تأثير على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة كما هو وارد أدناه:

#### تخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية

تقوم المجموعة بممارسة الحكم في تحديد الأساس المعقول لتخصيص تكلفة الأراضي والبناء وموجودات البنية التحتية للعقارات التشغيلية وتحت التطوير لغرض تحديد القيم الدفترية للعقارات التشغيلية وتحت التطوير. يتضمن هذا الأخذ في الاعتبار عوامل مثل طبيعة بنود موجودات البنية التحتية المغطاة ومناطق البناء وقيم سوقية محددة.

#### تحديد توقيت إثبات المكاسب والعرض عند بيع الموجودات غير المتداولة

قامت المجموعة بتقييم زمن إثبات الإيرادات من بيع الموجودات غير المتداولة بناء على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارات القانونية من الاستشاريين الخارجيين للمجموعة في عدة أنظمة قضائية.

توصلت المجموعة بشكل عام إلى أن العقود التي تتعلق ببيع كامل الموجودات غير الملموسة يتم إثباتها عند نقطة من الزمن عند نقل السيطرة. وفيما يتعلق بالتبادل غير المشروط للعقود، يتوقع انتقال السيطرة إلى العميل مع صك الملكية. وفيما يتعلق بالتبادل المشروط، يتوقع أن يحصل هذا حال استيفاء جميع الشروط الهامة. تمارس المجموعة أحكامها في تحديد العرض المناسب للأرباح / الخسائر عند استبعاد الموجودات غير المتداولة (الإيضاح ٤-١٧).

#### الاستمرارية

تمارس المجموعة حكماً في تقييم قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة. للتفاصيل، راجع الإيضاح ٤-٢.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات للانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. ويتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية من الاستخدام المستمر أو البيع. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد من قبل الإدارة باستخدام قيمتها العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد وقيمتها المستخدمة.

خلال السنة الحالية، تم تحديد وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة لا تزال موجودة فيما يتعلق بممتلكات المجموعة (الإيضاح ٥) وتم تنفيذ تقييم مفصل لانخفاض القيمة. يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنفد القيمة القابلة للاسترداد، باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تقدير تكاليف تفكيك وإزالة الأصل محل العقد أو استعادة الأصل محل العقد أو الموقع الذي يقع عليه، أيهما أعلى (ويشار إليه فيما يلي بـ "تكلفة الهدم")، وقيمة استخدامه. ويستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد على البيانات المتاحة من معاملات المبيعات الملزمة، والتي تتم بشروط تجارية، لموجودات مماثلة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة ناقصاً التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. يعتمد حساب القيمة قيد الاستخدام على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تأتي التدفقات النقدية للموجودات التشغيلية وغير المالية تحت التطوير من الموازنات المعتمدة و/أو توقعات الخبراء المستقلة من طرف ثالث ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلزم بها المجموعة بعد أو استثمارات مستقبلية مهمة من شأنها أن تعزز أداء موجودات الوحدة المولدة للنفد الجاري اختبارها. إن القيمة القابلة للاسترداد حساسة تجاه معدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الداخلة المتوقعة مستقبلاً ومعدل النمو المستخدم لأغراض استقرار المستقبل. تم الإفصاح عن الافتراضات الأساسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنفد المختلفة، بما في ذلك تحليل الحساسية، وتوضيحا في الإيضاح ٥.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢. أسس المحاسبة (يتبع)

#### ٥-٢ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (يتبع)

**الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية**  
تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك والإطفاء. يتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للأصل أو التلف الطبيعي والتقدم الفني. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

#### **الانخفاض في قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والأخرى والموجودات المتداولة الأخرى والموجودات غير المتداولة. تستند معدلات المخصص إلى عدد أيام تجاوز تاريخ الاستحقاق لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة متماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع العميل والتصنيف وتغطية خطابات الائتمان أو غيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

يتطلب تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والموجودات المتداولة الأخرى والموجودات غير المتداولة من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تقديرات معينة للعوامل المستقبلية عند احتساب احتمالية التعثر في السداد. وقد تختلف هذه التقديرات عن الظروف الفعلية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متأخر عن السداد عندما يكون:

- الموجودات المالية متأخرة السداد لأكثر من ١٥٠ يوماً لموجودات العقود والذمم المدينة فيما يتعلق بعملاء الفندق؛ و
- الموجودات المالية متأخرة السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً لموجودات العقود والذمم المدينة من إيرادات الإيجار والعقارات المحتفظ بها بغرض التطوير والبيع.

يعتمد سجل المخصص مبدئياً على معدلات التعثر في السداد التاريخية للمجموعة والتي يتم ملاحظتها. تقوم المجموعة بحساب المصفوفة بشكل دقيق لتعديل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات التي تتسم بالنظرة المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تندهور الأوضاع الاقتصادية المتوقعة (أي الناتج المحلي الإجمالي) على مدى العام المقبل والذي قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد في القطاع العقاري، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية التي تم ملاحظتها، ويتم تحليل التغييرات في التقديرات المستقبلية.

حددت المجموعة معدل النمو في إجمالي الناتج المحلي الأكثر ارتباطاً بالعامل الاقتصادي الكلي للمعلومات المستقبلية أنها قد تؤثر على مخاطر الائتمان لعملائها وبالتالي تعديل الخسارة التاريخية بناء على التغييرات المتوقعة لهذا العامل باستخدام سيناريوهات مختلفة. يعتبر تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التاريخية التي تم ملاحظتها، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة من التقييمات الهامة. ويعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. وقد لا تمثل تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية وتوقعات الظروف الاقتصادية الخاصة بالمجموعة التعثر الفعلي في السداد للطرف المقابل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد الخاصة بالمجموعة في الإيضاح ٢٧.

#### **الزكاة**

يتضمن تحديد مخصص الزكاة حكماً جوهرياً من الإدارة ينطوي على احتساب الوعاء الزكوي والربح الخاضع للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية والتي تخضع للعديد من التفسيرات. وقد يختلف المبلغ النهائي للربط اختلافاً جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة. وعند تحديد أفضل تقدير للمبلغ المستحق لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة")، طبقت المجموعة حكماً وتفسيراً لمتطلبات الهيئة لحساب الزكاة.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢. أسس المحاسبة (بتبع)

#### ٥-٢ الأحكام والتقدير والتفويضات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (بتبع)

##### خطة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة منافع نهاية الخدمة للموظفين والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات إكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. ويشمل ذلك تحديد معدل الخصم، ومعدل الزيادة في الرواتب في المستقبل ومعدل التقاعد ومعدلات الوفيات وعمر التقاعد العادي ومعدل دوران الموظفين. ونتيجة التقديرات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في نهاية كل سنة. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم ومعدل الزيادات في الرواتب في المستقبل. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات / السندات الحكومية العالية الجودة. وتعتمد معدل الزيادات في الرواتب في المستقبل على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدولة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابة للتغيرات الديموغرافية. راجع إيضاح ١٥ فيما يتعلق بالحساسية المتعلقة بالتزامات منافع الموظفين.

##### قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

لدى المجموعة إطار مراقبة ثابت فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. ويشمل ذلك فريق تقييم يتحمل المسؤولية الكاملة عن الإشراف على جميع عمليات قياس القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ للقيمة العادلة، ويتبع المدير المالي مباشرة.

يقوم فريق التقييم بمراجعة منتظمة للمدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها وكذلك تعديلات التقييم. في حالة استخدام معلومات الطرف الآخر، مثل أسعار السمسرة أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، يقوم فريق التقييم بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تلبى متطلبات المعايير المحاسبية، بما في ذلك المستوى الذي ينبغي أن تصنف فيه التقييمات في تسلسل القيمة العادلة.

يتم رفع مشكلات التقييم الهامة إلى لجنة المراجعة التابعة للمجموعة.

##### إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية / البيع على الخارطة

تستخدم الشركة التقدير في تحديد ما إذا كانت التزام (التزامات الأداء) المتضمنة في العقود لبيع عقارات التطوير والبيع قد تم الوفاء بها عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني. يتضمن ذلك دراسة متأنية للشروط ذات الصلة في كل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:

- قيام العميل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء الشركة عند أداء الشركة لعملها
- أداء المجموعة ينتج عنه إنشاء أو تحسين أصل (مثل الأعمال تحت التنفيذ) يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- أداء المجموعة للالتزام لا ينشئ موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة ويكون للمجموعة حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

عند استيفاء معيار أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات على مدى زمني.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢. أسس المحاسبة (بتبع)

#### ٥-٢ الأحكام والتقدير والتفويضات والافتراضات المحاسبية الجوهرية (بتبع)

##### إثبات الإيرادات من بيع وحدات سكنية / البيع على الخارطة (بتبع)

إضافة إلى سعر البيع، يتضمن عقد البيع مقابلاً متغيراً على شكل غرامات تأخير حيث يتوجب على المجموعة دفعها في حال عدم تسليم الأصول المباعة في الوقت المحدد وفقاً لشروط وبنود العقد. يتم تعديل غرامة التأخير هذه مقابل الإيرادات. أصدرت الإدارة حكماً فيما يتعلق بتوقيت إتاحة الأصول المباعة للجاهزية التشغيلية للمشترى، وبالتالي قامت بتعديل سعر العقد مع الغرامات المطبقة في تاريخ التقرير.

بالإضافة إلى ذلك، ولتحقيق هدف التخصيص، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء محدد في العقد على أساس سعر البيع النسبي المستقل. بالنسبة للخدمات/ المنتجات المجمع، تقوم المجموعة ببيع الخدمات/ المنتجات بخصم على إجمالي أسعار البيع المستقلة للخدمات/ المنتجات في الحزمة المجمع، والتي من أجلها تقوم المجموعة بتقدير أسعار البيع المستقلة بناء على تقدير السعر الذي سيكون العميل على استعداد لدفعه في السوق مقابل الخدمة/ المنتج أو في الحالات التي تكون فيها أسعار البيع المستقلة متغيرة بشكل كبير أو في حالات عدم اليقين، وتقوم المجموعة باستخدام النهج المتبقي للتقدير.

### ٣. التعديلات على المعايير والمعايير الجديدة والتفسيرات غير المطبقة بعد

#### ١-٣ التعديلات على المعايير

لم تصدر و / أو تطبق معايير جديدة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، باستثناء الإفصاح عن السياسات المحاسبية. التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي، وليس لتطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة في الفترة الحالية أو الفترات السابقة ومن المتوقع ألا يكون لها تأثير كبير في الفترات المستقبلية.

قامت المجموعة بتطبيق الإفصاح عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي) من ١ يناير ٢٠٢٣م. تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية "الهامة" بدلاً من السياسات المحاسبية "الجوهرية". وعلى الرغم من أن التعديلات لم ينتج عنها أي تغييرات في السياسة المحاسبية نفسها، فإنها أثرت على المعلومات المتعلقة بالسياسة المحاسبية المفصّل عنها في بعض الحالات.

المعيار / التفسير	الوصف	تاريخ السريان
معيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف التقدير المحاسبي - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة منفردة - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقرير المالي ٢	الإفصاحات عن السياسات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	التصحيح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢	٢٣ مايو ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٣. التعديلات على المعايير والمعايير الجديدة والتفسيرات غير المطبقة بعد (بتبع)

#### ٢-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير للفترة السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠٢٤م (تخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين) مع السماح بالتطبيق المبكر، إلا أن المجموعة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

المعيار / التفسير	الوصف	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	١ يناير ٢٠٢٤م
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	١ يناير ٢٠٢٤م
معيار المحاسبة الدولي ١	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	١ يناير ٢٠٢٤م
معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعايير الدولية للتقرير المالي ٧	ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	١ يناير ٢٠٢٤م
المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ١)	المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة	١ يناير ٢٠٢٤م
المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ٢)	الإفصاحات المتعلقة بالمناخ	١ يناير ٢٠٢٤م
معيار المحاسبة الدولي ٢١	عدم قابلية التبادل - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١	١ يناير ٢٠٢٥م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	١ يناير ٢٠٢٥م مناخ للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

#### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### ٤-١ الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تشتمل حصة المجموعة في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية على الحصص في المشاريع المشتركة.

المشروع المشترك هو نوع من الترتيب المشترك يكون بموجبه للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على ترتيب ما، وهو موجود فقط عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة بالإجماع من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

تتشابه الاعتبارات المتخذة عند تحديد التأثير الهام أو السيطرة المشتركة مع تلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الإثبات الأولي للاستثمارات بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ١-٤ الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

تعكس قائمة الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات المشروع المشترك. ويتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة على ذلك عندما يكون هناك تغيير مدرج مباشرة في المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقيدها حصتها في أي تغييرات، عندما ينطبق، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية.

يظهر إجمالي حصة المجموعة في الربح أو الخسارة في المشروع المشترك في بداية قائمة الربح أو الخسارة خارج الربح التشغيلي ويمثل الربح أو الخسارة بعد زكاة المشروع المشترك.

تعد القوائم المالية للمشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي للمجموعة. وعند الضرورة، يتم عمل تعديلات لموائمة السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من المجموعة، تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في المشروع المشترك. في حالة وجود مثل هذا الدليل، تحتسب الشركة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للمشروع المشترك وقيمه الدفترية ثم تدرج المبلغ في " الحصة في نتائج الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية" في قائمة الربح أو الخسارة.

#### ٢-٤ الممتلكات والآلات والمعدات

##### الإثبات والقياس

يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات كأصل عندما، فقط عندما، يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والآلات والمعدات إلى المجموعة، ويكون من الممكن قياس تكلفة الأصل بشكل موثوق. يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات وقياسها مبدئياً بالتكلفة. تتضمن التكلفة القيمة العادلة للمقابل الممنوح للحصول على الأصل (بالصافي بعد الخصومات والحسومات) وأي تكلفة ذات صلة مباشرة، مثل: تكلفة إعداد الموقع والتسليم وتكاليف التركيب والرسوم المهنية ذات الصلة والتكلفة المقدرة لتفكيك الأصل وإزالته واستعادة الموقع (إلى الحد الذي يتم فيه إثبات هذه التكلفة كمخصص).

تشتمل الممتلكات والآلات والمعدات على أصول البنية التحتية مثل الممرات والطرق وأنظمة الصرف الصحي وإمدادات المياه وأعمدة الإنارة وما إلى ذلك والتي لا تولد عادة تدفقات نقدية مستقلة عن العقارات التشغيلية للمجموعة، ولكنها مملوكة للمجموعة.

عندما تعتبر أجزاءً من الممتلكات والآلات والمعدات مهمة بالمقارنة مع إجمالي تكلفة البند، ويكون لهذه الأجزاء عمر إنتاجي يختلف عن الأجزاء الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات هذه الأجزاء كموجودات فردية ذات أعمار إنتاجية واستهلاك مختلف وفقاً لذلك.

تبنى المجموعة نموذج التكلفة لقياس فئة الممتلكات والآلات والمعدات بأكملها. بعد إثبات الأصل، يتم إدراج بند الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم قياس الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أية خسائر متراكمة لإنخفاض القيمة.

##### التكاليف اللاحقة

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم التوقف عن إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم إثبات تكلفة الخدمة اليومية للممتلكات والآلات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٢-٤ الممتلكات والآلات والمعدات

##### الاستهلاك

يمثل الاستهلاك التوزيع المنتظم للمبلغ القابل للاستهلاك لأحد الموجودات على مدى العمر الإنتاجي المقدر له. تمثل قيمة الاستهلاك تكلفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، بعد خصم قيمته المتبقية.

يتم إثبات الاستهلاك في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لكل جزء من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. الأراضي والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ لا يتم استهلاكها.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدر للممتلكات والآلات والمعدات للسنوات الحالية والمقارنة:

##### عدد السنوات

٨٥	• المباني
٣٠	• نظام تبريد المنطقة المركزية
٨٥ - ١٠	• المعدات
٨٥ - ٢٠	• موجودات بنية تحتية
١٢ - ١٠	• الأثاث والتجهيزات
٨ - ٤	• الموجودات الأخرى

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمال الإنتاجية والقيم المتبقية مرة واحدة سنويا على الأقل وتعديلها عند الاقتضاء.

##### الغاء الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الممتلكات والآلات والمعدات عندما يتم استبعادها أو عندما لا يتوقع أن تنشأ منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو استبعادها. يتم تحديد مكاسب وخسائر الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية.

##### أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

تتم رسمة الأصول قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الأصل قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة في الممتلكات والآلات والمعدات أو الأصول غير الملموسة (حسب طبيعة المشروع)، بمجرد أن يكون الأصل في موقع و/أو حالة ضرورية ليكون قادرًا على التشغيل وبالطريقة التي تريدها الإدارة.

تشتمل تكلفة بند الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ على سعر الشراء وتكلفة الإنشاء / التطوير وأي تكاليف أخرى منسوبة مباشرة إلى إنشاء أو اقتناء بند بما في ذلك الاستشارات والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والإشراف وأعمال البناء والتكاليف الأخرى المنسوبة إلى إمكانية نقل الأصول إلى الموقع والاستعداد للتشغيل للغرض المقصود. يبدأ الاستهلاك فقط عندما تكون الأصول قادرة على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة، وعند هذه النقطة يتم تحويلها إلى فئة الأصول المناسبة.

#### ٣-٤ العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها من أجل عائدات تأجير طويلة الأجل أو لتحقيق مكاسب رأسمالية أو كليهما وكذلك تلك المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق الأعمال العادية، والتي لا تشغلها المجموعة كعقارات استثمارية. تشتمل العقارات الاستثمارية على أراضي ومباني ومعدات وتجهيزات وتركيبات ومعدات مكتبية والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من المباني. كما تشتمل العقارات الاستثمارية على العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها ليتم استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية. تُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات الصلة وتكلفة الاقتراض إذا اقتضى الأمر. ناقص الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة، باستثناء الممتلكات تحت التطوير التي تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة المتراكم تتضمن التكلفة النفقات العائدة مباشرة لاقتناء الموجودات. يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو تحقق كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، فقط إذا كان من المحتمل أن تدرج المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالأصل إلى المجموعة وإذا أمكن تحديد تكلفة الأصل بشكل موثوق. يتم التوقف عن إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٣-٤ العقارات الاستثمارية (يتبع)

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية عندما يتم استبعادها (في التاريخ الذي يحصل فيه المستلم على السيطرة) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام بحيث لا توجد أي منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة للفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المفترضة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة المستخدمة في تاريخ التغيير. وإذا أصبحت العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه العقارات وفقاً للسياسة المبينة بموجب الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

يُحمل استهلاك العقارات الاستثمارية على قائمة الربح أو الخسارة باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكاليفها على مدى أعمارها الإنتاجية المقدر على النحو التالي:

#### عدد السنوات

٨٥	• المباني
٢٠ – ١٦	• المعدات
٨٥ – ٢٠	• موجودات بنية تحتية

تشتمل العقارات الاستثمارية على موجودات بنية تحتية لا تدر عادة تدفقات نقدية مستقلة عن العقارات الاستثمارية للمجموعة.

#### ٤-٤ الأدوات المالية - التسجيل الأولي والقياس اللاحق

الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق. الأداة المالية هي أي عقد يؤدي إلى نشوء أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

#### الموجودات المالية

##### الإثبات الأولي والقياس

يتم عند الإثبات الأولي تصنيف الموجودات المالية وقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، بقياس المجموعة في البداية الأصل المالي بقيمته العادلة زائد تكاليف المعاملات، في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون مالي جوهري بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيراد من العقود مع العملاء".

ومن أجل تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية والتي هي "فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ المستحق".

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

##### الموجودات المالية (يتبع)

##### الإثبات الأولي والقياس (يتبع)

يشار إلى هذا التقييم أنه اختبار "مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ القائم" فقط ويتم على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية والتي هي ليست مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ القائم بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية قيام الشركة بإدارة موجوداتها المالية من أجل توليد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال فيما إذا كانت التدفقات النقدية قد تنتج من تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية أو بيع موجودات مالية أو من كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة في إطار نموذج أعمال بهدف تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية من الموجودات بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر في إطار نموذج أعمال بهدف الحصول على تدفقات نقدية تعاقدية وبيعها أيضاً.

يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية محددة بموجب اللوائح أو الاتفاقية في السوق (الصفقات العادية) في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

##### القياس اللاحق

يتم تصنيف الموجودات المالية المملوكة للمجموعة ضمن الفئات التالية:

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

##### موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)

يتم فيما بعد قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع للانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو الانخفاض في قيمته.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة التكلفة المطفأة على النقد والأرصدة البنكية و ذمم مدينة تجارية وأخرى.

##### الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تشتمل هذه الفئة على استثمارات في حقوق ملكية والتي لم تقم المجموعة بالاختيار بشكل نهائي تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. يتم إثبات توزيعات الأرباح للاستثمارات في حقوق ملكية كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند نشوء الحق في الدفعة.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)

##### الموجودات المالية (يتبع)

##### إلغاء الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متماثلة، حسب الاقتضاء) بشكل أساسي (أي يتم إزالته من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف آخر بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل، أو (ب) عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

##### الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تحصيلها، ويتم خصمها بما يفارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحفوظ بها أو تحسينات الائتمان الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تحدث زيادة جوهرياً في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة جوهرياً في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر). بالنسبة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، تطبق المجموعة النموذج المبسط عند احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم الشركة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وعضاً عن ذلك تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير مالي. وقامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصص استناداً إلى الخبرة التاريخية لخسائر الائتمان ويتم تعديلها وفقاً لعوامل الاستقرار المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متخلفاً عن السداد عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية. ولكن في بعض الحالات يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي في حالة تعثر عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة من غير المحتمل أن تحصل على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترجاع التدفقات النقدية التعاقدية.

##### المطلوبات المالية

##### الإثبات الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والسلف أو الذمم الدائنة، حسب مقتضى الحال. يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والذمم الدائنة، بعد خصم التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملات. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والمبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى والمستحق لأطراف ذات علاقة.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

**٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)**

**٤-٤ الأدوات المالية – الإثبات الأولي والقياس اللاحق (يتبع)**

**المطلوبات المالية (يتبع)**

**القياس اللاحق**

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف المطلوبات المالية المملوكة للمجموعة ضمن التالي:

**المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف)**

بعد الإثبات الأولي، يتم القياس اللاحق للقروض والسلف المحملة بفائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ بالحسبان أي خصم أو علاوة للاستحواذ والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

يُدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويلي في قائمة الربح أو الخسارة.

**إلغاء الإثبات**

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.

**مقاصة الأدوات المالية**

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد. لم تتم مقاصة أي موجودات مالية ومطلوبات مالية كما في تاريخ التقرير.

**تعديل الموجودات والمطلوبات المالية**

عندما يتم إعادة التفاوض بشأن التدفقات النقدية التعاقدية الأداة مالية أو تعديلها بطريقة أخرى، ولا تؤدي إعادة التفاوض أو التعديل إلى استبعاد تلك الأداة، تعيد المجموعة حساب إجمالي القيمة الدفترية المقابلة وتقوم بإثبات أرباح أو خسائر تعديل في قائمة الربح أو الخسارة. تقوم أي تكاليف أو رسوم يتم تكبدها بتعديل القيمة الدفترية للأداة المالية المعدلة ويتم إطفائها على مدار المدة المتبقية للأداة المالية المعدلة.

تقوم المجموعة باحتساب مقايضات أو تحويل الديون إلى حقوق الملكية وفقاً للمتطلبات والإرشادات بموجب تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية - ١٩.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٥-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم فحص الموجودات غير المالية للتحقق من الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد والتي هي أعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ولغرض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات عند أدنى المستويات التي لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل ("الوحدة المولدة للنقد"). يتم تخصيص خسارة انخفاض القيمة لتخفيض القيمة الدفترية لموجودات وحدة توليد النقد (مجموعة الوحدات) بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة (مجموعة الوحدات). ويجب معاملة هذه التخفيضات في القيم الدفترية كخسائر انخفاض في قيمة الموجودات الفردية ويتم إثباتها. يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة بخلاف الشهرة التي تعرضت للانخفاض في قيمتها وذلك لاحتمالية عكس الانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي. عندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المولدة للنقد في السنوات السابقة. ويتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. لا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة للشهرة.

#### ٦-٤ عقود الإيجار

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. أي أن العقد يعتبر عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا ما أعطى الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل ثمن أو عوض ما.

#### المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموذجاً منفرداً للإثبات والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لإجراء دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات محل العقد.

#### موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات موجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (بمعنى تاريخ توفر الأصل محل العقد للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة، ويتم تعديله لأي عملية إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ومدفوعات الإيجار التي تم دفعها في أو قبل تاريخ البدء، مطروحة منها أي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار أو العمر الإنتاجي المقدر للأصل أيهما أقصر.

إذا كانت ملكية الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسه خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري عن طريق خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، وتعديلها بسبب بعض عمليات إعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وبعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الفائدة وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مثل هذه مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٦ عقود الإيجار (يتبع)

##### التزامات عقود الإيجار

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات التزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين إجراؤها على مدى مدة عقد الإيجار. وتشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة المضمونة) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضا سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بانتهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في إنهاء عقد الإيجار. ودفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ثابت يتم إدراجها كمصروف في الفترة التي يحصل فيها الدفع.

##### المجموعة كمؤجر

عندما تكون المجموعة مؤجراً، تحدد عند بدء عقد الإيجار ما إذا كان كل عقد إيجار هو عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. لتصنيف كل عقد إيجار، تقوم المجموعة بإجراء تقييم شامل لتحديد ما إذا كان عقد الإيجار ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل ذي الصلة. وإذا كان الأمر كذلك، يصبح عقد الإيجار عقد إيجار تمويلي، وإذا لم يكن كذلك، فهو عقد إيجار تشغيلي.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود التأجير التشغيلي التي تكون المجموعة فيها كمؤجر ضمن الإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم إثباتها كمصروفات على مدى فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. ويتم إدراج الموجودات المؤجرة ذات الصلة في قائمة المركز المالي وفقاً لطبيعتها. في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من تطبيق خيار تمديد عقد الإيجار أو شراء الأصل محل العقد، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تأخذ المجموعة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي توجد حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة الخيار أو عدم ممارسته بما في ذلك أي تغييرات متوقعة في الوقائع والظروف من تاريخ بداية عقد الإيجار حتى تاريخ ممارسة الخيار.

##### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل. والموجودات منخفضة القيمة هي بنود لا تلي حد الرسملة للمجموعة بمبلغ ١٨,٧٥٠ ريال سعودي وتعتبر غير مهمة لقائمة المركز المالي الموحد للمجموعة ككل. ويتم إثبات مدفوعات الإيجارات قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة.

#### ٤-٧ العقارات تحت التطوير

والعقارات تحت التطوير هي عقارات يجري تطويرها بهدف بيعها. تنشأ العقارات تحت التطوير الخاصة بالمجموعة عندما تقوم المجموعة بشراء العقارات بنية بيعها أو عند وجود تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية ويستدل على ذلك ببدء تطويرها بهدف بيعها. يتم إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية كعقارات تحت التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم إدراجها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر خلال السياق الاعتيادي للأعمال ناقصاً تكاليف استكمال التطوير ومصروفات البيع.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٨-٤ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض البيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة والتي سيتم استبعادها كموجودات محتفظ بها للبيع إذا كانت قيمها الدفترية سيتم استردادها بشكل أساسي من خلال معاملة بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع (باستثناء العقارات الاستثمارية المقاسة بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية العائدة مباشرة إلى استبعاد أصل (مجموعة استبعاد)، باستثناء التكاليف التمويلية ومصروفات تنظيمية.

يتم اعتبار معايير تصنيف الموجودات المحتفظ بها للبيع مستوفاة فقط عندما يكون البيع محتملاً بدرجة عالية ويكون الأصل أو مجموعة الموجودات المستبعدة متاحة للاستبعاد الفوري بحالتها الحالية. إن الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع يجب أن توضح أنه من غير المرجح وجود تغييرات جوهرية في قرار البيع أو أنه سيتم سحب البيع. وعليه، يجب أن تلتزم الإدارة بخطة بيع الأصل والبيع المتوقع إتمامه خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل في قائمة المركز المالي.

#### ٩-٤ النقد وما في حكمه

لغرض قائمة المركز المالي، يشمل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق والودائع المحتفظ لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة والتي هي عرضة لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة.

ولأغراض العرض في قائمة التدفقات النقدية، يتألف النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والودائع المحتفظ لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل القابلة للتحويل بشكل سريع لمبالغ نقدية معلومة والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية من التغيرات في القيمة، وكذلك السحب على المكشوف لدى البنوك. تظهر السحوبات البنكية على المكشوف، إن وجدت، ضمن القروض في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي.

#### ١٠-٤ النقد المقيد (لدى البنك)

النقد لدى البنك هو الذي يخضع إلى قيود معينة وغير متاح للاستخدام العام من قبل المجموعة حسب تقديرها لا يشكل جزءاً من النقد وما في حكمه.

#### ١١-٤ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يُطلب سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات خارجية للموارد تمثل منافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. ويتم عرض المصروفات المرتبطة بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة بعد خصم أي تعويضات.

#### ١٢-٤ الزكاة

تخضع الشركة والشركات السعودية التابعة لها للزكاة الشرعية وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يتم تحميل مخصص الخاص بالشركة والزكاة المتعلقة بحصص ملكية الشركة في الشركات لتابعة السعودية على قائمة الربح أو الخسارة. ويتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند استكمال الربوط النهائية عند تحديدها. تقوم الشركة باستقطاع ضرائب على المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية بموجب أنظمة ضريبة الدخل في المملكة العربية السعودية.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-١٣ الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في العقد مع العميل. وتثبت المجموعة الإيرادات من العقود مع العملاء عندما تقوم بتحويل السيطرة على سلعة أو خدمة إلى العميل بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

- قيام العميل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة لعملها؛ أو
- قيام المجموعة بإنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
- أداء المجموعة للتزام لا ينشئ موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة ويكون للمجموعة حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء. عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

#### مبيعات العقارات تحت التطوير

يشمل بيع العقارات تحت التطوير في المقام الأول الوحدات في الفندق / أماكن الإقامة. وعادةً ما تستغرق هذه العقارات عدداً من السنوات حتى الاكتمال. يتم إثبات الإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب.

#### التزامات الأداء

عادةً ما تتكون التزامات الأداء في هذه الترتيبات من عدة وعود والتي تشمل الوحدة، الاستعداد التشغيلي (عادةً للوحدات في الفنادق) وغيرها من وسائل الراحة الأخرى. وهذه الودع ليست منفصلة عن سياق كل عقد وتعتبر عالية الترابط ومعتمدة بعضها على بعض، وبالتالي فإن بيع العقارات التي تتكون من وحدات يعتبر عادة التزام أداء واحد.

#### سعر المعاملة وتخصيص سعر المعاملة

يتم قياس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد وتخصيصها لالتزام الأداء. في بعض الحالات، يتضمن سعر المعاملة أي عوض مقابل متغير.

#### إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات تحت التطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل، وفي بعض الظروف بناءً على مرور الوقت، حينما يتم استيفاء الشروط وفي ظروف أخرى يتم الاعتراف بالإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندما يتم نقل السيطرة إلى العميل ويكون قادراً على الاستخدام المباشر للعقار، يكون هذا عادةً عندما يكون قد استحوذ العميل على العقار.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-١٣ الإيرادات (يتبع)

#### مبيعات العقارات تحت التطوير (يتبع)

##### العقود بمرور الوقت

قررت المجموعة بالنسبة لعقودها النموذجية للعقار متعدد الوحدات، أن أدائها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للمجموعة، واستنتجت أنه في جميع الأوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. لذلك تنتقل السيطرة بمرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي نفي بمعايير إثبات الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتكبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

تستبعد المجموعة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء المجموعة في نقل السيطرة على الوحدات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعديل طريقة الإدخال لأية تكاليف متكبدة التي لا تتناسب مع وتيرة أداء المجموعة في الوفاء بالتزام الأداء (مثل المواد غير المثبتة).

##### التمويل الجوهري

في الحالات التي يتم فيها الاتفاق على شروط الدفع المؤجل، يتم تعديل سعر المعاملة لتأثير عنصر التمويل الجوهري.

##### إيرادات إيجارية من عقارات استثمارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار. عندما تقدم المجموعة بعض الحوافز لعملائها متمثلة في مدة إيجار مجانية، يتم إثبات تلك الحوافز عنهم من إجمالي الدخل من الإيجار باستخدام القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

##### إيرادات من العمليات الفندقية

إيرادات من العمليات الفندقية تتكون من إيرادات من الغرف والطعام والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة المقدمة من الفندق للنزلاء. ويتم إثبات الإيرادات بعد الخصومات والضريبة المطبقة ورسوم الخدمات البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات. ويتم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت، ويتم إثبات الإيرادات من الخدمات الفندقية على أساس يومي، عند شغل الغرف وتقديم الخدمات. بينما يتم تسجيل الإيرادات من بيع الأطعمة والمشروبات (ووسائل الراحة الأخرى أو خدمات الضيوف) في الحال.

#### ٤-١٤ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تبدأ الرسملة عندما: (١) تتكبد المجموعة مصروفات للأصل (٢) تتكبد المجموعة تكاليف اقتراض (٣) تتكفل المجموعة بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للغرض المنشود أو البيع. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال.

تحتسب الفائدة المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض للمجموعة بعد تعديلها للقروض المرتبطة بالتطويرات المحددة. عندما ترتبط القروض بتطويرات محددة فإن المبلغ الذي يتم رسملته هو إجمالي الفائدة المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي دخل استثماري ناتج عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكلفة الاقتراض من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الانتهاء الفعلي، أي عندما يتم الانتهاء من جميع أعمال التطوير بشكل كبير. وتُعلّق رسملة تكاليف التمويل في حال وجود فترات طويلة عند توقّف نشاط التطوير. يتم رسملة الفائدة أيضاً على تكلفة شراء موقع عقار تم اقتنائه خصيصاً لإعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون هناك أنشطة ضرورية جارية لإعداد الأصل لإعادة التطوير.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٤. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-١٥ الإيرادات التمويلية والتكاليف التمويلية

يتم إثبات إيرادات وتكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، باستثناء تكاليف الاقتراض المتعلقة بالموجودات المؤهلة والتي تتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل.

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للأصل المالي أو الالتزام المالي وتوزيع إيرادات التمويل أو تكاليف التمويل على الفترة المتعلقة بها. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يطرح على وجه التحديد المدفوعات النقدية المستقبلية التقديرية أو المبالغ المستلمة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية أو لفترة أقصر، حيثما كان ذلك مناسباً، إلى صافي القيمة الدفترية للموجودات المالية أو المطلوبات المالية. وعند احتساب معدل الفائدة الفعلي، تقوم بالمجموعة بتقدير التدفقات النقدية بعد الأخذ بعين الاعتبار كافة الشروط التعاقدية للأداة المالية (على سبيل المثال خيارات ما قبل الدفع) ولا تأخذ في الاعتبار خسائر الائتمان المستقبلية. يتضمن الحساب جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة بين أطراف العقد والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية وتكاليف المعاملة وجميع العلاوات أو الخصومات الأخرى.

#### ٤-١٦ المعلومات القطاعية

تم إدراج القطاعات التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (المسؤولان الرئيسيان عن اتخاذ القرارات التشغيلية). وهو الذي يتولى تقييم الأداء المالي والمركز المالي للمجموعة، وبناءً عليه اتخاذ القرارات الاستراتيجية.

القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات:

- تعمل في أنشطة تدر إيرادات؛
- يتم تحليل نتائج عملياته باستمرار من قبل الإدارة من أجل اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛
- تتضمن نتائج القطاعات المبلغ عنها للمسئول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية والمتضمنة بنود منسوبة مباشرة لقطاع بعينه وكذلك تلك التي يمكن توزيعها على أساس معقول؛ و
- تتوفر عنها معلومات مالية بشكل منفصل.

#### ٤-١٧ الربح / الخسارة التشغيلية

ربح / خسارة التشغيل هو ناتج النشاطات الإنتاجية الرئيسية المستمرة للمجموعة بالإضافة إلى الإيرادات والنفقات الأخرى ذات الصلة بالنشاطات الإنتاجية. يستثنى ربح / خسارة التشغيل بنوداً مثل صافي تكلفة التمويل، وحصّة من ربح الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، والزيادة، وصافي الربح / الخسارة عند تعديل / إلغاء إثبات القروض وعقود الإيجار، يتم تصنيف الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الموجودات غير المتداولة التي تقع خارج المسار الطبيعي للأعمال ولا تشكل جزءاً من خطط العمل المعتمدة مسبقاً (أي التصرفات التي تتم على أساس استثنائي) ضمن الإيرادات / المصروفات غير التشغيلية.



## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٥. الممتلكات والآلات والمعدات (ببيع)

أ. قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة تبريد المنطقة المركزية ("شركة التبريد") - مشروع - لبناء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة ("نظام التبريد") لمدة ٢٦,٥ سنة من تاريخ جاهزية النظام لتقديم الخدمة الفعلية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م. وقد تم رهن نظام تبريد المنطقة مقابل قرض حصلت عليه شركة تبريد المنطقة المركزية. وبحق للمجموعة الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من نظام تبريد المنطقة خلال حياتها بالكامل وبالتالي تثبت نظام تبريد المنطقة منذ بدء الإنشاء من قبل شركة تبريد المنطقة المركزية.

ب. كما في تاريخ التقرير، تم عرض بعض قطع الأراضي التي تستوفي معايير تصنيفها كأصول محتفظ بها للبيع بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ كموجودات محتفظ بها للبيع في هذه القوائم المالية الموحدة (إيضاح ٤, ٢, (أ)). الحركة في الموجودات المحتفظ بها للبيع هي كما يلي:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
--	١٣٠,٧٤٩	الرصيد الافتتاحي لموجودات المحتفظ بها للبيع
١٣٠,٧٤٩	٩٢٣,٣٥٦	المحوّل إلى أصل محتفظ به للبيع (الإيضاح ٥)
--	(١٣٠,٧٤٩)	المبايع خلال السنة (الإيضاح ٢٣ (أ))
١٣٠,٧٤٩	٩٢٣,٣٥٦	الرصيد الختامي لموجودات المحتفظ بها للبيع

ج. خلال السنة، تم تحويل بعض الموجودات من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والآلات والمعدات بسبب التغيير في الاستخدام من أغراض الإيجار إلى الموجودات التي يديرها المالك.

د. تمثل الأرض ("الأرض") المخططات الواقعة في منطقة جبل عمر، والتي استلمتها الشركة من المساهمين المؤسسين ("الملاك") مقابل إصدار أسهمها بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد بموجب صك ملكية ("الصك") (الإيضاح ١). وقد تم إعداد واعتماد تقييم الأراضي من قبل الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة. تم إنهاء الإجراءات النظامية لنقل صكوك ملكية هذه الأراضي من المالكين. وكانت الشركة تعتزم إتمام إجراءات نقل أي صكوك ملكية متبقية باسم الشركة وإصدار أسهم مقابلة، عند وحال قيام مالكيها باستكمال الوثائق النظامية والقانونية ذات الصلة ("الوثائق").

ولكن، وبسبب الموقع الفعلي للمشروع والخصائص المرتبطة بملكية الأراضي حول منطقة الحرم، كانت هناك قطع معينة دون صكوك ملكية محددة. وبناء عليه، ظل مالكو قطع الأراضي البالغ قيمتها ٣٥٩ مليون ريال غير قادرين على استكمال الوثائق حتى بعد مرور عدة سنوات على تأسيس الشركة. وبناءً عليه، خلال ٢٠١٦م، قامت إدارة الشركة بإثبات هذه الأراضي غير المسجلة المتبقية في قوائمها المالية الموحدة، مع مراعاة ما يلي:

- فيما يتعلق بأصحاب الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكية وفقاً لاتفاقية نقل الملكية، اكتتبت شركة مكة للإنشاء والتعمير في أسهم في الشركة بالنيابة عن مالكي هذه الأراضي. تمت المصادقة على هذه الآلية بموجب المرسوم (الإيضاح ١)، وبالتالي الملكية القانونية للأراضي تكون للمجموعة؛ و
- أصدرت الجهات المختصة خلال سنة ٢٠٢٠م صك ملكية موحد باسم الشركة لكامل مساحة مشروع المجموعة والتي تبلغ ٢٣٥,٨٦٩,١١ متر مربع.

علاوة على ذلك، وفي وجود حقيقة أن شركة مكة للإنشاء والتعمير اكتتبت في أسهم في المجموعة بالنيابة عن مالكي هذه الأراضي الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم القانونية، تم إثبات مبلغ مستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير. كان من المقرر في البداية تسوية المبلغ المستحق الدفع إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير عندما يقوم الملاك، الذين لم يتمكنوا من تقديم صكوك ملكيتهم في وقت سابق، بتقديم تلك الصكوك، مع إعادة تخصيص مقابل في الملكية بين شركة مكة للإنشاء والتعمير والمالك. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قرر مجلس إدارة الشركة تسوية المبلغ المتبقي المستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير البالغة ٣٠٩ مليون ريال سعودي من خلال إصدار رأس المال. تتوقع الإدارة أن يتم تنفيذ الصفقة بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م،

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٥. الممتلكات والآلات والمعدات (يتبع)

٥. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كان هناك مبلغ ٥٢٣,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٠٦,١ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات وآلات ومعدات مدرجة في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ. علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكلفة الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على الاقتراض العام للمجموعة خلال السنة، في هذه الحالة ٨٪ سنوياً (٢٠٢٢م: ٥٪ سنوياً).

و. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات المجموعة ١٥,٣٧٢ مليون ريال سعودي كضمان مقابل القروض والسلف.

ز. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بدأ فندق جبل عمر جميرا وعنوان جبل عمر البوابة مكة العمليات. وبناءً على ذلك، تم نقل الأصول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ إلى فئات الأصول ذات الصلة.

ح. وعوضاً عن الأمور المحددة في الإيضاح ٢-٤، حددت الإدارة وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة وأجرت اختبار انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية في الفترات الحالية وكذلك في الفترات السابقة. كجزء من هذا التقييم، قامت الإدارة بتعيين خبراء تقييم معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) لتحديد القيمة المستخدمة والقيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد ("القيم العادلة") للوحدات المولدة للنقد ذات الصلة التي تتوافق معها ممتلكاتها. وأخذت الإدارة في الاعتبار هذه القيم العادلة والقيمة قيد الاستخدام لتقدير المبالغ القابلة للاسترداد للممتلكات والتي تم مقارنتها مع القيم الدفترية ذات الصلة للوحدات المولدة للنقد (ممثلة بمناطق مختلفة في حالة القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد وفي حالة القيمة المستخدمة والفنادق والمراكز التجارية). عند تحديد القيم العادلة، أخذت الإدارة في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام العقارات في أفضل استخدام لها وأفضلها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق يستخدم العقارات في تحقيق أفضل منفعة منها. ويأخذ تقييم الاستخدام الأعلى والأفضل هذا في الاعتبار الاستخدامات الممكنة للممتلكات الممكنة مادياً والمسموح بها قانوناً والممكنة مالياً. علاوة على ذلك، فإن أي تكاليف ثانوية أو مرتبطة بالاستخدام المحتمل يتم تقديرها وأخذها في الاعتبار في التقييم.

وعلى هذا النحو، كما في تاريخ التقرير، قررت الإدارة أن القيم العادلة لبعض الممتلكات / الوحدات المولدة للنقد يتم تعظيمها في حالة بيع الأرض المرتبطة ناقصاً أي تكلفة مرتبطة بهدم المباني المجاورة. وبناءً عليه، في حين أن المناطق المختلفة (الإيضاح ١) قد تشمل عقاراً واحداً أو أكثر قادر على توليد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير، إلا أنه من منظور الاستخدام الأعلى والأفضل، فقد تم تحديد أن وحدات مولدة للنقد ذات صلة يتم تمثيلها بمناطق مميزة حيث تمثل هذه المناطق المميزة قطعة / مخطط أرض محددة قد يتم أو لا يتم البناء عليها وتكون هذه المناطق منفصلة مادياً عن طريق البنية التحتية المحيطة مثل الطرق والممرات وما إلى ذلك. وذلك لأن أي هياكل يتم تشييدها فوق هذه المناطق التي تشمل عمليات التطوير بما في ذلك الفنادق والمراكز التجارية تعتبر مترابطة مادياً. علاوة على ذلك، حددت الإدارة أن موجودات البنية التحتية التي تم إنشاؤها والموجودة في جميع المراحل / المناطق غير قابلة للتخصيص بشكل معقول إلى أي منطقة محددة لأنها توفر مزايا منتشرة بجميع مناطق الشركة. وعلى هذا النحو، لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، تم تقييم هذه البنية التحتية على أساس إجمالي.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع الممتلكات والآلات والمعدات على أنه من المستوى ٣ بناءً على مدخلات أسلوب التقييم المستخدم.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٥. الممتلكات والآلات والمعدات (ببيع)

م.	بيان الوحدات المولدة للنقد	القيمة الدفترية ٢٠٢٣م	الانخفاض في قيمة المتراكم ٢٠٢٣م	طريقة التقييم	الافتراض الرئيسي
١	فندق ومركز تجاري	١,٨٦٢,٠١٥	١٥٣,٣٧٠	طريقة السوق - المبلغ القابل للاسترداد على أساس البيع الفوري	المعاملات المقارنة ذات الصلة المطبقة والأوزان المخصصة للمعاملة المقارنة
٢	عاملان	٦,١١٢,٧٨٨	٣٢٠,١٩١	للأراضي بموجب بالقيمة العادلة ناقصاً تكلفة طريقة الاستبعاد.	الوضع العام للسوق والنمو تكلفة الهدم
٣	فندق عامل	٣,٥٢٦,٩٢٧	٣٥٠,٨٩٠	طريقة الدخل - المبلغ القابل للاسترداد على أساس أسلوب الدخل ونموذج التدفق النقدي المخصص.	معدل الخصم معدل متوسط الإشغال المعدل اليومي المتوسط الربح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك والإطفاء في الميزانية التقديرية التكلفة حتى الإنجاز معدل الإيجار التجاري للمتر المربع معدل نمو التدفقات النقدية، بما في ذلك معدل النمو النهائي

طريقة التقييم	وصف المدخلات / الافتراض	القيمة	الحساسية
طريقة السوق	معدل تكلفة الهدم للمتر المربع (بالريال السعودي)	١٣٠	+/- ٠,٥%
	المعاملات المقارنة ذات الصلة (المعاملات الفعلية) *	١٧٠,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع إلى ٣٢٣,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع	لا ينطبق
	التعديلات المطبقة على المعاملات المقارنة	يتم تطبيق تعديلات مختلفة على أساس التشابه / الاختلاف بين العقارات الخاضعة للمقارنة	+/- ٥%
طريقة الدخل	معدل الخصم *	٨,١١%	+/- ١%
	معدل متوسط الإشغال *	٩١,٧% - ١٠%	+/- ١%
	المعدل اليومي المتوسط (بالريال السعودي) *	٣,٠٠٣ - ٦٤٢	+/- ٥%
	الربح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك والإطفاء *	٤٤% - ٥٤%	+/- ١%
	معدل الإيجار التجاري للمتر المربع (بالريال السعودي)	١٤٧,٦٥٨ - ٣٩,٥٤٦	+/- ١%
	معدل نمو التدفقات النقدية وقيمة الأرض عند الاستبعاد	٢%	+/- ١%
	الوضع العام للسوق والنمو	١٥% - ٠	+/- ٥%

\* يمثل الافتراضات الحساسة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦. العقارات الاستثمارية

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	المعدات	المباني	الأراضي	التكلفة:
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
٥,١٨٣,٧٩١	٢,٥٠٤,٥٨٥	٩٢,٣٣٥	٣٦٧,٢١٥	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣	المحور من ممتلكات وآلات ومعدات (الإيضاح ٥)
٢,٦٣٨	--	--	٢,٦٣٨	--	--	إضافات خلال السنة
٥١,٩١٤	٥١,٤٢١	--	٤٨٣	--	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٥,٢٣٨,٣٤٣	٢,٥٥٦,٠١٦	٩٢,٣٣٥	٣٧٠,٣٣٦	٨٧٩,٩٨٣	١,٣٣٩,٦٧٣	المحور إلى الممتلكات والآلات والمعدات (الإيضاح ٥ (ج))
(١,٧٠٤,٨٥١)	(١,٠٨٣,٢٨٢)	(٣٨,٣٧١)	(١٨٨,٩٦١)	(٣٩٤,٣٣٧)	--	إضافات خلال السنة
٨٨,٤٤٣	٨٨,٤٤٣	--	--	--	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٣,٦٢١,٩٣٥	١,٥٦١,١٧٧	٥٣,٩٦٤	١٨١,٣٧٥	٤٨٥,٧٤٦	١,٣٣٩,٦٧٣	الإستهلاك المتراكم:
١٥٩,٧٦٣	--	٢٠,٠٢٤	٨٩,٧٧٤	٤٩,٩٦٥	--	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م
١,١١٣	--	--	١,١١٣	--	--	المحور من الممتلكات والآلات والمعدات (الإيضاح ٥)
٢٩,٦٢٦	--	١,٩٢٥	١٧,٠٨٨	١٠,٦١٣	--	استهلاك للسنة (الإيضاح ٢١ و ٢٢)
١٩٠,٥٠٢	--	٢١,٩٤٩	١٠٧,٩٧٥	٦٠,٥٧٨	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(٩٧,٠٣٥)	--	(٧,٥١٨)	(٥٧,٩٣٦)	(٣١,٥٨١)	--	المحور إلى الممتلكات والآلات والمعدات (الإيضاح ٥ (ج))
٢٠,٦٨١	--	١,٤٨٧	١١,٤٠٦	٧,٧٨٨	--	استهلاك للسنة (الإيضاح ٢١ و ٢٢)
١١٤,١٤٨	--	١٥,٩١٨	٦١,٤٤٥	٣٦,٧٨٥	--	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٣,٥٠٧,٧٨٧	١,٥٦١,١٧٧	٣٨,٠٤٦	١١٩,٩٣٠	٤٤٨,٩٦١	١,٣٣٩,٦٧٣	صافي القيمة الدفترية:
٥,٠٤٧,٨٤١	٢,٥٥٦,٠١٦	٧٠,٣٨٦	٢٦٢,٣٦١	٨١٩,٤٠٥	١,٣٣٩,٦٧٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

**الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)**

- أ. تشمل العقارات الاستثمارية مراكز تجارية. وتدر المراكز التجارية المطورة دخلاً من خلال عقود الإيجار. خلال السنة المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٣م، تم رسملة مبلغ ٨٨,٤ مليون ريال سعودي كتكاليف اقتراض لبناء عقارات استثمارية مدرجة في الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ (٢٠٢٢م: ٥١,٤ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، فإن معدل الرسملة المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض التي سيتم رسملتها هو متوسط سعر الفائدة المرجح المطبق على الاقتراض العام للمجموعة خلال الفترة، في هذه الحالة ٨٪ سنوياً (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥٪ سنوياً).
- ب. تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ الموجودات تحت الإنشاء المتعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية على الأرض.
- ج. تم توزيع مصروف الاستهلاك المحملة للسنة على تكلفة الإيرادات.
- د. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت القيمة الدفترية للممتلكات والألات والمعدات المجموعة ١,٥٤٦ مليون ريال سعودي كضمان مقابل القروض والسلف.
- هـ. راجع الإيضاح ٥ (ج) للمعلومات حول عمليات التقييم فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية.
- و. فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة بشأن العقارات الاستثمارية:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	دخل الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلي
(٣٨,٧٨٧)	(٦٨,٢٢١)	المصروفات التشغيلية المباشرة من العقارات التي تحقق إيرادات الإيجار

لا توجد مصروفات تشغيل مباشرة على العقارات الاستثمارية لا تدر دخل إيجار (تحت التطوير) خلال ٢٠٢٣م و ٢٠٢٢م.

ز. فيما يلي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية التي تحتفظ بها المجموعة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٥١٣,٣٣٦	٤,٤٤٧,٨٩٠	القيمة العادلة

تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيّم عقاري مستقل، لدى الهيئة السعودية للمقيّم المعتمد (تقييم) لديه مؤهلات احترافية ملائمة وخبرات سابقة في الموقع ونوعية العقارات التي جرى تقييمها. يقدم المقيّم المستقل القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كل ستة أشهر.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٦. العقارات الاستثمارية (بتبع)

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ من هرمية القيم العادلة استناداً إلى معطيات أسلوب التقييم والمدخلات المستخدمة (راجع إيضاح ٥-٢ و ٥-٣ على التوالي). بالنسبة لجميع العقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقار هو الأعلى والأفضل.

ح. جميع العقارات الاستثمارية التي تحتفظ بها المجموعة هي لغرض توليد دخل إيجار ولا يوجد عقارات استثمارية غير محددة الاستخدام في المستقبل.

ط. تتولد الإيرادات من عدد كبير من المستأجرين لا يوجد مستأجر واحد والذي يمثل ما يزيد عن ١٠٪ من إيرادات المجموعة.

ي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لا يوجد التزام تعاقدي على المجموعة بخصوص عمليات الإصلاح والصيانة المستقبلية والتي لم يتم إثباتها كمطلوبات.

### ٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

يمثل هذا استثمار المجموعة بنسبة ٤٠٪ في اتفاقية مشروع مشترك في شركة تبريد المنطقة المركزية التي تعمل أساساً في مجال تقديم خدمات نظام تبريد المناطق المركزية. ولدى شركة تبريد المنطقة المركزية رأس مال يتكون فقط من الأسهم العادية، والتي تحتفظ بها المجموعة مباشرة ونسبة حقوق الملكية هي نفسها نسبة حقوق التصويت المملوكة. ولم يتم إدراج شركة تبريد المنطقة المركزية علناً، وقد أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة تبريد المنطقة المركزية لبناء وتشغيل وصيانة نظام تبريد المنطقة (الإيضاح ٥(أ)). والمكان الرئيسي لممارسة أعمال المشروع المشترك هو مكة المكرمة في المملكة العربية السعودية. ويتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة تبريد المنطقة المركزية في القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وتعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في القوائم المالية الموحدة للمشروع المشترك. وتم تعديلها لتعكس التعديلات التي أجرتها المجموعة عند استخدام طريقة حقوق الملكية، بما في ذلك تعديلات القيمة العادلة والتعديلات على الاختلافات في السياسة المحاسبية. فيما يلي معلومات مالية مختصرة للمشروع المشترك وتسوية القيمة الدفترية للاستثمار في القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة تبريد المنطقة المركزية:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٥٩,٧٤٧	٢٧٦,٦٨١	الموجودات المتداولة (بما فيها النقد وما في حكمه)
٧٦٤,٨٧٧	٧٥٧,٩٠٦	٢٠٢٣م: ١,٩٨٧ ، ٢٠٢٢م: ٣٧٧)
(٢٢٦,٠٥٧)	(٢٥٠,٤٩٥)	المطلوبات غير المتداولة
(٤٢٩,٧٠٧)	(٤١١,٩٠٨)	٢٠٢٣م: ٦,٠٤٠ ، ٢٠٢٢م: ٥,١٤٦)
٣٦٨,٨٦٠	٣٧٢,١٨٤	المطلوبات غير المتداولة (بما فيها المطلوبات المالية المتداولة -
		٢٠٢٣م: لا شيء، ٢٠٢٢م: لا شيء)
		صافي الموجودات (١٠٠٪)

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٧. الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (بتبع)

تسوية القيم الدفترية:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٤٧,٥٤٤	١٤٨,٨٧٤	حصة المجموعة في صافي الموجودات (٤٠٪)
(٢٠,٨٩٢)	(٢٠,٨٩٢)	الاستبعادات
<u>١٢٦,٦٥٢</u>	<u>١٢٧,٩٨٢</u>	القيمة الدفترية

قائمة الربح أو الخسارة لشركة تبريد المنطقة المركزية:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨٥,٤٠١	٩٤,٦٢٥	الإيرادات
(١,٨٦٢)	(١,٨٦٢)	استهلاك وإطفاء
(٢٧,٣٦٢)	(٤٠,٩٥٠)	التكاليف التمويلية
(٥,١٤٦)	(٦,٢٢٠)	مصروف الزكاة وضريبة الدخل
(٣٨,٨٠٥)	(٣٣,٠٩٢)	مصروفات أخرى
--	(٩,١٧٧)	تسوية ربح السنة السابقة في السنة الحالية
<u>١٢,٢٢٦</u>	<u>٣,٣٢٤</u>	ربح السنة
<u>١٢,٢٢٦</u>	<u>٣,٣٢٤</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٤,٨٩٠	١,٣٣٠	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل (٤٠٪)

٨. الاستثمارات المالية

٨-١ يمثل هذا الاستثمار في صندوق البلاد مكة للضريبة المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

غير محققة *		القيمة الدفترية		الإيضاح	
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(٢٠,٣٦٠)	--	٢٨٣,٧٦٢	--	أ	الموجودات غير المتداولة صندوق البلاد مكة للضريبة
--	(١٦,٥٠٣)	--	٢٦٧,٢٥٩	أ	الموجودات المتداولة صندوق البلاد مكة للضريبة

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٨. الاستثمارات المالية (بتبع)

#### ٨-١ استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (بتبع)

(أ) يتمثل ذلك في الاستثمار في ٢٠ مليون وحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢٠ مليون وحدة) من صندوق البلاد مكة للضيافة ("المنشأة المستثمر فيها") وهو صندوق استثماري عقاري مقفل خاص مقره في المملكة العربية السعودية وتديره شركة البلاد للاستثمار. ويتمثل الهدف من الكيان المستثمر فيه في الحصول على حصة في العقارات الموجودة في مكة المكرمة من أجل توليد الدخل ونمو رأس المال. وتتمثل الموجودات الرئيسية للكيان المستثمر فيه في عقارات استثمارية. ويقوم الكيان المستثمر فيه بإعداد ونشر قوائم مالية على أساس نصف سنوي يتم بموجبها الإفصاح عن صافي قيمة موجودات الصندوق بناءً على القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية، على النحو الذي يحدده مقيمان مستقلان (يشار إليها بـ "صافي قيمة الموجودات الاستثمارية") بالقيمة العادلة باستخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة للمستوى الثالث. ونظراً لأن وحدات الصندوق يتم تداولها بالرجوع إلى صافي قيمة الموجودات الإرشادية المذكورة، تعتقد الإدارة أنها تقرب معقول للقيمة العادلة للمنشأة المستثمر فيها لأن صافي قيمة الموجودات الإرشادية هذه يستند إلى القيمة العادلة للموجودات الأساسية للمنشأة المستثمر فيها. وفقاً للقوائم المالية المقدمة من الإدارة للشركة المستثمر فيها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، يبلغ صافي قيمة الموجودات الاستثمارية لكل وحدة ١٣,٤ ريال سعودي للوحدة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٤,٢ ريال سعودي للوحدة)، والذي تم استخدامه كأساس لتقييم استثمارات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

راجع الإيضاح ٢٧ للحصول على معلومات حول الطرق والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة للأدوات المالية.

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

### ٩. النقد وما في حكمه

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٧١٠	١,٥٤٥	النقد في الصندوق
٦٩٥,١٢٧	٥٩٣,٨٩٩	النقد لدى البنوك
٢٣١,٤٢٥	١٠٩,٩٥٠	الودائع لأجل (الإيضاح (أ))
٩٢٩,٢٦٢	٧٠٥,٣٩٤	
(٢٤٢,٥٩٠)	(١٠٩,٩٥٠)	يخصم: النقد المقيّد - غير المتداول (الإيضاح (أ) و (ب))
(٣٤٦,٢٨٨)	(٢٩٦,٥٩٦)	يخصم: النقد المقيّد - المتداول (إيضاح (ب))
٣٤٠,٣٨٤	٢٩٨,٨٤٨	

(أ) يتضمن هذا البند الودائع المودعة في ودايع مرابحة لدى البنوك التجارية بفترة استحقاق أصلية لمدة ثلاثة أشهر، وتحقق إيرادات تمويل بمبلغ ١٤,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥,١ مليون ريال سعودي). وعلاوة على ذلك، فإن ودايع المرابحة هذه مقيّدة بموجب حسابات الاحتياطي وفقاً للاتفاقيات بموجب الترتيبات ذات الصلة مع بنوك تجارية.

(ب) يتم الاحتفاظ بالنقدية في حسابات لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة. وتقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه وتقريبات النقد المحتجز القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**١٠. الموجودات أخرى**

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٧,٤٥٣	١٦,٥٠٩	الموجودات غير المتداولة الأخرى
		إيجار مستحق
١٠,٣١٥	١٢,١١٤	الموجودات المتداولة الأخرى
٤,٠٢٧	--	المصروفات المدفوعة مقدماً
٤٩,٥٩٥	١,٦٢٩	الذمم المدينة الأخرى للفنادق
		أخرى
٦٣,٩٣٧	١٣,٧٤٣	الإجمالي

**١١. العقارات للتطوير والبيع**

تمثل هذه العقارات عقارات يتم تطويرها لبيعها كوحدات سكنية تحددتها الإدارة لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق عمليات المجموعة الاعتيادية. فيما يلي الحركة خلال السنة المنتهية:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٤,٨٠٦	٢١,٠٦٩	الرصيد الافتتاحي
٣٧,٥٥٧	٦,٨٤٥	المحول من الممتلكات والآلات والمعدات (الإيضاح ٥)
٦٢,٣٦٣	٢٧,٩١٤	
(٤١,٢٩٤)	(٦,٨٤٥)	يخصم: المحمل على تكلفة الإيرادات (١-١١)
٢١,٠٦٩	٢١,٠٦٩	

١-١١ إن العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع محملة على قائمة الربح أو الخسارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بمبلغ ٦,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٤,٣ مليون ريال سعودي) يتم تحميلها على تكلفة الإيرادات ضمن "تكلفة العقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع".

٢-١١ قامت إدارة المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لوحداتها السكنية. تضمنت هذه العملية تحديد طريقة تخطط الاستبعاد وتقدير بعض المتغيرات الجوهرية مثل سعر البيع المقدر بناء على طريقة الاستبعاد المخطط لها، تكلفة البيع المقدر والتكلفة المقدرة لجعل الأصل جاهزاً للبيع. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المُحتفظ بها للتطوير والبيع بأعلى من قيمتها الدفترية.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٢. الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٦,٩٥٦	٢٦,٨٧٤	ذمم مدينة من عقد مع عملاء
٢٠٥,٩٨٥	١٠٦,٠٦١	الذمم المدينة من إيرادات الإيجار وبيع الأراضي (١٢-١)
١٢,٥١٩	٢٤,٦٨٣	موجودات العقود (١٢-٣)
١٣٢,٥٦٥	٧٥,٥٣٨	الدفعات المقدمة للموردين
١٠١,٤١٠	١٥٦,٨٤٨	الذمم المدينة الأخرى
(٩٩,٨٠١)	(٤٧,٣٩٦)	يخصم: مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة (١٢-٢)
<u>٣٨٩,٦٣٤</u>	<u>٣٤٢,٦٠٨</u>	

١-١٢ يشمل هذا البند مبلغ لا شيء (٢٠٢٢م: ٤٨ مليون ريال سعودي) يتعلق ببيع بعض العقارات في فترات سابقة.

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة مقاسة بالتكلفة المطفاة وتستحق بشكل عام على فترات من ٩٠ إلى ١٨٠ يوماً. وقد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في مخاطر الائتمان لدى الأطراف المقابلة. وليس من ممارسات المجموعة الحصول على ضمانات على الذمم المدينة التجارية لطرف ثالث، وبالتالي فهي غير مضمونة. وتتركز الذمم المدينة التجارية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، مثل أكبر خمسة عملاء ٦٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥٤٪) من الذمم المدينة القائمة. وبسبب قصر آجال الذمم المدينة التجارية، تم اعتبار قيمها الدفترية مقارنة بقيمها العادلة.

تشمل الدفعات المقدمة للموردين بشكل رئيسي الدفعات المقدمة المتعلقة بإصلاح وصيانة أعمال البنية التحتية.

فيما يلي مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٦٥١	١٥,٣٢٦	ذمم مدينة من عقد مع عملاء
٧٨,٦٤٩	٣٢,٠٧٠	ذمم مدينة من إيرادات الإيجار
٨,٤٧٨	--	ذمم مدينة متعلقة بعقارات للتطوير والبيع
٢,٠٢٣	--	موجودات العقود (١٢-٣)
<u>٩٩,٨٠١</u>	<u>٤٧,٣٩٦</u>	

٢-١٢ فيما يلي الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية مقابل الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٠,٦٨٩	٩٩,٨٠١	الرصيد الافتتاحي
٤٩,٠٧٩	(٤٧,٧٩٠)	(عكس) / المحمل للسنة
(٩,٩٦٧)	(٤,٦١٥)	شطب خلال السنة
<u>٩٩,٨٠١</u>	<u>٤٧,٣٩٦</u>	رصيد الإقفال

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ١٢. الذمم المدينة التجارية والأخرى (بتبع)

١٢-٣ تتعلق موجودات العقود ذات الصلة بمبيعات العقارات على الخارطة لغرض التطوير والبيع، لم يتم إصدار فواتير بها للعملاء. والإيجارات غير المفوترة من المركز التجاري، عند إصدار الفاتورة. يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية. وأثبتت المجموعة أيضاً مخصص خسارة لموجودات عقود وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

### ١٣. رأس المال والاحتياطيات

#### ١٣-١ رأس المال

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩٢٩,٤٠٠	١,١٥٤,٥٣٤	عدد الأسهم ما لم يذكر خلاف ذلك (بالآلاف الأسهم)
٢٢٥,١٣٤	--	عند الإصدار في ١ يناير - المدفوع بالكامل / المكتتب به
		إصدار أسهم مقابل اتفاقية مقايضة
١,١٥٤,٥٣٤	١,١٥٤,٥٣٤	عند الإصدار في ٣١ ديسمبر - المدفوع بالكامل / المكتتب به
١١,٥٤٥,٣٤٢	١١,٥٤٥,٣٤٢	القيمة الاسمية المصرح بها ١٠ ريال سعودي

#### ١٣-٢ علاوة الإصدار

بناءً على تحويل الدين إلى حقوق ملكية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم تسجيل احتياطي علاوة الإصدار بمبلغ ٢,٩١٨ مليون ريال سعودي، وفيما يلي التغيير في احتياطي علاوة الإصدار:

٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	
٢,٩١٧,٧٣٩	علاوة الإصدار المثبتة بموجب اتفاقية المقايضة في ٢٠٢٢م
(١,٥٩٠,١٤٣)	الخسائر المتراكمة المعدلة ٢٠٢٢م (إيضاح ٢-٤)
١,٣٢٧,٥٩٦	رصيد علاوة الإصدار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(٧٠٠,٠٠٠)	تعديل الخسارة المتراكمة الإضافية (الإيضاح ٢٩)
٦٢٧,٥٩٦	

#### ١٣-٣ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يجوز للمساهمين اتخاذ قرار بتكوين احتياطيات إلى الحد الذي يخدم مصلحة الشركة أو بضمن، قدر الإمكان، التوزيع المتسق لأرباح الأسهم على المساهمين. إن الاحتياطي غير متاح للتوزيع، إلا إذا قرر المساهمين خلال اجتماع الجمعية العامة توزيعه أو تحويله مرة أخرى إلى الأرباح المبقاة. الاحتياطي النظامي حالياً هو احتياطي تم تكوينه بموجب متطلبات اللوائح السابقة.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**١٣. رأس المال والاحتياطيات (يتبع)**

**١٣-٤ احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين**

يمثل ذلك مدفوعات مقدمة إلى بعض المساهمين المؤسسين ("المؤسسين") في السنوات السابقة، ومعتمدة من المساهمين على النحو الواجب والمنصوص عليه في نظام الشركة الأساسي، ولاحقاً توقفت من خلال قرار المساهمين في اجتماع جمعيتهم العمومية غير العادية بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦م (الموافق ١٩ جمادى الآخرة ١٤٣٧هـ). إن المبالغ المدفوعة مقدماً قابلة للتعديل مقابل توزيعات الأرباح المستقبلية من قبل الشركة على المؤسسين و / أو مقابل متحصلات استبعاد أسهم الشركة المحتفظ بها من قبل المؤسسين. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، استلمت الشركة ٠,٣ مليون ريال سعودي مقابل الدفعات المقدمة من بعض المؤسسين.

**١٤. القروض والسلف**

تبين الإيضاحات التالية معلومات بشأن الشروط التعاقدية لقروض وسلف المجموعة المحملة بفوائد والتي تقاس بالتكلفة المطفأة. للحصول على معلومات حول مدى تعرض المجموعة لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر السيولة راجع الإيضاح ٢٧.

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٦٨٢,٤٣٣	١١,٤٣٣,٤٧٠	قروض وسلف
٣٦١,٦٢٣	٣٤٥,٢٣٨	عمولة مستحقة
(٦٣,٠١١)	(٥٢,١٩٨)	يخصم: مصروفات تمويلية مؤجلة
١٠,٩٨١,٠٤٥	١١,٧٢٦,٥١٠	الجزء المتداول
(٤٧٨,٦٢١)	(٦٧٨,٥٠٣)	
١٠,٥٠٢,٤٢٤	١١,٠٤٨,٠٠٧	الجزء غير المتداول

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

#### ١.٤. القروض والسلف (نتيج)

فيما يلي ملخص لتزئيات القروض والسلف الخاصة بالشركة بالإضافة إلى تفاصيل أي ضمانات مرتبطة بها:

المقابلة لضمان	الضمانات	دورة السداد	فترة السداد	تاريخ آخر إعادة هيكلة	حد التسهيلات ألف ريال سعودي	الجزء المتداول*	الجزء غير المتداول*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٦,٤٥١,٤٧٤	راجع الإيضاح (أ)	دفعة واحدة	٣١ مارس ٢٠٢٦م	١٤ نوفمبر ٢٠٢٦م	١,٥٠٠,٠٥٧	--	١,٥٠٠,٠٥٧	
٨,٣٣٢,٠١٦	راجع الإيضاح (ب)	ربع سنوية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٣٠م	٢٣ أكتوبر ٢٠٢٦م	٥,٨٩٨,٨٩٠	٢٢٥,٩٨٨	٥,٨٩٨,٨٩٠	
٣,٤٠١,٣٤٩	راجع الإيضاح (ج)	نصف سنوية	٢٧ يناير ٢٠٢٣م إلى ٢٧ يناير ٢٠٣٠م	--	١,٠٠٠,٠٠٠	١٧٦,٢٣٤	٧٨٥,٨٠٠	
١,٨٣٩,٨٧٢	راجع الإيضاح (د)	نصف سنوية	٢٨ أغسطس ٢٠٢٧م إلى ٢٨ أغسطس ٢٠٢٤م	٢٨ أغسطس ٢٠٢٢م	١,٦٠٠,٠٠٠	٢١٦,٠٧٧	١,٤٦٣,٠٠٠	
--	--	نصف سنوية	٣ نوفمبر ٢٠٢٤م إلى ٣ مايو ٢٠٢٦م	--	١,٦٠٠,٠٠٠	٦٨,٣٨٠	١,٤٥١,٦٢١	
					٦,٨٦٠,٧٧٩		١١,٠٩٢,٠٢٩	
					(٨٠,١٧٦)		(٤٤,٠٢٢)	
					٦,٧٨٠,٥٠٣		١١,٠٤٨,٠٠٧	
								بخصم: مصروفات تمويلية موجبة
								٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٦,٤٥١,٤٧٤	راجع الإيضاح (أ)	دفعة واحدة	٣١ مارس ٢٠٢٦م	١٤ نوفمبر ٢٠٢٦م	١,٥٠٠,٠٥٧	--	١,٣٧٨,٩٥١	
٨,٤٣١,٣٤٥	راجع الإيضاح (ب)	ربع سنوية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٣٠م	٢٣ أكتوبر ٢٠٢٦م	٥,٨٩٨,٨٩٠	--	٥,٦١٣,١٩٦	
٢٩٩,٤٥٣	راجع الإيضاح (ج)	نصف سنوية	٢٧ يناير ٢٠٢٣م إلى ٢٧ يناير ٢٠٣٠م	--	١,٠٠٠,٠٠٠	٩٥,٦١٦	٩٢٨,٦٠٠	
١,٩٠٢,١٣٣	راجع الإيضاح (د)	نصف سنوية	٢٨ أغسطس ٢٠٢٧م إلى ٢٨ أغسطس ٢٠٢٤م	٢٨ أغسطس ٢٠٢٢م	١,٦٠٠,٠٠٠	٩٥,٩٢٠	١,٦٠٠,٠٠٠	
--	--	دفعة واحدة	٥ أكتوبر ٢٠٢٣م	--	٥٥,٣٨٥	٢٧,١٦٠	٢٨,٢٢٥	
--	--	دفعة واحدة	١١ نوفمبر ٢٠٢٣م	--	٢٥٣,١١٥	٢٥٧,٤٧٣	--	
--	--	نصف سنوية	٣ نوفمبر ٢٠٢٤م إلى ٣ مايو ٢٠٢٦م	--	١,٦٠٠,٠٠٠	١,٠٥١٣	١,٠٠٧,٤٨٧	
					٤٨٦,٦٨٢		١,٠٥٧,٣٧٤	
					(٨٠,٦١١)		(٥٤,٩٥٠)	
					٤٧٨,٠٧١		١,٠٥٢,٤٢٤	
								بخصم: مصروفات تمويلية موجبة
								٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
								تتضمن هذه الأرصدة العمولات المستحقة

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ١٤. القروض والسلف (يتبع)

أ) خلال سنة ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقية إعادة هيكلة قرض مع وزارة المالية تضمنت تعديلات جوهرية على شروط القرض، بما في ذلك التنازل عن العمولة المستحقة، ورسملة العمولة لفترة معينة قبل بدء السداد، ومراجعة أسعار العمولات وتحويل ١,٥ مليار ريال سعودي من إجمالي مبلغ القرض الحالي إلى أداة تابعة دائمة غير مضمونة متوافقة مع الشريعة الإسلامية ("الأداة الدائمة")، وتمديد أجل استحقاق المبلغ المتبقي المضمون البالغ ١,٥ مليار ريال سعودي حتى ٣١ مارس ٢٠٢١م، بدفعة واحدة ("القرض المسدد على دفعة واحدة").

تشتمل الأداة الدائمة بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي على الميزات الرئيسية التالية:

١. التنازل عن كامل الربح المستحق وغير المدفوع والبالغ ٤٥٧ مليون ريال سعودي.  
٢. ليس للأداة الدائمة أجل استحقاق تعاقدي ولا تحتفظ الجهة الحكومية بحق تعاقدي للاسترداد أو السداد في السياق العادي لأعمال المجموعة.

علاوة على ذلك، يجوز للمجموعة أن تختار عدم سداد أي من مدفوعات الأرباح، إلا في حالة توزيع أرباح على المساهمين العاديين، ولا يعتبر عدم دفع الأرباح تراكماً ولا حالة تخلف عن السداد.

قامت المجموعة بتحليل الأداة التابعة التي تحتوي على ميزات لأداة حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٢، وبالتالي صنفت الأداة ضمن حقوق الملكية بقيمتها العادلة في تاريخ تحويل الدين.

بناءً على استلام كشوف الشروط الملزمة من وزارة المالية، والمصادقة من وكيل التسهيلات وموافقة مجلس الإدارة على تلك الشروط، ألغت المجموعة إثبات التسهيل القديم وقامت بإثبات التسهيلات الجديدة خلال سنة ٢٠٢١م.

تعهدت المجموعة بممتلكاتها في المرحلتين الثالثة والسابعة للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

ب) تعهدت المجموعة بممتلكاتها من المرحلة الثانية والمرحلة الرابعة والمرحلة الخامسة للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض. علاوة على ذلك، أصدرت المجموعة سنداً لأمر لصالح المقرض بمبلغ ٦,١ مليار ريال سعودي.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ إلا أن المجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ج) تعهدت المجموعة بقطع أرض في المرحلة السابعة للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض. يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ والمجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

د) خلال فترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت المجموعة بإعادة هيكلة التسهيلات المذكورة أعلاه من بنك محلي بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي و ٦٠٠ مليون ريال سعودي، على التوالي، وبموجب إعادة الهيكلة هذه، دخلت المجموعة في اتفاقية تسهيل جديدة بمبلغ ١,٦٠٠ مليون ريال سعودي من خلال تعديل التسهيلات التي تم الحصول عليها سابقاً. وسجلت المجموعة خسائر تعديل بلغت ٧٩,٢ مليون ريال سعودي نتيجة إعادة جدولة التسهيلات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

تعهدت المجموعة واحدة من عقاراتها في المرحلة الأولى للمقرض كرهن عقاري مقابل القرض.

يتضمن التسهيل أعلاه تعهدات مالية؛ إلا أن المجموعة ملتزمة بهذه التعهدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

هـ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بسداد مبلغ القرض بالكامل.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**١٤. القروض والسلف (يتبع)**

(و) في ١٢ نوفمبر ٢٠١٨م، أصدرت المجموعة صكوكًا خاصة مساندة غير مضمونة متوافقة مع الشريعة بمبلغ ٥٠٦ مليون ريال سعودي بتاريخ استحقاق ١٥ نوفمبر ٢٠٢٣م. وتم إصدار الصكوك بموجب شركة تابعة مملوكة بالكامل "جبل عمر للصكوك المحدودة" (الإيضاح ١) بالدولار الأمريكي. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بسداد مبلغ الصكوك بالكامل.

(ز) هذا القرض مضمون بضمان تقدمه الحكومة للمقرض. ولا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

(ح) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغ إجمالي المبالغ المسحوبة على القروض والسلف ٧٥١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ١,٩٩٣ مليون ريال سعودي) و ٣٨٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٩٦٩ مليون ريال سعودي) حيث بلغ إجمالي التكاليف التمويلية ٩٥٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٥٤٥ مليون ريال سعودي).

**١٥. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين**

تطبق المجموعة خطة منافع محددة تتماشى مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. تستند مدفوعات مكافأة نهاية الخدمة بموجب الخطة إلى الرواتب والبدايات النهائية للموظفين وسنوات الخدمة التراكمية في تاريخ انتهاء خدمتهم على النحو المحدد في الشروط المنصوص عليها في أنظمة العمل بالمملكة العربية السعودية. إن خطط مكافأة نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير مموله ويتم الوفاء بالتزامات سداد المنافع عندما تستحق بعد إنهاء التوظيف. يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصروفات المنافع المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والمبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة.

	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الرصيد في ١ يناير	٣٢,٦٧٥	٢٧,٣٠٩
<b>المدرج في الربح أو الخسارة</b>		
تكلفة الخدمة الحالية	٨,٩٥٦	٧,١٢٤
تكلفة الفائدة	١,٢٧٢	٦٠١
خسارة / (ربح) التخفيضات	١١	(٨٨٨)
	١٠,٢٣٩	٦,٨٣٧
<b>المدرج ضمن الدخل الشامل الأخر</b>		
(ربح) / خسارة إعادة القياس:		
- (الربح) / الخسارة الإكتوارية الناتجة من:		
• افتراضات ديموغرافية	(٤٩٥)	٣١٠
• الافتراضات المالية	--	٣٤١
• تعديل بناءً على الخبرة	٢,١٥٣	٢,٥٠٥
	١,٦٥٨	٣,١٥٦
<b>أخرى</b>		
المنافع المدفوعة	(٣,٦١٣)	(٤,٦٢٧)
	(٣,٦١٣)	(٤,٦٢٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٤٠,٩٥٩	٣٢,٦٧٥

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٥. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (بتبع)

**الافتراضات الإكتوارية**

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الرئيسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
%٤,١٣	%٤,٦١	معدل الخصم (%)
%٤,١٢	%٤,٤١	نمو الرواتب المستقبلية (%)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كانت مدة المتوسط المرجح لالتزام المنافع المحددة ٦,٤٤ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٦,٥٨ سنوات).

يتم خصم الدفعات المستقبلية المتوقعة باستخدام عوائد السوق في نهاية السنة التي أعدت عنها القوائم المالية للسندات الحكومية العالية السيولة مع الشروط والعملات التي تتوافق قدر الإمكان مع التدفقات النقدية الخارجة التقديرية المستقبلية إلى خارج الشركة.

**تحليل الحساسية**

قد تؤثر التغييرات المحتملة بشكل معقول في تاريخ التقرير، مع ثبات الافتراضات الأخرى، على أحد الافتراضات الإكتوارية ذات الصلة بخطة المنافع المحددة بمقدار المبالغ المبينة أدناه.

٢٠٢٢م		٢٠٢٣م		
النقص	الزيادة	النقص	الزيادة	
ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	
سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	
٢,٠٧٢	(٢,١٩٦)	٢,٨١٩	(٢,٤٢٨)	معدل الخصم (١٪ حركة)
(٢,٣٣١)	٢,١٨١	(٢,٦٠٠)	٢,٩٦١	نمو الرواتب المستقبلية (١٪ حركة)

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تقوم باستقراء التأثير على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثلاً عن التغيير الفعلي في التزام المنافع المحددة حيث أنه من غير المحتمل حدوث تغيير في الافتراضات بعيداً عن بعضها البعض.

الدفعات غير المخصومة التالية متوقعة لخطة المزايا المحددة في السنوات المقبلة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤,٨٩٩	٦,١٩٩	خلال الـ ١٢ شهراً القادمة (فترة التقرير السنوي القادمة)
١٣,٩٠٩	١٧,٨٦٢	بين ١ إلى ٥ سنوات
٢٥,٨١١	٣٣,٩١٠	أكثر من ٥ سنوات

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
١٦. المطلوبات غير المتداولة الأخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧١٦,٢٣٢	٧٣٤,٤١٢	المستحق الدفع إلى شركة تبريد المنطقة المركزية (إيضاح (أ))
١٩٣,٥٠١	٨٣,٦٩٤	المحتجزات الدائنة غير المتداولة (الإيضاح (أ)١٧)
٧,٩٧٩	٦,٣٦٧	ودائع التأمين المستردة (الإيضاح (ب))
١٦,٣٦٦	١٠,٣٠٩	أخرى
<u>٩٣٤,٠٧٨</u>	<u>٨٣٤,٧٨٢</u>	

(أ) يمثل هذا المبلغ المستحق إلى شركة تبريد المنطقة المركزية بدلاً من إنشاء وتشغيل محطة التبريد (لتوفير مرافق التبريد) للمجموعة بالمعدلات المتفق عليها مسبقاً.

(ب) يتم استلام الودائع القابلة للاسترداد مقابل بتأجير المراكز التجارية التي يجب تسويتها في نهاية عقد الإيجار المقابل.

١٧. الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المتداولة الأخرى

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٠٣٧,٧٨٩	١,٠١١,٢٧١	أرصدة مستحقة للمقاولين ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
١٩٧,٨٣٩	١٤٨,١٢٦	المحتجزات الدائنة - المتداولة (الإيضاح (أ))
٢٣٦,٠٢٢	١٦٢,٠٠٧	الدفعات المقدمة من العملاء (الإيضاح (ب))
١٢١,٢٥٣	١٥٠,٥٣٧	الذمم الدائنة التجارية
<u>١,٥٩٢,٩٠٣</u>	<u>١,٤٧١,٩٤١</u>	

(أ) تتكون المحتجزات الدائنة من المبلغ الواجب تسويته للمتعاقدين بناءً على شروط متفق عليها. تم تصنيف المبلغ كمتداول وغير متداول بحسب التاريخ المتوقع للتسوية.

(ب) تشتمل الدفعة المقدمة من العملاء على المبالغ المستلمة مقدماً مقابل بيع الوحدات السكنية والمبالغ المدفوعة مقدماً مقابل إيجار المراكز التجارية.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

**الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
**١٨. الزكاة المستحقة**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، سجلت المجموعة مصروف زكاة بمبلغ ٢٢١ مليون ريال سعودي للفترة الحالية والفترات السابقة (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: لا شيء ريال سعودي).

فيما يلي حركة مخصص الزكاة للسنة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٠١,٧٦٨	٢٨٥,٠٥٨	الرصيد الافتتاحي
--	٣٣,٠٠٥	<b>المحمل للسنة</b>
--	١٨٨,٣٧٨	مصروفات الزكاة - السنة الحالية
--	٢٢١,٣٨٣	التغير في تقديرات تتعلق بالفترة السابقة
--	(٢٠,٧٥٥)	تسوية الدفعات المقدمة
(١٦,٧١٠)	--	مدفوعات خلال السنة
٢٨٥,٠٥٨	٤٨٥,٦٨٦	رصيد الإقفال

فيما يلي أهم مكونات الوعاء الزكوي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٤,٠٨١,٧٦٢	١٢,٩٧١,١١٢	حقوق الملكية
١٢,٦٠٣,٣٤٠	١٣,٥٨٢,٨٥٩	مخصصات افتتاحية وتعديلات أخرى
(٢٦,٧٢٠,٠٦٧)	(٢٥,٥٤٥,٦٩٢)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل
(٢٠٨,٣١٧)	٢٧٢,٩١٤	أ دخل معدل
(٢٤٣,٢٨٢)	١,٢٨١,١٩٣	ب الوعاء الزكوي
--	١,٢٨١,١٩٣	الوعاء الزكوي ("أ" أو "ب" أيهما أعلى)
--	٣٢,٨١٣	الزكاة للسنة @ ٢,٥%
--	١٩٢	الزكاة عن الاستثمار في الصندوق

تم تعديل بعض البنود وفقاً للوائح المنطبقة للوصول إلى الوعاء الزكوي. يتم احتساب الزكاة بواقع ٢,٥٪ المطبق على مبلغ صافي الربح المعدل أو الوعاء الزكوي، أيهما أعلى.

**موقف الربوط**

قدمت المجموعة إقرارات الزكاة عن جميع الفترات / السنوات وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ١٨. الزكاة المستحقة (يتبع)

#### موقف الربوط (يتبع)

في الفترة السابقة، رفعت الهيئة مطالبية زكوية إضافية بمبلغ ٤٢١ مليون ريال سعودي تتعلق بالسنة المنتهية في ٣٠ ذو الحجة ١٤٣٤هـ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٣م) حتى ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠١٦م) إلى جانب الفترات المنتهية في ١٥ رجب ١٤٣٨هـ (الموافق ١٢ أبريل ٢٠١٧م) و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. قدمت المجموعة استئنافاً ضد الطلب الإضافي، حيث أصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إشعاراً بخصوص مراجعة استئناف مطالبية الزكاة لتصبح ٣٥٤ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة طلب إعادة نظر إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، رفضت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية اعتراض إعادة النظر بسبب عدم الاختصاص، ما أدى إلى التزام الشركة بدفع مبلغ الزكاة الذي جرى تقديره للسنوات المذكورة، وعليه، تم إنهاء الربوط الزكوية للسنوات من ١٤٣٤هـ (الموافق ٢٠١٣م) إلى ٢٠١٨م وكونت المجموعة المخصص المطلوب خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، قامت الهيئة بإصدار الربوط عن سنتي ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م وطالبت بالتزام زكاة إضافي بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي. وقدمت المجموعة استئنافاً بشأن الربوط السابقة، بحيث أصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها بشأن استئناف المجموعة بتعديل مطالبية الزكاة الإضافية لتصبح ١٨٩ مليون ريال سعودي. ولاحقاً، ألغت الهيئة الربط لسنة ٢٠١٩م ووافقت المجموعة على إلغاء الهيئة وأرسلت خطاب قبول إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. بالنسبة لسنة ٢٠٢٠م، قدمت المجموعة استئنافاً إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار لجان حل الخلافات والنزاعات الضريبية. وكما في تاريخ التقرير، لا زال رد اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية في هذا الصدد قيد الانتظار. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قدمت الشركة عرض تسوية إلى لجنة التسوية لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وتم عقد جلسة استماع في ديسمبر ٢٠٢٣م. بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قدمت الشركة المعلومات التي طلبتها لجنة التسوية ولا تزال القضية قيد النظر حالياً.

علاوة على ذلك، وعضواً عن التطورات المذكورة أعلاه، في حين أن اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية من خلال قرارها بشأن الربوط الزكوية للسنوات من ١٤٣٤هـ (الموافق ٢٠١٣م) إلى ٢٠١٨م قد رفضت الخصومات المتعلقة ببعض الأرصدة بما في ذلك الرصيد النقدي المقيد والاستثمار في الصناديق وغيرها من الأمور المماثلة، إلا أن الإدارة ترى أنه بالنظر إلى أساس/ أسباب الرفض، لدى الشركة أسباب كافية للطعن بنجاح في أي ارتباطات زكوية محتملة ناشئة عن السنوات قيد النظر حالياً لدى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية وكذلك للسنوات التي لم يصدر ربوط بشأنها. ومع ذلك، وبناء على أفضل تقدير للإدارة، تم تكوين مخصصات كافية لأي تعرضات لا يمكن الطعن فيها.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت الإدارة بإثبات مخصص يمثل أفضل تقييم لها للمبلغ المطلوب لتسوية جميع المطالبات الزكوية، بما في ذلك الربوط والاستئنافات المعلقة ضدها بما في ذلك وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. ومع ذلك، فإن الربوط قيد النظر لدى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية للسنتين ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م وكذلك للسنوات التي لم تصدر ربوط بشأنها، لا تزال تمثل ارتباطات محتملة زكوية نظراً لحالات عدم اليقين المرتبط بتوقيت و / أو مبلغ التسوية النهائية.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**١٩. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة**

تشمل الأطراف ذات العلاقة موظفي الإدارة العليا في المجموعة والكيانات التي تخضع للسيطرة المشتركة تسيطر عليها تلك الأطراف أو التي تخضع للسيطرة أو للسيطرة المشتركة أو تتأثر بتلك الأطراف. ويتم اعتماد أسعار وشروط هذه التعاملات من قبل مجلس إدارة المجموعة ويتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات الصلة وفقاً لشروط متفق عليها. فيما يلي قائمة ببعض المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة وأرصدة المجموعة.

يتكون موظفو الإدارة العليا الرئيس التنفيذي ورؤساء الأقسام. تشمل مكافأة موظفي الإدارة العليا بالشركة على الرواتب والمنافع غير النقدية والمساهمات في خطة المنافع المحددة لما بعد انتهاء التوظيف.

العلاقة	الطرف ذو العلاقة
مشروع مشترك مسؤولون عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة الكيان	شركة تبريد المنطقة المركزية موظفو الإدارة العليا
إضافة إلى المعاملات مع الجهات ذات العلاقة المفصّل عنها في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة فيما يلي المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية والمدرجة ضمن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والأرصدة الناشئة عنها:	

طبيعة المعاملة	طرف ذو علاقة	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م
		ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
موظفو الإدارة العليا تعويضات	- منافع موظفين قصيرة الأجل - منافع ما بعد التوظيف	١٧,٧٥١ ٤١٨	١٦,٥٥٢ ٣٧٦
شركة تبريد المنطقة المركزية	مصرفات تبريد رسوم تنازل مستحقة الدفع متعلقة بالتمويل إيرادات إيجارية	٤١,٠٦٢ ٤٤,٤١٠ ٤,٠٥٧	٢٢,٧٩٨ ٣٨,٤٧٤ ٤,٠٥٧

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٩. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

فيما يلي بيان بالأرصدة الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	طبيعة الأرصدة	طرف ذو علاقة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٧١٦,٢٣٢	٧٣٤,٤١٢	مطلوبات غير متداولة أخرى (الإيضاح ١٦)	شركة تبريد المنطقة
١٧,٤٥٣	١٦,٥٠٩	الموجودات غير المتداولة الأخرى (الإيضاح ١٠)	المركزية
١٥,٨٦٨	٢٧,٧٦٣	ذمم مدينة تجارية وأخرى (الإيضاح ١٢)	
٢٧٢,٣٩٥	٢٥٩,٨٤٨	الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المتداولة الأخرى (الإيضاح ١٧) *	

\* خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قرر مجلس إدارة الشركة تسوية المبلغ المستحق لشركة تبريد المنطقة المركزية البالغ ٢٣٧ مليون ريال سعودي من خلال إصدار رأس المال. تتوقع الإدارة أن يتم تنفيذ الصفقة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	طبيعة المعاملة	الوصف
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
١,٧٢٤	٢,٤٣٢	مكافآت حضور اجتماعات (الإيضاح ٢٢)	مجلس الإدارة

٢٠. الإيرادات

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧٦٠,٢١٧	١,٢٠٥,٦٢٢	إيرادات من العقود مع العملاء
٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	إيرادات من إيرادات إيجارية
٨٤٩,٥٠١	١,٣٢٦,٧٢٣	

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٠. الإيرادات (بتبع)

١-٢٠ تفصيل الإيرادات

فيما يلي الإيرادات مقسمة حسب نوع الإيرادات وتوقيت إثبات الإيرادات. ويتضمن الجدول أيضًا تسوية الإيرادات المصنفة حسب قطاعات المجموعة المقررها. علاوة على ذلك، فإن إيرادات المجموعة مصدرها المملكة العربية السعودية.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

العقارات المحفوظ بها بغرض التطوير والبيع		المراكز التجارية		العقارات المحفوظ بها بغرض التطوير والبيع		الإجمالي	
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	--	--	٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥
٥٤٦,١٥٧	٨٨٤,٣٩٢	--	--	--	--	٥٤٦,١٥٧	٨٨٤,٣٩٢
١٥٥,٣٨٠	٢٥٧,٤١٥	--	--	--	--	١٥٥,٣٨٠	٢٥٧,٤١٥
٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	--	--	٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١
٨٤٩,٥٠١	١,٣٢٦,٧٢٣	٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	٦٩٧,٥٣٧	١,١٤١,٨٠٧
١٥٥,٣٨٠	٢٥٧,٤١٥	--	--	--	--	١٥٥,٣٨٠	٢٥٧,٤١٥
٦٩٤,١٢١	١,٠٦٩,٣٠٨	٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	٥٤٦,١٥٧	٨٨٤,٣٩٢
٨٤٩,٥٠١	١,٣٢٦,٧٢٣	٦٢,٦٨٠	٦٣,٨١٥	٨٩,٢٨٤	١٢١,١٠١	٦٩٧,٥٣٧	١,١٤١,٨٠٧

توقيت إثبات الإيرادات:  
وقت محدد  
على مدى العمر  
إجمالي الإيرادات

٢-٢٠ عملاء الفنادق العاملة ممثلين بمجموعة متنوعة من الجمهور العام. ولا يوجد تركيز كبير للإيرادات لعملاء محددين في أي من القطاعات التطوير ممثلين بشكل كبير بالجمهور العام.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٢١. تكلفة الإيرادات**

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧٤,٢٣١	١١,١٨٣	تكلفة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢٢,٣٩٢	٥٤,٤١٨	تكاليف تشغيل مركز تجاري
٤٦٨,٠٦٨	٥٩٢,٧٢٩	تكلفة تشغيل الفندق
٢٤٧,٦٣٢	٢٦٧,٣٤٣	الاستهلاك والإطفاء
٧,٧١١	--	تكاليف أخرى
<u>٨٢٠,٠٣٤</u>	<u>٩٢٥,٦٧٣</u>	

**٢٢. مصروفات عمومية وإدارية**

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٣,٤٥٦	٥٩,٦٠٨	تكاليف موظفين ومصروفات سفر
١٩,٠٤٣	١٦,٦٢٩	الاستهلاك والإطفاء
--	٧١,١٦٦	٥ الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات، صافي
٣,٣٦٤	٣,٨١٢	ضرائب استقطاع
٣٨,٠٧١	١٨,٨٨٧	أتعاب مهنية واستشارية
١,٧٢٤	٢,٤٣٢	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٣,٣٢٣	١٩,٩٨٩	مصروفات ما قبل التشغيل للفنادق
٣٦,٠٨٥	٢٥,٦٦٥	أخرى
<u>١٥٥,٠٦٦</u>	<u>٢١٨,١٨٨</u>	

**٢٣. إيرادات التشغيل الأخرى**

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
--	٣٩٠,٤٢٧	أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع (راجع الإيضاح (أ))
١٣,٩٨٤	٧,٢٨٦	أخرى
<u>١٣,٩٨٤</u>	<u>٣٩٧,٧١٣</u>	

(أ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة ببيع قطعة أرض بمساحة ٣,٠٦٦ متر مربع تقع في المرحلة الخامسة مقابل ٥٢١ مليون ريال سعودي، والتي تبلغ قيمتها الدفترية ١٣١ مليون ريال سعودي.

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٤ . التكاليف التمويلية

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٤٥,٠٥١	٩٥٣,٨٢٨	تكلفة تمويل اتفاقية قرض (الإيضاح ١٤)
٣٨,٤٨٣	٤٤,٤١٠	تكلفة تمويل مطلوبات غير متداولة أخرى (الإيضاح ١٦)
٥٨٣,٥٣٤	٩٩٨,٢٣٨	
(١٥٧,٥٦٤)	(٦١٢,٢٩٦)	تكلفة تمويل تمت رسملتها (الإيضاحين ٥ و ٦)
٤٢٥,٩٧٠	٣٨٥,٩٤٢	

٢٥ . ربحية / (خسارة) السهم

تم احتساب ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وللفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بقسمة ربح/(خسارة) السنة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. ونظراً لعدم وجود أسهم مخفضة قائمة، فإن الخسائر الأساسية المخففة للسهم الواحد متطابقة.

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(٣٥٢,٣٧٣)	٣٧,٤٨٠	ربح/ (خسارة) السنة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
١,٠٠٤,٤٤٥	١,١٥٤,٥٣٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (العدد بالآلاف) (الإيضاح ٢٥-١)
(٠,٣٥)	٠,٠٣	ربحية / (خسارة) السهم (بالريال السعودي) - الأساسية والمخفضة
		٢٥-١ المتوسط المرجح لعدد الأسهم

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩٢٩,٤٠٠	١,١٥٤,٥٣٤	الأسهم بالألف
٧٥,٠٤٥	--	أسهم صادرة في ١ يناير
١,٠٠٤,٤٤٥	١,١٥٤,٥٣٤	تأثير الأسهم صادرة خلال السنة
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم في ٣١ ديسمبر

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٢٦. التقارير القطاعية**

لدى المجموعة القطاعات الاستراتيجية الثلاثة التالية والتي تعتبر قطاعاتها التشغيلية التي يتم رفع التقارير بشأنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تشغيلية وتسويقية مختلفة. يراقب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة نتائج عمليات المجموعة بغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. وهم مجتمعين يمثلون صناع القرار التشغيلي الرئيسيين للمجموعة. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع.

**القطاعات المقرر عنها العمليات**

الفنادق العاملة  
المراكز التجارية  
عقارات مُحفظ بها للتطوير والبيع

يشمل تأجير الغرف ومواقف السيارات وبيع المأكولات والمشروبات ("الفنادق").  
يتمثل في تشغيل وتأجير الأسواق التجارية ("الأسواق التجارية")  
يشمل تطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة.

تقع الموجودات غير المتداولة للمجموعة في المملكة العربية السعودية.

يمثل الجدول التالي المعلومات القطاعية لفترة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

التفاصيل	الفنادق العاملة	المراكز التجارية	العقارات المُحفظ بها للتطوير والبيع	إجمالي القطاعات المقرر عنها	المبالغ غير المخصصة الأخرى	إجمالي التوحيد
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الممتلكات والآلات والمعدات	٢١,٢٢٤,٦٠٠	٤٥,١٦١	--	٢١,٢٦٩,٧٦١	٨٦,٨٧١	٢١,٣٥٦,٦٣٢
العقارات الاستثمارية	--	٣,٥٠٧,٧٨٧	--	٣,٥٠٧,٧٨٧	--	٣,٥٠٧,٧٨٧
موجودات محفظ بها للبيع	--	--	--	--	٩٢٣,٣٥٦	٩٢٣,٣٥٦
الموجودات غير المتداولة الأخرى (الإجمالي)	٢٥٧	--	--	٢٥٧	٢٥٤,٥٤٣	٢٥٤,٨٠٠
الموجودات المتداولة الأخرى (الإجمالي)	٤٤٦,٢٣٥	٤٣,٤٨٧	١٧,٨٠٦	٥٠٧,٥٢٨	٧٣٢,٥٩٥	١,٢٤٠,١٢٣
الموجودات القطاعية	٢١,٦٧١,٠٩٢	٣,٥٩٦,٤٣٥	١٧,٨٠٦	٢٥,٢٨٥,٣٣٣	١,٩٩٧,٣٦٥	٢٧,٢٨٢,٦٩٨
المطلوبات القطاعية	٢١٦,٨٥٦	٢٧,٤٨٣	١٧٠,٩٦٥	٤١٥,٣٠٤	١٤,١٤٤,٥٧٤	١٤,٥٥٩,٨٧٨

فيما يلي بنود قائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

التفاصيل	الفنادق العاملة	المراكز التجارية	العقارات المُحفظ بها للتطوير والبيع	إجمالي القطاعات المقرر عنها	المبالغ غير المخصصة الأخرى	إجمالي التوحيد
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
إيرادات - عملاء خارجيين	١,١٤١,٨٠٧	١٢١,١٠١	٦٣,٨١٥	١,٣٢٦,٧٢٣	--	١,٣٢٦,٧٢٣
تكلفة الإيرادات	(٨٤٦,٢٦٩)	(٦٨,٢٢١)	(١١,١٨٣)	(٩٢٥,٦٧٣)	--	(٩٢٥,٦٧٣)
ربح / (خسارة) قطاعية	٦٦٦,٩٣٦	٥٣,٨٨٩	٥٢,٦٣٢	٧٧٣,٥٨٧	(٧٣٧,٧٦٥)	٣٥,٨٢٢



## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

#### إطار إدارة المخاطر

تشرف إدارة المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة مدى ملاءمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. يتحمل مجلس الإدارة كامل المسؤولية عن تأسيس إطار المخاطر في المجموعة والإشراف عليه. وتتولى المراجعة الداخلية مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة في دورها الإشرافي. تقوم المراجعة الداخلية بالفحص المنتظم والمؤقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها الإدارة. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتطور وأي تغييرات في سياسات إدارة المخاطر سينعكس في فترات التقارير المستقبلية.

#### مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في تعرض القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاث أنواع من المخاطر: مخاطر الفائدة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار.

#### مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق يتعلق بشكل أساسي بالتزامات الديون طويلة الأجل للمجموعة بأسعار فائدة متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة عن طريق المراقبة المنتظمة لأسعار الفائدة لأدواتها المالية المحملة بفائدة. ترتبط المطلوبات المرتبطة بالعمولة الخاصة بالمجموعة والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، بعمولة عائمة، والتي تخضع لإعادة التسعير. تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفوائد وتعتقد أن مخاطر القيمة العادلة وأسعار الفوائد والتدفقات النقدية التي تتعرض لها المجموعة جوهرياً. تتكون الموجودات المالية التي تحمل فائدة من ودائع مرابحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة متغيرة. ولذلك، تسببت في التعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر معدلات الفائدة على القيمة العادلة.

فيما يلي ملخص أسعار الفائدة المتغيرة على الأدوات المالية للمجموعة التي تحمل أسعار فائدة بحسب ما تم إبلاغ إدارة المجموعة به:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٣٧٤,٤٦٣	١١,٤٣٣,٤٧٠	المطلوبات المالية

يتأثر الربح أو الخسارة بمصروف فائدة أعلى / أقل على الاقتراضات نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. يوضح الجدول التالي الحساسية لأي تغيير محتمل معقول في تغير سعر الفائدة لأرباح المجموعة قبل الضريبة، من خلال أثر معدل الاقتراضات مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩٩,٢٦٢	١١١,٠٢٠	زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس
(٩٩,٢٦٢)	(١١١,٠٢٠)	نقص معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

#### مخاطر العملات

مخاطر العملات الأجنبية هي المخاطر المتمثلة في أن القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للتعرض للمخاطر ستتذبذب بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتم معاملات المجموعة بصورة أساسية بالريال السعودي والدولار الأمريكي. تعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر عملة ناشئة عن المعاملات المقومة بعملات مربوطة بالريال السعودي. تعرض المجموعة لمخاطر العملة الناشئة عن العملات المقومة غير المرتبطة بالريال السعودي لا يعد جوهرياً في هذه القوائم المالية الموحدة.

#### مخاطر الأسعار

مخاطر الأسعار هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، بخلاف تلك الناشئة عن مخاطر أسعار العمولة الخاصة (يشار إليها أيضاً بمخاطر أسعار الفائدة أو مخاطر أسعار العمولة) أو مخاطر العملات، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأدوات المالية الفردية أو جهة إصدارها، أو العوامل التي تؤثر على جميع الأدوات المالية المماثلة المتداولة في السوق.

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر سعر الوحدة من الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة والمصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تراقب المجموعة الأسعار عن كثب من أجل إدارة مخاطر الأسعار الناتجة عن الاستثمارات في الصندوق.

يلخص الجدول أدناه أثر ارتفاع/ انخفاض صافي قيمة الموجودات للوحدات على حقوق ملكية المجموعة. يستند التحليل على افتراض أن صافي قيمة الموجودات للوحدات قد ارتفع أو انخفض بنسبة ٥٪ مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة وأن الوحدات للمجموعة قد تحركت وفقاً لأسعار السوق.

#### التأثير على الربح أو الخسارة كما في

٣١ ديسمبر

٢٠٢٣م      ٢٠٢٢م  
ألف ريال سعودي      ألف ريال سعودي

١٤,١٨٨	١٣,٣٦٣	صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - زيادة بنسبة ٥٪
(١٤,١٨٨)	(١٣,٣٦٣)	صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - نقص بنسبة ٥٪

#### مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تدير المجموعة مخاطر الائتمان من خلال تقييم الملاءة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل إبرام أي معاملات وكذلك مراقبة أي تعرضات قائمة بصورة مستمرة لضمان التسوية في الوقت المناسب. تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه والنقد المقيد ومخاطر الائتمان للعملاء، بما في ذلك النعم المدينة القائمة وإيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود.

يتم إدارة مخاطر الائتمان على أساس المجموعة. بالنسبة للنعم المدينة التجارية، إيرادات الإيجار المستحقة وموجودات العقود، يقوم قسم الرقابة على المخاطر الداخلية بتقييم الجودة الائتمانية للعملاء، مع الأخذ في الاعتبار مركزه المالي وخبراته السابقة وعوامل أخرى. يتم تعيين حدود المخاطر الفردية وفقاً للحدود التي تحددها الإدارة. يتم مراقبة الالتزام بحدود الائتمان من قبل العملاء بشكل منتظم من قبل الإدارة.

الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م يعادل القيم الدفترية المعنية كما تم الإفصاح عن ذلك في الايضاحين ٩ و ١٢.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

#### مخاطر الائتمان (يتبع)

النقد لدى البنوك مودع في بنوك محلية ودولية ذات تصنيف ائتماني جيد. وتعتبر الذمم المدينة الأخرى ذات مخاطر ائتمان منخفضة، وبالتالي تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لتقييم الانخفاض في القيمة. بناءً على تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، لا يوجد مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لكل السنوات المعروضة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية وموجودات العقود، تطبق المجموعة النهج المبسط لرصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي ٩، والذي يسمح باستخدام مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية، إيرادات الإيجارات المستحقة وموجودات العقود على أساس مصفوفة المخصص. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود بناءً على الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وعدد أيام تجاوز الاستحقاق. وتتعلق موجودات العقود وإيرادات الإيجار المستحقة بأعمال تحت التنفيذ. وتتعلق موجودات العقود بأعمال تحت التنفيذ غير مفوترة.

تأخذ مصفوفة المخصصات في الاعتبار خبرة خسارة الائتمانية التاريخية ويتم تعديلها وفقاً لمتوسط معدلات الاسترداد التاريخية. وتؤخذ بالاعتبار معدلات الخسائر التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية المتعلقة بعوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. وحددت المجموعة معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي باعتباره أهم عوامل الاقتصاد الكلي ذات الصلة بالمعلومات المستقبلية، وبالتالي تعدل معدلات الخسارة التاريخية بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

#### نمم مستأجرين مدينة

يتم تقويم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام عقود الإيجار. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال مطالبة المستأجرين بسداد الإيجارات وتقديم الخدمات للمستأجرين مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر، وفق برنامج تصنيف ائتماني مبني على النقاط، عند إبرام عقد الإيجار. عادة ما يتم مراقبة ذمم المستأجرين المدينة القائمة بشكل منتظم. يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير على أساس فردي للمستأجرين الرئيسيين. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان، بتاريخ التقرير، القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

#### الذمم المدينة الناتجة عن بيع مخزون الممتلكات والعقارات قيد التطوير وموجودات العقود

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من خلال مطالبة العملاء بدفعات مقدمة قبل تحويل الملكية، وبالتالي التخلص بشكل كبير من مخاطر الائتمان للمجموعة فيما يتعلق بهذا الأمر.

يعرض الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان و الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة والموجودات المتداولة:

	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ١٢٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٩٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٣٠ يوم ألف ريال سعودي	المتداول ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
معدل الخسائر المتوقعة مجمل القيمة الدفترية	%٥,٦٥ ٨٣٩,٠٩٣	%٦٢,٩٥ ٧٢,١٨٣	%٦,٦٥ ٤,٩٠٧	%٤,٧٤ ١٤,٩٥١	%٠,١٢ ٧٤٧,٠٥٢
مخصص الخسارة	٤٧,٣٩٦	٤٥,٤٣٦	٣٢٧	٧٠٨	٩٢٦

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)**

**مخاطر الائتمان (يتبع)**

الإجمالي ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ١٢٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٩٠ يوم ألف ريال سعودي	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ٣٠ يوم ألف ريال سعودي	المتداول ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٢٧٣,٤٦٠	١٨٧,٩١٩	٤,٣٣٧	٢٨,٦٦٣	٥٢,٥٤١	معدل الخسائر المتوقعة مجمل القيمة الدفترية
٩٧,٣٣٥	٩٥,٩١٤	٨٤	٥٤٥	٧٩٢	مخصص الخسارة

**مخاطر السيولة**

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المشروع لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بمطلوباتها المالية التي تتم تسويتها عن طريق السداد نقداً أو من خلال موجودات مالية أخرى. يتمثل هدف المجموعة عند إدارة السيولة في ضمان أنها سيكون لديها دائماً، قدر الإمكان، السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، تحت الظروف العادية والاضطرارية، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. يتضمن ذلك النظر في توقعات التدفقات النقدية المستقبلية، التي تم إعدادها باستخدام افتراضات حول طبيعة وتوقيت ومقدار المعاملات المستقبلية، ومسار الإجراءات المخطط له والتدفقات النقدية الأخرى المتعهد بها والتي يمكن اعتبارها معقولة وقابلة للتحقيق في ظروف المجموعة. قامت إدارة المجموعة بوضع خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها، دون تقليص كبير، كمنشأة مستمرة (راجع الإيضاح ٢-٤).

الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية كما يلي:

أكثر من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	من سنتين وحتى ٥ سنوات ألف ريال سعودي	من سنة وحتى سنتين ألف ريال سعودي	حتى سنة ألف ريال سعودي	مجمل القيمة غير المخصصة حتى سنة واحدة ألف ريال سعودي	القيمة الدفترية ألف ريال سعودي
١٠,٠٠٥,٨١٤	٤,٩١٣,٠٨٥	١,٢٥٢,٤٤٨	١,١٩٦,٧٥٦	١٧,٣٦٨,١٠٣	١١,٧٢٦,٥١٠
--	--	--	١,١٩٨,٨٦٩	١,١٩٨,٨٦٩	١,١٩٨,٨٦٩
٩٨١,١٣٥	٢٧٧,٥٦٧	٩٦,١٥١	--	١,٣٥٤,٨٥٣	٨٣٤,٧٨٢
١٠,٩٨٦,٩٤٩	٥,١٩٠,٦٥٢	١,٣٤٨,٥٩٩	٢,٣٩٥,٦٢٥	١٩,٩٢١,٨٢٥	١٣,٧٦٠,١٦١

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

**٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)**

**مخاطر السيولة (يتبع)**

أكثر من ٥ سنوات ألف ريال سعودي	من سنتين وحتى ٥ سنوات ألف ريال سعودي	من سنة وحتى سنتين ألف ريال سعودي	حتى سنة ألف ريال سعودي	مجمّل القيمة غير المخصومة حتى سنة واحدة ألف ريال سعودي	القيمة الدفترية ألف ريال سعودي
٦,٧٩٦,٢٧٩	٢,٧٣٢,٢٨٥	١,٥١٥,٦١٨	٥٤٠,١٦١	١١,٥٨٤,٣٤٣	١٠,٩٨١,٠٤٥
--	--	--	١,٣٥٧,٣٢٧	١,٣٥٧,٣٢٧	١,٣٥٦,٨٨١
٩٠٣,١٨٩	١٨٦,٧١٧	٢٦١,٧١٤	٣٧,٢٦٦	١,٣٨٨,٨٨٦	٩٣٣,٦٧٠
٧,٦٩٩,٤٦٨	٢,٩١٩,٠٠٢	١,٧٧٧,٣٣٢	١,٩٣٤,٧٥٤	١٤,٣٣٠,٥٥٦	١٣,٢٧١,٥٩٦

تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة توفر الأموال الكافية والتسهيلات البنكية والائتمانية الأخرى بصورة منتظمة للوفاء بالالتزامات المستقبلية الخاصة بالمجموعة. راجع الإيضاح ١٤ للتسهيلات الائتمانية غير المستخدمة والإيضاح ٩ المركز النقدي للمجموعة.

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية للموجودات المالية غير المشتقة والمطلوبات المالية المتوقعة استردادها أو تسويتها بعد أقل من ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير المالي.

٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	الموجودات المالية
--	٢٦٧,٢٥٩	استثمارات مالية
٥٣,٦٢٢	١,٦٢٩	الموجودات المتداولة الأخرى
٣٤٤,٣٥١	١٣٢,٩٣٥	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٣٤٠,٣٨٤	٢٩٨,٨٤٨	النقد وما في حكمه
٣٤٦,٢٨٨	٢٩٦,٥٩٦	النقد المحتجز

٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	المطلوبات المالية
٤٧٨,٦٢١	٦٧٨,٥٠٣	قروض وسلف - غير المتداول
١,٣٥٦,٨٨١	١,١٩٨,٨٦٩	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى

يوضح الجدول التالي القيم الدفترية للموجودات المالية غير المشتقة والمطلوبات المالية المتوقعة استردادها أو تسويتها بعد أقل من ١٢ شهرًا من تاريخ التقرير المالي.

٢٠٢٢م ألف ريال سعودي	٢٠٢٣م ألف ريال سعودي	الموجودات المالية
٢٨٣,٧٦٢	--	استثمارات مالية
٢٤٢,٥٩٠	١٠٩,٩٥٠	النقد المحتجز
١٧,٤٥٣	١٦,٥٠٩	موجودات غير متداولة أخرى
١٠,٥٠٢,٤٢٤	١١,٠٤٨,٠٠٧	المطلوبات المالية
٩٣٣,٦٧٠	٨٣٤,٧٨٢	قروض وسلف مطلوبات غير متداولة أخرى

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)**

**مخاطر السيولة (يتبع)**

**إدارة رأس المال**

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو حماية قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها، والحفاظ على قاعدة قوية تمكنها من المحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال؛ لتوفير عوائد للمساهمين؛ ولتحسين هيكل رأس المال لتقليل تكلفة رأس المال. ويتضمن هيكل رأس المال كافة مكونات حقوق المساهمين وقدرها ١٢,٧٢٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٣,٣٨٧ مليون ريال سعودي). تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات عليه وبما يتفق مع التغيرات في الظروف الاقتصادية. وللمحافظة على رأس المال وتعديله يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

يتم وضع توقعات التدفقات النقدية من قبل الإدارة، التي تقوم بمراقبة التوقعات الدورية لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها نقداً كافياً لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على قدر كافٍ من تسهيلات الاقتراض الملزم بها غير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تقوم الشركة بمخالفة حدود أو تعهدات الاقتراض (حيثما ينطبق ذلك) على أي من تسهيلات الاقتراض الخاصة بها. تراقب الإدارة وضع رأس المال النقدي للشركة وهي عملية النظر في الهيكل العام لرأس المال. تم تحديد بعض هذه المبادرات في إيضاح الاستمرارية (الإيضاح ٢-٤).

يقوم قسم الخزينة بالمجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة الرفع المالي. يتم احتساب هذه النسبة على أساس صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال.

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٠,٩٨١,٠٤٥	١١,٧٢٦,٥١٠	قروض
(٣٤٠,٣٨٤)	(٢٩٨,٨٤٨)	يخصم: النقد وما في حكمه
(٥٨٨,٨٧٨)	(٤٠٦,٥٤٦)	يخصم: النقد المقيد
١٠,٠٥١,٧٨٣	١١,٠٢١,١١٦	صافي الدين (أ)
١٣,٣٨٦,٧١٢	١٢,٧٢٢,٨٢٠	حقوق الملكية (ب)
٢٣,٤٣٨,٤٩٥	٢٣,٧٤٣,٩٣٦	إجمالي رأس المال (أ + ب)
٠,٤٣	٠,٤٦	نسبة الرفع المالي (أ / (أ + ب))

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)**

**مخاطر السيولة (يتبع)**

**إدارة رأس المال (يتبع)**

**(أ) صافي تسوية الدين**

النقد وما في حكمه	النقد المقيد	القروض والسلف	المستحق	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣٢٨,٤٢٧	٩٥٩,١١٠	(٩,٨٠٨,٩٣٠)	(٥,٣٧٠,٤٤٢)	(١٣,٨٩١,٨٣٥)
--	--	(٥٣٨,١٩١)	٥,٣٧٠,٤٤٢	٤,٨٣٢,٢٥١
١١,٩٥٧	(٣٧٠,٢٣٢)	(٦٣٣,٩٢٤)	--	(٩٩٢,١٩٩)
٣٤٠,٣٨٤	٥٨٨,٨٧٨	(١٠,٩٨١,٠٤٥)	--	(١٠,٠٥١,٧٨٣)
--	--	(٩٠٠,٣٨٦)	--	(٩٠٠,٣٨٦)
(٤١,٥٣٦)	(١٨٢,٣٣٢)	١٥٤,٩٢١	--	(٦٨,٩٤٧)
٢٩٨,٨٤٨	٤٠٦,٥٤٦	(١١,٧٢٦,٥١٠)	--	(١١,٠٢١,١١٦)

**٢٧-٢ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية**

**قياس القيمة العادلة المثبتة**

القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية. يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاحاً للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة أطراف السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو بيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقبل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)**

**٢٧-٢ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)**

**قياس القيمة العادلة المثبتة (يتبع)**

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، كما هو موضح على النحو التالي، بناءً على أدنى مستوى دخل مهم لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١ - الأسعار المتداولة (بدون تعديل) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة
- المستوى ٢ - أساليب التقييم التي يكون فيها الحد الأدنى من المدخلات الجوهرية ملحوظا بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة العادلة
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم التي يمكن عندها ملاحظة أدنى مستوى دخل هام لقياس القيمة العادلة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المعترف بها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان التحويل قد حدث بين المستويات في التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة التقرير. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة على أنها مقاربة لقيمتها الدفترية.

**تسلسل القيمة العادلة**

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

				القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	الإجمالي	التكلفة المطفاة	ألف ريال سعودي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي				
				٢٩٨,٨٤٨	--
				٤٠٦,٥٤٦	--
				١٣٢,٩٣٥	--
				١,٦٢٩	--
٢٦٧,٢٥٩	--	--	٢٦٧,٢٥٩	--	٢٦٧,٢٥٩
٢٦٧,٢٥٩	--	--	٢٦٧,٢٥٩	٨٣٩,٩٥٨	٢٦٧,٢٥٩

الموجودات المالية  
النقد وما في حكمه  
النقد المحتجز  
الذمم المدينة التجارية والأخرى  
الموجودات المتداولة الأخرى  
الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة  
من خلال الربح أو الخسارة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧. إدارة مخاطر وقياسات القيمة العادلة (يتبع)

٢٧-٢ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

تسلسل القيمة العادلة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م					
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	الإجمالي	التكلفة المطفاة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
--	--	--	--	٣٤٠,٣٨٤	--
--	--	--	--	٥٨٨,٨٧٨	--
--	--	--	--	٣٤٤,٣٥١	--
--	--	--	--	٥٣,٦٢٢	--
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	--	٢٨٣,٧٦٢
٢٨٣,٧٦٢	--	--	٢٨٣,٧٦٢	١,٣٢٧,٢٣٥	٢٨٣,٧٦٢

موجودات مالية  
النقد وما في حكمه

النقد المحتجز  
الذمم المدينة التجارية والأخرى  
الموجودات المتداولة الأخرى  
الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة  
من خلال الربح أو الخسارة

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

تتكون الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من استثمارات في الصناديق. توضح الجداول التالية تقنيات التقييم المستخدمة في قياس القيم العادلة من المستوى ٣ للأدوات المالية في قائمة المركز المالي، بالإضافة إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة.

النوع أسلوب التقييم

استثمار صناديق في صناديق غير عامة صافي قيمة الموجودات الإرشادية للصندوق على أساس القيمة العادلة للموجودات ذات الصلة بالصندوق

قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة (المستوى ٣)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٠٤,١٢٢	٢٨٣,٧٦٢	الرصيد الافتتاحي
(٢٠,٣٦٠)	(١٦,٥٠٣)	الخسارة المثبتة في الربح أو الخسارة
٢٨٣,٧٦٢	٢٦٧,٢٥٩	رصيد الإقفال

عملية التقييم

تماشياً مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة، تحدد الإدارة المالية للمجموعة القيمة العادلة لتقييمات الأدوات المالية المطلوبة لأغراض إعداد التقرير المالي، بما في ذلك المستوى ٣ من القيم العادلة. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي. راجع الإيضاح ٨ للحصول على تفاصيل حول مدخلات المستوى ٣ الرئيسية المستخدمة من قبل المجموعة.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

### ٢٨. الالتزامات والارتباطات المحتملة

- أ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة فيما يتعلق بتطوير المشروع مبلغ ٢,٥٣٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣,٦٠٧ مليون ريال سعودي).
- ب. راجع الإيضاح ١٨ للارتباطات المحتملة للزكاة.
- ج. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لا يوجد المجموعة خطابات اعتماد بنكية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥,٥ مليون ريال سعودي) صادرة من بنك محلي في المملكة العربية السعودية.
- د. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغت الالتزامات المحتملة مقابل خطابات الضمان من البنوك الصادرة نيابة عن المجموعة مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٥٠ مليون ريال سعودي).
- هـ. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تم رفع دعوى قضائية من قبل عميل ضد الشركة بطلب بمبلغ ١٠١ مليون ريال سعودي في المحكمة العليا بمكة المكرمة ("الهيئة")، فيما يتعلق بالبيع على الخارطة للوحدة المباعة في عام ٢٠١٤م. وقد أحالت الهيئة هذه القضية إلى التسوية التحكيمية.

بدأ العميل إجراءات التحكيم ضد الشركة حيث قدم طلباً للاسترداد الكامل لسعر الشراء بالإضافة إلى مطالبات أخرى فيما يتعلق بتكلفة الفرصة البديلة. وقد طعنت الشركة في هذه المطالبة بدفاع قوي ورفعت مطالبات مضادة ضد الطرف المقابل. ولا يمكن تقدير الأثر المالي للنزاع، إن وجد، في الوقت الحاضر. إن الشركة، بعد مراجعة المطالبات المقدمة ضدها والتشاور مع مستشارها القانوني، واثقة بشكل معقول من التوصل إلى نتيجة لصالحها.

### ٢٩. التعديلات للفترة السابقة

٢٩-١ بالإضافة إلى الأمور التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح ٥، أجرت الإدارة تقييماً تفصيلياً للنتائج التشغيلية لممتلكاتها (الفنادق والمراكز التجارية) بالإضافة إلى تحليل الاتجاه في القيمة السوقية لأراضيها على مدار الـ ١٢ شهراً الماضية، بعد رفع قيود كوفيد ١٩ التي فرضت محلياً وعالمياً والتي أثرت على عمليات المجموعة. وبناءً على التقييم والتحليل السابقين، حددت الإدارة أن بعض العقارات تتطلب تعديل انخفاض في القيمة قدره ٠,٧ مليار ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠٢٢م. وبناءً عليه، أقرت الإدارة بهذا التعديل من خلال تعديل الأرصدة المقابلة للممتلكات والألات والمعدات والخسائر المترتبة اعتباراً من ذلك التاريخ، دون أي تأثير مقابل في قائمة الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٢٩-٢ علاوة على ذلك، قامت الإدارة أيضاً بتعديل الرصيد المعلن عنه سابقاً لعلاوة إصدار الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,٧ مليار ريال سعودي (يمثل المبلغ الذي ستزيد به الخسائر المترتبة نتيجة لتأثير تعديل انخفاض القيمة المذكور أعلاه في الإيضاح ٢٩-١). وقد تم هذا على أساس قرار مجلس الإدارة الصادر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، حيث قرر مجلس الإدارة مفاضة الرصيد المتاح من علاوة الأسهم مقابل الخسائر المترتبة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (الإيضاح ٢-١٣). وقد تم تمديد / إعادة تأكيد القرار السابق فيما يتعلق بمفاضة الخسائر المترتبة مقابل علاوة إصدار الأسهم نتيجة لتأثير تعديل انخفاض القيمة المذكور أعلاه (الإيضاح ٢٩-١) من قبل مجلس الإدارة من خلال الاجتماع الذي انعقد بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٣م. وبناءً عليه، فقد تم تعديل رصيد علاوة إصدار الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بمبلغ ٠,٧ مليار ريال سعودي.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٢٩. التعديلات للفترة السابقة (بتبع)**

٢٩-٣ يلخص الجدول أدناه تأثير التعديلات المذكورة أعلاه:

١ يناير ٢٠٢٢م (معدلة)	تعديل (الإيضاح ١-٢٩)	١ يناير ٢٠٢٢م (كما تم إدراجه سابقاً)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٨,٦٦٩,٥١٦	(٧٠٠,٠٠٠)	١٩,٣٦٩,٥١٦	<b>قائمة المركز المالي:</b>
٢٤,٣٨٥,٠٦٠	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٥,٠٨٥,٠٦٠	الممتلكات والآلات والمعدات
٢٦,١٢٢,٥٧٨	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	إجمالي الموجودات غير المتداولة
			إجمالي الموجودات
(١,٨٧٩,٤٩١)	(٧٠٠,٠٠٠)	(١,١٧٩,٤٩١)	الخسائر المتراكمة
٧,٩٢٨,٢٢٦	(٧٠٠,٠٠٠)	٨,٦٢٨,٢٢٦	إجمالي حقوق الملكية
٢٦,١٢٢,٥٧٨	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٦,٨٢٢,٥٧٨	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (معدلة)	تعديل (الإيضاح ٢-٢٩)	تعديل (الإيضاح ١-٢٩)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (كما تم إدراجه سابقاً)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٩,٥٠١,٥٣٩	--	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٠,٢٠١,٥٣٩	<b>قائمة المركز المالي:</b>
٢٥,٢٢٠,٤١٠	--	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٥,٩٢٠,٤١٠	الممتلكات والآلات والمعدات
٢٦,٥١٢,٤٧١	--	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٧,٢١٢,٤٧١	إجمالي الموجودات غير المتداولة
				إجمالي الموجودات
٦٢٧,٥٩٦	(٧٠٠,٠٠٠)	--	١,٣٢٧,٥٩٦	علاوة الإصدار
--	٧٠٠,٠٠٠	(٧٠٠,٠٠٠)	--	الخسائر المتراكمة
١٢,٦٨٦,٧١٢	--	(٧٠٠,٠٠٠)	١٣,٣٨٦,٧١٢	إجمالي حقوق الملكية
٢٦,٥١٢,٤٧١	--	(٧٠٠,٠٠٠)	٢٧,٢١٢,٤٧١	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

**٣٠. الأحداث اللاحقة**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قرر مجلس إدارة الشركة تسوية المبلغ المستحق لشركة مكة للإنشاء والتعمير وشركة تيريد المنطقة المركزية بمبلغ ٢٣٧ مليون ريال سعودي و ٣٠٩ مليون ريال سعودي على التوالي، عن طريق إصدار رأس المال. تتوقع الإدارة أن يتم تنفيذ الصفقة بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م كما هو مبين في الإيضاح ٥ (د) والإيضاح ١٩ على التوالي حول هذه القوائم المالية الموحدة.

بالإضافة إلى ذلك، وبعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، أبرمت المجموعة ترتيبات مرابحة بمبلغ ١,٩ مليار ريال سعودي مع بنك محلي كما هو مفصّل عنه في الإيضاح ٤-٢ من هذه القوائم المالية الموحدة.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٣١. إعادة التصنيف في السنة السابقة**

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض المبالغ المقارنة لتتوافق مع تصنيف السنة الحالية. ويُلخص الجدول أدناه التأثيرات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

قائمة المركز المالي الموحدة:

تأثير إعادة التصنيف		حساب المدرج		الإيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
حساب المعاد تصنيفه	التعديلات	سابقاً	ألف ريال سعودي		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	١-٣١	النقد وما في حكمه
٣٤٠,٣٨٤	--	٣٤٠,٣٨٤	٣٤٠,٣٨٤		

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة:

تأثير إعادة التصنيف		حساب المدرج		الإيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
حساب المعاد تصنيفه	التعديلات	سابقاً	ألف ريال سعودي		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		تكلفة الإيرادات
(٨٢٠,٠٣٤)	(٢٢,٢٩٤)	(٧٩٧,٧٤٠)	(٧٩٧,٧٤٠)	٢-٣١	مجمّل الربح
٢٩,٤٦٧	(٢٢,٢٩٤)	٥١,٧٦١	٥١,٧٦١		المصروفات العمومية والإدارية
(١٥٥,٠٦٦)	٢٢,٢٩٤	(١٧٧,٣٦٠)	(١٧٧,٣٦٠)	٢-٣١	الإيرادات التشغيلية الأخرى
١٣,٩٨٤	(٥,١٠٦)	١٩,٠٩٠	١٩,٠٩٠	٣-٣١	المصروفات التشغيلية الأخرى
(١٢,٨٦٤)	٢٠,٣٦٠	(٣٣,٢٢٤)	(٣٣,٢٢٤)	٤-٣١	الخسارة التشغيلية
(١٧٥,٦٥٧)	١٥,٢٥٤	(١٩٠,٩١١)	(١٩٠,٩١١)		إيرادات تمويلية
٥,١٠٦	٥,١٠٦	--	--	٣-٣١	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية
(٢٠,٣٦٠)	(٢٠,٣٦٠)	--	--	٤-٣١	خسارة السنة قبل الزكاة
(٣٥٢,٣٧٣)	--	(٣٥٢,٣٧٣)	(٣٥٢,٣٧٣)		خسارة السنة
(٣٥٢,٣٧٣)	--	(٣٥٢,٣٧٣)	(٣٥٢,٣٧٣)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(٣٥٢,٥٢٩)	--	(٣٥٢,٥٢٩)	(٣٥٢,٥٢٩)		

لا تؤثر إعادة التصنيف على صافي ربح المجموعة، وبالتالي لا يوجد تأثير على ربحية السهم الأساسية أو المخفضة وإجمالي التدفقات النقدية التشغيلية أو الاستثمارية أو التمويلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

١-٣١ يمثل هذا البند إعادة تصنيف مبلغ ٢,٦ مليون ريال سعودي من الأرصدة النقدية لدى البنوك إلى النقد في الصندوق.

٢-٣١ ويمثل هذا البند إعادة تصنيف مصروفات الاستهلاك بمبلغ ٢٢,٣ مليون ريال سعودي من المصروفات العمومية والإدارية إلى تكلفة الإيرادات.

٣-٣١ يمثل هذا البند إعادة تصنيف مبلغ ٥,١ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م يمثل إيرادات التمويل من إيرادات التشغيل الأخرى إلى بند منفصل بعنوان إيرادات التمويل.

٤-٣١ يمثل هذا البند إعادة تصنيف مبلغ ٢٠,٤ مليون ريال سعودي يمثل خسارة استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من المصاريف التشغيلية الأخرى إلى بند منفصل بعنوان صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المالية.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٣٢. اعتماد القوائم المالية الموحدة**

تم الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٢٤ مارس ٢٠٢٤م، الموافق ١٤ رمضان ١٤٤٥هـ.



## الملحق رقم (٢)

المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر  
٢٠٢٣ م

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)  
**المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة**

مع  
**تقرير تأكيد الممارس المستقل**  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

الصفحة	الفهرس
٣ - ١	تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعميم المساهمين
٥ - ٤	قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
٨ - ٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة
١٢ - ٩	إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة



## KPMG Professional Services

Zahran Business Center  
Prince Sultan Street  
P. O. Box ٥٥٠٧٨  
Jeddah ٢١٥٣٤  
Kingdom of Saudi Arabia  
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال  
شارع الأمير سلطان  
ص. ب. ٥٥٠٧٨  
جدة ٢١٥٣٤  
المملكة العربية السعودية  
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

# تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعميم المساهمين

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير

## مقدمة

لقد أكملنا ارتباط التأكيد الخاص بنا للتقرير عن تجميع المعلومات المالية الافتراضية (يشار إليها لاحقاً بـ "المعلومات المالية الافتراضية") لشركة جبل عمر للتطوير ("الشركة") والشركات التابعة لها وفروعها ("المجموعة") بواسطة الإدارة. تتكون المعلومات المالية الافتراضية من قائمة المركز المالي الافتراضية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، وقائمتي الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر ("الأداء المالي") والتدفقات النقدية الافتراضية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م والإيضاحات ذات العلاقة على النحو المبين في الملحق ٢ من تعميم المساهمين الصادر عن المجموعة. تم تحديد الضوابط المنطبقة والمتطلبات التي على أساسها قامت الإدارة بتجميع المعلومات المالية الافتراضية في الملحق ١٧ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح (١-٢).

تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية من قبل الإدارة لتوضيح تأثير المعاملة الواردة في الإيضاح ١-٢ من المعلومات المالية الافتراضية ("المعاملة") حول المركز المالي للمجموعة كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م كما لو كانت المعاملة قد تمت في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣م. كجزء من هذه الإجراءات، استخلصت الإدارة معلومات حول المركز المالي، والأداء المالي، والتدفقات النقدية للمجموعة من القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة غير المراجعة للمجموعة كما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣م، والتي تم نشر تقرير فحص عنها مع فقرة استنتاج معدل ولفت الانتباه يتعلق بالاستمرارية. يتضمن الملحق ١ من تعميم المساهمين معلومات إضافية حول طبيعة التعديل ولفت الانتباه والتأثير على القوائم المالية للمجموعة.

## مسؤولية الإدارة عن المعلومات المالية الافتراضية

إن الإدارة مسؤولة عن تجميع المعلومات المالية الافتراضية على أساس الملحق ١٧ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح ١-٢.

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠ (previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مساهمة مغلقة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٤٠٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبين ومراجعون قانونيون"، وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية للشركات كي بي إم جي المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة الجبزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٠٤٢٤٤١.



## تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعميم المساهمين

للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (يتبع)

### استقلائتنا ومراقبة الجودة

لقد التزمنا بمتطلبات الاستقلالية وأداب وسلوك المهنة الأخرى وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والتي تركز على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني.

يطبق مكتبنا المعيار الدولي لمراقبة الجودة (١) وبناءً عليه يحافظ على نظام شامل لرعاية الجودة بما في ذلك السياسات والإجراءات الموثقة بشأن الامتثال مع المتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية.

### مسؤوليات الممارس

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي، وفقاً للمتطلبات الواردة في الملحق ١٧ "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، حول ما إذا كانت المعلومات المالية الافتراضية قد تم تجميعها، من جميع الجوانب الجوهرية، من قبل الإدارة على أساس الضوابط المنطبقة المبينة في الإيضاح ١-٢ "أسس الإعداد" للمعلومات المالية الافتراضية.

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد ٣٤٢٠، ارتباطات التأكيد للتقرير عن تجميع المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في نشرة الإصدار، المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ويتطلب هذا المعيار أن يقوم الممارس بتخطيط وتنفيذ الإجراءات للحصول على تأكيد معقول بشأن ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتجميع المعلومات المالية الافتراضية، من جميع الجوانب الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة المبينة في الإيضاح ١-٢.

لأغراض هذا الارتباط، لسنا مسؤولين عن تحديث أو إعادة إصدار أي تقارير أو آراء حول أي معلومات مالية تاريخية مستخدمة في تجميع المعلومات المالية الافتراضية، ولم نقم، في سياق هذا الارتباط، بمراجعة أو فحص المعلومات المالية المستخدمة في تجميع المعلومات المالية الافتراضية.

الغرض من المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعميم المساهمين هو فقط توضيح تأثير حدث أو معاملة هامة على المعلومات المالية غير المعدلة للمجموعة كما لو كانت الأحداث قد حصلت أو المعاملة قد أجريت في تاريخ سابق تم اختياره لأغراض التوضيح. وعليه، فإننا لا نقدم أي ضمانات بأن النتيجة الفعلية للحدث أو المعاملة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م كانت ستكون كما هي معروضة.

يتضمن ارتباط التأكيد المعقول الإبلاغ عما إذا كان قد تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية، من جميع النواحي الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة ويشمل تنفيذ إجراءات لتقييم ما إذا كانت الضوابط المنطبقة المستخدمة من قبل الإدارة في تجميع المعلومات المالية الافتراضية توفر أساساً معقولاً لعرض التأثيرات الهامة العائدة مباشرة إلى الحدث أو المعاملة، وللحصول على أدلة كافية ومناسبة حول ما إذا كانت:

- التعديلات الافتراضية ذات الصلة تعطي التأثير المناسب لتلك المعايير؛ و
- المعلومات المالية الافتراضية تعكس التطبيق الصحيح لتلك التعديلات على المعلومات المالية غير المعدلة.

الإجراءات المختارة تعتمد على حكم الممارس، مع مراعاة فهم الممارس لطبيعة المجموعة، والحدث أو المعاملة التي تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية بشأنها، وظروف الارتباط الأخرى ذات الصلة.

الارتباط يتضمن أيضاً تقييم العرض الشامل للمعلومات المالية الافتراضية.

ونعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.



## تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الافتراضية المدرجة في تعميم المساهمين للسادة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير (بتبع)

### الرأي

وفي رأينا، تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية من جميع النواحي الجوهرية، على أساس المعايير المطبقة الواردة في الإيضاح ١-٢.

### قيد على الاستخدام

تقريرنا مقدم إلى المساهمين في المجموعة لإدراجه في تعميم المساهمين وتم إعداده بناءً على طلب إدارة المجموعة لاستيفاء متطلبات القوائم الصادرة عن هيئة السوق المالية وفقاً للضوابط المنطبقة وينبغي أن لا يتم استخدامه أو الاعتماد عليه بواسطة أطراف أخرى إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

الإبراهيم

إبراهيم عيود باعشن  
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ١ أبريل ٢٠٢٤م  
الموافق: ٢٢ رمضان ١٤٤٥هـ

شركة جبل عمر للتطوير  
 (شركة مساهمة سعودية)

 قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة  
 كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م الف ريال سعودي (الافتراضية)	التعديلات الافتراضية الف ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م الف ريال سعودي (غير مراجعة)	الإيضاح
			<b>الموجودات</b>
			الموجودات غير المتداولة
٢١,٤٢٥,٤٦٠	--	٢١,٤٢٥,٤٦٠	الممتلكات والآلات والمعدات
٤١١	--	٤١١	الموجودات غير الملموسة
٣,٤٩١,١٠٦	--	٣,٤٩١,١٠٦	المقاربات الاستثمارية
١٢٢,٢٣٧	--	١٢٢,٢٣٧	الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			استثمار مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو
٢٧٥,٣٧٢	--	٢٧٥,٣٧٢	الخسارة
١٦٥,٤١٧	--	١٦٥,٤١٧	نقد محتجز - الجزء غير المتداول
١٥,٤٩٥	--	١٥,٤٩٥	موجودات غير متداولة أخرى
<u>٢٥,٤٩٥,٤٩٨</u>	--	<u>٢٥,٤٩٥,٤٩٨</u>	إجمالي الموجودات غير المتداولة
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٢١,٠٦٩	--	٢١,٠٦٩	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع
٣٧,٣١٢	--	٣٧,٣١٢	الموجودات المتداولة الأخرى
٣١٤,٣٩٧	--	٣١٤,٣٩٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧٤٤,٨٤٣	--	٧٤٤,٨٤٣	نقد محتجز - الجزء المتداول
٢٦٧,٩٤٣	--	٢٦٧,٩٤٣	النقد وما في حكمه
٩٢٣,٣٥٦	--	٩٢٣,٣٥٦	الموجودات المحتفظ بها للبيع
<u>٢,٣٠٨,٩٢٠</u>	--	<u>٢,٣٠٨,٩٢٠</u>	إجمالي الموجودات المتداولة
<u>٢٧,٨٠٤,٤١٨</u>	--	<u>٢٧,٨٠٤,٤١٨</u>	إجمالي الموجودات
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			حقوق الملكية
١١,٧٧٩,٣١٦	٢٣٣,٩٧٤	١١,٥٤٥,٣٤٢	رأس المال
٩٤١,١٢١	٣١٣,٥٢٥	٦٢٧,٥٩٦	علاوة الإصدار
١٠٨,٥٠٦	--	١٠٨,٥٠٦	الاحتياطي النظامي
٢٣٧,٥٤٦	--	٢٣٧,٥٤٦	الأرباح المبقاة
(٢٨٥,٦٧٤)	--	(٢٨٥,٦٧٤)	احتياطي سلف لبعض المساهمين المؤسسين
			حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم
١٢,٧٨٠,٨١٥	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٢٣٣,٣١٦	قبل الأداة التابعة الدائمة
٦٨٩,٦٦٨	--	٦٨٩,٦٦٨	أداة تابعة دائمة
			صافي حقوق الملكية العائدة للمساهمين في
١٣,٤٧٠,٤٨٣	٥٤٧,٤٩٩	١٢,٩٢٢,٩٨٤	الشركة الأم بعد الأداة التابعة الدائمة
١,٥٦٠	--	١,٥٦٠	الحصة غير المسيطرة
<u>١٣,٤٧٢,٠٤٣</u>	<u>٥٤٧,٤٩٩</u>	<u>١٢,٩٢٤,٥٤٤</u>	إجمالي حقوق الملكية

 سعيد محمد القامدي  
 رئيس مجلس الإدارة



 خالد محمد العمودي  
 الرئيس التنفيذي



 محمد بن عبد  
 القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة (بتبع)  
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي (الافتراضية)	التحليلات الافتراضية ألف ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م ألف ريال سعودي (غير مراجعة)	الإيضاح
<b>المطلوبات</b>			
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
١١,١٩٩,٨٤		١١,١٩٩,٨٤٨	قروض ومثلث - الجزء غير المتداول
٨	--	٣٨,٢٩٥	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٣٨,٢٩٥	--	٧٦٩,١٧٧	مطلوبات غير متداولة أخرى
٧٦٩,١٧٧	--		
١٢,٠٠٧,٣٢٢	--	١٢,٠٠٧,٣٢٠	<b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
٧٠٢,٧٥٩	--	٧٠٢,٧٥٩	قروض ومثلث - الجزء المتداول
١,١٣٥,٩٩٤	(٥٤٧,٤٩٩)	١,٦٨٢,٤٩٣	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
٤٨٦,٣٠٢	--	٤٨٦,٣٠٢	الزكاة المستحقة
٢,٣٧٥,٠٥٥	(٥٤٧,٤٩٩)	٢,٨٧٢,٥٥٤	<b>إجمالي المطلوبات المتداولة</b>
١٤,٣٣٢,٣٧	(٥٤٧,٤٩٩)	١٤,٨٧٩,٨٧٤	<b>إجمالي المطلوبات</b>
٢٧,٨٠٤,٤١	--	٢٧,٨٠٤,٤١٨	<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

محمد جواد  
القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م الف ريال سعودي (الافتراضية)	التعديلات الافتراضية الف ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م الف ريال سعودي (غير مراجعة)	
١,٠٠٦,١٦٥ (٥٩٩,٧١٠)	--	١,٠٠٦,١٦٥ (٥٩٩,٧١٠)	الإيرادات تكلفة الإيرادات
٤٠٦,٤٥٥	--	٤٠٦,٤٥٥	مجمل الربح
(٣,٠٧٦) (١١٤,٩٧٢)	--	(٣,٠٧٦) (١١٤,٩٧٢)	مصرفات البيع والتسويق المصرفات العمومية والإدارية
٤١,٩٦٣	--	٤١,٩٦٣	عكس الخسارة المالية على موجودات مالية
١٤,٢٣٦ (٨,٣٩٠)	--	١٤,٢٣٦ (٨,٣٩٠)	الإيرادات التشغيلية الأخرى المصرفات التشغيلية الأخرى
٣٣٦,٢١٦	--	٣٣٦,٢١٦	الربح التشغيلي
(٣٠٥,٤٣٧) (٤,٤١٦)	--	(٣٠٥,٤٣٧) (٤,٤١٦)	التكاليف التمويلية الحصة في نتائج شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
--	--	--	صافي الربح من إطفاء قرض
٢٢,٠٠٠	--	٢٢,٠٠٠	الإيرادات الأخرى
٣٩٠,٤٢٧	--	٣٩٠,٤٢٧	أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
٤٣٨,٧٩٠	--	٤٣٨,٧٩٠	ربح الفترة قبل الزكاة
(٢٠١,٢٤٤)	--	(٢٠١,٢٤٤)	الزكاة
٢٣٧,٥٤٦	--	٢٣٧,٥٤٦	ربح الفترة
--	--	--	الدخل الشامل الأخر
٢٣٧,٥٤٦	--	٢٣٧,٥٤٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٣٧,٥٤٦	--	٢٣٧,٥٤٦	العائد للـ المساهمين في الشركة الأم
--	--	--	الحصص غير المسيطرة
٢٣٧,٥٤٦	--	٢٣٧,٥٤٦	
١,١٥٤,٥٣٤	--	١,١٥٤,٥٣٤	ربحية السهم (بالريال السعودي): المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (العدد بالآلاف)
٠,٢١	--	٠,٢١	ربحية السهم العائدة إلى مالكي وحدات الشركة الأم (الأساسية والمخفضة)



سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي



محمد الجواد  
القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م الف ريال سعودي (الافتراضية)	التعديلات الافتراضية الف ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م الف ريال سعودي (غير مراجعة)	
٤٣٨,٧٩٠	--	٤٣٨,٧٩٠	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح الفترة قبل الزكاة
١٦٠,٦٥٨	--	١٦٠,٦٥٨	التعديلات -
١٧,٠٣٢	--	١٧,٠٣٢	استهلاك ممتلكات والألت ومعدات
٤٧١	--	٤٧١	استهلاك عقارات استثمارية
٦,٠٨٠	--	٦,٠٨٠	إطفاء الموجودات غير الملموسة
(٤١,٩٦٣)	--	(٤١,٩٦٣)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			عكس خسائر لتثمانية مترقمة
			حصة نتائج الاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٤,٤١٦	--	٤,٤١٦	التكاليف التمويلية
٣٠٥,٤٣٧	--	٣٠٥,٤٣٧	التغير في الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,٣٩٠	--	٨,٣٩٠	الربح من استبعاد الممتلكات والألت والمعدات
(١٥٢)	--	(١٥٢)	الإيرادات الأخرى
(٢٢,٠٠٠)	--	(٢٢,٠٠٠)	أرباح من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
(٣٩٠,٤٢٧)	--	(٣٩٠,٤٢٧)	
٤٨٦,٧٣٢	--	٤٨٦,٧٣٢	
			تعديلات وأس المال العامل:
١,٩٥٨	--	١,٩٥٨	موجودات غير متداولة أخرى
٢٦,٦٢٥	--	٢٦,٦٢٥	الموجودات المتداولة الأخرى
(٢٨٣,٠٩١)	--	(٢٨٣,٠٩١)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٦٤,٩٠١)	--	(١٦٤,٩٠١)	مطلوبات غير متداولة أخرى
٦٨,٢٧٢	--	٦٨,٢٧٢	ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى
١٣٥,٥٩٥	--	١٣٥,٥٩٥	النقد المتولد من العمليات
(٣١٦,٤٩٤)	--	(٣١٦,٤٩٤)	تكاليف تمويلية مدفوعة
(٤٦٠)	--	(٤٦٠)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(١٨١,٣٥٩)	--	(١٨١,٣٥٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦٤٠,٠٥٢)	--	(٦٤٠,٠٥٢)	إضافات إلى ممتلكات والألت ومعدات
(٣٠٩)	--	(٣٠٩)	مشتريات الموجودات غير الملموسة
(٣٢١,٣٨٢)	--	(٣٢١,٣٨٢)	صافي التغيير في أرضة نقدية محتجزة
١٦١	--	١٦١	متحصلات من استبعاد ممتلكات والألت ومعدات
٥٢١,١٧٦	--	٥٢١,١٧٦	متحصلات من استبعاد موجودات محتفظ بها للبيع
(٤٤٠,٤٠٦)	--	(٤٤٠,٤٠٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

سعيد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة

خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي

محمد بواد  
القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة

شركة جبل عمر للتطوير  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة (يتبع)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م الف ريال سعودي (الافتراضية)	التعديلات الافتراضية الف ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م الف ريال سعودي (غير مراجعة)	الإيضاح
٢٨٦	--	٢٨٦	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٦٤٦,٦٧٣	--	٦٤٦,٦٧٣	مدفوعات مستلمة مقدما لبعض المساهمين
(٩٧,٦٣٥)	--	(٩٧,٦٣٥)	المؤسسين
٥٤٩,٣٢٤	--	٥٤٩,٣٢٤	متحصلات من قروض وسلف
			سداد قروض وسلف
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٧٢,٤٤١)	--	(٧٢,٤٤١)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٣٤٠,٣٨٤	--	٣٤٠,٣٨٤	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٦٧,٩٤٣	--	٢٦٧,٩٤٣	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
			المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:
٤٠٥,٧٥٦	--	٤٠٥,٧٥٦	رسملة تكاليف الاقتراض على الممتلكات والآلات
٦٨,١١٣	--	٦٨,١١٣	والمعدات
٦,٨٤٥	--	٦,٨٤٥	رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية
١,٦٠٧,٨١٦	--	١,٦٠٧,٨١٦	المحول من ممتلكات وآلات ومعدات إلى عقارات
			بغرض التطوير والبيع
			المحول إلى الممتلكات والآلات والمعدات من
			العقارات الاستثمارية
			إصدار رأس المال بالاقساط بموجب تحويل الدين
			إلى حقوق ملكية للأهم الدائنة التجارية والمطلوبات
			المتداولة الأخرى



مسعد محمد الغامدي  
رئيس مجلس الإدارة



خالد محمد العمودي  
الرئيس التنفيذي



محمد جواد  
القائم بأعمال المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

### ١. معلومات عن الشركة

شركة جبل عمر للتطوير ("الشركة أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب المرسوم الملكي رقم م/٦٣ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠٠٦م (الموافق ٢٥ رمضان ١٤٢٧هـ). وقد صدر القرار الوزاري رقم ٢٥٣/س بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ ٢٩ أكتوبر ٢٠٠٧م (الموافق ١٧ شوال ١٤٢٨هـ). الشركة مسجلة في مدينة مكة المكرمة موجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٥١٨٣٨ بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠٠٧م (الموافق ١٥ ذو القعدة ١٤٢٨هـ).

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة والشركات التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") لها في امتلاك منطقة جبل عمر المجاورة للحرم المكي من الناحية الغربية وتطويرها إلى قطع أراضي لغرض إدارتها واستثمارها وبيعها وتأجيرها لصالح الشركة والقيام بجميع الأعمال اللازمة للإنشاء والصيانة وإدارة وهدم ومسح وتأثيث الفنادق والمرافق التجارية وسكن الموظفين واستيراد وتصدير معدات وأثاث الفنادق وتشغيل الفنادق.

لدى الشركة سجلات تجارية فرعية لممارسة أنشطة الضيافة بموجب خطابات الهيئة العامة للسياحة والآثار. تتضمن هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة ("المعلومات المالية الافتراضية") نتائج الأنشطة التشغيلية ذات الصلة بأنشطة الضيافة ("الفنادق") بالإضافة إلى فروعها غير العاملة.

### ٢. أسس المحاسبة

#### ١-٢ أسس الإعداد

يتمثل الغرض من هذه المعلومات المالية الافتراضية المعدة بواسطة الإدارة في توضيح تأثير التسوية المقترحة لبعض الأرصدة المستحقة إلى شركة تبريد المنطقة المركزية وشركة مكة للإنشاء والتعمير بمبلغ ٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩ ريال سعودي و ٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠ ريال سعودي على التوالي من خلال إصدار أسهم الشركة (يشار إليها منفردة بـ "المعاملة" ومجموعة بـ "المعاملات") على المعلومات المالية الافتراضية وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٣م (الموافق ٢ ذو القعدة ١٤٤٤هـ) المبينة في الإيضاح ٣.

تم تجميع المعلومات المالية الافتراضية كما لو أنّ المعاملات حصلت بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣م. إنّ سعر السهم المستخدم بغرض توضيح تأثير المعاملات في هذه المعلومات المالية الافتراضية هو ٢٣,٤ ريال سعودي للسهم، حيث كانت القيمة الاسمية لأسهم الشركة ١٠ ريال سعودي للسهم.

استخدمت الإدارة القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة غير المراجعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية ("القوائم المالية التاريخية غير المراجعة") لإعداد المعلومات المالية الافتراضية. وبناءً عليه، يتم إجراء جميع التعديلات على التعليقات المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بالمعاملات، بما في ذلك الموافقة والاتفاقيات مع الأطراف المقابلة والمواقف التنظيمية المنجزة والسارية في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣م.

تستند التعديلات الافتراضية غير المراجعة إلى المعلومات المتاحة وبعض الافتراضات التي نعتقد بأنها معقولة ومطبقة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

### ٢. أسس المحاسبة (يتبع)

#### ١-٢ أسس الإعداد (يتبع)

تم تعديل القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة غير المراجعة التاريخية في المعلومات المالية الافتراضية لإنفاذ الأحداث الافتراضية التي تعتبر (١) عائدة مباشرة إلى المعاملات. (٢) مدعمة بالحقائق.

تم إعداد هذه المعلومات المالية الافتراضية على أساس الافتراضات والتقديرات والشكوك والمعلومات المتاحة حالياً، وهي مقدمة لأغراض توضيحية فقط. وبالتالي، فإن المعلومات المالية الافتراضية المرفقة قد لا تعكس الصورة الحقيقية للمركز المالي الفعلي أو نتائج عمليات المجموعة، لأنها تعتمد على استكمال جميع الإجراءات القانونية والموافقات التنظيمية المتعلقة بالمعاملات، المخطط لتنفيذها في تاريخ مستقبلي. المعلومات المالية الافتراضية هي لأغراض معلوماتية فقط ولا ينبغي اعتبارها تشير إلى نتائج فعلية سوف تتحقق إذا تم استكمال المعاملات بالتاريخ المشار إليها في هنا ولا تدعي أنها تشير إلى النتائج الموحدة المستقبلية للعمليات أو للمركز المالي للشركة أو للمجموعة.

تم تجميع وإعداد المعلومات المالية الافتراضية وفقاً لمتطلبات الملحق ١٧ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

ذُكرت الافتراضات والتقديرات المتعلقة بالتسويات غير المراجعة على المعلومات المالية الافتراضية في الإيضاحات المرفقة والتي ينبغي قراءتها بالاقتران مع القوائم المالية التاريخية غير المراجعة.

#### ٢-٢ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة

تم إعداد المعلومات المالية الافتراضية على أساس الاستمرارية والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على سداد مطلوباتها، بما في ذلك شروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية.

وبناءً عليه، مارست الإدارة الأحكام في تحديد موقف الاستمرارية والذي على أساسه ترى الإدارة أن المجموعة سوف تستمر في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية وأن المعلومات المالية الافتراضية قد تم إعدادها على هذا الأساس. يرجى الرجوع إلى القوائم المالية التاريخية غير المراجعة للتفاصيل حول تقييم الإدارة.

### ٣. التعديلات الافتراضية

في ٢٢ مايو ٢٠٢٣م (الموافق ٢ ذو القعدة ١٤٤٤هـ)، قرر مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير سداد بعض الأرصدة إلى شركة تبريد المنطقة المركزية ("المقرض الأول") وشركة مكة للإنشاء والتعمير ("المقرض الثاني") (يشار إليهما مجتمعاً "المقرضان") عن طريق إصدار أسهم عادية جديدة في الشركة.

نتيجة للاتفاق على شروط وأحكام تحويل الدين إلى حقوق الملكية مع المقرضان، بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٥ جمادى الآخرة ١٤٤٥هـ)، وافق مجلس الإدارة على تحويل الدين المستحق للمقرض الأول والمقرض الثاني بمبلغ ٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩ ريال سعودي و ٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠ ريال سعودي على التوالي، عن طريق تحويل الدين عن طريق إصدار أسهم عادية جديدة في الشركة للمقرضان.

في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٧ جمادى الآخرة ١٤٤٥هـ)، أبرمت الشركة اتفاقية سداد دين مع المقرضان وفيما يلي تفاصيل الاتفاقية:

(١) بمقتضى اتفاقية سداد الدين التي أبرمتها الشركة مع المقرض الأول، اتفق الطرفان على سداد الدين القائم على الشركة إلى المقرض الأول كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م بمبلغ ٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩ ريال سعودي والتي تتعلق بالمطلوبات القائمة بموجب العقد لاستخدام محطة تبريد المنطقة المبرمة بين المقرض الأول والشركة بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٢م مقابل إصدار أسهم جديدة في الشركة لصالح المقرض الأول.

## شركة جبل عمر للتطوير (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

### ٣. التعديلات الافتراضية (يتبع)

(٢) بمقتضى اتفاقية سداد الدين التي أبرمتها الشركة مع المقرض الثاني، اتفق الطرفان على سداد الدين القائم على الشركة إلى المقرض الثاني كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م بمبلغ ٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠ ريال سعودي والتي تتعلق بالالتزام التاريخي المتبقي على الشركة إلى المقرض الثاني ما نتج عنه شراء المقرض الثاني للأسهم النقدية في الشركة المحتفظ بها بالنيابة عن مالكي الأرض التي لم يكون بمقدورهم اتمام وثائق الملكية والمذكورة في القسم (ب) من المادة ٧ من النظام الأساسي للشركة مقابل إصدار أسهم جديدة لصالح المقرض الثاني في الشركة.

لأغراض هذه المعلومات المالية الافتراضية، فمن المفترض أن الشروط والأحكام الرئيسية التالية تم استيفؤها بتاريخ ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣ م:

- (١) الحصول على جميع الموافقات النظامية المطلوبة (وخصوصاً الموافقات من هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية (تداول) فيما يخص إصدار وإدراج الأسهم الصادرة حديثاً)؛
- (٢) الحصول على الموافقة من أي طرف ثالث الذي تعتبر موافقته مطلوبة لتنفيذ المعاملات المتوقعة؛ و
- (٣) الحصول على موافقة الجمعية العامة للشركة فيما يخص المعاملات المتوقعة.

قامت الإدارة بإعداد هذه المعلومات المالية الافتراضية بناءً على افتراض أن المبالغ المستحقة إلى المقرضان تم التوقف عن إثباتها من خلال إصدار الشركة للأسهم العادية بقيمة عادلة مقترضة تعادل سعر السهم الختامي المنشور في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣ م، أي ٢٣,٤ ريال سعودي. ونتيجة لذلك، يتم إجراء جميع التعديلات الافتراضية ("التعديلات الافتراضية") فيما يتعلق بعنوانين القوائم المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بالمعاملات، كما هو مفترض أعلاه، قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ في ٢٨ سبتمبر ٢٠٢٣ م.

فيما يلي تفاصيل الحسابات فيما يتعلق بالتعديلات الافتراضية:

المبلغ بالريال السعودي	
٢٣٧,٩٣٣,٢٥٩	المبالغ المستحقة إلى شركة تيريد المنطقة المركزية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (أ)
٣٠٩,٥٦٤,٩٥٠	المبالغ المستحقة إلى شركة مكة للإنشاء والتعمير كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (ب)
٥٤٧,٤٩٨,٢٠٩	إجمالي المبلغ المستحق كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (ج)
٢٣,٤	سعر السهم الختامي كما في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٣ م (د)
٢٣,٣٩٧,٣٥٩	إجمالي عدد الأسهم العادية المصدرة على أساس المعاملات المتوقعة (ج/د)
٢٣٣,٩٧٣,٥٩٤	الزيادة في رأس المال بناءً على المعاملات المتوقعة بقيمة اسمية بواقع ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد (هـ)
٣١٣,٥٢٤,٦١٥	الزيادة في علاوة الأسهم بناءً على المعاملات المتوقعة (ج-هـ)

وعليه، أدت المعاملات إلى التعديلات الافتراضية التالية:

- زيادة في رأس مال الصادر للشركة بواقع ٢٣٤ مليون ريال سعودي.
- زيادة في علاوة الأسهم بواقع ٣١٣,٥ مليون ريال سعودي.
- النقص في ذمم دائنة تجارية ومطلوبات متداولة أخرى بواقع ٥٤٧,٥ مليون ريال سعودي.
- ليس هناك أي تأثير على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة.

**شركة جبل عمر للتطوير**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة الافتراضية غير المراجعة  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

**٤. الأحداث اللاحقة**

لاحقاً لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، لم تحدث أي أحداث أو معاملات هامة يمكن أن يتطلب الإشارة إليها أو الإفصاح عنها في المعلومات المالية الافتراضية.

**٥. اعتماد المعلومات المالية الافتراضية**

تم الموافقة على هذه المعلومات المالية الافتراضية واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ١ أبريل ٢٠٢٤م، الموافق ٢٢ رمضان ١٤٤٥هـ.

جبل عمر  
Jabal Omar

