

كنان
KINAN



www.kinan.com.sa

نشرة إصدار أسهم شركة
كنان الدولية للتطوير العقاري

نشرة إصدار أسهم شركة كان الدولية للتطوير العقاري

كان KINAN

شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/٣١٤) بتاريخ ١٥/٩/١٤٢٩هـ (الموافق ١٥/٩/٢٠٠٨م) ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ و تاريخ ٢٣/٢/١٤٢٥هـ (الموافق ١٣/٢/٢٠٠٤م).

طرح ثلاثة ملايين وستمائة ألف (٣,٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل نسبة ٣٠٪ من رأس مال الشركة من خلال طرحها في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بسعر طرح قدره (●) ريال سعودي للسهم الواحد.

تبدأ من يوم الأحد بتاريخ ١٥/٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/١٠/٢٠٢٤م)



قترع الطرح إلى يوم الخميس بتاريخ ١٩/٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/١٠/٢٠٢٤م)

- (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
- (ج) أن يعمل أو سبق له العمل لمدة ثلاث (٣) سنوات على الأقل في القطاع المالي.
- (د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
- (هـ) أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.
- (٩) أي أشخاص آخرين تحدهم الهيئة.

يملك المساهمون الحاليون في الشركة (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المساهمين البائعين») والمذكورة أسماؤهم في الجدول (٤) (هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده) جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وسيتم بيع أسهم الطرح من قبل المساهمين البائعين وفقًا للجدول (٤) (هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده). وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك المساهمون البائعون مجتمعين ما نسبته (٩٧,٠٪) من الأسهم. سيتم توزيع متحصلات الطرح «متحصلات الطرح» - بعد خصم مصاريف الطرح - «صافي متحصلات الطرح» على المساهمين البائعين وفقًا لنسبة ملكية كل منهم في أسهم الطرح. ولن تحصل الشركة على أي جزء من صافي متحصلات الطرح (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٦-)) استخدام متحصلات الطرح».

إن كبار المساهمين في الشركة الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهمها بشكل مباشر هم (١) شركة مجموعة صافولا (نسبة تملك تبلغ ٢٩,٩٠٪ من الأسهم تمثل عدد ٣٥,٨٧٩,٥٦٨ سهمًا) و (٢) شركة القدس العربية للتجارة (نسبة تملك تبلغ ٩,٠٤٪ من الأسهم تمثل عدد ١٠,٨٤٧,٠٤٣ سهمًا) و (٣) شركة جريز للتطوير التجاري (نسبة تملك تبلغ ٨,٨٧٪ من الأسهم تمثل عدد ١٠,٦٣٨,١٧٧ سهمًا) و (٤) شركة بنك البلاد (نسبة تملك تبلغ ٦,٧٨٪ من الأسهم تمثل عدد ٨,١٣٦,٠٩٤ سهمًا) (ويشار إليهم فيما يلي بـ «كبار المساهمين»). (وللمزيد من التفاصيل حول كبار المساهمين ونسبة ملكيتهم في الشركة يرجى مراجعة الجدول (٢) كبار المساهمين وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح) من هذه الشركة. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك كبار المساهمين ما نسبته ٥٢,٩٥٪ من أسهم الشركة، وبالتالي سيحتفظون بحصة سيطرة في الشركة وسيحظر عليهم التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهرًا من تاريخ إدراج أسهم الشركة في السوق الموازية «فترة الحظر» ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.

تبدأ فترة الطرح للمستثمرين المؤهلين من يوم الأحد بتاريخ ١٥/٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/١٠/٢٠٢٤م) وتستمر لمدة خمسة (٥) أيام، شاملة يوم إغلاق الاكتتاب وهو يوم الخميس بتاريخ ١٩/٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/١٠/٢٠٢٤م) (ويشار إليها فيما بعد بـ «فترة الطرح»). حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح عن طريق نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله من الاكتتاب في الأسهم خلال فترة الطرح (للمزيد من المعلومات حول ذلك، يرجى مراجعة القسم (١١-)) (المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه) من هذه النشرة.

وسوف يكون الطرح على المستثمرين المؤهلين خلال فترة الطرح، وسيتاح لكل منهم دراسة الفرصة الاستثمارية والأطلاع على أي معلومات إضافية متاحة في المقر الرئيسي للشركة، وسيتم فيه عرض جميع الوثائق المشار إليها في القسم رقم (١٤-) (المستندات المتاحة للمعاينة)، سيتم الاكتتاب بعدد عشرة (١٠) أسهم طرح كحد أدنى وثلاثة ملايين وستمائة ألف (٣,٦٠٠,٠٠٠) سهم طرح كحد أقصى لكل مستثمر مؤهل. سيتم الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال استكمال طلب الاكتتاب وتحويل الأموال إلى حساب الاكتتاب الخاص بعملية الطرح مباشرة حسب نموذج الاكتتاب، وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقًا لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع الشركة، وسيتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الأحد بتاريخ ٢٩/٨/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/١٠/٢٠٢٤م) ورد الفائض في موعد أقصاه يوم الأحد بتاريخ ٧/٩/١٤٤٥هـ (الموافق ١٧/١٠/٢٠٢٤م). ولن تكون هناك أي عولوات أو استقطاعات لمتحصلات الطرح من قبل المستشار المالي ومدير الاكتتاب أو الشركة. يرجى مراجعة قسم «التواريخ المهمة وإجراءات الطرح» الوارد في الصفحة رقم (١١) (المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه) من هذه النشرة.

لم يسبق إدراج وتداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة أو خارجها قبل هذا الطرح. وقد تقدمت الشركة بطلب للهيئة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية وفقًا لتواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، كما تقدمت بطلب لإدراج أسهمها في السوق الموازية للسوق المالية وفقًا لتواعد الإدراج. وتمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وكافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة والسوق المالية، وقد تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية الطرح. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق الموازية في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم ورد الفائض واستيفاء جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (يرجى مراجعة قسم «التواريخ المهمة وإجراءات الطرح» في الصفحة (١١) من هذه النشرة). وبعد تسجيل الأسهم في السوق الموازية، سوف يسمح للمستثمرين المؤهلين الذين تنطبق عليهم الشروط، سواء داخل أو خارج المملكة، بالتداول في أسهم الشركة.

يجب على الراغبين في الاكتتاب في أسهم الشركة قراءة ودراسة قسم (إشعار هام) في الصفحة رقم (١) والقسم رقم (٢-) (عوامل المخاطرة) الواردين في هذه النشرة بدقة قبل اتخاذهم قرارًا بالاستثمار في أسهم الشركة.

شركة كان الدولية للتطوير العقاري (يشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المصدر») هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/٣١٤) بتاريخ ١٥/٩/١٤٢٩هـ (الموافق ١٥/٩/٢٠٠٨م) ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ و تاريخ ٢٣/٢/١٤٢٥هـ (الموافق ١٣/٢/٢٠٠٤م) بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية («المملكة»). ويقع المقر الرئيسي للشركة ومكتبها المسجل في طريق المدينة، حي الشرفية، ص.ب. ٢٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي مليارًا ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد («الأسهم»).

تأسست الشركة كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم «شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة» بموجب عقد التأسيس الميثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بتاريخ ٠٤/١٠/١٤٢٥هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٤م) وقيدت بالسجل التجاري بمدينة جدة برقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ و تاريخ ٢٣/٢/١٤٢٥هـ (الموافق ١٣/٢/٢٠٠٤م) و (١٣/٠٤/٢٠٠٤م) وبرأس مال قدره خمسة وسبعون مليون (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى سبعمائة وخمسين ألف (٧٥٠,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة. بتاريخ ١٣/٠٧/١٤٢٧هـ (الموافق ٠٧/٠٨/٢٠٠٦م)، تمت زيادة رأس المال من خمسة وسبعين مليون (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار وستمائة وأربعة وتسعين مليون (١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وتسعة وستين مليون وأربعمائة ألف (١٦٩,٤٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل حصة. وبموجب قرار الشركاء الموثق بتاريخ ١٢/٠٨/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٩/٠٧/٢٠٠٧م)، قامت الشركة بتغيير اسمها من «شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة» إلى «شركة كان الدولية للتطوير العقاري المحدودة». وبموجب قرار الشركاء الموثق بتاريخ ٣٠/٠٨/١٤٢٩هـ (الموافق ٣١/٠٨/٢٠٠٨م)، تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة. وبموجب قرار الجمعية العامة بتاريخ ٢٩/٠٢/١٤٢٧هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠٢١م) تم تخفيض رأس مال الشركة من مليار وستمائة وأربعة وتسعين مليون (١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. (وللمزيد من التفاصيل حول تاريخ الشركة، يرجى مراجعة القسم الفرعي (٢-٣) تاريخ الشركة وتطور رأس مالها)).

كما في تاريخ هذه النشرة، يبلغ رأس مال الشركة الحالي مليارًا ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. وجميع أسهم الشركة عبارة عن أسهم عادية من فئة واحدة وهي لا تعطي حاملها أي حقوق تفضيلية؛ حيث يحق لكل مساهم في الشركة (ويشار إليه فيما يلي بـ «المساهم»). أيًا كان عدد أسهمه، حضور اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين («الجمعية العامة») والتصويت فيها ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، وتستحق أسهم الطرح أي أرباح تعادلها الشركة من تاريخ نشرة الإصدار هذه (ويشار إليها فيما بعد بـ «النشرة») والسنوات المالية التي تليها (للمزيد من التفاصيل حول سياسة توزيع الأرباح، يرجى مراجعة القسم رقم (٥-) (سياسة توزيع الأرباح) من هذه النشرة).

تتمثل عملية الطرح العام الأولى (ويشار إليه فيما بعد بـ «الطرح») في طرح ثلاثة ملايين وستمائة ألف (٣,٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي (يشار إليها فيما بعد مجتمعة بـ «أسهم الطرح» ومنفردة بـ «سهم الطرح») بسعر طرح قدره (●) (●) ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد (ويشار إليه فيما بعد بـ «سعر الطرح») وتمثل أسهم الطرح نسبة ٣٠٪ من رأس مال الشركة.

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين (ويشار إليهم فيما بعد بـ «المستثمرين المؤهلين») وهم:

- ١) مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
- ٢) عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها بممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد بُعثت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
- ٣) حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها هيئة السوق المالية بالمملكة (ويشار إليها فيما بعد بـ «الهيئة»). أو السوق المالية السعودية (تداول) (ويشار إليها فيما بعد بـ «السوق المالية» أو «تداول»)، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز إيداع الأوراق المالية بالمملكة (ويشار إليه فيما بعد بـ «مركز الإيداع»).
- ٤) الشركات المملوكة للحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
- ٥) الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- ٦) صناديق الاستثمار.
- ٧) أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
- ٨) أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية:

(١) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر (١٠) صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهرًا الماضية.

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل الاكتتاب

السودقي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١٤ (الموافق ٢٠/١٢/٢٠٢٤م).



نهدف إلى رفع جودة الحياة
من خلال تقديم ممتلكات
عقارية عصرية لأسلوب حياة مميز

كنان
Kinan

www.kinan.com.sa

إشعار هام

تحتوي هذه النشرة على معلومات تفصيلية كاملة عن الشركة وأسهم الطرح. وسوف تتم معاملة المستثمرين الذين يتقدمون بطلب للاكتتاب في أسهم الطرح على أساس أن طلباتهم تستند فقط إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الموقع الإلكتروني للشركة (www.kinan.com.sa)، أو الموقع الإلكتروني للهيئة (www.cma.org.sa)، أو الموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.sfc.sa).

قامت الشركة بتعيين شركة السعودي الفرنسي كابيتال كمستشار مالي لعملية الطرح (ويشار إليها فيما بعد بـ «المستشار المالي») ومدير للاكتتاب (ويشار إليها فيما بعد بـ «مدير الاكتتاب») ومدير لسجل الاكتتاب (ويشار إليها فيما بعد بـ «مدير سجل الاكتتاب») فيما يتعلق بأسهم الطرح الموضحة في هذه النشرة.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة، ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة رقم (د) من هذه النشرة، مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن صحة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في نشرة الإصدار إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان أنفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

إن المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم بشكل سلبي بالتطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (وللمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم رقم (٢) - (عوامل المخاطرة) من هذه النشرة). ولا يجب اعتبار أو تفسير أو الاعتماد بأي شكل على تحرير هذه النشرة ولا على أي اتصالات شفوية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بأسهم الطرح أو تفسيرها كوعد أو بيان فيما يتعلق بالأرباح أو النتائج أو الأحداث المستقبلية.

لا يجوز اعتبار هذه النشرة بمثابة توصية من الشركة أو من أعضاء مجلس إدارتها أو من أي من مستشاريهم للاكتتاب في أسهم الطرح. وتعتبر المعلومات التي تحتوي عليها هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ بعين الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين في الاستثمار بأسهم الطرح، ويتحمل كل مستلم لهذه النشرة قبل اتخاذ قراره بالاستثمار مسؤولية الحصول على استشارة مهنية من مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بخصوص الاكتتاب في أسهم الطرح لتقييم مدى ملاءمة فرصة الاستثمار والمعلومات المدرجة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به.

ويجب على المستثمرين المحتملين عدم الاعتماد على قرار طرف آخر بالاستثمار أو عدم الاستثمار كأساس للدراسة المفترض قيامهم بها فيما يخص فرصتهم للاستثمار أو على الظروف الخاصة لأولئك المستثمرين.

يقصر الاكتتاب في أسهم الطرح في السوق الموازية على فئات المستثمرين المؤهلين، وهم:

- ١) مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
- ٢) عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
- ٣) حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق المالية، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
- ٤) الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
- ٥) الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- ٦) صناديق الاستثمار.
- ٧) أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
- ٨) أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية:

- (أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر (١٠) صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.
- (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

- (ج) أن يعمل أو سبق له العمل لمدة ثلاث (٣) سنوات على الأقل في القطاع المالي.
- (د) أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
- (هـ) أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً.
- (٩) أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

تبدأ فترة الطرح للمستثمرين المؤهلين من يوم الأحد بتاريخ ١٥/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/٠٢/٢٠٢٤م) وتستمر لمدة خمسة (٥) أيام، شاملة يوم إغلاق الاكتتاب وهو يوم الخميس بتاريخ ١٩/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/٠٢/٢٠٢٤م)، حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح عن طريق نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب، الذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله من الاكتتاب في الأسهم خلال فترة الطرح (للمزيد من المعلومات حول ذلك، يرجى مراجعة القسم (١١-) المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه) من هذه النشرة.

المعلومات المالية

أعدت القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والإيضاحات المرفقة بها، وفقاً للمعايير الدولية لتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS) وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، والتي تمت مراجعتها من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية. وأعدت القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، والإيضاحات المرفقة بها، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية والتي تم فحصها من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (ويشار إليها فيما يلي بـ «مراجع الحسابات»). تم استخراج المعلومات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من المعلومات المقارنة للقوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم استخراج المعلومات المالية للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م من المعلومات المقارنة للقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ولم تخضع هذه المعلومات لأي تعديل جوهري، ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وتم تضمين هذه القوائم المالية في القسم (١٥-) (القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها). هذا وتقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية الموحدة بالريال السعودي.

ما لم يُبص على خلاف ذلك صراحة في هذه النشرة، تشمل أي إشارة إلى «السنة» أو «السنوات» إلى سنوات ميلادية.

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة على أساس افتراضات محددة ومعلنة. وقد تختلف ظروف الشركة في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة في الوقت الراهن، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات أو التقديرات.

تشكل أو يمكن اعتبار بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية» ويمكن بشكل عام أن يُستدل على تلك الإفادات المستقبلية من خلال استخدامها لبعض الكلمات مثل «يخطط»، «يعتزم»، «ينوي»، «يقدر»، «يعتقد»، «يتوقع»، «من المتوقع»، «يمكن»، «من الممكن»، «يحتمل»، «من المحتمل»، «سوف»، «قد»، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة لها أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهات النظر الحالية للشركة بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة، إذ إن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة وإنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل جوهري عما تضمنته هذه الإفادات صراحةً أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذه النشرة (يرجى مراجعة القسم رقم (٢-) (عوامل المخاطرة) من هذه النشرة. وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو التقديرات الواردة في هذه النشرة، فقد تختلف النتائج الفعلية للشركة بشكل جوهري عن تلك المذكورة في هذه النشرة.

ومع مراعاة متطلبات المادة السابعة والتسعين (٩٧) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة إذا تبين للشركة في أي وقت بعد نشر هذه النشرة وقبل إتمام الطرح ما يلي: (أ) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار، أو (ب) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار. وفيما عدا هاتين الحالتين، فلا تعترف الشركة بتحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع والسوق الواردة في هذه النشرة، سواء أكان ذلك نتيجة لظهور معلومات جديدة أم وقوع أحداث مستقبلية، أم غير ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر الأخرى والأمور غير المؤكدة والتقديرات، فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث على الإطلاق. وعليه، يجب على المكتتبين دراسة جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات وعدم الاعتماد عليها بشكل أساسي.



التعريفات والمصطلحات

للاطلاع على تفسير بعض العبارات والمصطلحات الواردة في هذه النشرة، الرجاء مراجعة القسم (١-) (التعريفات والمصطلحات).

دليل الشركة

يوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ١: أعضاء مجلس إدارة الشركة

م.	الاسم	المنصب	الجنسية	صفة العضوية/ الاستقلالية	نسبة الملكية المباشرة ^(١)		نسبة الملكية غير المباشرة ^(١)		تاريخ التعيين ^(١)
					قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	
١	د. زهير عبدالقادر بكري البكري ^(١)	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/ غير مستقل	-	-	٢,٧٥٦٩	٢,٦٧٤٢	١٤٤٤/٠٣/٢٨ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م)
٢	عبد السلام عبدالرحمن ناصر العقيل ^(١)	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/ غير مستقل	-	-	١,٧٧٣٠	١,٧١٩٨	١٤٤٤/٠٣/٢٨ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م)
٣	نضال عبدالعظيم جميل	العضو المنتدب	سعودي	تنفيذي/غير مستقل	٠,٢٠٠٠	٠,١٩٤٠	-	-	١٤٤٤/٠٣/٢٨ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م)
٤	محمد عبدالقادر محمد الفضل ^(٥)	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/ غير مستقل	-	-	٠,٥١٣٧	٠,٤٩٨٣	١٤٤٤/٠٣/٢٨ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م)
٥	بندر عبدالرحمن عبدالله الزامل	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/ غير مستقل	-	-	-	-	١٤٤٤/٠٣/٢٨ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م)
٦	عبدالله محمد عبدالله العريفي ^(١)	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/ غير مستقل	-	-	٠,٠٠٠٨	٠,٠٠٠٨	١٤٤٤/٠٣/٢٨ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م)
٧	وليد خالد ياسين فطاني ^(٧)	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/ غير مستقل	-	-	٠,٠٠٠١	٠,٠٠٠١	١٤٤٤/٠٣/٢٨ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م)
٨	عبدالرحمن محمد رمزي عداس	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/ غير مستقل	-	-	-	-	١٤٤٤/٠٣/٢٨ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م)
٩	د. عماد علي محمد الجحدلي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/ مستقل	-	-	-	-	١٤٤٤/٠٣/٢٨ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م)

المصدر: الشركة.

- (١) نسب الملكية تقريبية.
- (٢) التواريخ الواردة في هذا الجدول هي تواريخ التعيين في المناصب الحالية بمجلس الإدارة. وتوضح السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة الواردة في القسم الفرعي (٤-٢) (السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس) تواريخ تعيين كل منهم في مجلس الإدارة أو في أي منصب آخر.
- (٣) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك د. زهير عبدالقادر بكري البكري كامل رأس مال شركة أجيال التوحيد، التي تمتلك ٣٠,٥٠٠ حصة في شركة روافد الحضارة (تمثل ٣٠,٥٪ من أسهمها) التي تمتلك كامل رأس مال شركة القدس العربية للتجارة المحدودة بشكل مباشر وغير مباشر (التي بدورها تمتلك ١٠,٨٤٧,٠٤٣ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر بنسبة تملك تبلغ ٩,٠٤٪ من الأسهم). ونتيجة لذلك، يمتلك د. زهير عبدالقادر بكري البكري ٣,٣٠٨,٣٤٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر التي تمثل ما نسبته ٢,٦٧٤٢٪ من أسهمها.
- (٤) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل كامل رأس مال شركة حرمة الوطنية، التي بدورها تمتلك ٩٠,١٠٠,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٢٠٪ من أسهم شركة جرير للاستثمارات التجارية، التي تمتلك كامل رأس مال شركة جرير للتطوير التجاري (التي بدورها تمتلك ١٠,٦٣٨,١٧٧ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر). ونتيجة لذلك، يمتلك عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل ٢,١٢٧,٦٢٥ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر التي تمثل ما نسبته ١,٧٧٣٠٪ من أسهمها.
- (٥) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك محمد عبدالقادر محمد الفضل ٢,٩١٦ حصة في شركة مجموعة الفضل التي تمثل ٢٩,١٦٪ من أسهمها، والتي تمتلك ١,٠٠٠ حصة في شركة الفضل للاستثمارات وتمثل ما نسبته ٥٠٪ من أسهمها (والتي بدورها تمتلك ٢,٨٨٦,٨٢٧ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر وتمثل ما نسبته ٢,٤٠٧٪). بالإضافة إلى ذلك، يمتلك محمد عبدالقادر محمد الفضل ٢٥٠ سهمًا في شركة محمد عبدالقادر الفضل التي تمثل ما نسبته ٢٥٪ من أسهمها، والتي تمتلك ٥٢,٠٠٠ حصة في شركة رابية للتجارة وتمثل ما نسبته ١٥٪ من أسهمها (والتي بدورها تمتلك ١,٢٠٠,٠٠٠ سهم من أسهم الشركة بشكل مباشر وتمثل ما نسبته ١,٠٠٠٪) ونتيجة لذلك، يمتلك محمد عبدالقادر محمد الفضل ٦١٦,٤٧٧ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تملك ما نسبته ٠,٥١٣٧٪ من أسهمها.
- (٦) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك عبدالله محمد عبدالله العريفي ١٤٢,٤٠٠ سهم في بنك البلاد والتي تمثل ما نسبته ٠,١٤٢٤٪ من أسهمها (والذي بدوره يمتلك ٨,١٣٦,٠٩٤ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر وتمثل ٦,٧٨٠١٪). ونتيجة لذلك، يمتلك عبدالله محمد عبدالله العريفي ١,٠١٢ سهم تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٠٠٠٨٪ من أسهمها.
- (٧) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك وليد خالد ياسين فطاني ٢,٠٢٦ سهمًا في شركة مجموعة صافولا وتمثل ما نسبته ٠,٠٣٧٩٤١٪ من أسهمها (والتي بدورها تمتلك ٣٥,٨٧٩,٥٦٨ سهمًا من أسهم الشركة بنسبة تملك تبلغ ٢٩,٩٠٪). ونتيجة لذلك، يمتلك وليد خالد ياسين فطاني ١٣٦ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٠٠٠١٪ من أسهمها.

العنوان

كنان
KINAN

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
طريق المدينة، حي الشرفية
ص.ب. ٣٢٢٠٠
جدة ٢١٤٢٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٣٩٣ ٦٥١ ٦٥١ (١٢) +٩٦٦
فاكس: ٤٨٥٤ ٦٥٠ ٦٥٠ (١٢) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.kinan.com.sa
البريد الإلكتروني: shareholders@kinan.com.sa

ممثلو الشركة

محمود إبراهيم محمود أبو منصور
الرئيس المالي التنفيذي
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
طريق المدينة، حي الشرفية
ص.ب. ٣٢٢٠٠
جدة ٢١٤٢٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٣٩٣ ٦٥١ ٦٥١ (١٢) +٩٦٦
فاكس: ٤٨٥٤ ٦٥٠ ٦٥٠ (١٢) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.kinan.com.sa
البريد الإلكتروني: maboumansour@kinan.com.sa

نضال عبدالمجيد جميل جمجوم
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
طريق المدينة، حي الشرفية
ص.ب. ٣٢٢٠٠
جدة ٢١٤٢٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٣٩٣ ٦٥١ ٦٥١ (١٢) +٩٦٦
فاكس: ٤٨٥٤ ٦٥٠ ٦٥٠ (١٢) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.kinan.com.sa
البريد الإلكتروني: njamjoum@kinan.com.sa

أمين سر مجلس الإدارة

عاصم عاطف علي العمري
أمين سر مجلس الإدارة
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
طريق المدينة، حي الشرفية
ص.ب. ٣٢٢٠٠
جدة ٢١٤٢٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٣٩٣ ٦٥١ ٦٥١ (١٢) +٩٦٦
فاكس: ٤٨٥٤ ٦٥٠ ٦٥٠ (١٢) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.kinan.com.sa
البريد الإلكتروني: alamri@kinan.com.sa

سوق الأسهم

تداول السعودية
Saudi Exchange

تداول السعودية (تداول)
أبراج التعاونية، البرج الشمالي
طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧
وحدة رقم ١٥، ص.ب. ٦٠٦١٢
الرياض ١٢٢١١ - ٣٣٨٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠٠١٩١٩ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٩١٣٣ ٢١٨ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa
البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

المستشارون

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل الاكتتاب

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



شركة السعودي الفرنسي كابيتال
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٣٤٥٤
الرياض ٣٧٣٥-١٢٣١٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٨٢ ٦٦٦ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٢٨٢ ٦٨٢٣ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa
البريد الإلكتروني: Kinan.IPO@fransicapital.com.sa

المستشار القانوني



شركة ستات للمحاماة والاستشارات القانونية
سكاي تاورز
الدور الثاني، البرج الشمالي
٨٨٩٩ طريق الملك فهد، العليا
الرياض ١٢٢١٤-٢٤١٩
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٠٢٠٣٤٤ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٢٢٩٢٠٦٩ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.statlawksa.com
البريد الإلكتروني: capitalmarkets@statlawksa.com

مراجع حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)



برج طريق الملك، الدور الثالث عشر
طريق الملك عبدالعزيز
ص.ب. ١٩٩٤
جدة ٢١٤٤١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٢١ ٨٤٠٠ (١٢) +٩٦٦
فاكس: ٦٦٤ ٤٠٨ (١٢) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.ey.com
البريد الإلكتروني: ey.ksa@sa.ey.com

تتويه:

إن جميع المستشارين ومراجع الحسابات المذكورين أعلاه قد أعطوا موافقتهم الكتابية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم وتقاريرهم - حسب الاقتضاء - في هذه النشرة وفق الشكل والمضمون الواردين فيها ولم يتم سحب هذه الموافقة كما في تاريخ هذه النشرة. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه الجهات والعمالين فيها - من ضمن القائمين على العمل - أو أي من أقاربهم لا يملكون أسهماً أو أي مصلحة مهما كان نوعها في الشركة والشركات التابعة بما قد يؤثر على استقلاليتهم.

ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات المتعلقة بالطرح والواردة في هذه النشرة بشكل مفصل، إلا أن هذا الملخص لا يتضمن جميع المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين والتي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار قبل اتخاذ القرار بالاستثمار في أسهم الطرح، لذا ينبغي على من يرغب في الاكتتاب بأسهم الطرح قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يُبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح على مراعاة كامل هذه النشرة. وعلى وجه الخصوص، تجب مراجعة قسم (إشعار هام) في الصفحة رقم (أ) والقسم رقم (٢-٢) (عوامل المخاطرة) من هذه النشرة بدقة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح، ويجب ألا يعتمد في اتخاذ قراره على هذا الملخص فقط.

<p>شركة كنان الدولية للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم (٣١٤/ق) بتاريخ ١٥/٩/١٤٢٩هـ (الموافق ١٥/٩/٢٠٠٨م) ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ وبتاريخ ٢٣/٢٣/١٤٢٥هـ (الموافق ١٣/١٣/٢٠٠٤م) بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي ملياً ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد.</p> <p>تأسست الشركة كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم «شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة» بموجب عقد التأسيس الميثت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بتاريخ ١٤/١٠/١٤٢٥هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٠٤م) وقيدت بالسجل التجاري بمدينة جدة برقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ وبتاريخ ٢٣/٢٣/١٤٢٥هـ (الموافق ١٣/١٣/٢٠٠٤م) ورأس مال قدره خمسة وسبعون مليون (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى سبعمائة وخمسين ألف (٧٥٠,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة. بتاريخ ١٣/٧/١٤٢٧هـ (الموافق ٧/٠٨/٢٠٠٦م)، تمت زيادة رأس المال من خمسة وسبعين مليون (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار وستمائة وأربعة وتسعين مليون (١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وتسعة وستين مليون وأربعمائة ألف (١٦٩,٤٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي لكل حصة. وبموجب قرار الشركاء المؤقت بتاريخ ١٢/٥/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٩/٥/٢٠٠٧م)، قامت الشركة بتغيير اسمها من «شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة» إلى «شركة كنان الدولية للتطوير العقاري المحدودة». وبموجب قرار الشركاء المؤقت بتاريخ ٣٠/٨/١٤٢٩هـ (الموافق ٣١/٠٨/٢٠٠٨م)، تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة. وبموجب قرار الجمعية العامة بتاريخ ١٩/٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠٢١م) تم تخفيض رأس مال الشركة من مليار وستمائة وأربعة وتسعين مليون (١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد. (وللمزيد من التفاصيل حول تاريخ الشركة، يرجى مراجعة القسم الفرعي (٢-٣) (تاريخ الشركة وتطور رأس مالها).</p>	<p>اسم الشركة ووصفها وتأسيسها</p>
<p>تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لنظامها الأساسي فيما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١) الزراعة والحراة وصيد الأسماك. ٢) إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء. ٣) التشييد. ٤) تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية. ٥) أنشطة خدمات الإقامة والطعام. ٦) المعلومات والاتصالات. ٧) الأنشطة العقارية. ٨) الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية. ٩) الخدمات الإدارية وخدمات الدعم. ١٠) أنشطة صحة الانسان والعمل الاجتماعي. ١١) الفنون والترفيه والتسليية. 	<p>أنشطة الشركة</p>
<p>وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لسجلها التجاري الرئيسي فيما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١) مجمعات تجارية استهلاكية. ٢) شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة. ٣) إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية). ٤) إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية). ٥) التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة. ٦) التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة. ٧) الوساطة العقارية. <p>كما في تاريخ هذه النشرة، تتكون قطاعات الأعمال الرئيسية للمجموعة مما يلي (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) (نظرة عامة على أعمال المجموعة):</p> <ol style="list-style-type: none"> ١) قطاع المراكز التجارية: يشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية. ٢) قطاع المشاريع: يشمل بناء وتطوير وبيع العقارات قيد التطوير (الأراضي والفلل والشقق) ويشمل تطوير العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد. 	

يوضح الجدول التالي عدد أسهم كبار المساهمين ونسبة ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح:

الجدول ٢: كبار المساهمين وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح

المساهم ^(١)	قبل الطرح		بعد الطرح	
	نسبة الملكية ^(٢)	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية ^(٢)
شركة مجموعة صافولا	٢٩,٨٩٩٦٪	٣٥٨,٧٩٥,٦٨٠	٣٤,٨٠٣,١٨٢	٢٩,٠٠٢٧٪
شركة القدس العربية للتجارة	٩,٠٣٩٢٪	١٠٨,٤٧٠,٤٣٠	١٠,٥٢١,٦٣٣	٨,٧٦٨٠٪
شركة جريز للتطوير التجاري	٨,٨٦٥١٪	١٠٦,٣٨١,٧٧٠	١٠,٣١٩,٠٣٣	٨,٥٩٩٢٪
شركة بنك البلاد	٦,٧٨٠١٪	٨١,٣٦٠,٩٤٠	٧,٨٩٢,٠١١	٦,٥٧٦٧٪
الإجمالي	٥٤,٥٨٤١٪	٦٥٥,٠٠٨,٨٢٠	٦٣,٥٣٥,٨٥٩	٥٢,٩٤٦٥٪

المصدر: الشركة.

(١) لا يمتلك أي من المساهمين الكبار أية أسهم في الشركة بشكل غير مباشر، كما لا يوجد مساهم يمتلك أكثر من (٥,٠٪) من أسهم الشركة بشكل غير مباشر.

(٢) نسب الملكية تقريبية.

كبار المساهمين (الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة)

رأس مال الشركة

مليار ومائتا مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

إجمالي عدد أسهم الشركة

مائة وعشرون مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم مدفوعة بالكامل.

القيمة الاسمية للسهم

عشرة (١٠) ريال سعودي للسهم الواحد.

إجمالي عدد أسهم الطرح

ثلاثة ملايين وستمائة ألف (٣,٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي.

نسبة أسهم الطرح من رأس مال الشركة

تمثل أسهم الطرح ما نسبته ٣,٠٪ من رأس مال الشركة.

سعر الطرح

(●) ((●)) ريال سعودي للسهم الواحد.

إجمالي قيمة الطرح

(●) ((●)) ريال سعودي.

استخدام متحصلات الطرح

سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة حوالي (●) ريال سعودي (بعد خصم مصاريف الطرح المقدرة بحوالي (١٠,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي) على المساهمين البائمين على أساس تناسبي، وفقاً لعدد أسهم الطرح المباعة من كل منهم. ولن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الطرح (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٦-) (استخدام متحصلات الطرح)).

فئات المستثمرين المؤهلين

- يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين وهم كما يلي:
١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
 ٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنَتْ بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
 ٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق المالية، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
 ٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
 ٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
 ٦. صناديق الاستثمار.
 ٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
 ٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية:
 - (أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر (١٠) صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهرًا الماضية.
 - (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
 - (ج) أن يعمل أو سبق له العمل لمدة ثلاث (٣) سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - (د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 - (هـ) أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.
 ٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

طريقة الاكتتاب في أسهم الطرح	سيتم توفير نماذج طلبات الاكتتاب عن طريق نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله من الاكتتاب في أسهم خلال فترة الطرح (وللمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم رقم (١١) -) (المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه) من هذه النشرة).
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	عشرة (١٠) أسهم طرح.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	(●) ((●)) ريال سعودي.
الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	ثلاثة ملايين وستمائة ألف (٣,٦٠٠,٠٠٠) سهم.
قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها	(●) ((●)) ريال سعودي.
طريقة التخصيص ورد الفائض	سيقوم مدير الاكتتاب بفتح حساب (الطرح العام الأولي لشركة كنان الدولية للتطوير العقاري). ويجب على كل مكتب تحويل المبالغ المكتتب بها في حساب الاكتتاب المذكور، والذي سيتم توزيعه في نموذج طلب الاكتتاب. وبعد انتهاء فترة الطرح، سيتم الإعلان عن التخصيص بإشعار المستثمرين وذلك في موعد أقصاه يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠ م) وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع المصدر، وسيكون رد الفائض خلال خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من متحصلات الطرح (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم رقم (١١) -) (المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه) من هذه النشرة.
مصاريف الطرح	تمثل مصاريف الطرح المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بحوالي (١٠,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والتي تشمل أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل الاكتتاب، والمستشار القانوني، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصاريف الأخرى المتعلقة بالطرح. وسيتم خصم كافة مصاريف الطرح من إجمالي متحصلات الطرح.
فترة الطرح	تبدأ فترة الطرح في يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٢٥ م) وتنتهي في يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٢٩ م).
الأحقية في الأرباح	تستحق أسهم الطرح نصيبها من أي أرباح تعلنها الشركة وتدفعها اعتباراً من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم رقم (٥) -) (سياسة توزيع الأرباح) من هذه النشرة.
حقوق التصويت	جميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا تخول الأسهم ممارسة أي حقوق تفضيلية، حيث يعطى كل سهم حامله صوتاً واحداً. ويحق لكل مساهم حضور الجمعية العامة والتصويت فيها ويجوز للمساهم تفويض أي مساهم آخر، من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو موظفيها؛ لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت على قراراتها.
القيود المفروضة على الأسهم (فترة الحظر)	يحظر على كبار المساهمين الحاليين الذين يملكون ٥,٠٪ أو أكثر من أسهم الشركة (المذكورة أسماؤهم في الجدول (٢) كبار المساهمين وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح) التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية (ويشار إليها فيما بعد بـ «فترة الحظر»). ويقوم مركز الإيداع برفع القيود على تلك الأسهم بشكل مباشر بعد انتهاء فترة الحظر المفروضة. حيث يجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.
الأسهم التي سبق للشركة إدراجها	لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب تسجيل الأسهم وطرحها في السوق الموازية وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، كما تقدمت إلى السوق المالية بطلب الإدراج في السوق الموازية وفقاً لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللازمة للقيام بعملية الطرح، وتم استيفاء كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة.

التواريخ المهمة وإجراءات الطرح

الجدول ٣: الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الحدث
تستمر لمدة خمسة (٥) أيام تبدأ من يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٢٥ م) لغاية الساعة ٠٢:٠٠ مساءً من يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٢٩ م)	فترة الطرح
الساعة ٠٣:٠٠ مساءً من يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٢٩ م)	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب
بنهاية يوم ١٤٤٥/٠٨/١٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٢٩ م)	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب
في موعد أقصاه يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٠ م)	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح وإشعار المستثمرين
في موعد أقصاه يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/٠٧ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٧ م)	رد الفائض (إن وجد)
يُتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتها من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة. وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم على موقع تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa).	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم

ملاحظة: الجدول الزمني والتواريخ المشار إليها أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات تظهر على الصحف المحلية اليومية وعلى موقع تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa) والموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.sfc.sa) والموقع الإلكتروني للشركة (www.kinan.com.sa).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح في السوق الموازية على فئات المستثمرين المؤهلين، وهم:

- ١) مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
- ٢) عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
- ٣) حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق المالية، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
- ٤) الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
- ٥) الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- ٦) صناديق الاستثمار.
- ٧) أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
- ٨) أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية:
 - (أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر (١٠) صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهرًا الماضية.
 - (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
 - (ج) أن يعمل أو سبق له العمل لمدة ثلاث (٣) سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - (د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 - (هـ) أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.
- ٩) أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب إلى مدير الاكتتاب، من خلال نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله من الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة ٣:٠٠ مساءً من تاريخ الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات المؤيدة المطلوبة حسب التعليمات، وبإكمال طلب الاكتتاب، ويقر كل مكتتب بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، وبناءً عليه يقر برغبته في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سيكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله من الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وتعبئة نماذج طلبات الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في القسم رقم (١١-) (المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه) من هذه النشرة. وينبغي على كل مكتتب أن يوافق على كافة الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب. ويحتفظ المستشار المالي بالتشاور مع الشركة بحقه في رفض أي طلب اكتتاب جزئياً أو كلياً، في حالة عدم استيفاء أي من شروط وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. ويعتبر نموذج طلب الاكتتاب بمجرد استكماله اتفاقاً ملزماً قانوناً بين الشركة والمكتتب (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم رقم (١١-) (المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه) من هذه النشرة).

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة بشكل مفصل، إلا أن هذا الملخص لا يتضمن جميع المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين والتي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار قبل اتخاذ القرار بالاستثمار في أسهم الطرح، لذا ينبغي على من يرغب في الاكتتاب بأسهم الطرح قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح على مراعاة كامل هذه النشرة. وعلى وجه الخصوص، يجب مراجعة قسم (إشعار هام) في الصفحة رقم (أ) والقسم رقم (٢-) (عوامل المخاطرة) من هذه النشرة بدقة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح، ويجب ألا يعتمد في اتخاذ قراره على هذا الملخص فقط.

نظرة عامة على الشركة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (٣١٤/ق) بتاريخ ١٥/٠٩/٢٠١٥هـ (الموافق ١٥/٠٩/٢٠٠٨م) ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٢٠١٤٨٥٥٥ بتاريخ ٢٣/٠٢/٢٥١٤هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٠٤م) بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي ملياراً ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

تأسست الشركة كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم «شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة» بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بتاريخ ٠٤/٠١/٢٥١٤هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٠٤م) وقيدت بالسجل التجاري بمدينة جدة برقم ٤٠٢٠١٤٨٥٥٥ وتاريخ ٢٣/٠٢/٢٥١٤هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٠٤م) ورأس مال قدره خمسة وسبعون مليون (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى سبعمائة وخمسين ألف (٧٥٠,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة. بتاريخ ١٣/٠٧/٢٧١٤هـ (الموافق ٠٧/٠٨/٢٠٠٦م)، تمت زيادة رأس المال من خمسة وسبعين مليون (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار وستمائة وأربعة وتسعين مليون (١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وتسعة وستين مليوناً وأربعمائة ألف (١٦٩,٤٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل حصة. وبموجب قرار الشركاء الموثق بتاريخ ١٢/٠٥/٢٨١٤هـ (الموافق ٢٩/٠٥/٢٠٠٧م)، قامت الشركة بتغيير اسمها من «شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة» إلى «شركة كنان الدولية للتطوير العقاري المحدودة». وبموجب قرار الشركاء الموثق بتاريخ ٣٠/٠٨/٢٩١٤هـ (الموافق ٣١/٠٨/٢٠٠٨م)، تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة. وبموجب قرار الجمعية العامة بتاريخ ١٩/٠٢/٤٣١٤هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠٢١م) تم تخفيض رأس مال الشركة من مليار وستمائة وأربعة وتسعين مليون (١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. وللمزيد من التفاصيل حول تاريخ الشركة، الرجاء مراجعة القسم الفرعي (٢-٣) (تاريخ الشركة وتطور رأس مالها)).

هيكل الشركة

يوضح الجدول الآتي هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:

الجدول ٤: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
المساهمون من غير الجمهور						
٣٤٨,٠٣١,٨٢٠	%٢٩,٠٠٢٧	٣٤,٨٠٣,١٨٢	٣٥٨,٧٩٥,٦٨٠	%٢٩,٨٩٩٦	٣٥,٨٧٩,٥٦٨	شركة مجموعة صافولا
١٠٥,٢١٦,٣٣٠	%٨,٧٦٨٠	١٠,٥٢١,٦٣٣	١٠٨,٤٧٠,٤٣٠	%٩,٠٣٩٢	١٠,٨٤٧,٠٤٣	شركة القدس العربية للتجارة
١٠٣,١٩٠,٣٣٠	%٨,٥٩٩٢	١٠,٣١٩,٠٣٣	١٠٦,٣٨١,٧٧٠	%٨,٨٦٥١	١٠,٦٣٨,١٧٧	شركة جرير للتطوير التجاري
٧٨,٩٢٠,١١٠	%٦,٥٧٦٧	٧,٨٩٢,٠١١	٨١,٣٦٠,٩٤٠	%٦,٧٨٠١	٨,١٣٦,٠٩٤	شركة بنك البلاد
٢٨,٠٠٢,٢٢٠	%٢,٣٣٣٥	٢,٨٠٠,٢٢٢	٢٨,٨٦٨,٢٧٠	%٢,٤٠٥٧	٢,٨٨٦,٨٢٧	شركة الفضل للاستثمارات
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٢٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	شركة الزامل للاستثمار الصناعي
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٢٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	شركة مجموعة الزامل القابضة
١٤,٧٠٦,١٤٠	%١,٢٢٥٥	١,٤٧٠,٦١٤	١٥,١٦٠,٩٧٠	%١,٢٦٣٤	١,٥١٦,٠٩٧	شركة جرير للتسويق
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	شركة راببة للتجارة
٥,٨٢٠,٠٠٠	%٠,٤٨٥٠	٥٨٢,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	%٠,٥٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	شركة جدة القابضة للتطوير
٢,٣٢٧,٩٨٠	%٠,١٩٤٠	٢٣٢,٧٩٨	٢,٣٩٩,٩٨٠	%٠,٢٠٠٠	٢٣٩,٩٩٨	نضال عبدالمجيد مجموع
٧٤٦,٨٧٥,٣٧٠	%٦٢,٢٤	٧٤,٦٨٧,٥٣٧	٧٦٩,٩٧٤,٥٨٠	%٦٤,١٦	٧٦,٩٩٧,٤٥٨	إجمالي الأسهم المملوكة لغير الجمهور
المساهمون من الجمهور						
٥١,٢١٦,٥٧٠	%٤,٢٦٨٠	٥,١٢١,٦٥٧	٥٢,٨٠٠,٥٩٠	%٤,٤٠٠٠	٥,٢٨٠,٠٥٩	شركة أحمد ناغي وأولاده
٥١,٢١٦,٥٧٠	%٤,٢٦٨٠	٥,١٢١,٦٥٧	٥٢,٨٠٠,٥٩٠	%٤,٤٠٠٠	٥,٢٨٠,٠٥٩	أحمد إبراهيم المصباحي
٤٥,٩١٧,٧٠٠	%٣,٨٢٦٥	٤,٥٩١,٧٧٠	٤٧,٣٣٧,٨٤٠	%٣,٩٤٤٨	٤,٧٣٣,٧٨٤	شركة العليان المالية
٣٣,٠٨٨,٧٩٠	%٢,٧٥٧٤	٣,٣٠٨,٨٧٩	٣٤,١١٢,١٥٠	%٢,٨٤٢٧	٣,٤١١,٢١٥	جمعية الأطفال ذوي الإعاقة
٢٩,٧٧١,٥٧٠	%٢,٤٨١٠	٢,٩٧٧,١٥٧	٣٠,٦٩٢,٣٤٠	%٢,٥٥٧٧	٣,٠٦٩,٢٣٤	شركة أوج للاستثمار
٢٧,١٤٠,٨٩٠	%٢,٢٦١٧	٢,٧١٤,٠٨٩	٢٧,٩٨٠,٣٠٠	%٢,٣٣١٧	٢,٧٩٨,٠٣٠	شركة طيبة للاستثمار
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٢٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	صالح محمد بن لادن
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٢٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	الشركة العقارية السعودية
٢٤,٥٠٤,٠٤٠	%٢,٠٤٢٠	٢,٤٥٠,٤٠٤	٢٥,٣٦١,٩٠٠	%٢,١٠٥٢	٢,٥٣٦,١٩٠	عبدالمحسن محمد الزكري
١٣,٧٤٠,٥٨٠	%١,١٤٥٠	١,٣٧٤,٠٥٨	١٤,١٦٥,٥٥٠	%١,١٨٠٥	١,٤١٦,٥٥٥	شركة روافد الجود للاستثمار
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	شركة نسما العقارية
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	طلال يوسف زاهد
٧,٨٨٦,٥٥٠	%٠,٦٥٧٢	٧٨٨,٦٥٥	٨,١٣٠,٤٦٠	%٠,٦٧٧٥	٨١٣,٠٤٦	سليمان محمد سندي
٧,٧٩٨,٧٠٠	%٠,٦٤٩٩	٧٧٩,٨٧٠	٨,٠٣٩,٩٠٠	%٠,٦٧٠٠	٨٠٣,٩٩٠	محمد سليمان أبانمي
٧,٦٥٠,٥٢٠	%٠,٦٣٧٥	٧٦٥,٠٥٢	٧,٨٨٧,١٢٠	%٠,٦٥٧٣	٧٨٨,٧١٣	أمين محمد شاكر
٥,٨٢٠,٠٠٠	%٠,٤٨٥٠	٥٨٢,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	%٠,٥٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	شركة نهلة للتجارة والمقاولات
٥,٢٦١,٣٤٠	%٠,٤٣٨٤	٥٢٦,١٣٤	٥,٤٢٤,٠٦٠	%٠,٤٥٣٠	٥٤٢,٤٠٦	شركة مورد القابضة
٥,١٩٩,١٣٠	%٠,٤٣٣٣	٥١٩,٩١٣	٥,٣٥٩,٩٣٠	%٠,٤٤٦٧	٥٣٥,٩٩٣	يزيد سليمان أبانمي ^(١)



بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
٥,١١٦,٦٨٠	%٠,٤٢٦٤	٥١١,٦٦٨	٥,٢٧٤,٩٣٠	%٠,٤٣٩٦	٥٢٧,٤٩٣	وليد سليمان أبانمي ^(٢)
٤,٠٨٥,٠٦٠	%٠,٣٤٠٤	٤٠٨,٥٠٦	٤,٢١١,٤٠٠	%٠,٣٥١٠	٤٢١,١٤٠	موضي صالح المسفر
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	سلطانة سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	أمل سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	مي سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	ريهام سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	ريم سليمان أبانمي
٢,٠٦١,٤٠٠	%٠,١٧١٨	٢٠٦,١٤٠	٢,١٢٥,١٥٠	%٠,١٧٧١	٢١٢,٥١٥	نهلى أسعد الزهير
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	فاتة أمين شاكر
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	محمد أمين شاكر
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	روتانا أمين شاكر
٩٦١,٩٩٠	%٠,٠٨٠٢	٩٦,١٩٩	٩٩١,٧٤٠	%٠,٠٨٢٦	٩٩,١٧٤	مروان محمد الطيش
١٣٣,٣١٠	%٠,٠١١١	١٣,٣٣١	١٣٧,٤٣٠	%٠,٠١١٥	١٣,٧٤٣	ديما رامز الحلبي
٦٨,٧١٠	%٠,٠٠٥٧	٦,٨٧١	٧٠,٨٤٠	%٠,٠٠٥٩	٧,٠٨٤	كريم مروان الطيش
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	الفهدة أحمد الدخيل
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	موضي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	خالد وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	تركي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	الجازي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	فيصل وليد أبانمي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	فيصل سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سحر سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سلطان سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	نوف سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	هيفاء سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	غرام سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سوسن أحمد سيف الدين
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	زيد سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	محمد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	فيصل عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	زيد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	مريم ناصر الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	أروى عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	الجوهرة عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	رنا عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	عبدالمحسن محمد عبدالمحسن الزكري

بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
٦٩٠	%٠,٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠١	٧١	مها محمد عبدالمحسن الزكري
٤١٧,١٢٤,٦٣٠	%٣٤,٧٦	٤١,٧١٢,٤٦٣	٤٣٠,٠٢٥,٤٢٠	%٣٥,٨٤	٤٣,٠٠٢,٥٤٢	إجمالي الأسهم المملوكة للجمهور
٣٦,٠٠٠,٠٠٠	%٣,٠	٣,٦٠٠,٠٠٠	-	-	-	إجمالي الأسهم المملوكة للمساهمين المكتتبين من فئة الجمهور
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) نسب الملكية تقريبية.

(٢) يمتلك يزيد سليمان أبانمي ٢٥,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٥٠,٠% من حصص شركة روافد الجود للاستثمار (والتي بدورها تمتلك ٤١٦,٥٥٥ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل ١,١٨٠٥ من أسهمها). ونتيجة لذلك، يمتلك يزيد سليمان أبانمي ٧٠٨,٢٧٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٦% من أسهم الشركة.

(٣) يمتلك وليد سليمان أبانمي ٢٥,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٥٠,٠% من حصص شركة روافد الجود للاستثمار (والتي بدورها تمتلك ٤١٦,٥٥٥ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل ١,١٨٠٥ من أسهمها). ونتيجة لذلك، يمتلك وليد سليمان أبانمي ٧٠٨,٢٧٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٦% من أسهم الشركة.

نظرة عامة على أعمال الشركة

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ بتاريخ ١٤٢٥/٠٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٠٤/٠٤/١٣ م). الصادر بمدينة جدة. وتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية) والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة ومجمعات تجارية استهلاكية.

وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لنظامها الأساس بالآتي:

- ١) الزراعة والحراثة وصيد الأسماك.
- ٢) إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.
- ٣) التشييد.
- ٤) تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.
- ٥) أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
- ٦) المعلومات والاتصالات.
- ٧) الأنشطة العقارية.
- ٨) الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.
- ٩) الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.
- ١٠) أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.
- ١١) الفنون والترفيه والتسلية

وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لسجلها التجاري الرئيسي فيما يلي:

- ١) مجمعات تجارية استهلاكية.
- ٢) شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
- ٣) إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- ٤) إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- ٥) التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة.
- ٦) التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة.
- ٧) الوساطة العقارية.

كما في تاريخ هذه النشرة، تتكون قطاعات الأعمال الرئيسية للمجموعة مما يلي (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢-٧) (نظرة عامة على أعمال المجموعة):

- ١) قطاع المراكز التجارية: يشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية.
- ٢) قطاع المشاريع: يشمل بناء وتطوير وبيع العقارات قيد التطوير (الأراضي والفلل والشقق) ويشمل تطوير العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد.

تقوم المجموعة بتطوير الوحدات السكنية ولديها سلسلة من المشاريع السكنية والتي بدأت بمشروع مشارف السكني الذي تم إنطلاقه في العام ٢٠١٢م لتستمر نجاحات الشركة في المنطقة الغربية ومن ثم توسعت المجموعة بعملياتها حيث أطلقت أول مشروع لها في مدينة الرياض وهو مشروع مشارف هيلز في العام ٢٠١٣م الحاصل على جائزة أفضل مشروع إسكاني والذي تم تقديمه من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

منذ نشأة الشركة وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، قامت المجموعة بتطوير ٠,٢ مليون متر مربع و٠,٢ مليون متر مربع من الوحدات السكنية، على التوالي. و٣,١ مليون متر مربع و٤,٨ مليون متر مربع من الأراضي السكنية في الرياض وجدة، على التوالي.

كما تشغل المجموعة عشرة مراكز تجارية في المدن الرئيسية بالمملكة، والتي تخدم فئات المجتمع، كما تركز المجموعة على جذب الزائرين الراغبين في التسوق في المحلات التجارية التي تستهدف شريحة الزائرين ذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط، مما يساهم في تغطية أكبر شريحة من مستهلكي قطاع البيع بالتجزئة في المملكة. وقد حصلت المجموعة على عدة جوائز فيما يخص مراكزها التجارية ومن ضمنها جائزة أفضل مجمع تجاري على مستوى آسيا والخليج التي حصل عليها ثلاثة من المراكز التجارية التابعة للمجموعة في عام ٢٠١٥م، وهي عالية مول في المدينة المنورة ودانة مول في ينبع والعزيرية مول في الرياض (مركز تجاري سابق للمجموعة). كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، تم تأجير ما نسبته ٨٩,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المراكز التجارية للمجموعة البالغة نحو ١,٧ مليون متر مربع.

حققت الشركة إيرادات بلغت ٦٢٥,٧ مليون ريال سعودي و٦٤٧,٨ مليون ريال سعودي و٤٦٦,٦ مليون ريال سعودي و٢٠١ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي. وبلغ صافي دخل الشركة ٢٣٤,٠ مليون ريال سعودي و٢٨٠,٠ مليون ريال سعودي و٢٤٢,٤ مليون ريال سعودي و٦٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي. بلغت القيمة الإجمالية لأصول الشركة ٢,٨٢٩,١ مليون ريال سعودي و٢,٩٦٥,٤ مليون ريال سعودي و٢,٧٧٧,٨ مليون ريال سعودي و٩٢٨,٦ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وكما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي. بلغ إجمالي التزامات الشركة ١,٠٨٤,٣ مليون ريال سعودي و٩٨٢,١ مليون ريال سعودي و٨٢٩,٦ مليون ريال سعودي و٩٦٤ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وكما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي.

رؤية الشركة ورسالتها واستراتيجيتها

الرؤية والرسالة

أن ترفع جودة حياة المجتمعات من خلال تقديم ممتلكات عقارية بأسلوب حياة مميز.

الاستراتيجية

فيما يلي الركائز الثلاث لاستراتيجية الشركة التنافسية:

- **زيادة الحصة السوقية للمجموعة** - تعمل المجموعة على الحفاظ على استمرار نمو حصتها السوقية في المملكة من خلال تطوير مجتمعات سكنية للبيع ومشاريع تجارية مدرة للدخل المستمر. ولتعزيز العوائد تمول المجموعة مشاريعها عن طريق تمويل بنكي متوافق مع الشريعة والبيع على الخارطة وتطوير المشاريع التجارية على أراضٍ مؤجرة على المدى البعيد والدخول في شراكات مع أصحاب الأراضي السكنية متى ما كان ذلك مجدداً للطرفين.
- **تعزيز ثقافة الخدمة عالية الجودة** - تلتزم المجموعة بتوفير جودة حياة أفضل عن طريق توفير أفضل المنتجات والخدمات إلى عملائها بشكل مستمر ومستدام سواء من خلال التصميم المتميز أو المرافق والخدمات المقدمة، كما تعمل باستمرار على تحسين جودة مشاريعها وتطويرها، والذي يتم عن طريق التطوير المستمر لكفاءات الموظفين والبحث المستمر في كيفية رفع الجودة المقدمة. وتلتزم المجموعة بضوابط الجودة الصارمة التي حددها في جميع مراحل التطوير. كما تعمل المجموعة على تطوير العديد من مراكزها التجارية لتحسين تجارب الزائرين والارتقاء إلى تطلعاتهم، من خلال زيادة تنوع المستأجرين لإتاحة إمكانية تمتع الزائرين بتجربة تسوق متكاملة وفريدة وتهدف المجموعة إلى توسعة المساحات المخصصة للترفيه لجعل مراكزها التجارية

وجهة تتماشى مع جميع أذواق الزائرين المتغيرة. ويشمل ذلك خطط المجموعة بإقامة دور السينما في أربعة من المراكز التجارية الخاصة بها على المدى المتوسط.

- توفير قوى عاملة متمكنة بنسب سعودة مرتفعة وتنمية المواهب المتميزة - تهدف المجموعة إلى استقطاب المواهب والكفاءات الوطنية المتميزة والاحتفاظ بها من خلال تقديم العديد من المزايا لتعزيز بيئة العمل الإيجابية والداعمة لضمان فرص النمو المهني التي تهدف إلى ترسيخ سمعة المجموعة باعتبارها من أفضل بيئات العمل، وقد حازت المجموعة على عدة جوائز كأفضل بيئة عمل. وفي ضوء حرص المجموعة على استقطاب المواهب الوطنية والحفاظ عليها، تم تصنيف نطاقات الشركة في الفئة «البلاتينية» (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٤-٩-٢) (التوطين)).

نواحي القوة والمزايا التنافسية للمجموعة

هناك العديد من العوامل التي تمكّن الشركة من المنافسة مع منافسيها الحاليين والمحتملين وتمنحها سمات وخصائص قوية تمكنها من النمو المستدام، وتشمل هذه العوامل:

- التركيز على جودة الحياة: ساهمت مشاريع الشركة في المقام الأول في تغيير النمط التقليدي عن البناء والسكن ليصبح مفهومًا حديثًا تكامليًا يُعنى بالعيش بأسلوب متناغم مع كل البيئة المحيطة من سكن وأعمال وترفيه وصحة ولياقة في ضواحي مشاريع المجموعة بما توفره من خدمات وإسهامات تتواءم مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ وبرامج جودة الحياة وأيضًا تطلعات السكان ورواد المشاريع التجارية على حد سواء.
- الاستفادة من موارد العقارات المالية: تمتلك المجموعة أصولًا متعددة في مجال العقارات التجارية والتي تدر دخلًا سنويًا يمكنها من إعادة تشغيله في تعظيم الملاءة المالية للشركة، كما تساهم في مواجهة التقلبات والدورة المالية للمشاريع السكنية والاقتصاد، وتنتشر محفظة هذه الأصول حاليًا في ست مدن رئيسية في المملكة.
- إدارة متمرسه: يتمتع فريق الإدارة العليا للشركة بخبرة طويلة في قطاع تطوير العقارات وتشغيل المراكز التجارية اكتسبها من خلال التعاملات المكثمة مع العملاء. إضافة إلى تبوؤ فريق الإدارة العليا لمناصب عليا في مجالات ذات الصلة، في السابق.
- مواقع مشاريع متميزة: تعمل الشركة على الإيفاء بوعودها لعملائها بالحصول على أفضل المواقع التطويرية سواء السكنية منها أو التجاري والذي يجعل من موقع الأرض استثمارًا طويل الأجل للعميل بعد حصوله على الوحدة العقارية من المجموعة.
- تنوع العقارات المملوكة من قبل المجموعة وتنوع أنشطتها: لدى المجموعة محفظة متنوعة للعقارات وتقوم بتشغيلها إما في المراكز التجارية أو الوحدات السكنية ما يجعل للمجموعة حضورًا قويًا وراسخًا في كلا القطاعين التي تعمل بهما المجموعة.

ملخص المعلومات المالية

تم استخراج المعلومات المالية للشركة المبينة أدناه للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م من القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م. وتم استخراج المعلومات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وتم استخراج المعلومات المالية للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م من المعلومات المقارنة للقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ولم تخضع هذه المعلومات لأي تعديل جوهري، ما لم يتم النص على خلاف ذلك.

ينبغي أن تقرأ المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية المبينة أدناه جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المقدمة في القسم (٢-٢) (عوامل المخاطرة) والقوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م المدرجة في القسم (١٥-١) (القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها) وغير ذلك من المعلومات المالية الواردة في أي جزء آخر من هذه النشرة.

الجدول ٥: ملخص قائمة الربح والخسارة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		ألف ريال سعودي
	٢٠٢٢م (غير مراجعة)	٢٠٢١م (مراجعة)	
٢٠٢٣م (غير مراجعة)	٢٠٢٢م (غير مراجعة)	٢٠٢٢م (مراجعة)	٢٠٢١م (مراجعة)
٢٠١,٠١٦	٤٦٦,٥٥٨	٦٤٧,٨٤٦	٦٢٥,٧٠٧
الإيرادات			
(٨٨,٥٧٢)	(١٨٢,٦٨١)	(٢٦٩,٠٨٧)	(٤٤٨,٢٥٨)
تكلفة الإيرادات			
١١٢,٤٤٤	٢٨٢,٨٧٧	٣٧٨,٧٥٩	١٧٧,٤٤٩
إجمالي الربح			
(٤,٩٥٨)	(٥,٠٢٢)	(١٦,٥٦٧)	(١٢,٣٦٤)
مصاريف بيعية وتسويقية			
(٢٩,٨٢٧)	(٢٤,٥٣٨)	(٥٦,٠٨١)	(٤٤,٢٠٥)
مصاريف عمومية وإدارية			
٠	٠	-	(٦,٧٧٥)
الانخفاض في قيمة الموجودات المالية			
(٣٧١)	٩,٤٥٣	-	١٦٢,٨٤٧
الأرباح التشغيلية الأخرى			
٠	٠	٩,٤٥٢	-
مكسب من استبعاد استثمارات عقارية			
٧٧,٢٨٨	٢٦٢,٧٧٠	٣١٥,٥٦٣	٢٧٦,٩٥٢
الربح التشغيلي			
(٧,٨١٢)	(٩,٧٧١)	(٢٠,١٨٧)	(١٣,٦٤٧)
تكاليف تمويلية			
٧,٣٥٧	٦٥٧	٤,٦٩١	٣,٤٢٨
إيرادات تمويلية			
٧٦,٨٣٣	٢٥٣,٦٥٦	٣٠٠,٠٦٧	٢٦٦,٧٣٣
الربح قبل الزكاة			
(٩,٨٥٠)	(١٠,٨٦١)	(٢٠,١٠٠)	(٣٢,٧٠٠)
الزكاة			
٦٦,٩٨٣	٢٤٢,٧٩٥	٢٧٩,٩٦٧	٢٣٤,٠٣٣
صافي ربح السنة			
(٣,٦١٢)	(٤٤٧)	(٢,٦٠٢)	(٨٣٠)
إعادة القياس لالتزامات منافع للموظفين			
٦٣,٣٧٠	٢٤٢,٣٤٨	٢٧٧,٣٦٥	٢٣٣,٢٠٣
مجموع الدخل الشامل للسنة			

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

الجدول ٦: ملخص قائمة المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢ و٢٠٢٣ وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣

كما في ٣٠ يونيو		كما في ٣١ ديسمبر		ألف ريال سعودي
٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (مراجعة)	٢٠٢١ (مراجعة)	
٢,٢٣٣,٥٣٦	٢,٠٥٢,٢٢٣	٢,٢٢١,٦٨٣	٢,٠٤٤,٧٤٦	الموجودات غير المتداولة
٧٠٥,٠٩٠	٧٢٥,٦٥٨	٧٤٣,٧٤٦	٧٨٤,٣١١	الموجودات المتداولة
٢,٩٣٨,٦٢٦	٢,٧٧٧,٨٨١	٢,٩٦٥,٤٢٩	٢,٨٢٩,٠٥٧	مجموع الموجودات
١,٩٧٤,٦٥٤	١,٩٤٨,٢٦٥	١,٩٨٣,٢٨٣	١,٧٤٤,٧٤٢	مجموع حقوق الملكية
٥٩٥,٠٧٢	٤٨٧,١٧٣	٥٥٩,٨٩١	٧٩٤,٤٢٣	المطلوبات غير المتداولة
٣٦٨,٩٠٠	٣٤٢,٤٤٣	٤٢٢,٢٥٥	٢٨٩,٨٩٢	المطلوبات المتداولة
٩٦٣,٩٧٢	٨٢٩,٦١٦	٩٨٢,١٤٦	١,٠٨٤,٣١٥	مجموع المطلوبات
٢,٩٣٨,٦٢٦	٢,٧٧٧,٨٨١	٢,٩٦٥,٤٢٩	٢,٨٢٩,٠٥٧	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

الجدول ٧: ملخص قائمة التدفقات النقدية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢ وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		ألف ريال سعودي
٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (مراجعة)	٢٠٢١ (مراجعة)	
١٨,٠٦٢	٤١٩,٧٢٦	٦٠٧,٥٤٢	٤٦٤,٧١١	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٢٧,٢٩٦)	(١٨,٣٦٧)	(٩١,٧٧٣)	(٨٧,٦١٥)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(٧٥,٦١٠)	(٢٩٥,٢٦٢)	(٣٠٩,١٦٣)	(٣٧١,٨٢٧)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية
(٨٤,٩٤٤)	١٠٦,٠٩٧	٢٠٦,٦٠٦	٥,٢٦٩	صافي التغيير في النقد وما في حكمه
٣٧٩,٧٠٦	١٧٣,٠٩٩	١٧٣,٠٩٩	١٦٧,٨٣٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٩٤,٧٦٢	٢٧٩,١٩٦	٣٧٩,٧٠٥	١٧٣,٠٩٩	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

الجدول ٨: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢ وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		معدل النمو في الإيرادات
٢٠٢٣ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (مراجعة)	٢٠٢١ (مراجعة)	
%٥٧,٠-	%٢٠٦,٠	%٤,٠	%١٣٩,٠	معدل النمو في الإيرادات
%٧١,٠-	%٢٦٨,٠	%١٤,٠	%١,٥٤٣	معدل النمو في الربح التشغيلي
%٥٦,٠	%٦١,٠	%٥٨,٠	%٢٨,٠	هامش إجمالي الربح ^(١)
%٣٣,٠	%٥٢,٠	%٤٣,٠	%٣٧,٠	هامش صافي الربح ^(٢)
٣٣٦,١٩٠	٣٨٣,٢١٥	٣٢١,٤٩١	٤٩٤,٤١٩	رأس مال العامل (ألف ريال سعودي)
١,٩١	٢,١٢	١,٧٦	٢,٧١	نسبة التداول (مرة)
٢,٩٣٨,٦٢٦	٢,٧٧٧,٨٨١	٢,٩٦٥,٤٢٩	٢,٨٢٩,٠٥٧	إجمالي الموجودات (ألف ريال سعودي)

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٢٠٢٢ م (مراجعة)	٢٠٢١ م (مراجعة)	
٢,٠%	٩,٠%	١٠,٠%	٨,٠%	العائد على الموجودات ^(٣)
٣,٠%	١٢,٠%	١٥,٠%	١٣,٠%	العائد على حقوق الملكية ^(٤)
١,٩١	٢,١٢	١,٧٦	٢,٧	الموجودات المتداولة/المطلوبات المتداولة ^(٥)
٤٩,٠%	٤٣,٠%	٥٠,٠%	٦٢,٠%	نسبة الدين/حقوق الملكية
٣٣,٠%	٣٠,٠%	٣٣,٠%	٢٨,٠%	نسبة الدين/إجمالي الموجودات

/المصدر: الشركة.

- (١) هامش إجمالي الربح هو إجمالي الربح مقسومًا على إيرادات المجموعة كما في نهاية السنة المالية ذات الصلة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م، ويتم التعبير عنه كنسبة مئوية.
- (٢) هامش صافي الربح هو صافي الربح مقسومًا على إيرادات المجموعة كما في نهاية السنة المالية ذات الصلة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م، ويتم التعبير عنه كنسبة مئوية.
- (٣) العائد على الموجودات هو صافي ربح السنة مقسومًا على إجمالي الموجودات كما في نهاية السنة المالية ذات الصلة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م، ويتم التعبير عنه كنسبة مئوية.
- (٤) العائد على حقوق الملكية هو صافي ربح السنة مقسومًا على حقوق الملكية كما في نهاية السنة المالية ذات الصلة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م، ويتم التعبير عنه كنسبة مئوية.
- (٥) نسبة الموجودات المتداولة إلى المطلوبات المتداولة هي الموجودات المتداولة مقسومًا على المطلوبات المتداولة كما في نهاية السنة المالية ذات الصلة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م.

ملخص عوامل المخاطرة

ينبغي على المستثمرين المحتملين دراسة كافة المعلومات الواردة في هذه النشرة بعناية قبل الاستثمار في أسهم الطرح بما في ذلك على وجه الخصوص عوامل المخاطرة الواردة أدناه، والموضحة بشكل مفصل في القسم (٢-٢) (عوامل المخاطرة).

المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

- المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية في الوضع المالي لمستأجري المراكز التجارية
- المخاطر المتعلقة بآثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة على أعمال المجموعة
- المخاطر المتعلقة بالاحتفاظ بالعملاء الحاليين أو جذب عملاء جدد
- المخاطر المتعلقة بالتراجع العام في حركة الزائرين والإنفاق
- المخاطر المتعلقة بالتأخير في تحصيل الإيجارات
- المخاطر المتعلقة بقدرة العملاء على الحصول على التمويل المناسب
- المخاطر المتعلقة بالانقطاعات التشغيلية غير المتوقعة في أعمال المجموعة
- المخاطر المتعلقة بقدرة البنية التحتية أو الأنظمة الداخلية للمجموعة في دعم نموها واستراتيجيتها المخطط لها بشكل كافٍ
- المخاطر المتعلقة بتطوير مشاريع المجموعة
- المخاطر المتعلقة بتفاوت وعدم استمرار إيرادات المجموعة من قطاع مشاريع التطوير العقاري
- المخاطر المتعلقة ببناء المراكز التجارية
- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على مقاولين من الغير
- المخاطر المتعلقة باتفاقيات البناء والتطوير التي تبرمها المجموعة
- المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بتعرض الأداء المالي للمجموعة لتقلبات في قطاع العقارات
- المخاطر المرتبطة بتركز إيرادات تأجير المراكز التجارية من العملاء الرئيسيين
- المخاطر المرتبطة بتركز إيرادات قطاع المشاريع من العملاء الرئيسيين
- المخاطر المرتبطة بتركز الموردين
- المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات المجموعة في بعض مراكز تجارية كبرى خاصة بها
- المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار الرئيسية
- المخاطر المتعلقة بتقييم العقارات
- المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات المجموعة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات
- المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية حول عقارات المجموعة
- المخاطر المتعلقة بتركز المقاولين
- المخاطر المتعلقة بالمنازعات القضائية
- المخاطر المتعلقة بقدرة المجموعة على الحفاظ على صورة وسمعة علامتها التجارية
- المخاطر المتعلقة بسوء تصرف المستأجرين أو الموظفين
- المخاطر المتعلقة بآلية البيع على الخارطة التي تعتمد عليها المجموعة
- المخاطر المتعلقة بالتمويل
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الائتمانية
- المخاطر المتعلقة بالرهون العقارية
- المخاطر المتعلقة بقدرة المجموعة على جذب المؤهلات الجديدة وتدريبها أو الاحتفاظ بالكفاءات الحالية
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين



- المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين وأخطائهم
- المخاطر المتعلقة بكفالة وتوظيف الموظفين غير السعوديين
- المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
- المخاطر المتعلقة بمشاركة أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين في أعمال منافسة لأعمال المجموعة
- المخاطر المتعلقة بقصور الخبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة
- المخاطر المتعلقة بأعطال نظم تقنية المعلومات
- المخاطر المتعلقة بعدم توفير التغطية التأمينية الكافية
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية في أسعار الفائدة
- المخاطر المتعلقة بالائتمان وبتحصيل الذمم المدينة المستحقة
- المخاطر المتعلقة بحوكمة الشركات
- المخاطر المتعلقة باستخدام الافتراضات والتقديرات والآراء المحاسبية والأخطاء المقابلة
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية بالعملة الأجنبية

المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

- المخاطر المتعلقة بالسوق العقارية عامة
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية
- المخاطر المتعلقة بنزع الملكية
- المخاطر المتعلقة بإيقاف البيع والشراء أو العمل على الأراضي
- المخاطر المتعلقة بالامتثال لنظام الشركات الجديد ولوائح التنفيذ
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمتطلبات التوطين
- المخاطر المتعلقة بالزيادة في الرسوم الحكومية المطبقة على العاملين غير السعوديين
- المخاطر المتعلقة بنظام رسوم الأراضي البيضاء
- المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية
- المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة
- المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل واستحقاقات الزكاة المحتملة
- المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات
- المخاطر المتعلقة بالفشل في المنافسة بفعالية
- المخاطر المتعلقة بتفشي أمراض معدية أو أية مخاوف صحية خطيرة عامة

المخاطر المتعلقة بالأسهم التي سيتم إدراجها إدراجاً مباشراً في السوق الموازية

- المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابق لأسهم الطرح
- المخاطر المتعلقة بتوزيع أرباح لحاملي الأسهم
- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق
- المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق
- المخاطر المتعلقة باستمرار التداول على المستثمرين المؤهلين
- المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة مستقبلاً
- المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية

جدول المحتويات

١	١. التعريفات والمصطلحات	
٦	٢. عوامل المخاطرة	
٦	١.٢ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها	
٣٠	٢.٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية	
٣٦	٣.٢ المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح	
٣٨	٣. خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها	
٣٨	١.٣ نظرة عامة	
٣٩	٢.٣ تاريخ الشركة وتطور رأس مالها	
٤١	٣.٣ هيكل المجموعة	
٤٣	٤.٣ هيكل المساهمة الحالي	
٥٧	٥.٣ الرؤية والرسالة والإستراتيجية	
٥٨	٦.٣ المزايا التنافسية	
٥٨	٧.٣ نظرة عامة على أعمال المجموعة	
٧٣	٨.٣ استمرارية الأعمال	
٧٤	٤. هيكل الملكية والهيكل التنظيمي	
٧٤	١.٤ هيكل الملكية	
٧٦	٢.٤ الهيكل التنظيمي	
٧٧	٣.٤ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس	
٨٩	٤.٤ لجان مجلس الإدارة	
٩٧	٥.٤ الإدارة العليا	
١١١	٦.٤ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين	
١١١	٧.٤ حوكمة الشركة	
١٠٢	٨.٤ تعارض المصالح	
١٠٤	٩.٤ الموظفون	

١٠٦ ٠- سياسة توزيع الأرباح

١٠٧ ٦- استخدام متحصلات الطرح

١٠٨ ٧- إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

١١٠ ٨- المعلومات القانونية

١١٠ ١-٨ الشركة

١١٠ ٢-٨ هيكل ملكية الأسهم

١١٢ ٣-٨ الشركات التابعة

١١٣ ٤-٨ الموافقات والترخيص والشهادات الحكومية

١١٧ ٥-٨ الاتفاقيات الجوهرية

١٢٠ ٦-٨ اتفاقيات التمويل

١٢٢ ٧-٨ العقارات

١٣٤ ٨-٨ عقود الإيجار

١٣٦ ٩-٨ وثائق التأمين

١٣٧ ١٠-٨ المعاملات والمقود مع الأطراف ذوي العلاقة

١٤٢ ١١-٨ الملكية الفكرية

١٤٤ ١٢-٨ التقاضي

١٤٥ ١٣-٨ ملخص النظام الأساسي

١٥٥ ٩- مصاريف الطرح

١٥٦ ١٠- تعهدات الشركة

١٥٦ ١٠-١ تعهدات الشركة بعد الإدراج

١٥٧	١١- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه
١٥٧	١-١١ الاكتتاب في أسهم الطرح
١٥٧	٢-١١ طريقة وشروط التقدم بطلب الاكتتاب
١٥٨	٣-١١ فترة الطرح وشروطه
١٦٠	٤-١١ الإشعار بالتخصيص ورد الفائض
١٦٠	٥-١١ أحكام متفرقة
١٦٠	٦-١١ الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الطرح
١٦٣	٧-١١ القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم
١٦٣	٨-١١ إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة
١٦٤	١٢- التعهدات الخاصة بالاكتتاب
١٦٤	١-١٢ إقرارات المكتتبين
١٦٤	٢-١٢ سجل الأسهم وترتيبات التعامل
١٦٤	٣-١٢ السوق المالية السعودية (تداول)
١٦٤	٤-١٢ تداول الأسهم في السوق الموازية
١٦٦	١٣- إجراءات عدم اكتمال الطرح
١٦٧	١٤- المستندات المتاحة للمعينة
١٦٨	١٥- القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها

دليل الجداول

د	الجدول ١: أعضاء مجلس إدارة الشركة
ح	الجدول ٢: كبار المساهمين وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح
ي	الجدول ٣: الجدول الزمني المتوقع للطرح
ل	الجدول ٤: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده
ف	الجدول ٥: ملخص قائمة الربح والخسارة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢ وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣
ص	الجدول ٦: ملخص قائمة المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢ وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣
ص	الجدول ٧: ملخص قائمة التدفقات النقدية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢ وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣
ص	الجدول ٨: مؤشرات الأداء الرئيسية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢ وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣
١٤	الجدول ١-٢: تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المراكز التجارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢
١٥	الجدول ٢-٢: تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المراكز التجارية لفترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣
١٦	الجدول ٣-٢: تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المشاريع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢
١٦	الجدول ٤-٢: تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المشاريع لفترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣
١٧	الجدول ٥-٢: تفاصيل أكبر خمسة موردين للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢
١٧	الجدول ٦-٢: تفاصيل أكبر خمسة موردين للمجموعة لفترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣
٢٠	الجدول ٧-٢: الانخفاض في القيمة العادلة لعقارات الشركة
٢٨	الجدول ٨-٢: تفاصيل أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢
٢٩	الجدول ٩-٢: تفاصيل أعمار الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ و٢٠٢٣
٣٩	الجدول ١-٣: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٢٥/٠١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٠٤/٠٢/٢٤ م)
٣٩	الجدول ٢-٣: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٢٧/٠٧/١٣ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٨/٠٧ م)
٤٠	الجدول ٣-٣: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٦ م)
٤٠	الجدول ٤-٣: التغييرات والأحداث التاريخية الرئيسية
٤١	الجدول ٥-٣: حصص الشركة في الشركات التابعة كما في تاريخ هذه النشرة
٤١	الجدول ٦-٣: تفاصيل إيرادات كل من الشركات التابعة ونسبة مبيعاتهم من إجمالي إيرادات المجموعة
٤٢	الجدول ٧-٣: هيكل ملكية شركة مشارف الدولية المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة
٤٢	الجدول ٨-٣: هيكل ملكية شركة كنان العمران كما في تاريخ هذه النشرة
٤٢	الجدول ٩-٣: هيكل ملكية شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة
٤٣	الجدول ١٠-٣: هيكل ملكية شركة ديار المشرق للتطوير العقاري كما في تاريخ هذه النشرة
٤٣	الجدول ١١-٣: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده
٤٦	الجدول ١٢-٣: تفاصيل المساهمين الذين يمتلكون ٥,٠% أو أكثر من الأسهم العادية ملكية مباشرة كما في تاريخ هذه النشرة
٤٧	الجدول ١٣-٣: هيكل ملكية شركة مجموعة صافولا كما في تاريخ هذه النشرة
٤٧	الجدول ١٤-٣: هيكل ملكية شركة أصيلة للاستثمار كما في تاريخ هذه النشرة
٤٨	الجدول ١٥-٣: هيكل ملكية شركة عبدالقادر المهديب وأولاده كما في تاريخ هذه النشرة
٤٨	الجدول ١٦-٣: هيكل ملكية شركة أموال الأجيال القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

٤٩	الجدول ٣-١٧: هيكل ملكية شركة المهيدب القابضة كما في تاريخ هذه النشرة
٤٩	الجدول ٣-١٨: هيكل ملكية شركة القدس العربية للتجارة المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة
٥٠	الجدول ٣-١٩: هيكل ملكية شركة روافد الحضارة القابضة كما في تاريخ هذه النشرة
٥٠	الجدول ٣-٢٠: هيكل ملكية شركة أجيال التوحيد كما في تاريخ هذه النشرة
٥٠	الجدول ٣-٢١: هيكل ملكية شركة الجسور المتينة كما في تاريخ هذه النشرة
٥١	الجدول ٣-٢٢: هيكل ملكية شركة الأروع مقام القابضة كما في تاريخ هذه النشرة
٥١	الجدول ٣-٢٣: هيكل ملكية شركة الخطوة الراقية القابضة كما في تاريخ هذه النشرة
٥١	الجدول ٣-٢٤: هيكل ملكية شركة العمران الوثيق كما في تاريخ هذه النشرة
٥٢	الجدول ٣-٢٥: هيكل ملكية الشركة المتحدة للتجارة والتقنية الدولية المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة
٥٢	الجدول ٣-٢٦: هيكل ملكية شركة جرير للتطوير التجاري كما في تاريخ هذه النشرة
٥٣	الجدول ٣-٢٧: هيكل ملكية شركة جرير للاستثمارات التجارية كما في تاريخ هذه النشرة
٥٣	الجدول ٣-٢٨: هيكل ملكية شركة حرمة الدولية كما في تاريخ هذه النشرة
٥٤	الجدول ٣-٢٩: هيكل ملكية شركة مشاريع حرمة كما في تاريخ هذه النشرة
٥٤	الجدول ٣-٣٠: هيكل ملكية شركة لبب حرمة كما في تاريخ هذه النشرة
٥٤	الجدول ٣-٣١: هيكل ملكية شركة نورة الوطنية كما في تاريخ هذه النشرة
٥٥	الجدول ٣-٣٢: هيكل ملكية شركة حرمة الوطنية كما في تاريخ هذه النشرة
٥٥	الجدول ٣-٣٣: هيكل ملكية شركة بنك البلاد كما في تاريخ هذه النشرة
٥٦	الجدول ٣-٣٤: هيكل ملكية شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده كما في تاريخ هذه النشرة
٥٦	الجدول ٣-٣٥: هيكل ملكية شركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية كما في تاريخ هذه النشرة
٥٧	الجدول ٣-٣٦: هيكل ملكية شركة عبدالله إبراهيم محمد السبيعي ايمز القابضة كما في تاريخ هذه النشرة
٦٠	الجدول ٣-٣٧: تفاصيل المساحات التأجيرية والمؤجرة ونسب الإشغال للمراكز التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
٦١	الجدول ٣-٣٨: مشروع مشارف هيلز
٦١	الجدول ٣-٣٩: مشروع مخطط مهرة
٦١	الجدول ٣-٤٠: مشروع مشارف
٦٢	الجدول ٣-٤١: مشروع مخطط تلاله
٦٢	الجدول ٣-٤٢: مشروع مخطط آرام
٦٢	الجدول ٣-٤٣: مشروع تلاله ريزيدنس
٦٣	الجدول ٣-٤٤: مشروع توسعة عالية مول
٦٣	الجدول ٣-٤٥: مشروع أرض خليج سلمان
٦٣	الجدول ٣-٤٦: مشروع مجمع سكني للإيجار
٦٤	الجدول ٣-٤٧: مشروع شقق تلاله
٦٨	الجدول ٣-٤٨: تفاصيل إيرادات عقود الإيجار في المراكز التجارية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م
٧٠	الجدول ٣-٤٩: تفاصيل إيرادات المجموعة من قطاع تطوير المشاريع للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م
٧٢	الجدول ٣-٥٠: تفاصيل التواجد الجغرافي للمجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م
٧٢	الجدول ٣-٥١: الجوائز التي حصلت عليها المجموعة كما في تاريخ هذه النشرة
٧٤	الجدول ٤-١: هيكل الملكية المباشرة للشركة قبل الطرح ويعدده

٧٧	الجدول ٢-٤: مجلس إدارة الشركة
٩١	الجدول ٣-٤: أعضاء لجنة المراجعة
٩٥	الجدول ٤-٤: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت
٩٧	الجدول ٥-٤: أعضاء لجنة الاستثمار
٩٧	الجدول ٦-٤: تفاصيل كبار التنفيذيين
١٠٠	الجدول ٧-٤: ملخص عقود العمل المبرمة مع الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي
١٠١	الجدول ٨-٤: مكافآت مجلس الإدارة وأهم خمسة من كبار التنفيذيين (بما في ذلك الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
١٠٢	الجدول ٩-٤: ملخص مصالح أعضاء مجلس الإدارة في الأسهم الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة
١٠٢	الجدول ١٠-٤: ملخص للعقود والمعاملات المبرمة مع الأطراف ذوي العلاقة ومن بينها تلك التي يكون فيها لعضو مجلس الإدارة أو عضو الإدارة العليا أو أي من أقربائهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة كما في تاريخ هذه النشرة
١٠٤	الجدول ١١-٤: تفاصيل مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أنشطة مشابهة أو منافسة لأعمال الشركة من خلال عضويتهم في مجلس الإدارة أو ملكيتهم كما في تاريخ هذه النشرة
١٠٤	الجدول ١٢-٤: عدد موظفي الشركة حسب القسم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
١٠٥	الجدول ١٣-٤: عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة ونسب التوطين المحققة لكل منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
١٠٦	الجدول ١٥-١: الأرباح المعلنة والموزعة في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م (ألف ريال سعودي)
١١٠	الجدول ٨-١: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده
١١٢	الجدول ٨-٢: هيكل ملكية الشركات التابعة كما في تاريخ هذه النشرة
١١٣	الجدول ٨-٣: تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة وشركاتها التابعة
١١٤	الجدول ٨-٤: تفاصيل التراخيص والشهادات التنظيمية التي حصلت عليها الشركة وشركاتها التابعة
١١٥	الجدول ٨-٥: ملخص التراخيص التشغيلية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة
١١٧	الجدول ٨-٦: الاتفاقيات الجوهرية
١٢٠	الجدول ٨-٧: تفاصيل اتفاقيات التمويل
١٢٢	الجدول ٨-٨: تفاصيل العقارات المملوكة للشركة وشركاتها التابعة
١٣٤	الجدول ٨-٩: تفاصيل عقود الإيجار الرئيسية
١٣٦	الجدول ٨-١٠: عدد عقود الإيجار المبرمة مع العملاء حسب مدد الإيجار
١٣٦	الجدول ٨-١١: تفاصيل وثائق التأمين
١٤٢	الجدول ٨-١٢: تفاصيل العلامات التجارية
١٤٤	الجدول ٨-١٣: تفاصيل اسم نطاق الإنترنت
١٥٨	الجدول ١١-١: قائمة المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة

دليل الأشكال

٤٦	الشكل ٣-١: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ هذه النشرة
٧٦	الشكل ٤-١: الهيكل التنظيمي للشركة

التعريفات والمصطلحات

١-

إدارة أو الإدارة العليا	إدارة شركة كنان الدولية للتطوير العقاري.
إجمالي الناتج المحلي	إجمالي الناتج المحلي (وهو أشمل مقياس كمي لإجمالي النشاط الاقتصادي في الدولة، ويمثل القيمة النقدية لجميع البضائع والخدمات المنتجة داخل الحدود الجغرافية للدولة على مدى فترة زمنية معينة).
إجمالي الناتج المحلي للفرد	نصيب الفرد من إجمالي الناتج المحلي، وهو ما يمثل مقياساً لمتوسط دخل الفرد في دولة ما (ويتم حسابه بقسمة إجمالي الناتج المحلي على عدد السكان).
الإدراج	إدراج أسهم الشركة في قائمة الشركات المدرجة في السوق الموازية والموافقة على تداول أسهمها.
الأراضي البيضاء	كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري تقع داخل حدود النطاق العمراني.
أعضاء المجلس (ومنفردين عضو المجلس)	أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة للشركة والذين تظهر أسماؤهم في القسم (٤-) (هيكل الملكية والهيكل التنظيمي).
الأقارب	الزوج والزوجة والأولاد القصر. ولغرض لائحة حوكمة الشركات: (١) الآباء والأمهات والأجداد والجدة (وإن علوا). (٢) الأولاد وأولادهم (وإن نزلوا). (٣) الإخوة والأخوات الأشقاء أو لأب أو لأم. (٤) الأزواج والزوجات.
أسهم الطرح	ثلاثة ملايين وستمئة ألف (٣,٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي من أسهم الشركة، تمثل ٣,٠٪ من رأس مال الشركة.
أمين السر	أمين سر مجلس إدارة الشركة.
الجمعية العامة	الجمعية العامة غير العادية أو الجمعية العامة العادية، وتعني «الجمعية العامة» أي جمعية عامة للشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين والتي تعقد وفقاً للنظام الأساسي.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين والتي تعقد وفقاً للنظام الأساسي.
الجمهور	الأشخاص غير المذكورين أدناه: (١) تابعو المصدر. (٢) المساهمون الكبار في المصدر. (٣) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. (٤) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. (٥) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. (٦) أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١)، (٢)، (٣)، (٤) أو (٥) أعلاه. (٧) أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١)، (٢)، (٣)، (٤)، (٥) أو (٦) أعلاه. (٨) الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٠٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية (وتفسر كلمة «حكومية» وفقاً لذلك).
البنك المركزي السعودي أو ساما	البنك المركزي السعودي.
الطرح	الطرح العام الأولي لعدد ثلاثة ملايين وستمئة ألف (٣,٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل، بما يمثل (٣,٠٪) من رأس مال الشركة ويسعر طرح يبلغ (●)(●) ريال سعودي للسهم الواحد، لفرض الإدراج في السوق الموازية.
اللجان	لجنة المراجعة ولجنة الترشيدات والمكافآت ولجنة الاستثمار للشركة.
اللجنة المصرفية	لجنة المنازعات المصرفية التابعة للبنك المركزي السعودي (ساما) المسؤولة عن الفصل في المنازعات بين المقرضين والعملاء.

برنامج نطاقات	هو برنامج أطلقته وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بموجب قرار وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزير العمل سابقاً) رقم ٤٠٤٠ بتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٢هـ (الموافق ٩/١٠/٢٠١١م) المبني على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ بتاريخ ٢١/٥/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/١٠/١٩٩٤م) لتقديم حوافز للمنشآت كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين. ويقوم هذا البرنامج بتقييم أداء أي منشأة على أساس نطاقات محددة، وهي البلايني والأخضر (المنقسم إلى ثلاث فئات: الأخضر المنخفض والمتوسط والمرتفع) والأحمر. وتعتبر المنشآت التي تصنّف ضمن النطاقين البلايني والأخضر ملتزمة بمتطلبات التوظيف، ما يؤهلها للحصول على بعض الامتيازات المحددة، مثل تمكينهم من الحصول على تأشيرات العمل للموظفين الأجانب وتجديدها أو تمكينهم من تغيير مهنة الموظفين الأجانب (باستثناء المهن المقصورة على المواطنين السعوديين)، أما المنشآت التي تصنّف ضمن النطاق الأحمر (اعتماداً على مدى عدم التزام هذه المنشآت)، فتعتبر غير ملتزمة بمتطلبات التوظيف ومعرضة لفرض بعض الإجراءات العقابية ضدها، مثل الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات العمل للموظفين الأجانب أو عدم تمكينها تماماً من الحصول على تأشيرات العمل للموظفين الأجانب أو تجديدها.
التوطين	هي عملية إحلال مواطن محل مقيم غير سعودي في وظيفة معينة، على أن تتوافر في المواطن القدرات والمؤهلات والكفاءة التي يحتاجها العمل نفسه.
ريال أو ريال سعودي	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
الرئيس التنفيذي	الرئيس التنفيذي للشركة.
رئيس المجلس	رئيس مجلس إدارة الشركة.
رؤية ٢٠٣٠	البرنامج الاقتصادي الاستراتيجي الوطني والذي يهدف إلى تقليل الاعتماد على النفط وصناعة البتروكيماويات وتنويع الاقتصاد السعودي وتطوير الخدمات العامة.
سعر الطرح	(●) ((●)) ريال سعودي للسهم الواحد.
السنة المالية	السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.
السهم	سهم عادي بقيمة اسمية عشرة (١٠) ريالاً سعودية في رأس مال الشركة.
السوق المالية أو تداول	السوق المالية السعودية (تداول).
السوق الموازية	السوق التي تتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
السيطرة	يقصد بـ «السيطرة» القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠،٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة، (ب) حق تعيين ٣٠،٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «المسيطر» وفقاً لذلك.
الشركة أو المصدر	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري.
الشخص	الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي تقر له أنظمة المملكة بهذه الصفة.
الشركات التابعة	الشركات التابعة للشركة وهي كالتالي: - شركة مشارف الدولية المحدودة. - شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة. - شركة كنان العمران. - شركة ديار المشرق للتطوير العقاري.
صافي متحصلات الطرح	صافي متحصلات الطرح بعد خصم مصاريف الطرح.
طرف ذو علاقة	يشمل مصطلح «طرف ذو علاقة» أو «أطراف ذوو علاقة» في هذه النشرة وبموجب قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٤-١١-٢٠٠٤ وتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٢٥هـ (الموافق ٤/١٠/٢٠٠٤م) والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم ٢-٢٦-٢٠٢٣ وتاريخ ٠٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٧/٠٣/٢٠٢٣م) ما يلي: ١. تابعي المصدر فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر. ٢. المساهمين الكبار في المصدر. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في المصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١) و(٢) و(٣) و(٥) أعلاه. ٧. أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (١) و(٢) و(٣) و(٥) و(٦) أعلاه.
فترة الحظر	الفترة التي يخضع كبار المساهمين خلالها لفترة حظر مدتها اثنا عشر (١٢) شهراً تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، بحيث لا يجوز لهم التصرف في أسهمهم خلال هذه الفترة.
فترة الطرح	الفترة التي تبدأ من يوم الأحد بتاريخ ١٥/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/٠٢/٢٠٢٤م) وتستمر حتى يوم الخميس بتاريخ ١٩/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/٠٢/٢٠٢٤م).

القوائم المالية	القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (والتي تتضمن البيانات المالية المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م) المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وتمت مراجعتها من قبل مراجع الحسابات. والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (والتي تتضمن البيانات المالية المقارنة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م) المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتم فحصها من قبل مراجع الحسابات. تم تضمين هذه القوائم المالية في القسم (١٥) - (القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها).
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الموافق 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 وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٩م).
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/٣١م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٨-٥-٢٠٢٣ وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٨م).
القواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية	القواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢-٢٦-٢٠٢٣ وتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٣/٢٧م).
كوفيد-١٩	جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩).
كبار التنفيذيين	أعضاء الإدارة العليا للشركة والتي ترد أسماؤهم في الجدول (٤-٦) (تفاصيل كبار التنفيذيين).
كبار المساهمين	هم المساهمون الذين يملكون ٥% أو أكثر من أسهم الشركة، والتي ترد أسماؤهم ونسب ملكيتهم في الجدول (٢) (كبار المساهمين وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح) من هذه النشرة.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٨-١٦-٢٠١٧ بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٢/١٣م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٨-٥-٢٠٢٣ وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٨م).
لجنة الاستثمار	لجنة الاستثمار للشركة.
لجنة الترشيدات والمكافآت	لجنة الترشيدات والمكافآت للشركة.
لجنة المراجعة	لجنة المراجعة للشركة.
م	ميلادي.
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة الذي يتضمن الأعضاء الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (د) من هذه النشرة.
مجلس التعاون	مجلس التعاون لدول الخليج العربية والذي يتألف من: مملكة البحرين ودولة الكويت وسلطنة عمان ودولة قطر والمملكة والإمارات العربية المتحدة.
مجلس معايير المحاسبة	مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).
مدير الاكتتاب	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
مدير سجل الاكتتاب	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
مركز الإيداع	شركة مركز إيداع الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.
المساهم أو المساهمون	حامل أو حملة أسهم الشركة في أي وقت.
المساهمون البائعون	المساهمون في الشركة والتي ترد أسماؤهم ونسب ملكيتهم في الجدول (٤) (هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده).
المستثمر	كل شخص يستثمر في أسهم الطرح.

<p>المستثمرين المؤهلين هم أي من الأشخاص المذكورين أدناه:</p> <p>(١) مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.</p> <p>(٢) عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد كُتبت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.</p> <p>(٣) حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة أو السوق المالية، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.</p> <p>(٤) الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.</p> <p>(٥) الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.</p> <p>(٦) صناديق الاستثمار.</p> <p>(٧) أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.</p> <p>(٨) أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية:</p> <p>(أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر (١٠) صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهرًا الماضية.</p> <p>(ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</p> <p>(ج) أن يعمل أو سبق له العمل لمدة ثلاث (٣) سنوات على الأقل في القطاع المالي.</p> <p>(د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.</p> <p>(هـ) أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.</p> <p>(٩) أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.</p>	<p>المستثمرين المؤهلين</p>
<p>شركة السعودي الفرنسي كابيتال.</p>	<p>المستشار المالي</p>
<p>شركة زياد يوسف السلوم ويزيد عبدالرحمن الطعيمي للمحاماة والاستشارات القانونية.</p>	<p>المستشار القانوني</p>
<p>هم مستشارو الشركة فيما يتعلق بالطرح والواردة أسماؤهم في الصفحة (و) من هذه النشرة.</p>	<p>المستشارون أو مستشارو الشركة</p>
<p>كل مستثمر مؤهل يقدم طلبًا للاكتتاب وفقًا لشروط وأحكام الاكتتاب.</p>	<p>المكاتب</p>
<p>المملكة العربية السعودية.</p>	<p>المملكة أو السعودية</p>
<p>البنوك وشركات الخدمات المالية.</p>	<p>المؤسسات المالية</p>
<p>الشركة وشركاتها التابعة.</p>	<p>المجموعة</p>
<p>المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المستمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.</p>	<p>المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS)</p>
<p>المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤)</p>
<p>هذه النشرة والتي أعدتها الشركة فيما يتعلق بالطرح.</p>	<p>نشرة الإصدار أو النشرة</p>
<p>النظام الأساسي للشركة والموافق عليه من قبل الجمعية العامة.</p>	<p>النظام الأساسي</p>
<p>نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١ م) وتعديلاته.</p>	<p>نظام السوق المالية</p>
<p>نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٣٢ وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠ م) وتعديلاته.</p>	<p>نظام الشركات</p>
<p>نظام العمل الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٢٦/٠٨/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٩/٢٧ م) وتعديلاته.</p>	<p>نظام العمل</p>
<p>نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المستثمرين المؤهلين تعبئته وتقديمه لمدير الاكتتاب للاكتتاب في أسهم الطرح عن طريق النظام الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب.</p>	<p>نموذج طلب الاكتتاب</p>
<p>هجري.</p>	<p>هـ</p>
<p>هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>هيئة السوق المالية أو الهيئة</p>
<p>هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالمملكة العربية السعودية.</p>	<p>هيئة الزكاة والضريبة والجمارك</p>
<p>وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>وزارة التجارة</p>
<p>وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية.</p>	<p>وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية</p>

عوامل المخاطرة	هي مجموعة من المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في أسهم الطرح.
ضريبة القيمة المضافة (VAT)	قرر مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٣٠ م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والتي بدأ العمل بها ابتداء من ١٤٣٩/٠٤/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١ م)، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، وفي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. مقدار هذه الضريبة هو ٥,٠٪، وتم استثناء عدد من المنتجات منها (كالأغذية الأساسية، والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم). كما قد أعلنت وزارة المالية عن زيادة إضافية في ضريبة القيمة المضافة لتصل إلى ١٥,٠٪ اعتباراً من ٢٠٢٠/٠٧/٠١ م.
ضريبة التصرفات العقارية	المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري، والتصرف العقاري يشمل أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك: البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن ٥٠ عاماً. فقد صدر الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٤ هـ، القاضي بإعفاء توريدات العقارات التي تتم على سبيل نقل ملكيتها، أو حق التصرف بها كمالك من ضريبة القيمة المضافة، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة ٥٪ من قيمة العقار. وتم البدء بتطبيق الضريبة اعتباراً من تاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠٤ م).
يوم عمل	أيام العمل في المملكة (من الأحد إلى الخميس، باستثناء الإجازات الرسمية).
(SOCPA)	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ينبغي لجميع المستثمرين المحتملين دراسة عوامل المخاطرة التالية والمعلومات الأخرى الواردة في هذه النشرة قبل اتخاذ قرار استثماري فيما يتعلق بأسهم الطرح. علمًا بأن المخاطر والشكوك المبينة أدناه هي تلك التي تعتقد الشركة حاليًا أنها قد تؤثر في عملياتها، إلا أنها قد لا تشمل على جميع المخاطر التي قد تؤثر في الشركة أو المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح، بل من الممكن أن تكون هناك مخاطر وشكوك أخرى غير معروفة للشركة في الوقت الحالي، أو تعتقد الشركة أنها غير جوهرية حاليًا، وقد يكون من شأن حدوث أو تحقق أي من هذه المخاطر والشكوك التأثير بشكل سلبي وجوهري في أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وقد يؤدي إلى انخفاض في سعر أسهم الشركة، وإضعاف قدرة الشركة على توزيع الأرباح، وقد يؤدي إلى خسارة المستثمرين جميع استثماراتهم في الأسهم أو جزءًا منها.

وقد تتأثر أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية بشكل سلبي و/أو جوهري وقد لا تتمكن الشركة من توزيع أرباح وقد ينخفض سعر الأسهم وقد يخسر المستثمرون جزءًا من استثمارهم في الأسهم أو خسارتها كاملة، إذا تحققت - أو أصبحت جوهرية - أي من المخاطر المشار إليها أدناه، أو أي مخاطر أخرى لم يحددها أعضاء مجلس الإدارة، أو التي تعتبر غير جوهرية في الوقت الراهن. ونتيجة لهذه المخاطر أو غيرها من العوامل التي قد تؤثر على أعمال الشركة، فإن الأحداث والظروف المتوقعة في المستقبل والتي قد تم عرضها في هذه النشرة قد لا تحدث بالطريقة التي تتوقعها الشركة و/أو أعضاء مجلس الإدارة، أو قد لا تحدث على الإطلاق. وبالتالي، ينبغي على المستثمرين النظر في جميع الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة في ضوء هذا التفسير وعدم الاعتماد على تلك الإفادات دون التحقق منها.

كما يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة على أنه حسب علمهم واعتقادهم لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة بخلاف ما تم ذكره في هذا القسم يمكنها أن تؤثر في قرارات المستثمرين بالاستثمار في الأسهم. وعلى جميع المستثمرين المحتملين الراغبين بالاستثمار في الأسهم تقييم المخاطر المرتبطة بها والبيئة الاقتصادية والتنظيمية التي تعمل المجموعة فيها.

إن الاستثمار في أسهم الطرح ينطوي على مخاطر عالية وقد لا يكون الاستثمار فيها ملائمًا إلا للمستثمرين القادرين على تقييم مزايا ومخاطر هذا الاستثمار وتحمل أي خسارة قد تنجم عنه. وينبغي للمستثمرين المحتملين الذين لديهم شكوك بشأن الإجراءات التي يتعين عليهم اتخاذها طلب المشورة من مستشار مالي مرخص له حسب الأصول من قبل الهيئة بشأن الاستثمار في أسهم الطرح.

إن المخاطر المبينة أدناه غير مرتبة وفقًا لترتيب يعكس تأثيرها المتوقع على الشركة.

١.٢ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

١.١.٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية في الوضع المالي لمستأجري المراكز التجارية

قد يتأثر الوضع المالي لمستأجري المراكز التجارية التابعة للمجموعة (بما في ذلك العملاء الرئيسيون وكبار المستأجرين) سلبيًا في المستقبل بسبب عدد من العوامل من بينها ازدياد المنافسة من قبل تجار التجزئة الآخرين ومن قنوات بيع التجزئة الأخرى أو البديلة (مثل التسوق عبر الإنترنت)، وغيرها من الظروف التي قد يواجهها المستأجرون في أعمالهم. وقد تكون الظروف الاقتصادية في قطاع تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية خلال فترات معينة حرجة وصعبة، الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض في نمو إيرادات بعض مستأجري المجموعة، مما سينعكس بشكل مباشر على قدرة المجموعة على تحصيل مستحقات الإيجار من المستأجرين. وقد يترتب على ذلك، من بين أمور أخرى، اضطراب المجموعة إلى تخفيض قيمة الإيجار بناء على طلب المستأجرين و/أو عدم قيام المستأجرين بسداد قيمة الإيجار المستحقة للمجموعة، مما سوف يؤدي إلى انخفاض في إيرادات المجموعة. وبوجه خاص، انخفضت إيرادات المجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بما نسبته ٢,٠٪ مقارنة بالسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وذلك بسبب عدم تجديد بعض مستأجري المراكز التجارية للمجموعة لعقود الإيجار الخاصة بهم. وبالإضافة إلى ذلك، شهدت نسب الإشغال من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير لدى بعض المراكز التجارية التابعة للمجموعة انخفاضًا خلال الفترات المالية السابقة، حيث انخفضت نسبة الإشغال لدى روشن مول من ٩٢,٠٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٨٤,٠٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وكذلك انخفضت نسبة الإشغال لدى دانة مول من ٨١,٠٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٧,٠٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن إيرادات بعض مستأجري المراكز التجارية التابعة للمجموعة، وبوجه خاص، أولئك العاملين في مجال تجارة الملابس والأزياء، عرضة لتقلبات موسمية. بوجه عام، تبلغ أعداد الزائرين وحجم المبيعات أعلى مستوياتها في الأعياد والمناسبات العامة (كالفترة السابقة لعيد الفطر) وأدنى مستوياتها خلال الفترة الواقعة ما بين نهاية موسم الحج وشهر ديسمبر من كل عام. وقد لا يتمكن المستأجرون من توقع التقلبات الموسمية في أعداد الزائرين وفي حجم مبيعاتهم، وقد لا تتجاوز إيراداتهم دومًا مصاريفهم التشغيلية، الأمر الذي قد يعرضهم لصعوبات مالية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢-١-٤) (المخاطر المتعلقة بالتراجع العام في حركة الزائرين والإنفاق)).

وقد يؤثر أي من هذه العوامل سلبيًا على قدرة المستأجرين على الاستمرار في تشغيل أعمالهم، أو الوفاء بالتزاماتهم تجاه المجموعة وتجاه مقرضيههم ومورديهم، أو تجنب الإفلاس و/أو التصفية. وفي حال أدت التغيرات في الوضع المالي للمستأجرين إلى أثر سلبي على الأداء العام للمراكز التجارية التابعة للمجموعة، فسوف يكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢.١.٢ المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة على أعمال المجموعة

تقع جميع عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية. ومع تزايد عدد المشاريع العقارية الجارية والمشاريع قيد الإنشاء، فقد يتجاوز عدد العقارات السكنية والمساحات التجارية المتوفرة في المملكة مستوى الطلب على تلك العقارات والمساحات، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تشبع في السوق. وفي حال تشبع سوق العقارات في المملكة أو انخفاض الطلب فيه على العقارات السكنية والتجارية أو هبوطه دون مستواه المتوقع، فقد تضطر المجموعة إلى بيع وحداتها السكنية أو تأجير وحداتها التجارية بأسعار مخفضة أو بيعها بخسارة، وقد لا تتمكن من بيعها أو تأجيرها على الإطلاق وبلغ متوسط معدل إشغال المساحة الإجمالية القابلة للتأجير في جميع المراكز التجارية الخاصة بالمجموعة ما نسبته ٩١,٠٪ و ٨٩,٠٪ و ٨٣,٠٪ و ٨٦,٠٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية والتجارية التي تبيعها أو تؤجرها المجموعة بالتقلبات الاقتصادية الخارجة عن سيطرتها، مثل إمكانية الحصول على الائتمان السكاني، وأسعار الفائدة السائدة، ومعدلات البطالة، ومستوى الأجور، ومعدلات الضرائب، وتكاليف المنافع، وإلغاء الدعم المقدم من حكومة المملكة إلغاء جزئيًا أو كليًا.

وإضافة إلى ذلك، يشتري عدد صغير من عملاء المجموعة العقارات كاستثمارات، بهدف بيعها لتحقيق ربح أو تأجيرها للحصول على إيرادات من الإيجار. ففي حال كان هناك فائض فعلي أو متصور في عدد العقارات السكنية المعروضة للبيع في المملكة، يمكن أن يواجه العملاء المحتملون صعوبة في بيع عقاراتهم التي تم شراؤها من المجموعة لتحقيق الربح المتوقع، أو في بيعها على الإطلاق، مما يمكن أن يؤدي بدوره إلى خفض طلب العملاء الذين يتوقعون الحصول على إيرادات من تأجير ممتلكاتهم.

وليس هناك ما يضمن إتمام مبيعات المجموعة غير المسلمة أو وجود مستوى طلب كافٍ في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية لاستيعاب جميع الوحدات السكنية والتجارية التي ستقوم المجموعة بتسليمها بالأسعار المتوقعة من قبل المجموعة، أو أنها ستسلم أي عقارات على الإطلاق.

ونظرًا لكون جميع إيرادات المجموعة تقريبًا مستمدة من بيع الأراضي المطورة والوحدات السكنية وتأجير المساحات التجارية في المملكة، فإن أي تغير سلبي يطرأ على مستوى الطلب للأسباب الموضحة أعلاه أو غيرها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣.١.٢ المخاطر المتعلقة بالاحتفاظ بالعملاء الحاليين أو جذب عملاء جدد

تحقق المجموعة إيراداتها بشكل رئيسي من بيع الأراضي المطورة والوحدات السكنية، بالإضافة إلى دخلها الناتج عن عقود إيجار المراكز التجارية، (والتي يتوفر فيها خيار التمديد من قبل العميل أو إعادة التفاوض بشكل مباشر مع العميل). ومن الصعب بشكل عام توقع ما إذا كانت المجموعة ستحصل على عقود مستقبلية بشروط ملائمة أو ما إذا كانت ستحصل عليها من الأساس، حيث تتأثر أسعار الإيجار بعدة عوامل خارجة عن سيطرة المجموعة مثل أوضاع السوق، بما في ذلك شدة المنافسة بسبب زيادة العرض من المراكز التجارية الأخرى، ورغبة المنافسين وقدرتهم على تقديم عروض إيجار، بالإضافة إلى الموافقات الحكومية اللازمة والإمكانيات الفنية للمنافسين مقارنةً بإمكانيات المجموعة. علمًا بأنه انخفضت الإيرادات الناتجة عن عقود إيجار عالية مول، وهو أكبر مركز تجاري للمجموعة من حيث الإيرادات، من ٤٥,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بما يمثل ١٧,٤٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنة المالية نفسها، إلى ٤٣,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بما يمثل ٦,٩٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنة المالية نفسها، وإلى ٤٣,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بما يمثل ٦,٧٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنة المالية نفسها، وذلك نتيجة لانخفاض أعداد المستأجرين من ١٧٠ إلى ١٦٠ مستأجرًا وإلى ١٤٧ مستأجرًا خلال نفس الفترات، على التوالي. كما زادت الإيرادات الناتجة عن عقود إيجار عالية مول من ٢٢,٥ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، بما يمثل ٢٦,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال الفترة المالية نفسها، إلى ٢٣,١ مليون ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، بما يمثل ٢٥,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال الفترة المالية نفسها، وذلك نتيجة لزيادة أعداد المستأجرين من ١٤٣ إلى ١٥١ مستأجرًا خلال نفس الفترات. وبالإضافة إلى ذلك، انخفضت الإيرادات الناتجة عن عقود إيجار روشن مول من ٢٤,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بما يمثل ٤,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنة المالية نفسها إلى ١٩,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بما يمثل ٢,٩٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنة المالية نفسها. كما انخفضت الإيرادات الناتجة عن عقود إيجار روشن مول من ١٠,٩ ملايين ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، بما يمثل ١٢,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال الفترة المالية نفسها، إلى ٩,٢ ملايين ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، بما يمثل ١٠,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال الفترة المالية نفسها.

ترتبط عقود الإيجار التي تبرمها المجموعة عادةً بفترات زمنية ثابتة (حيث يتراوح طول المدة الأولية في العادة من سنة (1) واحدة إلى عشر (10) سنوات، والتي تمثل ما نسبته 94% من إجمالي قيمة العقود) باستثناء عقود الإيجار المبرمة مع كبار المستأجرين (والتي تتراوح مدتها عادة بين ثلاث عشرة (13) إلى عشرين (20) سنة تقريباً). ومثلت هذه العقود ما نسبته 4% من إجمالي قيمة العقود المبرمة مع المستأجرين)، وقد تتضمن خيارات تمديد يمكن ممارستها وفقاً لتقدير العميل قبل نهاية مدة العقد (يحيث يتم التمديد عادة لسنة إضافية، ويمكن ممارسة خيار التمديد هذا مرة أو مرتين حسب ما هو منصوص عليه في العقد ذي الصلة). ولا تمثل هذه الخيارات التزامات مضمونة على عملاء المجموعة، ويمكن أن يمارسها العملاء بشكل كلي أو جزئي أو لا يمارسونها على الإطلاق. وتتطلب ممارسة خيار التمديد تقديم إشعار قبل نهاية مدة العقد.

وإذا لم تتمكن المجموعة من تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين أو إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد، أو لم تتمكن من إبرام هذه العقود بشروط مواتية لها نتيجة لأي عوامل، بما في ذلك فقدان المراكز التجارية التابعة للمجموعة لجاذبيتها، فقد يؤدي ذلك إلى انخفاض إيرادات المجموعة مما سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٤.١.٢ المخاطر المتعلقة بالتراجع العام في حركة الزائرين والإنفاق

تعد الإيرادات الناتجة عن إيجار المراكز التجارية التي يتم تحصيلها من المستأجرين أحد أهم مصادر إيرادات المجموعة. وتعتمد قدرة المستأجرين على سداد تلك الإيجارات على قوة البيع وحركة الأسواق والقدرة الشرائية لعملائهم أو زبائنهم، والتي قد تتحد في بعض الأحيان قيمة تلك الإيجارات التي يدفعونها للمجموعة. ونتيجة لذلك، فإن المراكز التجارية التابعة للمجموعة عرضة لمخاطر مرتبطة بقطاع التجزئة. وتخضع مبيعات التجزئة لتغيرات سريعة وفي بعض الأحيان غير متوقعة في سلوك زائري المراكز التجارية التابعة للمجموعة، وهو أمر يتأثر بالظروف الاقتصادية العامة، بما في ذلك مستويات الدخل المتاح للإنفاق، والثقة العامة في الاقتصاد والتغيرات في أذواق المستهلكين والتركيب السكاني. وإضافة إلى ذلك، فإن التقلبات في العناصر الاقتصادية الخارجة عن سيطرة المجموعة، بما في ذلك قدرة المستهلكين على الاقتراض ومعدلات الفائدة ومعدلات البطالة ومستويات الرواتب والضرائب وتكاليف استهلاك المياه والكهرباء أو إلغاء الدعم الحكومي لبعض المواد، سواء بشكل كامل أو جزئي، قد تؤثر على مستويات إنفاق الزائرين وعلى الطلب على المنتجات والخدمات التي يقدمها المستأجرون لدى المجموعة. وإذا أساءت المجموعة أو مستأجروها الحكم على متغيرات السوق، أو أخفقوا في التجاوب معها فسوف يؤثر ذلك سلباً على دخل المجموعة من الإيجارات وعلى أدائها المالي.

كما أن المراكز التجارية التابعة للمجموعة عرضة لمخاطر مرتبطة بنفسي الأمراض المعدية أو أي مخاطر تهدد الصحة العامة. حيث تأثرت إيرادات المجموعة سلباً نتيجة إغلاق المحلات التجارية في المراكز التجارية الخاصة بالمجموعة خلال فترة حظر التجول والإجراءات الاحترازية المفروضة لمواجهة مخاطر فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19). فقد انخفضت إيرادات المجموعة من قطاع إيجار المراكز التجارية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بما نسبته 8,٠% و 5,٠% مقارنة بالسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م، على التوالي، حيث انخفضت من ١٩٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٧٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢-٢-١٤) المخاطر المتعلقة بتفشي أمراض معدية أو أية مخاوف صحية خطيرة عامة).

وقد تؤثر التغيرات التي تشهدها المناطق التي تقع فيها المراكز التجارية التابعة للمجموعة، بما في ذلك التغيرات في التركيبة السكانية أو تلك التي قد تؤثر على سهولة وصول الزائرين إلى المراكز التجارية، على أعداد الزائرين ومستوى إنفاقهم. ويستعمل غالبية زائري المراكز التجارية التابعة للمجموعة سياراتهم الخاصة أو سيارات أجرة للوصول إلى هذه المراكز. وتعتبر أعمال الصيانة أو الإنشاءات التي تتم على الطرق المؤدية إلى المراكز التجارية التابعة للمجموعة أو ضمن المناطق المحيطة بها من الأمور الخارجة عن نطاق سيطرة المجموعة، وقد تؤثر تلك الأعمال بشكل سلبي على عدد زائري مراكزها التجارية. وإضافة إلى ذلك، فإن أية تغيرات في التركيبة السكانية للزائرين الذين يعيشون بالقرب من المراكز التجارية التابعة للمجموعة أو حولها، بما في ذلك التغيرات في متوسط دخل الفرد والتي تؤثر على المستوى الشرائي والانتقائي لأنواع السلع والعلامات التجارية، قد تؤدي إلى انخفاض مستوى الإنفاق مما يؤثر سلباً على حركة البيع والشراء.

هذا وقد تتأثر أعمال المجموعة ونتائج عملياتها سلباً بالاتجاهات الجديدة وطويلة الأمد لتجارة التجزئة. فعلى سبيل المثال، تشهد المملكة حالياً نمواً كبيراً في التجارة الإلكترونية، ولذلك، وبمرور الوقت، فقد يزيد إنفاق الزائرين على التسوق عبر الإنترنت وتطبيقات الهواتف الذكية و/أو من خلال قنوات أخرى للبيع بالتجزئة. وقد يؤدي التحول في الإنفاق نحو التجارة الإلكترونية والقنوات الأخرى للبيع بالتجزئة إلى تراجع في حركة زائري المراكز التجارية التابعة للمجموعة ومستويات إنفاقهم داخل تلك المركز، مما سيؤدي بدوره إلى تراجع الطلب على استئجار مواقع في المراكز التجارية التابعة للمجموعة من جانب المستأجرين.

وإضافة إلى ذلك، فقد أصبحت المراكز التجارية إحدى الوجهات العائلية المفضلة في المملكة. ويعود السبب في ذلك إلى ما توفره هذه المراكز من خيارات متنوعة للتسوق وتناول الطعام والترفيه، بالإضافة إلى وجود وسائل ترفيه محدودة بسبب طبيعة المناخ والعادات والتقاليد السائدة في المملكة. وفي حال أدت الإصلاحات الجارية داخل المملكة إلى وجود أشكال جديدة ومنافسة من أشكال الترفيه، فقد يؤدي ذلك إلى انخفاض تدريجي في أعداد زائري المراكز التجارية نتيجة لاستبدال مراكز التسوق بهذه الأشكال الجديدة من الترفيه.

إن أي تراجع في أعداد الزائرين أو مستويات إنفاقهم نتيجة لأيٍّ من العوامل سالفة الذكر سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

0.1.2 المخاطر المتعلقة بالتأخير في تحصيل الإيرادات

تقوم المجموعة عادة ومقدمًا بتحصيل قيمة الإيجار الخاصة بفترات الإيجار ذات الصلة. وتستخدم المجموعة قيمة الإيجار المحصلة مقدمًا كوسيلة لتمويل متطلبات رأس المال التشغيلي والعامل على المدى القصير. وليس هناك ما يضمن إمكانية تحصيل قيمة الإيجار كيفما وكلما استحق سدادها. وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، بلغت نسبة قيمة الإيجار المستحقة غير المسددة من المستأجرين نحو ١٧,٠٪ و ٥,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة، من السنوات المالية السابقة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، على التوالي. علمًا بأنه يبلغ عدد أيام التأخر في السداد ٨٠ يومًا للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣٦ يومًا للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وبلغ عدد أيام التأخر في السداد ٣٩ يومًا لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٧٠ يومًا لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

وقد يؤدي التأخر في سداد بدلات الإيجار إلى انخفاض ملموس في إيرادات المجموعة من بدلات الإيجار، الأمر الذي يؤثر سلبيًا على التدفق النقدي للمجموعة. وفي ظل تلك الظروف، قد يتعذر على المجموعة إيجاد مصدر بديل لتمويل متطلبات أعمالها المستمرة الخاصة بعملياتها اليومية، والمصاريف الرأسمالية، وسداد ديونها، وتسوية مصاريف التشغيل الأخرى الخاصة بها، أو سوف تضطر المجموعة للحصول على تمويل إضافي من البنوك، مما يؤدي إلى تكديدها تكاليف تمويل عالية. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي التأخير في تحصيل بدلات الإيجار إلى زيادة ذمم المجموعة المدينة، مما سيؤثر سلبيًا على رأس المال العامل للمجموعة. إن أي تأثير سلبي وجوهري على رأس المال العامل، والعجز عن تأمين مصادر تمويل بديلة، أو اضطراب المجموعة لسداد تكاليف تمويل إضافية، سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٦.1.2 المخاطر المتعلقة بقدرة العملاء على الحصول على التمويل المناسب

إن قدرة العملاء على الحصول على تمويل يغطي تكلفة شراء الوحدات السكنية أو تكلفة إيجار المساحات التجارية من المجموعة تعتمد على العديد من العوامل مثل الظروف الاقتصادية العامة والسوق وأسعار الفائدة والتضخم وتوافر الائتمان من البنوك أو المقرضين الآخرين واستعداد البنوك أو المقرضين الآخرين على إقراض عملاء معينين. على وجه الخصوص، تتكفل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بدعم جزء كبير من تمويل تكلفة شراء الوحدات السكنية التي توفرها المجموعة بأسعار ميسرة، حيث يتم تقديم قروض عقارية دون فوائد للعملاء لمساعدتهم على تمويل شراء الوحدات السكنية. ومع ذلك، لا يمكن التأكيد على استمرار هذا التمويل عند هذه المستويات أو استمراره في المستقبل، سواء على المدى القصير أو الطويل. وفي حال لم يتمكن العملاء في المستقبل من الحصول على التمويل المطلوب بشروط مواتية للمساعدة في تمويل شراء وحدات سكنية من المجموعة أو الاستئجار من المجموعة، فسوف يؤدي ذلك إلى انخفاض الطلب على تلك الوحدات، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٧.1.2 المخاطر المتعلقة بالانقطاعات التشغيلية غير المتوقعة في أعمال المجموعة

يعتمد نجاح المجموعة إلى حد كبير على استمرارية تشغيل المراكز التابعة لها الرئيسية دون معوقات. وتتعرض المجموعة لعدد من المخاطر تتعلق بتشغيل المراكز التجارية التابعة لها، بما في ذلك سوء الأحوال الجوية أو الأضرار المادية للمباني أو انقطاع التيار الكهربائي أو الأعطال أو تعطل المعدات أو انخفاض أدائها عن المعدل المطلوب أو إمكانية توقف الأعمال أو حدوث أعمال إجرامية أو حدوث كوارث طبيعية أو حرائق بالإضافة إلى أنواع أخرى من المخاطر المرتبطة بتشغيل مبانٍ كبيرة مثل المراكز التجارية، وليس هناك ما يضمن عدم وقوع أي من تلك الحوادث في المستقبل. وقد يترتب على وقوع أية حوادث مماثلة عواقب وخيمة (بما في ذلك حدوث وفيات)، خصوصًا في ظل ارتفاع أعداد الزائرين لمراكز المجموعة التجارية بشكل يومي. بالإضافة لذلك، وبالرغم من تقيد المرافق الترفيهية للمجموعة بمعايير الصحة والسلامة ذات العلاقة، فليس هناك ما يضمن عدم قيام مرتادي تلك المرافق بأي تصرفات غير مناسبة، مما قد يتسبب بالأضرار بسلامتهم وسلامة الآخرين. إن حدوث أي من هذه الأحداث، أو أية أحداث مشابهة لها، قد يتسبب في تعطل أعمال المجموعة.

وإذا حدث تعطل في أعمال واحد أو أكثر من المراكز التجارية التابعة للمجموعة، فقد يؤدي ذلك إلى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها وإلى تحملها التزامات إضافية، كما قد يؤثر ذلك على إيرادات المجموعة وربحياتها، مما سيؤثر بدوره بشكل سلبي وجوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٨.١.٢ المخاطر المتعلقة بقدرة البنية التحتية أو الأنظمة الداخلية للمجموعة في دعم نموها واستراتيجيتها المخطط لها بشكل كافٍ

يعتمد أداء المجموعة في المستقبل على قدرتها على تنفيذ خططها الخاصة بالنمو وتوسيع أعمالها. وبموجب الاستراتيجية الحالية للمجموعة، فإنها تعتمد زيادة عدد المراكز التجارية التي تمتلكها و/أو تشغيلها في المملكة، بالإضافة إلى التوسع في قطاع المشاريع السكنية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢-٧-١) (مشاريع التطوير العقاري)). ولا يمكن للمجموعة أن تضمن نجاحها في تنفيذ هذه الخطط والاستراتيجيات. وسوف يعتمد تنفيذ خطط المجموعة على عدد من العوامل الرئيسية التالية:

- قدرة المجموعة على تحديد مواقع مناسبة لمراكزها التجارية، واستئجار عقارات جديدة في تلك المواقع، والقيام بتطويرها وفقاً لأحكام وشروط موثية للمجموعة.
- قدرة المجموعة على الحصول على تمويل كافٍ وفقاً لشروط موثية للمجموعة.
- قدرة المجموعة على إتمام تصميم وبناء مراكزها التجارية الجديدة ضمن المدة والكلفة المتوقعة من قبلها.
- قدرة المجموعة على جذب مستأجرين لمراكزها التجارية الجديدة، وتحقيق معدلات الإشغال والإيرادات المتوقعة خلال الفترة المتوقعة وفقاً لخطة العمل التي وضعتها المجموعة.
- قدرة المجموعة على إدارة وتنفيذ عمليات التوسع لديها بنجاح، وإدارة عملياتها في المراكز التجارية الجديدة؛ بما في ذلك، الرقابة على العمليات الجديدة والحد من التكاليف ووضع ضوابط للمحافظة على مستويات الجودة والخدمة.
- توفر ظروف اقتصادية ونظامية وظروف سوق موثية للمجموعة، وهي جميعها أمور خارجة عن نطاق سيطرة المجموعة. فعلى سبيل المثال، هناك في العادة فترة زمنية كبيرة تفصل بين بدء تطوير موقع جديد وبين الانتهاء من بنائه وتجهيزه، الأمر الذي يعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في ظروف السوق في المنطقة التي يقع ضمنها الموقع المعني، بما في ذلك زيادة العرض و/أو انخفاض الطلب على المساحات التجارية من قبل الشركات العاملة في قطاع التجزئة.

ونتيجةً لأيٍّ من هذه العوامل، فقد لا تنمو إيرادات المجموعة بالمعدل الذي كانت عليه في الفترات السابقة و/أو قد تتكبد المجموعة خسائر في زيادة مصروفات الإيجارات فيما يتعلق بالأراضي التي تستأجرها لإقامة المراكز التجارية الجديدة عليها بالإضافة إلى أي تكاليف أخرى، وذلك دون حصولها على الإيرادات المتوقعة من هذه المراكز. وعليه، فقد تتأثر نتائج عمليات المجموعة سلباً في حال ما إذا تسببت أي من العوامل أعلاه في حدوث تأخير كبير في افتتاح المجموعة لمراكزها التجارية الجديدة، أو في عدم تمكنها من افتتاح أي من هذه المراكز.

وفضلاً عن ذلك، فلا يمكن للمجموعة أن تضمن أن أيًا من مراكزها التجارية الجديدة سيحقق أية أرباح، أو أنه سيحقق العوائد الاستثمارية المتوقعة. ويمكن أن يؤثر افتتاح المجموعة لمراكز تجارية جديدة أيضاً بشكل سلبي على مبيعات المحلات القائمة في المراكز التجارية الحالية للمجموعة والواقعة في نفس المنطقة أو المدينة.

وسيؤثر تحقق أي من العوامل السابقة بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٩.١.٢ المخاطر المتعلقة بتطوير مشاريع المجموعة

ينطوي تطوير العقارات على عدد من مخاطر البناء والتمويل والتشغيل وغيرها. وتسجّل المجموعة الإيرادات الناتجة من مشاريعها الجارية وفقاً لنسب إنجاز أعمال البناء. وستؤدي بدورها التأخيرات الجوهرية التي تطرأ على أعمال البناء إلى تأخر الإيرادات التي تستطيع المجموعة تحقيقها. وقد يكون لتلك التأخيرات أثر كبير على الوقت الذي يمكن للمجموعة تسجيل الإيرادات ذات الصلة فيه، مما قد يؤدي إلى وقوع تقلبات كبيرة محتملة في النتائج المالية. وينطبق ذلك بوجه خاص على المشاريع عالية القيمة والتي قد يؤدي أي تأخير بسيط في تقدم أعمال البناء فيها إلى تأخير تسجيل مبالغ كبيرة من الإيرادات.

ويمكن أن تؤدي عدة عوامل إلى أثر سلبي على الوقت المستغرق لإكمال أعمال البناء والتكاليف المتكبدة فيها، وتشمل تلك العوامل ما يلي:

- تأخر الحصول على جميع التراخيص والتصاريح والموافقات وغيرها مما هو مطلوب لإجراء أعمال تقسيم المناطق واستخدام الأراضي والبناء والتطوير والإشغال، أو رفض طلب الحصول على أي منها (وقد يشمل ذلك وجود أطر تنظيمية جديدة).
- صدور قرارات من الجهات التنظيمية بإيقاف أعمال التطوير والبيع والشراء في المناطق التي تقع فيها مشاريع المجموعة، مثل قرار إيقاف جميع أعمال التخطيط والتطوير والبيع والشراء لأراضٍ في منطقة شمال الرياض.
- وقوع مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة.
- عدم قدرة المجموعة على الحصول على ترتيبات التمويل اللازمة بشروط مقبولة، أو عدم حصولها على أي ترتيبات تمويل إطلافاً، وعدم قدرتها على تمويل أعمال الإنشاء والتحسينات الرأسمالية وتقديم أي ضمانات حسن أداء مستقبلية ضرورية، يجوز أن تُطلب خلال مرحلة البناء.

- تخلف المقاولين الرئيسيين عن السداد للمقاولين الفرعيين أو إفلاسهم أو إعسارهم.
- عدم توفر البنية التحتية الداعمة لأسباب تشمل عدم توفير الأطراف الثالثة المرافق ووسائل النقل وغيرها مما هو ضروري أو مستحسن لتشغيل المشروع بنجاح.
- ظهور عيوب في أعمال التصميم أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم.
- وجود نقص أو خلل في المواد و/أو المعدات، ونقص العمالة، ونقص المستلزمات الأخرى و/أو نشوء نزاعات مع المقاولين أو المقاولين من الباطن.
- عدم توفر الأراضي في مواقع مناسبة لقيام مشاريع المجموعة فيها.
- زيادة تكلفة مواد البناء (على سبيل المثال المواد الخام مثل الصلب والسلع الأخرى الشائع استخدامها في مجال أعمال البناء) والطاقة ومعدات البناء (وتشمل على وجه الخصوص الرافعات) والعمالة والمستلزمات الضرورية الأخرى، نتيجة ارتفاع أسعار السلع أو التضخم أو غير ذلك.
- وجود نقص في مديري المشاريع والمقاولين والمتخصصين في البناء والموظفين لدى المجموعة ولدى الغير والقائمين على ضمان تسليم المشاريع المخطط لها في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية.
- وقوع إضرابات وتوقف العمل وغيرها من النزاعات أو الإضرابات العمالية التي تؤثر على مشاريع المجموعة أو مقاوليها أو مقاوليها من الباطن أو مورديها.
- عدم تقيّد المقاولين بالجدول الزمني المتفق عليها، لا سيما فيما يتصل بالتطورات الأكثر تعقيداً أو التي تتطوي على تحديات تقنية (كتلك الناتجة عن الحجم أو الارتفاع أو التصميم المعقد لمبنى معين).
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث وأحداث القوة القاهرة وتغير في الأولويات الحكومية.
- زيادة مستوى عرض المنافسين للعقارات أثناء بناء بعض المشاريع.
- تغير اتجاهات الطلب لأسباب منها تغير تفضيلات المشترين أو الانتكاس الاقتصادي أو تغير البيئة المحيطة بالمشروع، بما في ذلك تغير موقع أو طريقة تشغيل مراكز النقل أو الكثافة السكانية أو غيرها.

قد يؤدي أي من هذه العوامل إلى تأخر إتمام أعمال الإنشاء و/أو تكبّد تكاليف تتجاوز المبالغ المدرجة في الميزانية. قد تستغرق المشاريع المتأخرة أو التي تتجاوز الميزانية وقتاً أطول أو قد يتعدّد تحقيق الإيرادات والتدفقات النقدية وهوامش الربح التي كان متوقعاً تحقيقها منها في البداية، كما قد يتعدّد تحقيق العائد المستهدف للاستثمار من المشروع. وليس هناك ما يضمن قدرة المجموعة على تحقيق إيرادات من مشاريعها تكون كافية لتغطية تكاليف أعمال الإنشاءات التي انطوت عليها. وقد يكون لحدوث أي من العوامل السابق ذكرها أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٠.١.٢ المخاطر المتعلقة بتفاوت وعدم استمرار إيرادات المجموعة من قطاع مشاريع التطوير العقاري

بلغت إيرادات المجموعة الناتجة عن قطاع مشاريع التطوير العقاري ما قيمته ٤٤٧,٤ مليون ريال سعودي و٤٧٤,٧ مليون ريال سعودي خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م بما يمثل ما نسبته ٧١,٥٪ و٧٣,٣٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنوات المالية نفسها على التوالي. وبلغت إيرادات المجموعة الناتجة عن قطاع مشاريع التطوير العقاري ما قيمته ٣٧٨,٨ مليون ريال سعودي و١٠٨,٦ ملايين ريال سعودي خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م على التوالي، بما يمثل ما نسبته ٧١,٥٪ و٥٤,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال الفترات المالية نفسها على التوالي. وتجدر الإشارة إلى وجود تفاوت كبير وعدم الاستمرارية في الإيرادات الناتجة عن قطاع مشاريع التطوير العقاري خلال السنوات السابقة لتاريخ هذه النشرة. حيث ارتفعت إيرادات المجموعة الناتجة عن قطاع مشاريع التطوير العقاري من ٦٦,٨ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بما يمثل ٢٥,٥٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنة المالية نفسها، إلى ٤٤٧,٤ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بما يمثل ٧١,٥٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنة المالية نفسها.

انخفضت إيرادات المجموعة الناتجة عن قطاع مشاريع التطوير العقاري من ٤٧٤,٧ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بما يمثل ٧٣,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنة المالية نفسها، إلى ١٠٨,٦ ملايين ريال سعودي لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، بما يمثل ٥٤,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنة المالية نفسها.

كما في الربع الأول من عام ٢٠٢٣م، حققت المجموعة إيرادات من بيع العقارات تحت التطوير بمبلغ ١٠٤,٠ ملايين ريال سعودي، مقارنة بالربع الثاني من عام ٢٠٢٣م، حيث حققت الشركة إيرادات من بيع العقارات تحت التطوير بمبلغ ٤,٥ ملايين ريال سعودي، ويعود ارتفاع الإيرادات كما في الربع الأول من عام ٢٠٢٣م مقارنة بالربع الثاني من عام ٢٠٢٣م، إلى أنه في الربع الأول من عام ٢٠٢٣م كان الاتجاه المتزايد في أسعار السوق لعقاراتنا التطويرية، فالمجموعة تحتفظ بشكل استراتيجي بمخزون الأراضي متوقعة المزيد من الارتفاع في الأسعار.

ويُعزى التفاوت الكبير في إيرادات المجموعة من قطاع مشاريع التطوير العقاري خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، إلى ارتباط الإيرادات بمراحل المشاريع المعنية، حيث تمتد دورة حياة تطوير المشروع من سنتين إلى ثلاث سنوات قبل البدء في تحقيق إيرادات للمجموعة. وبالأخص، يعود سبب الانخفاض الذي حدث خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م مقارنة بفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م إلى عدم جاهزية بعض مشاريع التطوير العقاري للبيع خلال تلك الفترة. وفي حال لم تتمكن المجموعة من بيع أو تطوير أي من مشاريعها خلال المدة المتوقعة في أي من السنوات القادمة، فسينعكس ذلك بشكل سلبي على إيرادات وربحية المجموعة خلال السنة ذاتها، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١١.١.٢ المخاطر المتعلقة ببناء المراكز التجارية

يعتمد نموذج أعمال المجموعة على صحة وسلامة تصميم مراكزها التجارية وبنائها وصيانتها. وقد تؤثر أية عيوب أو أخطاء في تصميم المراكز التجارية التابعة للمجموعة أو بنائها، بما في ذلك أية عيوب في مواد البناء المستخدمة و/أو أخطاء التصميم و/أو الأمور التي تتعلق بالسلامة، على الأداء التشغيلي لتلك المراكز التجارية، وقد تُجبر المجموعة على إجراء أعمال إصلاح وبالتالي تتحمل تكاليف إضافية بخصوص هذه الأعمال. وإضافة إلى ذلك، قد تؤدي أي عيوب جوهريّة غير مكتشفة في أعمال البناء إلى تعرض الزائرين لإصابات أو جروح، فضلاً عن الإضرار بسمة المجموعة ومراكزها التجارية، مما قد يستلزم من المجموعة القيام بإصلاحات هيكلية إنشائية للمراكز المعنية وتكبد مصاريف إضافية كبيرة في هذا الخصوص. كما قد ترتب على ذلك إقامة دعاوى قضائية ضد المجموعة وارتفاع أساط التأمين على مبانيها. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن المجموعة من التأجير المسبق أو تأجير المساحات التجارية الجاهزة في مراكزها التجارية المطورة حديثاً للمستأجرين الحاليين أو للمستأجرين الجدد. وسيؤثر حدوث أي من تلك العوامل بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

تعمل المجموعة في الوقت الراهن على المرحلة الأولى من توسعة مركز العالية في منطقة المدينة المنورة. ويوجد عدد من المخاطر المرتبطة بأنشطة التطوير العقاري والتي قد تؤثر على نجاح المجموعة في تطوير هذا المركز التجاري وتطوير أي مراكز أخرى جديدة مستقبلاً، وتشمل تلك المخاطر ما يلي:

- التأخر في أعمال البناء وزيادة التكاليف عن الميزانية المتوقعة من قبل المجموعة، سواء أكان ذلك بسبب إحداث تعديلات في مخططات التصميم الأصلية أم لأية أسباب أخرى.
- عدم توفر و/أو زيادة تكلفة مواد أو معدات البناء أو في تكلفة الأيدي العاملة، نتيجة لزيادة أسعار السلع أو التضخم أو غيرها من العوامل.
- المشاكل الهندسية التي لا يمكن توقعها، أو عيوب مواد البناء المستخدمة أو عيوب أساليب البناء والتشييد المتبعة.
- إخلال المقاولين ومقدمي الخدمات وموردي البضائع من الغير بالتزاماتهم التعاقدية أو مواجهتهم لمصاعب مالية.
- النزاعات التي قد تنشأ بين مختلف أطراف عقد الإنشاء أو أي عقد آخر يتصل بأعمال الإنشاء.
- توقف أعمال البناء وإضرابات العمال والحوادث.
- التأخر في الحصول على أي من الموافقات النظامية من الجهات الحكومية المعنية.
- عدم كفاية الموارد المالية بشكل يؤدي إلى تعطل في أعمال البناء، ما قد يؤدي إلى تأخر في إنجاز المشروع ذي الصلة.

وقد يؤدي التأخر في أعمال التطوير و/أو البناء للمراكز التجارية التابعة للمجموعة إلى قيام المجموعة بمنح خصومات لبعض العملاء الرئيسيين و/أو كبار المستأجرين. وإضافة إلى ذلك، فقد تخطت المجموعة في التخطيط أو توقع أو تنفيذ متطلبات البنى التحتية المساندة أو توفير عدد كافٍ من مواقف السيارات عند قيامها بتوسيع مراكزها التجارية أو تطويرها، الأمر الذي قد يؤثر سلباً على قدرة المجموعة على الاستمرار في بناء وتطوير مراكز تجارية جديدة وتحقيق العوائد المتوقعة منها بسرعة.

وإضافة إلى المراكز التجارية التي تقوم المجموعة بتطويرها حالياً، تتوقع المجموعة القيام مستقبلاً بتطوير مراكز تجارية جديدة أو بتوسيع مراكز أخرى قائمة، وقد تتعرض أي من مبادرات التطوير هذه لمخاطر إضافية، ويعتمد ذلك على حجم المشروع المعني ومدى تعقيده. وليس هناك أي ضمان أن أيًا من مشاريع التطوير المستقبلية الجارية للمجموعة سيتم إكمالها في الإطار الزمني المحدد وضمن الميزانية المتوقعة.

وسيؤثر تحقق أي من العوامل المذكورة أعلاه بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٢.١.٢ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على مقاولين من الغير

تستعين الشركة بمقاولين من الغير (بما فيهم طرف واحد ذو علاقة وهي شركة هوتا هيجر فيلد للمقاولات) لتنفيذ مختلف أعمال الإصلاح والصيانة للمراكز التجارية التابعة لها، ويشمل ذلك أعمال الديكورات الداخلية وتجميل المساحات الخضراء وتنسيقها وصيانة أنظمة تكييف الهواء وتوليد الطاقة وأعمال الهندسة الكهربائية والميكانيكية. كما تستعين الشركة بمقاولين خارجيين ومقاولين من الباطن لتنفيذ بعض أنشطة البناء المرتبطة بمشاريعها. وبالرغم من قدرة المجموعة سابقاً على الاستعانة بمقاولين ذوي خبرة، إلا أنه ليس هناك ما يضمن استمرار قدرتها تلك مستقبلاً، وليس هناك ما يضمن عدم ارتفاع تكاليف تعيين مقاولين ذوي خبرة نتيجة ارتفاع المنافسة على خدماتهم، لا سيما وأن أعمال التطوير العقارية التي تضطلع بها المجموعة تُعد من الأعمال المعقدة. وتستعين المجموعة كذلك بالعديد من المقاولين من الباطن المختصين لاستكمال مشاريعها وفق معاييرها العالية. وعليه، ليس هناك ما يضمن أن ترقى جودة أعمال إنشاء المشاريع المستقبلية للمجموعة لجودة مشاريعها المنجزة والجارية. وقد يكون لأي تباین في جودة الأعمال الإنشائية بين المشاريع أثر سلبي على العلامة التجارية الخاصة بالمجموعة وأثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

عادةً ما يقدم مقاولو المجموعة ضماناً للأعمال مدته بين سنة واحدة (لأعمال الكهرباء والميكانيكية) وعشر سنوات (لأعمال الهيكل الإنشائي)، ويظل العمال مسؤولين عن أي عيوب هيكلية لمدة عشر سنوات. وعادةً ما تقدم المجموعة بدورها لعملائها ضماناً على الأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال المقاول داخل الوحدة مدته سنة واحدة وتظل مسؤولية المقاول عن أي عيوب هيكلية لمدة لا تقل عن عشر سنوات. وفي حال تقصير المقاول في الوفاء بضماناته أو مسؤولياته المتعلقة بتصحيح أي عيوب تصنيع أو عيوب هيكلية تم اكتشافها خلال الفترة ذات الصلة، فقد لا تتمكن المجموعة من إيجاد مقاول آخر ذي مؤهلات مناسبة لتصحيح العيوب في الوقت المناسب أو قد يتعذر عليها إيجاد مقاول آخر على الإطلاق، وقد لا تتمكن من استرداد تكاليف أي إصلاحات تجريها من المقاول المقصر. كما قد تتأثر سمعة المجموعة سلباً إذا واجه عدد كبير من العملاء عيوب تصنيع أو عيوباً هيكلية، ولم يتم تصحيحها في الوقت المناسب وبطريقة مرضية، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

وليس هناك ضمان على أن مستوى الخدمات أو الأعمال المقدمة من قبل مقاولي الشركة من الغير سيرقى دوماً للمعايير المتوقعة، أو على أن غيرهم من المستشارين المهنيين أو مقدمي الخدمات، ممن ليسوا تحت سيطرة الشركة (أو مجلس إدارتها)، لن يخفقوا في الوفاء بالتزاماتهم بموجب العقود المبرمة معهم. فضلاً عن ذلك، فإن الشركة معرضة لمخاطر الدعاوى الناتجة عن تسبب أعمال المقاولين من الغير في إلحاق أضرار أو إصابات بأفراد من العموم و/أو المستأجرين و/أو العاملين بالمجموعة، الأمر الذي قد تكون الشركة مسؤولة عنه في بعض الحالات، وقد يتبع ذلك مطالبات بالتعويض. وإضافة إلى ذلك، فقد لا تتمكن الشركة من الاستعانة بمقاولين من الغير ممن يتمتعون بالخبرات المطلوبة في الأماكن التي تعمل بها الشركة. وقد يدخل مقاولو الشركة في تعهدات محفوفة بالمخاطر، أو يواجهون مصاعب مالية، أو يعطون الأولوية لمشاريع أخرى ويحولون مواردهم بعيداً عن المراكز التجارية أو الوحدات السكنية الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة، ما قد يتسبب بدوره في التأثير بشكل سلبي على عمليات المجموعة، أو يؤدي إلى وقوع إصابات للزوار أو للمستأجرين أو مشتري وحداتها السكنية. وقد يؤدي تحقق أي من هذه العوامل إلى آثار سلبية على سمعة الشركة مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٣.١.٢ المخاطر المتعلقة باتفاقيات البناء والتطوير التي تبرمها المجموعة

كما في تاريخ هذه النشرة، تقوم المجموعة بإبرام الاتفاقيات الجوهرية (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم (٨-٥) (الاتفاقيات الجوهرية) من هذه النشرة)، بما في ذلك اتفاقيات مشاريع البناء، واتفاقيات مشاريع البناء من الباطن، واتفاقيات الشراكة، بشكل عام، وفقاً للشروط والأحكام العامة المنصوص عليها في اتفاقيات الشركة. إلا أنه لا يوجد ما يضمن استمرار الشركة بإبرام الاتفاقيات في المستقبل وفقاً للشروط والأحكام العامة الخاصة بها، مما يترتب عليه الخضوع لبعض الأحكام التي قد تكون صارمة على المجموعة أو غير مواتية لها، وعلى سبيل المثال، قد تخضع المجموعة لشروط لا تمنحها الحق في الحصول على مدفوعات الإنهاء المبكر. بالإضافة إلى ذلك، في حال عدم قدر المجموعة على إبرام الاتفاقيات في المستقبل أو تجديد الاتفاقيات الحالية وفقاً لشروط مواتية لها، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

١٤.١.٢ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية

تعتمد المجموعة في الوقت الراهن الاحتفاظ بملكية بعض العقارات المدرة للدخل المملوكة من قبلها، إلا أنها قد تسعى في المستقبل لبيع واحدة أو أكثر من تلك العقارات لأسباب تجارية. وتعتبر العقارات من الأصول الثابتة والتي لا يمكن تسيلتها بسهولة، ولذلك، فقد لا تتمكن المجموعة من بيع أي من عقاراتها بسعر مقبول أو تواجه صعوبات في ذلك (وبوجه خاص في أوقات ركود سوق العقارات). وقد يكون سعر بيع أي من هذه العقارات منخفضاً، خصوصاً إذا اضطرت المجموعة لبيعها على وجه السرعة. علاوة على ذلك، فقد سبق للقطاع العقاري في المملكة أن شهد تقلبات وتغيرات كبيرة في قيم العقارات، وقد تؤدي بعض ظروف السوق إلى انخفاض قيمة محفظة المجموعة العقارية والتي تضم المراكز التجارية. ومن شأن عدم قدرة المجموعة على بيع أو نقل ملكية عقاراتها بأسعار مقبولة التأثير بشكل سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، تواجه المجموعة مخاطر متعلقة بالسيولة وعدم قدرتها على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها. وقد بلغت نسبة التداول (مجموع الأصول المتداولة إلى مجموع الالتزامات المتداولة) لدى المجموعة ٢,٧ مرة و ١,٨ مرة و ٢,١ مرة و ١,٩ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي، وبلغت نسبة التداول السريعة لدى المجموعة امرة و ١ مرة و ٢,٢مرة و ١,٢ مرة خلال نفس الفترات، على التوالي. وفي حال لم تكن المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها الحالية أو المستقبلية في مواعيدها المستحقة لا سيما قصير الأجل منها، فستكون عرضة للتعثّر المالي مما سيؤثر سلبيًا على أعمالها ووضعهما المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٥.١.٢ المخاطر المتعلقة بتعرض الأداء المالي للمجموعة لتقلبات في قطاع العقارات

تعتمد ربحية المجموعة على مستوى الطلب على مساحات التأجير التجاري وأسعار الإيجار. وفي السنوات الأخيرة، شهد قطاع العقارات في المملكة العديد من التقلبات في أسعار العقارات والإيجارات نتيجة لعوامل تتعلق بالسوق، بما في ذلك الزيادة في أعداد المحلات التجارية. وتتأثر أعمال المجموعة بشكل مباشر من جراء تلك التقلبات، حيث إن أي انخفاض في إيرادات المجموعة من الإيجارات إلى ما دون تطلعات المجموعة، حتى وإن كان ذلك لمدة قصيرة، قد يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر وقد يفضي ذلك إلى تخفيض أو تعليق أي من أو جميع عمليات المجموعة. ونظرًا لأن أعمال المجموعة تتركز في العقارات، فإنها معتمدة على هذا القطاع، مقارنة بالشركات التي تعمل في مجالات أكثر تنوعًا. ونتيجة لذلك، فإن أي تقلبات كبيرة لا تخدم مصالح المجموعة في قطاع العقارات تؤثر بشكل جوهري وسلبى على أعمال المجموعة ونتائج أعمالها ووضعهما المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٦.١.٢ المخاطر المرتبطة بتركز إيرادات تأجير المراكز التجارية من العملاء الرئيسيين

شكلت الإيرادات المحققة من أكبر خمسة عملاء للمجموعة في قطاع تأجير المراكز التجارية ما نسبته ١١,٠١٪ و ١٠,٧٠٪ و ٦,٧٩٪ و ١٦,٤٥٪ من إجمالي إيرادات المجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي، ومن بينهم طرف ذو علاقة وهو شركة العريزية بنده. وشكلت الإيرادات المحققة من شركة العريزية بنده ما نسبته ٤,٥٢٪ و ٤,٨٨٪ و ٢,٩١٪ و ٧,٠٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المراكز التجارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م:

الجدول ٢-١: تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المراكز التجارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م					السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م				
النسبة من إجمالي الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	طبيعة مشتريات العميل	العميل ^(١)	النسبة من إجمالي الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	طبيعة مشتريات العميل	العميل ^(١)
٤,٨٨٪	٣١,٦١٢,٨٤٢	طرف ذو علاقة	مستأجر	العميل الأول	٤,٥٢٪	٢٨,٢٧٩,٥٢٣	طرف ذو علاقة	مستأجر	العميل الأول
٢,٤٤٪	١٥,٧٩٣,٧٢١	مستقل	مستأجر	العميل الثاني	٢,٦٢٪	١٦,٣٦٤,٠٨٧	مستقل	مستأجر	العميل الثاني
١,٧٩٪	١١,٥٨٢,٤٣٩	مستقل	مستأجر	العميل الثالث	١,٩٥٪	١٢,١٧٥,٩٥٢	مستقل	مستأجر	العميل الثالث
٠,٨٩٪	٥,٧٤٨,١٣٢	مستقل	مستأجر	العميل الرابع	١,٢٥٪	٧,٨٠١,٧٩٢	مستقل	مستأجر	العميل الرابع
٠,٧١٪	٤,٥٨٣,٧٠٩	مستقل	مستأجر	العميل الخامس	٠,٦٨٪	٤,٢٥٦,٥٩٩	مستقل	مستأجر	العميل الخامس
١٠,٧٠٪	٦٩,٣٢٠,٨٤٣			الإجمالي	١١,٠١٪	٦٨,٨٧٧,٩٦٣			الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) إن جميع العملاء هم من الشركات الخاصة.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المراكز التجارية لفترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول ٢-٢: تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المراكز التجارية لفترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م					فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م					
النسبة من إجمالي الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	طبيعة مشتريات العميل	نبتة عن العميل في قطاع المراكز التجارية	النسبة من إجمالي الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	طبيعة مشتريات العميل	نبتة عن العميل في قطاع المراكز التجارية	العميل ^(١)
٧,٠٠%	١٤,٠٧٣,٣٥٧,٢٤	طرف ذو علاقة	مستأجر	شركة رائدة في مجال بيع المنتجات الغذائية بالتجزئة	٢,٩١%	١٣,٥٦٩,٩٤٠,٣٤	طرف ذو علاقة	مستأجر	شركة رائدة في مجال بيع المنتجات الغذائية بالتجزئة	العميل الأول
٣,٧٥%	٧,٥٣٢,٣٥٥,٦١	مستقل	مستأجر	شركة رائدة في مجال بيع الملابس والأثاث في المملكة العربية السعودية	١,٥٦%	٧,٢٨٢,١٧١,٩٦	مستقل	مستأجر	شركة رائدة في مجال بيع الملابس والأثاث في المملكة العربية السعودية	العميل الثاني
٢,٩١%	٥,٨٥٤,٦٠٣,١٢	مستقل	مستأجر	شركة سعودية رائدة في مجال الأثاث بالتجزئة	١,٢٣%	٥,٧٢٧,٨٣٥,٤٩	مستقل	مستأجر	شركة سعودية رائدة في مجال الأثاث بالتجزئة	العميل الثالث
١,٤٠%	٢,٨١٦,٥١٤,٠٩	مستقل	مستأجر	شركة سعودية رائدة في مجال المدن الترفيهية للأطفال والعائلات	٠,٦٤%	٢,٩٨١,٥٧٦,٢٩	مستقل	مستأجر	شركة سعودية رائدة في مجال بيع الملابس والمطاعم	العميل الرابع
١,٣٩%	٢,٨٠٠,٢٩٣,٧٩	مستقل	مستأجر	شركة سعودية رائدة في مجال بيع الملابس والمطاعم	٠,٤٦%	٢,١٣٣,٩٥٠,٧٨	مستقل	مستأجر	شركة رائدة في مجال بيع الملابس في المملكة العربية السعودية	العميل الخامس
١٦,٤٥%	٣٣,٠٧٧,١٢٤			الإجمالي	٦,٧٩%	٣١,٦٩٥,٤٧٥			الإجمالي	

المصدر: الشركة.

(١) إن جميع العملاء هم من الشركات الخاصة.

وستتأثر إيرادات المجموعة وإيراداتها التشغيلية بشكل سلبي إذا فقدت المجموعة عميلاً أو أكثر من العملاء الرئيسيين الخمسة في قطاع تأجير المراكز التجارية، أو إذا حدث انخفاض كبير في الإيرادات المتعاقد عليها مع هؤلاء العملاء. وبالرغم من أن معظم عقود المجموعة المبرمة مع هؤلاء العملاء الرئيسيين طويلة الأجل، فلا يوجد ما يضمن أن المجموعة ستكون قادرة على تجديد تلك العقود أو تجديدها بشروط مماثلة. علاوة على ذلك، إذا أخفقت المجموعة في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية، فقد يقوم العملاء بإنهاء عقودهم معها أو عدم تجديدها. لذلك، قد تفقد المجموعة جزءاً كبيراً من إيراداتها دون أن تتمكن من تعويض ذلك من عملاء آخرين. وسيؤدي وقوع أي عامل من تلك العوامل إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٧.١.٢ المخاطر المرتبطة بتركز إيرادات قطاع المشاريع من العملاء الرئيسيين

شكلت الإيرادات المحققة من أكبر خمسة عملاء للمجموعة في قطاع المشاريع ما نسبته ٢٥,٩٢٪ و ٤٧,١٩٪ و ٥٢,٩٢٪ و ٥٧,٧٦٪ من إجمالي إيرادات المجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و فترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م، على التوالي.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المشاريع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م:

الجدول ٢-٣: تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المشاريع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م					السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م				
النسبة من إجمالي الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	طبيعة مشتريات العميل	العميل ^(١)	النسبة من إجمالي الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	طبيعة مشتريات العميل	العميل
١١,٦٨٪	٧٥,٦٧٢,٣٧٢	مستقل	شراء أرض	العميل الأول	١٢,٩٦٪	٨١,٠٦٦,٢٣٧	مستقل	شراء أرض	العميل الأول ^(١)
١٠,٣٠٪	٦٦,٧٢٠,١٤٧	مستقل	شراء أرض	العميل الثاني	٥,٩٤٪	٣٧,١٨٥,١٧٠	مستقل	شراء أرض	العميل الثاني ^(٢)
٧,٨٥٪	٥٠,٨٧١,٩٦٨	مستقل	شراء أرض	العميل الثالث	٢,٦٥٪	١٦,٥٨٢,١٠٠	مستقل	شراء أرض	العميل الثالث ^(٢)
١٣,٠٣٪	٨٤,٣٨٣,٦٤٠	مستقل	شراء أرض	العميل الرابع	٢,٥٠٪	١٥,٦٥٥,٥٨٨	مستقل	شراء أرض	العميل الرابع ^(٢)
٤,٣٤٪	٢٨,٠٨٦,٩٥١	مستقل	شراء أرض	العميل الخامس ^(٣)	١,٨٧٪	١١,٦٩٨,٦٢٣	مستقل	شراء أرض	العميل الخامس ^(٢)
٤٧,١٩٪	٣٠٥,٧٣٦,٠٧٨			الإجمالي	٢٥,٩٢٪	١٦٢,١٨٧,٧١٨			الإجمالي

/المصدر: الشركة.

(١) إن جميع العملاء هم من الشركات الخاصة.

(٢) شخص طبيعي.

(٣) مؤسسة فردية.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المشاريع لفترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م:

الجدول ٢-٤: تفاصيل أكبر خمسة عملاء للمجموعة من قطاع المشاريع لفترتي الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م					فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م						
النسبة من إجمالي الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	طبيعة مشتريات العميل	نبتة عن العميل في قطاع المشاريع	العميل	النسبة من إجمالي الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	طبيعة مشتريات العميل	نبتة عن العميل في قطاع المشاريع	العميل
٥٣,٠٨٪	١٠٦,٦٩٦,٦٢٠	مستقل	شراء أرض	تطوير عقاري	العميل الأول ^(١)	١٦,٢٢٪	٧٥,٦٧٢,٣٧٢	مستقل	شراء أرض	بيع بالتجزئة	العميل الأول ^(١)
٢,٢١٪	٤,٤٥٢,٠٣٠	مستقل	شراء فيلا	شخص طبيعي	العميل الثاني ^(٢)	١٤,٣٠٪	٦٦,٧٢٠,١٤٧	مستقل	شراء أرض	تطوير عقاري	العميل الثاني ^(١)
١,٣٢٪	٢,٦٥٠,٠٠٠	مستقل	شراء أرض	شخص طبيعي	العميل الثالث	١٠,٩٠٪	٥٠,٨٧١,٩٦٨	مستقل	شراء أرض	تطوير عقاري	العميل الثالث ^(١)
١,١٥٪	٢,٣٠٩,٣٤٥	مستقل	شراء أرض	شخص طبيعي	العميل الرابع	٦,٠٢٪	٢٨,٠٨٦,٩٥١	مستقل	شراء أرض	تطوير عقاري	العميل الرابع ^(٢)
-	-	-	-	-	العميل الخامس ^(٤)	٥,٤٨٪	٢٥,٥٤٤,٣٧٦	مستقل	شراء أرض	شخص طبيعي	العميل الخامس ^(٣)
٥٧,٧٦٪	١١٦,١٠٧,٩٩٥				الإجمالي	٥٢,٩٢٪	٢٤٦,٨٩٦,٣٧٦				الإجمالي

/المصدر: الشركة.

(١) شركة خاصة.

(٢) مؤسسة فردية.

(٣) شخص طبيعي.

(٤) لا يوجد عميل خامس من قطاع المشاريع كما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.

وستتأثر إيرادات المجموعة وإيراداتها التشغيلية بشكل سلبي إذا فقدت المجموعة عملاء في قطاع المشاريع، أو إذا حدث انخفاض كبير في البيع من قطاع المشاريع. علاوة على ذلك، إذا أخفقت المجموعة في نشاط البيع في قطاع المشاريع، فقد تفقد المجموعة جزءاً كبيراً من إيراداتها وسيؤدي ذلك إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٨.١.٢ المخاطر المرتبطة بتركز الموردين

شكّل أكبر خمسة موردين من موردي المجموعة مجتمعين ما نسبته ٤,٤٩٪ و ٨,٥٨٪ و ٥,٨٦٪ و ١٣,١٥٪ من إجمالي تكلفة الإيرادات لدى المجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي، والتي بلغت ما يقارب ٤٤٨,٢ مليون ريال سعودي و ٢٦٩,٠ مليون ريال سعودي و ١٨٣,٧ مليون ريال سعودي و ٨٨,٦ مليون ريال سعودي. ويوضح الجدول التالي تفاصيل أكبر خمسة موردين للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م:

الجدول ٢-٥: تفاصيل أكبر خمسة موردين للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م						السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م					
النسبة من إجمالي تكلفة الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	نوع العلاقة	طبيعة مشتريات الشركة	المورد	النسبة من إجمالي تكلفة الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	نوع العلاقة	طبيعة مشتريات الشركة	المورد
٢,٩٢٪	٧,٨٦٧,٣٧٤,٢٧	مستقل	تعاقدي	خدمات صيانة	المورد الأول ^(١)	١,٤٣٪	٦,٤١٢,١٠٧	مستقل	تعاقدي	خدمات صيانة	المورد الأول ^(١)
١,٧١٪	٤,٥٩١,٣٠٩,٧٠	مستقل	تعاقدي	خدمات عامة	المورد الثاني ^(٢)	٠,٩٩٪	٤,٤٤٠,٧٦٤	مستقل	تعاقدي	خدمات عامة	المورد الثاني ^(٢)
١,٦٦٪	٤,٤٦٢,٨٩٦,٠٢	مستقل	تعاقدي	حراسة أمنية	المورد الثالث ^(١)	٠,٦٩٪	٣,٠٩٥,١٧٦	مستقل	تعاقدي	حراسة أمنية	المورد الثالث ^(٢)
١,١٨٪	٣,١٨٥,٤٦٩,٢٣	مستقل	تعاقدي	حراسة أمنية	المورد الرابع ^(١)	٠,٦٩٪	٣,٠٨٧,٤٣٥	مستقل	تعاقدي	حراسة أمنية	المورد الرابع ^(١)
١,١١٪	٢,٩٨٤,٠٥٠,٨٠	مستقل	تعاقدي	خدمات نظافة	المورد الخامس ^(١)	٠,٦٩٪	٣,٠٧٤,٣٢٥	مستقل	تعاقدي	خدمات نظافة	المورد الخامس ^(١)
٨,٥٨٪	٢٣,٠٩١,١٠٠				الإجمالي	٤,٤٩٪	٢٠,١٠٩,٨٠٧				الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) شركة خاصة.

(٢) شركة مساهمة مدرجة.

(٣) مؤسسة فردية.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل أكبر خمسة موردين للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م:

الجدول ٢-٦: تفاصيل أكبر خمسة موردين للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م						فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م					
النسبة من إجمالي تكلفة الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	نوع العلاقة	طبيعة مشتريات الشركة	المورد	النسبة من إجمالي تكلفة الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	نوع العلاقة	طبيعة مشتريات الشركة	المورد
٢,٤١٪	٢,١٣٥,٦٨٣,٢	مستقل	تعاقدي	حراسة أمنية	المورد الأول ^(١)	١,٣٠٪	٢,٢٨٧,٤٤٥	مستقل	تعاقدي	إيجار أرض	المورد الأول ^(٢)
٤,٤١٪	٣,٩٠٨,١٢٥,١	مستقل	تعاقدي	خدمات صيانة	المورد الثاني ^(١)	٢,٠٨٪	٣,٨١٨,٠٣٨	مستقل	تعاقدي	خدمات صيانة	المورد الثاني ^(١)
٢,٩٥٪	٢,٦١٣,٧٧٦,١	مستقل	تعاقدي	خدمات نظافة	المورد الثالث ^(١)	٠,٩٧٪	١,٧٧٣,٣٦٦	مستقل	تعاقدي	حراسة أمنية	المورد الثالث ^(١)
١,٨٣٪	١,٦٢٠,٨٥٧,٦	مستقل	تعاقدي	خدمات عامة	المورد الرابع ^(٤)	٠,٧٧٪	١,٤١٨,٤٨١	مستقل	تعاقدي	خدمات نظافة	المورد الرابع ^(٢)

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م						فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م					
النسبة من إجمالي تكلفة الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	نوع العلاقة	طبيعة مشتريات الشركة	المورد	النسبة من إجمالي تكلفة الإيرادات	قيمة المشتريات	طبيعة العلاقة	نوع العلاقة	طبيعة مشتريات الشركة	المورد
١,٥٥٪	١,٣٦٩,٠٠٨,٠	مستقل	تعاقدى	حراسة أمنية	المورد الخامس ^(٢)	٧,٧٥٪	١,٣٧٤,٢٢٩	مستقل	تعاقدى	حراسة أمنية	المورد الخامس ^(٢)
١٣,١٥٪	١١,٦٤٧,٤٥٠				الإجمالي	٥,٨٦٪	١٠,٧٧١,٥٥٩				الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) شركة خاصة.

(٢) مؤسسة فردية.

(٣) شخص طبيعي.

(٤) شركة مساهمة مدرجة.

إذا فقدت المجموعة أيًا من هؤلاء الموردين أو إذا لم يستطع أي من الموردين توريد منتجاتهم للمجموعة، فقد لا تستطيع المجموعة العثور على موردين بديلاً أو إبرام عقود معهم في الوقت المناسب أو بشروط مناسبة وقد تتعطل عمليات المجموعة كون مدة التوريد لدى الموردين البديلاء قد تستغرق مدة أطول وبأسعار أعلى من أسعار من الموردين الرئيسيين، مما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٩.١.٢ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات المجموعة في بعض مراكز تجارية كبرى خاصة بها

شكل إجمالي إيرادات المجموعة من اثنين من مراكزها التجارية (من أصل عشرة (١٠) مراكز تجارية تابعة لها)، وهي عالية مول ودانة مول في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م، نسبة ٤٧,٧٪ و ٤٨,٠٪ و ٤٧,٠٪ من إجمالي إيرادات المراكز التجارية، على التوالي. ولذلك فإن الأداء المالي للمجموعة يعتمد إلى حد كبير على الأداء المالي لهذه المراكز التجارية. وسيؤثر حدوث أية عوامل سلبية في أي من أو جميع هذه المراكز التجارية (بما في ذلك أي تراجع في أعداد الزائرين أو معدلات الإشغال أو بدلات الإيجار، أو أية زيادة في تكاليف التشغيل، أو حدوث أمور خارجة عن سيطرة المجموعة، مثل حالات القوة القاهرة) بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٠.١.٢ المخاطر المتعلقة بعقود الإيجار الرئيسية

تستأجر المجموعة حالياً عدداً من الأراضي والمقام عليها ثمانية مراكز تجارية (من إجمالي المراكز التجارية العشرة التابعة للمجموعة). وقد تم استئجار هذه الأراضي والمباني من قبل المجموعة بموجب عقود إيجار مبرمة مع ملاك تلك الأراضي لمدد محددة تتراوح بين ٢٠ و ٤٠ سنة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨-٨-١) (عقود الإيجار الرئيسية). علماً بأن ستة مراكز تجارية (من إجمالي المراكز التجارية العشرة التابعة للمجموعة) قد تجاوز العمر الاستهلاكي المتوقع لها ٥٠ سنة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م.

بالإضافة إلى ذلك، أصدر وزير العدل تعميماً وزارياً بتاريخ ٠٤/٠٥/٤٤٠هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠١٩م) (وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٢٩٢ بتاريخ ١٦/٠٥/٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م) باعتبار اتفاقيات الإيجار غير المسجلة على منصة «إيجار» الإلكترونية غير منتجة لآثارها الإدارية والقضائية. وكما في تاريخ هذه النشرة، لدى الشركة اتفاقية إيجار رئيسية واحدة غير مسجلة على منصة «إيجار». وتبلغ قيمة الإيجار الإجمالية لهذه الاتفاقية خلال كامل مدتها والتي تبلغ ٢٠ سنة مبلغاً قدره ٩٦,٨ مليون ريال سعودي وبالتالي، في حالة نشوب أي نزاع بين الشركة والمؤجر ذي الصلة فيما يتعلق بالاتفاقية، فإن الشركة قد تواجه صعوبات في الحصول على حقوقها التعاقدية. وقد تواجه الشركة كذلك صعوبات في إصدار التراخيص والتصاريح وتجديدها فيما يتعلق بالموقع المستأجرة من خلال اتفاقية الإيجار غير المسجلة على منصة «إيجار».

وستنتهي مدة عقد إيجار الأرض المقام عليها روشن مول في أكتوبر ٢٠٢٣ م، وكما ستنتهي مدد عقود الإيجار المقام عليها الشرائع مول وعالية مول خلال سبع سنوات من تاريخ هذه النشرة، وتبلغ قيمة الإيجار الإجمالية لهذه العقود مبلغ قدره ٧,٢ ملايين ريال سعودي. ولا تعطي معظم هذه العقود الحق للمجموعة بتجديدها بشكل تلقائي، وإنما يخضع تجديد كل من هذه العقود لموافقة مالك الأرض المعني ولاتفاق المجموعة والمالك على الشروط والأحكام التجارية لهذا التجديد. وفي حال عدم موافقة أي من ملاك الأراضي المقام عليه المراكز التجارية الخاصة بالمجموعة على تجديد عقد الإيجار الخاص بالأرض المؤجرة من قبله، أو إذا وافق على التجديد وفقاً لشروط غير مواتية للمجموعة، فسوف يتوجب على المجموعة إيقاف أعمالها في المركز التجاري المعني، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تحمل المجموعة مصاريف باهظة ويؤدي إلى خسارتها للإيرادات المتحققة من هذا المركز. وليس هناك أي ضمان على أن المجموعة سيكون بمقدورها، عند انتهاء مدة أي عقد إيجار لأرض مقام عليها أحد هذه المراكز، نقل المركز التجاري المعني إلى موقع آخر خصوصاً في ظل وجود منافسة على المواقع المتميزة وارتفاع قيمة الإيجار الخاصة بقطع الأراضي في هذه المواقع بوجه عام، بالإضافة إلى الكلفة المرتفعة لإنشاء مركز تجاري جديد في موقع بديل. كما يمكن أن تزيد قيمة الإيجار المدفوعة من قبل المجموعة عند تجديد عقود إيجار الأراضي، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢١.١.٢ المخاطر المتعلقة بتقييم العقارات

تقوم إدارة الشركة بإجراء تقييم لجميع الأصول العقارية (المراكز التجارية ومشاريع التطوير العقاري) في نهاية كل سنة مالية، من خلال التعاقد مع أحد المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). ولغرض إعداد التقارير المالية، تقوم الإدارة المالية للشركة بمراجعة نتائج التقييمات التي أعدها المقيم المعتمد، والتحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم، ومقارنة نتائج التقييم مع تقرير التقييم للعام السابق، ومناقشة تلك النتائج مع المقيم المعتمد.

إلا أنه يصعب تقييم الأصول العقارية للمجموعة نظراً لوجود عوامل مثل التغييرات في المتطلبات التنظيمية والأنظمة المعمول بها (والتي تشمل لوائح البناء والبيئة والضرائب والتخطيط)، والظروف السياسية، ووضع الأسواق المالية وأسواق العقارات، والوضع المالي للعملاء، والعواقب الضريبية السلبية المحتملة، وتقلبات أسعار الفائدة والتضخم، وكل هذه العوامل تعني أن التقييمات تواجه عدم اليقين. وليس هناك ما يضمن أن تعكس تقييمات مشاريع المجموعة أسعار البيع الفعلية للوحدات السكنية أو التجارية. ولا تُعد التقييمات مؤشراً على توافر تمويل لعملية بيع محتلمة لأيٍّ من مشاريع المجموعة ولا مؤشراً على استمرار الطلب على أيٍّ من مشاريع المجموعة. وقد يكون للاختلافات الجوهرية بين التقييمات والأسعار الفعلية للبيع أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

وإضافة إلى ذلك، يعتمد أحد العناصر الرئيسية لتحديد قيمة المشروع على تقييم الإدارة لظروف سوق العقارات في المملكة. ويتأثر سوق العقارات السعودي بدوره بالعديد من العوامل الخارجة عن سيطرة المجموعة والتي تشمل الظروف الاقتصادية العامة، وتوافر التمويل، وأسعار الفائدة، وعوامل أخرى كالعرض والطلب، والتي قد تؤثر سلباً على المشاريع بعد تاريخ التقييم الأخير. وعلى إثر ذلك، قد يكون لأي انخفاض جوهري في سوق العقارات في المملكة أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٢.١.٢ المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات المجموعة والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات

لقد تم إعداد القيمة الدفترية للعقارات والمسجلة بالتكلفة، وتقديرات مفاز العربية للاستشارات المهنية وشركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري (المقيم لعقارات الشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م وللسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، على التوالي) المدرجة في هذه النشرة على أساس افتراضات معينة وتواريخ محددة، وهذا لا ينطوي بالضرورة على عناصر موضوعية ومؤكدة. على وجه الخصوص، تعد معلومات السوق محدودة في المملكة فيما يتعلق بالإيجارات النموذجية التي تدفعها شركات التطوير العقاري بموجب عقود الإيجار الرئيسية و/أو الإيرادات الإيجارية النموذجية الناتجة عن عقود الإيجار، ونتيجة لذلك قد يكون تقييم العقارات التجارية في المملكة غير دقيق أو معرضاً لتقلبات كبيرة. بالإضافة إلى ذلك، ليس من المؤكد أن هذه القيم الدفترية العقارية، وتقديرات الإدارة وتقييماتها تعكس بدقة القيمة السوقية لعقارات المجموعة في أي وقت محدد أو أنها لن تهبط في المستقبل، خاصة بالنسبة لقطع الأرض الكبيرة التي تعد أصعب للتسييل، وبالتالي قد لا تعكس القيمة أو تقديرات الإدارة أو القيم المقدرة القيمة الفعلية القابلة للتحويل إلى سيولة. في السياق العادي للأعمال ولأغراض مختلفة، تحصل المجموعة من مقيمين مختلفين على تقييمات أولية ونهائية تكون مبنية على افتراضات مختلفة فيما يتعلق بالأراضي غير المطورة. وقد أظهرت القيمة السوقية الإجمالية المنسوبة إلى تلك الأراضي غير المطورة في تلك التقييمات المختلفة فروقات كبيرة تبعاً للتكلفة الأساسية التي تم إسنادها لتلك الأراضي عند التقرير عنها في القوائم المالية الموحدة المراجعة للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تؤدي التطورات المستقبلية في عقارات المجموعة إلى توسيع الفرق بين قيمها الدفترية وتقديرات الإدارة وعمليات التقييم وقيمها السوقية، بسبب المخاطر المتعلقة بصناعة المراكز التجارية والتطوير العقاري.

لقد كانت المرة الأخيرة التي قامت بها شركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري بتقييم عقارات التقييم (والتي تقتصر على المراكز التجارية دون شمل الأراضي غير المطورة) في ١٤٤٤/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٣١م). واستندت هذه التقييمات إلى بعض الافتراضات ونماذج التقييم، في حين يحتمل أن يؤدي استخدام افتراضات أو نماذج تقييم مختلفة إلى نتائج تقييم مختلفة. على وجه الخصوص، قامت شركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري بتحديد قيمة لكل من عقارات التقييم بناء على افتراضاتها الموضحة في تقرير التقييم العقاري. وتعتمد منهجية التقييم التي استخدمتها شركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري في تقييم عقارات المجموعة على التالي:

- **تقييم العقارات الاستثمارية بالاستخدام المستقبلي غير المحدد:** يتم تحديد التقييم باستخدام منهج قيم قابلة للمقارنة ومنهج القيم المتبقية. وفي ظل هذه المناهج، حصل المقيم العقاري على أسعار الأراضي في المناطق المجاورة وقام بتعديلها من أجل الاختلاف في مواصفات عقارات المجموعة. كما أن هذه المنهجية مبنية على مدخلات مهمة لا يمكن رصدها، وتشمل قيمة الأراضي المطورة بالتجزئة ومعدل الخصم والوقت المتوقع لبيع العقار بناء على ظروف السوق الخاصة بالمجموعة.
- **تقييم القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:** يتم تقييم القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار باستخدام «منهجية الدخل»، والتي بموجبها حصل المقيم العقاري على إيجار العقار ذي الصلة والتدفقات النقدية المقدرة الواردة للإيجارات المستقبلية. ويتم خصم هذه التدفقات النقدية الواردة للإيجارات المستقبلية إلى تاريخ التقييم، مما أدى إلى القيمة الحالية للعقار الاستثماري ذي الصلة. كما أن هذه المنهجية مبنية على مدخلات مهمة لا يمكن رصدها، وتشمل معدل زيادة الإيرادات ومعدل نمو المصاريف التشغيلية ومعدلات الخصم ومعدلات الشغور المقدرة.

علاوة على ذلك، أقر مجلس الوزراء السعودي نظام رسوم الأراضي البيضاء (غير المطورة) في بعض المدن الرئيسية في المملكة، والذي يلتزم بموجبه ملاك الأراضي الفضاء المخصصة للاستخدام السكني أو التجاري في المدن المحددة بدفع ضريبة بنسبة ٢,٥% من قيمة الأرض كل عام على الأراضي التي تزيد مساحتها عن مساحات محددة وفق متطلبات النظام، ما يؤدي إلى تغير في أسعار الأراضي، وبالتالي قد يكون لذلك أثر على أسعار عقارات المجموعة وأصولها.

وفي حالة وجود أي انخفاض في القيمة (أي إن القيمة العادلة أقل من القيمة الدفترية)، تقوم الشركة بشطب الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية ويتم تسجيل هذا الفرق كخسارة في القوائم المالية للشركة. وتجدر الإشارة بأنه خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، كانت بعض المراكز التجارية الخاصة بالمجموعة لا تعمل وكانت تكافح من أجل تحقيق تدفقات نقدية وفقاً للمستويات المخطط لها في الموازنة. واعتبرت إدارة الشركة هذا على أنه مؤشر انخفاض في القيمة وأجرت تقييماً لانخفاض قيمة المراكز التجارية ذات الأداء الضعيف. وبلغت القيمة القابلة للاسترداد (أي القيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة الاستبعاد) ما يقارب ٢,٦ مليون ريال سعودي لهذه المراكز التجارية ذات الأداء الضعيف، والتي كانت أقل من القيم الدفترية لهذه العقارات والتي بلغت ١٣٩,٣ مليون ريال سعودي. وعليه، أثبتت المجموعة خسارة انخفاض بالقيمة بمبلغ ١٣٦,١ مليون ريال سعودي. كما في ديسمبر ٢٠٢١م، كانت القيمة الدفترية لتلك الأصول المذكورة أعلاه ٢٧٥,٥ مليون ريال سعودي، خلال شهر ديسمبر سجلت الشركة خسارة انخفاض بقيمة ١٣٦,١ مليون ريال سعودي على هذه الأصول. أصبح صافي القيمة الدفترية لهذه الأصول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بعد تسجيل انخفاض القيمة ١٣٩,٣ مليون ريال سعودي. أما بالنسبة للمركز التجاري مشارف هيلز ستريب مول، فيتكون صافي القيمة الدفترية من أصل حق الاستخدام (إيجابي) يقابله التزام الإيجار (سلبى). وبما أن القيمة العادلة للمركز التجاري كانت سلبية، فإن القيم الإيجابية في صافي القيمة الدفترية، أي أصل حق الاستخدام، انخفضت قيمتها. بعد انخفاض قيمة المبلغ الموجب، تكون القيمة الناتجة سالبة مما يعكس العقد المتعلق بعقد الإيجار، أي التزام الإيجار. ويوضح الجدول الآتي الانخفاض في القيمة العادلة لعقارات الشركة:

الجدول ٧-٢: الانخفاض في القيمة العادلة لعقارات الشركة

المجموع	القيمة الدفترية قبل انخفاض القيمة	انخفاض القيمة لعام ٢٠٢١م	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(إم إتش مول) مشارف	٤٢,٣	(٢٧,٦)	١٤,٧
رمال سنتر	٢١٣,٣	(٩٤,٣)	١١٩,١
الدفى سنتر	١٩,٩	(١٤,٣)	٥,٦
المجموع	٢٧٥,٥	(١٣٦,١)	١٣٩,٣

المصدر: الشركة.

وفي حالة زيادة تقييمات العقارات والقيم الدفترية لعقارات المجموعة، فإن ذلك لن يؤدي إلى تحسين المركز النقدي للمجموعة إلى أن يتم بيع العقارات المعنية وتحقيق أي مكاسب ذات صلة. ونتيجة لذلك، فإن المكاسب غير المحققة من خلال زيادات في القيم الدفترية والتقييمات لن تؤدي بالضرورة إلى أرباح أعلى و/أو إلى زيادة في السعر السوقي لكل سهم. وتجدر الإشارة إلى أنه خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، لاحظت إدارة الشركة أن مؤشرات الانخفاض في القيمة التي كانت موجودة وقت تسجيل الانخفاض في القيمة قد انعكست حيث ازدادت القيم العادلة لبعض عقارات المجموعة بشكل جوهري نتيجة لبدء تعافي سوق العقارات في المملكة. وبناءً عليه، أجرت المجموعة تقييماً وتبين لها إن خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في الفترات السابقة بموجب المعيار المحاسبي الدولي (٣٦) للعقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد لم تعد موجودة، وبالتالي تم عكس الانخفاض في القيمة بمبلغ ١٦٢,٨ مليون ريال سعودي وساهم ذلك في زيادة أرباح المجموعة في الفترة المالية ذات الصلة.

نتيجة لما سبق، لا يجب أن تؤخذ القيم الدفترية والقيم السوقية المدرجة في هذه النشرة على أنها مؤشر للعائدات التي يمكن تحقيقها من بيع أي من العقارات.

وستؤثر أي من تلك العوامل المذكورة أعلاه بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١.٢-٣ المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية حول عقارات المجموعة

إن تملك العقارات له مخاطر متأصلة وجوهريّة، وبوجه خاص تلك المتعلقة بالمنازعات حول الملكية وخاصةً في حال لم يتم التسجيل العيني للعقار وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار. حيث إن التسجيل العيني للعقار يقدم الحماية الكاملة لجميع العقارات المسجلة. وعليه، لا يجوز إبطال الصكوك تبعاً لأسباب مختلفة، فيمكن للشركة أن تثبت ملكيتها لجميع الأراضي المملوكة من قبلها بشكل قاطع ونهائي، علماً بأنه تبلغ قيمة جميع أراضي المجموعة ١,٤٢٨,٦٥٨,٦٦٣ ريالاً سعودياً كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. إلا أنه لا توجد ضمانات على تمكن الشركة من تسجيل جميع العقارات المملوكة من قبلها. وبناءً على ذلك، قد تنشأ منازعات قانونية تتعلق بتلك العقارات غير المسجلة، وقد تؤثر مثل هذه المنازعات والشكوك حول الملكية تأثيراً جوهرياً على قيمة المشروع، وقد يترتب عنها توقف المجموعة عن أعمال تطوير مشروع معين، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

علمًا بأنه في تاريخ ٠٨/١١/٤٣٦هـ (الموافق ٢٣/٠٨/٢٠١٥م)، قامت وزارة العدل بحجز الصك المملوك للشركة برقم ٤٢٠٢٢٠٠١٨٦٢٢ والمتعلق بقطعة أرض تبلغ مساحتها ١,١٨٨,١٧١,٥٧ متر مربع والواقعة في شمال أبحر في مدينة جدة، وذلك نتيجةً لوجود بعض الاستفسارات من قبل كتابة العدل عن أصل ملكية الصك، حيث إن أصل ملكية الصك كانت عبارة عن معاملة تعويض لأحد الملاك السابقين للأرض، علمًا بأنه تم تداول الأرض ثلاث مرات قبل قيام الشركة بشرائها من المالك الأخير. وعلى الرغم من أن حجز الصك قد تم في تاريخ ٠٨/١١/٤٣٦هـ (الموافق ٢٣/٠٨/٢٠١٥م)، إلا أنه لم يتم إشعار الشركة بذلك، ولم تعلم الشركة بحجز الصك إلا في يوليو ٢٠٢١م، وذلك عند مراجعتها لأمانة محافظة جدة لاعتماد مخطط الأرض. وتبلغ القيمة الدفترية للأرض المحجوزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م ما قيمته ٤٠٠,٨ مليون ريال سعودي، وتعد قيمة الأرض جزءًا من أصول المجموعة ضمن القوائم المالية الموحدة. ولا تزال المعاملة المتعلقة بحجز الصك قائمة لدى وزارة العدل وأمانة محافظة جدة كما في تاريخ هذه النشرة. وفي حال استمرار الحجز على الصك وقررت الجهة القضائية المختصة إلغاء صك الملكية، فسيتم تسجيل خسائر على الشركة بقيمة ٤٠٠,٨ مليون ريال سعودي، كما قد تضطر الشركة إلى اتخاذ إجراءات نظامية للرجوع على بائع الأرض لاسترداد ثمنها والمطالبة بالتعويض عن الأضرار الأخرى الناتجة عن إلغاء الصك، ولا يوجد ما يضمن بأن الشركة ستتمكن من استرداد الثمن من البائع في حال تم إلغاء صك الملكية، وسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعه المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٤.١.٢ المخاطر المتعلقة بتركز المقاولين

تستعين المجموعة بمقاولين من الغير لتنفيذ أعمال إصلاح وصيانة مختلفة للمراكز التجارية التابعة لها، ويشمل ذلك أعمال الديكورات الداخلية وتجميل المساحات الخضراء وتسيقها وصيانة أنظمة تكييف الهواء وتوليد الطاقة وأعمال الهندسة الكهربائية والميكانيكية. كما تستعين المجموعة بمقاولين خارجيين ومقاولين من الباطن لتنفيذ بعض أنشطة البناء المرتبطة بمشاريعها. بلغت الأعمال المقدمة من أكبر عشرة مقاولين للمجموعة ما قيمته ٢٨,٧ مليون ريال سعودي و ٣١,٦ مليون ريال سعودي و ١٥,٨ مليون ريال سعودي و ١٥,٩ مليون ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي، بما يمثل ما نسبته ٦,٠% و ١٢,٠% و ٦,٠% و ١٥,٠% من إجمالي تكلفة الإيرادات خلال الفترات نفسها، على التوالي. وبلغت الأعمال المقدمة من أكبر خمسة مقاولين للمجموعة ما قيمته ٢١,٤ مليون ريال سعودي و ٢٣,٠ مليون ريال سعودي و ٥,٠ مليون ريال سعودي و ٦,٠ ملايين ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي، بما يمثل ما نسبته ٤,٠% و ٩,٠% و ٩,٠% و ١٨,٠% من إجمالي تكلفة الإيرادات خلال الفترات نفسها، على التوالي. إذا فقدت المجموعة أيًا من هؤلاء المقاولين، فقد لا تستطيع المجموعة العثور على مقاولين بديلًا أو إبرام عقود معهم في الوقت المناسب أو بشروط مناسبة وقد تتعطل عمليات المجموعة كون مدة البناء لدى المقاولين البديل قد تستغرق مدة أطول وبأسعار أعلى من أسعار المقاولين الرئيسيين. ونتيجة لذلك، ستأثر سلبًا وبشكل جوهري قدرة المجموعة على إتمام وتنفيذ مشاريعها مما سيكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ووضعه المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٥.١.٢ المخاطر المتعلقة بالمنازعات القضائية

إن المجموعة معرضة لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية واتخاذ الإجراءات القانونية ضدها من العديد من الأطراف وذلك في سياق أعمالها المعتادة، بما في ذلك الموردين أو العملاء أو العاملين أو الجهات التنظيمية. كما أنها قد تصبح طرفًا مدعيًا في تلك الدعاوى أو الإجراءات. ومن شأن أي نتيجة في غير صالح المجموعة من هذه الدعاوى أو الإجراءات التأثير سلبًا وبشكل جوهري على أعمال المجموعة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، وبغض النظر عن نتائج تلك الدعاوى أو الإجراءات، فقد يترتب على هذه الدعاوى أو الإجراءات تكبد المجموعة لتكاليف عالية، وقد تتطلب تخصيص المجموعة لموارد كبيرة للدفاع عنها، مما قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وكما في تاريخ هذه النشرة، هناك ثلاث دعاوى قضائية مرفوعة ضد المجموعة، ويمثل مجموع المطالبات للدعاوى المقامة ضد المجموعة حوالي ٢,٦ مليون ريال سعودي، كما أن هناك ١٤ دعوى قضائية مرفوعة من قبل المجموعة ضد الغير، ويمثل مجموع المطالبات للدعاوى المقامة من قبل المجموعة ضد الغير حوالي ١٥,٣ مليون ريال سعودي، ولم تقم المجموعة بتجنب أي مخصصات لتلك المبالغ المتنازع عليها. (لمزيد من التفاصيل حول دعاوى الشركة وشركاتها التابعة، الرجاء مراجعة القسم (٨-١٢) (التقاضي)).

٢٦.١.٢ المخاطر المتعلقة بقدرة المجموعة على الحفاظ على صورتها وسمعتها التجارية

تعتقد المجموعة أن نجاحها يعتمد جزئيًا على قدرتها على الحفاظ على صورتها وسمعتها التجارية (كينان) والعلامات التجارية الأخرى التابعة للمجموعة والمرتبطة بتطوير مراكز تجارية عالية الجودة لكل من المستأجرين والزائرين. وقد تضر أي أمور تتعلق بالجودة وبمعايير الصحة والسلامة (سواء كانت فعلية أو متصورة أو حتى زائفة أو لا أساس لها من الصحة) - بما في ذلك أية حوادث قد تقع في المراكز التجارية للمجموعة، بعلامة (كينان) التجارية. وقد يؤدي ذلك إلى تشويه سمعة المجموعة و/أو قد يتسبب في خسارة المجموعة لمستأجريها و/أو زائري مراكزها التجارية لصالح منافسيها، الأمر الذي قد يسفر عن نقص في أعداد الزائرين وانخفاض الطلب من جانب المستأجرين، ويؤدي بدوره إلى تراجع في حصة المجموعة السوقية وانخفاض في نسبة الأشغال من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير

الخاصة بها. وإضافة إلى ذلك، فقد تؤدي الدعاية السلبية الناتجة عن أفعال أعضاء مجلس الإدارة أو المساهمين أو الإدارة أو المستأجرين أو الأطراف ذات العلاقة، أو الموردين أو العاملين أو المقاولين أو الوكلاء، مثل الحوادث المتعلقة بخدمة العملاء أو عدم التقيد بالأنظمة واللوائح، إلى التأثير سلباً على سمعة المجموعة. وقد تنتشر مثل هذه الدعاية السلبية بشكل سريع وعلى نطاق واسع، خصوصاً مع زيادة استخدام وسائل التواصل الاجتماعي، مما يزيد من صعوبة تمكن المجموعة من التصدي لها والتجاوب معها. ويجدر التنويه بأن رخصة العلامة التجارية الخاصة بالشركة «كنان» ورخصة العلامة التجارية الخاصة بشركة ديار المشرق للتطوير العقاري «مشارف هيلز» منتهيتا الصلاحية ولم يتم تجديدهما كما في تاريخ هذه النشرة. وقد تؤدي الأضرار التي تلحق بسمعة المجموعة وعلامتها التجارية إلى هبوط الطلب على المساحات المتوفرة في مراكز المجموعة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٧.١.٢ المخاطر المتعلقة بسوء تصرف المستأجرين أو الموظفين

قد يرتكب مستأجرو المجموعة أو موظفوها أفعالاً قد تؤثر سلباً على أعمال المجموعة بما في ذلك سوء استخدام معلومات المجموعة أو نظمها أو الإفصاح عن معلومات سرية أو الضلوع في نشر معلومات مضللة كما قد لا تتمكن المجموعة دوماً من منع موظفيها من ارتكاب أفعال ترقى لمستوى الأخطاء الجسيمة أو التأكد من تقديمهم باللوائح الداخلية للمجموعة. وقد تؤدي أي من تلك الأفعال إلى تكبد المجموعة خسائر أو غرامات أو التزامات مالية، أو قد تؤدي إلى الإساءة لسمعة المجموعة. كما قد تؤدي تلك الأفعال إلى قيام المستأجرين بتقديم مطالبات مالية أو المطالبة بإنهاء عقودهم بحجة أن المجموعة قد أخلت بالتزاماتها نحوهم بموجب هذه العقود (يرجى أيضاً مراجعة القسم (٢-١-٢٣) (المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين)). وقد تؤثر أي من تلك الغرامات أو الخسائر أو المطالبات سلباً على ربحية المجموعة. وإضافة إلى ذلك، فإن الدعاية السلبية الناتجة عن سوء تصرف مستأجري أو موظفي المجموعة قد تؤثر سلباً على سمعة المجموعة وإيراداتها وعلى عدد زوار مراكزها التجارية. إن ارتكاب أي من مستأجري أو موظفي المجموعة أفعالاً مشابهة سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٨.١.٢ المخاطر المتعلقة بألية البيع على الخارطة التي تعتمدها المجموعة

قامت المجموعة ببيع ما يمثل نسبة ١٠٠,٠% و ١٠٠,٠% و ١٠٠,٠% من وحداتها السكنية على الخارطة أو خلال المراحل الأولى من بنائها من إجمالي المبيعات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي. ويعود سبب التفاوت في مبيعات الشركة على الخارطة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م إلى عدم جاهزية المشروع المعني لبيعه على الخارطة خلال الفترة. ويعتمد إكمال المشاريع على عدد من العوامل، منها ظروف الاقتصاد الكلي، وتسليم مقاولي المجموعة والمقاولين من الباطن في الوقت المناسب، وعدم وقوع أي حدث من أحداث القوة القاهرة وفي حال تأخر أو إلغاء مشروع ينطوي على التزامات ما قبل البيع من طرف العملاء، قد يلجأ حينها العملاء إلى رفع دعاوى مدنية ضد المجموعة. كما يحق للعملاء المطالبة بالتعويض من المجموعة في حال تعثر المجموعة في تسليم وحدة سكنية أو تجارية تم بيعها، حتى حال عدم النص على ذلك في عقودهم المبرمة مع المجموعة و/أو المطالبة بسداد الأموال المدفوعة، وقد يترتب على ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)، تقوم المجموعة بالاعتراف بإيرادات البيع على الخارطة والتكاليف المتعلقة بها عندما يتم نقل ملكية العقار المعني للعميل. وبناءً على ذلك، قد تواجه المجموعة احتمال الوقوع في الخطأ في تقدير إيراداتها المحاسبية وموجوداتها إما بالزيادة أو النقصان. مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٩.١.٢ المخاطر المتعلقة بالتمويل

تعتمد المجموعة في تمويل أعمالها على تسهيلات تمويلية تحصل عليها من البنوك التجارية. وقد بلغ إجمالي القروض البنكية للمجموعة ما مقداره ٦١٨,٠ مليون ريال سعودي و ٣٦٥,٠ مليون ريال سعودي و ٣٦٤,٤ مليون ريال سعودي و ٣٨٦,١ مليون ريال سعودي، بما يمثل نسبة دين إلى حقوق المساهمين بنسبة ٦١,٠% و ٥٠,٠% و ٤٣,٠% و ٤٩,٠% كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي. وبالإضافة إلى ذلك، لدى المجموعة التزامات بموجب خطابات ائتمان/ضمانات تبلغ قيمتها ٠,٧ مليون ريال سعودي و ٠,٩ مليون ريال سعودي و ٠,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، وهو ما يضمن التزاماتها ذات الصلة فيما يتعلق باتفاقيات التمويل.

تحتوي بعض ترتيبات التمويل الحالية للمجموعة على تعهدات تفرض قيوداً تشغيلية ومالية على المجموعة. وتشتمل هذه القيود على ما يلي: (١) مطلب الحفاظ على الحد الأقصى الحالي لنسب الرفع المالي، و(٢) قيود على تغيير السيطرة على المجموعة، و(٣) قيود على تحمل المزيد من المديونية، و(٤) قيود على توزيع أرباح تزيد عن معدلات معينة. وقد تؤثر هذه القيود على مرونة المجموعة في التخطيط والاستجابة للتغيرات التي تطرأ على أعمالها أو أوضاعها الاقتصادية وقد تمنعها من القيام بأنشطة تجارية معينة أو تحد من قدرتها على القيام بها إلا بعد الحصول على موافقة المقرضين. علماً بأن اتفاقية التمويل الرئيسية المبرمة بين الشركة والبنك العربي الوطني قد انتهت تاريخها وتعمل الشركة حالياً على تجديدها، للمزيد من التفاصيل حول اتفاقيات التمويل، يرجى مراجعة القسم (٨-٦) (اتفاقيات التمويل). وقد تتأثر قدرة المجموعة على الالتزام بهذه التعهدات والقيود بأحداث خارجة عن إرادتها، ولا يوجد ما يضمن قدرة المجموعة على

الحصول على موافقة المقرضين على التنازل أو تعديل التعهدات الضرورية أو المفيدة لأعمال المجموعة، مما قد يؤثر في أداء المجموعة. وقد يؤدي أي طلب للتنازلات أو التعديلات إلى زيادة التكاليف على المجموعة، أو يؤدي أيضًا إلى قيام المقرضين بتعديل شروط ترتيبات التمويل الحالية أو فرض قيود تشغيلية ومالية إضافية. وفي حال لم تتمكن المجموعة من الالتزام بأي من التعهدات المنصوص عليها في ترتيباتها التمويلية الحالية أو المستقبلية أو لم تتمكن من الحصول على أي تنازل أو تعديل، فقد يؤدي ذلك إلى وقوع حالة تقصير بموجب شروط هذه الاتفاقيات، كما يمكن أن يؤدي إلى تعجيل أو إنفاذ السداد بموجب ترتيبات التمويل. وفي تلك الحالات، لا يوجد ما يضمن قدرة المجموعة على الحصول على تمويل بديل يكفي للوفاء بكل تلك المدفوعات. كما أن اعتماد المجموعة على التسهيلات التمويلية لتمويل أعمالها يشكل مخاطرة بحد ذاته لاحتمالية إنهائها بسبب إخلال أي من بنودها أو انتهاء مدتها دون تجديد. ومن شأن حدوث أي من العوامل السابق ذكرها التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما تتأثر ترتيبات التمويل الخارجي للمجموعة بمعدلات الفائدة بصورة كبيرة، في حين بلغت تكاليف التمويل لدى المجموعة ١٧,٨ مليون ريال سعودي و ٢٥,٢ مليون ريال سعودي و ٩,٨ ملايين ريال سعودي و ٧,٨ ملايين ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي. وقد تؤدي زيادة معدلات الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة إلى انخفاض ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما أن المجموعة تعتمد في توسيع أعمالها على عدة عوامل من أهمها قدرتها على تأمين المزيد من التمويل. تعتمد قدرة المجموعة على الحصول على تمويل خارجي مناسب أو إعادة تمويل أعمالها الحالية على عدة عوامل منها أداءها المالي ونتائج عملياتها، بالإضافة إلى عوامل أخرى خارجة عن سيطرتها، مثل أوضاع الاقتصاد الكلي، وأوضاع السوق المالية، وأسعار الفائدة الدولية، وتوافر التمويل من البنوك أو الممولين الآخرين، وثقة المستثمرين في المجموعة والأوضاع الاقتصادية والسياسية في المملكة. وإذا لم تتمكن المجموعة من الحصول على أي تمويل مطلوب أو إعادة تمويل تمويلاتها الحالية في الوقت المناسب أو بتكلفة معقولة أو بشروط مقبولة أو لم تتمكن من ذلك على الإطلاق، فقد تضطر إلى تقليص استثماراتها أو أي عمليات مخطط لها أو إرجائها أو تقليصها أو التخلي عنها. مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على استراتيجيتها المستقبلية وأعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وعلاوة على ذلك، قد تكون هناك عواقب سلبية جوهرية أخرى متعلقة بالمدىونية إلى جانب عدد من الالتزامات المالية سواء الحالية أو المستقبلية بالإضافة إلى بعض الالتزامات التعاقدية ومنها ما يلي:

- تخصيص المجموعة لجزء كبير من التدفقات النقدية التي تحصل عليها من العمليات لسداد ديونها وبالتالي انخفاض الأموال المتاحة للحفاظ على عملياتها أو تحقيق معدل النمو المخطط له، بما في ذلك الحد من قدرتها على الاستثمار في المراكز التجارية والعقارات السكنية لدعم نمو أعمالها.
- زيادة تأثير المجموعة بالأوضاع السلبية للاقتصاد والقطاع العقاري مما قد يضعها في ظروف تنافسية ليست في صالحها أمام منافسيها الذين تقل مدىونيتهم نسبيًا عن مدىونية المجموعة.
- رهن الأراضي المملوكة لها لصالح البنك الممول، مما ينتج عنه حد المجموعة من التصرف بالأراضي المرهونة.
- زيادة تكلفة الاقتراض وتكبد المجموعة رسومًا عالية من وقت إلى آخر فيما يتعلق بتعدلات الديون أو إعادة التمويل، وتتأثر ترتيبات التمويل الخارجي للمجموعة تأثيرًا كبيرًا بأسعار الفائدة والتي تكون على قدر عالٍ من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة المجموعة، بما في ذلك السياسات الحكومية والنقدية والضريبية وكذلك الظروف الاقتصادية والسياسية على الصعيدين المحلي والعالمي. قد يؤدي ارتفاع معدلات الفائدة ورسوم التمويل ذات الصلة إلى خفض التدفق النقدي للمجموعة. وعليه، سيكون للتقلبات في أسعار الفائدة تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.
- الحد من مرونة المجموعة في الإعداد للتغيرات التي تطرأ على أعمالها والاستجابة لها.

وسيكون لأي عامل من العوامل السابق ذكرها تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣.١.٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الائتمانية

تحتوي التسهيلات الائتمانية التي حصلت عليها المجموعة على شروط وتعهدات تفرض قيودًا تشغيلية ومالية على المجموعة. وتشمل هذه القيود على سبيل المثال لا الحصر مطلب الحفاظ على الحد الأقصى الحالي لنسب الرفع المالي، وقيودًا على تغيير السيطرة على المجموعة، وقيودًا على تحمل المزيد من المدىونية، وقيودًا على توزيع أرباح تزيد عن معدلات معينة، للمزيد من التفاصيل حول اتفاقيات التمويل، يرجى مراجعة القسم (٦-٨) (اتفاقيات التمويل). وقد تتأثر قدرة المجموعة على الالتزام بهذه التعهدات والقيود بأحداث خارجة عن إرادتها، ولا يوجد ما يضمن قدرة المجموعة على الحصول على موافقة المقرضين على التنازل أو تعديل التعهدات الضرورية أو المفيدة لأعمال المجموعة، مما قد يؤثر في أداء المجموعة. وفي حال لم تتمكن المجموعة من الالتزام بأي من التعهدات المنصوص عليها في

ترتيباتها التمويلية الحالية أو المستقبلية أو لم تتمكن من الحصول على أي تنازل أو تعديل، فقد يؤدي ذلك إلى وقوع حالة تقصير بموجب شروط هذه الاتفاقيات، كما يمكن أن يؤدي إلى تعجيل أو إنفاذ السداد بموجب ترتيبات التمويل. وفي تلك الحالات، لا يوجد ما يضمن قدرة المجموعة على الحصول على تمويل بديل يكفي للوفاء بكل تلك المدفوعات. كما أن اعتماد المجموعة على التسهيلات التمويلية لتمويل أعمالها يشكل مخاطرة بحد ذاته لاحتمالية إنهاؤها بسبب إخلال أي من بنودها أو انتهاء مدتها دون تجديد. ومن شأن حدوث أي من العوامل السابق ذكرها التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣١.١.٢ المخاطر المتعلقة بالرهون العقارية

للشركة أراض مملوكة لها مرهونة لجهات ممولة ضمناً لديون على الشركة (وللمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨-٦) (اتفاقيات التمويل)) وفي حال فشل الشركة في الالتزام بأحكام التسهيلات الائتمانية المرهونة الأراضي بموجبها، فقد تقوم الجهة الممولة بالتنفيذ على الرهن وبيع الأرض لسداد الدين، والذي قد يتم بسعر غير مناسب أو غير عادل، أو في وقت غير مناسب، أو قد يسبب انقطاع الأعمال والتطوير على الأرض محل التنفيذ، وجميع هذه المخاطر في حال حدوثها سيكون لها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٢.١.٢ المخاطر المتعلقة بقدرة المجموعة على جذب المؤهلات الجديدة وتدريبها أو الاحتفاظ بالكفاءات الحالية

يعتمد نجاح المجموعة على استمرارية عمل وأداء إدارتها العليا وكبار موظفيها الآخرين، وكذلك على قدرتها على إيجاد موظفين مؤهلين في المستقبل وتوظيفهم وتطويرهم وتحفيزهم والحفاظ عليهم. وتعتمد المجموعة على عدد من الأفراد الأساسيين في فريق إدارتها العليا، ممن لديهم خبرات قيمة في قطاع العقارات، وممن قدموا مساهمات ملموسة في تطوير عمليات الشركة وتوسعها. هناك تنافس شديد على كبار التنفيذيين في قطاع العقارات، وليس بمقدور المجموعة أن تضمن قدرتها على الاحتفاظ بموظفيها أو على جذب موظفين جدد مؤهلين بشكل مناسب.

وقد تحتاج المجموعة لاستثمار موارد مالية وبشرية كبيرة لجذب تنفيذيين كبار جدد والحفاظ عليهم. إن فقدان خدمات كبار التنفيذيين لدى الشركة قد يؤخر أو يحول دون تنفيذ وتخفيف أهداف الشركة الاستراتيجية، وقد يؤدي تحويل اهتمام الإدارة إلى البحث عن بديل مؤهل، ومن شأن ذلك التأثير سلباً على قدرة الشركة على إدارة أعمالها بفعالية وكفاءة. بالإضافة إلى ذلك، فيمكن لأي من كبار التنفيذيين أن يستقيل في أي وقت. فعلى سبيل المثال، استقال نائب الرئيس للموارد البشرية والخدمات المساندة السابق للشركة في شهر يونيو ٢٠٢٢م بعد خمس سنوات تقريباً على توليه هذا المنصب، ولم يتم استبداله إلا في شهر أغسطس ٢٠٢٢م. وفي حال لم تتمكن الشركة من توظيف واستبقاء كبار التنفيذيين الذين يتمتعون بمستويات عالية من المهارات في المجالات المناسبة، فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣٣.١.٢ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين

تعتمد المجموعة على الجهود والعناية والمهارة وشبكات التواصل والإشراف عن كثر لفريق الإدارة التنفيذية والموظفين الرئيسيين الآخرين لتنفيذ استراتيجيتها وعملياتها اليومية. ومن المتوقع أن يتفاقم في المستقبل التقيد التشغيلي لأعمال المجموعة ومسؤولية إدارتها التنفيذية. وتستخدم المنافسة على الموظفين المؤهلين تأهيلاً مناسباً والذين يتمتعون بالخبرات ذات الصلة في المملكة. وفي حال استقال عضو أو أكثر من أعضاء فريق الإدارة التنفيذية أو الموظفين الرئيسيين لدى المجموعة، فقد تؤدي خسارة هؤلاء الموظفين، من بين أمور أخرى، إلى اضطراب في التركيز التنظيمي، وتدهور تنفيذ العمليات، والإخفاق في تحقيق بعض أو كل استراتيجيات العمل الخاصة بها أو تأخيرها وقد تؤدي إلى تشتت الموارد الإدارية. بالإضافة إلى ذلك، سيعتمد نجاح المجموعة في المستقبل في ظل توسيع نطاق عملياتها بشكل جزئي على قدرتها على استقطاب موظفين مؤهلين والاحتفاظ بهم وتحفيزهم. كما أن مغادرة أي من أعضاء الإدارة العليا أو الموظفين الرئيسيين لدى المجموعة سيؤدي إلى إعاقة أو تأخير في تنفيذ وتحقيق أهداف المجموعة الاستراتيجية، حيث ستكون أولوية الإدارة في البحث عن بديل مؤهل، مما سيؤثر سلباً على قدرة المجموعة على إدارة أعمالها بفعالية وكفاءة. بالإضافة إلى ذلك، يمكن لأي عضو من أعضاء الإدارة التنفيذية أو أي من الموظفين الرئيسيين أن يستقيل عن العمل في أي وقت. وفي حال لم تتمكن المجموعة من توظيف واستبقاء التنفيذيين الرئيسيين والموظفين الذين يتمتعون بمستويات عالية من المهارات في المجالات ذات الصلة، فسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، فإن الطلب على التنفيذيين والإداريين المهندسين وغيرهم من الموظفين التقنيين مرتفع في العادة ويمكن أن يتجاوز العرض، لا سيما في حالة المهندسين الماهرين وذوي الخبرة وموظفي الخدمة الميدانية. وقد تواجه جهود التوظيف أيضاً تحدياً بسبب اختلاف مواقع المراكز التجارية والعقارات السكنية الخاصة بالمجموعة، أو المخاطر المتصورة للسفر إليها، وتعيين موظفين قادرين على الالتزام الصارم بمعايير السلامة العالية، والحاجة إلى توظيف نسبة محددة من العمال المحليين بموجب سياسات التوظيف في المملكة، وقد تشكل جميعها إشكالية إذا لم يكن هناك اهتمام كافٍ من العمال المحليين أو كان هؤلاء العمال يفتقرون إلى التعليم والمؤهلات والمهارات والخبرات المطلوبة. ونتيجة لذلك، قد تحتاج المجموعة إلى استثمار موارد مالية وبشرية كبيرة لاستقطاب موظفين جدد والاحتفاظ بهم وقد لا تجني عائدات من تلك الاستثمارات. علاوة على ذلك، وفي حال ازدياد الطلب على المعارض في المراكز التجارية، والعقارات السكنية،

يمكن أن ينشأ نقص في الموظفين المؤهلين على مستوى العالم، مما يؤدي إلى ارتفاع الأجور ويحول دون قدرة المجموعة على جذب الأفراد المؤهلين بطريقة فعالة من حيث التكلفة.

تعتمد المجموعة أيضاً على بعض الموظفين غير السعوديين لتقديم الخبرة الفنية والإدارية في عملياتها. وقد تؤدي أي تغييرات في الأنظمة واللوائح المحلية بشكل سلبي على الوافدين إلى تدفق العمال خارج المملكة أو تفضيل العمال الوافدين العمل في دول أخرى، مما يزيد من صعوبة احتفاظ المجموعة بالموظفين غير السعوديين الضروريين ويؤدي إلى تعطيل عمليات المجموعة. وتقوم المجموعة أيضاً بدفع تكاليف الرسوم الحكومية المطلوبة للموظفين غير السعوديين بشأن أي تصاريح عمل أو إقامة مطلوبة للموظفين وأسرههم في بعض الحالات. وفي حالة زيادة هذه الرسوم في المستقبل، قد تضطر المجموعة لتحمل التكاليف المتزايدة للاحتفاظ بالموظفين غير السعوديين المطلوبين لخبراتهم الفنية والإدارية، مما يؤدي إلى زيادة تكاليف المجموعة ومصروفاتها، مما يؤثر سلباً على أعمالها وأرباحها ونتائج عملياتها.

ورغم أن العقود تخضع للمراجعة بشكل دوري، لا يوجد ما يضمن أن يتم تمرير كل الزيادات المحتملة في تكاليف الموظفين أو أي منها نتيجة لنقص العمالة أو تضخم الأجور أو زيادة الرسوم الحكومية إلى عملاء المجموعة. وفي حال لم يتم عكس هذه التكاليف بشكل فعال على عملاء المجموعة، فقد لا تتمكن المجموعة من الاحتفاظ بعدد كافٍ من الموظفين الماهرين أو قد تتكبد تكاليف إضافية، مما يؤثر سلباً في نتائج عملياتها.

٣٤.١.٢ المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين وأخطائهم

يمكن أن يؤدي سوء سلوك الموظف أو خطؤه إلى إخلال المجموعة بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة، مما قد يؤدي إلى فرض عقوبات على المجموعة من قبل الجهات التنظيمية المختصة. تختلف العقوبات باختلاف سوء السلوك أو الخطأ مما يكلف المجموعة أضراراً مالية وبسمعتها بشكل كبير. وقد يمثل سوء سلوك الموظفين أو أخطاؤهم في عدم الالتزام بالأنظمة أو الضوابط والإجراءات الداخلية المعمول بها، بما في ذلك عدم توثيق المعاملات بشكل صحيح وفقاً للوثائق والعمليات الموحدة لدى المجموعة (أو عدم أخذ المشورة القانونية المناسبة فيما يتعلق بالوثائق غير الموحدة، حسبما تقتضيه السياسات الداخلية للمجموعة) أو عدم الحصول على الإذن أو التصريح الداخلي اللازم. وقد تواجه المجموعة مطالبات ودعاوى قضائية نتيجة الضرر أو الآثار السلبية الأخرى الناجمة عن تلك الأخطاء (يرجى أيضاً مراجعة القسم (٢-١-٢٥) (المخاطر المتعلقة بالمنازعات القضائية)). وعند حدوث حالات سوء السلوك من قبل الموظفين أو صدور أخطاء منهم، فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٥.١.٢ المخاطر المتعلقة بكفالة وتوظيف الموظفين غير السعوديين

تتطلب الأنظمة واللوائح السارية في المملكة ألا يعمل الموظف غير السعودي إلا لدى كفيله وصاحب العمل ذي الصلة، وكما في تاريخ هذه النشرة، فإن جميع موظفي الشركة على كفالته ومن شأن وجود موظفين يعملون لدى المجموعة وهم ليسوا على كفالته أن يعرض المجموعة لعقوبات وغرامات تفرضها الجهات المختصة من بينها غرامات مالية أو إدارية كمنع المجموعة من استخدام موظفين غير سعوديين أو عدم تجديد إقامات الموظفين الحاليين، كما قد يؤدي ذلك إلى فقدان المجموعة لعدد كبير من موظفيها في حال اتخذت الجهات المختصة قراراً بترحيل الموظفين المخالفين، الأمر الذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

الجدير بالذكر أن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية قد أعلنت رسمياً إطلاق مبادرة «تحسين العلاقة التعاقدية» والتي تتضمن عدداً من السياسات والضوابط، من بينها إقرار نظام عقد العمل بين صاحب العمل والعمال الوافدين ليحل محل نظام الكفالة، والذي دخل حيز التنفيذ في ١٤ مارس ٢٠٢١م. وتأتي هذه المبادرة ضمن سعي المملكة لتحسين ورفع كفاءة بيئة العمل، وزيادة مرونة وفعالية وتنافسية سوق العمل، ورفع جاذبيته بما يتواءم مع أفضل الممارسات العالمية، ولتفعيل المرجعية التعاقدية في العلاقة العمالية بين صاحب العمل والعمال بناء على عقد العمل الموثق بينهما من خلال برنامج توثيق العقود. كما تتيح خدمة التنقل الوظيفي للعمال الوافدين الانتقال لعمل آخر عند انتهاء عقد عمله دون الحاجة لموافقة صاحب العمل، كما تحدد المبادرة آليات الانتقال خلال سريان العقد شريطة الالتزام بفترة الإشعار والضوابط المحددة، وتسمح خدمة الخروج والعودة للعمال الوافدين بالسفر خارج المملكة وذلك عند تقديم الطلب مع إشعار صاحب العمل إلكترونياً، فيما تُمكن خدمة الخروج النهائي للعمال الوافدين من المغادرة بعد انتهاء العقد مباشرة مع إشعار صاحب العمل إلكترونياً دون اشتراط موافقته، بالإضافة إلى إمكانية مغادرة المملكة مع تحمل العامل جميع ما يترتب من تبعات فسخ العقد، وتتاح جميع هذه الخدمات عبر منصة «أبشر» ومنصة «قوى» التابعة لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية. وقد تتأثر المجموعة سلباً نتيجة لذلك في حال قرر عدد كبير من الموظفين الانتقال إلى شركات أخرى حيث لن تستطيع المجموعة منعهم إلا بموجب عقود العمل المبرمة معهم، وبالتالي قد تواجه المجموعة صعوبات في التعاقد مع موظفين جدد بدلاً عنهم. وفي حال فقدان المجموعة لعدد كبير من موظفيها نتيجة انتقالهم للعمل في شركات أخرى وعدم قدرة المجموعة في التعاقد مع موظفين جدد يحلون مكانهم، فسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٦.١.٢ المخاطر المتعلقة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تبرم الشركة في سياق عملها المعتاد اتفاقيات ومعاملات مع عدد من الأطراف ذات العلاقة والشركات التابعة لهم، بما في ذلك كبار المساهمين والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل والشركات التي يكون بعض أعضاء مجلس الإدارة أعضاء في مجلس إدارتها أو من كبار تنفيذييها (يرجى مراجعة القسم (٨-١٠) (المعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة). وتتم كل هذه التعاملات بموجب اتفاقيات مكتوبة تحكم العلاقة التعاقدية بين الأطراف. ويتم إبرام جميع تعاملات الشركة واتفاقياتها مع الأطراف ذات العلاقة على أسس تجارية بحتة. تم الحصول على موافقة الجمعية العامة على جميع اتفاقيات ومعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة ما عدا معاملتين اثنتين مع عميل سابق (شركة امتياز العربية المحدودة) والتي تبدأ مدة تلك الاتفاقيات في عام ٢٠٢٣م ليكون تاريخ الموافقة من قبل الجمعية العامة للشركة في دورتها القادمة من الربع الثاني من ٢٠٢٤م، والتي لبعض أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، وذلك في اجتماعها بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م) وفق المتطلبات النظامية.

يتم إثبات التعاملات مع الأطراف ذات الصلة وتسجيلها في القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعايير والإصدارات الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حسب الاقتضاء (يرجى مراجعة القسم (١٥-١) (القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها)).

ويبلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة من التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ٢,٠ مليون ريال سعودي و٠,٥ مليون ريال سعودي و٨,٠ ملايين ريال سعودي و٢,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي، حيث مثلت ١,٥٪ و٠,١٪ و٠,٩٪ و٠,٢٪، على التوالي، من إجمالي الذمم المدينة خلال تلك الفترات. وبلغ إجمالي قيمة الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ٣٠,٨ مليون ريال سعودي و٢٤,٠ مليون ريال سعودي و١٤,٧ مليون ريال سعودي و١٥,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي، حيث مثلت ٥,٠٪ و٥,٠٪ و٠,١٪ و٠,٢٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال تلك الفترات.

لدى الشركة معاملتان اثنتان من أصل ست معاملات، لم يتم الحصول على موافقة الجمعية العامة على هاتين المعاملتين مع أطراف ذات علاقة وتلك المعاملتان هما اتفاقيتا إيجار مع طرف ذي علاقة وهو شركة امتياز العربية المحدودة (عميل سبق الاتفاق معه) وتبدأ مدة الإيجار لكلا الاتفاقيتين في عام ٢٠٢٣م ليكون تاريخ موافقة الجمعية العامة للشركة لتلك المعاملتين في دورة الجمعية العامة القادمة في الربع الثاني من ٢٠٢٤م وتم إبرامهما بموجب تحديد المقابل المالي للتعاقد، وقد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة كتلك التي تتم مع الأطراف الأخرى من الغير. وكون تلك الاتفاقيتان المشار إليهما أعلاه تبدأ في ٢٠٢٣م وفي حال عدم توثيق العقود والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بموجب اتفاقيات كتابية، أو في حال عدم إبرامها على أسس تجارية بحتة، أو عدم الحصول على موافقة الجمعية العامة عليها (في حال وجود مصلحة مباشرة أو غير مباشرة لأي من أعضاء مجلس الإدارة)، سيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٧.١.٢ المخاطر المتعلقة بمشاركة أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين في أعمال منافسة لأعمال المجموعة

لا يجوز لعضو مجلس إدارة الشركة أن تكون له أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، إلا بترخيص من الجمعية العامة، وكما لا يجوز لعضو مجلس إدارة الشركة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن ينافس الشركة في أي من فروع النشاط الذي تزاوله، إلا بترخيص من الجمعية العامة، وذلك وفقاً لأحكام المادة السابعة والعشرين من نظام الشركات والمادة الرابعة والأربعين من لائحة حوكمة الشركات. ونظراً لارتباط عضو من أعضاء مجلس الإدارة بقطاع أعمال ونشاطات المجموعة، فقد ينشأ عن ذلك حالات تعارض مصالح والتي تتطلب بموجب المادة السابعة والعشرين من نظام الشركات موافقة الجمعية العامة.

كما في تاريخ هذه النشرة، يشارك ستة من أعضاء مجلس الإدارة بأعمال منافسة للمجموعة من خلال عضويتهم في مجالس إدارة شركات تمارس أنشطة وأعمالاً منافسة لأعمال المجموعة وبالتحديد نشاط تطوير العقارات وإدارتها، وبالإضافة إلى ملكيتهم غير المباشرة في تلك الشركات، الأمر الذي يحدث تعارضاً في المصالح بين أعمال المجموعة من جهة وأعمال أعضاء مجلس الإدارة من جهة أخرى. وتمت الموافقة على جميع هذه الأنشطة من قبل الجمعية العامة للشركة في اجتماعاتها المنعقدة بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م) وبتاريخ ١٤٤٤/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٥م) وبتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٢م) (لمزيد من المعلومات عن أعمال أعضاء مجلس الإدارة التي تتنافس مع أعمال المجموعة، يرجى مراجعة القسم (٤-٨) (تعارض المصالح)). ومع ذلك، ليس هناك ما يضمن أن اشتراك أعضاء مجلس الإدارة في مثل هذه الأنشطة لن ينتج عنه تأثير سلبي على مصالح المجموعة ومساهميها. فمن الممكن أن يقوم أحد أعضاء مجلس الإدارة بالمشاركة في أعمال من شأنها منافسة المجموعة والتأثير على حصتها السوقية أو عدم التزامه بمعايير المنافسة الواردة في سياسة تعارض المصالح وأخلاقيات العمل للشركة. كما يمكن لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين الاطلاع على المعلومات الداخلية للمجموعة، وقد يستخدمون تلك المعلومات لمصالحهم الخاصة أو بما يتعارض مع مصالح المجموعة وأهدافها. وإذا كان لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين الذين لهم مصالح متعارضة مع مصلحة المجموعة تأثير سلبي على قرارات المجموعة، أو إذا استخدموا المعلومات المتاحة لهم المتعلقة بالمجموعة على نحو يضر بمصالحها، فسيترتب على ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وبخلاف ما تم ذكره في هذا الخطر، لا يشارك أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار مسؤوليها التنفيذيين في أنشطة تتنافس مع أنشطة المجموعة. غير أن بعضهم قد يشارك في أعمال تتنافس مع أعمال المجموعة مستقبلاً من خلال العضوية في مجالس إدارة أو من خلال ملكية في شركات تمارس نشاطات تقع ضمن نطاق أعمال المجموعة، وتلك الأعمال قد تكون مماثلة لأعمال المجموعة أو تتنافس معها بشكل مباشر أو غير مباشر. وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو المساهمين الحاليين طرفاً في أي اتفاق أو ترتيب أو تقاضم يخضع بموجبه إلى التزام يمنعه من المنافسة أو أي التزام مماثل فيما يتعلق بأعمال الشركة. وفي حال عدم امتثال المساهمين أو أعضاء مجلس الإدارة لمتطلبات الإفصاح المستمر فإن ذلك سيترتب عليه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣٨.١.٢ المخاطر المتعلقة بقصور الخبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة

إن كبار التنفيذيين يتمتعون بخبرة محدودة أو قد لا تتوفر لديهم أي خبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة والتقييد بالأنظمة واللوائح التي تخضع لها، وسيتوجب على كبار التنفيذيين على وجه الخصوص الحصول على التدريب الداخلي أو الخارجي في إدارة شركة مساهمة مدرجة، إلى جانب التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة مما قد يقلل من الوقت الذي يخصصه كبار التنفيذيين لإدارة الأعمال اليومية للشركة. في حال عدم التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة، فسوف يعرضها ذلك لعقوبات وغرامات نظامية من شأنها التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٩.١.٢ المخاطر المتعلقة بأعطال نظم تقنية المعلومات

تعتمد قدرة الشركة على جذب المستأجرين والاحتفاظ بهم وعلى مراقبة عملياتها وتكاليفها بدقة والمنافسة بصورة فاعلة، على درجة تطور شبكة تقنية المعلومات الخاصة بها ومدى إمكانية الاعتماد عليها، بما في ذلك برنامج ياردي (Yardi) وبرنامج سي آر إم (CRM) وبشكل خاص نظام أوراكل فيوجن (Oracle Fusion) والذي بدأت الشركة باستخدامه منذ عام ٢٠٢٢م.

إن المخاطر المرتبطة بنظم تقنية المعلومات، الداخلية منها والخارجية، مثل البرمجيات الخبيثة وعيوب البرمجة ومحاولات اختراق شبكات الشركة، وعدم توفر التحديثات أو التعديلات المطلوبة وتسرب البيانات والأخطاء البشرية، يشكل تهديداً مباشراً على خدمات الشركة وبياناتها. وقد تتعرض شبكات الشركة أيضاً للأعطال بسبب أحداث غير متوقعة. وقد تترتب مثل هذه الأحداث أيضاً في حال تعرض سرية المعلومات الخاصة بالشركة أو بعملائها أو درجة أمان تلك المعلومات أو إمكانية الوصول إليها للخطر بسبب فقدان أيٍّ من هذه المعلومات سواء من جانب الشركة أو من جانب أي طرف آخر عهد إليه بها. إضافة إلى ذلك، قد تترتب على الشركة تكاليف وتبعات تشغيلية كبيرة نتيجة لتحديث أنظمة تقنية المعلومات الخاصة بها، أو لقيام الشركة بتبني إجراءات إضافية لحماية بياناتها أو نظم تقنية المعلومات الخاصة بها.

كما يمكن أن تكون المنشآت أو الأنظمة التابعة للشركة أو لمقدمي الخدمات من الغير عرضة للاختراقات الأمنية أو أعمال الإرهاب السيبراني أو التخريب أو السرقة أو الفيروسات أو لفقدان أو تلف البيانات أو البرمجة أو الأخطاء البشرية أو أحداث أخرى مماثلة. وعلى اعتبار أن درجة تطور وأنواع هذه الهجمات تتغير باستمرار، فقد لا تتمكن الشركة ومقدمو الخدمات من الغير الذين تتعامل معهم الشركة من توقع هذه الهجمات أو اتخاذ إجراءات وقائية مناسبة أو اكتشاف ومعالجة أي تهديد لأنظمة الشركة أو أنظمة مقدمي الخدمات المعنيين بسرعة كافية. إن أي اختراق أمني أو عمل إرهابي سيبراني أو تخريب أو سرقة أو وجود فيروسات أو فقدان أو تلف للبيانات أو البرمجة أو أية أخطاء بشرية من جانب أيٍّ من موظفي الشركة، من شأنها أن تؤدي إلى خرق لخصوصية وأمن البيانات الخاصة بزوار مراكز الشركة التجارية أو موظفيها أو مستأجريها أو مشتري وحداتها السكنية. وقد يؤدي ذلك الخرق إلى إضرار غير مقصود لهذه البيانات لأطراف ثالثة، مما قد يقوض خصوصية الأطراف المتضررة، ويسبب بسمعة مستأجري الشركة و/أو الشركة نفسها. وقد تؤدي أيٍّ من هذه الاختراقات أو أي أحداث أخرى مماثلة إلى تغيير سلوك زوار مراكز الشركة التجارية الحاليين والمحتملين بطريقة تؤثر على قدرة الشركة على المحافظة على الزوار الحاليين أو استقطاب زوار جدد أو إلى عدم تمكن الشركة من بيع وحداتها السكنية، مما سيؤثر بصورة سلبية وجوهرياً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما سيترتب على أية أعطال في شبكة الإنترنت وفي البنية التحتية للشركة والخاصة بتقنية المعلومات، بما في ذلك تلك المرتبطة بنظم الحاسب الآلي لدى الشركة وبموقعها الإلكتروني، أثر سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٤٠.١.٢ المخاطر المتعلقة بعدم توفير التغطية التأمينية الكافية

تحتفظ المجموعة بوثائق تأمين ضد مخاطر الممتلكات (المراكز التجارية ونماذج فلل المشاريع القائمة) وضد خيانة الأمانة وضد المسؤولية العامة وضد مسؤولية كبار التنفيذيين (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨-٩) (وثائق التأمين)). وليس هناك ضمان على أن التغطية التأمينية بموجب هذه الوثائق ستكون كافية في جميع الأوقات وفي ظل جميع الظروف لتغطية الخسائر التي قد تتكبدها المجموعة، أو أن حدود التغطية التأمينية بموجب هذه الوثائق ستكون كافية في جميع الحالات لتغطية المطالبات المتصلة بالمخاطر المؤمن ضدها. وقد لا تتمكن المجموعة من إثبات مطالباتها وفقاً لوثائق التأمين السارية بسبب وجود استثناءات أو قيود على التغطية التأمينية، مما سوف يجبر المجموعة على تعويض الخسائر الناجمة عن الحوادث، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد تتعرض المجموعة مستقبلاً لمخاطر غير مشمولة بالتغطية التأمينية بشكل كافٍ أو على الإطلاق، مثل المخاطر الناتجة عن الأعمال العدائية أو المخاطر السياسية أو الحروب. وإضافة إلى ذلك، تطوي وثائق التأمين الحالية للشركة على استثناءات أو قيود على التغطية. وقد لا تتوفر وثائق التأمين الحالية للشركة في المستقبل. وبناء عليه، فإن الخسائر والمسؤوليات الناتجة عن أي مخاطر غير مؤمن ضدها، أو غير مؤمن عليها بشكل كامل، قد تزيد التكاليف التي تتكبدها المجموعة بشكل كبير، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٤١.١.٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية في أسعار الفائدة

تعتمد المجموعة في أعمالها التوسعية على التسهيلات التمويلية التي تحصل عليها من البنوك التجارية. لذلك، تتأثر ترتيبات التمويل الخارجي للمجموعة بمعدلات الفائدة بصورة كبيرة والتي تُعد بدورها على قدر عالٍ من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة المجموعة، بما في ذلك السياسات الحكومية والنقدية والضريبية، والظروف الاقتصادية، والسياسية المحلية والعالمية. وبلغت تكاليف التمويل لدى المجموعة ١٧,٨ مليون ريال سعودي و ٢٥,٢ مليون ريال سعودي و ٩,٨ ملايين ريال سعودي و ٧,٨ ملايين ريال سعودي خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي. ونظراً لأن المجموعة لم تبرم أي اتفاقيات تحوط للحد من مخاطر التعرض لارتفاع معدلات الفائدة، فقد تؤدي زيادة معدلات الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة إلى انخفاض ربحية المجموعة وتدفعاتها النقدية مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤٢.١.٢ المخاطر المتعلقة بالائتمان وبتحصيل الذمم المدينة المستحقة

بلغ إجمالي الذمم المدينة المستحقة للمجموعة التي مرَّ على تاريخ استحقاقها ٣٦٥ يوماً ٢٢,٨ مليون ريال سعودي و ٢٢,٢ مليون ريال سعودي و ٣١,٤ مليون ريال سعودي و ١٧,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي، بما يمثل ما نسبته ٣,٠٪ و ٣,١٪ و ٢,٠٪ و ٣,٠٪ من إجمالي الأصول المتداولة للمجموعة خلال تلك الفترات، في حين بلغت مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها التي يتم رصدها بشأن إجمالي الذمم المدينة المستحقة ٢٩,٣ مليون ريال سعودي و ٣٢,٧ مليون ريال سعودي و ٣١,٤ مليون ريال سعودي و ٣٧,٧ مليون ريال سعودي، على التوالي، خلال تلك الفترات. وبلغت الذمم المدينة المستحقة للمجموعة من أكبر ١٠ عملاء ما نسبته ٤٥,٠٪ و ٣٢,٠٪ و ٢١,٠٪ و ٥٣,٠٪ من إجمالي الذمم المدينة المستحقة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي. وقد بلغت نسبة التداول (مجموع الأصول المتداولة إلى مجموع الالتزامات المتداولة) لدى المجموعة ٢,٧ مرة و ١,٨ مرة و ٢,١ مرة و ١,٩ مرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي، وبلغت نسبة التداول السريعة لدى المجموعة ١ مرة و ١ مرة و ٢,١ مرة و ١,٩ مرة خلال نفس الفترات، على التوالي. وقد بلغ صافي رأس المال العامل ما قيمته ٤٩٤,٤ مليون ريال سعودي و ٣٢١,٤ مليون ريال سعودي و ٢٨٣,٠ مليون ريال سعودي و ٣٣٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي.

وبلغ متوسط أيام الذمم المدينة المستحقة للمجموعة ١٢٣ يوماً و ١٠٠ يوم و ٣٢٢ يوماً و ٩٧ يوماً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي. وتوضح الجداول التالية تفاصيل أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و تفاصيل أعمار الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م:

الجدول ٢-٨: تفاصيل أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م			
صافي الذمم المدينة (ريال سعودي)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (ريال سعودي)	القيمة (ريال سعودي)	اعمار الذمم المدينة (يوم)	صافي الذمم المدينة (ريال سعودي)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (ريال سعودي)	القيمة (ريال سعودي)	اعمار الذمم المدينة (يوم)
١٦,٨٤٠,٤٥٢	١,٣٢٨,٧٥٦	١٢,٨٩٧,٥٨٩	٩٠-١	٩٣,٤٤١,١٤٢	٨,٣٠٠,٠٧٠	٤٨,٥٨٠,٣٩٧	٩٠-١
٧,٧٢٥,٧٨٤	٢,١١٨,٦٦٦	١٠,٠٢٨,٧٠٢	١٨٠-٩١	٧,٧٢٥,٧٨٤	٥,٦٣٦,٣٦٣	٢٩,١٥٥,٣٩٢	١٨٠-٩١
٣,٨٨٨,٧٨٤	٢,٠٠٢,٧١٩	١٣,٦١٢,٣٩٢	٢٧٠-١٨١	٣,٨٨٨,٧٨٤	٥,٤٠٨,١٩٥	١٣,٧٨٢,٧٢٢	٢٧٠-١٨١
٦٠٢,٧٣١	٢,٥٤٨,٥٢٩	٣,١٧٨,٨٤٤	٣٦٠-٢٧١	١,٦٠٢,٧٣١	٣,٠٣٦,٩٤٠	٣,٥٤٦,٠٣١	٣٦٠-٢٧١
٢,٦٥١,١٠٥	٤,٨٩٣,٧٠٣	٤,٨٩٣,٧٠٣	٤٥٠-٣٦١	١,٦٥١,١٠٥	٢,٨٥٣,١٢٦	٢,٨٥٣,١٢٦	٤٥٠-٣٦١
-	١٩,٧٧٣,٥٨٨	١٩,٧٧٣,٥٨٧	أكثر من ٤٥١	-	٣,٦٤٢,٧٧٨	٣,٦٤٢,٧٧٨	أكثر من ٤٥١ يوماً
-	-	-	-	-	٣٧٣,٤٢٨	-	مخصصات محددة ^(١)
٣١,٧٠٨,٨٥٦	٣٢,٦٧٥,٩٦١	٦٤,٣٨٤,٨١٧	الإجمالي	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	٢٩,٢٥٠,٩٠٠	١٣٧,٥٦٠,٤٤٦	الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، حددت المجموعة عددًا من العملاء الذين تتوقع المجموعة تعثرهم عند السداد أو الإنهاء المبكر لعقود الإيجار الخاصة بهم، مما يؤدي إلى الشك في إمكانية التحصيل. وعليه، أقرت المجموعة بمخصصات محددة.

الجدول ٢-٩: تفاصيل أعمار الذمم المدينة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م				كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م			
صافي الذمم المدينة (ريال سعودي)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (ريال سعودي)	القيمة (ريال سعودي)	أعمار الذمم المدينة (يوم)	صافي الذمم المدينة (ريال سعودي)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (ريال سعودي)	القيمة (ريال سعودي)	أعمار الذمم المدينة (يوم)
ذمم مدينة حالية غير مستحقة							
٦٧,٨٢٥,٤٢٢	٢,٦٧٧,٧٦٨	٧٠,٥٠٣,١٩٠	٩٠-١	٣٧,٦٨٠,٩٤١	٧,٤٥٧,٦٠٥	٤٥,١٢٨,٥٤٦	٩٠-١
١٨,٢٢٨,٤٤٧	٢,٠١٧,٢٧١	٢٠,٢٤٥,٧١٨	١٨٠-٩١	١٨,٠٩٨,٠٢٩	٥,٩٥٣,٥٠٤	٢٤,٠٥١,٥٣٣	١٨٠-٩١
٦,٢٢٢,٧٩١	١,٦٥٢,٩٤١	٧,٨٨٥,٧٣٢	٢٧٠-١٨١	٣,٢٩٦,٤٦٤	٣,٠٨٩,٠٥١	٦,٣٨٥,٥١٥	٢٧٠-١٨١
٢,١٧٢,٧٧١	١,٠٦٥,٣٣٠	٣,٢٣٨,١٠١	٣٦٠-٢٧١	١,٩٢٨,٢٣٨	٤,٤٩١,٧٠١	٦,٤١٩,٩٣٩	٣٦٠-٢٧١
٢,٤٢٦,٧٤٦	٣,١٣٣,٧٤٢	٥,٥٦٠,٤٨٨	٤٥٠-٣٦١	١,١٢٥,١٧٢	٢,٢٧٢,٨٢٥	٣,٣٩٧,٩٩٧	٤٥٠-٣٦١
-	١٧,٢٠٣,٧٧٨	١٧,٢٠٣,٧٧٨	أكثر من ٤٥١ يوماً	-	٨,١٧٥,٩١٨	٨,١٧٥,٩١٨	أكثر من ٤٥١ يوماً
٩٦,٨٨٦,١٧٦	٢٧,٧٥٠,٨٣٠	١٢٤,٦٣٧,٠٠٧	الإجمالي	٦٢,١٢٨,٨٤٤	٣١,٤٤٠,٦٠٤	٩٣,٥٦٩,٤٤٨	الإجمالي

المصدر: الشركة.

وفي حال اعترض عملاء المجموعة على المبالغ الواردة بالفواتير أو في حال مواجهتهم لأي صعوبات مالية، فقد يؤدي ذلك إلى زيادة في الفواتير غير المحصلة وإجمالي المبالغ المستحقة التي تجاوزت مواعيد سدادها. قد تتأثر أيضاً قدرة العملاء على أداء التزاماتهم المقررة بموجب العقود، بما في ذلك قدرتهم على السداد للمجموعة أو الوفاء بأي التزامات تعويض، بالانكماش الاقتصادي أو تدهور قطاع التطوير العقاري أو أي ظروف سلبية أخرى (بما في ذلك جائحة كوفيد-١٩ الأخيرة) يشهدها قطاع التطوير العقاري، حيث نتج عن جائحة كوفيد-١٩ الأخيرة، قيام المجموعة بالتنازل عن بعض الذمم المدينة المتعلقة ببعض المستأجرين بمبلغ ٤٧,٢ مليون ريال سعودي وتسجيلها كخسارة على المجموعة في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

إن أي تعثر في سداد تلك الديون عند استحقاقها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤٣.١.٢ المخاطر المتعلقة بحوكمة الشركات

بالرغم من أن لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة تعتبر استرشادية وليست إلزامية للشركات المدرجة في السوق الموازية (نمو) باستثناء الفقرة (ج) من المادة الثالثة عشرة والفقرة (ب) من المادة الخمسين والفقرة (أ) من المادة الحادية والخمسين والمادة الثانية والخمسين والمادة السادسة والخمسين والمادة الثامنة والثمانين من لائحة حوكمة الشركات إلزامية على الشركات المدرجة في السوق الموازية، وتعد بقية الأحكام الأخرى في هذه اللائحة استرشادية على الشركات المدرجة في السوق الموازية حتى تاريخ هذه النشرة، اعتمدت لائحة داخلية لحوكمة الشركة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٢م)، والتي تتضمن بعض القواعد المستمدة من لائحة حوكمة الشركات، كما قامت بتعيين أعضاء لجنة المراجعة للدورة الحالية بتاريخ ٢٨/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢م). ويعتمد نجاح الشركة في تطبيق قواعد وإجراءات حوكمة الشركات بشكل صحيح على مدى فهم هذه القواعد وإدراكها والتنفيذ السليم لهذه القواعد والإجراءات من قبل مجلس الإدارة ولجانها والإدارة العليا، خاصة فيما يتعلق بإجراءات تضارب المصالح ومتطلبات الإفصاح. وفي حال أصبحت لائحة حوكمة الشركات إلزامية على الشركة مستقبلاً، فسيكون على الشركة تحديث لائحته الداخلية للامتثال للأحكام الإلزامية الواردة بلائحة حوكمة الشركات، وإلا فقد تتعرض لعقوبات تنظيمية والتي قد يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. كما قد يؤثر عدم أداء أعضاء لجان مجلس الإدارة لواجباتهم واعتماد إطار يضمن حماية مصالح الشركة ومصالح مساهمها على امتثال الشركة لحوكمة الشركات ومتطلبات الإفصاح المستمر وقدرة المجلس على مراقبة أنشطة الشركة من خلال هذه اللجان، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤٤.١.٢ المخاطر المتعلقة باستخدام الافتراضات والتقديرات والآراء المحاسبية والأخطاء المقابلة

تستخدم الشركة افتراضات وتقديرات وآراءً محاسبية محددة لغرض إعداد قوائمها المالية والتي ترتبط بأمر محاسبية معقدة، وقد يكون للتباين في تفسيراتها تأثير كبير على النتائج المالية للشركة. إن المبادئ المحاسبية المتعارف عليها والإصدارات المحاسبية ذات الصلة والإرشادات التنفيذية والتفسيرات المرتبطة بمجموعة عريضة من الأمور ذات الصلة بعمل الشركة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر إثبات الإيرادات والقيمة العادلة للاستثمارات وانخفاض قيمة الأصول المُعمرة وعقود الإيجار والمعاملات الاقتصادية ذات الصلة، والأصول غير الملموسة والضرائب والأملاك والمعدات والتقاضى، جميعها تتسم بالتعقيد الشديد وتتطوي على افتراضات وتقديرات وآراء ذاتية من جانب الشركة، مما يتيح المجال لوقوع أخطاء. وقد يكون للتغيرات في الافتراضات أو الاجتهادات أو الأحكام الأساسية، بالإضافة إلى الأخطاء المقابلة، تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة أو وضعها المالي أو نتائج العمليات أو التوقعات.

٤٠.١.٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات السلبية بالعملة الأجنبية

إن العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة وشركاتها التابعة هي الريال السعودي وتقوم ببعض التعاملات الأخرى كالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي ومع أن الشركة لا تعتمد على صرف العملات الأجنبية بشكل جوهري، إلا أن تغير أسعار الصرف الأجنبي سينتج عنه تذبذب قيمة الأدوات المالية وتغير الوضع الاقتصادي بشكل عام بسبب هذه التذبذبات. وعليه، إذا تغيرت سياسة المملكة المتمثلة في ربط الريال السعودي بالدولار الأمريكي في المستقبل، فقد تشهد المجموعة زيادة كبيرة في التكاليف المقيّمة بالريال السعودي لعملياتها. مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢.٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

١.٢.٢ المخاطر المتعلقة بالسوق العقارية عامةً

إن أداء المجموعة عرضة لجميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في القطاع العقاري السعودي، بما في ذلك التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي أو العالمي وظروف السوق المحلية والوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبائعيها، والزيادة المفرطة في العرض في القطاع التجاري وقلّة الطلب والمنافسة، والتغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع وغير ذلك من الأحداث والظروف الطارئة والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق سيطرة المجموعة، والتي سيكون لها - في حال تحققها - أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢.٢.٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية

تخضع المجموعة لمجموعة من الأنظمة واللوائح في المملكة، والتي يعمل عدد من الجهات الحكومية على تطبيقها وفقاً لسياسات الحكومة وتوجيهاتها. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية التي تبنيها المجموعة بشكل سلبي وجوهري نتيجة للتعديلات التي قد تطرأ على الأنظمة واللوائح والسياسة الحكومية والتوجيهات الإدارية أو تفسيراتها في المملكة، بما في ذلك تحديداً تلك المطبقة على قطاع العقارات في المملكة. كما تخضع المجموعة وأعمالها لعدد من الأنظمة واللوائح التي ما زالت جديدة، والتي لا يزال تفسيرها وتطبيقها مبهماً في بعض جوانبه. وبالتالي قد ينطوي تطبيق بعض هذه الأنظمة واللوائح وتفسيرها وتنفيذها على قدر من الغموض. ولا يمكن ضمان أن التعديلات المستقبلية على الأنظمة واللوائح أو التغيرات في السياسات الحكومية بخصوص القطاع العقاري سوف تكون مواتية للشركة. ويشمل ذلك إصدار أنظمة جديدة، والتي قد تنص مثلاً على فرض قيود على ساعات العمل في القطاع العقاري أو حدوث تعديلات على الأنظمة الحالية أو في طريقة تفسيرها أو تطبيقها، وعليه، فإن هناك شكوكاً حول مدى الحماية القانونية المتاحة للشركة ومساهمتها.

بالإضافة إلى ذلك، فرض كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي خلال العام ٢٠١٨م متطلبات فنية جديدة على المباني لتحسين سلامة وقوة واستدامة المباني. وبموجب نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٢٤م)، والمعدل بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٨م)، واللائحة التنفيذية لنظام كود البناء السعودي، على مباني المجمعات (قاعات الحفلات ودور السينما والمسارح) ومراكز الرعاية الصحية والشقق الفندقية المفروشة والنزل والمباني السكنية والمرافق الترفيهية في أغسطس ٢٠٢١م، والمباني التجارية (من بين فئات أخرى من المباني) في يوليو ٢٠٢٢م، والامتثال لآخر المتطلبات الصادرة عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي. وينص نظام تطبيق كود البناء السعودي واللائحة التنفيذية لكود البناء السعودي على غرامة تصل إلى مليون ريال سعودي عن كل مخالفة في المبنى الواحد لكود البناء السعودي وأي حكم من أحكام النظام ولوائحه التنفيذية و/أو تعليق ترخيص مزاولة المهنة لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن سنة. هذا وقد يترتب عن أي مراجعات لنظام البناء التزامات جوهريّة على الشركة قد لا تتمكن من الامتثال لها على وجه السرعة، مما قد يؤدي إلى فرض غرامات أو عقوبات عليها وقد يكون لها أثر سلبي وجوهري على نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما يتعدى على الشركة توقع التغيرات التي ستطرأ على البيئة التنظيمية، وقد تتعرض بالتالي لغرامات وعقوبات من شأنها أن يكون لها أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣.٢.٢ المخاطر المتعلقة بنزع الملكية

يحق لحكومة المملكة نزع ملكية العقارات لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، لبناء طرق المرافق العامة). وفي حال نزع الملكية، يتم الاستحواذ بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، إلا أنه هنالك خطر يتمثل بأن لا تكون قيمة التعويض كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار حيث قد تكون قيمة التعويض أقل من القيمة السوقية للعقار وقت الاستحواذ أو القيمة المدفوعة عند الشراء. علمًا بأنه تم نزع ملكية إحدى عقارات الشركة في عام ٢٠١١م والواقعة في مدينة جدة وهي عبارة عن قطعة أرض بمساحة إجمالية تبلغ مائة ألف متر مربع لصالح قطار الحرمين. وفي حال تم نزع المزيد من العقارات المملوكة للشركة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤.٢.٢ المخاطر المتعلقة بإيقاف البيع والشراء أو العمل على الأراضي

تتأثر الأصول العقارية بتخطيط المدن والتخطيط العمراني من قبل الجهات التنظيمية والمنازعات على الصكوك وغيرها من الأمور التي قد تتطلب إيقاف البيع والشراء أو إيقاف التطوير والعمل على أرض معينة لحين حل النزاع أو الاتفاق مع الجهة التنظيمية على الاستفادة من الأرض، والذي قد يوقف بيع أو تطوير بعض المشاريع الخاصة بالمجموعة. إن ظهور مثل هذه الإيقافات هي أمور خارجة عن سيطرة المجموعة ولا يمكن لها توقعها أو عدم حدوثها. وفي حال ظهور أي من هذه الإيقافات بالمستقبل، سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٥.٢.٢ المخاطر المتعلقة بالامتثال بنظام الشركات الجديد ولوائحه التنفيذية

تخضع الشركة في إدارتها وتسيير أعمالها لأحكام نظام الشركات، وقد صدر نظام الشركات الجديد، ودخل هذا النظام الجديد حيز التنفيذ بتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٨م) والذي ينص على متطلبات جديدة منها الالتزام بالتسجيل الرسمي لجميع الشركات، بما في ذلك المشاريع المشتركة غير المسجلة، وتنظيم تدوين ترتيبات خيارات الأسهم، وفرض شروط مسبقة معينة لتوزيع الأرباح. ولم تقم الشركة بتقييم تأثير نظام الشركات الجديد على عملياتها. وفي حال كان هذا التأثير جوهرياً أو تكبدت الشركة تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الامتثال له، فسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمالها ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٦.٢.٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمتطلبات التوظيف

يعتبر الالتزام بمتطلبات التوظيف متطلباً نظامياً بالمملكة بحيث تلتزم بموجبه جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة وشركاتها التابعة، بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين بين مجموع موظفيها والمحافظة على تلك النسبة. وتتفاوت نسبة التوظيف باختلاف أنشطة كل شركة. وبالإضافة إلى ذلك، وافقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في يوليو ٢٠١٦م على تعديل جديد لبرنامج «نطاقات» تحت اسم «نطاقات الموزون» من أجل تحسين أداء السوق وتطويره، واستبعاد التوظيف غير المنتج. ورغم أنه من المفترض أن يكون هذا التعديل نافذاً بتاريخ ١٢/٠٣/١٤٢٨هـ (الموافق ١١/١٢/٢٠١٦م)، أجلت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية البرنامج لحين إشعار آخر، وذلك استجابة لمطالب شركات القطاع الخاص بمنحها وقتاً إضافياً لتحقيق معدل التوظيف. وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يتم تحديد أي موعد للتنفيذ. وبموجب برنامج «نطاقات الموزون»، ستحسب النقاط استناداً إلى خمسة عوامل: (١) معدل التوظيف (٢) متوسط أجور العاملين السعوديين (٣) نسبة النساء في التوظيف (٤) مدى استدامة الوظيفة بالنسبة للمواطنين السعوديين (٥) نسبة العاملين السعوديين الذين يحصلون على أجور مرتفعة. ولا يزال العمل ببرنامج نطاقات مستمراً حتى الآن، ويستمر تصنيف الكيانات على أساس نظام بمتوسطات متجددة، ويُحسب متوسط «التوظيف» الأسبوعي على مدار ٢٦ أسبوعاً، ولم تتخذ الشركة أي إجراءات لتطوير تصنيفها فيما يخص الالتزام بمتطلبات التوظيف استباقياً لتنفيذ برنامج «نطاقات الموزون» وقد لا يمكنها التعاطي بصورة فورية مع الموعد الجديد للتنفيذ حال الإعلان عنه مما سيؤثر سلباً على قدرة الشركة على الالتزام بمتطلبات التوظيف، مما سيؤدي إلى التأثير سلباً على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية. علماً بأن الشركة ملتزمة حالياً بمتطلبات التوظيف، كما أنه في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م صنفت الشركة ضمن النطاق البلايني (بنسبة سعودة بلغت ٦٤٪) في برنامج نطاقات.

كما أصدر وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في مايو ٢٠١٧م، قراراً يقضي بأن يقتصر العمل في المراكز التجارية على المواطنين السعوديين. وفي أوائل عام ٢٠١٨م أصدر وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية قراراً وزارياً يأمر بسعودة الوظائف في ١٢ فئة من أنشطة تجارة التجزئة، بما في ذلك الساعات والنظارات والأجهزة الكهربائية والإلكترونية وملابس الأطفال وإكسسوارات الرجال وأدوات المطبخ المنزلية والحلويات. وقد أدى ذلك إلى زيادة التكاليف التشغيلية لمعظم مستأجري الشركة، مما أثر سلباً على الوضع المالي لهؤلاء المستأجرين وقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم في دفع إيجاراتهم للشركة.

وليس هناك ما يضمن أن المجموعة سيكون بمقدورها الوفاء بالمتطلبات الحالية أو المعدلة الخاصة بالسعودة، وفي حالة عدم الالتزام بمتطلبات التوظيف المعمول بها، قد تواجه المجموعة غرامات تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين، والحرمان من الحصول على القروض الحكومية والمشاركة في المناقصات الحكومية، وقد لا تستطيع المجموعة مواصلة توظيف النسبة المطلوبة من السعوديين والمحافظة عليها. بالإضافة إلى ذلك، فقد لا تتمكن المجموعة من توظيف العدد المطلوب من الموظفين السعوديين دون تكبد تكاليف إضافية. وبالتحديد يوجد لدى المجموعة عدد من الموظفين المؤهلين غير السعوديين ممن لهم خبرة في قطاع التطوير العقاري، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الرئيس المالي التنفيذي. ومن شأن أي تغيير في الأنظمة المحلية يؤثر سلباً على الموظفين غير السعوديين في المملكة أن يؤدي إلى رحيل هؤلاء الموظفين عن المملكة وقد يؤدي إلى خلل في العمليات التشغيلية للشركة. كما تتأثر المجموعة بتكاليف إجمالي الرواتب وما يتعلق بها من استحقاقات، والتي بلغت ٣٢,٣ مليون ريال سعودي و٣٢,٧ مليون ريال سعودي و١٣,١ مليون ريال سعودي و١٤,٤ مليون ريال سعودي، للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م على التوالي، تمثل ما يقرب من ٦,٣٪ و٩,٩٪ و٥,٣٪ و٦,٨٪ من تكاليف التشغيل في تلك الفترات. وقد تكون هناك زيادة في تكاليف الرواتب بشكل كبير في حالة قيام الشركة بتوظيف عدد أكبر من العاملين السعوديين. وحدث أي مما سبق سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المجموعة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٤-٩-٢) (التوظيف)).

٧.٢-٢ المخاطر المتعلقة بالزيادة في الرسوم الحكومية المطبقة على العاملين غير السعوديين

أصدرت الحكومة السعودية عدة قرارات تهدف إلى تنفيذ إصلاحات شاملة في سوق العمل في المملكة، بالتزامن مع فرض رسوم إضافية على كل عامل غير سعودي يعمل لدى الجهات والشركات السعودية اعتباراً من ٢٠١٨/٠١/٠١م وعلى زيادة رسوم إصدار تصاريح الإقامة، فضلاً عن رسوم التجديد للأسر غير السعودية، وقد بدأ العمل بتلك الرسوم من ٢٠١٧/٠٧/٠١م، مع العلم بأنها ازدادت تدريجياً من ٤.٨٠٠ ريال سعودي إلى ما يصل إلى ٩.٦٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل موظف خلال العام ٢٠٢٠م. ونتيجة لذلك بلغت الرسوم الحكومية التي دفعتها الشركة عن عاملها غير السعوديين ٢٦١,٩٤٨ ريالاً سعودياً و٢٦٠,٠٨٤ ريالاً سعودياً و٧٩,٥٣١ ريالاً سعودياً و٧,٣٠٠ ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م على التوالي. وبالإضافة إلى ذلك، قد يترتب على أي زيادة مستقبلية في رسوم إصدار تصاريح الإقامة وتجديدها زيادة في تكاليف المعيشة، مما قد يؤدي إلى قيام العامل الأجنبي إلى البحث عن فرص عمل في دول أخرى بتكلفة معيشة أقل. وفي هذه الحالات، قد يكون من الصعب على الشركة الحفاظ على موظفيها غير السعوديين وفي حال لم تتمكن من استبدالهم بموظفين سعوديين مؤهلين بالشكل المناسب، قد تضطر الشركة إلى تحمل رسوم حكومية إضافية تتعلق بإصدار وتجديد تصاريح الإقامة لعمالها غير السعوديين وأفراد أسرهم، مما سينتج عنه أثر سلبي وجوهري على عمليات المجموعة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتدفعاتها النقدية وتوقعاتها المستقبلية. يرجى أيضاً مراجعة القسم (٤-٩) (الموظفون) للاطلاع على نسبة التوطين المحققة من قبل الشركة.

٨.٢-٢ المخاطر المتعلقة بنظام رسوم الأراضي البيضاء

إن نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (٤/م) بتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٧هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٩ بتاريخ ٠٨/٠٩/١٤٣٧هـ والمعدلة بقراري مجلس الوزراء رقم (١٨١) بتاريخ ٠١/٠٣/١٤٤١هـ ورقم (٥١١) بتاريخ ٠١/٠٩/١٤٤٢هـ. يفرض رسماً سنوياً على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، بنسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض. وتحدد اللائحة معايير تقدير قيمة الأرض والجهة التي تتولى ذلك، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها. وحدد النظام أنه على مالك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، التقدم إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، ويبلغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم، ومقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.

وقد قامت المجموعة بتسجيل كافة الأراضي المملوكة لها ضمن قاعدة بيانات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، كما في تاريخ هذه النشرة، استلمت المجموعة عدة فواتير تتعلق برسوم الأراضي البيضاء من قاعدة بيانات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بمبلغ إجمالي ٩,٧ ملايين ريال سعودي، وتاريخ الاستحقاق لتلك الفواتير بنهاية الربع الثالث من العام ٢٠٢٣م. وعليه، في حال تملك المجموعة أراضي بيضاء داخل حدود النطاق العمراني المحدد بالقانون في سياق نشاطها، فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن المجموعة من تطويرها بشكل فوري كما أن أسعار الأراضي البيضاء قد تكون عرضة للانخفاض بسبب هذا القرار، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٩.٢-٢ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية

تم فرض ضريبة التصرفات العقارية وفقاً للقرار الملكي رقم ٨٤/أ بتاريخ ١٤/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٢/٠١/٢٠٢٠م)، وهي ضريبة تُفرض بمقدار (٥٪) من قيمة التوريث العقاري، تتحصل عند توثيق التصرف العقاري. وضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة تُضاف إلى نظام الضرائب والرسوم الأخرى المفروضة على قطاعات معينة في المملكة، وهي تعفي التوريدات العقارية التي تتم بعد نفاذ الأمر الملكي بشأن ضريبة القيمة المضافة.

ويفتقر التطبيق لضريبة التصرفات العقارية إلى الوضوح في بعض الحالات، ويتعين على الشركة تفسير طريقة التطبيق في حالات بعينها. ومع ذلك، فقد لا توافق هيئة الزكاة والدخل والجمارك على استنتاجات الشركة، التي قد تنتج عن الاختلافات في تفسيراتها. وفي حال وقع ذلك، فقد تتحمل الشركة رسوماً ضريبية إضافية وتكاليف إضافية، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضوعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٠.٢-٢ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة

قرر مجلس الوزراء في ٠٢/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ٣٠/٠١/٢٠١٧م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والتي بدأ العمل بها اعتباراً من ١٤/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠١٨م)، وبلغت الضريبة نسبة (٥,٠٪) من سعر البيع تضاف الضرائب والرسوم الأخرى المفروضة على قطاعات معينة في المملكة. وبتاريخ ١٧/١٠/١٤٤١هـ (٠٩/٠٦/٢٠٢٠م) صدر قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (٢٠-٣-٢٠) بزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة لتصبح (١٥,٠٪) ابتداءً من تاريخ ١٠/١١/١٤٤٢هـ (٠١/٠٧/٢٠٢٠م). وتفرض الضريبة على الخدمات التي تقدمها المجموعة والتي تلقاها. ولا يمكن للمجموعة ضمان عدم زيادة هذه الضريبة، أو عدم فرض رسوم أخرى أو ضرائب أخرى من قبل الحكومة في المستقبل. وعليه، في حال رفع نسبة الضريبة أو فرض ضرائب أو رسوم جديدة على الشركات بخلاف ما يتم تطبيقه حالياً، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضوعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١١.٢-٢ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل واستحقاقات الزكاة المحتملة

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التعميم رقم ١٤٣٨/١٦/٦٧٦٨ بتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٢/٠٥ م) الذي يلزم الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية بحساب الدخل والزكاة على أساس جنسية المساهمين والملكية الفعلية بين المواطنين السعوديين والخليجيين وغيرهم على النحو الوارد في (نظام تداولاتي) في نهاية العام. وقبل إصدار هذا التعميم، كانت الشركات المدرجة في السوق المالية خاضعة بوجه عام لدفع الزكاة أو الضريبة على أساس ملكية مؤسسها وفقاً لنظامها الأساس، ولم يتم الأخذ بالاعتبار أثر الأسهم المدرجة في تحديد وعاء الزكاة. وكان من المقرر تطبيق هذا التعميم في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م والسنوات اللاحقة لذلك. ولكن أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خطابها رقم ١٤٣٨/١٦/١٢٠٩٧ هـ بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/١٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٧ م) الذي يقتضي تأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م والسنوات المقبلة. وإلى أن تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك توجيهاتها فيما يتعلق بآليات وإجراءات تنفيذ هذا التعميم، فإن تنفيذ هذا التعميم بما في ذلك المتطلبات النهائية التي يجب الوفاء بها لا يزال قيد النظر، وكذلك القواعد التي تفرض ضريبة الدخل على جميع المقيمين غير الخليجيين المساهمين في الشركات السعودية المدرجة والتي تطبق ضريبة الاستقطاع على توزيعات الأرباح الخاصة بالمساهمين غير المقيمين في المملكة بغض النظر عن جنسياتهم. ولم تقم الشركة بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به، وفي حال كان الأثر المالي لهذا التعميم حال تطبيقه كبيراً أو في حال تكبدت الشركة تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الالتزام به فسيؤثر ذلك سلباً على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

حصلت الشركة على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لتقديم الإقرارات الزكوية المعدلة للسنوات المالية الممتدة من ٢٠٠٩ م إلى ٢٠١٨ م بما يتماشى مع تقييمات السنوات السابقة، والتي تعكس مبالغ زكاة إضافية. وقامت الشركة بدفع تلك المبالغ. وحيث وردت في الخطاب موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على إنهاء موقف الشركة للسنوات المالية الممتدة من ٢٠٠٩ م إلى ٢٠١٨ م مع احتفاظ هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بحقها في إعادة فتح الربط على أي إقرار أو بند وفقاً للإجراءات النظامية المعمول بها. وعليه، تلقت الشركة إشعار من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بصدر ربط زكوي مع مطالبة إضافية بقيمة ٣٩,٢ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م، بالإضافة إلى ذلك، تلقت الشركة إشعاراً آخر من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بصدر ربط زكوي مع مطالبة إضافية بقيمة ١٢,٢ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م أي إنه تم تخفيض ١٢,٢ مليون ريال سعودي من قيمة الربط الأولي والبالغ قيمته ٤٢,٣ مليون ريال سعودي، وقامت الشركة بالاعتراض على تلك الربوط، وقامت لاحقاً بتصعيد الربط الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية. وقامت الشركة بزيادة مخصص الزكاة للسنة المالية نفسها بمبلغ ٩,٦ ملايين ريال سعودي، فبلغ إجمالي مخصص الزكاة ٢٠,٦ مليون ريال سعودي. وقدمت الشركة طلباً إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتطبيق القرار الوزاري رقم ١٣٩٥٧ بتاريخ ١٣٩٥٧/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/١٩ م) على السنوات المالية الممتدة من ٢٠١٥ م إلى ٢٠١٨ م والذي يتيح لمكلفي الحسابات التقدم بطلب تطبيق أحكام اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٢١٦ بتاريخ ١٤٤٠/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٣/١٤ م) على السنوات المالية التي تبدأ قبل ١ يناير ٢٠١٩ م وقامت بسحب الاعتراضات على ربوط السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م و ٢٠١٦ م من الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية وهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، على التوالي. وبناء على طلب تطبيق القرار الوزاري، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربوطاً للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م و ٢٠١٨ م وقامت الشركة بسداد الفروقات الزكوية لهذه السنوات والبالغة ١٢,٨ مليون ريال سعودي، وما زال طلب تطبيق القرار الوزاري للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م و ٢٠١٦ م تحت الدراسة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما قدمت الشركة الإقرارات الزكوية للسنوات المالية المنتهية الممتدة من ٢٠١٩ م وحتى ٢٠٢٢ م وحصلت على شهادة الزكاة، علماً بأنه لم تنتهِ هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من فحصها كما في تاريخ هذه النشرة.

كما أن الشركة لا تستطيع أن تتنبأ بقبول هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تقديراتها الزكوية عن كل سنة مالية مستقبلاً. وقد تفرض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على الشركة فروقات زكوية تزيد عن قيمة ما تدفعه الشركة، فضلاً عن الغرامات التأخير في سداد تلك المبالغ والتي ستحملها الشركة، وسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. كما تجدر الإشارة إلى أن الشركة تقوم بتجنيب مخصص للزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة، ويجدر بالإشارة، أن الشركة أنهت الوضع الزكوي حتى سنة ٢٠٠٨ م، ويعتبر الوضع الزكوي للسنوات من ٢٠٠٩ م إلى ٢٠١٤ م نهائياً بناءً على نظام التقادم. حيث قامت الشركة بتطبيق مبادرة الإعفاء من الهيئة من ٢٠٠٩ م وحتى ٢٠١٨ م، وسداد ١٩,٠ مليون ريال سعودي، أصدرت الهيئة خطاباً يؤكد على إنهاء الوضع الزكوي للسنوات المذكورة. خلال سنة ٢٠٢١ م، أعادت الهيئة فتح الربط لسنة ٢٠١٥ م مع مطالبة إضافية بمبلغ ٤١,٤ مليون ريال سعودي، بناءً على الاعتراض على المطالبة المذكورة، أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً بمبلغ ٣٩,٢ مليون ريال سعودي. نظراً لأن لدى الشركة حجة قوية للاعتراض على هذا الربط استناداً إلى حقائق الشركة والمعاملات التي طبقته الهيئة في حالات مماثلة، فقد اعترضت المنشأة على هذا الربط وتم رفعه إلى الأمانة العامة للجان الضريبية. النتيجة معلقة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية. طالبت الشركة بتطبيق القرار الوزاري رقم ١٣٩٥٧ بتاريخ ١٤٤٠/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/١٩ م) بالسماح بمعالجة ملائمة للاستثمارات.

تعتقد الإدارة أن الفروقات الزكوية سوف تنخفض إلى ٧,١ ملايين بناءً على القرار الوزاري. خلال عام ٢٠٢٢ م، قامت الهيئة بإصدار الربط الأولي عن السنة المنتهية في ٢٠١٦ م وطالبت بفروقات زكوية إضافية بمبلغ ٤٢,٣ مليون ريال سعودي. حصلت الشركة على ربط رسمي يوضح تخفيض ١٢,٢ مليون ريال سعودي. تقدم الشركة اعتراضاً في الوقت المحدد، بالإضافة إلى أنها قامت بتطبيق القرار الوزاري المذكور أعلاه. طلبت الشركة تطبيق القرار الوزاري الموضح أعلاه لمعالجة ملائمة للاستثمارات للسنوات ٢٠١٧ م و ٢٠١٨ م.

قبلت الهيئة تطبيق القرار الوزاري وطالبت بالفروقات الزكوية بمبلغ ١٢,٨ مليون ريال سعودي. قبلت الشركة التقييم وقامت بتسوية الفروقات الزكوية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. قدمت الشركة الإقرارات الزكوية للسنوات من ٢٠١٩م حتى ٢٠٢٢م وحصلت على شهادات زكاة. لم تنته الهيئة من فحص الإقرارات للشركة حتى تاريخه.

وفيما يتعلق بشركة ديار، أنهت شركة ديار الوضع الزكوي حتى سنة ٢٠١١م. ويعتبر الوضع الزكوي للسنوات من ٢٠١٢م إلى ٢٠١٧م نهائيًا بناءً على نظام التقادم. أصدرت الهيئة ربطاً لسنة ٢٠٢٠م يوضح فروق الزكاة بقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي. قدمت شركة ديار اعتراضاً في الوقت المحدد وحصلت لاحقاً على ربط معدل يظهر انخفاض فروق الزكاة إلى ١,٤ مليون ريال سعودي. قبلت ديار التقدير وسددت الربط الزكوي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. قدمت شركة ديار إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٢م. لم تنته الهيئة من فحص الإقرارات للشركة حتى تاريخه.

بناءً على ما تم ذكره أعلاه، تعتبر الربوط الزكوية للشركة مغلقة حتى عام ٢٠١٤م بناءً على فترة التقادم. وبالنسبة لعامي ٢٠١٧م و٢٠١٨م تم إجراء التقييمات من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتم إغلاقها. وفيما يتعلق بعامي ٢٠١٥م و٢٠١٦م، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تقييماً أولياً قدره ٤١,٤ مليون ريال سعودي و٢,٣ مليون ريال سعودي، على التوالي، كما تم تخفيض المطالبات إلى ٣٩,٢ مليون ريال سعودي و١٢,٢ مليون ريال سعودي على التوالي. وقدمت الشركة الطلب بموجب القرار الوزاري رقم ١٣٩٥٧ لسنة ٢٠١٥م و٢٠١٦م. وبناءً على تطبيق القرار المذكور فقد قدرت الشركة التزاماتها الزكوية لعامي ٢٠١٥م و٢٠١٦م بمبلغ ٧,٢ مليون ريال سعودي و٢,٠٠ مليون ريال سعودي، على التوالي. وعليه، فإن مخصص الزكاة لدى الشركة بلغ ٤٠,٥ مليون ريال سعودي و٥٢,٠ مليون ريال سعودي و٤٣,٨ ملايين ريال سعودي و٣١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي. فإن مخصص الزكاة المتاح للشركة يغطي ١٠٠,٠٪ من إجمالي التزامات الزكاة المتوقع بالكامل للسنتين المتنازع عليهما ٢٠١٥م و٢٠١٦م لمعالجة الفروق الزكوية المحتملة. وفي حال لم يكن مخصص الزكاة كافياً لمقابلة أي التزامات زكاة إضافية قد تفرضها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري في أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٢.٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات

تخضع المجموعة لعدد من الأنظمة واللوائح التي تلزمها بالحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة من الجهات التنظيمية المختصة في المملكة لممارسة أنشطتها التجارية. وتشمل هذه التصاريح والتراخيص والموافقات المتعلقة بتشغيل أعمال الشركة والشركات التابعة لها، على سبيل المثال لا الحصر، التراخيص الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، وشهادات التسجيل التجاري للشركة والشركات التابعة لها الصادرة عن وزارة التجارة، والتراخيص التجارية الصادرة من مختلف البلديات، وشهادة إتمام بناء صادرة عن إحدى الأمانات، وشهادة الدفاع المدني، وشهادات العضوية بالغرف التجارية ذات الصلة، وشهادات تسجيل العلامات التجارية، وشهادات السعودية، والشهادات الصادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية. وفي حال انتهاء تواريخ التراخيص والتصاريح اللازمة للشركة أو الشركات التابعة لها ولم يتم تجديدها قد تتعرض الشركة أو الشركات التابعة للتوقف والامتناع عن القيام بأعمالها كإغلاق الشركة أو الشركات التابعة أو تجميد الخدمات التي تقدمها الجهات الرقابية للشركة أو تعرضها لغرامات مالية تفرضها الجهات ذات العلاقة. كما يعتمد إصدار كل موافقة على استيفاء شروط معينة، حيث يتطلب الحصول على شهادات إتمام البناء الصادرة عن إحدى الأمانات للمشاريع الجديدة بيان ما إذا تم بناء الموجودات المعنية وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في تصريح البناء ذي الصلة. وقد تخضع الموجودات التي تم إنشاؤها بما يخالف الشروط أو المعايير المنصوص عليها في ترخيص البناء لمجموعة من العقوبات، منها فرض الغرامات أو في أسوأ الحالات إغلاق تلك الموجودات أو هدمها. وقد تستغرق عمليات الحصول على هذه التراخيص والشهادات والتصاريح والموافقات وقتاً طويلاً، كما أن معظمها يخضع لشروط تقضي بإنهائها أو تعليقها في حال عدم امتثال المرخص له لمتطلبات معينة.

كما في تاريخ هذه النشرة، لدى الشركة ترخيصان للسلامة الوقائية من الهيئة الملكية للجبيل وينبع وترخيصان من المديرية العامة للدفاع المدني كلها منتهية الصلاحية، بالإضافة إلى ترخيص من المديرية العامة للدفاع المدني، وترخيص للقيام بأعمال تجارية من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لم يتم الحصول عليهما بعد من إجمالي ٢٧ رخصة تشغيلية مطلوبة لممارسة أنشطتها في المملكة، ولدى شركة مشارف الدولية المحدودة ترخيص واحد من المديرية العامة للدفاع المدني لم يتم الحصول عليه بعد من إجمالي أربعة رخص تشغيلية مطلوبة لممارسة أنشطتها في المملكة، في حين لم تحصل شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة على شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة. كما لدى شركة ديار المشرق للتطوير العقاري ترخيص واحد من المديرية العامة للدفاع المدني وترخيص واحد للقيام بأعمال تجارية من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لم يتم الحصول عليها بعد وشهادة تأهيل مطور عقاري من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (وإفي) منتهية الصلاحية من إجمالي أربع رخص تشغيلية مطلوبة لممارسة أنشطتها في المملكة. (ولمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة القسم (٨-٤) (الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية)).

علاوة على ذلك، عند تجديد أو تعديل نطاق الترخيص أو الشهادة أو التصريح، قد لا توافق الجهة المختصة على تجديد أو تعديل نطاق الترخيص أو الشهادة أو التصريح، كما قد تفرض شروطاً من شأنها التأثير سلباً على أداء المجموعة في حال موافقتها على تجديد أو تعديل نطاق الترخيص أو الشهادة أو التصريح. وقد يؤدي عدم قدرة المجموعة على الحفاظ على التراخيص والتصاريح والموافقات ذات الصلة أو الحصول عليها إلى تعليق أعمالها، الأمر الذي سيؤثر سلباً على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها.

١٣.٢-٢ المخاطر المتعلقة بالفشل في المنافسة بفمالية

يتمتع السوق العقاري بشكل عام بفرص توسع كبيرة وبيئة محفزة، الأمر الذي قد يجذب مزيداً من الشركات للدخول في السوق العقاري. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للشركات العاملة في نفس مجال عمل الشركة ومجموعتها القيام بعمليات اندماج واستحواذ، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة حصصها في السوق واحتمال المنافسة بين الشركات العاملة في السوق العقاري. وقد يؤدي حدوث ذلك إلى دخول المجموعة في منافسة مع شركات عقارية أخرى تملك مزيداً من الموارد تحت تصرفها أو تتمتع بمزايا أخرى يصعب أو يستحيل على الشركة ومجموعتها أن تمتلكها. كما قد تعوق المنافسة قدرة المجموعة على زيادة هوامش أرباحها أو الحفاظ عليها، في ظل سعي الشركات الأخرى التي تعمل في قطاع الشركة إلى كسب الأعمال من خلال خفض الأسعار وغيرها من العوامل المحفزة للعملاء. وعلى هذا النحو، فإن المنافسة المحتملة في مجالات الأعمال الأساسية للمجموعة ستحد من قدرتها على تنفيذ استراتيجية النمو الخاصة بها، وزيادة قطاعات عملاتها وتوسيع نطاق عملياتها. وقد تنخفض هوامش أرباح المجموعة ومعدلات نمو الموجودات مما سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، إن نشاط تأجير المساحات التجارية للشركات العاملة في قطاع التجزئة في المملكة هو مجال شديد التنافس، حيث تواجه الشركة منافسة على العقارات المتميزة التي تناسب إنشاء مراكز تجارية عليها من كل من المشغلين الحاليين للمراكز التجارية ومن مشغلين جدد محتملين، لاسيما المشغلين المنافسين الذين يقدمون وسائل ترفيه جديدة ومنافسة في المملكة (مثل دور السينما). كما تتنافس الشركة بشكل مباشر أيضاً مع المشغلين الآخرين للمراكز التجارية على جذب المستأجرين والزائرين إلى المراكز التجارية التابعة لها. وتقوم المنافسة ما بين الشركة ومنافسها بشكل أساسي على المرافق والعلامات التجارية المتوفرة في المراكز التجارية التابعة لكل منهم وسمعتهم التجارية وبدلات الإيجار المقدمة من قبل كل منهم. وقد تحوز العلامات التجارية لمنافسي الشركة الحاليين أو المستقبليين شهرة أكبر من علامات الشركة، أو قد تتوفر لدى هؤلاء المنافسين موارد مالية أو تشغيلية أكبر من تلك المتوفرة للشركة. كما قد يتمكن منافس والشركة من مواكبة التطورات والتغيرات المتلاحقة في القطاع أو متطلبات السوق أو أذواق الزائرين بشكل أفضل من الشركة، بما في ذلك، على سبيل المثال، ازدياد الإقبال على المراكز التجارية التي تقدم خدمات وخيارات تلبية متطلبات الحياة العصرية. كما قد يقوم المنافسون أيضاً بتحسين تنافسيتهم في السوق من خلال زيادة المساحات القابلة للتأجير الخاصة بهم ومن خلال إنشاء مراكز تجارية جديدة تضم مرافق أكثر تطوراً، الأمر الذي قد يقلل من عدد الزائرين أو الطلب على المراكز التجارية التابعة للشركة، أو قد يجبر الشركة على إنشاء مراكز جديدة أو إعادة تطوير مراكزها التجارية القائمة لتصبح ذات مرافق مماثلة. وقد يبادر المنافسون الحاليون والجدد بزيادة مصاريفهم على الإعلانات وأنشطة الترويج، أو قد يقومون بتخفيض بدلات الإيجار لمستأجريهم بشكل أكبر من الشركة. ونتيجة للإصلاحات الجارية حالياً في المملكة، يمكن لمنافسي الشركة أن يقدموا أوجهاً جديدة ومنافسة من أنواع الترفيه ضمن المراكز التجارية الحالية التابعة لهم، أو أن يطوروا أنواعاً أو مفاهيم جديدة للمراكز التجارية، مما قد يؤدي إلى تعزيز مركزهم التنافسي على حساب الشركة. ونتيجة لما تقدم، قد تواجه الشركة أحياناً صعوبات في مواكبة منافسها. وإضافة إلى ذلك، فإن سياسات تخفيض بدلات الإيجار بشكل كبير والتي يتبناها منافسو الشركة قد تؤثر سلباً على قدرة الشركة على المنافسة.

وقد يتعذر على الشركة أن تنافس بشكل فاعل في المستقبل، وليس هناك من ضمان بأن الشركة سوف تتمكن من منافسة المنافسين الحاليين والمستقبليين بشكل فاعل، حيث قد تتسبب التغيرات في البيئة التنافسية في انخفاض هوامش ربح الشركة أو إلى خسارة الشركة لحصتها السوقية، ما بدوره يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج أعمالها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٤.٢-٢ المخاطر المتعلقة بتفشي أمراض معدية أو أية مخاوف صحية خطيرة عامة

قد يكون لتفشي الأمراض المعدية أو أي تهديد أو مخاوف تتعلق بالصحة العامة تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة. فعندما تم اكتشاف السلالة الجديدة من مرض فيروس كورونا (كوفيد-١٩) في مدينة ووهان بمقاطعة هوبي في الصين في ديسمبر ٢٠١٩م، وانتشاره في أغلب دول العالم، أدى إلى إقدام العديد من الدول، بما فيها المملكة، إلى اتخاذ تدابير متعددة للحد من انتشار فيروس كورونا. تسببت جائحة كوفيد-١٩ باضطرابات شديدة في سلاسل التوريد واستمرارية الأعمال وتوافر القوى العاملة حيث إن معظم الدول في كل أنحاء العالم قد اتخذت، وربما تستمر في اتخاذ تدابير الحجر الصحي أو الإغلاق أو قيود السفر أو غيرها من التدابير التي تهدف إلى الحد من انتشار الجائحة. وقد تسببت جائحة كوفيد-١٩ في اضطرابات للأعمال والنشاط الاقتصادي على مستوى العالم، بما في ذلك انخفاض الطلب على المساحات القابلة للتأجير الخاصة بالمجموعة وعلى وحداتها السكنية. وقد كان لجائحة كوفيد-١٩ تأثير سلبي جوهري على الطلب على خدمات المجموعة ومن المرجح كذلك أن يستمر هذا التأثير، متضمناً آثاراً سلبية على الإيرادات وصافي الدخل واضطرابات في العمليات، بما في ذلك انخفاض طلب العملاء أو إنهاء الاتفاقيات، واضطرابات أنشطة العملاء، وتأثر الموظفين بالمرض، وإغلاق المدارس وغيرها من تدابير الاستجابة المجتمعية، والإغلاق المؤقت لمرافق المجموعة أو مرافق العملاء والموردين. وشهدت المجموعة انخفاضاً في إيرادات الإيجار بنسبة ٥,٠% من ٨,٥ ملايين ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة لمنح الشركة المستأجرين للمحلات التجارية خصومات بلغت ٨,٨ ملايين ريال سعودي ومنحت شركة ريد تاغ (Red Tag) خصومات لعملائها بلغت حوالي ٥,٥ مليون ريال سعودي وذلك خلال عام ٢٠٢١م.

ويسري ما تقدم ذكره أيضاً إذا ما حدث في المستقبل أن تفشت أمراض معدية أخرى، أو ظهرت مخاطر صحية خطيرة، تتهدد العموم في المملكة العربية السعودية. وأي من العوامل سائلة الذكر (بما في ذلك تفشي أمراض معدية في المستقبل) سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣-٢ المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

١.٣-٢ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح

بعد انتهاء عملية الطرح، سوف يمتلك المساهمون الحاليون ٩٧,٠٪ من أسهم الشركة. ونتيجة لذلك، سوف يتمكن المساهمون الحاليون من التأثير بشكل كبير على أعمال الشركة من خلال قدرتهم على السيطرة على القرارات والتصرفات التي تتطلب موافقة المساهمين، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، القرارات المتعلقة بانتخاب أعضاء مجلس الإدارة ومعاملات الشركة المهمة وتوزيعات الأرباح وتعديل رأس المال. وفي حال نشأت ظروف تتعارض فيها مصالح المساهمين الحاليين مع مصالح مساهمي الأقلية (بما في ذلك المكتتبين)، فقد يتضرر من ذلك مساهمو الأقلية، ومن الممكن أن يمارس المساهمون الحاليون سيطرتهم على الشركة بصورة تؤثر سلبًا وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢.٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابق لأسهم الطرح

لا توجد حاليًا سوق لتداول أسهم الشركة، وقد لا يوجد سوق نشط ومستدام لتداول أسهم الشركة بعد الطرح. وقد لا يستمر ذلك السوق في حال وجوده. كما في تاريخ هذه النشرة، يخضع التداول في السوق الموازية (نمو) إلى قيود نظامية من حيث الفئات المؤهلة للتداول في الأسهم المدرجة فيه. وفي حال عدم تطور أو استمرار وجود سوق نشط وذي سيولة، فقد يؤثر ذلك سلبًا على سعر تداول الأسهم. تم تحديد سعر الطرح بناءً على مجموعة متنوعة من العوامل التي أثرت وقد تؤثر في المستقبل على الشركة وقيمة الأسهم. وقد تؤدي العوامل المختلفة، بما في ذلك النتائج المالية للشركة وتوقعات أعمالها المستقبلية والظروف العامة في القطاع الذي تعمل فيه الشركة والأسواق التي تتنافس فيها والعوامل الاقتصادية والبيئية التنظيمية، وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة، إلى انخفاض أسعار الأسهم في السوق بشكل كبير عن سعر الطرح.

٣.٣-٢ المخاطر المتعلقة بتوزيع أرباح لحاملي الأسهم

يعتمد توزيع أرباح الأسهم في المستقبل على عدد من العوامل، ومن بينها ربحية الشركة والمحافظة على مركزها المالي الجيد والاحتياجات الرأسمالية واحتياطياتها القابلة للتوزيع والقوة الائتمانية المتوفرة للشركة والأوضاع الاقتصادية العامة. بالإضافة إلى ذلك، يخضع توزيع الأرباح للقيود المنصوص عليها في التسهيلات البنكية، والتي تتضمن الالتزام بالتعهدات المالية المقدمة من الشركة وتسوية المستحقات الخاصة بالمقرضين. كما قد تخضع الشركة لقيود أخرى تنص عليها اتفاقيات التمويل والتسهيلات الائتمانية التي قد تبرمها مستقبلاً مما يزيد من تقييد توزيعها للأرباح.

كما قد تؤدي زيادة رأس مال الشركة إلى انخفاض ربحية الأسهم في المستقبل على خلفية أن أرباح الشركة سوف توزع على عدد أكبر من الأسهم نتيجة لزيادة رأس مالها. ولا تضمن الشركة بأن أية أرباح على الأسهم سوف توزع فعليًا، كما لا تضمن المبلغ الذي سيوزع في أي سنة معينة (ولمزيد من التفاصيل حول توزيع الأرباح، يرجى مراجعة القسم (٥-) (سياسة توزيع الأرباح)).

٤.٣-٢ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق

قد يؤثر بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية بعد اكتمال عملية الطرح، أو احتمالية حدوث عملية البيع هذه، بصورة سلبية على سعر الأسهم في السوق. وقد يؤدي بيع المساهمين الحاليين أو أيٍّ منهم (لا سيما كبار المساهمين الذين يملكون ٥,٠٪ أو أكثر من أسهم الشركة والذين يحق لهم التصرف بأسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر) لعدد كبير من الأسهم إلى التأثير سلبًا على أسهم الشركة، حيث سيؤدي إلى انخفاض سعرها في السوق.

٥.٣-٢ المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق

يتم تحديد سعر الطرح استنادًا إلى عوامل متعددة، منها أداء الشركة في الفترة السابقة والتوقعات المستقبلية لأعمالها والقطاع الذي تعمل به والأسواق التي تتواجد بها وتقييم الشركة لإدارتها وعملياتها ونتائجها المالية. وقد لا يتمكن المكتتبون من بيع أسهمهم بعد الطرح بسعر الطرح أو بسعر أعلى منه. وقد يتأثر سعر سهم الشركة بدرجة كبيرة من التذبذب، وقد لا يكون مستقرًا نتيجة لعوامل عديدة ومنها ما يلي:

- التقلبات السلبية في أداء الشركة التشغيلي وتحسن أداء منافسيها.
- التقلبات الفعلية أو المتوقعة في النتائج التشغيلية الربع سنوية أو السنوية.
- قيام المحللين الماليين بنشر تقارير بحثية سلبية عن الشركة أو منافسيها أو القطاع الذي تعمل فيه.
- ردة فعل الجمهور السلبية على بيانات الشركة الصحفية، والإعلانات العامة الأخرى.
- استقالة أو تقاعد العاملين الرئيسيين.
- اتخاذ الشركة أو منافسيها قرارات مهمة واستراتيجية أو وجود تغييرات في استراتيجية العمل، وكانت تلك القرارات والتغييرات سلبية.

- وجود تغييرات في البيئة التنظيمية التي تؤثر على الشركة أو القطاع الذي تعمل فيه.
- وجود تغييرات في القواعد والسياسات المحاسبية المتبعة.
- وقوع أعمال إرهابية أو عدائية أو اضطرابات مدنية مؤثرة بشكل كبير.
- ظهور كوارث طبيعية وغيرها من الكوارث.
- وجود تغيرات في الأوضاع العامة للسوق والاقتصاد.

وقد يؤدي حدوث أي من المخاطر المذكورة أعلاه أو العوامل الأخرى إلى انخفاض سعر الأسهم في السوق بشكل ملحوظ.

تشهد أسواق الأسهم من حين لآخر تقلبات في الأسعار وحجم المعروض. وقد تؤدي تقلبات السوق الدورية والمستمرة إلى تقلبات شديدة في أسعار الأسهم، والذي يمكن أن يسبب انخفاضاً في قيمة الأسهم، مع زيادة التقلب في الأسعار في حال انخفاض حجم تداول الأسهم، مما سيكون له تأثير سلبي على استثمارات المكتسبين في أسهم الشركة.

٦.٣-٢ المخاطر المتعلقة باقتصر التداول على المستثمرين المؤهلين

سيتم إدراج أسهم الشركة في السوق الموازية، وحيث إن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية، وبالتالي سيؤثر سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمتها السوقية، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٧.٣-٢ المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة مستقبلاً

في حال قررت الشركة زيادة رأس مالها من خلال إصدار أسهم جديدة، عندئذٍ سيؤدي إصدار الأسهم الجديدة إلى خفض قيمة الأسهم، وسيكون لأي من العوامل المبينة أعلاه أثر سلبي وجوهري على العائدات المرتقبة للمساهمين، كما يجوز أن تؤدي إلى خسارة استثماراتهم في الشركة سواء بصورة كلية أو جزئية.

٨.٣-٢ المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية

تعد متطلبات الطرح والإدراج في السوق الموازية أكثر مرونة. وفي حال رغبت الشركة بعد مضي الفترة النظامية بموجب قواعد الإدراج في الانتقال إلى السوق الرئيسية، فعليها استيفاء متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية النظامية. وفي حال لم تستطع الشركة استيفاء تلك المتطلبات أو أي متطلبات نظامية إضافية مستقبلية قد تفرضها الجهات الرقابية على الشركة أو السوق المالية، فإنها لن تتمكن من الانتقال إلى السوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ هذه النشرة هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية وبالتالي سيؤثر على أسهم الشركة وقيمتها السوقية وسيولتها.

خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها

١.٣ نظرة عامة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (٣١٤/ق) بتاريخ ١٥/٠٩/٢٠١٤هـ (الموافق ١٥/٠٩/٢٠٠٨م) ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ وتاريخ ٢٣/٠٢/١٤٢٥هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٠٤م). ويبلغ رأس مالها الحالي ملياراً ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. ويقع المقر الرئيسي للشركة في مدينة جدة، حي الشرفية، طريق المدينة، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية.

تشمل الأنشطة الرئيسية للشركة، وفقاً لنظامها الأساسي بالآتي:

- الزراعة والحراجه وصيد الأسماك.
- إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.
- التشييد.
- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.
- أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
- المعلومات والاتصالات.
- الأنشطة العقارية.
- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.
- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.
- أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.
- الفنون والترفيه والتسليه.

وتتألف الأنشطة الأساسية للشركة من قطاعات الأعمال الرئيسية التالية (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٣-٧) (نظرة عامة على أعمال المجموعة)):

- (أ) التطوير العقاري وتقديم الخدمات الأخرى ذات الصلة.
- (ب) إنشاء وتشغيل المراكز التجارية.

تقوم المجموعة بتطوير الوحدات السكنية ولديها سلسلة من المشاريع السكنية والتي بدأت بمشروع مشارف السكني الذي تم إطلاقه في العام ٢٠١٢م لتستمر نجاحات الشركة في المنطقة الغربية ومن ثم توسعت المجموعة بعملياتها حيث أطلقت أول مشروع لها في مدينة الرياض وهو مشروع مشارف هيلز في العام ٢٠١٣م الحاصل على جائزة أفضل مشروع إسكاني والذي تم تقديمه من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان.

منذ نشأة الشركة وكما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، قامت المجموعة بتطوير ٠,٢ مليون متر مربع و٠,٢ مليون متر مربع من الوحدات السكنية، على التوالي. ٢,١ ملايين متر مربع و٤,٨ ملايين متر مربع من الأراضي السكنية في مدينة الرياض وجدة، على التوالي.

كما تشغل المجموعة عشرة مراكز تجارية في المدن الرئيسية بالمملكة، والتي تخدم جميع فئات المجتمع، كما تركز المجموعة على جذب الزائرين الراغبين في التسوق في المحلات التجارية التي تستهدف شريحة الزائرين ذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط، مما يساهم في تغطية أكبر شريحة من مستهلكي قطاع البيع بالتجزئة في المملكة. وقد حصلت المجموعة على عدة جوائز فيما يخص مراكزها التجارية ومن ضمنها جائزة أفضل مجمع تجاري على مستوى آسيا والخليج التي حصل عليها ثلاثة من المراكز التجارية التابعة للمجموعة في عام ٢٠١٥م، وهم عالية مول في المدينة المنورة ودانة مول في ينبع والعزيزية مول في الرياض (مركز تجاري سابق للمجموعة). كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، تم تأجير ما نسبته ٨٩,٠٪ من إجمالي المساحة القابلة للتأجير في المراكز التجارية للمجموعة البالغة نحو ١,٧ مليون متر مربع.

حققت الشركة إيرادات بلغت ٦٢٥,٧ مليون ريال سعودي و٦٤٧,٨ مليون ريال سعودي و٤٦٦,٦ مليون ريال سعودي و٢٠١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي. وبلغ صافي دخل الشركة ٢٣٤,٠ مليون ريال سعودي و٢٨٠,٠ مليون ريال سعودي و٢٤٢,٤ مليون ريال سعودي و٦٣,٤ مليون ريال سعودي في

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي. بلغت القيمة الإجمالية لأصول الشركة ٢,٨٢٩,١ مليون ريال سعودي و٢,٩٦٥,٤ مليون ريال سعودي و٢,٧٧٧,٨ مليون ريال سعودي و٢,٩٣٨,٦ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وكما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، على التوالي. بلغ إجمالي التزامات الشركة ١,٠٨٤,٣ مليون ريال سعودي و٩٨٢,١ مليون ريال سعودي و٨٢٩,٦ مليون ريال سعودي و٩٦٤,٠ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي.

٢-٣ تاريخ الشركة وتطور رأس مالها

تأسست الشركة كشركة ذات مسؤولية محدودة باسم «شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة» بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب العدل بوزارة التجارة بتاريخ ١٤٢٥/٠١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٠٤م) وقيدت بالسجل التجاري بمدينة جدة برقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ وتاريخ ١٤٢٥/٠٢/٢٣هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٠٤م) ورأس مال قدره خمسة وسبعون مليون (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى سبعمائة وخمسين ألف (٧٥٠,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة. امتلكت منها شركة مجموعة صافولا أربعمائة وسبعة وثمانين ألفاً وخمسمائة (٤٨٧,٥٠٠) حصة وامتلكت شركة العزيزية بنده التجارية مائة وسبعة وثمانين ألفاً وخمسمائة (١٨٧,٥٠٠) حصة وامتلكت شركة الأطر لمواد التغليف خمسة وسبعين ألف (٧٥,٠٠٠) حصة. وكان هيكل ملكية الشركة عند تأسيسها على النحو التالي:

الجدول ١-٣: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٢٥/٠١/٠٤هـ (الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٠٤م)

الشريك	عدد الحصص	نسبة الملكية (%)
شركة مجموعة صافولا	٤٨٧,٥٠٠	٦٥,٠٠
شركة العزيزية بنده التجارية	١٨٧,٥٠٠	٢٥,٠٠
شركة الأطر لمواد التغليف	٧٥,٠٠٠	١٠,٠٠
الإجمالي	٧٥٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

وبتاريخ ١٤٢٧/٠٧/١٣هـ (الموافق ٠٧/٠٨/٢٠٠٦م)، تمت زيادة رأس مال الشركة من خمسة وسبعين مليون (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار وستمائة وأربعة وتسعين مليون (١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وتسعة وستين مليوناً وأربعمائة ألف (١٦٩,٤٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل حصة، وذلك من خلال إصدار حصص نقدية بقيمة مليوني (٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ساهمت بها شركة مجموعة صافولا، وإصدار حصص عينية عن طريق تحويل صافي الموجودات (وهي عبارة عن قطع أراضي ومراكز تجارية مستأجرة ومملوكة تم تقييمها وفقاً لقيمتها الدفترية) بقيمة مليار وستمائة وسبعة عشر مليون (١,٦١٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ساهمت بها شركة مجموعة صافولا كما تنازلت شركة العزيزية بنده التجارية عن كامل حصصها إلى شركة مجموعة صافولا. ليصبح هيكل الملكية بعد زيادة رأس المال والتنازل على النحو التالي:

الجدول ٢-٣: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٢٧/٠٧/١٣هـ (الموافق ٠٧/٠٨/٢٠٠٦م)

الشريك	عدد الحصص	نسبة الملكية (%) ^(١)
شركة مجموعة صافولا	١٦٨,٦٥٠,٠٠٠	٩٩,٥٦
شركة الأطر لمواد التغليف	٧٥٠,٠٠٠	٠,٤٤
الإجمالي	١٦٩,٤٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

(١) نسب المساهمة تقريبية.

وبموجب القرار الوزاري رقم (٣١٤/ق) بتاريخ ١٤٢٩/٠٩/١٥هـ (الموافق ١٥/٠٩/٢٠٠٨م)، تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة باسم «شركة كنان الدولية للتطوير العقاري» برأس مال قدره مليار وستمائة وأربعة وتسعون مليون (١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وتسعة وستين مليوناً وأربعمائة ألف (١٦٩,٤٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، دون إجراء أي تغيير في هيكل ملكية الشركة.

وبموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٩هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠٢١م) تم تخفيض رأس مال الشركة من مليار وستمائة وأربعة وتسعين مليون (١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مليار ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى

مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية، وذلك من خلال إلغاء تسعة وأربعين مليوناً وأربعمائة ألف (٤٩,٤٠٠,٠٠٠) سهم وتعويض المساهمين بالقيمة الاسمية لكل سهم ملغي؛ ليصبح هيكل الملكية في الشركة بعد تخفيض رأس المال على النحو التالي:

الجدول ٣-٣: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٦م)

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%) ^(١)
شركة مجموعة صافولا	٣٥,٨٧٩,٥٦٨	٪٢٩,٩٠
شركة القدس العربية للتجارة المحدودة	١٠,٨٤٧,٠٤٣	٪٩,٠٤
شركة جرير للتطوير التجاري	١٠,٦٣٨,١٧٧	٪٨,٨٧
شركة بنك البلاد	٨,١٣٦,٠٩٤	٪٦,٧٨
شركة الفضل للاستثمارات	٢,٨٨٦,٨٢٧	٪٢,٤١
شركة الزامل للاستثمار الصناعي	٢,٥٢٦,٨٢٧	٪٢,١١
شركة مجموعة الزامل القابضة	٢,٥٢٦,٨٢٧	٪٢,١١
شركة جرير للتسويق	١,٥١٦,٠٩٧	٪١,٢٦
شركة رابية للتجارة	١,٢٠٠,٠٠٠	٪١,٠٠
شركة جدة القابضة للتطوير	٦٠٠,٠٠٠	٪٠,٥٠
نضال عبدالمجيد مجموع	٢٣٩,٩٩٨	٪٠,٢٠
الجمهور (٥٥)	٤٣,٠٠٢,٥٤٢	٪٣٥,٧٨
الإجمالي	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

(١) نسب المساهمة تقريبية.

وفيما يلي ملخص بالتغييرات والأحداث التاريخية الرئيسية:

الجدول ٤-٣: التغييرات والأحداث التاريخية الرئيسية

التاريخ	التغيير
٢٠٠٤م	- تأسست الشركة كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم «شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة» ورأس مال قدره ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
٢٠٠٥م	- تم افتتاح المركز التجاري الجامعة بلازا في مدينة جدة.
٢٠٠٦م	- تمت زيادة رأس مال الشركة من ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن طريق إصدار حصص نقدية بقيمة ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وإصدار حصص عينية بقيمة ١,٦١٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
-	- تم افتتاح المركز التجاري روشان مول في مدينة جدة.
-	- تم افتتاح المركز التجاري عالية مول في المدينة المنورة.
٢٠٠٧م	- تم افتتاح المركز التجاري دانة مول في مدينة ينبع.
-	- تم تغيير اسم الشركة من «شركة المرافق الحديثة للتطوير العقاري المحدودة» إلى «شركة كنان الدولية للتطوير العقاري».
٢٠٠٨م	- تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة.
-	- تم افتتاح المركز التجاري الحويلات سنتر في الجبيل الصناعية.
٢٠١٢م	- تم اكتمال مشروع مشارف هيلز.
٢٠١٩م	- إنشاء أول شقق دوبلكس في مشروع مشارف هيلز بمدينة الرياض.
٢٠٢١م	- تم تخفيض رأس المال من ١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن طريق إلغاء ٤٩,٤٠٠,٠٠٠ سهم.
٢٠٢٢م	- تم إطلاق مشروع تلاله ريزيدنس في مدينة الرياض.
٢٠٢٣م	- الانتهاء من أعمال البنية التحتية لمشروع أرام.
-	- الانتقال إلى مقر الشركة الرئيسي بعد أعمال التحسينات.

المصدر: الشركة.

٣.٣ هيكل المجموعة

١.٣.٣ نظرة عامة

تمتلك الشركة حصص ملكية في أربع شركات تابعة لها بصورة مباشرة على الصعيد المحلي. ويوضح الجدول التالي الشركات التابعة للشركة بصورة مباشرة ويبين حصة الشركة فيها:

الجدول ٣-٥: حصص الشركة في الشركات التابعة كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة مباشرة (%)	حصة غير مباشرة (%)	الملكية المتبقية
شركة مشارف الدولية المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠,٠%	-	-
شركة كنان العمران	المملكة العربية السعودية	١٠٠,٠%	-	-
شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠,٠%	-	-
شركة ديار المشرق للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	٥٩,٥٧%	-	٤٠,٤٢% مملوكة من شركة إيبلا الحديثة للتقنية المتقدمة

المصدر: الشركة.

ويوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات كل من الشركات التابعة ونسبة مبيعاتهم من إجمالي إيرادات المجموعة:

الجدول ٣-٦: تفاصيل إيرادات كل من الشركات التابعة ونسبة مبيعاتهم من إجمالي إيرادات المجموعة

اسم الشركة التابعة	إجمالي الإيرادات				المساهمة في إيرادات المجموعة (%)			
	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م
شركة مشارف الدولية المحدودة	٣٧٩,٠٠٨,٣٦٣	٤٤٤,٨٦٨,١٨٥	٣٥٤,٣٠٨,٣٥٧	١٠٨,٦٠٤,٨٩٣	٦١,٦%	٦٨,٧%	٧٥,٩%	٥٤,٠%
شركة كنان العمران	-	-	-	-	-	-	-	-
شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة	-	-	-	-	-	-	-	-
شركة ديار المشرق للتطوير العقاري	٦٨,٣٦٤,٣١٣	٢٩,٨٧١,٦٣٦	٢٤,٤٨٣,١٥٤	-	١٠,٩%	٤,٦%	٥,٢%	-
الإجمالي	٤٤٧,٣٧٢,٦٧٦	٤٧٤,٧٣٩,٨٢١	٣٧٨,٧٩١,٥١١	١٠٨,٦٠٤,٨٩٣	٧١,٥%	٧٣,٣%	٨١,٢%	٥٤,٠%

المصدر: الشركة.

٢.٣.٣ نظرة عامة على الشركات التابعة

١.٢.٣.٣ شركة مشارف الدولية المحدودة

شركة مشارف الدولية المحدودة هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٢٠٢٢٢٠١١ بتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٢/٠١/٢٨م) الصادر من مدينة جدة، المملكة العربية السعودية. ويقع المقر الرئيسي لشركة مشارف الدولية المحدودة ومكتبها المسجل في طريق أبو بكر الصديق، حي النرجس، ص.ب. ٣٢٠٠، الرياض ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية، ويبلغ رأس مال شركة مشارف الدولية المحدودة الحالي مائتي ألف (٢٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائتي (٢٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة.

وتعمل شركة مشارف الدولية المحدودة في مجال التطوير العقاري وتشمل أنشطتها وفقاً لنظامها الأساس التشييد والأنشطة العقارية وتشمل أنشطتها وفقاً لسجلها التجاري الرئيسي بالخدمات المتصلة بالإنشاءات العامة للمباني السكنية، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، وإنشاء وإصلاح محطات ومشاريع الصرف الصحي وشبكات المجاري والمضخات، وتشطيب المباني، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية.

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة مشارف الدولية المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٧: هيكل ملكية شركة مشارف الدولية المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة

الشركاء	عدد الحصص	القيمة الاسمية للحصة الواحدة (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
الشركة	٢٠٠	١,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

٣-٢-٣ شركة كنان العمران

شركة كنان العمران هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٢٣٤٥٩٨ بتاريخ ١٥/١١/٢٠١٤هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠١٢م) الصادر من مدينة جدة، المملكة العربية السعودية. ويقع المقر الرئيسي لشركة كنان العمران ومكتبها المسجل في طريق المدينة، حي الشرفية، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة كنان العمران الحالي ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثمائة (٣٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة.

وتعمل شركة كنان العمران في مجال التطوير العقاري وتشمل أنشطتها وفقاً لنظامها الأساس التشييد والأنشطة العقارية وتشمل أنشطتها وفقاً لسجلها التجاري الرئيسي الخدمات المتصلة بشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية.

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة كنان العمران كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٨: هيكل ملكية شركة كنان العمران كما في تاريخ هذه النشرة

الشركاء	عدد الحصص	القيمة الاسمية للحصة الواحدة (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
الشركة	٣٠٠	١,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

٣-٢-٣ شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة

شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٢٧٤٣٦٣ بتاريخ ٢٤/٠٩/٢٠١٤هـ (الموافق ٢١/٠٧/٢٠١٤م) الصادر من مدينة جدة، المملكة العربية السعودية. ويقع المقر الرئيسي لشركة كنان الدولية للتعمير المحدودة ومكتبها المسجل في طريق المدينة المركز السعودي للأعمال، حي الشرفية، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة الحالي مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ألف (١,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة.

وتعمل شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة في مجال التطوير العقاري وتشمل أنشطتها وفقاً لنظامها الأساس التشييد والأنشطة العقارية وتشمل أنشطتها وفقاً لسجلها التجاري الرئيسي الخدمات المتصلة بشراء واستئجار الأراضي والعقارات بقصد إقامة المباني عليها وتطويرها واستثمارها بالبيع أو التأجير لصالح الشركة، وخدمات الاستيراد في أغراض الشركة ولصالحها والتصدير للغير والتسويق للغير، وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة وتأجير المباني والمراكز التجارية والمناطق الصناعية والمطاعم والمطابخ، ودور القهوة والمدن وأعمال المقاولات العامة للمباني بأنواعها.

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٩: هيكل ملكية شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة

الشركاء	عدد الحصص	القيمة الاسمية للحصة الواحدة (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
الشركة	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

٤.٣.٣ شركة ديار المشرق للتطوير العقاري

شركة ديار المشرق للتطوير العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٨٧٩٠٨ بتاريخ ٢٦/٠٣/١٤٣٠هـ (الموافق ٢٣/٠٣/٢٠٠٩م) الصادر من مدينة جدة، المملكة العربية السعودية. ويقع المقر الرئيسي لشركة ديار المشرق للتطوير العقاري ومكتبها المسجل في طريق المدينة، حي الشرفية، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة ديار المشرق للتطوير العقاري الحالي خمسمائة وسبعة وخمسين مليوناً وأربعمائة وواحد وثلاثين ألف (٥٥٧,٤٣١,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسة وخمسين مليوناً وسبعمائة وثلاثة وأربعين ألفاً ومائة (٥٥,٧٤٢,١٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

وتعمل شركة ديار المشرق للتطوير العقاري في مجال التطوير العقاري وتشمل أنشطتها وفقاً لنظامها الأساس التشييد والأنشطة العقارية والأنشطة المهنية والعلمية والتقنية وتشمل أنشطتها وفقاً لسجلها التجاري الرئيسي الخدمات المتصلة بشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة.

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة ديار المشرق للتطوير العقاري كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-١٠: هيكل ملكية شركة ديار المشرق للتطوير العقاري كما في تاريخ هذه النشرة

الشركاء	عدد الحصص	القيمة الاسمية للحصة الواحدة (بالريال السعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية (%)
الشركة	٣٣,٢٠٦,٦٥٣	١٠	٣٣٢,٠٦٦,٥٣٠	%٥٩,٥٧
شركة ايلا الحديثة للتقنية المتقدمة	٢٢,٥٣٦,٤٤٧	١٠	٥٥٧,٤٣١,٠٠٠	%٤٠,٤٣

المصدر: الشركة.

٤.٣ هيكل المساهمة الحالي

١.٤.٣ نظرة عامة

يبلغ رأس مال الشركة الحالي ملياًراً ومئتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. ويوضح الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:

الجدول ٣-١١: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

المساهم	قبل الطرح		بعد الطرح	
	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
المساهمين من غير الجمهور				
شركة مجموعة صافولا	٣٥,٨٧٩,٥٦٨	%٢٩,٨٩٩٦	٣٥,٨٠٣,١٨٢	%٢٩,٠٠٢٧
شركة القدس العربية للتجارة	١٠,٨٤٧,٠٤٣	%٩,٠٣٩٢	١٠,٥٢١,٦٣٣	%٨,٧٦٨٠
شركة جريز للتطوير التجاري	١٠,٦٣٨,١٧٧	%٨,٨٦٥١	١٠,٣١٩,٠٣٣	%٨,٥٩٩٢
شركة بنك البلاد	٨,١٣٦,٠٩٤	%٦,٧٨٠١	٧,٨٩٢,٠١١	%٦,٥٧٦٧
شركة الفضل للاستثمارات	٢,٨٨٦,٨٢٧	%٢,٤٠٥٧	٢,٨٠٠,٢٢٢	%٢,٣٣٣٥
شركة الزامل للاستثمار الصناعي	٢,٥٢٦,٨٢٧	%٢,١٠٥٧	٢,٤٥١,٠٢٢	%٢,٠٤٢٥
شركة مجموعة الزامل القابضة	٢,٥٢٦,٨٢٧	%٢,١٠٥٧	٢,٤٥١,٠٢٢	%٢,٠٤٢٥
شركة جريز للتسويق	١,٥١٦,٠٩٧	%١,٢٣٦٤	١,٤٧٠,٦١٤	%١,٢٢٥٥
شركة رابية للتجارة	١,٢٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠
شركة جدة القابضة للتطوير	٦٠٠,٠٠٠	%٠,٥٠٠٠	٥٨٢,٠٠٠	%٠,٤٨٥٠

بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
٢,٣٢٧,٩٨٠	%٠,١٩٤٠	٢٣٢,٧٩٨	٢,٣٩٩,٩٨٠	%٠,٢٠٠٠	٢٣٩,٩٩٨	نضال عبدالمجيد مجموع
٧٤٦,٨٧٥,٣٧٠	%٦٢,٢٤	٧٤,٦٨٧,٥٣٧	٧٦٩,٩٧٤,٥٨٠	%٦٤,١٦	٧٦,٩٩٧,٤٥٨	إجمالي الأسهم المملوكة لغير الجمهور
المساهمون من الجمهور						
٥١,٢١٦,٥٧٠	%٤,٢٦٨٠	٥,١٢١,٦٥٧	٥٢,٨٠٠,٥٩٠	%٤,٤٠٠٠	٥,٢٨٠,٠٥٩	شركة أحمد ناغي وأولاده
٥١,٢١٦,٥٧٠	%٤,٢٦٨٠	٥,١٢١,٦٥٧	٥٢,٨٠٠,٥٩٠	%٤,٤٠٠٠	٥,٢٨٠,٠٥٩	أحمد إبراهيم المصباحي
٤٥,٩١٧,٧٠٠	%٣,٨٢٦٥	٤,٥٩١,٧٧٠	٤٧,٣٣٧,٨٤٠	%٣,٩٤٤٨	٤,٧٣٣,٧٨٤	شركة العليان المالية
٣٣,٠٨٨,٧٩٠	%٢,٧٥٧٤	٣,٣٠٨,٨٧٩	٣٤,١١٢,١٥٠	%٢,٨٤٢٧	٣,٤١١,٢١٥	جمعية الأطفال ذوي الإعاقة
٢٩,٧٧١,٥٧٠	%٢,٤٨١٠	٢,٩٧٧,١٥٧	٣٠,٦٩٢,٣٤٠	%٢,٥٥٧٧	٣,٠٦٩,٢٣٤	شركة أوج للاستثمار
٢٧,١٤٠,٨٩٠	%٢,٣٦١٧	٢,٧١٤,٠٨٩	٢٧,٩٨٠,٣٠٠	%٢,٣٣١٧	٢,٧٩٨,٠٣٠	شركة طيبة للاستثمار
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	صالح محمد بن لادن
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	الشركة العقارية السعودية
٢٤,٥٠٤,٠٤٠	%٢,٠٤٢٠	٢,٤٥٠,٤٠٤	٢٥,٣٦١,٩٠٠	%٢,١٠٥٢	٢,٥٢٦,١٩٠	عبدالمحسن محمد الزكري
١٣,٧٤٠,٥٨٠	%١,١٤٥٠	١,٣٧٤,٠٥٨	١٤,١٦٥,٥٥٠	%١,١٨٠٥	١,٤١٦,٥٥٥	شركة روافد الجود للاستثمار
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	شركة نسما العقارية
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	طلال يوسف زاهد
٧,٨٨٦,٥٥٠	%٠,٦٥٧٢	٧٨٨,٦٥٥	٨,١٣٠,٤٦٠	%٠,٦٧٧٥	٨١٣,٠٤٦	سليمان محمد سندي
٧,٧٩٨,٧٠٠	%٠,٦٤٩٩	٧٧٩,٨٧٠	٨,٠٣٩,٩٠٠	%٠,٦٧٠٠	٨٠٣,٩٩٠	محمد سليمان أبانمي
٧,٦٥٠,٥٢٠	%٠,٦٣٧٥	٧٦٥,٠٥٢	٧,٨٨٧,١٣٠	%٠,٦٥٧٣	٧٨٨,٧١٣	أمين محمد شاكر
٥,٨٢٠,٠٠٠	%٠,٤٨٥٠	٥٨٢,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	%٠,٥٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	شركة نهلة للتجارة والمقاولات
٥,٢٦١,٣٤٠	%٠,٤٣٨٤	٥٢٦,١٣٤	٥,٤٢٤,٠٦٠	%٠,٤٥٢٠	٥٤٢,٤٠٦	شركة مورد القابضة
٥,١٩٩,١٣٠	%٠,٤٣٣٣	٥١٩,٩١٣	٥,٣٥٩,٩٣٠	%٠,٤٤٦٧	٥٣٥,٩٩٣	يزيد سليمان أبانمي ^(٢)
٥,١١٦,٦٨٠	%٠,٤٢٦٤	٥١١,٦٦٨	٥,٢٧٤,٩٣٠	%٠,٤٣٩٦	٥٢٧,٤٩٣	وليد سليمان أبانمي ^(٣)
٤,٠٨٥,٠٦٠	%٠,٣٤٠٤	٤٠٨,٥٠٦	٤,٢١١,٤٠٠	%٠,٣٥١٠	٤٢١,١٤٠	موضي صالح المسفر
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	سلطانة سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	أمل سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	مي سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	ريهام سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	ريم سليمان أبانمي
٢,٠٦١,٤٠٠	%٠,١٧١٨	٢٠٦,١٤٠	٢,١٢٥,١٥٠	%٠,١٧٧١	٢١٢,٥١٥	نهلى أسعد الزهير
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	فاتنة أمين شاكر
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	محمد أمين شاكر
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	روتانا أمين شاكر
٩٦١,٩٩٠	%٠,٠٨٠٢	٩٦,١٩٩	٩٩١,٧٤٠	%٠,٠٨٢٦	٩٩,١٧٤	مروان محمد الطيش
١٣٣,٣١٠	%٠,٠١١١	١٣,٣٣١	١٣٧,٤٣٠	%٠,٠١١٥	١٣,٧٤٣	ديما رامز الحلبي
٦٨,٧١٠	%٠,٠٠٥٧	٦,٨٧١	٧٠,٨٤٠	%٠,٠٠٥٩	٧,٠٨٤	كريم مروان الطيش
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	الفهدة أحمد الدخيل

بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	موضي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	خالد وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	تركي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	الجازي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	فيصل وليد أبانمي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	فيصل سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سحر سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سلطان سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	نوف سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	هيفاء سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	غرام سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سوسن أحمد سيف الدين
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	زياد سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	محمد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	فيصل عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	زياد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	مريم ناصر الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	أروى عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	الجوهرة عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	رنا عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	عبدالمحسن محمد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	مها محمد عبدالمحسن الزكري
٤١٧,١٢٤,٦٣٠	%٣٤,٧٦	٤١,٧١٢,٤٦٣	٤٣٠,٠٢٥,٤٢٠	%٣٥,٨٤	٤٣,٠٠٢,٥٤٢	إجمالي الأسهم المملوكة للجمهور
٣٦,٠٠٠,٠٠٠	%٣,٠	٣,٦٠٠,٠٠٠	-	-	-	إجمالي الأسهم المملوكة للمساهمين المكتتبين من فئة الجمهور
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

/المصدر: الشركة.

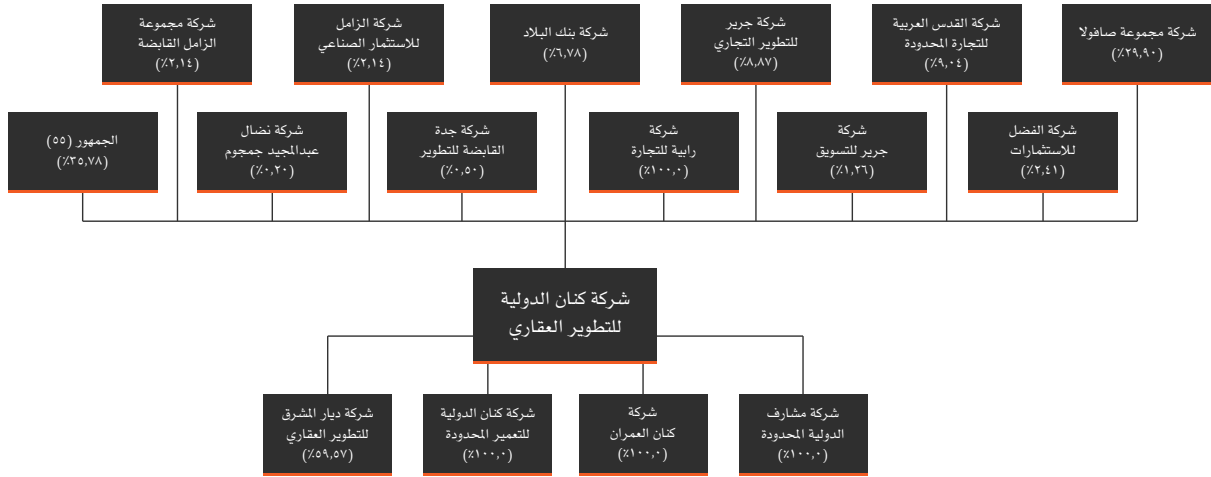
(١) نسب المساهمة تقريبية.

(٢) يمتلك يزيد سليمان أبانمي ٢٥,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٥٠,٠٪ من حصص شركة روافد الجود للاستثمار (والتي بدورها تمتلك ٤١٦,٥٥٥ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل ١,١٨٠٥٪ من أسهمها). ونتيجة لذلك، يمتلك يزيد سليمان أبانمي ٧٠٨,٢٧٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٦٪ من أسهم الشركة.

(٣) يمتلك وليد سليمان أبانمي ٢٥,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٥٠,٠٪ من حصص شركة روافد الجود للاستثمار (والتي بدورها تمتلك ٤١٦,٥٥٥ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل ١,١٨٠٥٪ من أسهمها). ونتيجة لذلك، يمتلك وليد سليمان أبانمي ٧٠٨,٢٧٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٦٪ من أسهم الشركة.

يوضح الشكل أدناه هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ هذه النشرة:

الشكل ٣-١: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ هذه النشرة



٢.٤.٣ نظرة عامة على كبار المساهمين الحاليين للشركة

يوضح الجدول التالي تفاصيل المساهمين الذين يمتلكون ٥,٠% أو أكثر من الأسهم العادية ملكية مباشرة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-١٢: تفاصيل المساهمين الذين يمتلكون ٥,٠% أو أكثر من الأسهم العادية ملكية مباشرة كما في تاريخ هذه النشرة

بعد الطرح		قبل الطرح		المساهم		
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)		نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم
٣٤٨,٠٢١,٨٢٠	٢٩,٠٠٢٧%	٣٤,٨٠٣,١٨٢	٣٥٨,٧٩٥,٦٨٠	٢٩,٨٩٩٦%	٣٥,٨٧٩,٥٦٨	شركة مجموعة صافولا
١٠٥,٢١٦,٣٣٠	٨,٧٦٨%	١٠,٥٢١,٦٣٣	١٠٨,٤٧٠,٤٣٠	٩,٠٣٩٢%	١٠,٨٤٧,٠٤٣	شركة القدس العربية للتجارة
١٠٣,١٩٠,٣٣٠	٨,٥٩٩٢%	١٠,٣١٩,٠٣٣	١٠٦,٣٨١,٧٧٠	٨,٨٦٥١%	١٠,٦٣٨,١٧٧	شركة جرير للتطوير التجاري
٧٨,٩٢٠,١١٠	٦,٥٧٦٧%	٧,٨٩٢,٠١١	٨١,٣٦٠,٩٤٠	٦,٧٨٠١%	٨,١٣٦,٠٩٤	شركة بنك البلاد
٦٣٥,٣٥٨,٥٩٠	٥٢,٩٤٦٥%	٦٣,٥٣٥,٨٥٩	٦٥٥,٠٠٨,٨٢٠	٥٤,٥٨٤١%	٦٥,٥٠٠,٨٨٢	الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) نسب المساهمة تقريبية.

ولا يوجد مساهمون يملكون ٥,٠% أو أكثر من الأسهم العادية ملكية غير مباشرة كما في تاريخ هذه النشرة.

وفيما يلي تفاصيل كبار المساهمين من الشركات الذين يمتلكون ٥,٠% أو أكثر من الأسهم العادية ملكية مباشرة في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة:

١.٢-٤.٣ شركة مجموعة صافولا

شركة مجموعة صافولا هي شركة مساهمة عامة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٠١٩٧٠٨، بتاريخ ٢١/٠٧/١٣٩٩هـ (الموافق ١٦/٠٦/١٩٧٩م) الصادر من مدينة جدة، المملكة العربية السعودية. ويقع المقر الرئيسي لشركة مجموعة صافولا ومكتبها المسجل في شارع الأمير فيصل بن فهد، حي الشاطئ، ص.ب. ٢٤٤٤، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة مجموعة صافولا مبلغاً قدره خمسة مليارات وثلاثمائة وتسعة وثلاثين مليوناً وثمانمائة وستة آلاف وثمانمائة وأربعين (٥,٣٣٩,٨٠٦,٨٤٠) ريالاً سعودياً، مقسم إلى خمسمائة وثلاث وثلاثين مليوناً وتسعمائة وثمانين ألفاً وستمائة وثمانين (٥٣٣,٩٨٠,٦٨٠) سهماً عادياً بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، وجميعها أسهم عادية.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة مجموعة صافولا وفقاً لسجلها التجاري أنشطة المكاتب الرئيسية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة مجموعة صافولا كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-١٣: هيكل ملكية شركة مجموعة صافولا كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%) ^(١)
شركة أصيلة للاستثمار	٥٩,٩٩٨,٠٦٩,٧	٪١١,٢٢٦
شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده	٤٣,٩٦٧,٩٦٩,٥	٪٨,٢٣٤
عبدالله محمد عبدالله الربيعية	٤٣,٨٩٣,٢١٢,٢	٪٨,٢٢
شركة المهيدب القابضة	٣٥,٤٢٤,٢٧٨,٦	٪٦,٣٦٤
الجمهور	٣٥٠,٦٩٧,١٥٤	٪٦٥,٦٧٦٠
الإجمالي	٥٣٣,٩٨٠,٦٨٤	٪١٠٠,٠

المصدر: السوق.

(١) نسبة الملكية تقريبية.

فيما يلي تفاصيل هيكل ملكية مساهمي شركة مجموعة صافولا كما في تاريخ هذه النشرة:

(أ) شركة أصيلة للاستثمار

شركة أصيلة للاستثمار هي شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٠٨١٢٤ بتاريخ ٢٩/٠٥/١٤٣٢هـ (الموافق ٠٣/٠٥/٢٠١١م) الصادر من مدينة الرياض. ويقع المقر الرئيسي لشركة أصيلة للاستثمار ومكتبها المسجل في حي السفارات، ص.ب. ٧٦٠٣٠، الرياض ١١٩٢٢، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة أصيلة للاستثمار مبلغاً قدره أربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالاً سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة أصيلة للاستثمار أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية، والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية، ويشمل المدارس والمستشفيات والفنادق، وفنادق الطرق الموتيلات، والشقق الفندقية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة تشغيل الشقق الفندقية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة أصيلة للاستثمار كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-١٤: هيكل ملكية شركة أصيلة للاستثمار كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
محمد إبراهيم العيسى	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٧٥
إبراهيم محمد العيسى	١,٣٤٦,٠٠٠	٪٣,٣٦
عبدالله محمد العيسى	١,٣٤٦,٠٠٠	٪٣,٣٦
عبدالرحمن محمد العيسى	١,٣٤٦,٠٠٠	٪٣,٣٦
خالد محمد العيسى	١,٣٤٦,٠٠٠	٪٣,٣٦
وليد محمد العيسى	١,٣٤٦,٠٠٠	٪٣,٣٦
نوره محمد الشويمي	١,٢٥٠,٤٠٠	٪٣,١٢
حصة محمد العيسى	٦٧٣,٢٠٠	٪١,٦٨
نوف محمد العيسى	٦٧٣,٢٠٠	٪١,٦٨
منى محمد العيسى	٦٧٣,٢٠٠	٪١,٦٨
الإجمالي	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

(ب) شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده

شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده هي شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥٠٠٠٩٢٣٣ بتاريخ ١٧/٠٩/١٤٠٠هـ (الموافق ٣٠/٠٧/١٩٨٠م) الصادر من مدينة الدمام. ويقع المقر الرئيسي لشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده ومكتبها المسجل في طريق الدمام الخبر الساحلي، ص.ب. ٣٠، الدمام ٣١٤١١، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده مبلغاً قدره مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريال سعودي للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده أنشطة البيع بالجملة للسكر ومنتجاته، والبيع بالجملة للأغذية والمشروبات، والبيع بالتجزئة لمواد البناء، ويشمل الأسمنت والبلوك والجبس والبلاط الأسمنتي، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-١٥: هيكل ملكية شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
شركة أموال الأجيال القابضة	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

وفيما يلي بيان بالمساهمين في شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده كما في تاريخ هذه النشرة:

(١) شركة أموال الأجيال القابضة

شركة أموال الأجيال القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥٠٠٦٢٨٢ بتاريخ ٢٠/٠٢/١٤٢٠هـ (الموافق ١٥/٠٢/٢٠٠٩م) الصادر من مدينة الدمام. ويقع المقر الرئيسي لشركة أموال الأجيال القابضة ومكتبها المسجل في طريق الدمام الخبر الساحلي، ص.ب. ٣٠، الدمام ٣١٤١١، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة أموال الأجيال القابضة مبلغاً قدره خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريال سعودي للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة أموال الأجيال القابضة أنشطة امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها، استثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة لها، وإدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة أموال الأجيال القابضة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-١٦: هيكل ملكية شركة أموال الأجيال القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
سليمان عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب	١٣٥,٠٠٠	٢٧,٠
عماد عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب	١٣٥,٠٠٠	٢٧,٠
عصام عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب	١٣٥,٠٠٠	٢٧,٠
لولوه سليمان صالح المديهم	٢٥,٠٠٠	٥,٠
تماظر عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب	١٧,٥٠٠	٣,٥
عواطف عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب	١٧,٥٠٠	٣,٥
مريم عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب	١٧,٥٠٠	٣,٥
هيفاء عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب	١٧,٥٠٠	٣,٥
الإجمالي	٥٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

(ج) شركة المهيدب القابضة

شركة المهيدب القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥٠٠٢٤٨٢١ بتاريخ ١٧/٠٨/١٤١٢هـ (الموافق ٠٩/٠٢/١٩٩٣م) الصادر من مدينة الدمام. ويقع المقر الرئيسي لشركة المهيدب القابضة ومكتبها المسجل في طريق الدمام الخبر الساحلي، ص.ب. ٣٠، الدمام ٣١٤١١، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة المهيدب القابضة مبلغاً قدره مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) حصة بقيمة مائة (١٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة المهيدب القابضة أنشطة إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، وامتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، وتأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة المهيدب القابضة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-١٧: هيكل ملكية شركة المهيدب القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده	٩,٩٠٠	٩٩,٠%
شركة أموال الأجيال التجارية	١٠٠	١,٠%
الإجمالي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠%

المصدر: الشركة.

يرجى الرجوع للقسمة (٣-٤-٢-١ب)) للاطلاع على تفاصيل هيكل ملكية شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده وشركة أموال الأجيال التجارية.

٤.٣-٢.٢ شركة القدس العربية للتجارة المحدودة

شركة القدس العربية للتجارة المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٥٨٢٢١ بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٢٦هـ (الموافق ١٨/١٠/٢٠٠٥م) الصادر من مدينة جدة، المملكة العربية السعودية. ويقع المقر الرئيسي لشركة القدس العربية للتجارة المحدودة ومكتبها المسجل في شارع الأمير سلطان، جدة، ص.ب. ٥٥٩٤١، جدة ٢١٥٤٤، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة القدس العربية للتجارة المحدودة مبلغاً قدره عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) حصة بقيمة ريال سعودي واحد للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة القدس العربية للتجارة المحدودة وفقاً لسجلها التجاري أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة وإنتاج وتوزيع الهواء المبرد، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وإنشاء الطرق والشوارع والأرصنة ومستلزمات الطرق، التخلص من مياه المجاري وإنتاج وتوزيع المياه المبردة لأغراض التبريد والوساطة العقارية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة القدس العربية للتجارة المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-١٨: هيكل ملكية شركة القدس العربية للتجارة المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
شركة روافد الحضارة القابضة	٩,٩٠٠	٩٩,٠%
الشركة المتحدة للتجارة والتقنية الدولية المحدودة	١٠٠	١,٠%
الإجمالي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠%

المصدر: الشركة.

فيما يلي تفاصيل هيكل ملكية مساهمي شركة القدس العربية للتجارة المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة:

(أ) شركة روافد الحضارة القابضة

شركة روافد الحضارة القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٢٨٧١٠٣ بتاريخ ٠٢/٠٤/١٤٣٧هـ (الموافق ١٢/٠١/٢٠١٦م) الصادر من مدينة جدة. ويقع المقر الرئيسي لشركة روافد الحضارة القابضة ومكتبها المسجل في شارع الأمير سلطان، حي الروضة، ص.ب. ٥٥٩٣١، جدة ٢١٥٤٤، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة روافد الحضارة القابضة مبلغاً قدره مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة ريال سعودي واحد للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة روافد الحضارة القابضة وفقاً لسجلها التجاري أنشطة إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها، وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها، واستثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة لها، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، وأنشطة الشركات التابعة للشركات القابضة أي الوحدات التي تستحوذ على أصول امتلاك حصة مهيمنة من رأس المال لمجموعة من الشركات التابعة.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة روافد الحضارة القابضة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-١٩: هيكل ملكية شركة روافد الحضارة القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
شركة أجيال التوحيد	٣٠,٥٠٠	٢٠,٥%
شركة الجسور المتينة	٢١,٥٠٠	٢١,٥%
شركة الأروع مقام القابضة	١٦,٠٠٠	١٦,٠%
شركة الخطوة الراقية القابضة	١٦,٠٠٠	١٦,٠%
شركة العمران الوثيق	١٦,٠٠٠	١٦,٠%
الإجمالي	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠%

المصدر: الشركة.

(i) شركة أجيال التوحيد

شركة أجيال التوحيد هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٥٧٠٩٨٥ بتاريخ ٢٠/٠٧/١٤٣٨هـ (الموافق ١٧/٠٤/٢٠١٧م) الصادر من مدينة جدة. ويقع المقر الرئيسي لشركة أجيال التوحيد ومكتبها المسجل في شارع الأمير سلطان، جدة، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة أجيال التوحيد مبلغاً قدره عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) حصة بقيمة ريال سعودي واحد للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة أجيال التوحيد وفقاً لسجلها التجاري أنشطة مشروعات الري (تشغيل نظم الري للمشروعات الزراعية)، وإنشاء خطوط السكك الحديدية، والتنظيف العام للمباني، وتنظيفاً متخصصاً للمباني، يشمل المداخن والنوافذ وغيرها، ورعاية وصيانة مناظر المباني والحدائق المنزلية وحدائق الأسقف وواجهات المباني الخاصة وغيرها.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة أجيال التوحيد كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٢٠: هيكل ملكية شركة أجيال التوحيد كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
زهير عبدالقادر البكري	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠%
الإجمالي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠%

المصدر: الشركة.

(ii) شركة الجسور المتينة

شركة الجسور المتينة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٤٥٥٥٥٥ بتاريخ ٢٤/٠٨/١٤٣٧هـ (الموافق ٣١/٠٥/٢٠١٦م) الصادر من مدينة جدة. ويقع المقر الرئيسي لشركة الجسور المتينة ومكتبها المسجل في شارع الأمير سلطان، جدة، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة الجسور المتينة مبلغاً قدره عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) حصة بقيمة ريال سعودي واحد للحصة الواحدة.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة الجسور المتينة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٢١: هيكل ملكية شركة الجسور المتينة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
محمد هاني عبدالقادر البكري	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠%
الإجمالي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠%

المصدر: الشركة.

(iii) شركة الأروع مقام القابضة

شركة الأروع مقام القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٤٥٦٣٢٠ بتاريخ ١٠/٠٨/١٤٣٧هـ (الموافق ١٣/٠٥/٢٠١٦م) الصادر من مدينة جدة. ويقع المقر الرئيسي لشركة الأروع مقام القابضة ومكتبها المسجل في طريق المدينة، جدة، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة الأروع مقام القابضة مبلغاً قدره عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) حصة بقيمة ريال سعودي واحد للحصة الواحدة.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة الأروع مقام القابضة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٢٢: هيكل ملكية شركة الأروع مقام القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
وليد عبدالقادر بكري البكري	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠
الإجمالي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

(iv) شركة الخطوة الراقية القابضة

شركة الخطوة الراقية القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٤٥٥٧٧٦ بتاريخ ١٠/٠٩/١٤٣٧هـ (الموافق ١٤/٠٦/٢٠١٦م) الصادر من مدينة جدة. ويقع المقر الرئيسي لشركة الخطوة الراقية القابضة ومكتبها المسجل في شارع الأمير سلطان، جدة، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة الخطوة الراقية القابضة مبلغاً قدره عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) حصة بقيمة ريال سعودي واحد للحصة الواحدة.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة الخطوة الراقية القابضة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٢٣: هيكل ملكية شركة الخطوة الراقية القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
رعد عبدالقادر بكري البكري	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠
الإجمالي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

(v) شركة العمران الوثيق

شركة العمران الوثيق هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٤٥٥٧٧٥ بتاريخ ١٠/٠٩/١٤٣٧هـ (الموافق ١٤/٠٦/٢٠١٦م) الصادر من مدينة جدة. ويقع المقر الرئيسي لشركة العمران الوثيق ومكتبها المسجل في شارع الأمير سلطان، جدة، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة العمران الوثيق مبلغاً قدره عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) حصة بقيمة ريال سعودي واحد للحصة الواحدة.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة العمران الوثيق كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٢٤: هيكل ملكية شركة العمران الوثيق كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
غسان عبدالقادر بكري البكري	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠
الإجمالي	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

(ب) الشركة المتحدة للتجارة والتقنية الدولية المحدودة

الشركة المتحدة للتجارة والتقنية الدولية المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٠٨٦٠٦٧ بتاريخ ٠٧/٠٩/١٤١٢هـ (الموافق ١٢/٠٣/١٩٩٢م) الصادر من مدينة جدة. ويقع المقر الرئيسي للشركة المتحدة للتجارة والتقنية الدولية المحدودة ومكتبها المسجل في شارع الأمير سلطان، ص.ب. ٧٥٩١، جدة ٢١٤٧٢، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي للشركة المتحدة للتجارة والتقنية الدولية المحدودة مبلغاً قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة ريال سعودي واحد للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية للشركة المتحدة للتجارة والتقنية الدولية المحدودة وفقاً لسجلها التجاري أنشطة إصلاح وصيانة الحواسيب الشخصية والمحمولة بجميع أنواعها، وإصلاح وصيانة الشاشات، لوحة المفاتيح، الفأرة، وغيرها من ملحقات مشابهة، وإصلاح وصيانة المحركات والأنظمة وأجهزة تخزين المعلومات الثابتة والمحمولة، وإصلاح وصيانة الطابعات والمساحات الضوئية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة المتحدة للتجارة والتقنية الدولية المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٢٥: هيكل ملكية الشركة المتحدة للتجارة والتقنية الدولية المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
شركة روافد الحضارة القابضة	٥٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠
الإجمالي	٥٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

٣.٢.٤.٣ شركة جرير للتطوير التجاري

شركة جرير للتطوير التجاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٠٣٠١ بتاريخ ١٧/٠٥/١٤٢٧هـ (الموافق ١٣/٠٦/٢٠٠٦م) الصادر من مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. ويقع المقر الرئيسي لشركة جرير للتطوير التجاري ومكتبها المسجل في شارع العليا، حي العليا، ص.ب. ٣٠٠٧٢٤، الرياض ١١٣٧٢ المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة جرير للتطوير التجاري مبلغاً قدره مليار واثنان وثلاثون مليون (١٠,٠٢٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وثلاثة ملايين ومئتي ألف (١٠٣,٢٠٠,٠٠٠) حصة نقدية وعينية متساوية القيمة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة جرير للتطوير التجاري وفقاً لسجلها التجاري أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وأنشطة الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق.

الجدول ٣-٢٦: هيكل ملكية شركة جرير للتطوير التجاري كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
شركة جرير للاستثمارات التجارية	١٠٣,٢٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠
الإجمالي	١٠٣,٢٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

فيما يلي تفاصيل هيكل ملكية مساهمي شركة جرير للتطوير التجاري كما في تاريخ هذه النشرة:

(أ) شركة جرير للاستثمارات التجارية

شركة جرير للاستثمارات التجارية هي شركة مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٠٦٧٨٣٩ بتاريخ ١٤/٠٤/١٤٠٨هـ (الموافق ٠٦/١٢/١٩٨٧م) الصادر من مدينة الرياض. ويقع المقر الرئيسي لشركة جرير للاستثمارات التجارية ومكتبها المسجل في شارع العليا، حي العليا، ص.ب. ٣٠٠٧٣٤، الرياض ١١٣٧٢، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة جرير للاستثمارات التجارية مبلغاً قدره أربعة مليارات وخمسمائة وخمسة ملايين (٤,٥٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى أربعمائة وخمسين مليوناً وخمسمائة ألف (٤٥٠,٥٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة جرير للاستثمارات التجارية الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة جرير للاستثمارات التجارية كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٢٧: هيكل ملكية شركة جرير للاستثمارات التجارية كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
شركة حرمة الدولية	٩٠,١٠٠,٠٠٠	٪٢٠,٠
شركة مشاريع حرمة	٩٠,١٠٠,٠٠٠	٪٢٠,٠
شركة لبيب حرمة	٩٠,١٠٠,٠٠٠	٪٢٠,٠
شركة نوره الوطنية	٩٠,١٠٠,٠٠٠	٪٢٠,٠
شركة حرمة الوطنية	٩٠,١٠٠,٠٠٠	٪٢٠,٠
الإجمالي	٤٥٠,٥٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

وفيما يلي تفاصيل هيكل ملكية مساهمي شركة جرير للاستثمارات التجارية كما في تاريخ هذه النشرة:

(i) شركة حرمة الدولية

شركة حرمة الدولية هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩١٦٦٨ بتاريخ ١٢/٢٣/١٤٣٤هـ (الموافق ٢٨/١٠/٢٠١٣م) الصادر من مدينة الرياض. ويقع المقر الرئيسي لشركة حرمة الدولية ومكتبها المسجل في شارع العليا، حي العليا، ص.ب. ٣٠٠٧٣٤، الرياض ١٢٢١٣، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة حرمة الدولية مبلغاً قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائتين وأربعين ألف (٢٤٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة حرمة الدولية إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة حرمة الدولية كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٢٨: هيكل ملكية شركة حرمة الدولية كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
محمد عبدالرحمن ناصر العقيل	٢٤٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠
الإجمالي	٢٤٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

(ii) شركة مشاريع حرمة

شركة مشاريع حرمة هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩١٧٠٧ بتاريخ ١٢/٢٣/١٤٣٤هـ (الموافق ٢٨/١٠/٢٠١٣م) والصادر من مدينة الرياض. ويقع المقر الرئيسي لشركة مشاريع حرمة ومكتبها المسجل في شارع العليا، حي العليا، ص.ب. ٣٠٠٧٣٤، الرياض ١٢٢١٣، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة مشاريع حرمة مبلغاً قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائتين وأربعين ألف (٢٤٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة مشاريع حرمة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة مشاريع حرمة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٢٩: هيكل ملكية شركة مشاريع حرمة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
ناصر عبدالرحمن ناصر العقيل	٢٤٠,٠٠٠	١٠٠,٠%
الإجمالي	٢٤٠,٠٠٠	١٠٠,٠%

المصدر: الشركة.

(iii) شركة لب حرمة

شركة لب حرمة هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩١٦٩٣ بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٨/١٠/٢٠١٣م) والصادر من مدينة الرياض. ويقع المقر الرئيسي لشركة لب حرمة ومكتبها المسجل في شارع العليا، حي العليا، ص.ب. ٣٠٠٧٣٤، الرياض ١٢٢١٣، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة لب حرمة مبلغاً قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائتين وأربعين ألف (٢٤٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة لب حرمة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة لب حرمة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٣٠: هيكل ملكية شركة لب حرمة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
عبدالله عبدالرحمن ناصر العقيل	٢٤٠,٠٠٠	١٠٠,٠%
الإجمالي	٢٤٠,٠٠٠	١٠٠,٠%

المصدر: الشركة.

(iv) شركة نورة الوطنية

شركة نورة الوطنية هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩١٧٠٢ بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٨/١٠/٢٠١٣م) والصادر من مدينة الرياض. ويقع المقر الرئيسي لشركة نورة الوطنية ومكتبها المسجل في شارع العليا، حي العليا، ص.ب. ٣٠٠٧٣٤، الرياض ١٢٢١٣، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة نورة الوطنية مبلغاً قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائتين وأربعين ألف (٢٤٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة نورة الوطنية إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة نورة الوطنية كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٣١: هيكل ملكية شركة نورة الوطنية كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
عبدالكريم عبدالرحمن ناصر العقيل	٢٤٠,٠٠٠	١٠٠,٠%
الإجمالي	٢٤٠,٠٠٠	١٠٠,٠%

المصدر: الشركة.

(v) شركة حرمة الوطنية

شركة حرمة الوطنية هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٣٩٢٠٤٤ بتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٥هـ (الموافق ٣٠/١٠/٢٠١٣م) والصادر من مدينة الرياض. ويقع المقر الرئيسي لشركة نوره الوطنية ومكتبها المسجل في شارع العليا، حي العليا، ص.ب. ٣٠٠٧٣٤، الرياض ١٢٢١٣، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة حرمة الوطنية مبلغاً قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائتين وأربعين ألف (٢٤٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

قدره مليونان وأربعمائة ألف (٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائتين وأربعين ألف (٢٤٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة حرمه الوطنية البيع بالجملة للملابس الجاهزة وترميمات المباني السكنية وغير السكنية وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية والإنشاءات العامة للمباني السكنية وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة حرمه الوطنية كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٣٢: هيكل ملكية شركة حرمه الوطنية كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل	٢٤٠,٠٠٠	١٠٠,٠
الإجمالي	٢٤٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

٤.٣-٤.٣ شركة بنك البلاد

شركة بنك البلاد هي شركة مساهمة سعودية عامة تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم م/٤٨ بتاريخ ٢١/٠٩/١٤٢٥هـ (الموافق ٠٤/١١/٢٠٠٤م) وقرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٨) بتاريخ ١٨/٠٩/١٤٢٥هـ (الموافق ٠١/١١/٢٠٠٤م) ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٨٢٩٥ بتاريخ ١/٠٣/١٤٢٦هـ (الموافق ١٩/٠٤/٢٠٠٥م) الصادر من مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. ويقع المقر الرئيسي لشركة بنك البلاد في ٨٢٢٩ حي المؤتمرات، الرياض ٣٩٥٢-١٢٧١١، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس المال الحالي لشركة بنك البلاد مبلغاً قدره عشرة مليارات (١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، وجميعها أسهم عادية.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة بنك البلاد وفقاً لسجلها التجاري أنشطة بنوك تجارية وطنية محلية وتقديم خدمات الدفع لنقاط البيع والمنافذ الإلكترونية الآمنة والذكية وأجهزة الصراف والإيداع الآلي.

الجدول ٣-٣٣: هيكل ملكية شركة بنك البلاد كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%)
شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده	١٩٣,٤٥٠,٠٠٠	١٩,٣٤٥
شركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية	١١١,٤٢٠,٠٠٠	١١,١٤٢
خالد عبدالرحمن صالح الراجحي	٩١,١٨٠,٠٠٠	٩,١٢٦
عبدالرحمن عبدالعزيز صالح الراجحي	٦٦,٦٢٠,٠٠٠	٦,٦٦٢
الجمهور	٥٣٧,٣٢٠,٠٠٠	٥٣,٧٣٢
الإجمالي	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠

المصدر: السوق.

وفيما يلي تفاصيل هيكل ملكية مساهمي شركة بنك البلاد كما في تاريخ هذه النشرة:

(أ) شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده

شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده هي شركة مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢٠٧٧٧٢ بتاريخ ٢٧/٠٢/١٤٢٦هـ (الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٠٥م) والصادر من مدينة الرياض. ويقع المقر الرئيسي لشركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده ومكتبها المسجل في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، ص.ب. ٠٠٠٤٦٧. يبلغ رأس المال الحالي لشركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده مبلغاً قدره ثلاثة مليارات (٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده إقامة المعارض والمؤتمرات والمنتديات والاستثمارات والتطوير العقاري لصالح الشركة وتشغيل وصيانة المباني السكنية ومقاولات والإنشاءات.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٣٤: هيكل ملكية شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده كما في تاريخ هذه النشرة

نسبة الملكية (%)	عدد الأسهم	المساهم
١٣,٩%	٤١,٨٦٢,٠٩٤	عبدالعزیز محمد السبيعي
١٣,٦%	٤٠,٩٦٧,٣٤٦	ناصر محمد السبيعي
١٢,٩%	٣٨,٧٢٨,٥٠٩	منيرة حمد السماحي
١١,١%	٣٣,١٩٦,٨٢٦	إبراهيم محمد السبيعي
٧,٤%	٢٢,٠٨٤,٥٨٨	نداء محمد السبيعي
٧,٠%	٢٠,٩٩٣,٨٥٨	هدى محمد السبيعي
٦,٩%	٢٠,٧٠٠,٠٠٠	لولوه محمد السبيعي
٦,٨%	٢٠,٤٨٢,٧٨٥	هيفاء محمد السبيعي
٦,٨%	٢٠,٢٤٦,٨٨٨	وفاء محمد السبيعي
٦,٨%	٢٠,٢٥٤,٣٢١	مها محمد السبيعي
٦,٨%	٢٠,٤٨٢,٧٨٥	نهلة محمد السبيعي
١٠٠,٠%	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: الشركة.

(ب) شركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية

شركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٢٢٦٩٥٦ بتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٤/١٦م) والصادر من مدينة جدة. ويقع المقر الرئيسي لشركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية ومكتبها المسجل في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية، ص.ب. ١١٥١٥. يبلغ رأس المال الحالي لشركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية مبلغاً قدره مليون ومائتان وعشرون ألف (١,٢٢٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ألف ومائتين وعشرون (١,٢٢٠) حصة بقيمة ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية إنشاء وتسويق وصيانة الفنادق والمدن السياحية والمراكز الترفيهية والتدريبية والتعليمية والمجمعات السكنية والتجارية والمستشفيات والمراكز الطبية وصيانة وتشغيل والأعمال الكهربائية والإلكترونية والمياه والصرف الصحي وأعمال البناء الداخلي والتركيبات بأنواعها.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٣٥: هيكل ملكية شركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية كما في تاريخ هذه النشرة

نسبة الملكية (%)	عدد الأسهم	المساهم
١٠٠,٠%	١,٢٢٠	شركة عبدالله إبراهيم محمد السبيعي إيمز القابضة
١٠٠,٠%	١,٢٢٠	الإجمالي

المصدر: الشركة.

وفيما يلي تفاصيل هيكل ملكية المساهمين في شركة عبدالله إبراهيم السبيعي الاستثمارية كما في تاريخ هذه النشرة:

(i) شركة عبدالله إبراهيم محمد السبيعي إيمز القابضة

شركة عبدالله إبراهيم محمد السبيعي إيمز القابضة هي شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة ومقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٢٢٧٩٥٧ بتاريخ ١٤٣٣/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٥/٠٦م) والصادر من مدينة جدة. ويقع المقر الرئيسي لشركة عبدالله إبراهيم محمد السبيعي إيمز القابضة ومكتبها المسجل في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية، ص.ب. ١١٥١٥، جدة ٢١٤٦٣. يبلغ رأس المال الحالي لشركة عبدالله إبراهيم محمد السبيعي إيمز القابضة مبلغاً قدره خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

تشمل الأنشطة الرئيسية لشركة عبدالله إبراهيم محمد السبيعي إيمز في إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، واستثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، وتأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، وامتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة عبدالله إبراهيم محمد السبيعي إيمز القابضة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٣٦: هيكل ملكية شركة عبدالله إبراهيم محمد السبيعي إيمز القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية (%) ^(١)
لولوه عبدالعزيز عبدالله السبيعي	٩٢,٢١٠	٪١٨,٤
صالح عبدالله إبراهيم السبيعي	٧٥,٩٣٦	٪١٥,٢
فهد عبدالله إبراهيم السبيعي	٦٦,٠٧٨	٪١٣,٢
هند عبدالله إبراهيم السبيعي	٣٧,٩٦٨	٪٧,٦
بدرية عبدالله إبراهيم السبيعي	٣٧,٩٦٨	٪٧,٦
منى عبدالله إبراهيم السبيعي	٣٧,٩٦٨	٪٧,٦
سلوى عبدالله إبراهيم السبيعي	٣٧,٩٦٨	٪٧,٦
نجلاء عبدالله إبراهيم السبيعي	٣٧,٩٦٨	٪٧,٦
ريم عبدالله إبراهيم السبيعي	٣٧,٩٦٨	٪٧,٦
نوره عبدالله إبراهيم السبيعي	٣٧,٩٦٨	٪٧,٦
الإجمالي	٥٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠

المصدر: الشركة.

(١) نسب الملكية تقريبية.

٣-٥ الرؤية والرسالة والإستراتيجية

٣-٥.١ الرؤية والرسالة

أن ترفع جودة حياة المجتمعات من خلال تقديم ممتلكات عقارية بأسلوب حياة مميز.

٣-٥.٢ الإستراتيجية

فيما يلي الركائز الثلاث لأستراتيجية الشركة التنافسية:

٣-٥.٢.١ زيادة الحصة السوقية للمجموعة

تعمل المجموعة على الحفاظ على استمرار نمو حصتها السوقية في المملكة، من خلال تطوير مجتمعات سكنية للبيع ومشاريع تجارية مدرة للدخل المستمر. ولتعظيم العوائد تمول المجموعة مشاريعها عن طريق تمويل بنكي متوافق مع الشريعة والبيع على الخارطة وتطوير المشاريع التجارية على أراضٍ مؤجرة على المدى البعيد والدخول في شراكات مع أصحاب الأراضي السكنية متى كان ذلك مجدداً للطرفين.

٣-٥.٢.٢ تمييز ثقافة الخدمة عالية الجودة

تلتزم المجموعة بتوفير جودة حياة أفضل عن طريق توفير أفضل المنتجات والخدمات إلى عملائها بشكل مستمر ومستدام سواء من خلال التصميم المتميز أو المرافق والخدمات المقدمة، كما تعمل باستمرار على تحسين جودة مشاريعها وتطويرها، والذي يتم عن طريق التطوير المستمر لكفاءات الموظفين والبحث المستمر في كيفية رفع الجودة المقدمة. وتلتزم المجموعة بضوابط الجودة الصارمة التي حددتها في جميع مراحل التطوير. كما تعمل المجموعة على تطوير عدد من مراكزها التجارية لتحسين تجارب الزائرين والارتقاء إلى تطلعاتهم، من خلال زيادة تنوع المستأجرين لإتاحة إمكانية تمتع الزائرين بتجربة تسوق متكاملة وفريدة وتهدف المجموعة إلى توسعة المساحات المخصصة للترفيه لجعل مراكزها التجارية وجهة تماشى مع جميع أذواق الزائرين المتغيرة. ويشمل ذلك خطط المجموعة بإقامة دور السينما في أربعة مراكز تجارية خاصة بها على المدى المتوسط.

٣.٢.٥-٣ توفير قوة عاملة متمكنة بنسب سعودة مرتفعة وتنمية المواهب المتميزة

تهدف المجموعة إلى استقطاب المواهب والكفاءات الوطنية المتميزة والاحتفاظ بها من خلال تقديم العديد من المزايا لتعزيز بيئة العمل الإيجابية والداعمة لضمان فرص النمو المهني التي تهدف إلى ترسيخ سمعة المجموعة باعتبارها من أفضل بيئات العمل، وقد حازت المجموعة على عدة جوائز كأفضل بيئة عمل. وفي ضوء حرص المجموعة على استقطاب المواهب الوطنية والحفاظ عليها، تم تصنيف نطاقات الشركة في الفئة «البلاتينية» (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٤-٩-٢) (التوظيف)).

٦.٣ المزايا التنافسية

١.٦.٣ التركيز على جودة الحياة

ساهمت مشاريع الشركة في المقام الأول في تغيير النمط التقليدي عن البناء والسكن ليصبح مفهومًا حديثًا تكامليًا يُعنى بالعيش بأسلوب متناغم مع كل البيئة المحيطة من سكن وأعمال وترفيه وصحة ولباقة في ضواحي مشاريع المجموعة بما توفره من خدمات وإسهامات تتواءم مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ وبرامج جودة الحياة وأيضًا تطلعات السكان ورواد المشاريع التجارية على حد سواء.

٢.٦.٣ الاستفادة من موارد العقارات المالية

تمتلك المجموعة أصولًا متعددة في مجال العقارات التجارية والتي تدر دخلًا سنويًا يمكنها من إعادة تشغيله في تعظيم الملاءة المالية للشركة، كما تساهم في مواجهة التقلبات والدورة المالية للمشاريع السكنية والاقتصاد، وتنتشر محفظة هذه الأصول حاليًا في ست مدن رئيسية في المملكة.

٣.٦.٣ إدارة متمرسة

يتمتع فريق الإدارة العليا للشركة بخبرة طويلة في قطاع تطوير العقارات وتشغيل المراكز التجارية اكتسبها من خلال التعاملات المكثفة مع العملاء. إضافة إلى تبوؤ فريق الإدارة العليا لمناصب عليا في مجالات ذات صلة، في السابق.

٤.٦.٣ مواقع مشاريع متميزة

تعمل الشركة على الإيفاء بوعودها لعملائها بالحصول على أفضل المواقع التطويرية سواء السكنية منها أو التجارية والذي يجعل من موقع الأرض استثمارًا طويل الأجل للعميل بعد حصوله على الوحدة العقارية من المجموعة.

٥.٦.٣ تنوع العقارات المملوكة من قبل المجموعة وتنوع أنشطتها

لدى المجموعة محفظة متنوعة للعقارات وتقوم بتشغيلها إما في المراكز التجارية وإما الوحدات السكنية مما يجعل للمجموعة حضورًا قويًا وراسخًا في كلا القطاعين التي تعمل بهما المجموعة.

٧.٣ نظرة عامة على أعمال المجموعة

١.٧.٣ قطاعات الأعمال

١.١.٧.٣ المراكز التجارية

(أ) عالية مول

تم افتتاح عالية مول الواقع في المدينة المنورة في عام ٢٠٠٧م وتبلغ مساحته التأجيرية ٦٢,٧٦٢,١٤ مترًا مربعًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى عالية مول ١٢٠ مستأجرًا على مساحة إجمالية قدرها ٥٨,٨٨٦,٦٦ مترًا مربعًا.

كما في تاريخ هذه النشرة، تعمل الشركة على توسعة المركز لتصبح مساحته التأجيرية ١٦٢,١٦٢ مترًا مربعًا لغرض إنشاء دور سينما ومنطقة مطاعم وترفيه ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من التوسعة في عام ٢٠٢٤م. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ٩٣,٨٣٪.

يتميز عالية مول بالهندسة المعمارية الفريدة وقد شهد إقبالًا كبيرًا من الزوار منذ افتتاحه. وتجدر الإشارة أن المركز يضم من بين مستأجريه معارض تم افتتاحها لأول مرة في المدينة المنورة مثل سوبرماركت (هايبير بنده) ومعرض (ساكو) و(إكسترا) و(هوم سنتر) و(تويز آر أوص).

(ب) الرمال سنتر

يعد الرمال سنتر من أكبر مراكز التسوق التي تمتلكها الشركة ويتمركز في جنوب شرق مدينة الرياض وقد تم افتتاحه في عام ٢٠٠٥م وتبلغ مساحته التأجيرية ١٠٨,١٢٣,٠٩ مترًا مربعًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى الرمال سنتر ٢٦ مستأجرًا على مساحة إجمالية قدرها ٩١,٥٥٣,٠٣ مترًا مربعًا. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ٨٤,٦٧٪.

ويضم المركز من بين مستأجريه (إيكيا) وهي شركة عالمية رائدة في ماركات اللوازم المنزلية، كما يضم المركز العديد من العلامات التجارية الهامة الأخرى ومنها (ساكو) و(هوم سنتر) و(جيوردانو) و(مذكرير) و(رد تاغ) و(إلكترو) و(إيقو) و(بي آند كيو) بالإضافة إلى سوبرماركت (هايبير بنده).

(ج) دانة مول

تم افتتاح دانة مول الواقع في مدينة ينبع الصناعية في عام ٢٠٠٧م وقامت المجموعة بتوسعة المركز في عام ٢٠١٤م وتوسعة إضافية في عام ٢٠٢١م لتصبح مساحته التأجيرية ٥٥,٢٠٩,٨٥ أمتار مربعة وذلك لغرض إنشاء دور سينما ومنطقة مطاعم وترفيه. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى دانة مول ١٠٠ مستأجرًا على مساحة إجمالية قدرها ٤٤,٢٣٧,٣٨ مترًا مربعًا. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ٨٠,١٣٪.

يستفيد دانة مول من سهولة الوصول إليه، حيث يعد موقع المركز التجاري نقطة وصل بين المنطقة السكنية وبنع البحر مما يجعل موقعه إستراتيجيًا لسكان المنطقة. بالإضافة إلى ذلك، يضم المركز منطقة ترفيه تبلغ مساحتها ٤,٠٤١ مترًا مربعًا، ويضم المركز بين مستأجريه أهم العلامات التجارية ومنها (مانجو) و(هوم سنتر) و(رد تاغ).

(د) روشان مول

تم افتتاح روشان مول في مدينة جدة في عام ٢٠٠٦م وتبلغ مساحته التأجيرية ٣٦,٣٤٩,٢٣ مترًا مربعًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى روشان مول ٥٧ مستأجرًا على مساحة إجمالية قدرها ٢٩,٩٠٢,٥٩ متر مربع. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ٨٢,٢٦٪.

تم تشييد روشان مول بأحدث أساليب البناء حيث إنه تم مزجه بتصاميم الرواشن القديمة بشكل رئيسي ليحاكي الفن التراثي مما يميزه عن المراكز التجارية الأخرى كما يتميز المركز بوقوعه في حي المرجان والذي يعد من أرقى مناطق مدينة جدة. ويضم المركز من بين مستأجريه أهم العلامات التجارية الدولية مثل (مانجو) و(إتش أند إم) والمطاعم العالمية ذات الأسعار المعتدلة، بالإضافة إلى سوبرماركت (هايبير بنده).

(هـ) الجامعة بلازا

يعد الجامعة بلازا من أهم المراكز التابعة للشركة وهو أول مركز قامت الشركة بإنشائه في مدينة جدة. وقد تم افتتاحه في عام ٢٠٠٥م وتبلغ مساحته التأجيرية ٢٤,٩١١,٢٨ مترًا مربعًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى الجامعة بلازا ٤٦ مستأجرًا على مساحة إجمالية قدرها ١٩,٩٠٤,٣٢ أمتار مربعة. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ٧٩,٩٠٪.

كما في تاريخ هذه النشرة، تعمل المجموعة على تطوير واجهة المركز التجاري من حيث التصميم.

يتميز الجامعة بلازا بقربه من جامعة الملك عبد العزيز بجدة، وقد أثبت منذ بداية تشغيله أهمية وجوده في تلك المنطقة التي تحظى بحضور تجاري ملفت وذلك لما لوحظ من تزايد عدد زواره، ويضم الجامعة بلازا سوبرماركت (هايبير بنده) ويضم أيضًا منطقة ألعاب داخلية لترفيه الأطفال.

(و) الحويلات سنتر

الحويلات سنتر هو أول مركز قامت الشركة بإنشائه في مدينة الجبيل الصناعية. وقد تم افتتاحه في عام ٢٠٠٨م وتبلغ مساحته التأجيرية ١١,٢٤٦,٨١ مترًا مربعًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى الحويلات سنتر ٣٦ مستأجرًا على مساحة إجمالية قدرها ١٠,٥٠٦,٩٠ أمتار مربعة. كما قامت المجموعة بتجديد المركز التجاري وتوسعته في عام ٢٠٢٠م. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ٩٣,٤٢٪.

يجذب مركز الحويلات سنتر سكان الأحياء المجاورة وذلك لأنه يلبي احتياجاتهم اليومية ويضم خيارات مختلفة من المطاعم ذات الأسعار المعتدلة وسوبرماركت (هايبير بنده) ومكتبة جريز، ويضم أيضًا منطقة ألعاب داخلية لترفيه الأطفال.

(ج) الشرائع مول

تم افتتاح الشرائع مول في مكة المكرمة في عام ٢٠٠٧م وتبلغ مساحته التأجيرية ٩,٣١٧,٠٢ مترًا مربعًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى الشرائع مول ٣٤ مستأجرًا على مساحة إجمالية قدرها ٩,٣١٧,٠٢ مترًا مربعًا. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ١٠٠,٠٪.

يتميز المركز بوقوعه في منطقة تفتقد لوجود المراكز التجارية، ويضم المركز عددًا من محلات التجزئة المتنوعة.

(ح) مشارف هيلز سنتر

تم إنشاء مشارف هيلز سنتر في مدينة الرياض في عام ٢٠١٨م وتبلغ مساحته التأجيرية ٦,١٨٥,١٤ مترًا مربعًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى مشارف هيلز سنتر ١٥ مستأجرًا على مساحة إجمالية قدرها ٦,٠٩٨,٤٠ مترًا مربعًا. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ٩٨,٦٠٪.

يهدف المركز إلى تلبية الاحتياجات اليومية لسكان مشروع مشارف هيلز وهو يقدم خدمات نوعية لسكان مشروع مشارف هيلز وسكان المناطق المجاورة، ما يعد أيضًا ميزة للوحدات السكنية التي قامت المجموعة بإنشائها، ويتميز المركز التجاري بتصميمه العصري المحاكي للمجتمعات الحضرية. يضم المركز العديد من العلامات التجارية ومنها (صيدلية النهدي) و(العربية للعود) و(سكتشرز) وسوبرماركت (هايبير بنده) ومركز لياقة للرجال وللنساء.

(ب) الدفي سنتر

تم إنشاء الدفي سنتر في مدينة الجبيل الصناعية في عام ٢٠١٩م وتبلغ مساحته التأجيرية ٤,٠٢٠,٥٦ مترًا مربعًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى الدفي سنتر ١١ مستأجرًا على مساحة إجمالية قدرها ٣,٣٠٧,٤٠ أمتار مربعة. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ٨٢,٢٦٪.

ويضم المركز أهم محلات التجزئة لتغطية الاحتياجات اليومية لسكان المنطقة والمناطق المجاورة مثل وجود صيدلية وسوبرماركت بالإضافة إلى عدة مطاعم ذات أسعار معتدلة.

(د) مشارف سنتر

تم إنشاء مشارف سنتر في مدينة جدة في عام ٢٠١٣م وتبلغ مساحته التأجيرية ٤,١٧١,١٥ مترًا مربعًا. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى مشارف سنتر ٦ مستأجرين على مساحة إجمالية قدرها ٣,٤٥٣,٦١ مترًا مربعًا. وقد بلغت نسبة الإشغال كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، ما نسبته ٨٢,٨٠٪.

يقع مشارف سنتر في مشروع مشارف السكني الذي قامت الشركة بإنشائه، ويهدف المركز إلى تلبية الاحتياجات اليومية لسكان مجتمع مشروع مشارف السكني.

ويوضح الجدول أدناه تفاصيل جميع المراكز التجارية لدى الشركة:

الجدول ٣-٣٧: تفاصيل المساحات التأجيرية والمؤجرة ونسب الإشغال للمراكز التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

المركز التجاري	المساحة التأجيرية (متر مربع)	المساحة المؤجرة (متر مربع)	نسبة الإشغال (%)
عالية مول	٦٢,٧٦٢,١٤	٥٨,٨٨٦,٦٦	٩٣,٨٢٪
الرمال سنتر	١٠٨,١٣٣,٠٩	٩١,٥٥٣,٠٣	٨٤,٦٧٪
دانة مول	٥٥,٢٠٩,٨٥	٤٤,٢٣٧,٣٨	٨٠,١٢٪
روشان مول	٣٦,٣٤٩,٢٣	٢٩,٩٠٢,٥٩	٨٢,٢٦٪
الجامعة بلازا	٢٤,٩١١,٢٨	١٩,٩٠٤,٣٢	٧٩,٩٠٪
الحويلات سنتر	١١,٢٤٦,٨١	١٠,٥٠٦,٩٠	٩٣,٤٢٪
الشرائع مول	٩,٣١٧,٠٢	٩,٣١٧,٠٢	١٠٠,٠٪
مشارف هيلز سنتر	٦,١٨٥,١٤	٦,٠٩٨,٤٠	٩٨,٦٠٪
الدفي سنتر	٤,٠٢٠,٥٦	٣,٣٠٧,٤٠	٨٢,٢٦٪
مشارف سنتر	٤,١٧١,١٥	٣,٤٥٣,٦١	٨٢,٨٠٪

المصدر: الشركة.

(أ) المشاريع المكتملة

(i) مشارف هيلز

مشارف هيلز هو أول مشروع سكني قامت المجموعة بإنشائه في مدينة الرياض على مساحة إجمالية قدرها حوالي ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع، وقد تم تطوير ما يقارب ١,٠٠٠ وحدة سكنية من قبل المجموعة ومطورين ثانويين حيث طورت المجموعة ما عدده ١٨٩ وحدة سكنية، كما تم تطوير حديقة مركزية بمساحة ٥٢,٠٠٠ متر مربع وجامع يتسع لألف ومائة مصلى بالإضافة إلى مركز تجاري يتم تشغيله من قبل المجموعة (لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى القسم (٣-٧-١) (المراكز التجارية) علمًا بأن المشروع بدأ في عام ٢٠١١م. وقد تم بيع الوحدات السكنية في هذا المشروع على ثلاث مراحل ابتداءً من عام ٢٠١٣م إلى عام ٢٠١٦م وبحجم استثمار يصل إلى ٩٤٥,٠ مليون ريال سعودي.

الجدول ٣-٣٨: مشروع مشارف هيلز

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	عدد الوحدات المباعة	نسبة الوحدات المباعة	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات من المشروع
مشارف هيلز	١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع	الرياض	٢٠١١م	٢٠١٣م	١٨٩	%١٠٠,٠	٩٤٥,٠ مليون ريال سعودي	%١٠٠,٠	١,٢٦ مليار ريال سعودي

المصدر: الشركة.

(ii) مخطط المهرة

تم إنشاء مخطط المهرة في مدينة الرياض في عام ٢٠١٤م وتبلغ مساحته ٣٧٠,٠٠٠ متر مربع. وقد تم تطوير البنية التحتية لكامل الأرض وتم فرزها إلى قطع أراضٍ سكنية وتجارية وتم بيعها بالكامل خلال ٣ سنوات من العام ٢٠١٦م وبحجم استثمار يصل إلى ٤٤٥ مليون ريال سعودي. علمًا بأن بدء المشروع كان في عام ٢٠١٤م.

الجدول ٣-٣٩: مشروع مخطط مهرة

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات من المشروع
مخطط المهرة	٣٧٠,٠٠٠ متر مربع	الرياض	٢٠١٤م	٢٠١٨م	٤٤٥,٠ مليون ريال سعودي	%١٠٠,٠	٤٢٨,٠ مليون ريال سعودي ^(١)

المصدر: الشركة.

^(١) سجل المشروع خسارة قدرها ١٧ مليون ريال سعودي

(iii) مشارف

مشارف هو أول مشروع سكني تم تطويره من قبل المجموعة. يقع المشروع في شمال مدينة جدة ويشتمل على جامع وخمس حدائق عامة تم تطويرها مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ومركز تجاري يتم تشغيله من قبل المجموعة (لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى القسم (٣-٧-١) (المراكز التجارية) علمًا بأن بدء المشروع كان في عام ٢٠٠٩م وتم الانتهاء من البيع في عام ٢٠١٥م وبلغت نسبة الوحدات المباعة ١٠٠,٠٪. تم تطوير ما يقارب ٧٦٠ وحدة سكنية بالمشاركة مع مطورين ثانويين حيث طورت المجموعة ما عدده ٤٨٠ وحدة مكونة من عدة نماذج من الفلل. وتبلغ المساحة الإجمالية للمشروع حوالي ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع وبحجم استثمار يصل إلى ١,٢ مليار ريال سعودي، وتم بيع أراضٍ منها بالتجزئة للملاك الذين يرغبون بتطوير منازلهم في منطقة المشروع لغرض الاستفادة من الخدمات المقدمة من قبل المجموعة.

الجدول ٣-٤٠: مشروع مشارف

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	عدد الوحدات المباعة	نسبة الوحدات المباعة	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات من المشروع
مشارف	١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع	شمال جدة	٢٠٠٩م	٢٠١٥م	٤٨٠	%١٠٠,٠	١,٢ مليار ريال سعودي	%١٠٠,٠	١,٢ مليار ريال سعودي

المصدر: الشركة

(iv) مخطط تلاله

مخطط تلاله هو امتداد للنجاح في مشروع مشارف هيلز المجاور له في المنطقة وقد تم الانتهاء من أعمال البنية التحتية وتسليمه للجهات ذات العلاقة في عام ٢٠٢١م حيث يتكون المشروع من ٧٠٠,٠٠٠ متر مربع ويحتوي على أكثر من ١,٨٠٠ متر مربع ممرات مشاة ومسارات دراجات ويحتوي على ٨,٠٠٠ متر مربع مسطحات خضراء ومرافق تعليمية ومساجد كما يتميز المشروع بإطلالة مميزة حيث إنه يقع في منطقة حيوية بشمال مدينة الرياض وعلماً بأن بدء المشروع كان في عام ٢٠١٩م. وبلغ حجم الاستثمار في المشروع مبلغاً يصل إلى ٥٣٧,٠ مليون ريال سعودي.

الجدول ٣-٤١: مشروع مخطط تلاله

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات من المشروع
مخطط تلاله	٧٠٠,٠٠٠ متر مربع	شمال الرياض	٢٠١٩م	٢٠٢١م	٥٣٧,٠ مليون ريال سعودي	١٠٠,٠٪	٧٩٥,٠ مليون ريال سعودي

المصدر: الشركة.

(v) مخطط آرام

مخطط آرام هو أكبر مخطط سكني قامت المجموعة بتطويره حيث تقدر مساحته الإجمالية بـ ١,٧٠٠,٠٠٠ متر مربع بحجم استثمار يصل إلى ٨٠٦,٠ ملايين ريال سعودي. ويتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي في شمال مدينة جدة فهو يقع في طريق جامعة جدة وهو أحد الطرق الرئيسية في مدينة جدة، ما يعني سهولة الوصول إلى المشروع. ويتميز أيضاً بقربه من بعض المعالم الرئيسية والحيوية لمدينة جدة مثل المطار ومدينة الملك عبدالله الرياضية وجامعة جدة والمستشفى التخصصي الجديد، وعلماً بأن بدء المشروع كان في تاريخ ٢٠١٩م. تم تطوير ما يقارب ٨٠,٠٠٠ متر مربع من المسطحات الخضراء ومنها ١٧ حديقة، وتطوير أكثر من ٧ كيلومترات من ممرات مشاة ومسارات دراجات.

الجدول ٣-٤٢: مشروع مخطط آرام

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات من المشروع
مخطط آرام	١,٧٠٠,٠٠٠ متر مربع	شمال جدة	٢٠١٩م	٢٠٢٢م	٨٠٦,٠ مليون ريال سعودي	١٠٠,٠٪	صفر ريال سعودي، لم يتم البيع في المشروع بعد ومن المتوقع البدء بالبيع في يناير ٢٠٢٤م

المصدر: الشركة.

(ب) المشاريع قيد الإنشاء

(i) تلاله ريزيدنس

تلاله ريزيدنس هو مشروع سكني في مدينة الرياض، حي النرجس، مخطط تلاله. يعتبر المشروع من المشاريع النموذجية والعصرية ويحتوي على ٧ نماذج تصميمية مختلفة تناسب جميع الأذواق و١٢ واجهة مختلفة وباستثمار إجمالي يصل إلى ٥٥٠,٠ مليون ريال سعودي. وتم اعتماد تصميم تلاله ريزيدنس في الربع الأول من العام ٢٠٢٢م، علماً بأن بدء المشروع كان في عام ٢٠٢٢م، وتبلغ المساحة الإجمالية للمشروع ٦٠,٠٠٠ متر مربع يضم ١٦٥ وحدة سكنية (فلل). علماً بأن ملكية العقار تعود بالكامل للشركة.

الجدول ٣-٤٣: مشروع تلاله ريزيدنس

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات المتوقعة من المشروع
تلاله ريزيدنس	٦٠,٠٠٠ متر مربع	الرياض	٢٠٢٢م	٢٠٢٥م	٥٥٠,٠ مليون ريال سعودي	٢٠,٠٠٪	لن يتم الاعتراف بأي إيرادات إلى حين نقل الملكية للمشتريين

المصدر: الشركة.

(ii) توسعة عالية مول

كما في تاريخ هذه النشرة، تعمل الشركة على توسعة المركز لتصبح مساحته التأجيرية ١٦٢, ٧٧ مترًا مربعًا لغرض إنشاء دور سينما ومنطقة مطاعم وترفيهه وباستثمار إجمالي يصل إلى ٢٢٠,٠ مليون ريال سعودي، ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من التوسعة في عام ٢٠٢٤م. علمًا بأن الأرض المقام عليها المشروع مستأجرة بالكامل من قبل الشركة.

الجدول ٣-٤٤: مشروع توسعة عالية مول

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات المتوقعة من المشروع
توسعة عالية مول	٧٧,١٦٢ متر مربع	المدينة المنورة	٢٠٢٣م	٢٠٢٥م	٢٢٠,٠ مليون ريال سعودي	٧,٥%	لن يتم الاعتراف بأي إيرادات إلى حين تشغيل المشروع

المصدر: الشركة.

(ج) المشاريع المستقبلية

(i) أرض خليج سلمان

مشروع أرض خليج سلمان في جدة هو مشروع تطوير مخطط سكني، بالإضافة إلى بناء وحدات سكنية، تبلغ المساحة الإجمالية للمشروع حوالي ٢٠٠,٠٠٠ متر مربع وباستثمار إجمالي يصل إلى ٢٢٢,٠ مليون ريال سعودي، ومن المتوقع أن تبدأ المجموعة في أعمال تطوير البنية التحتية في عام ٢٠٢٤م على أن يتم اكتماله بحلول عام ٢٠٢٦م، علمًا بأن تاريخ بدء المشروع المتوقع في عام ٢٠٢٤م بدلاً من عام ٢٠٢١م وذلك يعود لحجز الصك من قبل وزارة العدل. ويتألف التصميم من ٢,٢٠٠ متر مربع ممرات مشاة ومسارات دراجات وكذلك حديقة مركزية على مساحة تقدر بأكثر من ٥٠,٠٠٠ متر مربع، ويضم المشروع أراضي سكنية وتجارية. علمًا بأن ملكية العقار تعود بالكامل للشركة.

الجدول ٣-٤٥: مشروع أرض خليج سلمان

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات المتوقعة من المشروع
أرض خليج سلمان	٢٠٠,٠٠٠ متر مربع	جدة	٢٠٢٤م	-	حسب الخطة الخمسية المعتمدة ٢٢٢,٠ مليون ريال سعودي	٠,٠%	لن يتم الاعتراف بأي إيرادات إلى حين نقل الملكية للمشتريين

المصدر: الشركة.

(ii) مجمع سكني للإيجار في مدينة الرياض

كما بتاريخ هذه النشرة، جار التفاوض على تطوير مشروع سكني مدر للدخل في مدينة الرياض في أحد المواقع الحيوية لبناء ٨٥٠ وحدة سكنية بمساحة تبلغ ٣٣٠,٠٠٠ متر مربع وباستثمار إجمالي يصل إلى ٥٥٠,٠ مليون ريال سعودي، علمًا بأن تاريخ بدء المشروع سيكون في عام ٢٠٢٤م. ومن المقرر أن تقوم المجموعة بتطوير المشروع وإدارته لمدة تصل إلى ٤٠ سنة من تاريخ بدء المشروع. علمًا بأن الأرض المقام عليها المشروع مستأجرة بالكامل من قبل الشركة.

الجدول ٣-٤٦: مشروع مجمع سكني للإيجار

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات المتوقعة من المشروع
مجمع سكني للإيجار	٣٣٠,٠٠٠ متر مربع	الرياض	٢٠٢٤م	٢٠٢٧م	٥٥٠,٠ مليون ريال سعودي	٠,٠%	لن يتم الاعتراف بأي إيرادات إلى حين البدء في تأجير الوحدات

المصدر: الشركة.

(iii) مشروع شقق ثلاثة

كما في تاريخ هذه النشرة، تعمل الشركة على إنشاء مشروع سكني مدر للدخل في مدينة الرياض في أحد المواقع الحيوية لبناء ٥٦٩ وحدة سكنية بمساحة تبلغ ٣٠,٠٠٠ متر مربع وباستثمار إجمالي يصل إلى ١٤٠,٠ مليون ريال سعودي، علمًا بأن تاريخ بدء المشروع سيكون في عام ٢٠٢٤م. وعلمًا بأن ملكية العقار تعود بالكامل للشركة.

الجدول ٣-٤٧: مشروع شقق ثلاثة

اسم المشروع	مساحة المشروع متر مربع	المدينة	تاريخ بداية المشروع	تاريخ نهاية المشروع	التكلفة الإجمالية للمشروع	نسبة الإنجاز للمشروع	إجمالي الإيرادات المتوقعة من المشروع
مشروع شقق ثلاثة	٣٠,٠٠٠ متر مربع	الرياض	٢٠٢٤م	٢٠٢٦م	١٤٠,٠ مليون ريال سعودي	٠,٠٠%	لن يتم الاعتراف بأي إيرادات إلى حين البدء في تأجير الوحدات

المصدر: الشركة.

٣-٧-٢ تطوير المشاريع

تطبق المجموعة أنظمة إدارة الجودة في تطوير مشاريعها، وبناءً على ذلك، حصلت على جائزة أفضل مطور عقاري في عام ٢٠١٢م وعام ٢٠١٣م وعلى شهادة آيزو ٩٠٠١:٢٠١٥.

عادةً ما تتراوح دورة تطوير مشاريع الأراضي السكنية بين سنة واحدة وستين. وتتراوح دورة تطوير المشاريع السكنية والتجارية بين السنتين والثلاث سنوات بحسب حجم المشروع. وبصفة عامة، تستغرق دورات تطوير المشاريع السكنية المُتكملة أطول مدة في هذا النطاق الزمني.

٣-٧-١ مراحل تطوير المشاريع

فيما يتعلّق بالمشاريع السكنية والتجارية الضخمة، مثل المُجتمعات السكنية المُتكملة، تُقسّم المجموعة مشروع التطوير إلى مراحل منفصلة عادةً. وخلال المراحل الأولية، يُقام عدد محدود من الوحدات السكنية. ويقام عدد أكبر من الوحدات السكنية خلال المراحل اللاحقة، بالإضافة إلى المرافق العامة والبنية التحتية التجارية والإدارية. ولكل مرحلة من المراحل، تقوم المجموعة بإبرام اتفاقيات منفصلة مع المقاولين والتي تسمح لها، من بين أمور أخرى، بتقييم تكاليف البناء والإنشاء في وقت التطوير. وفي نهاية كل مرحلة، تقوم المجموعة ببيع الوحدات السكنية المُتكملة.

ويتيح أسلوب التطوير المرحلي للمجموعة التمتع بالمرونة في تسريع وتيرة تطوير المشروع أو إبطائه بناءً على ظروف السوق المحلي، بالإضافة إلى تجنب وجود مخزون كبير من الوحدات غير المُباعة في حال حدوث تراجع غير متوقع في السوق المحلي. كما يساعد التطوير المرحلي المجموعة في تكييف عملية البناء والإنشاء في كل مرحلة لتلبية التغيرات في الطلب على أنواع الوحدات المختلفة وأنماطها وأحجامها، والتي قد تطرأ بسبب تغير تفضيلات المستهلك أو أي عوامل أخرى. ويعد التطوير المرحلي من مقدار رأس المال الذي يجب أن تُخصّصه المجموعة لمشروع واحد خلال فترة زمنية معينة. بالإضافة إلى ذلك، يتيح التطوير المرحلي للمجموعة باستخدام عائدات بيع الوحدات خلال مرحلة واحدة للمساعدة في تمويل تطوير المراحل الأخرى.

وتقسم مراحل تطوير المشاريع إلى ست مراحل مختلفة، وفيما يلي وصف لكل مرحلة:

(أ) المرحلة الأولى - تحديد الأرض والاستحواذ عليها

يُعد الحصول على الأراضي جزءًا مهمًا من المرحلة الأولى في عملية التطوير. وتحصل المجموعة على الأراضي إما من خلال طلبات بيع الأراضي وإما من خلال إجراء أبحاث السوق الخاصة بها. وتتلقى المجموعة بانتظام دعوات لشراء الأراضي غير المُطوّرة من أصحاب الأراضي والوسطاء العقاريين. وتقوم الإدارة العليا بإجراء دراسة أولية للتأكد من ملاءمة الأراضي للتطوير، بما في ذلك استعراض الاعتبارات الرئيسية للأرض مثل موقع قطعة الأرض وحجمها. كما تُجري المجموعة أبحاثًا سوقية موسّعة لتحديد المناطق التي يمكن أن تستفيد من مشاريعها المُطوّرة داخل المملكة، لا سيما الوحدات السكنية المُتكملة. وبمُجرّد تحديد تلك المناطق، تقوم المجموعة بالبحث عن قطع الأراضي المناسبة للتطوير.

تتضمن عملية الاستحواذ على الأراضي في المجموعة بذل قدر كبير من التقصي النافي للجهالة وإجراء دراسة جدوى، كما تُشرف الإدارة العليا في المجموعة ولجنة الاستثمار التابعة لمجلس الإدارة على هذه العملية. وينطوي التقصي النافي للجهالة على عددٍ من الخطوات للتأكد من توفر الأراضي وملاءمتها للتطوير. وتشمل هذه الخطوات الاطلاع على سندات ملكية الأراضي والاطلاع على المنشورات الحكومية والمؤسسات العامة المُتعلّقة بالمنطقة، وفحص اختبار التربة والمسح، بالإضافة إلى إجراء معاينات ميدانية من جانب الإدارة العليا للمجموعة. ويتضمن دراسة الجدوى عددًا من الاعتبارات لتحديد الربحية المحتملة من هذه الأراضي، بما في ذلك المسح الطبوغرافي للأرض وموقعه داخل بلدية أو حي معين، بالإضافة إلى العروض السابقة للأراضي المُطوّرة وغير المُطوّرة في المنطقة. وفي حال تم اتخاذ قرار بشراء الأرض، تدخل المجموعة في مفاوضات لتحقيق هذا الغرض.

(ب) المرحلة الثانية - التخطيط للمشروع

إن إنشاء المُخطَّط الرئيسي هو الخطوة الأولى من المرحلة الثانية في عملية التطوير. ويتم إعداد المُخطَّط الرئيسي بالتعاون مع استشاريين مختصين بالتخطيط، وذلك تحت إشراف الإدارة الهندسية والإدارة العليا في المجموعة. ويتعلَّق المُخطَّط الرئيسي بالتحسينات الضرورية اللازمة لتخصيص الأراضي غير المُطوَّرة للأغراض السكنية. وعادةً ما يخصَّص في المُخطَّط الرئيسي ما يقارب من ٥٪ إلى ١٠٪ من مساحة الأرض للبنية التحتية الأساسية، مثل خدمات المياه والصرف الصحي والكهرباء والمرافق الأخرى، بالإضافة إلى الشوارع المُعبَّدة والأرصفة وممرات المشاة. ويجب أن توافق البلدية على المُخطَّط الرئيسي المقترح. وللحصول على هذه الموافقة، يجب أن يخصَّص في المُخطَّط الرئيسي ما لا يقل عن ٣٣٪ إلى ٤٠٪ من مساحة الأرض لاستيعاب المرافق والمنشآت العامة، مثل المدارس ومراكز الشرطة والمساجد. وبمُجرَّد إنشاء المُخطَّط الرئيسي، يتم إعداد الميزانية والجدول الزمني للمشروع. ثم يُوضَع بعد ذلك تصميم تفصيلي للمشروع بالتعاون مع استشاريين خارجيين مختصين بالتصميم، حيث تُعد المجموعة قائمة قصيرة بالمستشارين المرشحين لكي تستعين بهم في أعمال التصميم المرتبطة بالمشروع. ويتم فيما بعد توجيه طلب تقديم التصاميم إلى مستشاري أعمال التصميم المرشحين، ومن ثمَّ يتم اختيار مستشار أعمال التصميم والتعاقد معه. ويعمل قسم التطوير بعدها مع مستشار أعمال التصميم لوضع رسومات تخطيطية عامة كخيارات تتماشى مع متطلبات السوق، ومن ثمَّ يتم تطويرها إلى تصاميم تفصيلية وذلك تحت إشراف الإدارة العليا في المجموعة.

(ج) المرحلة الثالثة - تطوير الموقع

تتضمن مرحلة تطوير الموقع بشكل أساسي إخلاء الموقع ووضع التصاميم والمُخطَّطات وأنشطة تخطيط الأراضي الأخرى. ولا تقوم المجموعة بالتنفيذ بشكل مباشر في أي إنشاءات في مشاريعها، بما في ذلك الإنشاءات المُتعلِّقة بتطوير الموقع. وتتعاقد الشركة مع أطراف خارجية لتنفيذ إنشاءات تطوير الموقع من خلال توجيه عطاءات أو دعوات للمقاولين المحتملين لتقديم عروضهم لكل مرحلة من مراحل تطوير وبناء المشروع ويتم اختيار المقاولين المحتملين بناءً على سجل إنجازاتهم وقدرتهم على إنجاز المشروع وخبراتهم ذات الصلة. يتم تقييم العطاءات المقدمة ويقوم قسم التطوير بإعداد تقرير العطاء ترد فيه نتائج عملية العطاء بالتفصيل، وتقدمه إلى قسم سلاسل الإمداد في المجموعة الذي يقوم بإعداد قائمة المقاولين المؤهلين بناءً على طبيعة وحجم مشاريعهم والتعاملات السابقة للمجموعة مع المقاول، ويقوم القسم بتقييم العطاءات والموافقة على إرساء العقود. يُسند العقد للمقاول المختار بمجرد استلام الموافقة وحسب حجم المشروع، حيث قد تتم الاستعانة بأكثر من مقاول.

يكون قسم سلاسل الإمداد مسؤولاً عن ضمان اتساق عملية وإجراءات العطاء وشفافيتها ونزاهتها، حتى عند التعامل مع الشركات التابعة للشركة. ويتم اتباع إرشادات صارمة، ويلتزم جميع أطراف العطاء بالتوقيع على اتفاقية المحافظة على سرية المعلومات كما تخضع العطاءات للرقابة ويُمنح جميع الأطراف الفرصة ذاتها لتقديم عطاءات متوافقة مع الشروط والأحكام ويتم الحصول على جميع الموافقات الإدارية اللازمة أثناء عملية العطاء.

ترى الشركة أنها أصبحت قادرة على استقطاب مقاولين مؤهلين بأسعار تنافسية، وذلك نتيجة المجموعة المتنامية لمشاريعها المنجزة والجارية ذات النطاق الواسع. (لمزيد من المعلومات عن عملية اختيار المقاولين، يرجى مراجعة القسم (٣-٧-٢-٢) (التعاقد والتعاقد من الباطن)).

(د) المرحلة الرابعة - تطوير البنية التحتية

تتضمن مرحلة تطوير الأراضي إنشاء البنية التحتية الأساسية المُتعلِّقة بالاستخدامات السكنية، مثل المياه والصرف الصحي والكهرباء والمرافق الأخرى، بالإضافة إلى الشوارع المُعبَّدة والأرصفة. وتتضمن المجموعة أن تكون البنية التحتية الأساسية ملائمة للاستخدام المقصود الذي تم تخصيصها له، على أن يتم إنشاؤها وفقاً لاشتراطات الجهات ذات العلاقة. وكما هو الحال في مرحلة تطوير الموقع، تتعاقد الشركة مع أطراف خارجية لتنفيذ البناء الفعلي للبنية التحتية من خلال توجيه عطاءات أو دعوات للمقاولين. وتُشرف المجموعة على جميع جوانب مرحلة تطوير الأراضي، بما في ذلك استخدام المواد والتقنيات الخاصة بالإنشاءات.

في نهاية هذه المرحلة، تكون المجموعة قد امتلكت قطع أرضٍ مُطوَّرة وتُقرَّر إما:

- أن تبيع الأراضي المُطوَّرة إلى مستثمرين أو مُطوِّرين خارجيين.
- وإما أن تطوِّر مشروعاً سكنياً على بعض الأراضي المُطوَّرة.

تختلف هذه القرارات على أساس كل مشروع على حدة، وتستند إلى عدة عوامل تتعلَّق بالعوائد المتوقعة، بما في ذلك ظروف السوق وخصائص الأرض وموقعها. وتصدر هذه القرارات عن الإدارة العليا بمساهمات وإشراف من مجلس الإدارة ولجنة الاستثمار.

عادةً ما تستغرق المجموعة ما بين سنة واحدة إلى سنتين للانتهاء من تنفيذ أحد مشاريع تطوير الأراضي. ويعتمد الجدول الزمني على حجم الموقع وخصائصه، بالإضافة إلى شروط أخرى تتعلَّق بشكلٍ أساسي بخصائص التربة ذات الصلة والمسح الطبوغرافي للموقع.

(د) المرحلة الخامسة - البنية الفوقية

في حال تم تخصيص أرض مُطوّرة للمشاريع السكنية، تقوم المجموعة بتطوير البنية الفوقية المناسبة للوحدات السكنية والشقق وفي المُجتمعات السكنية المُتكاملة. وعادةً ما تبادر المجموعة بتطوير الحدائق والمساجد في المُجتمعات السكنية المُتكاملة.

فيما يتعلق بالأراضي المطورة المخصصة للمباني التجارية والمكاتب المستقلة، تتخذ المجموعة قرارًا تجاريًا على أساس كل مشروع على حدة بخصوص المباني التي ستقوم بالاحتفاظ بها كعقارات للإيجار، وتقوم ببيع الأرض المطورة إلى مطور آخر يتولى إنشاء المباني عندما لا تعتمزم المجموعة بالاحتفاظ بها.

تتضمن مرحلة إنشاء البنية الفوقية وضع مُخططات التصميم والبناء بالتعاون مع إحدى الشركات المعمارية. وتتعاقد المجموعة مع طرف خارجي يتولى تنفيذ البنية الفوقية من خلال توجيه عطاءات أو دعوات للمقاولين المحتملين لتقديم عروضهم. وتُشرف كل من المجموعة والشركة المعمارية على إنشاء البنية الفوقية. ويقوم مدير المشروع المعين من قبل المجموعة وقسم التطوير بمراقبة التكاليف والوقت ومخاطر البناء المتصلة بها عن كثب طوال هذه المرحلة وذلك بهدف تسليم الأعمال في النطاق والوقت المحدد وضمن الميزانية المقررة. يتولى مدير المشروع مسؤولية إدارة أعمال البناء والخدمات الاستشارية المقدمة من الجهات الخارجية فيما يتصل بالبناء وجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بالمشروع، ويجوز له قبول أو رفض هذه الأعمال وفقًا لذلك. تتم إحالة أي نتائج سلبية تترتب عن أعمال البناء أو المشروع، بما فيها تجاوز التكاليف، إلى مجلس الإدارة.

تقدم المجموعة خلال فترة البناء إلى البلدية المختصة تحديثات حول سير أعمال البناء. وعند إنجاز ما تبلغ نسبته ٧٠٪ من بناء الوحدات، تقوم البلدية المختصة في المنطقة بمعاينة المشروع والمخططات النهائية للأعمال المنفذة للتحقق من أنه قد جرى تشييد المشروع وفقًا لخطط البناء التي تمت الموافقة عليها في تاريخ إصدار رخصة البناء. وتصدر البلدية بعد المعاينة شهادة إنجاز البناء المطلوبة.

بعد إصدار شهادة إنجاز البناء، يقوم مستشار العلاقات الحكومية بالشركة بالتنسيق مع البلدية فيما يتصل بفرز صكوك الملكية. وبعد الحصول على الموافقات من الإدارات المختصة تصدر البلدية صكوك ملكية لكل وحدة إلى قسم المبيعات والشؤون القانونية التابع لها لمراجعتها. يتقدم مستشار العلاقات الحكومية بعد ذلك بطلب توصيل عدادات المياه والكهرباء من خلال تقديم الوثائق ذات الصلة، بما فيها وثائق التحقق من هوية العميل. ويتم نقل الملكية القانونية للوحدة إلى المالك بعد الحصول على تخويل بذلك من إدارة الشؤون القانونية التابعة للبلدية.

(هـ) المرحلة السادسة - التشطيبات

تتعلق المرحلة النهائية بأعمال تشطيب المباني شبه مكتملة التطوير، وهي تشمل أعمال التكسية والسيراميك والأخشاب والأعمال الميكانيكية والكهربائية والجص والطلاء وأعمال الديكور الداخلي والخارجي.

٣-٧-٢-٢ التعاقد والتعاقد من الباطن

تستعين الشركة بمقاولين رئيسيين لتنفيذ أنشطة البناء المرتبطة بمشاريعها كما تستعين بالعديد من المقاولين من الباطن المختصين لاستكمال مشاريعها وفق معاييرها العالية. عادةً ما يقدم مقاولو الشركة ضماناً للأعمال مدته بين ١٠ سنوات و١٥ سنة على الأعمال الأساسية للوحدات، ويظنون مسؤولين عن أي عيوب هيكلية لمدة ١٠ سنوات. وتقدم الشركة بدورها لعمالها ضماناً للأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال المقاول داخل الوحدة السكنية مدته سنة واحدة وتظل مسؤولية المقاول عن أي عيوب هيكلية لمدة لا تقل عن عشر سنوات. وفي حال تقصير المقاول في الوفاء بضمانياته أو مسؤولياته المتعلقة بتصحيح أي عيوب تصنيع أو عيوب هيكلية تم اكتشافها خلال الفترة ذات الصلة، فإنه يتم إلزام المقاول وفق شروط العقد الفنية والمالية لإصلاح هذه العيوب ضمن مدة زمنية محددة يوضحها العقد وشروطه ويشرف عليها مستشار الإشراف المعين في الموقع، وقد لا يتمكن المقاول من الإصلاحات لظروف تعود إليه وفي هذه الحالة تقوم المجموعة باتخاذ كافة الإجراءات التي تضمن حقوقها وحقوق العملاء ومنها تنفيذ الإصلاحات الضرورية عبر مقاول آخر بديل يتمتع بالخبرات المطلوبة بما يحفظ الحقوق وفق القوانين المعمول بها في المملكة.

٣-٧-٣ المواد الخام

تعمل المجموعة ضمن استراتيجيتها في التطوير على التعاقد بشكل كامل مع مقاولين من ذوي الخبرة والكفاءة في التنفيذ وإدارة مراحل التشييد لكافة مراحل المشروع بما فيها توريد المواد الخام للمشاريع سواء السكنية أو أعمال إدارة المراكز التجارية بعد التنفيذ. حيث تهدف المجموعة إلى ضمان جودة المواد وكفاءة تخزينها ضمن مسؤولية المتعهد المتعاقد مع الشركة وضمن الميزانية المناسبة لجدوى المشروع وفي هذه الحالة يقوم فريق إدارة المشروع المعين من الشركة لمتابعة سير الأعمال بالتنبؤ والاستباقية للعمل جنباً إلى جنب مع المقاولين لتبنيهم بشأن العيّنات وسرعة اعتمادها في المواقع المخصصة لها وتوجيههم بالبداة بسلسلة التوريدات في مدة محددة تضمن عدم تعثر المشروع وتأخره وكذلك تضمن عدم تخزينها لفترات طويلة تفقدها جودتها وفعاليتها كما تعمل الشركة على خطط إدارة الأزمات، وبالتالي تعمل مع المقاولين على استقرار الأحداث المحيطة بسلاسل الإمداد للمواد وتهيئة الظروف المناسبة للمقاولين لسرعة مواصلة التوريد مع بدء استخدام المواد الخام المطلوبة للعمل.

٣-٧-٣ إدارة المراكز التجارية

١.٣-٧-٣ إدارة المرافق

تقوم المجموعة بتعميد بعض مهام إدارة المراكز التجارية التابعة لها لشركات متخصصة، مثل الأعمال اللوجستية والإشراف على المراكز التجارية وإدارة الخدمات المساندة لها. وتعتقد الإدارة بأن الاستعانة بمزودي خدمات خارجيين مختصين سيحقق أفضل تجربة تسوق للزوار ويضمن استدامة مراكزها التجارية. وتعين المجموعة فريقاً مختصاً بالإشراف على أعمال هذه الشركات من وقت لآخر.

وتقوم المجموعة بتحصيل إيرادات إيجارات معارضها عبر فريق التحصيل لديها المختصين بتحصيل إيرادات الإيجار، ويقوم الفريق بالتأكد من تطبيق اشتراطات المجموعة والتزامات كل طرف من أطراف عقد الإيجار.

٢-٣-٧-٣ خدمات الضيوف والعملاء

تقوم فرق خدمة الضيوف والعملاء الخاصة بالمجموعة بتقديم الخدمات لجميع مستأجري الشركة وزائريها. وتشمل هذه الخدمات تقديم أي معلومات قد يتم طلبها بخصوص أي مركز تجاري ولإطلاعهم على آخر المستجدات. وتتلقى فرق خدمة الضيوف والعملاء التابعة للشركة دورات تدريبية منتظمة لضمان تقديم خدمات ذات مستوى عالٍ لجميع الزائرين والمستأجرين.

٣-٣-٧-٣ الأمن

تعهد المجموعة بخدمات الأمن لمقاوم من الغير ويكون مسؤولاً عن الأمن في جميع المراكز التجارية التابعة للشركة. وقامت المجموعة بتعيين ٦ شركات مختلفة لتقديم خدمات الأمن لمراكزها التجارية.

يتم تحديد الترتيبات الأمنية وفقاً لاحتياجات كل مركز تجاري ومتطلبات مراكز الشرطة في المناطق التي تقع ضمنها المراكز التجارية المعنية. وتشمل الخدمات الأمنية المقدمة على سبيل المثال لا الحصر، توفير أفراد حراسة على جميع مداخل المراكز التجارية، وتسيير دوريات أمنية داخل المراكز التجارية وخارجها، وتنظيم حركة المرور في المواقف المخصصة، وكذلك توفير أفراد للعمل داخل غرف المراقبة داخل المراكز التجارية، ويشمل ذلك مراقبة نظم الإنذار. ويتم تقديم تلك الخدمات على مدار الساعة طيلة أيام الأسبوع في كافة المراكز التجارية التابعة للمجموعة.

٤-٣-٧-٣ التجديد

تعمل المجموعة على استحداث خطط تطويرية لتجديد وتطوير المراكز التجارية التابعة لها لمواكبة احتياجات زوار مراكزها التجارية وتحسين تجاربهم في التسوق مما بدوره يجذب المستأجرين المحتملين أيضاً للقيام باستئجار المساحات القابلة للتأجير في المراكز التجارية. وقد قامت المجموعة بتجديد وتوسعة الحويلات سنتر الواقع في مدينة الجبيل الصناعية والجامعة بلازا الواقع في مدينة جدة والدانة مول الواقع في مدينة ينبع الصناعية بالسابق وقد ساهمت هذه التجديدات برفع نسبة الأشغال بالمراكز التجارية. وتخطط المجموعة إلى مد النجاح السابق الذي تم تحقيقه لمراكزها التجارية الأخرى.

٤-٧-٣ التسويق والمبيعات

١.٤-٧-٣ التسويق وتأجير المراكز التجارية

تدار عمليات تأجير المراكز التجارية من المقر الرئيسي في مدينة جدة، ولدى المجموعة فريق تسويق وفريق تأجير، ويشكل عمل الفريقين دوراً مهماً في ترسيخ صورة المجموعة وترويج مراكزها التجارية. ويتحقق ذلك من خلال العمل عن قرب مع جميع أصحاب المصالح المعنيين، بما في ذلك الموردون والمستأجرون والزائرون لكل مركز تجاري على حدة. وتتم مرحلة التسويق والتأجير عبر سلسلة متكاملة من العمليات عبر ما يسمى داخلياً في الشركة (رحلة العميل) والتي تُعنى بأدق التفاصيل التي تخدم مستأجري المراكز التابعة للشركة من أجل الوصول إلى علاقة مستدامة مع العملاء مما يحقق أفضل تجربة تسوق لمترادي هذه المراكز التجارية بسلاسة وجذباً متوائماً مع الاحتياجات ومتطلبات الحياة للبيئة العمرانية المحيطة بالمراكز. وتمضي هذه الرحلة بخطى مدروسة من قبل فريق التسويق والتأجير عبر مهام عدة مثل التسويق الإلكتروني والإعلانات وتنشيط الترويج عبر مواقع التواصل الاجتماعي وتنسيق زيارة الموقع من قبل العميل. كما تقوم الشركة باستخدام عدد من قنوات التواصل مع أصحاب المصالح المعنيين، وذلك بهدف جعل المراكز التجارية من الوجهات المفضلة للمستأجرين والزائرين على حد سواء، وإلى جعلها وجهات لقضاء أوقات الفراغ والتسلية.

بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتنظيم وإدارة حملات تسويقية داخل المراكز التجارية، وتكون هذه الحملات مصممة لجذب الزائرين وزيادة إقبالهم على تلك المراكز، مع تنوع العروض المقدمة للزائرين عبر المراكز التجارية المختلفة للشركة. ويتم ترتيب المناسبات الترفيهية بالتنسيق مع فرق التشغيل في المراكز التجارية، حيث يتم تقديم مجموعة متنوعة من الأنشطة للزائرين.

٣-٤.٧-٢ التسويق ومبيعات مشاريع الأراضي

يعد تسويق الأراضي ومبيعاتها ضمن مسار خاص بها في الشركة حيث يقوم فريق التسويق ومبيعات الأراضي بأعمال تكاملية منذ اليوم الأول للعمل في المشروع وبالتحديد بعد تجهيز الأفكار التصميمية الرئيسية للمشروع حيث يتم تجهيز الملف التعريفي وعمل المجسمات اللازمة للعرض بالإضافة إلى الفيديوها التعريفية حيث يتم توفير مركز مبيعات في كل مشروع على حدة ويتوفر فريق مدرب ومؤهّل لاستقبال العميل وتعريفه بكافة المنتجات التي يضمها المشروع من مساحات متفاوتة ومواقع أراضٍ وخصائص ومميزات في كامل المشروع وتبدأ رحلة العمل وتوجيهه عبر استعراض مشاريع المجموعة بشكل عام والنجاحات التي تحققت لمشاريع مماثلة وبعد ذلك تتم مناقشة العروض البيعية حسب رغبة العميل بالأرض التي تناسبه ومن ثم يقوم فريق المبيعات بإعداد العرض المالي واتباع سياسة المبيعات في توفير كافة المستندات اللازمة للتعاقد وتوقيع الأطراف المعنية في المجموعة بمن فيهم الإدارة العليا.

٣-٤.٧-٣ التسويق ومبيعات المشاريع السكنية والتجارية

يتم تطوير خطة التسويق والمبيعات الخاصة بالمشروع والمصممة بوجه خاص للسوق المستهدفة ذات الصلة، والتي عادةً ما تتضمن خطة الإطلاق واستراتيجية التسويق المستندة إلى الأفكار الرئيسية المقدمة من أقسام المبيعات والتسويق والتطوير.

تطلق الشركة استراتيجيتها التسويقية بمجرد حصولها على تصريح البناء. وتجمع استراتيجية التسويق الخاصة بالشركة بين الحملات ذات الأثر كفعاليات إطلاق المشاريع، والتسويق عبر الإنترنت ووسائل التواصل الاجتماعي من جهة، وتقديم تجربة بيع من الدرجة الأولى، من جهة أخرى. وإضافة إلى مبادرات الاتصالات التي تدعم فعاليات التسويق والتميز التجاري والترويجي التي تنظمها الشركة لمشاريعها، تمتلك الشركة نماذج معروضة للوحدات تعطي العملاء فكرة عن الشكل الذي ستكون عليه هيئة المشروع مما يتيح للعميل المحتمل حجز الوحدة السكنية قبل البدء ببنائها.

٣-٧-٥ العملاء وشروط البيع

٣-٧-٥-١ المراكز التجارية

(أ) المستأجرون

تستهدف المجموعة في تأجيرها للمراكز التجارية تصنيفاً معيناً من الماركات والعلامات التجارية المتوسطة والتي تقدم أسعاراً ومزايا مناسبة للبيئة المحيطة بها من السكان حيث تهتم المجموعة بمواءمة المراكز للتصميم والتنفيذ والبيئة الداخلية والعلامات التجارية المناسبة لتطلعات السكان لتحقيق الفائدة المرجوة من التطوير والخدمة التي تليق بهم. من جانب آخر تقدم المجموعة كافة نواحي الدعم اللوجستي والتسويقي للعلامات التجارية التي ترغب بالاستئجار ضمن المراكز التجارية وتقدم خدمة عملاء للإيفاء بمتطلبات العلاقة التأجيرية في خدمة ما بعد التأجير.

وفيما يلي تفاصيل إيرادات عقود الإيجار للمراكز التجارية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول ٣-٤٨: تفاصيل إيرادات عقود الإيجار في المراكز التجارية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

المساهمة في إيرادات قطاع المراكز التجارية (%)		إيرادات عقود الإيجار (مليون ريال سعودي)						المركز التجاري
		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		
المتنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٥,٠%	٢٦%	٢٥,٠%	٢٤,٠%	٢٣,١	٢٢,٥	٤٣,٦	٤٣,٤	عالية مول
٢٠,٠%	١٧,٠%	١٧,٠%	١٨,٠%	١٨,١	١٥,٠	٢٩,٨	٣٢,٤	الرمال سنتر
٢٢,٠%	٢١,٠%	٢٢,٠%	٢٢,٠%	٢٠,٦	١٨,٥	٣٨,٩	٣٩,٤	دانة مول
١٠,٠%	١٢,٠%	١١,٠%	١٤,٠%	٩,٢	١٠,٩	١٩,١	٢٤,٨	روشان مول
٩,٠%	١٠,٠%	١٠,٠%	١٠,٠%	٨,٣	٩,٠	١٧,٧	١٧,٣	الجامعة بلازا
٤,٠%	٤,٠%	٤,٠%	٤,٠%	٣,٥	٣,٦	٧,٤	٦,٣	الحويلات سنتر
٥,٠%	٥,٠%	٥,٠%	٤,٠%	٥,٠	٤,٠	٨,٥	٧,٦	الشرائع مول
٣,٠%	٣,٠%	٣,٠%	٢,٠%	٢,٧	٢,٣	٤,٨	٣,٤	مشارف هيلز سنتر

المساهمة في إيرادات قطاع المراكز التجارية (%)		إيرادات عقود الإيجار (مليون ريال سعودي)						المركز التجاري
		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		
المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
١,٠%	١,٠%	١,٠%	١,٠%	١,٢	١,١	٢,٠	٢,١	الدفى سنتر
١,٠%	١,٠%	١,٠%	١,٠%	٠,٧	٠,٨	١,٣	١,٦	مشارف سنتر
١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	٩٢,٤	٨٧,٧	١٧٣,١	١٧٨,٣	الإجمالي

المصدر: الشركة.

(ب) شروط الإيجار

تتراوح مدد الإيجار للمراكز التجارية بشكل عام ما بين سنة وخمس سنوات لمعظم المستأجرين، باستثناء محلات أسواق التموين الكبرى فتتراوح مدد عقود إيجارهم عادةً ما بين ١٢ و ٢٠ سنة تقريباً. وتتم مرحلة التأجير بعد موافقة المستأجر على الموقع واستعراض العرض التأجيري بعدة مراحل ومنها، أخذ الموافقة من فريق التأجير في الشركة، والتوقيع على العرض التأجيري من جهة العميل، وتحويل الدفعة الأولى من قيمة التأجير عن الستة أشهر الأولى بعد توقيع اتفاقية التأجير، وتوقيع سند لأمر لمبلغ الستة أشهر التالية، وتسليم الوحدة المستأجرة (المعرض المستأجر) للعميل، واستلام المخططات من العميل ومراجعتها واعتمادها من قبل إدارة أعمال تجهيزات المركز التجاري.

ويتم توقيع اتفاقيات الإيجار من قبل المستأجر والمجموعة عبر العقد الموحد من قبل منصة إيجار والذي يحدد كافة الالتزامات بين الطرفين وتوثيق كافة الشروط والمتطلبات والفترات والأمور المالية التي تضمن حقوق كلا الطرفين.

عادةً ما يشمل عقد الإيجار -من بين أمور أخرى- ما يلي:

- شروط دفع قيمة الإيجار.
- شروط تسليم الوحدات التجارية وتاريخه.
- مدة الإيجار وتجديده.
- أسباب وحالات انقضاء عقد الإيجار.

٣-٥-٧-٢ مشاريع التطوير العقاري

(أ) العملاء المستهدفون

تهدف الشركة إلى أن تكون جاهزة لتحديد فرص النمو في ظل ظروف السوق المختلفة من أجل تحقيق الهدف النهائي المتمثل في زيادة تشجيع الثقافة التي تتمحور حول العملاء والارتقاء بتجاريتهم كما تهدف الشركة إلى تحديد الطبقة المستهدفة من العملاء عبر اختيار مشاريع مميزة في مواقع استراتيجية تعطي العميل مساحة واسعة من الخيارات وتنوعاً كبيراً في الخدمات وقرب المواقع من مناطق الجذب والاهتمام السياحية والترفيهية الخاصة بالمدينة المزرمع تطوير المشروع ضمنها كما تستهدف الشركة.

علاوة على ذلك، تهدف الشركة إلى تقديم قيمة مميزة لعملائها من خلال الاستمرار في الاستفادة من شراكاتها الحالية والتوسع الاستراتيجي في تحالفاتها وشراكاتها مع العلامات التجارية العالمية ورواد القطاع لتوسيع عروض المنتجات وتوسيع شبكة عملائها وتطوير ميزة تنافسية على أقرانها من أجل تحقيق النمو في نهاية المطاف والحفاظ على مكانة الشركة الناجحة على المدى الطويل من خلال خطوط أعمالها الشاملة التي تشكل منظومة متكاملة لتلبية متطلبات السوق باشمالها على كافة الأعمال (بداية من التصميم وحتى خدمات ما بعد التسليم). قامت الشركة بتوسيع قاعدة عملائها في ضوء قدراتها البارزة في التطوير والتنفيذ والتي قادت الشركة إلى تحقيق نجاح كبير في إنشاء اسم تجاري قوي مرتبط بجودة المنتجات العالية.

وفيما يلي تفاصيل إيرادات المجموعة من قطاع تطوير المشاريع للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول ٣-٤٩: تفاصيل إيرادات المجموعة من قطاع تطوير المشاريع للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

المساهمة في إيرادات قطاع تطوير المشاريع (%)		إيرادات المشروع (مليون ريال سعودي)						المشروع ^(١)
		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		
فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م
٠,٠%	٦,٥%	٦,٣%	١٥,٣%	٠	٢٤,٥	٢٩,٨	٦٨,٣	مشارف
٠,٠%	٢,٦%	٣,١%	٢٢,٩%	٠	١٠,٠	١٤,٧	١٠٢,٥	مشارف هيلز
١٠٠,٠%	٩٠,٩%	٩٠,٦%	٦١,٨%	١٠٨,٦	٣٤٤,٣	٤٣٠,٠	٢٧٦,٤	مخطط تلاله
١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	١٠٠,٠%	١٠٨,٦	٣٧٨,٨	٤٧٤,٧	٤٤٧,٣	الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) تم اكتمال المشاريع.

(ب) شروط البيع

تفرض المجموعة شروط بيع لكل عميل بحسب طريقة شراء الوحدة السكنية، وتنقسم طرق الشراء إلى ثلاثة أنواع رئيسية وهي:

١. **بيع الوحدة السكنية بنظام النقد الكامل:** وهو أن يقوم العميل بدفع قيمة الوحدة السكنية وعلى دفعة كاملة بدون أقساط أو دفعات.

وتخضع شروط البيع في هذا النوع من البيع للشروط الداخلية الخاصة بالمجموعة من الإدارة القانونية والموافقات من الإدارة العليا ولكن في مجملها تتم عبر الدفع النقدي المقدم لحجز الوحدة بمبلغ (١٠٠,٠٠٠) عشرة آلاف ريال سعودي كمبلغ حجز أولي على أن يتم دفع المبلغ كاملاً للوحدة السكنية مباشرة بعد إخطار العميل بجاهزية الوحدة لنقل الملكية إليه.

٢. **بيع الوحدة السكنية بنظام التمويل البنكي (القروض البنكية):** وهو أن يتقدم العميل بطلب شراء الوحدة عن طريق بنك تجاري بحيث يقوم البنك بشراء الوحدة السكنية نيابة عن العميل وتظل الوحدة تحت ملكية البنك ويقوم العميل بسداد أقساط الوحدة السكنية إلى البنك.

بهذا النوع من البيع، يتم حجز الوحدة السكنية للعميل عند تسديده لمبلغ (٥٠,٠٠٠) خمسون ألف ريال سعودي، وعند جاهزية الموقع للاستلام، يتم إرسال فواتير مباشرة إلى البنك الذي حدده العميل وعادة ما يجري السداد في غضون ٢٥ إلى ٣٥ يوماً من تاريخ الفاتورة.

٣. **بيع الوحدة السكنية بنظام البيع على الخارطة:** وهو أن يتم فيه استعراض الوحدة السكنية قبل البد بالبناء عبر مخططات تصميمية وثلاثية الأبعاد ويتم حجز الوحدة السكنية من قبل العميل قبل الانتهاء من المشروع السكني ذي الصلة.

إن تفاصيل البيع تخضع لأطراف متعددة واشترطات ومواصفات تفصيلية ومراحل مزمنة للتصميم والتنفيذ والتسليم والتخارج كما يتم تزمين عمليات الدفع من قبل حساب الضمان للمجموعة ضمن مدد واضحة كما سيتم بيانها أدناه:

يقوم العميل عند توقيعه عقد البيع المتعلقة بوحدة سكنية بنظام البيع على الخارطة بسداد دفعة أولية تبلغ قيمتها نسبة ٢٠,٠% من سعر الشراء تودع في حساب ضمان تحتفظ به المجموعة. ويوافق العميل، بموجب عقد، على سداد المبلغ المتبقي من سعر الشراء على أقساط يودعها في حساب الضمان الخاص بالمجموعة وفقاً للجدول الزمني للسداد المتفق عليه مسبقاً، والذي يتم سداد الأقساط اللاحقة بموجبه عند إنجاز مراحل بناء محددة.

تحدد رخصة البيع على الخارطة الخاصة بالمجموعة ما تم الاتفاق عليه بالنسبة للجدول الزمني للسداد والمراحل الرئيسية لإنجاز أعمال البناء. وبموجب شروط الرخصة، تلتزم الشركة بتقديم تقارير شهرية إلى (وافي) يُعدّها المستشار المشرف وتحمل توقيع محاسب عام خارجي. بعد استلام التقارير المرحلية، يُسمح للمجموعة بإصدار فاتورة للعميل بالقسط الذي يقابل المرحلة الرئيسية المنجزة من أعمال البناء. وتؤكد وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان للبنك القائم فيه حساب الضمان أنه يجوز للشركة سحب الدفعة لتمويل أعمال البناء بمجرد استلامها.

وتنصّ شروط الدفع الخاصة بالشركة على أنّ يتم دفع كل قسط خلال ٢١ يوم عمل من تاريخ الفاتورة ذات الصلة. يعتمد معظم العملاء على مواردهم الخاصة لتمويل الدفعة الأولية البالغة نسبة ٢٠,٠٪، ولكنهم يحصلون على قروض من البنوك لتمويل دفعات الأقساط المتبقية. وفي حال اعتماد العملاء على قرض بنكي للسداد، يتم إرسال الفواتير مباشرةً إلى البنك الذي حدده العميل وعادةً ما يجري السداد في غضون ٢٥ إلى ٣٥ يوماً من تاريخ الفاتورة. كما تقدم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان حوافز لبعض المشاريع، حيث يتسلم المستفيدون الذين يختارون شراء وحدات سكنية ضمن هذه المشاريع قروضاً بدون فوائد تصل إلى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. يلتزم العملاء بسداد القسط النهائي البالغة قيمته نسبة ٥,٠٪ من سعر الشراء بمجرد نقل سندات ملكية الوحدة إليهم.

وفي جميع أنواع البيع، يلتزم المشتري بدفع ضريبة التصرفات العقارية والمتصلة بسداد سعر الشراء (وذلك ما لم يتم إعفاؤه منها).

٦.٧-٣ تقنية المعلومات

تمتلك المجموعة برامج وأنظمة التقنية التالية:

١.٦.٧-٣ فيوجن (Oracle)

يقدم برنامج فيوجن حلاً متكاملًا لإدارة عمليات الشركة حيث إنه يقوم بإدارة الأقسام المالية والمحاسبية وسلاسل التوريد وعقود المشاريع وإدارة التكاليف والموارد البشرية ورواتب العاملين لدى المجموعة. ويهدف البرنامج إلى تحسين الإنتاجية، وتمكين استراتيجيات الأعمال الجديدة واستراتيجيات النمو، وإلغاء التكاليف والحد من عدم الكفاءة، وتوسيع نطاق المعرفة ببيانات الأعمال الرئيسية، وتعزيز المرونة والقدرة على التحكم، وأتمتة سير العمل.

٢.٦.٧-٣ نظام YARDI (ياردي)

يقوم نظام YARDI (ياردي) بإدارة عمليات المراكز التجارية وتأجيرها وإدارة الأصول المادية ومراقبة الممتلكات القيمة المملوكة للمجموعة ويحافظ عليها. كما يمكن النظام المجموعة من التواصل بشكل فعال مع مستأجري مراكزها التجارية وخدمتهم.

٣.٦.٧-٣ برنامج إدارة تجربة العميل (CRM)

برنامج إدارة تجربة العميل (CRM) وهو برنامج يقوم بتحليل العملية التي يتفاعل من خلالها العميل مع المجموعة بدءًا من الوعي بالعلامة التجارية، مرورًا بالشراء، وحتى ما بعد البيع. ويهدف إلى اكتساب المزيد من الفرص التسويقية للمبيعات وتحسين مسار المبيعات وتعزيز الإنتاجية وتحسين رضا العملاء.

عطفًا على حجم قاعدة البيانات التي تديرها المجموعة والتي تتضمن بيانات العملاء، فإن حماية البيانات وأمن تقنية المعلومات يمثلان أولوية رئيسية للمجموعة. ويتم تقديم جميع الخدمات في مركز البيانات الآمن الخاص بالمجموعة. ولضمان حماية كل الأنظمة والبيانات بشكل كافٍ من الفيروسات والرسائل التطفلية وأشكال القرصنة أو الهجمات الأخرى، تستثمر المجموعة بشكل مستمر في ترقية وتطوير الأنظمة والبنية الأساسية وبروتوكولات الأمان لحماية بياناتها الخاصة من تعرضها للتدمير أو السرقة أو الاحتيال أو إساءة الاستخدام. يرجى أيضًا الرجوع إلى القسم (٢-١-٣٩) (المخاطر المتعلقة بأعطال نظم تقنية المعلومات).

٧.٧-٣ ضمان الجودة

لدى المجموعة فريق مختص لضمان الجودة، ويقوم الفريق بمراقبة الالتزام بضوابط الجودة خلال جميع مراحل التطوير العقاري، ويرأسهم مدير المنشآت وضمان الجودة والذي يقوم بمراقبة ومتابعة جودة تنفيذ المشاريع ومدى الالتزام بالمعايير والإجراءات المعتمدة من قبل المجموعة. كما تقوم المجموعة بتعيين مشرف لكل مشروع تقوم المجموعة بإنشائه، والذي يقوم بدوره بمتابعة مراحل بناء المشروع المبني والتأكد من تطبيق معايير المجموعة. وفيما يخص المراكز التجارية، لدى المجموعة إدارة مرافق مختصة والتي تم إنشاؤها لغرض المحافظة على جودة المراكز التجارية من خلال متابعة إجراءات الصيانات الدورية التي تتم بشكل أسبوعي أو شهري أو سنوي بحسب الحاجة.

٨-٧-٣ المواقع الجغرافية والعمليات

يقع المقر الرئيسي للمجموعة في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية، كما لدى المجموعة ثمانية فروع تقع في المدن الرئيسية في المملكة. ولا توجد أي أعمال أو أصول للمجموعة خارج المملكة.

تحدد المجموعة مواقع الفروع بناءً على عدد من العوامل، بما في ذلك عدد السكان ومعدلات الدخل ومعلومات العملاء. ويوضح الجدول التالي مواقع فروع المجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م:

الجدول ٣-٥٠: تفاصيل التواجد الجغرافي للمجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

الفرع	رقم السجل التجاري	التاريخ
جدة - المقر الرئيسي	٤٠٣٠١٤٨٥٥٥	١٤٢٥/٠٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٠٤/٠٤/١٣ م)
جدة	٤٠٣٠١٧٣٨٨٥	١٤٢٨/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٠٧/١١/١٤ م)
بنبع	٤٧٠٠٠١٠٣١٧	١٤٢٨/٠٧/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٧/٢٣ م)
المدينة المنورة	٤٦٥٠٠٣٨٨٦٥	١٤٢٨/٠٤/١٥ هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٥/٠٢ م)
مكة المكرمة	٤٠٣١٠٥٢٢٧٢	١٤٢٩/٠١/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٢/٠٥ م)
الجبيل	٢٠٥٥١٢٢٨٣٤	١٤٣٩/٠٥/٢٢ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/٠٨ م)
الرياض	٢٠٥٥١٢٢٨٦٩	١٤٣٩/٠٥/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٤ م)
جدة	١٠١٠٩٣٤٥٢٣	١٤٣٩/٠٥/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٤ م)
جدة	٤٠٣٠٦٠٤٨٥٣	١٤٣٩/٠٥/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٤ م)

المصدر: الشركة.

٩-٧-٣ الجوائز والإنجازات

حصلت الشركة على جوائز عديدة منذ تأسيسها. ويوضح الجدول التالي الجوائز التي حصلت عليها الشركة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٥١: الجوائز التي حصلت عليها المجموعة كما في تاريخ هذه النشرة

م	الجائزة	العام
١	أفضل بيئة عمل لجيل الألفية	٢٠٢١ م
٢	أفضل بيئة عمل لفئة المواطنين.	٢٠٢١ م
٤	أفضل بيئة عمل في آسيا.	٢٠١٩ م
٥	جائزة أفضل بيئة عمل في المملكة.	٢٠١٧ م
٦	الجائزة الذهبية للشرق الأوسط وشمال إفريقيا لفئة الحملة التسويقية الرقمية المقدمة إلى روشان مول.	٢٠١٥ م
٧	أفضل مجمع تجاري على مستوى آسيا والخليج المقدمة إلى عالية مول ودانة مول والعزيرية مول (مركز تجاري سابق للمجموعة)	٢٠١٥ م
٨	أفضل مجمع تجاري على مستوى آسيا المقدمة إلى روشان مول من فئة (الإعلام الجديد والتكامل الرقمي والحملة).	٢٠١٥ م
٩	أفضل ديكور لمجمع تجاري لشهر رمضان على مستوى آسيا المقدمة إلى دانة مول والجامعة بلازا وعالية مول وروشان مول.	٢٠١٥ م
١٠	جائزة أفضل بيئة عمل في المملكة.	٢٠١٥ م
١١	أفضل مشروع تجاري متعدد الاستخدامات من سيتي سكيب.	٢٠١٥ م
١٢	أفضل مشروع لقطاع التجزئة من ستي سكيب.	٢٠١٤ م
١٣	جائزة مجلس مراكز الشرق الأوسط عن حملة إعادة الافتتاح لمجمع روشان مول وعن الحملة الصحية في روشان مول وعن الحملة التسويقية الصيفية الكبرى.	٢٠١٤ م
١٤	جائزة أفضل بيئة عمل في المملكة.	٢٠١٤ م
١٥	جائزة الإنجازات من مجلة إربيان بيزنس.	٢٠١٣ م
١٦	جائزة أفضل مطور عقاري المقدمة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	٢٠١٢ م، ٢٠١٣ م
١٧	تكريم من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان كأفضل مشروع إسكاني (مشارف هيلز).	٢٠١٢ م
١٨	جائزة أفضل بيئة عمل في المملكة.	٢٠١٢ م

المصدر: الشركة.

٨-٣ استمرارية الأعمال

لم يكن هناك أي تعليق أو انقطاع لأعمال الشركة خلال فترة الاثني عشر شهراً السابقة لتاريخ هذه النشرة قد أثرت أو تؤثر بشكل كبير في الوضع المالي، ولا يُتوقع حدوث أي تغييرات جوهرية في طبيعة أعمال الشركة.

هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

عـ

1.4 هيكل الملكية

يبلغ رأس مال الشركة الحالي ملياًراً ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل وبقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، ويوضح الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة للشركة قبل الطرح وبعده:

الجدول ٤-١: هيكل الملكية المباشرة للشركة قبل الطرح وبعده

بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
المساهمين من غير الجمهور						
٣٤٨,٠٣١,٨٢٠	%٢٩,٠٠٢٧	٣٤,٨٠٣,١٨٢	٣٥٨,٧٩٥,٦٨٠	%٢٩,٨٩٩٦	٣٥,٨٧٩,٥٦٨	شركة مجموعة صافولا
١٠٥,٢١٦,٢٣٠	%٨,٧٦٨٠	١٠,٥٢١,٦٣٣	١٠٨,٤٧٠,٤٣٠	%٩,٠٣٩٢	١٠,٨٤٧,٠٤٣	شركة القدس العربية للتجارة
١٠٣,١٩٠,٣٣٠	%٨,٥٩٩٢	١٠,٣١٩,٠٣٣	١٠٦,٣٨١,٧٧٠	%٨,٨٦٥١	١٠,٦٣٨,١٧٧	شركة جريز للتطوير التجاري
٧٨,٩٢٠,١١٠	%٦,٥٧٦٧	٧,٨٩٢,٠١١	٨١,٣٦٠,٩٤٠	%٦,٧٨٠١	٨,١٣٦,٠٩٤	شركة بنك البلاد
٢٨,٠٠٢,٢٢٠	%٢,٣٣٣٥	٢,٨٠٠,٢٢٢	٢٨,٨٦٨,٢٧٠	%٢,٤٠٥٧	٢,٨٨٦,٨٢٧	شركة الفضل للاستثمارات
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	شركة الزامل للاستثمار الصناعي
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	شركة مجموعة الزامل القابضة
١٤,٧٠٦,١٤٠	%١,٢٢٥٥	١,٤٧٠,٦١٤	١٥,١٦٠,٩٧٠	%١,٢٦٣٤	١,٥١٦,٠٩٧	شركة جريز للتسويق
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	شركة رابية للتجارة
٥,٨٢٠,٠٠٠	%٠,٤٨٥٠	٥٨٢,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	%٠,٥٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	شركة جدة القابضة للتطوير
٢,٣٢٧,٩٨٠	%٠,١٩٤٠	٢٣٢,٧٩٨	٢,٣٩٩,٩٨٠	%٠,٢٠٠٠	٢٣٩,٩٩٨	نضال عبدالمجيد مجموع
٧٤٦,٨٧٥,٣٧٠	%٦٢,٢٤	٧٤,٦٨٧,٥٣٧	٧٦٩,٩٧٤,٥٨٠	%٦٤,١٦	٧٦,٩٩٧,٤٥٨	إجمالي الأسهم المملوكة لغير الجمهور
المساهمون من الجمهور						
٥١,٢١٦,٥٧٠	%٤,٢٦٨٠	٥,١٢١,٦٥٧	٥٢,٨٠٠,٥٩٠	%٤,٤٠٠٠	٥,٢٨٠,٠٥٩	شركة أحمد ناغي وأولاده
٥١,٢١٦,٥٧٠	%٤,٢٦٨٠	٥,١٢١,٦٥٧	٥٢,٨٠٠,٥٩٠	%٤,٤٠٠٠	٥,٢٨٠,٠٥٩	أحمد إبراهيم المصباحي
٤٥,٩١٧,٧٠٠	%٣,٨٢٦٥	٤,٥٩١,٧٧٠	٤٧,٣٣٧,٨٤٠	%٣,٩٤٤٨	٤,٧٣٣,٧٨٤	شركة العليان المالية
٣٣,٠٨٨,٧٩٠	%٢,٧٥٧٤	٣,٣٠٨,٨٧٩	٣٤,١١٢,١٥٠	%٢,٨٤٢٧	٣,٤١١,٢١٥	جمعية الأطفال ذوي الإعاقة
٢٩,٧٧١,٥٧٠	%٢,٤٨١٠	٢,٩٧٧,١٥٧	٣٠,٦٩٢,٢٤٠	%٢,٥٥٧٧	٣,٠٦٩,٢٣٤	شركة أوج للاستثمار
٢٧,١٤٠,٨٩٠	%٢,٢٦١٧	٢,٧١٤,٠٨٩	٢٧,٩٨٠,٣٠٠	%٢,٣٣١٧	٢,٧٩٨,٠٣٠	شركة طيبة للاستثمار
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	صالح محمد بن لادن
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢٥	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٥٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	الشركة العقارية السعودية
٢٤,٥٠٤,٠٤٠	%٢,٠٤٢٠	٢,٤٥٠,٤٠٤	٢٥,٣٦١,٩٠٠	%٢,١٠٥٢	٢,٥٢٦,١٩٠	عبدالمحسن محمد الزكري
١٣,٧٤٠,٥٨٠	%١,١٤٥٠	١,٣٧٤,٠٥٨	١٤,١٦٥,٥٥٠	%١,١٨٠٥	١,٤١٦,٥٥٥	شركة روافد الجود للاستثمار
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	شركة نسما العقارية
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	طلال يوسف زاهد
٧,٨٨٦,٥٥٠	%٠,٦٥٧٢	٧٨٨,٦٥٥	٨,١٢٠,٤٦٠	%٠,٦٧٧٥	٨١٣,٠٤٦	سليمان محمد سندي
٧,٧٩٨,٧٠٠	%٠,٦٤٩٩	٧٧٩,٨٧٠	٨,٠٣٩,٩٠٠	%٠,٦٧٠٠	٨٠٣,٩٩٠	محمد سليمان أبانمي
٧,٦٥٠,٥٢٠	%٠,٦٣٧٥	٧٦٥,٠٥٢	٧,٨٨٧,١٣٠	%٠,٦٥٧٣	٧٨٨,٧١٣	أمين محمد شاكر
٥,٨٢٠,٠٠٠	%٠,٤٨٥٠	٥٨٢,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	%٠,٥٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	شركة نهلة للتجارة والمقاولات
٥,٢٦١,٣٤٠	%٠,٤٣٨٤	٥٢٦,١٣٤	٥,٤٢٤,٠٦٠	%٠,٤٥٢٠	٥٤٢,٤٠٦	شركة مورد القابضة



بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
٥,١٩٩,١٣٠	%٠,٤٣٣٣	٥١٩,٩١٣	٥,٣٥٩,٩٣٠	%٠,٤٤٦٧	٥٣٥,٩٩٣	يزيد سليمان أبانمي ^(٢)
٥,١١٦,٦٨٠	%٠,٤٣٦٤	٥١١,٦٦٨	٥,٣٧٤,٩٣٠	%٠,٤٣٩٦	٥٣٧,٤٩٣	وليد سليمان أبانمي ^(٣)
٤,٠٨٥,٠٦٠	%٠,٣٤٠٤	٤٠٨,٥٠٦	٤,٣١١,٤٠٠	%٠,٣٥١٠	٤٢١,١٤٠	موضي صالح المسفر
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	سلطانة سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	أمل سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	مي سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	ريهام سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	ريم سليمان أبانمي
٢,٠٦١,٤٠٠	%٠,١٧١٨	٢٠٦,١٤٠	٢,١٣٥,١٥٠	%٠,١٧٧١	٢١٢,٥١٥	نهلى أسعد الزهير
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	فاتة أمين شاکر
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	محمد أمين شاکر
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	روتانا أمين شاکر
٩٦١,٩٩٠	%٠,٠٨٠٢	٩٦,١٩٩	٩٩١,٧٤٠	%٠,٠٨٢٦	٩٩,١٧٤	مروان محمد الطيش
١٣٣,٣١٠	%٠,٠١١١	١٣,٣٣١	١٣٧,٤٣٠	%٠,٠١١٥	١٣,٧٤٣	ديما رامز الحلبي
٦٨,٧١٠	%٠,٠٠٥٧	٦,٨٧١	٧٠,٨٤٠	%٠,٠٠٥٩	٧,٠٨٤	كريم مروان الطيش
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	الفهدة أحمد الدخيل
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	موضي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	خالد وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	تركي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	الجازي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	فيصل وليد أبانمي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	فيصل سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سحر سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سلطان سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	نوف سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	هيفاء سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	غرام سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سوسن أحمد سيف الدين
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	زياد سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	محمد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	فيصل عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	زياد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	مريم ناصر الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	أروى عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	الجوهرة عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	رنا عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	عبدالمحسن محمد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	مها محمد عبدالمحسن الزكري
٤١٧,١٢٤,٦٣٠	%٣٤,٧٦	٤١,٧١٢,٤٦٣	٤٣٠,٠٢٥,٤٢٠	%٣٥,٨٤	٤٣,٠٠٢,٥٤٢	إجمالي الأسهم المملوكة للجمهور
٣٦,٠٠٠,٠٠٠	%٣,٠	٣,٦٠٠,٠٠٠	-	-	-	إجمالي الأسهم المملوكة للمساهمين المكتتبين من فئة الجمهور

بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) نسب المساهمة تقريبية.

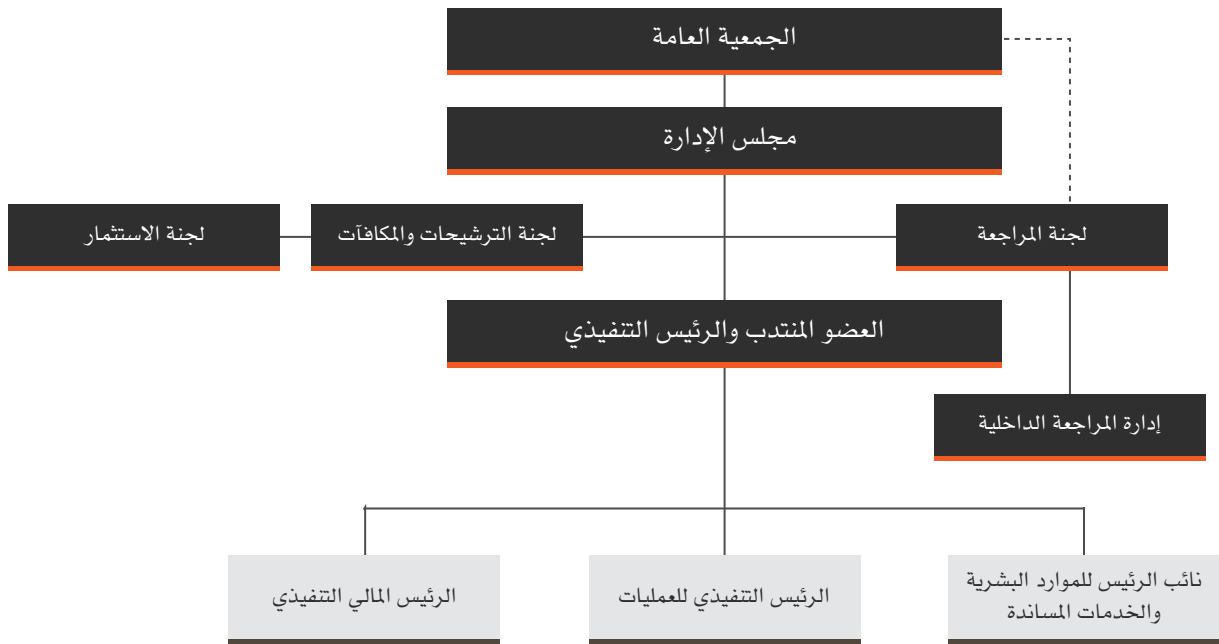
(٢) يمتلك يزيد سليمان أبانمي ٢٥,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٥٠,٠٪ من حصص شركة روافد الجود للاستثمار (والتي بدورها تمتلك ٤١٦,٥٥٥ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل ١,١٨٥٪ من أسهمها). ونتيجة لذلك، يمتلك يزيد سليمان أبانمي ٧٠٨,٢٧٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٦٪ من أسهم الشركة.

(٣) يمتلك وليد سليمان أبانمي ٢٥,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٥٠,٠٪ من حصص شركة روافد الجود للاستثمار (والتي بدورها تمتلك ٤١٦,٥٥٥ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل ١,١٨٥٪ من أسهمها). ونتيجة لذلك، يمتلك وليد سليمان أبانمي ٧٠٨,٢٧٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٦٪ من أسهم الشركة.

٢-٤ الهيكل التنظيمي

يعهد المساهمون بالشركة إلى مجلس الإدارة مسؤولية التوجيه العام للشركة والإشراف عليها ومراقبتها. كما يعهد مجلس الإدارة إلى الإدارة العليا للشركة وخاصةً الرئيس التنفيذي مسؤولية إدارة الأعمال اليومية العامة للشركة. ويوضح الرسم التالي الهيكل التنظيمي للشركة:

الشكل ٤-١: الهيكل التنظيمي للشركة



المصدر: الشركة.

٣-٤ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

١.٣-٤ تشكيل مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من تسعة (٩) أعضاء تعينهم الجمعية العامة عن طريق التصويت التراكمي (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٨-١٣) (ملخص النظام الأساسي)). ويحدد نظام الشركات والنظام الأساسي ولائحة الحوكمة الداخلية للشركة مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة. وقد تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة الحالي بموجب قرار الجمعية العامة للشركة بتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م). وتبدأ الدورة الحالية لمجلس الإدارة والتي مدتها ثلاث (٣) سنوات اعتباراً من تاريخ ١٤٤٤/٠٤/٠٢ هـ (الموافق ٢٧/١٠/٢٠٢٢ م). يوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٢: مجلس إدارة الشركة

م.د	الاسم	المنصب	الجنسية	صفة العضوية/الاستقلالية ^(٨)	نسبة الملكية المباشرة ^(١)		نسبة الملكية غير المباشرة ^(١)		تاريخ التعيين ^(١)
					قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	
١	د. زهير عبدالقادر بكري البكري ^(٢)	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/غير مستقل	-	-	٢,٧٥٦٩	٢,٦٧٤٢	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م)
٢	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل ^(٤)	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/غير مستقل	-	-	١,٧٧٣٠	١,٧١٩٨	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م)
٣	نضال عبدالمجيد جميل جمجوم	العضو المنتدب	سعودي	تنفيذي/غير مستقل	٠,٢٠٠٠	٠,١٩٤٠	-	-	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م)
٤	محمد عبدالقادر محمد الفضل ^(٤)	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/غير مستقل	-	-	٠,٥١٣٧	٠,٤٩٨٣	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م)
٥	بندر عبدالرحمن عبدالله الزامل	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/غير مستقل	-	-	-	-	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م)
٦	عبدالله محمد عبدالله العريفي ^(١)	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/غير مستقل	-	-	٠,٠٠٠٨	٠,٠٠٠٨	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م)
٧	وليد خالد ياسين فطاني ^(٧)	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/غير مستقل	-	-	٠,٠٠٠١	٠,٠٠٠١	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م)
٨	عبدالرحمن محمد رمزي عداس	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي/غير مستقل	-	-	-	-	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م)
٩	د. عماد علي محمد الجحدلي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي / مستقل	-	-	-	-	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢ م)

المصدر: الشركة.

^(١) نسب المساهمة تقريبية.

^(٢) التواريخ الواردة في هذا الجدول هي تواريخ التعيين في المناصب الحالية لمجلس الإدارة. وتوضح السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة الواردة في القسم (٤-٣) (السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس) تواريخ تعيين كل منهم في مجلس الإدارة أو أي منصب آخر.

^(٣) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك د. زهير عبدالقادر بكري البكري كامل رأس مال شركة أجيال التوحيد، والتي تمتلك ٣٠,٥٠٠ حصة في شركة روافد الحضارة (تمثل ٣٠,٥٪ من أسهمها)

والتي تمتلك كامل رأس مال شركة القدس العربية للتجارة المحدودة بشكل مباشر وغير مباشر (والتي بدورها تمتلك ١٠,٨٤٧,٠٤٢ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر بنسبة تملك تبلغ ٩,٠٤٪ من الأسهم). ونتيجة لذلك، يمتلك د. زهير عبدالقادر بكري البكري ٣,٢٠٨,٢٤٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٢,٦٧٤٣٪ من أسهمها.

(٤) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل كامل رأس مال شركة حرمه الوطنية، والتي بدورها تمتلك ٩٠,١٠٠,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٢٠٪ من أسهم شركة جريز للاستثمارات التجارية، والتي تمتلك كامل رأس مال شركة جريز للتطوير التجاري (والتي بدورها تمتلك ١٠,٦٣٨,١٧٧ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر). ونتيجة لذلك، يمتلك عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل ٢,١٢٧,٦٢٥ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ١,٧٧٣٠٪ من أسهمها.

(٥) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك محمد عبدالقادر محمد الفضل ٢,٩١٦ حصة في شركة مجموعة الفضل والتي تمثل ٢٩,١٦٪ من أسهمها، والتي تمتلك ١,٠٠٠ حصة في شركة الفضل للاستثمارات والتي تمثل ما نسبته ٥٠٪ من أسهمها (والتي بدورها تمتلك ٢,٨٨٦,٨٢٧ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر). بالإضافة إلى ذلك، يمتلك محمد عبدالقادر محمد الفضل ٢٥٠ سهمًا في شركة محمد عبدالقادر الفضل والتي تمثل ما نسبته ٢٥٪ من أسهمها، والتي تمتلك ٥٢,٠٠٠ حصة في شركة رابية للتجارة والتي تمثل ما نسبته ٦٥٪ من أسهمها (والتي بدورها تمتلك ١,٢٠٠,٠٠٠ سهم من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل ما نسبته ١,٠٠٠٪) ونتيجة لذلك، يمتلك محمد عبدالقادر محمد الفضل ٦١٦,٤٧٧ سهم تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٥,٥١٢٧٪ من أسهمها.

(٦) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك عبدالله محمد عبدالله العريضي ١٤٢,٤٠٠ سهم في بنك البلاد والتي تمثل ما نسبته ١٤٢,٤٠٠٪ من أسهمها (والذي بدوره يمتلك ٨,١٣٦,٠٩٤ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل نسبة ٦,٧٨٠١٪). ونتيجة لذلك، يمتلك عبدالله محمد عبدالله العريضي ١,٠١٢ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٠٠٠٨٪ من أسهمها.

(٧) كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك وليد خالد ياسين فطاني ٢,٠٢٦ سهمًا في شركة مجموعة صافولا والتي تمثل ما نسبته ٣٧٩٤١,٠٠٠٪ من أسهمها (والتي بدورها تمتلك ٢٥,٨٧٩,٥٦٨ سهمًا من أسهم الشركة بنسبة تملك تبلغ ٢٩,٩٠٪). ونتيجة لذلك، يمتلك وليد خالد ياسين فطاني ١٣٦ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٠٠١٪ من أسهمها.

(٨) بالنسبة للعضو المستقل: فهو عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي والذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، ولا تطبق عليه أي من عوارض الاستقلال المنصوص عليها فيما يلي:

- أن يكون مالكا لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
- أن يعمل أو كان يعمل موظفًا خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكا لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراسم الحسابات وكبار الموردين خلال العامين الماضيين.
- أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانته تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال أو عن ٥,٠٠٪ من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانته أيهما أقل.
- أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.

أمين سر مجلس الإدارة الحالي هو عاصم عاطف علي العمري، والذي تم تعيينه بقرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ١١/٠٩/٢٠٢٢م) (ولمزيد من التفاصيل حول ملخص السيرة الذاتية لأمين السر، يرجى مراجعة القسم (٤-٣-١٠) (عاصم عاطف علي العمري، أمين سر مجلس الإدارة)).

٢.٣.٤ مسؤوليات مجلس الإدارة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة في نظام الشركات ولوائحه التنفيذية ونظام الشركة الأساس، يكون لمجلس الإدارة كافة الصلاحيات لإدارة أعمال الشركة والإشراف على شؤونها. يعهد مجلس الإدارة إلى الإدارة العليا بالشركة بمسؤولية إدارة أعمال الشركة اليومية العامة.

يُعهد ببعض الصلاحيات للجان مجلس الإدارة وهي لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة الاستثمار (ويُشار إليها مجتمعة باسم «اللجان»)، إضافةً إلى عدد من الأقسام الإدارية التي تتولى مسؤولية التعامل مع مجموعة من المسائل التشغيلية والمتعلقة بالأعمال. وبالإضافة إلى ذلك، يحتفظ مجلس الإدارة بصلاحيات تشكيل أي عدد من اللجان يراها ضرورية للقيام بأعمال الحوكمة والإشراف وإدارة عمليات الشركة بفاعلية، أو تفويض بعض صلاحياته إلى عضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة أو إلى أطراف أخرى. وتقع المسؤولية النهائية عن الشركة على عاتق مجلس الإدارة بغض النظر عن أي تفويضات من جانبه.

يمكن تلخيص مسؤوليات مجلس الإدارة ورئيس المجلس وأمين السر على النحو التالي:

١.٢.٣.٤ مجلس الإدارة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها داخل وخارج المملكة. ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، تم تفويض مجلس الإدارة بأوسع الصلاحيات لإدارة أعمال الشركة. وتتضمن صلاحيات ومسؤوليات مجلس الإدارة ما يلي:

- وضع لائحة داخلية لأعمال المجلس.
- إقرار رؤية الشركة واستراتيجياتها وخطط عملها والموافقة على خططها وميزانياتها التشغيلية وميزانياتها الرأسمالية وغيرها.
- الموافقة على اللوائح الداخلية التي تنظم آلية العمل في الشركة وعلاقتها مع الغير؛ المالية والتجارية والإدارية والفنية والرقابية والسياسات واللوائح الخاصة بالعاملين فيها.
- تعيين المسؤولين عن إدارة الشركة من ذوي الخبرة والكفاءة حسبما يراه المجلس وتحديد واجباتهم ومكافأته.

- تفويض المسؤولين عن إدارة الشركة بصلاحيحة التوقيع باسم الشركة في حدود القواعد التي يضعها مجلس الإدارة.
- إبرام كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات والاتفاقيات، بما في ذلك دون حصر الإفراج للعقارات وقبول ذلك وبذل الثمن وقبضه أمام كتابات العدل والجهات الرسمية الأخرى وأي جهة أخرى ذات صلة، وعقود الاستثمار وعقود الشراء والبيع والإيجار والاستئجار والوكالات والامتياز وعقود التحوط المالي، وغيرها من المستندات والقيود والمعاملات والصفقات نيابة عن الشركة والدخول في المناقصات نيابة عنها.
- فتح وإدارة وتشغيل وإغلاق الحسابات البنكية والاستثمارية وإصدار الشيكات والاعتمادات والسحب والإيداع والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات والشيكات وإصدار كافة الضمانات والكفالات والكمبيالات والرهونات وتحرير السندات لأمر وغير ذلك من الأوراق التجارية والقيام بكافة المعاملات وإبرام الاتفاقيات والصفقات المصرفية والحصول على التمويل الإسلامي وغير ذلك من التسهيلات الائتمانية الإسلامية من صناديق ومؤسسات التمويل الحكومية والبنوك التجارية والبيوت المالية وشركات الائتمان وأي جهة ائتمانية أخرى محلية أو دولية والتي لا يتجاوز أجلها نهاية مدة الشركة.
- التصرف في أصول الشركة وممتلكاتها وعقاراتها وللمجلس حق الشراء وقبوله ودفع الثمن والرهن وفك الرهن والبيع والإفراج وقبض الثمن وتسليم الثمن وتعيين الخبراء.
- استلام وقبض حقوق الشركة وأموالها وتسديد ديونها والتزاماتها وإبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم ومديونياتهم طبقاً لما يحقق مصلحتها على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة حيثيات القرار.
- إقامة فروع ومكاتب وتوكيلات للشركة، وتقديم الدعم المالي لأي منها، والتوقيع بما في ذلك دون حصر على عقود تأسيس الشركات التي تشارك فيها الشركة وتعديلاتها وملاحقتها مهما كانت سواء بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بيع الحصص والأسهم وشرائها والتنازل عنها أو قبولها أو تعديل الأغراض أو خروج أحد الشركاء أو دخول شركاء جدد أو التنازل عن الحصص أو تصفيتها أو أي تعديلات أخرى والتوقيع نيابة عن الشركة في الشركات الأخرى وتسجيل الوكالات أو العلامات التجارية واستخراج السجلات التجارية وفروعها وتعديلها وشطبها الخاصة بالشركة، وحضور اجتماعات مجلس الإدارة والمديرين والإدارات والجمعيات العامة للشركات الأخرى التي تساهم فيها الشركة والتصويت على قراراتها واعتماد محاضر الاجتماعات بها واعتماد الميزانيات وانتخاب مديري الشركات وأعضاء مجالس إدارتها.
- تمثيل الشركة في كافة علاقاتها مع الغير والتوقيع باسمها نيابة عنها أمام الغير وأمام كتابات العدل والوزارات والإمارات والقضاء وأمام الجهات والهيئات والمؤسسات الحكومية والعامة والخاصة والأفراد والشركات على اختلاف أنواعها وأمام المحاكم الشرعية والهيئات القضائية وديوان المظالم ومكاتب العمل والعمال واللجان العليا والابتدائية ولجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية ولجان الأوراق التجارية ولجان تسوية المنازعات المصرفية ومصحة الزكاة والدخل وكافة اللجان القضائية الأخرى وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وهيئة التحقيق والادعاء العام وأقسام الشرطة وكافة الجهات التنفيذية والغرف التجارية والصناعية والبنوك والمصاريف التجارية وبيوت المال وكافة صناديق ومؤسسات التمويل الحكومي بمختلف مسمياتها واختصاصاتها والجهات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها.
- القيام بكافة الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق أهداف الشركة والتعاقد والالتزام والارتباط والتقدم للمناقصات والعطاءات ومراجعة كافة الجهات القضائية واللجان بكافة درجاتها وأنواعها والمرافعة والمدافعة والمقاضاة وحضور الجلسات وسماع البيانات والشهود وردهم والإقرار والإنكار والصلح والإبراء وقبول الأحكام وتمييزها والاستئناف ومراجعة كافة الجهات التنفيذية وتعيين الخبراء والمحكمين وإبرام عقود التحكيم وتسجيل الوكالات والعلامات التجارية وشطب السجلات التجارية والتراخيص الصناعية وتسليم واستلام وإنهاء كافة المعاملات والإجراءات الخاصة بالشركة لدى كافة الجهات والهيئات والمؤسسات الحكومية العامة والخاصة وللمجلس تعيين وعزل الوكلاء والمحامين داخل المملكة وخارجها لمباشرة عمل أو أعمال معينة وإصدار وإلغاء الوكالات الشرعية.
- وللمجلس الإدارة حق التفويض لرئيس المجلس أو العضو المنتدب أو توكيل الغير بعمل أو أعمال معينة مما ورد في نظام الشركة الأساس ضمن صلاحيات المجلس وتفويض كتابي أو توكيل شرعي لدى كتابة العدل.

٤.٣.٢ - رئيس مجلس الإدارة

تتضمن مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة ما يلي:

- يمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة أمام الغير ووزارة العدل والمحاكم بكافة درجاتها وكتابة العدل وإقامة الدعاوى والمطالبة والمرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وطلب اليمين وردة والامتناع عنه وحلف اليمين، وإحضار الشهود والبيانات والطعن واللجان العمالية ولجان فض المنازعات المالية ولجان المنازعات المصرفية ولجان الفصل في منازعات الأوراق المالية ومكاتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية واللجان الجمركية ولجان الغش التجاري ولجان المنازعات والمخالفات التأمينية وهيئة التحقيق والادعاء العام والمجلس الأعلى للقضاء، والإجابة والجرح والتعديل والطعن بالتزوير وإنكار الخطوط والأختام والتوقيع وطلب المنع من السفر ورفع وطلب إيقاف الخدمات ورفع ومراجعة دوائر الحجز والتنفيذ وطلب الحجز والتنفيذ وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والمحكمين والطعن في تقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم وطلب تطبيق المادة ٢٢٠ من نظام المرافعات الشرعية والمطالبة في

تنفيذ الأحكام وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف والتماس إعادة النظر والتهميش على صكوك الأحكام وطلب رد الاعتبار وطلب الشفاعة وطلب نقض الحكم وإنهاء ما يلزم وحضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم واستلام المبالغ بشيكات مصدقة باسم الشركة واستلام صكوك الأحكام وطلب إحالة الدعوى وطلب تنحي القاضي وطلب الدخول والتدخل لدى المحاكم الشرعية والإدارية والتجارية وديوان المظالم والنيابة العامة واللجان العمالية ولجان فض المنازعات المالية ولجان المنازعات المصرفية ولجان حسم المنازعات التجارية واللجان الجمركية ولجان الغش التجاري ولجان المنازعات والمخالفات التأمينية وهيئة الرقابة والتحقيق وهيئة التحقق والادعاء العام والمجلس الأعلى للقضاء والتوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات والاتفاقيات، بما في ذلك دون حصر، صكوك الإفراغ أمام كتابات العدل والجهات الرسمية الأخرى وأي جهة أخرى ذات صلة، عقود الاستثمار وعقود الشراء والبيع والإفراغ وقبوله وبذل الثمن والإقرار باستلام الثمن وقبضه والإيجار والاستئجار والوكالات والامتياز وعقود التحوط المالي، وغيرها من المستندات والعقود والمعاملات والصفقات نيابة عن الشركة والدخول في المناقصات نيابة عنها، وعقود تأسيس الشركات المشاركة أو المساهمة في شركات أخرى مهما كانت طبيعة الشكل القانوني الذي تتخذه والتوقيع؛ بما في ذلك، دون حصر على عقود تأسيسها وتعديلاتها وملاحقتها مهما كانت سواء بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بيع حصص وشراؤها والتنازل عنها أو قبولها أو تعديل الأغراض أو خروج أحد الشركاء أو دخول شركاء جدد أو التنازل عن الحصص أو تصفيتها أو أي تعديلات أخرى والتوقيع نيابة عن الشركة في الشركات الأخرى وتسجيل الوكالات أو العلامات التجارية.

- فتح وإدارة وتشغيل وإغلاق الحسابات البنكية والاستثمارية وإصدار الشيكات والاعتمادات والسحب والإيداع والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات وإصدار كافة الضمانات والكفالات والكمبيالات والرهن وفك الرهن وقبول الرهن وتحرير السندات لأمر وغير ذلك من الأوراق التجارية والقيام بكافة المعاملات.
- وله حق القيام بكافة الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق أهداف الشركة والتعاقد والالتزام والارتباط والتقدم للمناقصات والمطاءات والتراخيص الصناعية وتسليم واستلام وإنهاء كافة المعاملات والإجراءات الخاصة بالشركة لدى كافة الجهات والهيئات والمؤسسات الحكومية والعامة والخاصة وله تعيين وعزل الوكلاء والمحامين داخل المملكة وخارجها في مباشرة عمل أو أعمال مما سبق وإصدار وإلغاء الوكالات الشرعية وله حق في تفويض وتوكيل الغير.

٣.٢.٤ أمين سر مجلس الإدارة

تتضمن مسؤوليات أمين مجلس الإدارة ما يلي:

- يعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من موظفي الشركة أو من غيرهم، ويختص بتسجيل وقائع اجتماعات المجلس والإعداد لتلك الاجتماعات وتحدد مكافأته وفقاً للقرار الصادر بتعيينه.

٣.٣.٤ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

فيما يلي بيان بخبرات كل عضو في مجلس الإدارة وأمين سر المجلس ومؤهلات كل منهم ومناصبهم الحالية والسابقة:

١.٣.٤ د. زهير عبدالقادر بكرمي البكري، رئيس مجلس الإدارة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٦٤ سنة.
المنصب:	رئيس مجلس إدارة الشركة.
صفة العضوية:	غير تنفيذي/غير مستقل
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في الطب والجراحة الباطنية، جامعة الملك عبدالعزيز، جدة، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٨٢م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس إدارة الشركة، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، شركة روافد الحضارة الفايضة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٦م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو في جمعية دار السعادة الخيرية للمسنين بالمدينة المنورة، مؤسسة غير ربحية، منذ عام ٢٠١٦م، وحتى تاريخ هذه النشرة - عضو مجلس إدارة، شركة جدة لمحطة تزويد الوقود، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال تقديم الخدمات للمطارات وتزويد الطائرات بالوقود، منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة خماسية طابة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخ هذه النشرة.

<ul style="list-style-type: none"> - نائب رئيس مجلس إدارة، شركة عبدالقادر البكري وأبناؤه القابضة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة التحالف الحديث لتمويل الطائرات بالوقود، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال تقديم الخدمات للمطارات وتزويد الطائرات بالوقود، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، شركة شيفرون البكري لزيوت التشحيم، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال زيوت التشحيم، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى تاريخ هذه النشرة. 	<p>المناصب الحالية: (تتمة)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة من عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٢٢م. - عضو مجلس المديرين، شركة طببة الطبية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال التطوير العقاري، من عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠٢١م. - رئيس لجنة المراجعة بالشركة، من عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٩م. 	<p>الخبرة المهنية السابقة:</p>

ع.٣.٣-٢ عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل، نائب رئيس مجلس الإدارة

سعودي	الجنسية:
٥٦ سنة.	العمر:
نائب رئيس مجلس إدارة الشركة.	المنصب:
غير تنفيذي/غير مستقل	صفة العضوية:
٢٨/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٠م).	تاريخ التعيين (الدورة الحالية):
بكالوريوس في علوم الإدارة الصناعية، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٩٠م.	المؤهلات الأكاديمية والمهنية:
<ul style="list-style-type: none"> - نائب رئيس مجلس إدارة الشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس لجنة الاستثمار بالشركة منذ عام ٢٠٠٨م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، شركة الأندلس العقارية، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في المجال العقاري، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة هامات القابضة، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة وادي حرمة، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال تجارة الجملة والتجزئة، منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، شركة مدارس رياض نجد الأهلية، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال التعليم الأهلي، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى تاريخ هذه النشرة. - العضو المنتدب، شركة جريير للاستثمارات التجارية، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ١٩٩٣م وحتى تاريخ هذه النشرة. 	المناصب الحالية:
<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة الشركة من عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٢٢م. - عضو مجلس إدارة، الهيئة العامة للاستثمار، جهة حكومية سعودية، من عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٨م. - عضو اللجنة الاستشارية، هيئة السوق المالية، جهة حكومية سعودية، من عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٦م. - مسؤول تسهيلات الشركات الكبرى، البنك السعودي الفرنسي، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ١٩٩١م وحتى عام ١٩٩٣م. 	الخبرة المهنية السابقة:

٣.٣.٤ نضال عبدالمجيد جميل مجموع، العضو المنتدب

الجنسية:	سعودي
العمر:	٥٣ سنة.
المنصب:	العضو المنتدب للشركة.
صفة العضوية:	تنفيذي/غير مستقل
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	١٤٤٤/٠٣/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٤ م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في الهندسة الصناعية، جامعة الملك عبدالعزيز، جدة، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٩٠م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - العضو المنتدب للشركة منذ عام ٢٠١٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - الرئيس التنفيذي للشركة منذ عام ٢٠١٠م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت، شركة مدينة المعرفة الاقتصادية، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال العقاري، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو اللجنة الوطنية العقارية، اتحاد الغرف التجارية السعودية، جهة حكومية سعودية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو اتحاد التطوير العمراني، الغرفة التجارية الصناعية بجدة، جهة حكومية سعودية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو لجنة الاستثمار، حديقة الملك سلمان، جهة حكومية سعودية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو لجنة الاستثمار، مؤسسة المسار الرياضي، جهة حكومية سعودية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة إدارة وتطوير مركز الملك عبدالله المالي، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في المجال العقاري، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - عضو المجلس الاستشاري، برنامج الإسكان السعودي، جهة حكومية سعودية، من عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٩م. - عضو مجلس إدارة، دار التمليك، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال التمويل العقاري، من عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٨م. - عضو مجلس إدارة، شركة النهدي الطبية، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال الصحي، من عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٧م. - المدير التنفيذي للقطاع التجاري، شركة إعمار المدينة الاقتصادية، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال العقاري، من عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٠٨م. - مدير إقليمي، شركة بروكتر آند كامبل، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال منتجات العناية والصحة، من عام ١٩٩١م وحتى عام ٢٠٠٦م.

ع. ٣. ٣. ٤ محمد عبدالقادر محمد الفضل، عضو مجلس الإدارة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٦٨ سنة.
المنصب:	عضو مجلس إدارة الشركة.
صفة العضوية:	غير تنفيذي/غير مستقل
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	٢٨/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في علوم الاقتصاد والتسويق، جامعة سان فرانسيسكو، سان فرانسيسكو، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٧٧م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة الشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، شركة جدة القابضة للتطوير، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، الشركة المتحدة لأعمال التنمية الصناعية والمقاولات المحدودة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال المقاولات للمشاريع السياحية، منذ عام ٢٠٠٠م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة توكيلات ألفا للتجارة والملاحة المحدودة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال تجارة المواد الغذائية والملاحة، منذ عام ١٩٩٥م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، شركة الديوان للاستثمار المحدودة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ١٩٨٤م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، مجموعة الفضل، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ١٩٨٠م حتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، شركة محمد عبدالقادر الفضل وشركاه، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ١٩٧٨م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس إدارة الشركة من عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠٢٢م. - عضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة، من عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٩م. - عضو مجلس إدارة، شركة صحاري للمقاولات المحدودة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الإنشاءات والمقاولات، من عام ١٩٨٠م وحتى عام ٢٠٢٢م. - عضو مجلس إدارة، شركة الفضل للهندسة والمقاولات المحدودة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الإنشاءات المعمارية والهندسة المدنية، من عام ١٩٨٦م وحتى عام ٢٠٢٢م. - عضو لجنة الترشيحات والمكافآت، شركة مجموعة صافولا، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية، من عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٩م. - عضو مجلس إدارة، شركة مجموعة صافولا، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية، من عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠١٩م. - عضو مجلس إدارة، شركة رابية للتجارة والزراعة المحدودة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال المقاولات العامة، منذ عام ١٩٧٥م وحتى عام ٢٠١٨م.

٤.٣.٣ بندر عبدالرحمن عبدالله الزامل، عضو مجلس الإدارة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٤٤ سنة.
المنصب:	عضو مجلس إدارة الشركة.
صفة العضوية:	غير تنفيذي/غير مستقل
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	٢٨/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في الهندسة الصناعية، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠١م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة الشركة منذ عام ٢٠٠٦م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو لجنة الاستثمار بالشركة منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - نائب رئيس مجلس إدارة، شركة الزامل للاستثمار الصناعي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال صناعات مواد البناء، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - نائب رئيس مجلس إدارة، شركة الصناعات الزجاجية الوطنية، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال صناعة العبوات الزجاجية، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة، شركة مجموعة الزامل العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس الإدارة، الشركة السعودية للتقنيات المتقدمة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال صناعة القطع الميكانيكية عالية الدقة، منذ عام ٢٠١٩م حتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس الإدارة، الشركة السعودية للاستثمار الجريء، شركة حكومية سعودية، تعمل في مجال الاستثمار الجريء، منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة مشارق العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في المجال العقاري، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة اليمامة للطوب الأحمر والمنتجات الفخارية، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال صناعة الطوب والمنتجات الفخارية، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى تاريخ هذه النشرة. - نائب رئيس مجلس الإدارة، شركة الإمارات للمدن الصناعية، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة، تعمل في مجال الإنشاءات وتطوير المدن الصناعية، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة بولاريس للزامل للمناطق الصناعية، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في جمهورية مصر العربية، تعمل في مجال تطوير المناطق الصناعية، منذ عام ٢٠٠٦م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - نائب رئيس مجلس إدارة، شركة مجموعة الزامل العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار والتطوير العقاري، من عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠٢٠م. - مدير عام الاستثمار والتطوير العقاري، شركة الزامل العقارية المحدودة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في المجال العقاري، من عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠١٨م. - مدير مشروع، شركة الزامل للصناعات المعمارية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال التشييد والبناء، من عام ٢٠٠١م وحتى عام ٢٠٠٣م.

٦.٣.٣.٤ عبدالله محمد عبدالله العريفي، عضو مجلس الإدارة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٤٨ سنة.
المنصب:	عضو مجلس إدارة الشركة.
صفة العضوية:	غير تنفيذي/غير مستقل
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	٢٨/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في المحاسبة، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٩٦م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة الشركة منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - المدير التنفيذي للمخاطر وعضو لجنة الحوكمة والمخاطر والالتزام، بنك البلاد، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - مدير عام قطاع مخاطر الائتمان بمجموعة إدارة المخاطر، بنك البلاد، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٩م. - مدير إدارة التقييم والموافقات الائتمانية بمجموعة إدارة المخاطر، بنك البلاد، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ٢٠٠٥م وحتى عام ٢٠١٠م. - مدير وحدة تقييم الحسابات التجارية، بنك الرياض، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ٢٠٠٠م وحتى عام ٢٠٠٥م.

٧.٣.٣-٤ وليد خالد ياسين فطاني، عضو مجلس الإدارة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٥٦ سنة.
المنصب:	عضو مجلس إدارة الشركة.
صفة العضوية:	غير تنفيذي/غير مستقل
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	٢٨/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في علوم المحاسبة، جامعة ولاية كاليفورنيا، كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٩٣م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة الشركة منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو لجنة الاستثمار بالشركة منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - الرئيس التنفيذي، شركة مجموعة صافولا، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية والتجزئة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - نائب رئيس مجلس إدارة، شركة هرفي للخدمات الغذائية، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة المراعي، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة مدينة المعرفة الاقتصادية، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال العقاري، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - الرئيس التنفيذي، شركة السعودي الفرنسي كابيتال، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال الاستثمار والخدمات المالية، من عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠٢٠م. - مدير عام الخزينة ومستشار الرئيس التنفيذي للاستثمار والأسواق المالية، مجموعة عبداللطيف جميل، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار وإدارة الشركات التابعة لها، من عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٥م. - مدير عام، شركة دويتشه العربية السعودية للأوراق المالية، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال الاستثمار والخدمات المالية، من عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٣م. - مدير عام الخزينة، البنك السعودي الفرنسي، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠١١م. - نائب أمين الخزينة، البنك السعودي الفرنسي، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠٠٤م. - رئيس قسم صناعة السوق والتداول والخزينة، البنك السعودي الفرنسي، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ١٩٩٨م وحتى عام ٢٠٠٣م. - متداول مشتقات مالية، البنك السعودي الفرنسي، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ١٩٩٤م وحتى عام ١٩٩٨م.

٨.٣.٣.٤ عبدالرحمن محمد رمزي عداس، عضو مجلس الإدارة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٦٥ سنة.
المنصب:	عضو مجلس إدارة الشركة.
صفة العضوية:	غير تنفيذي/غير مستقل
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	٢٨/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	<ul style="list-style-type: none"> - بكالوريوس في إدارة الأعمال، جامعة الملك عبدالعزيز، جدة، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٧٩م. - ماجستير في الإدارة المالية، جامعة دنفر، كولورادو، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٦م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة الشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو لجنة المراجعة بالشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس لجنة المراجعة، مصرف الإنماء، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو لجنة الاستثمار وعضو لجنة القروض، صندوق التنمية الزراعية، وزارة البيئة والمياه والزراعة، جهة حكومية سعودية، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة وعضو اللجنة التنفيذية، مصرف الإنماء، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس المديرين ورئيس لجنة المراجعة، شركة الربيع السعودية للأغذية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال إنتاج الأغذية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو لجنة المخاطر والامثال، هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، جهة حكومية سعودية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة الاستثمار وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت، صندوق البيئة، وزارة البيئة والمياه والزراعة، جهة حكومية سعودية منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس المديرين، شركة ديار الخيال للتطوير العقاري، تعمل في مجال التطوير العقاري، شركة ذات مسؤولية محدودة، منذ عام ٢٠١٣م وحتى تاريخ هذه النشرة. - رئيس مجلس إدارة وعضو لجنة المخاطر، البنك التونسي السعودي، شركة خفية الاسم مسجلة في الجمهورية التونسية، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، منذ عام ٢٠١٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - الرئيس التنفيذي، مكتب عبدالرحمن محمد رمزي عداس للاستشارات المالية لغير الأوراق المالية، شركة مهنية، تعمل في مجال الاستشارات المالية لغير الأوراق المالية، منذ عام ٢٠١٠م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس مجلس أمناء، مؤسسة عالم صافولا، مؤسسة غير ربحية، تعمل في مجال المسؤولية الاجتماعية والأعمال الخيرية، من عام ٢٠٢٠م وحتى عام ٢٠٢٢م. - العضو المنتدب للاستثمارات العقارية، شركة سدكو القابضة، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال الاستثمار العقاري، من عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠١٠م. - رئيس قطاع الشركات، البنك الأهلي السعودي (البنك الأهلي التجاري سابقاً)، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠٠٧م. - رئيس إدارة المخاطر، البنك الأهلي السعودي (البنك الأهلي التجاري سابقاً)، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ١٩٩٧م وحتى عام ٢٠٠٣م. - مسؤول أول مخول تسليف، البنك الأهلي السعودي (البنك الأهلي التجاري سابقاً)، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ١٩٩٦م وحتى عام ١٩٩٧م. - رئيس إدارة الموافقات الائتمانية، البنك الأهلي السعودي (البنك الأهلي التجاري سابقاً)، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ١٩٩٣م وحتى عام ١٩٩٥م. - نائب رئيس إدارة القروض المشتركة، البنك الأهلي السعودي (البنك الأهلي التجاري سابقاً)، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ١٩٨٦م وحتى عام ١٩٩٣م. - رئيس قسم الضمانات بالإدارة الخارجية، البنك الأهلي السعودي (البنك الأهلي التجاري سابقاً)، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال المصرفي والخدمات المالية، من عام ١٩٨٠م وحتى عام ١٩٨٤م.

٩.٣.٣-٤ د. عماد علي محمد الجدلي، عضو مجلس الإدارة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٥٦ سنة.
المنصب:	عضو مجلس إدارة الشركة.
صفة العضوية:	غير تنفيذي/مستقل
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	٢٨/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	<ul style="list-style-type: none"> - بكالوريوس في الطب، جامعة الملك عبدالعزيز، جدة، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٩٠م. - الزمالة الكندية في الطب المهني، الكلية الملكية للأطباء والجراحين، أوتاوا، كندا، في عام ١٩٩٧م. - برنامج الإدارة العامة الدولية لتطوير القيادات التنفيذية، جامعة (IMD)، لوزان، سويسرا، في عام ٢٠٠٧م. - شهادة أرامكو السعودية لتطوير الإدارة، مركز الدراسات الاستراتيجية والدولي (CSIS)، واشنطن، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠٠٨م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - عضو مجلس إدارة الشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة الكفاءات الوطنية الرياضية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الأنشطة الرياضية، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - نائب رئيس مجلس الإدارة، شركة وادي مكة للتقنية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاقتصاد المعرفي، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة سماعة القابضة، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال صيانة وتشغيل المعدات الطبية وغير الطبية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة حلول جدة للرعاية الطبية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال التشغيل الطبي، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عميد كلية الطب، جامعة أم القرى، جامعة حكومية سعودية، منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخ هذه النشرة. - استشاري غير متفرغ لمعهد البحوث والدراسات، جامعة أم القرى، جامعة حكومية سعودية، منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس قسم طب المجتمع وصحة الحجيج، جامعة أم القرى، جامعة حكومية سعودية، من عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٩م. - نائب رئيس مجلس الإدارة، نادي الاتحاد السعودي، نادي كرة قدم مملوك لصندوق الاستثمارات العامة، يعمل في مجال الرياضة، من عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٨م. - الوكيل المساعد للتخطيط، وزارة الصحة، جهة حكومية، الصحة، من عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٦م. - الرئيس التنفيذي، مستشفى الملك فهد بجدة، جهة حكومية سعودية، من عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٥م. - المدير التنفيذي لتطوير الأعمال وإدارة المشروع، مركز الطب الدولي بجدة، مركز طبي، تعمل في مجال الصحة، من عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٤م. - رئيس خدمات الطب الوقائي، شركة الزيت العربية السعودية (أرامكو السعودية)، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال النفط والغاز، من عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠١٠م.

٤.٣.٣-١٠ عاصم عاطف علي العمري، أمين سر مجلس الإدارة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٣٥ سنة.
المنصب:	أمين سر مجلس إدارة الشركة.
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	١٥/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ١١/٠٩/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في الحقوق، جامعة عمان الأهلية، عمان، المملكة الأردنية الهاشمية، في عام ٢٠٠٩م.
المناصب الحالية:	- أمين سر مجلس إدارة الشركة منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - مدير تنفيذي للشؤون القانونية والحوكمة بالشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	- مدير عام إدارة الشؤون القانونية والحوكمة بالشركة من عام ٢٠٢٠م وحتى عام ٢٠٢١م. - مدير الشؤون القانونية والحوكمة بالشركة من عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م. - مساعد مدير الشؤون القانونية والحوكمة، شركة إيوان العالمية للإسكان، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال الاستثمار العقاري، من عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٨م.

٤.٤ لجان مجلس الإدارة

شكل مجلس الإدارة للجان من أجل تحسين إدارة الشركة ومن أجل الوفاء بالمتطلبات النظامية ذات العلاقة. ويتعين أن يكون لكل لجنة قواعد واضحة لتعريف دورها وصلاحياتها والمسؤوليات المنوطة بها، ويجب إعداد محاضر لكافة اجتماعات كل لجنة (والتي يتم تقديمها إلى مجلس الإدارة للمراجعة).

وفيما يلي ملخص لهيكل كل لجنة دائمة ومسؤولياتها والأعضاء الحاليين:

٤.٤.٤ لجنة المراجعة

٤.٤.٤.١ مسؤوليات لجنة المراجعة

تتولى لجنة المراجعة مراقبة أعمال الشركة، والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية، وأنظمة الرقابة الداخلية فيها. وتشمل مسؤوليات لجنة المراجعة ما يلي:

(أ) التقارير المالية:

- مراجعة المسائل المهمة التي ترتبط بالشؤون المحاسبية وإعداد التقارير، ويشمل ذلك المعاملات المعقدة أو غير المألوفة والمجالات التقديرية بالغة الأهمية، والإعلانات المهنية والتنظيمية المستجدة، وتقييم مدى أثرها في القوائم المالية.
- مراجعة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها القوائم والتقارير المالية للشركة، ومراجعة أي مسائل يثيرها مدير الإدارة المالية (أو من ينوبه) أو مسؤول الالتزام أو مراجع الحسابات الخارجي.
- مراجعة نتائج المراجعة الخارجية مع الإدارة ومراجع الحسابات الخارجي، ويشمل ذلك أية صعوبات تتم مواجهتها.
- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة وإبداء الرأي بشأنها وتقديم أية توصيات في هذا الصدد إلى مجلس الإدارة وذلك قبل عرضها على المجلس لضمان سلامتها ونزاهتها وشفافيتها؛ والنظر فيما إذا كانت كاملة ومتسقة مع المعلومات المعروفة لدى الأعضاء وما إذا كانت تعكس المبادئ والسياسات المحاسبية الملائمة.
- مراجعة الأقسام الأخرى من التقرير السنوي والملفات التنظيمية ذات الصلة قبل إصدارها والنظر في دقة المعلومات واكتمالها.
- مراجعة جميع المسائل المطلوب إحالتها إلى اللجنة في ضوء معايير المراجعة المعترف بها وذلك بالتعاون مع الإدارة ومراجع الحسابات الخارجي.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- فهم كيفية قيام الإدارة بإعداد المعلومات المالية الأولية، وطبيعة ومدى مشاركة إدارة المراجعة الداخلية ومراجع الحسابات الخارجي.
- إبداء الرأي الفني - بناءً على طلب مجلس الإدارة - فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها.
- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في القوائم والتقارير المالية للشركة.

(ب) الرقابة الداخلية:

- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة ومدى فعاليتها، بما في ذلك أمن تقنية المعلومات وضوابطها .
- فهم نطاق المراجعة الداخلية للتقارير المالية من قبل إدارة المراجعة الداخلية والحصول على التقارير التي تشمل على النتائج والتوصيات المهمة وملاحظات وتعقيبات الإدارة .

(ج) المراجعة الداخلية:

- اعتماد لائحة المراجعة الداخلية .
- مراجعة أداء وأنشطة مدير إدارة المراجعة الداخلية وضمان عدم وجود أية قيود غير مبررة على أنشطته، والتوصية لمجلس الإدارة بشأن تعيينه وعزله ومكافأته السنوية وراتبه .
- الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية بالشركة للتحقق من توفر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها وفق المعايير المهنية المناسبة .
- الموافقة على خطة المراجعة السنوية وجميع التغييرات على الخطة، ومراجعة أداء وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية مقارنة بالخطة الموضوع لها .
- العمل مع مدير إدارة المراجعة الداخلية على مراجعة ميزانية المراجعة الداخلية وخطة الموارد والأنشطة والهيكل التنظيمي لمهام المراجعة الداخلية .
- مراجعة إجراءات المراجعة الداخلية للشركة .
- دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها .
- عقد اجتماعات مستقلة مع مدير إدارة المراجعة الداخلية بصفة دورية لمناقشة أي مسائل ترى اللجنة أو مسؤولو المراجعة الداخلية ضرورة مناقشتها في جلسات خاصة .

(د) المراجعة الخارجية:

- مراجعة النطاق المقترح لأعمال المراجعة لمراجع الحسابات الخارجي ومنهجه وخطته وإبداء مرئياتها حيالها، بما في ذلك تسويق جهود المراجعة مع أنشطة المراجعة الداخلية .
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجع الحسابات الخارجي وعزله وتحديد أتعابه، ومراجعة نطاق عمله وشروط التعاقد معه، على أن تأخذ التوصية في الاعتبار استقلال مراجع الحسابات الخارجي .
- مراجعة أداء مراجع الحسابات الخارجي والإشراف على أنشطته والموافقة على أي نشاط خارج نطاق أعمال المراجعة المناطة به خلال أداء مهامه .
- دراسة تقرير مراجع الحسابات الخارجي وملاحظاته وتحفظاته على القوائم المالية للشركة ومتابعة الإجراءات المتخذة بشأنها .
- التحقق من استقلالية مراجع الحسابات الخارجي وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة، والتوصية لمجلس الإدارة فيما يخص ذلك .
- التحقق من عدم تقديم مراجع الحسابات الخارجي أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، والتوصية لمجلس الإدارة فيما يخص ذلك .
- عقد اجتماعات مستقلة مع مراجع الحسابات الخارجي بصفة دورية لمناقشة أي مسائل ترى اللجنة أو المراجع ضرورة مناقشتها في جلسات خاصة .
- الإجابة عن استفسارات مراجع الحسابات الخارجي .
- تسوية أية خلافات تقع بين الإدارة ومراجع الحسابات الخارجي فيما يتعلق بإعداد التقارير المالية .

(هـ) الالتزام:

- التحقق من التزام الشركة بالأنظمة السارية ومراقبة ذلك .
- مراجعة مدى فعالية نظام المراقبة وضمان الالتزام بالأنظمة المعمول بها واللوائح ونتائج التحقيقات التي تُجرىها الإدارة ومتابعة أي حالات عدم التزام (بما في ذلك اتخاذ الإجراءات التأديبية) .
- مراجعة تقارير ونتائج تحقيقات الجهات الرقابية أو التنظيمية المختصة، وأي ملاحظات يبيدها مراجع الحسابات الخارجي أو المراجعون الداخليون، وضمان اتخاذ الشركة للإجراءات اللازمة بشأنها .

- مراجعة عملية إبلاغ قواعد السلوك المهني لموظفي الشركة ومراقبة الالتزام بها.
- مراجعة العقود والتعاملات المقترحة أن تُجرىها الشركة مع أي طرف ذي علاقة، وتقديم مرئياتها وتوصياتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.
- التأكد من وضع وتنفيذ الآلية والترتيبات المناسبة التي تتيح لعاملي الشركة بشكل سري ومجهول تقديم ملحوظاتهم ومخاوفهم بشأن أي مسائل مالية أو محاسبية أو مسائل تتعلق بأعمال المراجعة أو أي من حالات عدم الالتزام.
- الحصول على المستجدات بشكل منتظم من إدارة الشركة ومستشارها القانوني فيما يتعلق بمسائل الالتزام.

(g) التقارير:

- رفع تقارير دورية لمجلس الإدارة بشأن أنشطة اللجنة والمسائل المكتشفة وإبداء أي توصيات إلى مجلس الإدارة تراها مناسبة في أي جانب من جوانب اختصاصها حيثما يلزم.
- توفير سبل مفتوحة للتواصل بين إدارة المراجعة الداخلية ومراجع الحسابات الخارجي ومجلس الإدارة.
- تقديم تقرير سنوي إلى المساهمين يصف تشكيل اللجنة ومهامها وأدائها لتلك المهام، وأي معلومات أخرى وفقاً لما تقتضيه القواعد المعمول بها، بما في ذلك الموافقة على الخدمات الخارجة عن نطاق المراجعة.
- مراجعة أي تقارير أخرى تصدرها الشركة تتعلق بمسؤوليات اللجنة.
- إعداد تقرير سنوي مكتوب عن رأيها في شأن مدى كفاءة وفعالية نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر - بما في ذلك أمن تقنية المعلومات وضوابطها - لدى الشركة وتوصياتها في هذا الشأن، بالإضافة إلى ما قامت به من أعمال أخرى تدخل في نطاق اختصاصها. وتودع نسخاً كافية من هذا التقرير في مركز الشركة الرئيس لتزويد كل من يرغب من المساهمين بنسخة منه، وينشر في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) عند نشر الدعوة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة السنوي ذي العلاقة وقبل واحد وعشرين يوماً على الأقل من اجتماع الجمعية العامة. ويتلى التقرير أثناء انعقاد الجمعية.
- إعداد تقرير مكتوب إلى مجلس الإدارة بشأن إجراءات المراجعة الداخلية للشركة وتوصيات اللجنة فيما يتعلق بذلك.

(j) مسؤوليات أخرى:

- القيام بالأعمال الأخرى ذات العلاقة بهذه اللائحة بناءً على طلب مجلس الإدارة.
- بدء تحقيقات خاصة والإشراف عليها، حسب الاقتضاء.
- مراجعة وتقييم مدى كفاية وملاءمة لائحة لجنة المراجعة سنويًا وتقديم التوصيات إلى المجلس بهذا الشأن، والتأكد من القيام بالإفصاحات اللازمة وفق ما تقتضيه الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
- التأكيد بشكل سنوي بأنه قد تم تنفيذ جميع المسؤوليات الواردة في لائحة لجنة المراجعة.
- تقييم أداء اللجنة وأداء كل عضو فيها بشكل منتظم.

٢.١.٤.٤ أعضاء لجنة المراجعة

تم تشكيل لجنة المراجعة وتعيين أعضائها بموجب قرار الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٨/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠٢٢م)، لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ٠٢/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٧/١٠/٢٠٢٢م). وتتألف لجنة المراجعة من الأعضاء التالية أسماؤهم كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٣-٤: أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	المنصب	الصفة/الاستقلالية
فهد عبدالرحمن سليمان آل شيخ	رئيس لجنة المراجعة	من خارج المجلس/مستقل
عبدالرحمن محمد رمزي عداس	عضو لجنة المراجعة	غير تنفيذي/غير مستقل
مناور صالح عليوي العنزي	عضو لجنة المراجعة	من خارج المجلس/مستقل
واجد عثمان خان عثمان	عضو لجنة المراجعة	من خارج المجلس / غير مستقل

المصدر: الشركة.

٣.١.٤.٤ السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة

وفيما يلي بيان بخبرات كل عضو في لجنة المراجعة ومؤهلات كل منهم ومناصبه الحالية والسابقة:

(أ) فهد عبدالرحمن سليمان آل شيخ، رئيس لجنة المراجعة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٥١ سنة.
المنصب:	رئيس لجنة المراجعة بالشركة.
تاريخ التعيين:	١٤٤٤/٠٤/٠٢ هـ (الموافق ٢٧/١٠/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	<ul style="list-style-type: none"> - بكالوريوس في الهندسة الكهربائية، جامعة الملك عبدالعزيز، الرياض، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٩٥م. - ماجستير في إدارة الأعمال - تخصص فرعي مالية، جامعة ولاية سان فرانسيسكو، سان فرانسيسكو، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠٠١م.
المناصب الحالية:	رئيس لجنة المراجعة بالشركة منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - عضو لجنة المراجعة بالشركة من عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٩م. - الرئيس المالي التنفيذي بالشركة من عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٦م. - مدير المجموعة المالي، شركة بروكتر آند كامبل، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال منتجات العناية والصحة، من عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٠٧م. - محلل مالي، شركة بروكتر آند كامبل، شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال منتجات العناية والصحة، من عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٦م. - مهندس كهربائي، الشركة المتحدة للسكر، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال صناعة السكر، من عام ١٩٩٥م وحتى عام ١٩٩٨م.

(ب) عبدالرحمن محمد رمزي عداس، عضو لجنة المراجعة

يُرجى الرجوع إلى القسم (٤-٣-٨) (عبدالرحمن محمد رمزي عداس، عضو مجلس الإدارة) للمزيد من التفاصيل حول خبرات عبدالرحمن محمد رمزي عداس ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

(ج) مناور صالح عليوي العنزلي، عضو لجنة المراجعة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٤٥ سنة.
المنصب:	عضو لجنة المراجعة بالشركة.
تاريخ التعيين:	١٤٤٤/٠٤/٠٢ هـ (الموافق ٢٧/١٠/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	<ul style="list-style-type: none"> - بكالوريوس في المحاسبة والمالية، جامعة تراين، إنديانا، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠١٠م. - ماجستير في المحاسبة والمالية، جامعة كليفلاند، كليفلاند، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠١٣م. - ماجستير في إدارة أعمال، جامعة كليفلاند، كليفلاند، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠١٤م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - عضو لجنة المراجعة بالشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - مدير الإدارة المالية، جمعية الأطفال ذوي الإعاقة، جمعية حكومية، تعمل في مجال العمل الخيري المؤسسي، منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	مدير الإدارة المالية، جمعية الأطفال ذوي الإعاقة، جمعية حكومية، تعمل في مجال العمل الخيري المؤسسي، من عام ٢٠٠٥م وحتى عام ٢٠٠٨م.

(د) واجد عثمان خان عثمان، عضو لجنة المراجعة

باكستاني	الجنسية:
٤٤ سنة.	العمر:
عضو لجنة المراجعة بالشركة.	المنصب:
١٤٤٤/٠٤/٠٢ هـ (الموافق ٢٧/١٠/٢٠٢٢م).	تاريخ التعيين (الدورة الحالية):
<ul style="list-style-type: none"> - عضو في معهد المحاسبين القانونيين، إسلام آباد، باكستان في عام ٢٠٠٣م. - عضو مشارك في معهد المحاسبين القانونيين، إسلام آباد، باكستان في عام ٢٠١٣م. - ماجستير في التجارة، لجنة التعليم العالي، إسلام آباد، باكستان في عام ٢٠١٧م 	المؤهلات الأكاديمية والمهنية:
<ul style="list-style-type: none"> - عضو لجنة المراجعة بالشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - الرئيس التنفيذي المالي، شركة مجموعة صافولا، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. 	المناصب الحالية:
<ul style="list-style-type: none"> - الرئيس المالي التنفيذي، شركة صافولا للأغذية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الأغذية، من عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠٢٠م. - المدير التنفيذي للشؤون المالية - خزينة المجموعة، شركة مجموعة صافولا، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية، من عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٢م. - كبير التنفيذيين لقطاع تمويل الشركات، شركة مجموعة صافولا، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية، من عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٠م. - مدير تنفيذي أول للشؤون المالية، شركة مجموعة صافولا، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية، من عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٠٨م. - مشرف أول تدقيق محاسبي، برايس وترهاوس كوبرز، شركة مهنية، تعمل في مجال الاستشارات المالية والمحاسبية، من عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠٠٦م. - مشرف مشاريع تدقيق محاسبي، برايس وترهاوس كوبرز، شركة مهنية، تعمل في مجال الاستشارات المالية والمحاسبية، من عام ١٩٩٨م وحتى عام ٢٠٠٢م. 	الخبرة المهنية السابقة:

٢.٤.٤ لجنة الترشيحات والمكافآت

١.٢-٤.٤ مسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت

تشمل مسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت ما يلي:

(أ) الترشيحات:

- إعداد سياسات ومعايير فيما يتعلق بترشيح وتعيين أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا للشركة («سياسة الترشيحات»)، واقتراحها لمجلس الإدارة والإشراف على تنفيذها.
- التأكد من القيام بالاستفسارات اللازمة والمناسبة في شأن مرشحي مجلس الإدارة ومؤهلاتهم قبل تقديم توصية بشأن ترشيحهم لمجلس الإدارة.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء في مجلس الإدارة (وإعادة ترشيحهم) وفقاً للنظام المعمول به ولائحة لجنة الترشيحات والمكافآت.
- مراجعة وتقييم وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن القدرات والمؤهلات والخبرات اللازمة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة العليا للشركة بصورة سنوية على الأقل. ويشمل ذلك تحديد الوقت الذي يتعين تخصيصه لتلك العضوية وإعداد وصف وظيفي لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين والإدارة العليا للشركة.
- التحقق بشكل سنوي من استقلال أعضاء مجلس الإدارة المستقلين وفقاً للأنظمة السارية، وعدم وجود أي تعارض في المصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- المراجعة الدورية لخطط تعاقب كبار التنفيذيين وتقديم التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة، مع الأخذ في الاعتبار التحديات والفرص التي تواجه الشركة بالإضافة إلى الاحتياجات المستقبلية اللازمة من المهارات والخبرات.
- تقييم المرشحين المحتملين لشغل مناصب الإدارة العليا بالشركة وتقديم توصيات بشأنهم لمجلس الإدارة، بما في ذلك منصب الرئيس التنفيذي.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا ومراجعتها بشكل دوري، والتوصية بخصوص اختيار واعتماد المرشحين لشغل تلك المراكز.
- مراجعة الحوكمة الداخلية للشركة سنوياً وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بخصوص أي تعديلات تراها اللجنة مناسبة.

(ب) المراجعة والتقييم:

- مراجعة هيكل مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة وحجمهما وتشكيلهما وجوانب قوتها وضعفهما بصفة دورية (بما في ذلك المهارات والمعرفة والخبرات) وتقديم التوصيات واقتراح الحلول المناسبة لمجلس الإدارة بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- وضع برنامج تعريفي لأعضاء مجلس الإدارة الجدد والإشراف عليه.
- وضع عملية سنوية للتقييم الذاتي لأعضاء مجلس الإدارة وبعض كبار التنفيذيين بالشركة وتقديم التوصيات بشأنها والإشراف على تلك العملية.

(ج) المكافآت:

- إعداد سياسة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في الشركة («سياسة المكافآت»)، ورفعها إلى مجلس الإدارة تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، والإشراف على تنفيذها والإفصاح عنها.
- إعداد تقرير سنوي عن المكافآت والمدفوعات الأخرى (النقدية أو العينية) الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة والإدارة العليا، مع توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت (بما في ذلك بيان أي انحراف جوهري عن تلك السياسة) («التقرير السنوي عن المكافآت»)، وذلك لعرضه على مجلس الإدارة للنظر فيه.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى ملاءمتها وفعاليتها والتوصية لمجلس الإدارة فيما يتعلق بذلك.
- التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين (بما في ذلك طبيعة ومقدار المكافأة) وفقاً لسياسة المكافآت المعتمدة.
- مراجعة خطط الشركة الخاصة بالتعويضات والمزايا والحوافز المقررة لأعضاء مجلس الإدارة والموظفين في الشركة والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، بما في ذلك فيما يتعلق باعتماد هذه الخطط وتعديلها وإنهائها.
- إعداد سياسة إطارية للتقدم الوظيفي لكافة موظفي الشركة على أن تشمل على تفصيل للنطاق العام للمراتب الوظيفية وسلم الرواتب والمزايا والبدلات النقدية والعينية بحسب المرتبة الوظيفية، والإشراف على تنفيذها.

- إعداد الإفصاحات الخاصة بالمكافآت المطلوبة بموجب سياسات الشركة أو الأنظمة السارية، بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بسياسة المكافآت والتقرير السنوي عن المكافآت والإفصاحات المتعلقة بالمكافآت في تقرير مجلس الإدارة السنوي.

(د) أحكام أخرى:

- القيام بالأعمال الأخرى ذات العلاقة بناءً على طلب المجلس.

٢.٢-٤.٤ أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت وتعيين أعضائها بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٤/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٢م)، لمدة ثلاث سنوات. وتتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من الأعضاء التالية أسماؤهم كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٤: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	المنصب	الصفة/الاستقلالية
محمود منصور محمود عبدالغفار	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	غير تنفيذي/مستقل
وليد خالد ياسين فطاني	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت	غير تنفيذي/غير مستقل
عبدالله محمد عبدالله العريفي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت	غير تنفيذي / غير مستقل

المصدر: الشركة.

٣.٢-٤.٤ السير الذاتية لأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

وفيما يلي بيان بخبرات كل عضو في لجنة الترشيحات والمكافآت ومؤهلات كل منهم ومناصبه الحالية والسابقة:

(أ) محمود منصور محمود عبدالغفار، رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

الجنسية:	سعودي
العمر:	٦١ سنة.
المنصب:	رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.
صفة العضوية:	غير تنفيذي/مستقل
تاريخ التعيين (الدورة الحالية):	١٤٤٤/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٩/٠٨/٢٠٢٢م).
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في السلامة الصناعية، جامعة سان فرانسيسكو، سان فرانسيسكو، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٥م.
المناصب الحالية:	<ul style="list-style-type: none"> - رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس الإدارة، مجموعة إنشيوال السعودية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال القوى العاملة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، مؤسسة عالم صافولا، مؤسسة غير ربحية، تعمل في مجال المسؤولية الاجتماعية والأعمال الخيرية، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو مجلس إدارة، شركة الكابلات السعودية، شركة مساهمة عامة، تعمل في قطاع الصناعات والسلع الرأسمالية، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخ هذه النشرة. - أمين سر مجلس الإدارة، شركة التنمية الغذائية، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الأغذية، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخ هذه النشرة. - عضو اللجنة التنفيذية، شركة قوى الحلول المستدامة، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال استشارات الأعمال والحلول الإدارية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. - الرئيس التنفيذي، جادة الإنتقان للاستشارات الإدارية، مؤسسة فردية، تعمل في مجال الاستشارات الإدارية العامة، منذ عام ٢٠١٣م وحتى تاريخ هذه النشرة.

-	عضو مجلس إدارة الشركة في عام ٢٠٢٢م.	الخبرة المهنية السابقة:
-	عضو مجلس إدارة، شركة عافية العالمية، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة الأردنية الهاشمية، تعمل في مجال الخدمات الغذائية، من عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٩م.	
-	عضو مجلس إدارة، شركة هرفي للخدمات الغذائية، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال الخدمات الاستهلاكية والأغذية، من عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٥م.	
-	عضو مجلس إدارة، شركة نيو مارينا للصناعات البلاستيكية، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في جمهورية مصر العربية، تعمل في مجال الصناعة والتغذية، من عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٣م.	
-	عضو مجلس إدارة، الشركة الأردنية للتعمير القابضة، شركة مساهمة عامة أردنية، تعمل في مجال العقارات والتطوير، من عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٣م.	
-	عضو مجلس إدارة، شركة بنده للتجزئة، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال التجزئة، من عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٣م.	
-	عضو مجلس إدارة، شركة الشرق للصناعات البلاستيكية، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الصناعات التحويلية، من عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٣م.	
-	أمين سر مجلس إدارة، شركة مجموعة صافولا، شركة مساهمة عامة تعمل في مجال الأغذية، من عام ١٩٩٩م وحتى عام ٢٠١٣م.	
-	أمين سر مجلس إدارة، شركة مدينة المعرفة الاقتصادية، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال العقاري، من عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٢م.	

(ب) وليد خالد ياسين فطاني، عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

يُرجى الرجوع إلى القسم (٤-٣-٧) (وليد خالد ياسين فطاني، عضو مجلس الإدارة) للمزيد من التفاصيل حول خبرات وليد خالد ياسين فطاني ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

(ج) عبدالله محمد عبدالله العريفي، عضو لجنة الترشيحات والمكافآت

يُرجى الرجوع إلى القسم (٤-٣-٦) (عبدالله محمد عبدالله العريفي، عضو مجلس الإدارة) للمزيد من التفاصيل حول خبرات عبدالله محمد عبدالله العريفي ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٣-٤-٤ لجنة الاستثمار

١-٣-٤-٤ مسؤوليات لجنة الاستثمار

تقوم لجنة الاستثمار باستعراض وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن المسائل التالية حيثما ينطبق ذلك:

- خطط التشغيل السنوية وميزانيات النفقات الرأسمالية وأي تغييرات جوهرية تطرأ عليها.
- مراجعة أثر المعاملات والصفقات المقترحة على قائمة المركز المالي للشركة بما في ذلك التمويل المطلوب وتقييم الأثر على نسب السيولة والمديونية والتوصية بخصوصها للمجلس.
- أي تغييرات تتعلق برأس مال الشركة أو حقوق الملكية.
- الخطط والاستراتيجيات الاستثمارية للشركة، بما في ذلك خطط التوسع في قطاعات أعمال أو مناطق جغرافية جديدة.
- أي قرار بالتوقف عن تشغيل جميع عمليات الشركة التجارية أو أي جزء جوهرية منها.
- المشروعات المشتركة وعمليات الاستحواذ والتخارج بما يتماشى مع أعمال الشركة والخطط المالية والتشغيلية طويلة الأجل.
- اتفاقيات التمويل والضمانات المتعلقة بها.

وتقوم لجنة الاستثمار بالأعمال الأخرى ذات العلاقة بناءً على طلب مجلس الإدارة.

٢.٣-٤.٤ أعضاء لجنة الاستثمار

تم تشكيل لجنة الاستثمار وتعيين أعضائها بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٥/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٩/١١/٢٠٢٢م)، لمدة ثلاث سنوات. وتتألف لجنة الاستثمار من الأعضاء التالية أسماؤهم كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٥: أعضاء لجنة الاستثمار

الاسم	المنصب	الصفة/الاستقلالية
عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل	رئيس لجنة الاستثمار	غير تنفيذي/غير مستقل
بندر عبدالرحمن عبدالله الزامل	عضو لجنة الاستثمار	غير تنفيذي/غير مستقل
وليد خالد ياسين فطاني	عضو لجنة الاستثمار	غير تنفيذي / غير مستقل

المصدر: الشركة.

٣.٣-٤.٤ السير الذاتية لأعضاء لجنة الاستثمار

وفيما يلي بيان بخبرات كل عضو في لجنة الاستثمار ومؤهلات كل منهم ومناصبه الحالية والسابقة:

(أ) عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل، رئيس لجنة الاستثمار

يُرجى الرجوع إلى القسم (٤-٣-٤) (محمد عبدالقادر محمد الفضل، عضو مجلس الإدارة) للمزيد من التفاصيل حول خبرات عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

(ب) بندر عبدالرحمن عبدالله الزامل، عضو لجنة الاستثمار

يُرجى الرجوع إلى القسم (٤-٣-٥) (بندر عبدالرحمن عبدالله الزامل، عضو مجلس الإدارة) للمزيد من التفاصيل حول خبرات بندر عبدالرحمن عبدالله الزامل ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

(ج) وليد خالد ياسين فطاني، عضو لجنة الاستثمار

يُرجى الرجوع إلى القسم (٤-٣-٧) (وليد خالد ياسين فطاني، عضو مجلس الإدارة) للمزيد من التفاصيل حول خبرات وليد خالد ياسين فطاني ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥.٤ الإدارة العليا

١.٥.٤ نظرة عامة على الإدارة العليا

تتألف الإدارة العليا من أعضاء مؤهلين ومن ذوي الخبرة يتمتعون بالمعرفة والخبرات اللازمة لإدارة أعمال الشركة بما يتماشى مع أهداف وتوجهات مجلس الإدارة والمساهمين. وقد نجحت الشركة في استقطاب والحفاظ على فريق الإدارة العليا لديها وعملت على تنمية قدرات الموظفين المؤهلين وترقيتهم إلى المناصب العليا فيها.

٢.٥.٤ السير الذاتية لكبار المسؤولين التنفيذيين

فيما يلي الخبرات والمؤهلات والمناصب الحالية والمناصب الأخرى لكل مسؤول من كبار المسؤولين التنفيذيين:

الجدول ٤-٦: تفاصيل كبار التنفيذيين

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	الجنسية	العمر	عدد الأسهم المملوكة
نضال عبدالمجيد جميل مجوم	الرئيس التنفيذي	١٨/٠٦/١٤٣١هـ (الموافق ٠١/٠٦/٢٠١٠م)	سعودي	٥٥	٢٣٩,٩٩٨
محمود إبراهيم محمود أبو منصور	الرئيس المالي التنفيذي	٢٧/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٦/٠٦/٢٠٢٢م)	مصري	٥٣	-
نمار نزار عبدالقادر غوث	الرئيس التنفيذي للعمليات	٢٥/٠٤/١٤٤٣هـ (الموافق ٠١/١٢/٢٠٢١م)	سعودي	٥٠	-
محمد مصطفى محمد دمياطي	الرئيس التنفيذي للخدمات المساندة	١٢/٠٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٨/٠٨/٢٠٢٣م)	سعودي	٤٥	-
وسام طلال رشيد عبدالغني	مدير إدارة المراجعة الداخلية	٢٦/٠٢/١٤٤٠هـ (الموافق ٠٤/١١/٢٠١٨م)	أردني	٤٦	-

المصدر: الشركة.

١.٢.٠.٤ نضال عبدالمجيد جميل مجموع، الرئيس التنفيذي

يُرجى الرجوع إلى القسم (٤-٣-٣) (نضال عبدالمجيد جميل مجموع، العضو المنتدب) للمزيد من التفاصيل حول خبرات نضال عبدالمجيد جميل مجموع ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٢.٢.٠.٤ محمود إبراهيم محمود أبو منصور، الرئيس المالي التنفيذي

مصري	الجنسية:
٥٣ سنة	العمر:
- بكالوريوس في إدارة الأعمال، الجامعة الأمريكية بالقاهرة، القاهرة، مصر، في عام ١٩٩١م. - شهادة محاسب قانوني معتمد (CPA)، معهد مجلس نيو هامبشاير للمحاسبة، نيو هامبشاير، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠٠٨م. - ماجستير في الإدارة الرياضية، الجامعة الأمريكية في دبي، دبي، الإمارات العربية المتحدة، في عام ٢٠١٧م.	المؤهلات الأكاديمية والمهنية:
١٤٤٣/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٦/٠٦/٢٠٢٢م).	تاريخ التعيين:
الرئيس التنفيذي المالي في الشركة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخ هذه النشرة.	المناصب الحالية:
- الرئيس التنفيذي المالي، أكاديمية فام للإدارة الرياضية، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في المجال الرياضي، من عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٢م. - الرئيس التنفيذي المالي، الشركة المصرية السويسرية، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في جمهورية مصر العربية، تعمل في مجال الأغذية، من عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م. - استشاري مستقل لتقديم خدمات الاستشارات الرياضية، شركة وادي دجلة للأندية الرياضية، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة، تعمل في مجال إدارة الأندية الرياضية، من عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. - نائب الرئيس للشؤون المالية، شركة سدكو القابضة، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال إدارة الثروات، من عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٦م. - الرئيس التنفيذي المالي، شركة أحمد محمد صالح باعشن، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الأغذية، من عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٢م. - الرئيس التنفيذي المالي، شركة الجميح للسيارات، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال بيع السيارات الأمريكية، من عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١١م. - مدير تنفيذي مالي، شركة بيبسيكو العالمية، شركة مساهمة عامة أمريكية، تعمل في مجال المشروبات الغازية، من عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٨م. - مدير المجموعة، شركة بروكتر آند كامبل، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال منتجات العناية والصحة، من عام ١٩٩٥م وحتى عام ٢٠٠٢م.	الخبرة المهنية السابقة:

٣.٢.٥.٤ نمار نزار عبدالقادر غوث، الرئيس التنفيذي للعمليات

الجنسية:	سعودي
العمر:	٥٠ سنة.
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في الهندسة الصناعية، جامعة الملك عبدالعزيز، الرياض، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٩٥م.
تاريخ التعيين:	١٤٤٣/٠٤/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠١م).
المناصب الحالية:	الرئيس التنفيذي للعمليات في الشركة منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - الرئيس التنفيذي للعمليات - التطوير والمشاريع، في الشركة من عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠٢١م. - الرئيس التنفيذي للعمليات - المشاريع، في الشركة من عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٨م. - الرئيس التنفيذي للعمليات - خدمات العملاء والعناية بالمجتمعات السكنية، في الشركة من عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٦م. - نائب الرئيس للموارد البشرية والخدمات المساندة، في الشركة من عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٥م. - نائب الرئيس الأول لتطوير الأعمال والاستثمار، شركة أعيان كابيتال، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دولة الكويت، تعمل في مجال الاستثمار من عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠٠٩م. - مدير تنفيذي للموارد البشرية، شركة إعمار المدينة الاقتصادية، شركة مساهمة عامة، تعمل في المجال العقاري من عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٠٨م. - مدير إدارة الموارد البشرية، شركة العزيزية بنده المتحدة (فرع الإمارات العربية المتحدة)، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال التجزئة، من عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠٠٦م. - مدير إدارة المشاريع والتوريد، شركة بروكتر آند كامبل، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال منتجات العناية والصحة، من عام ١٩٩١م وحتى عام ٢٠٠٦م.

٤.٢.٥.٤ محمد مصطفى محمد دمياطي، الرئيس التنفيذي للخدمات المساندة

الجنسية:	سعودي
العمر:	٤٥ سنة.
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في إدارة الموارد البشرية، جامعة الملك عبدالعزيز، جدة، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٧م.
تاريخ التعيين:	١٤٤٥/٠٢/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٨م).
المناصب الحالية:	الرئيس التنفيذي للخدمات المساندة بالشركة منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - الرئيس التنفيذي للموارد البشرية، الشركة السعودية الكيمائية، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال صناعة واستيراد الأدوية والمواد الكيمائية، من عام ٢٠٢٠م وحتى عام ٢٠٢٢م. - مستشار موارد بشرية، الهيئة الملكية لمدينة الرياض، جهة حكومية، من عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٠م. - المدير العام التنفيذي للخدمات المساندة، شركة محمد عبداللطيف جميل للاستثمار، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستثمار العقاري، من عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٩م.

٥.٢.٥.٤ وسام طلال رشيد عبدالقني، مدير إدارة المراجعة الداخلية

الجنسية:	أردني
العمر:	٤٦ سنة.
المؤهلات الأكاديمية والمهنية:	بكالوريوس في المحاسبة، جامعة جرش الأهلية، جرش، الأردن، في عام ١٩٩٩م.
تاريخ التعيين:	١٤٤٠/٠٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٨/١١/٠٤م).
المناصب الحالية:	مدير إدارة المراجعة الداخلية بالشركة منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخ هذه النشرة.
الخبرة المهنية السابقة:	<ul style="list-style-type: none"> - مدير إدارة المراجعة الداخلية، شركة المهيدب للمقاولات، شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الإنشاءات والمقاولات العامة، من عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٨م. - مشرف أول للمراجعة الداخلية، مجموعة المهيدب، شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال الاستثمار في قطاعات مختلفة ومتعددة، من عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠١٠م. - محاسب رئيسي، شركة الشرقية للتمية، شركة مساهمة عامة، تعمل في مجال إنتاج وتوزيع المنتجات الزراعية والحيوانية، من عام ١٩٩٩م وحتى عام ٢٠٠٢م.

٣.0.٤ عقود العمل مع الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي

يوضح الجدول التالي ملخص عقود العمل المبرمة مع الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي:

الجدول ٤-٧: ملخص عقود العمل المبرمة مع الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ إبرام العقد	تاريخ انتهاء العقد
نضال عبدالمجيد جميل جمجوم	الرئيس التنفيذي	١٤٣١/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٦/٠١م)	١٤٣١/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٦/٠١م)	العقد غير محدد المدة
محمود إبراهيم محمود أبو منصور	الرئيس المالي التنفيذي	١٤٤٣/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٦م)	١٤٤٣/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٦م)	١٤٤٤/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٢٦م) ^(١)

المصدر: الشركة.

(١) يتم تجديد العقد تلقائيًا لمدة مماثلة.

انضم نضال عبدالمجيد جميل جمجوم إلى الشركة بتوليته منصب الرئيس التنفيذي في ١٨/٠٦/١٤٣١هـ (الموافق ٠١/٠٦/٢٠١٠م) وقد تم إبرام عقد عمل بينه وبين الشركة بتاريخ ١٨/٠٦/١٤٣١هـ (الموافق ٠١/٠٦/٢٠١٠م). وفيما يلي ملخص واجبات ومسؤوليات الرئيس التنفيذي:

- إدارة الشؤون والأعمال التجارية اليومية للشركة.
- إدارة الشؤون الاستراتيجية وعلاقات العملاء وتحول الأعمال واعتماد التقنية الرقمية للشركة.
- اقتراح ووضع استراتيجية الشركة قصيرة وطويلة المدى والأهداف التجارية العامة من خلال التشاور الوثيق مع مجلس الإدارة.
- تنفيذ قرارات مجلس الإدارة واللجان.
- تقديم المشورة لرئيس مجلس الإدارة بخصوص جدول أعمال اجتماعات مجلس الإدارة.
- ضمان تقديم معلومات صحيحة ودقيقة لمجلس الإدارة في الوقت المناسب.
- التأكد من إخطار مجلس الإدارة بكافة الأمور الجوهرية المؤثرة على الشركة.

انضم محمود إبراهيم محمود أبو منصور إلى الشركة بتوليته منصب الرئيس المالي التنفيذي في تاريخ ٢٧/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٦/٠٦/٢٠٢٢م) وقد تم إبرام عقد عمل بينه وبين الشركة بتاريخ ٢٧/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٦/٠٦/٢٠٢٢م) لمدة سنة واحدة ويتجدد تلقائيًا بذات الشروط ما لم يخطر أي من الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد قبل ٩٠ يوم على الأقل من انتهاء مدة العقد. وفيما يلي ملخص واجبات ومسؤوليات الرئيس المالي التنفيذي:

- المساعدة في صياغة أهداف الشركة وقيادة عملية وضع الخطط المالية.
- إدارة عملية إعداد التقارير المالية والتأكد من تطبيق السياسات والإجراءات لتعزيز أنظمة الرقابة الداخلية بالشركة.
- العمل على تحسين التدفقات النقدية واتخاذ إجراءات توفير السيولة وتسهيلات رأس المال العامل اللازمة للشركة.
- إدارة التوقعات المالية وعمليات الميزانية والإشراف على إعداد البيانات المالية للشركة.

٦.٤ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

يتم تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وفقاً للقرارات والتعليمات الرسمية الصادرة عن وزارة التجارة في هذا السياق وفي إطار الأحكام المنصوص عليها في نظام الشركات، وأي قواعد تكميلية أخرى ذات صلة والنظام الأساسي للشركة ولائحة الحوكمة الداخلية للشركة، ويتم تحديد بدلات حضور الجلسات والنقل من جانب مجلس الإدارة وفقاً للأنظمة والقرارات والتعليمات المعمول بها في المملكة والمحددة من قبل الجهات المختصة.

يوضح الجدول التالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعلى خمسة من كبار التنفيذيين (يشمل الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي المالي) المقدمة من الشركة وشركاتها التابعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م. كما لم يحصل أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء اللجان أو كبار التنفيذيين على أي مزايا عينية:

الجدول ٤-٨: مكافآت مجلس الإدارة وأهم خمسة من كبار التنفيذيين (بما في ذلك الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي) للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		(مليون ريال سعودي)
٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
١,٦	١,٧٧	١,٦	١,٦	أعضاء مجلس الإدارة
٠,٧	٠,٥	٠,٨	٠,٥٨	أعضاء اللجان
٣,١٦	٣,١	٣,١	٣,٤٩	أهم خمسة من كبار التنفيذيين (بما في ذلك الرئيس التنفيذي والرئيس المالي التنفيذي)
٥,٤٦	٥,٣٧	٥,٥	٤,٠٧	الإجمالي

المصدر: الشركة.

كما في تاريخ هذه النشرة، تقدم الشركة نوعين من البرامج التحفيزية لموظفيها، وهما (١) برنامج مكافأة تقييم الأداء السنوي و(٢) البرنامج التحفيزي طويل الأمد. علماً بأن البرامج التحفيزية التي تقدمها الشركة لموظفيها مبنية على مكافآت نقدية، ولا يوجد لدى الشركة أي برامج تحفيزية تُمنح بموجبها أسهم لموظفي الشركة. وفيما يلي تفاصيل البرامج التحفيزية المقدمة من الشركة لموظفيها:

- **برنامج مكافأة تقييم الأداء السنوي:** هو برنامج مكافآت نقدية مرتبط بتقييم الأداء السنوي للموظفين ويُمنح للموظفين المؤهلين وفقاً لسياسة البرنامج.
- **البرنامج التحفيزي طويل الأمد:** هو برنامج مكافآت نقدية مرتبط بريحية الشركة. ويقتصر هذا البرنامج على بعض أعضاء الإدارة التنفيذية وكبار الموظفين الذين تم تحديدهم وفقاً لسياسة البرنامج. ومن المخطط له أن تتم إضافة سعر السهم (بعد إدراج أسهم الشركة في السوق الموازية) كمؤشر أداء رئيسي للبرنامج، بالإضافة إلى ربحية الشركة.

٧-٤ حوكمة الشركة

اعتمدت الشركة لائحة الحوكمة الداخلية بموجب قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٨/٠٨/٢٠٢٢م).

٨-٤ تعارض المصالح

لا يمنح النظام الأساسي أو اللوائح والسياسات الداخلية للشركة أية صلاحيات تمكن عضو مجلس الإدارة من التصويت على عقد أو صفقة له فيه مصلحة مباشرة أو غير مباشرة وذلك تنفيذاً لنص المادة الحادية والسبعين من نظام الشركات.

وكما في تاريخ هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأمين السر أو أي من أقربائهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أسهم الشركة أو شركاتها التابعة أو في أي أمر آخر يمكن أن يؤثر في أعمال الشركة، باستثناء ما يلي:

الجدول ٤-٩: ملخص مصالح أعضاء مجلس الإدارة في الأسهم الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة

عضو مجلس الإدارة	المصلحة في	نسبة الملكية	الوصف
محمد عبدالقادر محمد الفضل	الشركة	٠,٥١٣٧٪	كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك محمد عبدالقادر محمد الفضل ٠,٥١٣٧٪ من أسهم الشركة بشكل غير مباشر.
د. زهير عبدالقادر بكري البكري	الشركة	٢,٧٥٦٩٪	كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك د. زهير عبدالقادر بكري البكري ٢,٧٥٦٩٪ من أسهم الشركة بشكل غير مباشر.
نضال عبدالمجيد جميل جمجوم	الشركة	٠,٢٠٪	كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك نضال عبدالمجيد جميل جمجوم ٠,٢٠٪ من أسهم الشركة بشكل مباشر.
عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل	الشركة	١,٧٧٣٠٪	كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل ١,٧٧٣٠٪ من أسهم الشركة بشكل غير مباشر.
عبدالله محمد عبدالله العريفي	الشركة	٠,٠٠٠٨٪	كما في تاريخ هذه النشرة، يمتلك عبدالله محمد عبدالله العريفي ٠,٠٠٠٨٪ من أسهم الشركة بشكل غير مباشر.
يملك وليد خالد ياسين فطاني	الشركة	٠,٠٠٠١٪	كما في تاريخ هذه النشرة، يملك وليد خالد ياسين فطاني ٠,٠٠٠١٪ من أسهم الشركة بشكل غير مباشر.

المصدر: الشركة.

وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يكن أيٌّ من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو المساهمين الحاليين طرفاً في أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم يخضع بموجبه لأي التزام يمنعهم من منافسة الشركة أو أي التزام مماثل فيما يتعلق بأعمال الشركة، وتخضع مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة، لموافقة الجمعية العامة بموجب المادة السابعة والعشرين من نظام الشركات.

ويقدم الجدول التالي ملخصاً للعقود والمعاملات المبرمة أو المزمع إبرامها مع أيٍّ من شركات المجموعة ومن بينها تلك التي يكون فيها لعضو مجلس الإدارة أو عضو الإدارة العليا أو أي من أقربائهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-١٠: ملخص للعقود والمعاملات المبرمة مع الأطراف ذوي العلاقة ومن بينها تلك التي يكون فيها لعضو مجلس الإدارة أو عضو الإدارة العليا أو أي من أقربائهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة كما في تاريخ هذه النشرة

تاريخ موافقة الجمعية العامة للشركة على التعاملات	عضو المجلس الذي له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة	إجمالي قيمة العقد/التعامل		طبيعة العقد أو التعامل	الأطراف
		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م)	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل	٢٤٢,٩٠٠ ريال سعودي	٤٥٦,٥٣٨ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م)	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل	٤٨١,١٢٤ ريالاً سعودياً	٥٦٠,٣٩٥,٢٠ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر)
تبدأ مدة الإيجار في ١٠/٠٧/١٤٤٤هـ (الموافق ٠١/٠٢/٢٠٢٣م) ليكون تاريخ موافقة الجمعية العامة للشركة لتلك المعاملة في دورة الجمعية العامة القادمة في الربع الثاني من ٢٠٢٤م.	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل	١٠٠,٩٢٦,٥ ريالاً سعودياً	-	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر)



تاريخ موافقة الجمعية العامة للشركة على التعاملات	عضو المجلس الذي له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة	إجمالي قيمة العقد/التعامل		طبيعة العقد أو التعامل	الأطراف
		لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
تبدأ مدة الإيجار في ١٠/٠٧/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠١ م) ليكون تاريخ موافقة الجمعية العامة للشركة لتلك المعاملة في دورة الجمعية العامة القادمة في الربع الثاني من ٢٠٢٤ م.	عبد السلام عبدالرحمن ناصر العقيل	٩٠,٢٨٤,٩٠ ريالاً سعودياً	-	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	عبد السلام عبدالرحمن ناصر العقيل	٢٣٩,٨١٤ ريالاً سعودياً	١٩٢,٢٤١ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	عبد السلام عبدالرحمن ناصر العقيل	٤٩٠,٠٦٩,٨٠ ريالاً سعودياً	١,٢٠٤,٧٠٧ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة جرير للتسويق (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	١,٢٢٨,٢٨٢ ريالاً سعودياً	١,٩٥٥,٩٣٨ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	٢,٤٤٤,٠٥٦ ريالاً سعودياً	٦,١٦١,٦٢٥ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	٦٨٢,٧٢٥ ريالاً سعودياً	١,٣٦٧,٤٤٩ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	١,٦٨٠,٢٠٤ ريالاً سعودياً	٤,٨٠٨,٧١٨ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	١,٦٨٧,٩١٦ ريالاً سعودياً	٤,٣٨٢,٠١٠ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	١,٩٠٢,٤٨٠ ريالاً سعودياً	٤,٣٠٠,٠٠٠ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	٦٩٠,٧٠٧ ريالاً سعودياً	١,٣٨٥,١٠٨ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	٣,٦٥٤,٩٤٠ ريالاً سعودياً	٧,٠٦٩,٠٢٤ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	٣٢,٥٢١ ريالاً سعودياً	٥٤,١١١ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة هرفي للخدمات الغذائية (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	وليد خالد ياسين فطاني	٣٥,٥٥١ ريالاً سعودياً	٨٢,١٦١ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع شركة هرفي للخدمات الغذائية (بصفتها المستأجر)
١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢ م)	عبد الله محمد عبداللّه العريفي	٧١,٨٢٩,٨٠ ريالاً سعودياً	١٤٢,٦٨٠ ريالاً سعودياً	عقد إيجار	الشركة (بصفتها المؤجر) مع بنك البلاد (بصفتها المستأجر)

المصدر: الشركة.

يوضح الجدول التالي تفاصيل مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أنشطة مشابهة أو منافسة لأعمال الشركة كما بتاريخ هذه النشرة تمت الموافقة على جميع الأعمال التي من شأنها منافسة أعمال الشركة من قبل الجمعية العامة في اجتماعها بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م) وبتاريخ ٠٩/٠٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٥/٠٩/٢٠٢٢م)، وتم عرض الأعمال المنافسة للمجموعة التي يمارسها أعضاء مجلس الإدارة محمد عبدالقادر محمد الفضل ونضال عبدالمجيد جميل مجموع على الجمعية العامة والتي تمت الموافقة عليها في اجتماعها بتاريخ ٢١/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٣م) ما عدا معاملتين اثنتين مع عميل سابق (شركة امتياز العربية المحدودة) من أصل ست معاملات وتبدأ مدة تلك الاتفاقيات في عام ٢٠٢٣م ليكون تاريخ الموافقة من قبل الجمعية العامة للشركة في دورتها القادمة من الربع الثاني من ٢٠٢٤م:

الجدول ٤-١١: تفاصيل مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أنشطة مشابهة أو منافسة لأعمال الشركة من خلال عضويتهم في مجلس الإدارة أو ملكيتهم كما في تاريخ هذه النشرة

طبيعة الأعمال المنافسة	منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة المنافسة		الشركة المنافسة الأخرى	عضو مجلس الإدارة
	عضو مجلس إدارة	مساهم/شريك		
التطوير العقاري	نعم	نعم (ملكية غير مباشرة)	شركة خماسية طابة	د. زهير عبدالقادر بكري البكري
تطوير وإدارة المجمعات التجارية	نعم	نعم (ملكية غير مباشرة)	شركة الأندلس العقارية	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل
تطوير وإدارة المجمعات التجارية	نعم	نعم (ملكية غير مباشرة)	شركة هامات القابضة	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل
التطوير العقاري	نعم	نعم (ملكية غير مباشرة)	شركة مجموعة الزامل العقارية	بندر عبدالرحمن عبدالله الزامل
التطوير العقاري	نعم	نعم (ملكية غير مباشرة)	شركة مشارق العقارية	بندر عبدالرحمن عبدالله الزامل
التطوير العقاري	نعم	نعم (ملكية غير مباشرة)	شركة ديار الخيال للتطوير العقاري	عبدالرحمن محمد رمزي عداس
التطوير العقاري	نعم	نعم (ملكية غير مباشرة)	شركة جدة القابضة للتطوير	محمد عبدالقادر محمد الفضل
التطوير العقاري	نعم	لا	شركة إدارة وتطوير مركز الملك عبدالله المالي	نضال عبدالمجيد جميل مجموع

المصدر: الشركة.

٩.٤ الموظفين

اعتمدت الشركة سياسة للتوظيف تهدف إلى بناء العلاقات وتعزيزها بين الشركة وموظفيها. تغطي هذه السياسة جميع جوانب التوظيف ومواعيد العمل والرعاية الصحية ومزايا التأمين الاجتماعي والرواتب والبدلات الأخرى شاملة بدلات السكن والنقل والمكافآت.

١.٩.٤ عدد الموظفين

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وظفت الشركة ما مجموعه ٨٢ موظفًا (منهم ٦٢,٢٪ سعوديون)، في حين وظفت المجموعة ما مجموعه ٨٤ موظفًا (منهم ٦٣,١٪ سعوديون).

فيما يلي جدول يوضح عدد الموظفين في الشركة حسب الأقسام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م:

الجدول ٤-١٢: عدد موظفي الشركة حسب القسم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

القسم	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ يونيو				
	٢٠٢٢م			٢٠٢٣م				
	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة السعودة	سعودي	غير سعودي	الإجمالي	نسبة السعودة
مكتب الرئيس التنفيذي	١	١	٢	٥٠,٠٪	١	١	٢	٥٠,٠٪
الموارد البشرية والخدمات المساندة	٨	٣	١١	٧٢,٧٪	١٠	٢	١٢	٨٣,٠٪
المالية	٤	٦	١٠	٤٠,٠٪	٦	٦	١٢	٥٠,٠٪
المولات - القطاع التجاري	٢٣	٨	٣١	٧٤,٢٪	٢٥	٨	٣٣	٧٦,٠٪
العقار - القطاع السكني	١٥	١٣	٢٨	٥٣,٦٪	١٥	١٤	٢٩	٥٢,٠٪
المجموع	٥١	٣١	٨٢	-	٥٧	٣١	٨٨	٦٦,٠٪

المصدر: الشركة.

يوضح الجدول التالي عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة ونسب التوظيف المحققة لكل منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م:

الجدول ٤-١٣: عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة ونسب التوظيف المحققة لكل منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		الشركة
نسبة/فئة التوظيف	الإجمالي	غير سعودي	سعودي	نسبة/فئة التوظيف	الإجمالي	غير سعودي	سعودي	
٦٦,٠%	٩٥	٣٢	٦٣	٦٢,٢%/بلاطيني	٨٢	٣١	٥١	شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
-	-	-	-	-	-	-	-	شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة
-	-	-	-	-	-	-	-	شركة كنان العمران
١٠٠,٠% أخضر	١	-	١	١٠٠,٠% أخضر	١	-	١	شركة مشارف الدولية المحدودة
١٠٠,٠% أخضر	١	-	١	١٠٠,٠% أخضر	١	-	١	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري
٦٧,٠%	٩٧	٣٢	٦٥	-	٨٤	٣١	٥٤	المجموع

المصدر: الشركة.

٢-٩-٤ التوظيف

تم اعتماد برنامج التوظيف «نطاقات» بموجب قرار وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزير العمل سابقاً) رقم ٤٠٤٠ بتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٩/٢٠١١م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ بتاريخ ٢١/٥/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/١٠/١٩٩٤م)، الذي بدأ تطبيقه اعتباراً من ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٩/٢٠١١م). أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية برنامج «نطاقات» لتقديم الحوافز للمؤسسات كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين. ويقيم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة، وهي البلاطيني والأخضر (المنقسم إلى ثلاث فئات، الأخضر المنخفض والمتوسط والمرتفع) والأحمر. تعتبر المنشآت التي تصنف ضمن النطاقين البلاطيني والأخضر ملتزمة بمتطلبات التوظيف وتحصل على بعض الامتيازات المحددة، مثل تمكينها من الحصول على تأشيرات العمل للموظفين الأجانب وتجديدها أو تمكينهم من تغيير مهنة الموظفين الأجانب (باستثناء المهن المخصصة فقط للمواطنين السعوديين)، أما المنشآت التي تصنف ضمن النطاق الأحمر (اعتماداً على مدى عدم التزام هذه المؤسسات)، فتعتبر غير ملتزمة بمتطلبات التوظيف ومعرضة لفرض بعض الإجراءات العقابية ضدها، مثل الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات العمل للموظفين الأجانب أو عدم تمكينها تماماً من الحصول على تأشيرات العمل للموظفين الأجانب أو تجديدها.

للاطلاع على تصنيف نطاقات الشركة وشركاتها التابعة، يُرجى الرجوع إلى الجدول (٤-١٣) (عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة ونسب التوظيف المحققة لكل منها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٠ يونيو ٢٠٢٣م) أعلاه.

تمنح الأسهم حاملها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تلي ذلك.

بموجب المادة السابعة بعد المائة من نظام الشركات، تثبت للمساهم الحقوق المتصلة بالسهم، وتشمل حق التصرف فيه، وحق حضور جمعيات المساهمين، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها، والحق في الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها. ويتولى مجلس الإدارة التوصية بتوزيع أية أرباح قبل إقرارها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العامة. ولا تلزم الشركة بالإعلان عن أي أرباح، ويعتمد أي قرار بتوزيع أرباح على عدد من العوامل من بينها أرباح الشركة السابقة والمتوقعة والتدفقات النقدية، والتمويل ومتطلبات رأس المال، ومعطيات السوق والعوامل الاقتصادية بشكل عام، والزكاة، فضلاً عن الاعتبارات القانونية والنظامية الأخرى.

ولا تقدم الشركة أي ضمانات بأنها ستدفع أرباحاً، ولا تضمن قيمة تلك الأرباح التي تعتمزم توزيعها في أي سنة محددة، ويخضع توزيع الأرباح للقيود الواردة في اتفاقيات التمويل المبرمة مع الجهات الممولة (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (٨-٦) (اتفاقيات التمويل)). كما يخضع توزيع الأرباح للقيود الواردة في النظام الأساسي، وتوزع الأرباح بالريال السعودي.

وفق النظام الأساسي للشركة، توزع أرباح الشركة الصافية السنوية على الوجه الآتي:

تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطيات إن وجدت. يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على المساهمين من الأرباح القابلة للتوزيع بعد استيفاء المتطلبات التالية:

- أن تفوض الجمعية العامة العادية المجلس بتوزيع أرباح مرحلية بموجب قرار يصدر سنوياً.
- أن يتوفر لها سيولة معقولة وتستطيع التوقع بدرجة معقولة بمستوى أرباحها.
- أن يتوفر لدى الشركة أرباح قابلة للتوزيع وفقاً لآخر قوائم مالية كافية لتغطية الأرباح للمقترح توزيعها، بعد حسم ما تم توزيعه ورسمته من تلك الأرباح بعد تاريخ هذه القوائم.

وفيما يلي ملخص بالأرباح التي قامت الشركة بتوزيعها في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م:

الجدول ١-٥: الأرباح المعلنة والموزعة في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م (ألف ريال سعودي)

فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		مليون ريال سعودي
٢٠٢٣م ^(٢)	٢٠٢٢م ^(١)	٢٠٢٢م ^(١)	٢٠٢١م ^(١)	
٧٢,٠	٢٨,٨	٢٨,٨	٢١,٢	التوزيعات المعلنة عن الفترة
٧٢,٠	٢٨,٨	٢٨,٨	٢١,٢	التوزيعات المدفوعة خلال الفترة
٦٣,٤	٢٤٢,٤	٢٧٧,٤	٢٣٣,٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة/للفترة
٪١٠٥,٤	٪١٦,٦	٪١٤,٤	٪١١,٩	نسبة التوزيعات المعلنة لصافي الدخل

المصدر: الشركة.

(١) تمت موافقة الجمعية العامة للشركة على توزيع الأرباح المشار إليها أعلاه ٢١,١٧٥,٠٠٠ لكل سهم والتي تمثل ٪١,٢٥ من رأس مال الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/١٥م).

(٢) تمت موافقة الجمعية العامة للشركة على توزيع الأرباح المشار إليها أعلاه ٣٨,٨٢٥,٠٠٠ لكل سهم والتي تمثل ٪٣,٢٤ من رأس مال الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م).

(٣) تمت موافقة الجمعية العامة للشركة على توزيع الأرباح المشار إليها أعلاه ٧٢,٠٠٠,٠٠٠ لكل سهم والتي تمثل ٪٦,٠ من رأس مال الشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٢م).

يُقدّر مجموع متحصلات الطرح بحوالي (●) ريال سعودي، سيستخدم منها مبلغ يقدر بحوالي (١٠,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتسوية جميع المصاريف المتعلقة بالطرح ويشمل ذلك أتعاب المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل الاكتتاب والمستشار القانوني وكذلك أتعاب التسويق والطباعة والتوزيع، والأتعاب والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح.

وسيتم توزيع صافي متحصلات الطرح المقدر بحوالي (●) ريال سعودي على المساهمين البائعين كل على حسب نسبة بيعه من إجمالي الأسهم المملوكة، ولن تستلم الشركة أي جزء من متحصلات الطرح. وسيتحمل المساهمون البائعون جميع الأتعاب والمصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح.

إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

يقر أعضاء مجلس الإدارة بالشركة بما يلي:

١. لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المصدر أو أي من شركاته التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الاثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.
٢. لم تُمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل المصدر أو أي من شركاته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أسهم.
٣. لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للمصدر أو أي من شركاته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة بأن كل الحقائق الجوهرية المتعلقة بالمجموعة وأدائها المالي تم الإفصاح عنها في هذه النشرة، وأنه لا توجد أي معلومات أو مستندات أو حقائق أخرى لو تم إغفال ذكرها ستصبح البيانات الواردة في هذه النشرة بيانات مضللة.
٤. بخلاف ما ورد في القسم رقم (٤-٨) (تعارض المصالح) من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في المصدر أو أي من شركاته التابعة.
٥. بخلاف ما ورد في القسم رقم (٨-١٠) (المعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة) من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس أو أي شخص من أقربائهم أي مصلحة في أي عقود أو ترتيبات قائمة سواء خطية أو شفوية أو عقود أو ترتيبات قيد الدراسة أو مزعم إبرامها مع الشركة حتى تاريخ هذه النشرة.
٦. أن كافة التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة الموضحة في القسم رقم (٨-١٠) (المعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة) من هذه النشرة، بما في ذلك تحديد المقابل المالي للتعاقد، قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة كذلك التي تتم مع الأطراف الأخرى من الغير.
٧. أن كافة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة سوف تتم على أساس تجاري وسيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة في اجتماعات مجلس الإدارة - وفي حال تطلب النظام ذلك - الجمعية العامة للشركة مع امتناع عضو مجلس الإدارة عن التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة والتي تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها سواء في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة وفقاً للمادة الحادية والسبعين من نظام الشركات.
٨. تتعهد الشركة بعد الإدراج بدعوة الجمعية العامة للشركة في دورتها القادمة في العام ٢٠٢٤م لأخذ الموافقة على المعاملتين مع عميل سابق (شركة امتياز العربية المحدودة) والتي تبدأ مدة تلك الاتفاقيات في عام ٢٠٢٢م، مع امتناع عضو مجلس الإدارة والذي تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها عن التصويت على هذا القرار.
٩. ليست هنالك أي برامج أسهم لموظفي الشركة من شأنها أن تشرك الموظفين في رأس مال الشركة، وليست هنالك أي ترتيبات أخرى مشابهة قائمة كما بتاريخ هذه النشرة.
١٠. أن جميع موظفي الشركة هم تحت كفالتها.
١١. بخلاف ما ورد ذكره في القسم رقم (٨-١٢) (التقاضي) من هذه النشرة، إن الشركة ليست طرفاً في أي نزاعات أو دعاوى أو قضايا أو إجراءات تحقيق قائمة يمكن أن يكون لها تأثير جوهري على عمليات الشركة أو مركزها المالي.
١٢. أنه حسب علمهم واعتقادهم فلا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة - بخلاف ما ذكر في القسم رقم (٢-) (عوامل المخاطرة) من هذه النشرة - من شأنها التأثير في قرارات المستثمرين المتعلقة بالاستثمار في أسهم الطرح.
١٣. لا توجد نية لإجراء أي تغيير جوهري لطبيعة نشاط الشركة.
١٤. الالتزام بالعمل طبقاً للمواد السابعة والعشرين والحادية والسبعين والثانية والسبعين من نظام الشركات.
١٥. أنهم قد وضعوا إجراءات وضوابط ونظماً من شأنها أن تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، ومن ضمنها نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائح التنفيذية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.
١٦. لن يشترك أعضاء مجلس الإدارة في التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي تكون لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.

١٧. عدم التصويت على العقود المبرمة مع أطراف ذي علاقة في اجتماعات الجمعية العامة إذا كانت لهم مصلحة فيها بشكل مباشر أو غير مباشر.
١٨. الالتزام بعدم الدخول في منافسة لأعمال الشركة دون الحصول على موافقة الجمعية العامة وفقاً للمادة السابعة والعشرين من نظام الشركات.
١٩. أن الشركة تملك الأموال الكافية لتلبية متطلبات رأس المال العامل لمدة اثني عشر (١٢) شهراً اعتباراً من تاريخ هذه النشرة.
٢٠. أنه ليست لدى الشركة أي ممتلكات بما في ذلك أوراق مالية تعاقدية أو غيرها من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات أو يصعب التأكد من قيمتها مما يؤثر بشكل كبير في تقييم الموقف المالي.
٢١. أنه لا توجد لدى الشركة أي قروض أو مديونيات أخرى بما في ذلك السحب على المكشوف من الحسابات المصرفية، كما يقر مجلس الإدارة بعدم وجود أي التزامات ضمان (بما في ذلك الضمان الشخصي أو غير المشمولة بضمان شخصي أو المضمونة برهن أو غير المضمونة برهن) أو التزامات تحت القبول أو ائتمان القبول أو التزامات الشراء التأجيلي باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (٨-٦) (اتفاقيات التمويل) من هذه النشرة.
٢٢. أنه - على حد علمهم - لا توجد أي رهونات أو حقوق أو أي أعباء أو تكاليف على ممتلكات الشركة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم (٨-٦) (اتفاقيات التمويل) من هذه النشرة.
٢٣. أن الشركة ملتزمة بجميع الأحكام والشروط بموجب الاتفاقيات المبرمة مع الجهات المانحة لجميع القروض والتسهيلات والتمويل.
٢٤. أن الشركة قادرة على إعداد التقارير المطلوبة في أوقاتها المحددة حسب اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة.
٢٥. أنه لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة أو أن تضمن الشركة أي قرض يحصل عليه أي من أعضاء مجلس الإدارة.
٢٦. أن رأس مال الشركة لا يخضع لحق الخيار.
٢٧. أنه تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تعتقد الشركة بأهميتها أو جوهريتها أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا توجد هناك أي عقود اتفاقيات جوهرية أخرى لم يتم الإفصاح عنها.
٢٨. أن جميع الزيادات التي طرأت على رأس مال الشركة لا تتعارض مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.
٢٩. أن الشركة غير مطلعة على أية معلومات تتعلق بسياسات حكومية أو اقتصادية أو مالية نقدية أو سياسية أو أي عوامل أخرى قد تؤثر أو يكون لها تأثير جوهري (بصورة مباشرة أو غير مباشرة) على عملياتها.
٣٠. أن وثائق التأمين الخاصة بالشركة توفر غطاءً تأمينياً بحدود كافية (وفق ما هو متعارف عليه في السوق للحالات المشابهة) لممارسة الشركة لأعمالها، وتقوم الشركة بتجديد وثائق وعقود التأمين بشكل دوري لضمان وجود تغطية تأمينية بشكل مستمر.
٣١. أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية.
٣٢. لا يخضع أعضاء مجلس الإدارة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.

١.٨ الشركة

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري هي شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم (٣١٤/ق) وتاريخ ١٥/٠٩/٢٠١٤هـ (الموافق ١٥/٠٩/٢٠٠٨م) والمقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٠١٤٨٥٥٥ وتاريخ ٢٣/٠٢/١٤٢٥هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٠٤م) الصادر من مدينة جدة، المملكة العربية السعودية، ويقع المقر الرئيسي للشركة ومكتبها المسجل في شارع المدينة، حي الشرفية، ص.ب. ٢٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية، ويبلغ رأس مال الشركة الحالي ملياً ومائتي مليون (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مائة وعشرين مليون (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) (تاريخ الشركة وتطور رأس مالها)). وتتمثل أنشطة الشركة وفقاً لسجلها التجاري الرئيسي شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، والمجمعات التجارية الاستهلاكية.

٢.٨ هيكل ملكية الأسهم

يلخص الجدول التالي هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده:

الجدول ١-٨: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%)	عدد الأسهم	
المساهمون من غير الجمهور						
٣٤٨,٠٣١,٨٢٠	%٢٩,٠٢٧	٣٤,٨٠٣,١٨٢	٣٥٨,٧٩٥,٦٨٠	%٢٩,٨٩٦	٣٥,٨٧٩,٥٦٨	شركة مجموعة صافولا
١٠٥,٢١٦,٢٣٠	%٨,٧٦٨	١٠,٥٢١,٦٣٣	١٠٨,٤٧٠,٤٣٠	%٩,٠٣٩	١٠,٨٤٧,٠٤٣	شركة القدس العربية للتجارة
١٠٣,١٩٠,٢٣٠	%٨,٥٩٩	١٠,٣١٩,٠٣٣	١٠٦,٣٨١,٧٧٠	%٨,٨٦٥	١٠,٦٣٨,١٧٧	شركة جريز للتطوير التجاري
٧٨,٩٢٠,١١٠	%٦,٥٧٦	٧,٨٩٢,٠١١	٨١,٣٦٠,٩٤٠	%٦,٧٨٠	٨,١٣٦,٠٩٤	شركة بنك البلاد
٢٨,٠٠٢,٢٢٠	%٢,٣٣٥	٢,٨٠٠,٢٢٢	٢٨,٨٦٨,٢٧٠	%٢,٤٠٧	٢,٨٨٦,٨٢٧	شركة الفضل للاستثمارات
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	شركة الزامل للاستثمار الصناعي
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	شركة مجموعة الزامل القابضة
١٤,٧٠٦,١٤٠	%١,٢٢٥	١,٤٧٠,٦١٤	١٥,١٦٠,٩٧٠	%١,٢٦٤	١,٥١٦,٠٩٧	شركة جريز للتسويق
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	شركة رابية للتجارة
٥,٨٢٠,٠٠٠	%٠,٤٨٥	٥٨٢,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	%٠,٥٠٠	٦٠٠,٠٠٠	شركة جدة القابضة للتطوير
٢,٣٢٧,٩٨٠	%٠,١٩٤	٢٣٢,٧٩٨	٢,٣٩٩,٩٨٠	%٠,٢٠٠	٢٣٩,٩٩٨	نضال عبدالمجيد مجموع
٧٤٦,٨٧٥,٢٧٠	%٦٢,٢٤	٧٤,٦٨٧,٥٣٧	٧٦٩,٩٧٤,٥٨٠	%٦٤,١٦	٧٦,٩٩٧,٤٥٨	إجمالي الأسهم المملوكة لغير الجمهور
المساهمون من الجمهور						
٥١,٢١٦,٥٧٠	%٤,٢٦٨	٥,١٢١,٦٥٧	٥٢,٨٠٠,٥٩٠	%٤,٤٠٠	٥,٢٨٠,٠٥٩	شركة أحمد ناغي وأولاده
٥١,٢١٦,٥٧٠	%٤,٢٦٨	٥,١٢١,٦٥٧	٥٢,٨٠٠,٥٩٠	%٤,٤٠٠	٥,٢٨٠,٠٥٩	أحمد إبراهيم المصباحي
٤٥,٩١٧,٧٠٠	%٣,٨٢٦	٤,٥٩١,٧٧٠	٤٧,٣٣٧,٨٤٠	%٣,٩٤٨	٤,٧٣٣,٧٨٤	شركة العليان المالية
٣٣,٠٨٨,٧٩٠	%٢,٧٥٤	٣,٣٠٨,٨٧٩	٣٤,١١٢,١٥٠	%٢,٨٤٢	٣,٤١١,٢١٥	جمعية الأطفال ذوي الإعاقة
٢٩,٧٧١,٥٧٠	%٢,٤٨١	٢,٩٧٧,١٥٧	٣٠,٦٩٢,٣٤٠	%٢,٥٥٧	٣,٠٦٩,٢٣٤	شركة أوج للاستثمار
٢٧,١٤٠,٨٩٠	%٢,٢٦١	٢,٧١٤,٠٨٩	٢٧,٩٨٠,٣٠٠	%٢,٢٣١	٢,٧٩٨,٠٣٠	شركة طيبة للاستثمار
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	صالح محمد بن لادن
٢٤,٥١٠,٢٢٠	%٢,٠٤٢	٢,٤٥١,٠٢٢	٢٥,٣٦٨,٢٧٠	%٢,١٠٧	٢,٥٢٦,٨٢٧	الشركة العقارية السعودية



بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
٢٤,٥٠٤,٠٤٠	%٢,٠٤٢٠	٢,٤٥٠,٤٠٤	٢٥,٢٦١,٩٠٠	%٢,١٠٥٢	٢,٥٢٦,١٩٠	عبدالمحسن محمد الزكري
١٣,٧٤٠,٥٨٠	%١,١٤٥٠	١,٣٧٤,٠٥٨	١٤,١٦٥,٥٥٠	%١,١٨٠٥	١,٤١٦,٥٥٥	شركة روافد الجود للاستثمار
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	شركة نسما العقارية
١١,٦٤٠,٠٠٠	%٠,٩٧٠٠	١,١٦٤,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠	%١,٠٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	طلال يوسف زاهد
٧,٨٨٦,٥٥٠	%٠,٦٥٧٢	٧٨٨,٦٥٥	٨,١٣٠,٤٦٠	%٠,٦٧٧٥	٨١٣,٠٤٦	سليمان محمد سندي
٧,٧٩٨,٧٠٠	%٠,٦٤٩٩	٧٧٩,٨٧٠	٨,٠٢٩,٩٠٠	%٠,٦٧٠٠	٨٠٣,٩٩٠	محمد سليمان أبانمي
٧,٦٥٠,٥٢٠	%٠,٦٣٧٥	٧٦٥,٠٥٢	٧,٨٨٧,١٣٠	%٠,٦٥٧٣	٧٨٨,٧١٣	أمين محمد شاكر
٥,٨٢٠,٠٠٠	%٠,٤٨٥٠	٥٨٢,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	%٠,٥٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	شركة نهلة للتجارة والمقاولات
٥,٢٦١,٣٤٠	%٠,٤٣٨٤	٥٢٦,١٣٤	٥,٤٢٤,٠٦٠	%٠,٤٥٢٠	٥٤٢,٤٠٦	شركة مورد الفايضة
٥,١٩٩,١٣٠	%٠,٤٣٣٣	٥١٩,٩١٣	٥,٣٥٩,٩٣٠	%٠,٤٤٦٧	٥٣٥,٩٩٣	يزيد سليمان أبانمي ^(٢)
٥,١١٦,٦٨٠	%٠,٤٢٦٤	٥١١,٦٦٨	٥,٢٧٤,٩٣٠	%٠,٤٣٩٦	٥٢٧,٤٩٣	وليد سليمان أبانمي ^(٣)
٤,٠٨٥,٠٦٠	%٠,٣٤٠٤	٤٠٨,٥٠٦	٤,٢١١,٤٠٠	%٠,٣٥١٠	٤٢١,١٤٠	موضي صالح المسفر
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	سلطانة سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	أمل سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	مي سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	ريهام سليمان أبانمي
٢,٥٩٩,٥٧٠	%٠,٢١٦٦	٢٥٩,٩٥٧	٢,٦٧٩,٩٧٠	%٠,٢٢٣٣	٢٦٧,٩٩٧	ريم سليمان أبانمي
٢,٠٦١,٤٠٠	%٠,١٧١٨	٢٠٦,١٤٠	٢,١٢٥,١٥٠	%٠,١٧٧١	٢١٢,٥١٥	نهلى أسعد الزهير
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	فاتمة أمين شاكر
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	محمد أمين شاكر
١,٠٣٠,٦٩٠	%٠,٠٨٥٩	١٠٣,٠٦٩	١,٠٦٢,٥٧٠	%٠,٠٨٨٥	١٠٦,٢٥٧	روتانا أمين شاكر
٩٦١,٩٩٠	%٠,٠٨٠٢	٩٦,١٩٩	٩٩١,٧٤٠	%٠,٠٨٢٦	٩٩,١٧٤	مروان محمد الطيش
١٣٣,٣١٠	%٠,٠١١١	١٣,٣٣١	١٣٧,٤٣٠	%٠,٠١١٥	١٣,٧٤٣	ديما رامز الحلبي
٦٨,٧١٠	%٠,٠٥٥٧	٦,٨٧١	٧٠,٨٤٠	%٠,٠٥٥٩	٧,٠٨٤	كريم مروان الطيش
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	الفهدة أحمد الدخيل
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	موضي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	خالد وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	تركي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	الجازي وليد أبانمي
١٣,٧٤٠	%٠,٠٠١١	١,٣٧٤	١٤,١٧٠	%٠,٠٠١٢	١,٤١٧	فيصل وليد أبانمي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	فيصل سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سحر سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سلطان سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	نوف سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	هيفاء سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	غرام سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	سوسن أحمد سيف الدين
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	زياد سليمان سندي
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	محمد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	فيصل عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠٠١	٧١	زياد عبدالمحسن الزكري

بعد الطرح			قبل الطرح			المساهم
قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%) ^(١)	عدد الأسهم	
٦٩٠	%٠,٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠١	٧١	مريم ناصر الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠١	٧١	أروى عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠١	٧١	الجوهرة عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠١	٧١	رنا عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠١	٧١	عبدالمحسن محمد عبدالمحسن الزكري
٦٩٠	%٠,٠٠١	٦٩	٧١٠	%٠,٠٠١	٧١	مها محمد عبدالمحسن الزكري
٤١٧,١٢٤,٦٣٠	%٣٤,٧٦	٤١,٧١٢,٤٦٣	٤٣٠,٠٢٥,٤٢٠	%٣٥,٨٤	٤٣,٠٠٢,٥٤٢	إجمالي الأسهم المملوكة للجمهور
٣٦,٠٠٠,٠٠٠	%٣,٠	٣,٦٠٠,٠٠٠	-	-	-	إجمالي الأسهم المملوكة للمساهمين المكتتبين من فئة الجمهور
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠,٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: الشركة.

(١) إن نسب الملكية المذكورة هي أرقام تقريبية.

(٢) يمتلك يزيد سليمان أبانمي ٢٥,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٥,٠٠% من حصص شركة روافد الجود للاستثمار (والتي بدورها تمتلك ٤١٦,٥٥٥ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل ١,١٨٠٥% من أسهمها). ونتيجة لذلك، يمتلك يزيد سليمان أبانمي ٧٠٨,٢٧٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٦% من أسهم الشركة.

(٣) يمتلك وليد سليمان أبانمي ٢٥,٠٠٠ حصة وتمثل ما نسبته ٥,٠٠% من حصص شركة روافد الجود للاستثمار (والتي بدورها تمتلك ٤١٦,٥٥٥ سهمًا من أسهم الشركة بشكل مباشر والتي تمثل ١,١٨٠٥% من أسهمها). ونتيجة لذلك، يمتلك وليد سليمان أبانمي ٧٠٨,٢٧٨ سهمًا تقريبًا في الشركة بشكل غير مباشر والتي تمثل ما نسبته ٠,٦% من أسهم الشركة.

لمزيد من التفاصيل حول المساهمين وهيكل ملكية الأسهم لدى الشركة، يرجى مراجعة القسم (٣-٣) (هيكل المجموعة).

٣-٨ الشركات التابعة

تمتلك الشركة حصصًا مباشرة في الشركات التابعة التالية:

الجدول ٢-٨: هيكل ملكية الشركات التابعة كما في تاريخ هذه النشرة

الرقم	اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة مباشرة (%)	حصة غير مباشرة (%)	الملكية المتبقية
١.	شركة مشارف الدولية المحدودة	المملكة العربية السعودية	%١٠٠,٠	-	-
٢.	شركة كنان العمران	المملكة العربية السعودية	%١٠٠,٠	-	-
٣.	شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة	المملكة العربية السعودية	%١٠٠,٠	-	-
٤.	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	%٥٩,٥٧	-	%٤٠,٤٢ مملوكة من شركة ايبلا الحديثة للتقنية المتقدمة

المصدر: الشركة.

(١) إن نسب الملكية المذكورة هي أرقام تقريبية.

لمزيد من التفاصيل حول الشركات التابعة وتفاصيل إيراداتهم، يرجى مراجعة القسم (٣-٣) (نظرة عامة على الشركات التابعة) والجدول (٦-٣) (تفاصيل إيرادات كل من الشركات التابعة ونسبة مبيعاتهم من إجمالي إيرادات المجموعة) من هذه النشرة.

٤-٨ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية

حصلت الشركة وشركاتها التابعة على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة وشركاتها التابعة حصلوا على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لمزاولة أعمالها والاستمرار في ذلك، باستثناء بعض التراخيص التشغيلية المنتهية أو التي لم يتم الحصول عليها والمذكورة في الجدول (٤-٨) (تفاصيل التراخيص والشهادات التنظيمية التي حصلت عليها الشركة وشركاتها التابعة) والجدول (٥-٨) (ملخص التراخيص التشغيلية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة). وتوضح الجداول التالية التراخيص والشهادات الحالية التي حصلت عليها الشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٨: تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة وشركاتها التابعة

الشركة	الموقع	الكيان القانوني	رقم السجل التجاري	تاريخ التسجيل	تاريخ الانتهاء
١ شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	جدة، المملكة العربية السعودية	شركة مساهمة مقفلة	٤٠٣٠١٤٨٥٥٥	١٤٢٥/٠٢/٢٣ (الموافق ٢٠٠٤/٠٤/١٣ م)	١٤٤٩/٠٢/٢٣ (الموافق ٢٠٢٧/٠٧/٢٧ م)
	ينبع، المملكة العربية السعودية	فرع	٤٧٠٠٠١٠٣١٧	١٤٢٨/٠٧/٠٩ (الموافق ٢٠٠٧/٠٧/٢٣ م)	١٤٤٨/٠٧/٠٨ (الموافق ٢٠٢٧/٠١/٠٦ م)
	مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	فرع	٤٠٣١٠٥٢٢٧٢	١٤٢٩/٠١/٢٧ (الموافق ٢٠٠٨/٠٢/٠٥ م)	١٤٤٧/٠١/٢٧ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٢ م)
	الجبيل، المملكة العربية السعودية	فرع	٢٠٥٥١٢٢٨٣٤	١٤٣٩/٠٥/٢٢ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/٠٨ م)	١٤٤٧/٠٥/٢٢ (الموافق ٢٠٢٥/١١/١٣ م)
	الجبيل، المملكة العربية السعودية	فرع	٢٠٥٥١٢٢٨٦٩	١٤٣٩/٠٥/٢٨ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٤ م)	١٤٤٧/٠٥/٢٨ (الموافق ٢٠٢٥/١١/١٩ م)
	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	فرع	٤٥٦٠٠٣٨٦٥	١٤٢٨/٠٤/١٥ (الموافق ٢٠٠٧/٠٥/٠٢ م)	١٤٤٧/٠٤/١٥ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/٠٧ م)
	جدة، المملكة العربية السعودية	فرع	٤٠٣٠١٧٣٨٨٥	١٤٢٨/١١/٠٤ (الموافق ٢٠٠٧/٠٢/١٤ م)	١٤٤٧/٠٢/٠٦ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٣١ م)
	الرياض، المملكة العربية السعودية	فرع	١٠١٠٩٣٤٥٢٣	١٤٣٩/٠٥/٢٨ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٤ م)	١٤٤٧/٠٥/٢٨ (الموافق ٢٠٢٥/١١/١٩ م)
	جدة، المملكة العربية السعودية	فرع	٤٠٣٠٦٠٤٨٥٣	١٤٣٩/٠٥/٢٨ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/١٤ م)	١٤٤٧/٠٥/٢٨ (الموافق ٢٠٢٥/١١/١٩ م)
٢ شركة مشارف الدولية المحدودة	جدة، المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	٤٠٣٠٢٢٢٠١١	١٤٢٣/٠٣/٠٥ (الموافق ٢٠١٢/٠١/٢٨ م)	١٤٤٦/٠٣/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٨ م)
٣ شركة كنان العمران	جدة، المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	٤٠٣٠٢٣٤٥٩٨	١٤٢٣/١١/١٥ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠١ م)	١٤٤٧/١١/١٥ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٢ م)
٤ شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة	جدة، المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	٤٠٣٠٢٧٤٣٦٣	١٤٣٥/٠٩/٢٤ (الموافق ٢٠١٤/٠٧/٢١ م)	١٤٤٦/٠٩/٢٤ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٢٤ م)
٥ شركة ديار المشرق للتطوير العقاري	جدة، المملكة العربية السعودية	شركة ذات مسؤولية محدودة	٤٠٣٠١٨٧٩٠٨	١٤٣٠/٠٣/٢٦ (الموافق ٢٠٠٩/٠٣/٢٣ م)	١٤٤٥/٠٦/٢٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠٨ م)

المصدر: الشركة.

الجدول ٤-٨: تفاصيل التراخيص والشهادات التنظيمية التي حصلت عليها الشركة وشركاتها التابعة

الشركة	جهة الإصدار	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	وزارة الموارد البشرية والتأمينات الاجتماعية	١٥٩٩٢٧١٦٥٠٧٠٥٢	شهادة الالتزام بمتطلبات التوظيف	١٤٤٥/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٠م)	١٤٤٥/٠٨/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٨م)
	وزارة الموارد البشرية والتأمينات الاجتماعية	١٦١٥٣٩١٣٩٩٣٠٩٣	شهادة التزام بنظام حماية الأجور	١٤٤٥/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٠م)	١٤٤٥/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠م)
	الغرفة التجارية الصناعية	٤٣٠١٤٨٥٥٥	شهادة عضوية في الغرفة التجارية الصناعية	١٤٢٥/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٤/٠٤/١٣م)	١٤٤٩/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٧/٢٧م)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	١١١٠١٩٩٣٧٦	شهادة لتمكين الشركة من إنهاء جميع معاملاتها	١٤٤٤/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٢م)	١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	٣٠٠١٧٧٤٦٩٦	شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة	١٤٤١/١٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٢٧م)	لا يوجد
شركة مشارف الدولية المحدودة	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٥٩٠٠٧٨٢٦	شهادة الوفاء بالتزامات التأمينات الاجتماعية	١٤٤٥/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٠م)	١٤٤٥/٠٦/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٩م) (١)
	وزارة الموارد البشرية والتأمينات الاجتماعية	١١٣١٠٤٢٧٩٢٠٥٦٧	شهادة الالتزام بمتطلبات التوظيف	١٤٤٥/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٠م)	١٤٤٥/٠٨/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٨م)
	وزارة الموارد البشرية والتأمينات الاجتماعية	١٢٩٢٤٤٩٨٤٨٠٧٢٤	شهادة التزام بنظام حماية الأجور	١٤٤٥/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٠م)	١٤٤٥/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠م)
	الغرفة التجارية الصناعية	١٦٥٧٢٧	شهادة عضوية في الغرفة التجارية الصناعية	١٤٢٣/٠٣/١٣هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٥م)	١٤٤٦/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٨م)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	١٠٢٠١٧٩٧٥٧	شهادة لتمكين الشركة من إنهاء جميع معاملاتها	١٤٤٤/٠٩/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١١م)	١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م)
شركة كنان العمران	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	٣٠٢٠٠٥٨٨٢٩	شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة	١٤٤١/١٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٢٧م)	لا يوجد
	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٥٩٠٠٧٨٩٣	شهادة الوفاء بالتزامات التأمينات الاجتماعية	١٤٤٥/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٠م)	١٤٤٥/٠٦/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٩م) (٢)
	الغرفة التجارية الصناعية	١٧٤٨٤٧	شهادة عضوية في الغرفة التجارية الصناعية	١٤٢٣/١٢/١٥هـ (الموافق ٢٠١٢/١٠/٠١م)	١٤٤٧/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٢م)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	١٠٢٠١٨١٥٩٠	شهادة لتمكين الشركة من إنهاء جميع معاملاتها	١٤٤٤/٠٩/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١١م)	١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	٣٠٢٠٠٥٣٥٩٥	شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة	١٤٤١/١٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٢٧م)	لا يوجد
شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة	الغرفة التجارية الصناعية	٧٠٠٩٤٢٧٤٢٣	شهادة عضوية في الغرفة التجارية الصناعية	١٤٣٦/٠١/١٦هـ (الموافق ٢٠١٤/١١/٠٩م)	١٤٤٦/٠٩/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٢٤م)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	١٠٣٠١٨١١٣٢	شهادة لتمكين الشركة من إنهاء جميع معاملاتها	١٤٤٤/٠٩/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١١م)	١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	الترخيص غير متوفر (١)	شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة	لا يوجد	لا يوجد

الشركة	جهة الإصدار	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
شركة ديار المشرق للتطوير العقاري	وزارة الموارد البشرية والتأمينات الاجتماعية	١٩٧٥٨٠٦٩٥٥٩١٤٢	شهادة الالتزام بمتطلبات التوظيف	١٤٤٥/٠٥/٠٦ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٠ م)	١٤٤٥/٠٨/٠٨ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٨ م)
	وزارة الموارد البشرية والتأمينات الاجتماعية	٤٨٣١١٩٢٠٩٠٠٧٣٥	شهادة التزام بنظام حماية الأجور	١٤٤٥/٠٥/٠٦ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٠ م)	١٤٤٥/٠٦/٠٧ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠ م)
	الغرفة التجارية الصناعية	٧٠٠١٦٠٦٧٩	شهادة عضوية في الغرفة التجارية الصناعية	١٤٣٠/٠٦/٠٩ (الموافق ٢٠٠٩/٠٦/٠٢ م)	١٤٤٥/٠٦/٢٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠٨ م)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	١١١٠٨٤٦٧٤	شهادة لتمكين الشركة من إنهاء جميع معاملاتها	١٤٤٤/٠٩/٢٠ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١١ م)	١٤٤٥/١٠/٢١ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠ م)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	٣٠٠١٧٧٤٦٩٦	شهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة	١٤٤١/١٢/٠٦ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٢٧ م)	لا يوجد
	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٥٩٠٠٧٩٥٠	شهادة الوفاء بالتزامات التأمينات الاجتماعية	١٤٤٥/٠٥/٠٦ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٢٠ م)	١٤٤٥/٠٦/٠٦ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٩ م) ^(١)

المصدر: الشركة.

(١) الترخيص غير متوفر وتعمل الشركة على إصداره.

(٢) الشهادة منتهية الصلاحية وتعمل الشركة على تجديدها.

الجدول ٨-٥: ملخص التراخيص التشغيلية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

الشركة	جهة الإصدار	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	بلدية منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٣٩١١١٤٣٥٧١١	ترخيص للقيام بأعمال تجارية	١٤٣٧/٠٨/٢٧ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠٢ م)	١٤٤٨/٠٨/٢٦ (الموافق ٢٠٢٧/٠٢/٠٣ م)
	بلدية منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٣٩٠٩٤٣٧٨٧٢	ترخيص للقيام بأعمال تجارية	١٤٣٨/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/٢٥ م)	١٤٤٥/٠٨/٢٨ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٩ م) ^(١)
	بلدية منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٤٢١١٥٩٣٠٧٩٧	ترخيص للقيام بأعمال تجارية	١٤٤٢/١٢/١٧ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٢٧ م)	١٤٤٥/١٢/١٧ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٢٣ م)
	بلدية منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	غير متوفر ^(٢)	ترخيص للقيام بأعمال تجارية	لا يوجد	لا يوجد
	بلدية منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	١٠٠٠٠٠٨٤٣٨	عقد جمع النفايات	١٤٤٤/٠٣/٠١ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٧ م)	١٤٤٥/٠٣/١٢ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٢٧ م) ^(١)
	بلدية منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	١٠٤٩	عقد جمع النفايات	١٤٤٤/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٥ م)	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)
	بلدية منطقة المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	٤٤٠١١٠٣٥١٣٣٣	ترخيص للقيام بأعمال تجارية	١٤٤٤/٠٢/٠٤ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٣١ م)	١٤٤٥/٠٢/٠٤ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٠ م) ^(١)
	بلدية منطقة المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	٠٠٦٢	عقد جمع النفايات	١٤٤٤/٠٧/١١ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠١ م)	١٤٤٥/٠٧/٢٠ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠١ م)
	بلدية منطقة الرياض، المملكة العربية السعودية	غير متوفر ^(٢)	ترخيص للقيام بأعمال تجارية	لا يوجد	لا يوجد
	الهيئة الملكية للجبيل وينبع، المملكة العربية السعودية	٣٦/١٧	شهادة تشغيل	١٤٣٦/٠٦/٠٩ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/٢٩ م)	لا يوجد
	الهيئة الملكية للجبيل وينبع، المملكة العربية السعودية	٦٧٠٨	شهادة تشغيل	١٤٤٠/٠٧/٢٤ (الموافق ٢٠١٩/٠٣/٣١ م)	لا يوجد
	الهيئة الملكية للجبيل وينبع، المملكة العربية السعودية	٠٠٨٠٣	شهادة تشغيل	١٤٢٧/٠٤/٠٤ (الموافق ٢٠٠٦/٠٥/٠٢ م)	لا يوجد
	الهيئة الملكية للجبيل وينبع، المملكة العربية السعودية	٧٠٨٠	رخصة السلامة الوقائية	١٤٤٢/٠٢/٠٤ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢١ م)	١٤٤٥/٠٢/٠٣ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٩ م) ^(١)

الشركة	جهة الإصدار	رقم الترخيص	الغرض	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
	الهيئة الملكية للجبيل وينبع، المملكة العربية السعودية	٢٠٥٠٠٤٨٣١٣	رخصة السلامة الوقائية	١٤٤٣/٠٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٣٠ م)	١٤٤٤/٠٣/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٣٠ م) ^(١)
	الهيئة الملكية للجبيل وينبع، المملكة العربية السعودية	١٨٠٧١٤	رخصة السلامة الوقائية	١٤٤٣/٠٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٣٠ م)	١٤٤٤/٠٣/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٣٠ م) ^(١)
	الهيئة الملكية للجبيل وينبع، المملكة العربية السعودية٢٠	رخصة السلامة الوقائية	١٤٣٨/٠٩/٠٤ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/٣٠ م)	١٤٣٩/٠٩/٠٤ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٥/١٩ م) ^(١)
	المديرية العامة للدفاع المدني، المملكة العربية السعودية	١٠٠٠٩٨٦٧٣٦٤٤	رخصة الدفاع المدني	١٤٤٤/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٣٠ م)	١٤٤٥/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٩ م) ^(١)
	المديرية العامة للدفاع المدني، المملكة العربية السعودية	١٠٠٠٧٤٩٦٢٦٤٣	رخصة الدفاع المدني	١٤٤٤/٠٢/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/١٣ م)	١٤٤٥/٠٢/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٠٢ م) ^(١)
	المديرية العامة للدفاع المدني، المملكة العربية السعودية	د ن/٢٤	رخصة الدفاع المدني	١٤٣٧/٠٨/١٨ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٢٥ م)	١٤٣٨/٠٨/١٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/١٤ م) ^(١)
	المديرية العامة للدفاع المدني، المملكة العربية السعودية	غير متوفر ^(٢)	رخصة الدفاع المدني	لا يوجد	لا يوجد
	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، المملكة العربية السعودية	٢١٠٩٦٣٤٧٤٥	شهادة تأهيل مطور عقاري	١٤٤٢/٠٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٥ م)	لا يوجد
	شرطة منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٤٤٠٢٢٠٦٤٠٢	شهادة استيفاء كافة الاشتراطات الأمنية	١٤٤٤/٠٧/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٧ م)	لا يوجد
	شرطة منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٧٨٦٦	شهادة استيفاء كافة الاشتراطات الأمنية	١٤٤٣/١١/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٠ م)	لا يوجد
	شرطة منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٥٢٢٢٧	شهادة استيفاء كافة الاشتراطات الأمنية	١٤٤٢/١٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٤ م)	لا يوجد
	شرطة منطقة المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	٤٢٦٤	شهادة استيفاء كافة الاشتراطات الأمنية	١٤٤٣/١٢/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٧ م)	١٤٤٤/١٢/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٦ م) ^(١)
	شرطة منطقة الرياض، المملكة العربية السعودية	غير متوفر ^(٢)	شهادة استيفاء كافة الاشتراطات الأمنية	لا يوجد	لا يوجد
شركة مشارف الدولية المحدودة	بلدية منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٤٣١١٩٩٥٤٦٠٧	مزاولة الأنشطة التجارية	لا يوجد	١٤٤٦/٠٣/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/١٦ م)
	المديرية العامة للدفاع المدني، المملكة العربية السعودية	٢٠٠٠٩٤٦٣٥٩٤٥	رخصة الدفاع المدني	١٤٤٥/٠٢/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٠٥ م)	١٤٤٦/٠٢/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٢٤ م)
	شرطة منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٣٣١	شهادة استيفاء كافة الاشتراطات الأمنية	١٤٤٣/٠١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٦ م)	لا يوجد
	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	٢١١٢٣٣٠٣٦٩	شهادة تأهيل مطور عقاري	١٤٤٢/٠٧/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٥ م)	لا يوجد
شركة ديار المشرق للتطوير العقاري	بلدية منطقة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	غير متوفر ^(٢)	ترخيص للقيام بأعمال تجارية	لا يوجد	لا يوجد
	المديرية العامة للدفاع المدني، المملكة العربية السعودية	غير متوفر ^(٢)	رخصة الدفاع المدني	لا يوجد	لا يوجد
	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	٢١٠٩٥٤٢٠٣٣	شهادة تأهيل مطور عقاري	١٤٤٢/٠٧/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٥ م)	لا يوجد
شركة ديار المشرق للتطوير العقاري	لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (وافي)، المملكة العربية السعودية	٥٠٠	شهادة تأهيل مطور عقاري	١٤٤٢/٠٣/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٩ م)	١٤٤٥/٠٥/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٩ م) ^(٣)

المصدر: الشركة.

(١) الترخيص منتهي الصلاحية وتعمل الشركة على تجديده.

(٢) الترخيص غير متوفر وتعمل الشركة على إصداره.

(٣) الشهادة منتهية الصلاحية وتعمل الشركة على تجديدها.

0-8 الاتفاقيات الجوهرية

أبرمت الشركة وشركاتها التابعة عدداً من الاتفاقيات لأغراض تتعلق بأعمالها التجارية، ويوضح هذا القسم ملخص الاتفاقيات التي تعتبرها الشركة وشركاتها التابعة اتفاقيات جوهرية أو مهمة فيما يتعلق بأعمال الشركة وشركاتها التابعة. وتعتقد الشركة بأن جميع هذه الاتفاقيات بما فيها من شروط وأحكام مهمة قد تم تضمينها في هذا القسم، ولا توجد أي اتفاقيات جوهرية أخرى في سياق أعمال الشركة لم يتم الإفصاح عنها. إن ملخص الاتفاقيات المشار إليها أدناه لا يشمل جميع الشروط والأحكام ولا يمكن اعتبار الملخص بديلاً عن الشروط والأحكام الواردة في تلك الاتفاقيات.

الجدول 6-8: الاتفاقيات الجوهرية

اسم الاتفاقية	الأطراف	وصف موجز	المدة وآلية التجديد	القيمة للضرات المشار إليها
اتفاقية خدمات الصيانة الكهروميكانيكية	الشركة (بصفتها العميل) وشركة إنوفا لإدارة المنشآت والطاقة (بصفتها مقدم الخدمات)	أبرمت الشركة اتفاقية خدمات الصيانة الكهروميكانيكية لغرض الحصول على خدمات إدارة المرافق وصيانة الموقع من مقدم الخدمات.	تسري الاتفاقية لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ١٤٤١/٠٥/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٠١ م)، وقابلة للتجديد بناءً على موافقة خطية مسبقة من العميل. وقد تم تجديد الاتفاقية بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٠١ م) وتسري لمدة ثلاث سنوات.	٥,٧٣٧,٣٤٧ ريالاً سعودياً (السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م).
اتفاقية تطبيق أنظمة أوراكل	الشركة (بصفتها العميل) وشركة راية للتقنية المحدودة (بصفتها مقدم الخدمات)	أبرمت الشركة اتفاقية تطبيق أنظمة أوراكل لغرض الحصول على خدمات تنفيذ تطبيقات أوراكل من مقدم الخدمات.	تسري الاتفاقية اعتباراً من ١٤٤٣/٠١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠١ م)، وحتى تاريخ الانتهاء من أداء الأعمال بموجب الاتفاقية. ويجوز تمديد الاتفاقية في حال فشل أي من الطرفين في الالتزام بشروط الاتفاقية.	١,٢٠٥,٦٤٧ ريالاً سعودياً (السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م).
اتفاقية خدمات إشراف هندسي ^(١)	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها المالك) وشركة أرابتك جردانة وشركاه للاستشارات الهندسية (بصفتها الاستشاري)	أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري اتفاقية خدمات إشراف هندسي لغرض الحصول على خدمات الإشراف على أعمال البنية التحتية للمخطط الواقع بحي الرياض في مدينة جدة (مشارف-٢).	تسري الاتفاقية لمدة تسعة عشر شهراً اعتباراً من ١٤٤١/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٠١ م)، يحق للمالك تمديد الاتفاقية لمدة ٦ أشهر إضافية، بنفس الأسعار المتفق عليها.	٢,٩٠٤,٥٥١,٥ ريالاً سعودياً (السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م) ٥٢٤,٤٠٠ ريال سعودي (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م)
اتفاقية تصميم وتنفيذ أعمال الحداثق لمخطط آرام المرحلة الأولى	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها العميل) وشركة دسر الصحراء للمقاولات (بصفتها المقاول)	أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري اتفاقية تصميم وتنفيذ مع المقاول لغرض تصميم وتنفيذ حداثق آرام.	تسري الاتفاقية لمدة تسعة أشهر اعتباراً من ١٤٤٣/٠٥/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٤ م)، وحتى تاريخ الانتهاء من أداء الأعمال بموجب الاتفاقية.	٤,٥٥٢,٥٣٤ ريالاً سعودياً (السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م) ١١١,٢٢٨,٠٥ ريالاً سعودياً (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م)
اتفاقية تصميم وتنفيذ أعمال الحداثق لمخطط آرام المرحلة الثانية	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها العميل) وشركة بستة الدولية المحدودة للاستشارات الهندسية (بصفتها المقاول)	أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري اتفاقية تصميم وتنفيذ مع المقاول لغرض تصميم وتنفيذ حداثق آرام.	تسري الاتفاقية لمدة ثمانية أشهر اعتباراً من ١٤٤٣/٠٥/١١ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٥ م) وحتى تاريخ الانتهاء من أداء الأعمال بموجب الاتفاقية.	١١,٤٣٦,٧٩٥ ريالاً سعودياً (السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م) ٢,٨٤٦,٥٥٧,٤٠ ريالاً سعودياً (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م)
اتفاقية تنفيذ الثقب الأفقي لمخطط آرام ^(١)	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها العميل) وشركة فواز أحمد باجابر للمقاولات (بصفتها المقاول)	أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري اتفاقية تنفيذ الثقب الأفقي لمخطط آرام لغرض تنفيذ أعمال أسفل طريق عسفان.	تسري الاتفاقية لمدة ٦٠ يوم اعتباراً من ١٤٤٣/٠٥/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥ م)، تم تمديد الاتفاقية لمدة سنة إضافية تنتهي في ١٤٤٤/٠٦/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٣١ م).	١,٠٨١,٥٧٥ ريالاً سعودياً (السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م) صفر ريال سعودي (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م)

اسم الاتفاقية	الأطراف	وصف موجز	المدة وآلية التجديد	القيمة للفترات المشار إليها
اتفاقية تنفيذ أعمال البنية التحتية ^(١)	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها العميل) وشركة هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة (بصفتها المقاول)	أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري اتفاقية تنفيذ أعمال البنية التحتية لغرض تنفيذ جميع أعمال البنية التحتية والطرق للمخطط الرئيسي.	تسري الاتفاقية لمدة ثمانية عشر شهراً اعتباراً من ١٥/٠٢/١٤٤١هـ (الموافق ١٥/١٠/٢٠١٩م)، تم تمديد الاتفاقية لمدة سنة إضافية تنتهي في ١٤٤٤/٠٦/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٣١م).	٤٧,١٥٣,٩٢٤,٧ ريال سعودي (السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م) صفر ريال سعودي (فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م)

المصدر: الشركة.

(١) الاتفاقية منتهية.

١.٥-٨ اتفاقية خدمات الصيانة الكهروميكانيكية بين الشركة وشركة إنوفا لإدارة المنشآت والطاقة

أبرمت الشركة (بصفتها العميل) اتفاقية خدمات الصيانة الكهروميكانيكية مع شركة إنوفا لإدارة المنشآت والطاقة (بصفتها الشركة) لغرض الحصول على خدمات إدارة المرافق وصيانة الموقع من مقدم الخدمات. بلغ إجمالي قيمة الاتفاقية ٥,٧٣٧,٣٤٧ ريالاً سعودياً و٣,٨٠٦,٧٢٨ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تسري الاتفاقية لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ١٤٤١/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠٢٠م)، وقابلة للتجديد بناءً على موافقة خطية مسبقة من العميل، وقد تم تجديد الاتفاقية بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٨هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠٢٣م) وتسري لمدة ثلاث سنوات. وتخضع الاتفاقية لأحكام متعلقة بالسرية ولا يجوز للشركة الكشف عن شروط الاتفاقية لطرف آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة إنوفا لإدارة المنشآت والطاقة. وبموجب الخطاب المؤرخ في ١٤٤٤/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٨/٠٨/٢٠٢٢م) قدمت شركة إنوفا لإدارة المنشآت والطاقة المحدودة موافقتها على الإفصاح. وتخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة.

٢.٥-٨ اتفاقية تطبيق أنظمة أوراكل بين الشركة وشركة راية للتقنية المحدودة

أبرمت الشركة (بصفتها العميل) اتفاقية تطبيق أنظمة أوراكل مع شركة راية للتقنية المحدودة (بصفتها الاستشاري) لغرض الحصول على خدمات تنفيذ تطبيقات أوراكل من مقدم الخدمات. بلغ إجمالي قيمة الاتفاقية ١,٢٥٥,٦٤٧ ريالاً سعودياً و٦٠٢,٨٢٤ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تسري الاتفاقية اعتباراً من ١٤٤٣/٠١/٢٤هـ (الموافق ٠١/٠٩/٢٠٢١م)، وحتى تاريخ الانتهاء من أداء الأعمال بموجب الاتفاقية. ويجوز تمديد الاتفاقية في حال فشل أي من الطرفين في الالتزام بشروط الاتفاقية. وتخضع الاتفاقية لأحكام متعلقة بالسرية ولا يجوز للشركة الكشف عن شروط الاتفاقية لطرف آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة راية للتقنية المحدودة. وبموجب الخطاب المؤرخ في ١٤٤٤/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٨/٠٨/٢٠٢٢م) قدمت شركة راية للتقنية المحدودة موافقتها على الإفصاح. وتخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة.

٣.٥-٨ اتفاقية خدمات إشراف هندسي بين شركة ديار المشرق للتطوير العقاري وشركة أرابتك جردانة وشركاه للاستشارات الهندسية

أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها المالك) اتفاقية خدمات إشراف هندسي مع شركة أرابتك جردانة وشركاه للاستشارات الهندسية (بصفتها الاستشاري) لغرض الحصول على خدمات الإشراف على أعمال البنية التحتية للمخطط الواقع بحي الرياض في مدينة جدة (مشارف-٢). بلغ إجمالي قيمة الاتفاقية ٢,٩٠٤,٥٥١,٥ ريالاً سعودياً و٥٢٤,٤٠٠ ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تسري الاتفاقية لمدة تسعة عشر شهراً اعتباراً من ١٤٤١/٠٢/٠٢هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠١٩م)، يحق للمالك تمديد الاتفاقية لمدة ٦ أشهر إضافية، بنفس الأسعار المتفق عليها. وتخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة.

٤.٥-٨ اتفاقية تصميم وتنفيذ أعمال الحدائق لمخطط آرام المرحلة الأولى بين شركة ديار المشرق للتطوير العقاري وشركة دسر الصحراء للمقاولات

أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها العميل) اتفاقية تصميم وتنفيذ مع شركة دسر الصحراء للمقاولات (بصفتها المقاول) لغرض تصميم وتنفيذ حدائق آرام. بلغ إجمالي قيمة الاتفاقية ٤,٥٥٢,٥٢٤ ريال سعودي و١١١,٣٢٨,٠٥٥ ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تسري الاتفاقية لمدة تسعة أشهر اعتباراً من ١٤٤٣/٠٥/١٠هـ (الموافق ١٤/١٢/٢٠٢١م)، وحتى تاريخ الانتهاء من أداء الأعمال بموجب الاتفاقية. وتخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة.

٥-٥-٨ اتفاقية تصميم وتنفيذ أعمال الحدائق لمخطط آرام المرحلة الثانية بين شركة ديار المشرق للتطوير العقاري وشركة أرابتك جردانة وشركاه للاستشارات الهندسية

أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها العميل) اتفاقية تصميم وتنفيذ مع شركة أرابتك جردانة وشركاه للاستشارات الهندسية (بصفتها المقاول) لغرض تصميم وتنفيذ حدائق آرام. بلغ إجمالي قيمة الاتفاقية ١١,٤٣٦,٧٩٥ ريالاً سعودياً و٢,٨٤٦,٥٥٧,٤٠ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تسري الاتفاقية لمدة ثمانية أشهر اعتباراً من ١١/٥/١٤٤٣هـ (الموافق ١٥/١٢/٢٠٢١م) وحتى تاريخ الانتهاء من أداء الأعمال بموجب الاتفاقية. وتخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة.

٦-٥-٨ اتفاقية تنفيذ الثقب الأفقي لمخطط آرام بين شركة ديار المشرق للتطوير العقاري وشركة فواز أحمد باجابر للمقاولات

أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها العميل) اتفاقية تنفيذ الثقب الأفقي لمخطط آرام مع شركة فواز أحمد باجابر للمقاولات (بصفتها مقدم المقاول) لغرض تنفيذ أعمال أسفل طريق عسفان. بلغ إجمالي قيمة الاتفاقية ١,٠٨١,٥٧٥ ريالاً سعودياً وصفر ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تسري الاتفاقية لمدة ٦٠ يوم اعتباراً من ١٢/٥/١٤٤٣هـ (الموافق ١٥/٠٣/٢٠٢٢م)، تم تمديد الاتفاقية لمدة سنة إضافية تنتهي في ٠٧/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢٢م). وتخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة.

٧-٥-٨ اتفاقية تنفيذ أعمال البنية التحتية بين شركة ديار المشرق للتطوير العقاري وشركة هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة

أبرمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها العميل) اتفاقية تنفيذ أعمال البنية التحتية مع شركة هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة (بصفتها المقاول) لغرض تنفيذ جميع أعمال البنية التحتية والطرق للمخطط الرئيسي. بلغ إجمالي قيمة الاتفاقية ٩٢٤,٧,١٥٣,٤٧ ريالاً سعودياً وصفر ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تسري الاتفاقية لمدة ثمانية عشر شهراً اعتباراً من ١٥/٠٢/١٤٤١هـ (الموافق ١٥/١٠/٢٠١٩م)، تم تمديد الاتفاقية لمدة سنة إضافية تنتهي في ٠٧/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢٢م). وتخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة.

٦.٨ اتفاقيات التمويل

أبرمت المجموعة أربع اتفاقيات تمويل تتعلق بأعمالها التجارية. وفيما يلي تفاصيل اتفاقيات التمويل التي تعتبرها الشركة جوهريّة أو ذات أهمية. كما لم تخل الشركة بأيّ من الشروط والتعهدات المنصوص عليها في تلك الاتفاقيات. كما أن الشركة ليست على علم بأي حدث قد يصبح بمرور الوقت إخلالاً أو تقصيراً بموجب تلك الاتفاقيات. يبين الجدول التالي تفاصيل اتفاقيات التمويل التي أبرمتها المجموعة للأغراض التي تتعلق بأعمالها التجارية:

الجدول ٧-٨: تفاصيل اتفاقيات التمويل

المقرض والمقرض	اسم الاتفاقية	المدة	مبلغ التمويل	الضمانات	التعهدات
البنك السعودي الفرنسي (كمقرض) والشركة (كمقرض)	اتفاقية تمويل رئيسية	تسري الاتفاقية اعتباراً من ١٤٤٣/٠٤/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠١م)	تسهيلات تصل إلى ٥٠٠,٤٢٠,١٧٦ ريال سعودي.	سند لأمر لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٥٠٠,٤٢٠,١٧٦ ريالاً سعودياً مستحق الدفع لدى الاطلاع.	تتضمن أبرز التعهدات المالية وغير المالية التي قدمتها الشركة لصالح البنك السعودي الفرنسي ما يلي: - ألا تتجاوز نسبة الرفع المالي عن ١,٥:١. - المحافظة على تغطية للقيمة الحالية الفعلية للعقارات المرهونة بنسبة لا تقل عن ١٣٠,٠٪. - أن يكون البنك السعودي الفرنسي على قدم المساواة مع بقية المقرضين فيما يتعلق بالضمانات المقدمة.
		وحتى ١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م).		رهن صك ملكية وتسجيله لدى كتابة العدل للبنك السعودي الفرنسي لضمان ما لا يقل عن ١٣٠,٠٪ من التمويل.	
				التنازل عن بوليصة التأمين المتعلقة بأي عقار تم رهنه لصالح البنك السعودي الفرنسي.	
				التنازل عن عائدات البيع المتعلقة بأرض مشارف هيلز ^(١) .	
				التنازل عن جميع عائدات الإيجار بحد أدنى لا يقل عن ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال في السنة.	
البنك السعودي الأول (كمقرض) والشركة (كمقرض)	اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية	تسري الاتفاقية اعتباراً من ١٤٤٣/٠٣/٢١هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٧م) وحتى ١٤٤٥/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م).	تسهيلات تصل إلى ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.	تتضمن أبرز التعهدات المالية وغير المالية التي قدمتها الشركة لصالح البنك السعودي الأول ما يلي: - ألا تزيد نسبة إجمالي الالتزامات إلى صافي القيمة الملموسة للأصول على ١,٥:١ عن كل سنة مالية. - ألا تقل الأصول الحالية عن ١:١ أضعاف الالتزامات الحالية عن كل سنة مالية. - عدم القيام بتوزيع للأرباح دون الحصول على الموافقة المسبقة من قبل البنك السعودي الأول. - ألا تقل نسبة الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى مبلغ خدمة الدين لكل سنة مالية عن ١,٢٥ إلى ١ (خلال فترة التسهيل). - تحويل العائدات حصرياً إلى حساب الشركة لدى البنك السعودي الأول.	تتضمن أبرز التعهدات المالية وغير المالية التي قدمتها الشركة لصالح البنك السعودي الأول ما يلي: - ألا تزيد نسبة إجمالي الالتزامات إلى صافي القيمة الملموسة للأصول على ١,٥:١ عن كل سنة مالية. - ألا تقل الأصول الحالية عن ١:١ أضعاف الالتزامات الحالية عن كل سنة مالية. - عدم القيام بتوزيع للأرباح دون الحصول على الموافقة المسبقة من قبل البنك السعودي الأول. - ألا تقل نسبة الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى مبلغ خدمة الدين لكل سنة مالية عن ١,٢٥ إلى ١ (خلال فترة التسهيل). - تحويل العائدات حصرياً إلى حساب الشركة لدى البنك السعودي الأول.
				تتنازل غير قابل للتقاضي عن دفعات العقد لصالح البنك السعودي الأول بخصوص كل من ضمانات حسن الأداء والدفعة المقدمة.	
				اتفاقية ضمان ذمم مدينة، والتي بموجبها تتنازل الشركة عن جميع حقوقها وملكيّتها ومنفعتاتها ومصالحها فيما يتعلق بالعقود الوارد ذكرها في ملحق الاتفاقية، ضماناً لالتزامات الشركة وذلك حتى مبلغ أقصى قيمته ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.	
				سند لأمر بمبلغ ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يُنفذ منه بقدر المديونية.	

المُقرض والمُقرض	اسم الاتفاقية	المدة	مبلغ التمويل	الضمانات	التعهدات
البنك العربي الوطني (كمقرض) والشركة (كمقرض) (1)	اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية	تسري الاتفاقية اعتباراً من ١٣/٠٤/١٤٣٨هـ (الموافق ١١/٠١/٢٠١٧م) وحتى ١١/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٣١/٠٥/٢٠٢٣م).	تسهيلات تصل إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.	- سند لأمر بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لصالح البنك العربي الوطني. - المحافظة على وضع الشركة المالي والإداري والقانوني وعلى ملكيتها وعدم تغيير نشاطها. - ألا تقوم الشركة بإصدار أو الموافقة على إصدار أسهم أو حصص جديدة أو منح خيارات أو ضمانات أو حق اكتتاب في أية أسهم إضافية في رأس مالها لأي شخص إلا لمساهم حالي. - ألا تقوم الشركة بإعلان أو بدفع أرباح أو توزيعات إلى المساهمين أو تسديد أية قروض للمساهمين في حال حدوث أي حالة إخلال. - ألا تندمج الشركة مع أي جهة أخرى أو تقوم باتخاذ أية تدابير باتجاه حل الشركة.	تتضمن أبرز التعهدات المالية وغير المالية التي قدمتها الشركة لصالح البنك العربي الوطني ما يلي: - المحافظة على وضع الشركة المالي والإداري والقانوني وعلى ملكيتها وعدم تغيير نشاطها. - ألا تقوم الشركة بإصدار أو الموافقة على إصدار أسهم أو حصص جديدة أو منح خيارات أو ضمانات أو حق اكتتاب في أية أسهم إضافية في رأس مالها لأي شخص إلا لمساهم حالي. - ألا تقوم الشركة بإعلان أو بدفع أرباح أو توزيعات إلى المساهمين أو تسديد أية قروض للمساهمين في حال حدوث أي حالة إخلال. - ألا تندمج الشركة مع أي جهة أخرى أو تقوم باتخاذ أية تدابير باتجاه حل الشركة.
بنك الرياض (كمقرض) وشركة ديار المشرق للتطوير العقاري (كمقرض)	اتفاقية تمويل إسلامي	تسري الاتفاقية اعتباراً من ١٠/١١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/٠٦/٢٠٢١م) وحتى ١٤/١٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠/٠٦/٢٠٢٤م).	تسهيلات تصل إلى ٤٧٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.	- سند لأمر بمبلغ ٥٣٤,٣٠٨,٠٠٠ ريال سعودي لصالح بنك الرياض، الضامن الاحتياطي الأول هو الشركة بنسبة ١٠٠,٠٪. - رهن ضمانات عقارية.	تتضمن أبرز التعهدات المالية وغير المالية التي قدمتها شركة ديار المشرق للتطوير العقاري لصالح بنك الرياض ما يلي: - بذل كل الحرص والعناية في المحافظة على الأصول المؤجرة وصيانتها ونفقات الصيانة التشغيلية لاستمرارها بحالة جيدة، وتمكين بنك الرياض من معاينتها. - إبلاغ بنك الرياض كتابةً بأي أو جميع المخصصات والرهنونات أو أي موجودات توجد حالياً ومستقبلاً، وعدم القيام برهن أو بيع أي من الممتلكات حتى يتم تسديد جميع المستحقات لبنك الرياض وبعد الحصول على موافقته الخطية. - التعهد بالمحافظة على العقار المرهون والالتزام بدفع نفقات صيانته وأيضاً الالتزام بدفع كافة الرسوم التي يفرضها بنك الرياض وتكاليف التقييم أو أي مصاريف تفرضها الجهات الحكومية والبلديات وما شابه ذلك نتيجة لتملك بنك الرياض لهذا العقار و/أو رهنه حيازياً، كما يحق لبنك الرياض خصم تلك التكاليف أو المصاريف أيًا من حسابات الشركة ودون الرجوع إليها.

المصدر: الشركة.

(١) الاتفاقية منتهية وتعمل الشركة على تجديدها.

٧-٨ العقارات

١.٧-٨ العقارات المملوكة من قبل الشركة وشركاتها التابعة

يوضح الجدول أدناه ملخصاً عن العقارات المملوكة من قبل الشركة وشركاتها التابعة:

الجدول ٨-٨: تفاصيل العقارات المملوكة للشركة وشركاتها التابعة

المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري	صك برقم ٨٢٠٢٢٢٠٠٤٢٦٠ وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٠٨م)	حي الثغر، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣٩,٦٠٣,٦٦ أمتار مربعة، ولغرض الاستثمار.	١٤٩,٩٤٨,٨٢١	الصك مرهون لصالح البنك العربي الوطني
	صك برقم ٤٢٠٢٢٠٠١٨٦٣٢ وتاريخ ١٤٣٦/١٠/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٨/١٠م)	شمال أبجر، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,١٨٨,١٧١,٥٧ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٠٠,٧٧٧,٨٢٠	لا يوجد
شركة مشارف الدولية المحدودة	صك برقم ٣١٠١٢٢٠٤٨٨٦٧ وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٦م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤,٣٨٩,٨٢ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٥,٧٠٢,٧١١	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٤٦٠٠١٢٧ وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٢,٤٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	٣,٣٧١,١٤٤	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١١٢٠٥٩٦٢٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤,٨٦٨,٦٤ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٥,٧٠٢,٧١١	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٩٦٠٠٢٥٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٩,١٣٧,٩ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	١٠,٧١٥,٧٤٠	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٤٦٠٠١٣١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥,٣٨٣,٠٤ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٦,٣١٢,٥١٧	لا يوجد
	صك برقم ٥١٠١٤٦٠٠١٣٢ وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣,٤٦٥,٩٧ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤,٠٦٤,٤٨٥	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٠٤٠٥٣٧٦٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤,٥٧٧,٦٤ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٥,٣٦٨,٠٤٩	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٤٠٥٣٧٦٦ وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣,٦٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	٤,٢٢١,٦٠٠	لا يوجد
	صك برقم ٨١٠١٠٣٠٤٣٧٤٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧,٨٣٨,٣١ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٩,١٩١,٧٥٠	لا يوجد
	صك برقم ٩١٠١٩٦٠٠٢٥٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٨,٧٠٤,٢٧ أمتار مربعة، ولغرض الاستثمار.	١٠,٢٠٧,٢٣٥	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٤٠٥٤١٠٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٠م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤,٥٦٠,٧٦ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٥,٣٤٨,٢٦٦	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٩٦٠٠٢٦٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥,٠٩٧,٦٩ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٥,٩٧٧,٩٠٧	لا يوجد

المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٧١٠١٠٤٠٥٤١٠٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٠م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٢,٨٧٤,٧٦ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٣,٢٧١,١٤٤	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٢٢٠٤٨٦٠٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥,٤٩٠,٥٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٦,٤٣٨,٦٣٧	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١١٢٠٥٩٦٦٢٦ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٨م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦,٦٥٦,٣٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٧,٨٠٥,٧٠١	لا يوجد
	صك برقم ٢١٠١١٣٠٨٩٠٢٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٠م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٩,٣٧١,٨٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١٠,٩٩٠,٠٨٦	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١١٣٠٨٩٠٢٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٠م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦,٤٣٨,٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٧,٥٥٠,٢٣٥	لا يوجد
	صك برقم ٧١٠١٢٢٠٤٨٨٨٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧,٤٥٨,٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٨,٧٤٦,٨٢٧	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٢٢٠٤٨٨٨٦ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧,٣٢١,٤٢ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٨,٥٨٥,٦٢٠	لا يوجد
	صك برقم ٧١٠١٠٤٠٥٤١٠٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٠م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤,٤٨٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٥,٢٥٣,٥٦١	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٩٦٠٠٢٥٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٧٤٠,١ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٢,٠٤٠,٥٦٣	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٤٠٥٤١٢٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١١م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣,٠٦١,١٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٣,٥٨٩,٧٦٥	لا يوجد
	صك برقم ٩١٠١١٨٠٥١٥٠٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١١م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤,١١٣,٧٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٤,٨٢٤,١١٧	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٤٠٥٤١٣٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١١م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣,٠٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	٣,٥١٨,٠٠٩	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٠٤٠٥٤١٣٦ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١١م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣,٠٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	٣,٥١٨,٠٠٩	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١١٢٠٥٩٦٦٢١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٢,٨٩٩,٤٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٣,٤٠٠,١٢٣	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١٢٤٠٤٤١٧١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٤م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣,٤٨٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٤,٠٨٠,٨٩١	لا يوجد
	صك برقم ٧١٠١١٨٠٥١٥٠٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١١م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣,٤٨٠ مترًا مربعًا، ولغرض تجاري.	٤,٠٨٠,٨٩١	لا يوجد
	صك برقم ٩١٠١١٨٠٥١٥٠٢ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١١م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣,٦٨٦,٣٨ مترًا مربعًا، ولغرض تجاري.	٤,٣٢٢,٩٠٧	لا يوجد

المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٩١٠١٢٤٠٤٤٢٢١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٠٢,٤٨ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٧٦١,٩١٣	لا يوجد
	صك برقم ٨١٠١٢٤٠٤٤٢٢٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٧٥٩,٠٠٥	لا يوجد
	صك برقم ٢١٠١٢٤٠٤٤٢١٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٧٥٩,٠٠٥	لا يوجد
	صك برقم ٩١٠١٠٤٠٥٤١٩٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٧٥٩,٠٠٥	لا يوجد
	صك برقم ٥١٠١٠٢٠٤٢٧٤١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٤٩٤,٣٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٧٥٢,٤٠٨	لا يوجد
	صك برقم ٩١٠١١٢٠٥٩٦٣٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٣ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٤٩٤,٣٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٧٥٢,٤٠٨	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١١٨٠٥١٥٤٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٧٥٩,٠٠٥	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٤٠٥٤١٨٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٧٥٩,٠٠٥	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١١٨٠٥١٥٤٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٠٨,٤١ أمتار مربعة، ولغرض الاستثمار.	١,٧٦٨,٨٦٧	لا يوجد
	صك برقم ٧١٠١٠٤٠٥٤١٨٧ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٤٢٩,٥٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٦٧٦,٤٣٧	لا يوجد
	صك برقم ٩١٠١١٨٠٥١٥٥٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٩٩٠,٠١ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,١٦٠,٩٥٥	لا يوجد
	صك برقم ٩١٠١٢٤٠٤٤٢١٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,١٢٥,٥٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٣١٩,٨٩٩	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٢٤٠٤٤٢١٧ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٩٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٠٥٥,٤٠٣	لا يوجد
	صك برقم ٧١٠١١٤٠٥٥١٦٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٩٣٨,٠١ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٠٩٩,٩٧٦	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٤٠٥٤١٨٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٨٥٤,٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٢,١٧٥,٠٠٩	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٠٤٠٥٤١٨٢ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٥٧,٧٦ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٨٢٦,٧٢٨	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٢٤٠٤٤٢١٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٢٨,٦٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٧٩٢,٦٤٩	لا يوجد



المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٣١٠١٢٢٠٤٨٨٨٧ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٢٤٥,٨٧ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٤٦٠,٩٩٤	لا يوجد
	صك برقم ٨١٠١٢٤٠٤٤٢١٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٠٩٩,٩٦ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٢٨٩,٨٩٠	لا يوجد
	صك برقم ٥١٠١٠٤٠٥٤١٨٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٠٩٩,٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٢٨٩,٦٤٤	لا يوجد
	صك برقم ٧١٠١٠٤٠٥٤١٨١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٥٢,٠١ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٨٥,٤٦١	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١١٨٠٥١٥٤٦ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٨٣,١٠٤	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١٩٦٠٠٢٦٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٤٤,٣٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٧٦,٥٠٨	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٢٤٠٤٤٠٤٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٣١م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٢٨٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٧٦,٥٠٨	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١٢٢٠٤٨٨٨٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٤٤,٣٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٧٦,٥٠٨	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١١٨٠٥١٥٥٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٨٣,١٠٤	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١١٨٠٥١٥٦٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٨٣,١٠٤	لا يوجد
	صك برقم ٨١٠١٢٤٠٤٤٢١٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٨٣,١٠٤	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٤٠٥٤١٨٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٨٣,١٠٤	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٤٦٠٠١٤٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢١م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥١٩,٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٧٨٢,٣٤١	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٣٠٤٢٧٤٢ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٦١١,٨٨٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٨٩٠,٢٠٩	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٣٠٤٢٧٤٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٢٧٤,٧٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٤٩٤,٨٩٠	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١١٨٠٥١٥٥٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٥٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٥٨٣,١٠٤	لا يوجد
	صك برقم ٨١٠١١٨٠٥١٥٥٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٢٥٧,١٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٤٧٤,٢٢٢	لا يوجد

المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٣١٠١٢٤٠٤٤٢٠٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٦٤٧,٠٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٩٣١,٤٩٣	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٢٢٠٤٨٨٩٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٤٤,٣٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٧٦,٥٠٨	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١٢٢٠٤٨٨٨٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٤٩٩,٤٢٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٧٥٨,٣٣٠	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٠٤٠٥٤٢٠٧ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٨ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٥٢,٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٨٢٠,٥٧٠	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٩٦٠٠٠٢٤٦ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٦ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٢٧٩,٣٢٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٨٢٠,٥٧٠	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١٤٦٠٠٠١٤٢ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٥٢,٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٨٢٠,٥٧٠	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١١٨٠٥١٥١٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٨٩١,٩٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٠٤٥,٩٩٨	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١١٨٠٥١٥١٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٨٧٩,٥٠٢	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٣٠٤٢٧٤٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٤٦٩,٩٥٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٧٢٣,٧٧٢	لا يوجد
	صك برقم ٩١٠١٠٤٠٥٤٣٧٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٦٧,١٦ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٥٤٧,٨٢٤	لا يوجد
	صك برقم ٧١٠١٠٣٠٤٢٧٤٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٤٤,٣٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٧٦,٥٠٨	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١١٨٠٥١٥٥٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٨٣,١٠٤	لا يوجد
	صك برقم ٢١٠١١٤٠٤٠٨٨٢ وتاريخ ١٤٢٩/٠٦/١٠ هـ (الموافق ٢٠١٨/١١/٢٦ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤,٨٠٤,٣٧ مترًا مربعًا، ولغرض تطويرها كمركز للمبيعات.	٧,٩٧٨,٥١٥	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١٠٦٠٥٤٥٧٢ وتاريخ ١٤٢٩/٠٥/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٣١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٤٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٨٩٦,٨٣٦	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٦٠٥٤٥٦٨ وتاريخ ١٤٢٩/٠٥/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٣١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٧٤٧,٣٦٣	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٦٠٥٤٥٦٧ وتاريخ ١٤٢٩/٠٥/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٣١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٢٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٤١٥,٢٠٢	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٦٠٥٤٥٦٤ وتاريخ ١٤٢٩/٠٥/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٣١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٦٢٢,٨٠٣	لا يوجد



المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٣١٠١٢٤٠٤٤٢٠٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٦٤٧,٠٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٩٣١,٤٩٣	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٢٢٠٤٨٨٩٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٤٤,٣٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٧٦,٥٠٨	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١٢٢٠٤٨٨٨٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٤٩٩,٤٢٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٧٥٨,٣٣٠	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١٠٤٠٥٤٢٠٧ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٨ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٥٢,٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٨٢٠,٥٧٠	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١٤٦٠٠١٤٢ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٥٢,٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٨٢٠,٥٧٠	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١١٨٠٥١٥١٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٨٩١,٩٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٠٤٥,٩٩٨	لا يوجد
	صك برقم ٦١٠١١٨٠٥١٥١٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢١ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٨٧٩,٥٠٢	لا يوجد
	صك برقم ٣١٠١٠٣٠٤٢٧٤٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٤٦٩,٩٥٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٧٢٣,٧٧٢	لا يوجد
	صك برقم ٩١٠١٠٤٠٥٤٣٧٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٦٧,١٦ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٥٤٧,٨٢٤	لا يوجد
	صك برقم ٧١٠١٠٣٠٤٢٧٤٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/١٩ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٤٤,٣٧٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,٥٧٦,٥٠٨	لا يوجد
	صك برقم ٤١٠١١٨٠٥١٥٥٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١٧ م)	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٥٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٢,٢٢٥,٤٨١	لا يوجد
شركة ديار المشرق للتطوير العقاري	صك برقم ٣٢٠٢٠٥٠٤٣٣٧٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٥ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٦٦٩,٢٤١,١٥ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٢٤٨,٩١٣,١٨٣	الصك مرهون لصالح بنك الرياض
	صك برقم ٤٢٠٢١١٠٣٣٥٠٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٤/٢٩ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٢/٠٨ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٨٦,٧٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)-	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٠٢٠٨٠٢٠٥٩٠ وتاريخ ١٤٢٧/٠٦/٢٧ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٤/٠٥ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٨٩,٩٤ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٠٦٠٢٤٢٩٣ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٦ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠٢ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٩٣,٠٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)-	لا يوجد
	صك برقم ٢٢٠٢٢٨٠٠٣٦٩٢ وتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٢٩ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٣/٠٩ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٩٦,٥١ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)-	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٠٢٢٨٠٠٣٦٩٩ وتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٢٩ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٣/٠٩ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٠٠,٩٥ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	(٠)-	لا يوجد

المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٨٢٠٢٢٤٠٠٥٨١٨ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٠٥,٤٥ أمتار مربعة، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٢٢٠٢٠٤٠٣٢٣٣٩ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٢٩م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٩١,١٦ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٨٢٠٢٠٨٠٢٠٢٠٦ وتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٣/٠٩م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٢٧,٨٢ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٤٠٠٤٤٠٧ وتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٣/٠٨م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٩٨,٩٦ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٤٠٠٥٧٧٨ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٣١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٢٨,٢٣ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٧٢٠٢١٢٠١١٠١٧ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٣٠م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٢٠,٧٧ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٠٢٢٨٠٠٣٦٩٥ وتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٣/٠٩م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٢٠,٠٥ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٠٧٠١٦٥٧٦ وتاريخ ١٤٣٧/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥١٠,١٠ أمتار مربعة، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٠٦٠٢٤٢٧٠ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٠٠,٣٢ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٠٧٠١٦٥٨٠ وتاريخ ١٤٣٧/٠٩/٠١هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٩٠,٥٨ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٢٢٠٢٢٦٠٠٦٥٨١ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/١٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٨٠,٨٥ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢١٠٠٤١٧٦ وتاريخ ١٤٣٧/٠٦/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٤/٠٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٧١,١٨ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٤٠٠٥٠٩٢ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٤/١٣م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٦٢,١٨ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٠٢٢٨٠٠٤٦٩٩ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٥٢,٠٦ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٠٢١١٠٢٤٧٤٣ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٨١,٤٣ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٦٢٠٢١٧٠٠٩٤٨٦ وتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٠١هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٢/١٠م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٨٢,٨٥ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٠٢١٩٠١٤٣٦٩ وتاريخ ١٤٣٧/١٠/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢٥م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧٣٦,٤٨ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد



المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٢٢٠٢٢٤٠٠٥٤٣٩ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/١٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٩٠١,٧٣ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٨٢٠٢٢٨٠٠٤٦٩٧ وتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥١٧,٩٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٨٢٠٢٢٠٠١٠٧٢٦ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧١٠,٣٨ أمتار مربعة، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٠٠١٠٧٢٨ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٨٨١,٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٠٠١٠٧٣٠ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥١٥,٦٧ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٦٢٠٢٢٠٠١٠٧١٢ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٣٧,١٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٠٠١٠٧١٤ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٦٢,٧٦ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٥٢٠٢٢٠٠١٠٧١٦ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٠٨,٩١ أمتار مربعة، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٨٢٠٢٢٠٠١٠٧١٨ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٥٥,٠٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٠٢١١٠٢٣٨٧٩ وتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٣/٠٨م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣٥٠,٩٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٠٢٢٤٠٠٤٤١٠ وتاريخ ١٤٣٧/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٣/٠٨م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧٩١,٨٣ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٠٢٢٠٠١٠٧٥٦ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٠٦,٩٧ أمتار مربعة، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٢٢٥٥١٧٠٠٢١٥٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٤٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١٧٥,٦٢٦	لا يوجد
	صك برقم ٧٢٥٥١٠٠٠١٤١٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٢٩١,٣٣ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١٦١,٩٥٢	لا يوجد
	صك برقم ٨٢٠٢٢٠٠١٠٧٨١ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٨٧,٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٠٠١٠٧٨٢ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٨٥٣,٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٠٠١٠٧٨٣ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٨٦,٧٧ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد

المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٤٢٠٢٢٠١٠٧٨٤ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٥٣,٢٢ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٦٠٠٥٩٩٣ وتاريخ ١٤٣٧/٠٦/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٤/٠٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٨٨٥,٨٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٠١٠٧٨٧ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٧٣,٢ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٢٠١٠٧٨٩ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٥٨,٢ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٠٢٠٣٠١٠٠٧٥ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/١٠م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٠٣٦,٥٦ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	١,١٧٦,٤٤٢	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٢٠٠٣٩٩ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٣٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٠٠٠٨٧٨ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٣٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٦٢٥٥١٠٠٠٨٨٣ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٣٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٥٢٥٥١٥٠٠٠٤١٠ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٣٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٥٠٠٠٤١١ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٣٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٠٠٠٠٨٩٢ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٣٤,٥٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٥٥١٠٠٠٠٨٨٤ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٥٣,١٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥٠٨٠٠١٣٤٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٠٨,١٥ أمتار مربعة، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٧٠٠٢١٢٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣٤٨,٧٢ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٦٢٥٥١٠٠٠١٣٨٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٣٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٣٠٠٠٥٦٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣١٧,٨٤ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد
	صك برقم ٢٢٥٥١٧٠٠٢١١٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٠٠,٥٦ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	(٠)	لا يوجد



المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٣٢٥٥١٠٠١٣٩٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٣٦,٦٢ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٥٠٠٠٦٥٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٧ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٤٣,٨٧ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١١٠١٢٩٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٤٠,٩٣ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥٠٨٠٠١٣٤٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٤٦,١٩ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٦٢٥٥١٣٠٠٠٥٦٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٩٦,٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٢٢٠٢٢٠٠١٠٨٦١ وتاريخ ١٤٣٥/٠٢/١٢ هـ (الموافق ٢٠١٣/١٢/١٥ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٩٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٥٥١٠٠٠١٣٨٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٤٨٤,٥٦ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٧٢٥٥١٧٠٠٢١٢١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٩٠ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٠٠٠١٣٧٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥٢٣,٦٧ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٧٢٥٥٠٨٠٠١٣٤٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧٢٣,٥٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥٠٨٠٠١٣٤٢ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٥٧,٢٦ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٠-	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٠٢٢٢٠٠٠١٠٤ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٤ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٢٤٨ مترًا مربع، ولغرض الاستثمار.	٣٩٤,٩٦٢	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٢٠٠٠٤٠٣ وتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٢ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٢٤٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٣٩٤,٩٦٢	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢١٩٠٢٨٥٨٢ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٤ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٢٤٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٣٩٤,٩٦٢	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٠٢٠٤٠٤٨٤٥٧ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٧ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٨٨٠,١٢ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٩٩٨,٨٩١	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢١٩٠٢٨٥٨٢ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٤ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٢٤٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٣٩٤,٩٦٢	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٢٠٠٠٤٠٢ وتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٢ م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٢٤٨ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	٣٩٤,٩٦٢	لا يوجد

المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٨٩٨٤٩٢٠٠٠٢٠٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٢٩م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٦٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	٦٨٠,٩٦٩	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٠٢٢٣٠٢١٥٣ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٦٥٠,٨٥ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٧٤٩,٠٦٦	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٠٢٠٤٠٤٨٤٣٣ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٤م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٣٦٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٠٨,٥٨٢	لا يوجد
	صك برقم ٥٢٠٢١٨٠٢٢٣٣٥ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٣٦٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٠٨,٥٨٢	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٠٢٢٣٠٢١٥٣٣ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٣٦٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٠٨,٥٨٢	لا يوجد
	صك برقم ٦٢٠٢٢٢٠٠٥١١٧ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٥٤٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٦١٢,٨٧٢	لا يوجد
	صك برقم ٥٢٠٢٠٤٠٤٨٤٥٠ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٥٤٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٦١٢,٨٧٢	لا يوجد
	صك برقم ٧٢٥٥١٢٠٠٠٣٩٨ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣٦٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٠٨,٥٨٢	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٠٢٠٤٠٤٨٤٥٩ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٤٦,٩٢ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٧٣٤,٢٢١	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٠٢٢٣٠٢١٥٦٠ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٩٤,٩٣ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٧٨٨,٧١٠	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٠٢٠٤٠٤٨٤٦٥ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧٧٤,٩٩ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٨٧٩,٥٧٤	لا يوجد
	صك برقم ٧٢٥٥٠٥٠٠٧٠١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٤م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧٠٠,٦٤ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	٤٧٦,٦٧٨	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٠٠٠٠٨٩٣ وتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٣٩٣,٩٤ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٧٦,٦٧٨	لا يوجد
	صك برقم ٧٢٥٥١٥٠٠٠٤١٧ وتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٤٢٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٧٦,٦٧٨	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٥٠٠٠٤٠٧ وتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٢م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٣٩٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٣٩,٢٢٥	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٥٠٠٠٤٠٨ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٣٦٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٥,١٦١	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٥٥١٠٠٠٠٨٧٧ وتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض سكنية بمساحة ٣٦٠ متراً مربعاً، ولغرض الاستثمار.	٤٥,١٦١	لا يوجد

المالك	تفاصيل الصك	الموقع	الغرض	القيمة الدفترية (بالريال السعودي)	الرهن
	صك برقم ٣٢٥٥٠٥٠٠٠٦٩٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٤م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٣٧٨,٥ مترًا مربعًا، ولغرض الاستثمار.	- (١)	لا يوجد
	صك برقم ٥٢٥٥٠٢٠٠٠٣٤٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٤٠٠ متر مربع، ولغرض الاستثمار.	١,٥٨٨,٩٢٨	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٥٥٠٨٠٠١٣٥٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١٠٠٠ متر مربع، والتي أسندت لحكومة المملكة العربية السعودية.	-	لا يوجد
	صك برقم ٦٢٥٥١٣٠٠٠٥٧٠ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٧٢٥ مترًا مربعًا، والتي أسندت لحكومة المملكة العربية السعودية.	-	لا يوجد
	صك برقم ٨٢٥٥١١٠٠١٢٩٢ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,١٤٧,٥ مترًا مربعًا، والتي أسندت لحكومة المملكة العربية السعودية.	-	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٠٠٠١٣٧٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٤م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٨٥٩,٤٥ مترًا مربعًا، ولغرض التاجير.	٢٣٣,٣٣١	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٥٥١٠٠٠١٣٧٥ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٤م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٣,١٤٧,٥ مترًا مربعًا، ولغرض التاجير.	٣٩٤,٧٨١	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١١٠٠١٢٩٨ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٦٣٤١,٤٥ مترًا مربعًا، والتي أسندت لحكومة المملكة العربية السعودية.	- (٢)	لا يوجد
	صك برقم ٩٢٥٥١٠٠٠١٤٠٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٩٨٠,٤ مترًا مربعًا، والتي أسندت لحكومة المملكة العربية السعودية.	- (٢)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥١٧٠٠٢١٢٣ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١,٥٨٧,٥ مترًا مربعًا، والتي أسندت لحكومة المملكة العربية السعودية.	- (٢)	لا يوجد
	صك برقم ٧٢٥٥١٧٠٠٢١٢٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٧م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة قدرها ٣,٩٢٧,٦٣ مترًا مربعًا، والتي أسندت لحكومة المملكة العربية السعودية.	- (٢)	لا يوجد
	صك برقم ٣٢٥٥٠٨٠٠١٣٦٩ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢١م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ١٠٠٠ متر مربع، والتي أسندت لحكومة المملكة العربية السعودية.	- (٢)	لا يوجد
	صك برقم ٤٢٥٥١٧٠٠٢١٣٦ وتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠م)	حي الرياض، جدة، المملكة العربية السعودية	قطعة أرض بمساحة ٥,٤٠٠ متر مربع، والتي أسندت لحكومة المملكة العربية السعودية.	- (٢)	لا يوجد

المصدر: الشركة.

(١) الأرض موقوفة من قبل أمانة منطقة الرياض لغرض تنفيذ قناة سيل.

(٢) تم تخصيص الأرض لغرض إنشاء مرافق عامة.

٨-٨ عقود الإيجار

٨-٨-١ عقود الإيجار الرئيسية

كما في تاريخ هذه النشرة، أبرمت الشركة ثمانية عقود إيجار رئيسية مع المؤجرين فيما يتعلق بمراكزها التجارية القائمة. ويوضح الجدول التالي ملخصاً عن أحكام عقود الإيجار الرئيسية التي أبرمتها الشركة فيما يتعلق بمراكزها التجارية:

الجدول ٨-٩: تفاصيل عقود الإيجار الرئيسية

الأطراف	الموقع	المساحة (متر مربع)	قيمة الإيجار السنوي	مدة الإيجار/آلية التجديد	الغرض	التأجير من الباطن
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (بصفتها المستأجر) والهيئة الملكية للجبيل وينبع (بصفتها المؤجر)	ينبع، المملكة العربية السعودية	٢١٤,٧٣٦,٠٢ مترًا مربعاً	١ ريال سعودي لكل متر مربع سنويًا	٤٥ سنة اعتبارًا من ١٤٢٦/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٣/١٢ م) وحتى ١٤٧١/٠٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠٤٨/١١/٠٧ م)	مركز تجاري	في حال رغب المستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن أي جزء من المبنى، فإنه تتم دراسة كل حالة على حدة من قبل المؤجر.
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (بصفتها المستأجر) وأحمد بن علي بن أحمد الشدوي (بصفتها المؤجر)	الرياض، المملكة العربية السعودية	٢١,٦٠٠ متر مربع	السنان الأوليان معفاتان من الإيجار. ٤,٥٣٦,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا للفترة الممتدة من السنة الثالثة وحتى السنة الخامسة.	٢٠ سنة اعتبارًا من ١٤٣٦/٠٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/١٥ م) وحتى ١٤٥٦/١٠/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٣٤/١٢/١٤ م)	تطوير قطعة أرض إلى مركز تجاري	لا يجوز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن أي جزء من المبنى دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (بصفتها المستأجر) ووداد حمزة عمر صواف (بصفتها المؤجر)	جدة، المملكة العربية السعودية	٣٢,٩٠٣,٨ أمتار مربعة	٣,٢٠٥,٢٣٩ ريالًا سعوديًّا سنويًّا.	٢٧٩ يومًا اعتبارًا من تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠١ م) وحتى ١٤٤٥/٠٣/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٣٠ م)	تطوير قطعة أرض إلى مركز تجاري	لا يجوز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن أي جزء من المبنى دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (بصفتها المستأجر) وبلدية منطقة مكة المكرمة (بصفتها المؤجر)	مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية	٢٢,١٢٣,٥٤ مترًا مربعاً	٢٢٢,٠٠٠ ريال سعودي سنويًا.	٢٥ سنة اعتبارًا من ١٤٢٦/٠٣/١٨ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٢٧ م) وحتى ١٤٥١/٠٣/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٧/٢٩ م)	تطوير مركز تجاري	لا يجوز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن أي جزء من المبنى دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.

الأطراف	الموقع	المساحة (متر مربع)	قيمة الإيجار السنوي	مدة الإيجار/آلية التجديد	الغرض	التأجير من الباطن
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (بصفتها المستأجر) وصاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود (بصفتها المؤجر)	الرياض، المملكة العربية السعودية	٣٠٠,٠٠٠ متر مربع	تعتبر السنتان الأوليان من العقد فترة إنشاء مجانية. ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً للفترة الممتدة من ٢٠٠٤م وحتى ٢٠٢٤م. ١٣,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً للفترة الممتدة من ٢٠٢٤م وحتى ٢٠٢٨م. ١٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً للفترة الممتدة من ٢٠٢٨م وحتى ٢٠٣٢م.	٣٠ سنة اعتباراً من ١٤٢٣/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠٠٢/٠٦/٠١م) وحتى ١٤٥٤/٠٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٢١م)	تطوير قطعة أرض إلى مركز تجاري	يجوز للمستأجر التأجير من الباطن لطرف ثالث.
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (بصفتها المستأجر) وبلدية منطقة المدينة المنورة (بصفتها المؤجر)	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	٣٤٠,٠٠٠ متر مربع	١,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	٢٥ سنة اعتباراً من ١٤٢٥/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٤/٠٧/١٨م) وحتى ١٤٥٠/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٨/١٠/١٨م)	مركز تجاري	لا يجوز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن أي جزء من المبنى دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (بصفتها المستأجر) والهيئة الملكية للجبيل وينبع (بصفتها المؤجر)	الجبيل، المملكة العربية السعودية	١١,٠٠٥ أمتار مربعة	٢٩٠,٥٢٢ ريالاً سعودي سنوياً	٣٠ سنة اعتباراً من ١٤٢٦/٠٣/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٤/٠٤م) وحتى ١٤٥٧/٠٣/٢٤هـ (الموافق ٢٠٣٥/٠٦/٠١م)	مركز تجاري	لا يجوز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن أي جزء من المبنى دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.
شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (بصفتها المستأجر) والهيئة الملكية للجبيل وينبع (بصفتها المؤجر)	الجبيل، المملكة العربية السعودية	٥١٨٩,٧ متر مربع	٤١٥,١٧٦ ريال سعودي سنوياً	٢٠ سنة اعتباراً من ١٤٣٧/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٠١٦/٠١/٢٤م) وحتى ١٤٥٨/٠٤/١٣هـ (الموافق ٢٠٣٦/٠٦/٠٨م)	مركز تجاري	لا يجوز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن أي جزء من المبنى دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.

المصدر: الشركة.

٢-٨-٨ عقود الإيجار المبرمة مع العملاء

كما في تاريخ هذه النشرة، أبرمت الشركة ٥٤٤ عقد إيجار (بصفتها المؤجر) مع عملائها فيما يتعلق بأعمالها. ويتم إبرام هذه العقود باستخدام الشروط والأحكام العامة المنصوص عليها في عقود إيجار الشركة. وتتراوح مدد عقود إيجار الشركة المبرمة مع عملائها من سنة واحدة إلى ٢٠ سنة، مع إمكانية تجديد العقد بموافقة الطرفين. ولا تنص عقود الإيجار بشكل عام على أي أحكام تجيز التنازل عن محل الاتفاقيات أو تأجيرها من الباطن كلياً أو جزئياً إلى الغير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة. وتعتمد قيمة الإيجار على حجم المساحة المؤجرة، حيث إنها تختلف من عقد إيجار إلى آخر. ويوضح الجدول التالي عدد اتفاقيات الإيجار التي أبرمتها الشركة مع عملائها حسب مدد الإيجار:

الجدول ١٠-٨: عدد عقود الإيجار المبرمة مع العملاء حسب مدد الإيجار

المدّة	عدد اتفاقيات الإيجار ^(١)
مدة الإيجار ٢-٠ (سنة)	٤١٢
مدة الإيجار ٥-٣ (سنوات)	٩٣
مدة الإيجار ١٠-٦ (سنوات)	٦
مدة الإيجار ١٠+ (سنوات)	٢٣
الإجمالي	٥٤٥

المصدر: الشركة.

(١) يجدر التنويه بأن ١٥ عقد إيجار من عقود الإيجار المذكورة أعلاه مبرمة مع أطراف ذات علاقة. للمزيد من التفاصيل عن عقود الإيجار المبرمة مع الأطراف ذوي العلاقة، يرجى مراجعة القسم (١٠-٨) (المعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة).

٩-٨ وثائق التأمين

تحتفظ الشركة وشركاتها التابعة بوثائق تأمين تغطي أنواعاً مختلفة من المخاطر التي قد يتعرضون لها، وتم الحصول على عدد من وثائق التأمين من عدة شركات تأمين. يوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لوثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة وشركاتها التابعة:

الجدول ١١-٨: تفاصيل وثائق التأمين

رقم الوثيقة	أنواع التغطية التأمينية	شركة التأمين والشركة المؤمنة	مدة السريان	الحد الأقصى للتغطية التأمينية
٦١٧٠٩٣	وثيقة تأمين على مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين	شركة التعاونية للتأمين (كمؤمن) والشركة (كمؤمن له)	١٠/٠٢/٢٠٢٣ (م) وحتى ١٩/٠٧/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٣١ م)	٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٦١٥٨٠٨	وثيقة تأمين ضد خيانة الأمانة	شركة التعاونية للتأمين (كمؤمن) والشركة (كمؤمن له)	١٠/٠١/٢٠٢٢ (م) وحتى ١٥/٠٣/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٣٠ م) ^(١)	٦٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
٦١٥٩١٧	وثيقة تأمين على كافة المخاطر المتعلقة بالممتلكات	شركة التعاونية للتأمين (كمؤمن) والشركة (كمؤمن له)	١٠/٠١/٢٠٢٢ (م) وحتى ١٥/٠٣/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٣٠ م) ^(١)	١,٦٦٤,٢٥٨,٦٤١,٦٠ ريالاً سعودياً
٦١٥٨٠٩	وثيقة تأمين المسؤولية العامة	شركة التعاونية للتأمين (كمؤمن) والشركة (كمؤمن له)	١٠/٠١/٢٠٢٢ (م) وحتى ١٥/٠٣/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٣٠ م) ^(١)	١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٧٥١٠٢٢٣	وثيقة تأمين طبي	شركة التعاونية للتأمين (كمؤمن) والشركة (كمؤمن له)	١٩/٠١/٢٠٢٤ (م) وحتى ٠٧/٠٧/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٩ م)	يختلف الحد الأقصى للتغطية حسب نوع وثيقة التغطية المقدمة لكل موظف.
٢٧٥١٠٢٣٧	وثيقة تأمين طبي	شركة التعاونية للتأمين (كمؤمن) وشركة مشارف الدولية المحدودة (كمؤمن له)	١٩/٠١/٢٠٢٤ (م) وحتى ٠٧/٠٧/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٩ م)	يختلف الحد الأقصى للتغطية حسب نوع وثيقة التغطية المقدمة لكل موظف.
٦١٥٩١٠	وثيقة تأمين على كافة المخاطر المتعلقة بالممتلكات	شركة التعاونية للتأمين (كمؤمن) وشركة مشارف الدولية المحدودة (كمؤمن له)	١٠/٠١/٢٠٢٢ (م) وحتى ١٥/٠٣/١٤٤٥ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٣٠ م) ^(١)	١٥,٠٩٨,٨٧٥ ريالاً سعودياً

رقم الوثيقة	أنواع التغطية التأمينية	شركة التأمين والشركة المؤمنة	مدة السريان	الحد الأقصى للتغطية التأمينية
٢٧٥١٠٣٤١	وثيقة تأمين طبي	شركة التعاونية للتأمين (كمؤمن) وشركة ديار المشرق للتطوير العقاري (كمؤمن له)	١٤٤٤/٠٦/٢٧ (الموافق) وحتى ٢٠٢٣/٠١/٢٠ (الموافق) ١٤٤٥/٠٧/٠٧ (الموافق) ٢٠٢٤/٠١/١٩ (الموافق)	يختلف الحد الأقصى للتغطية حسب نوع وثيقة التغطية المقدمة لكل موظف.
٦١٥٩٠٩	وثيقة تأمين على كافة المخاطر المتعلقة بالملكيات	شركة التعاونية للتأمين (كمؤمن) وشركة ديار المشرق للتطوير العقاري (كمؤمن له)	١٤٤٤/٠٣/٢٤ (الموافق) وحتى ٢٠٢٢/١٠/٠١ (الموافق) ١٤٤٥/٠٣/١٥ (الموافق) ٢٠٢٣/٠٩/٣٠ (١)	١٩,٣٢٤,٠٠٠ ريال سعودي

المصدر: الشركة.

(١) أكدت الشركة وجود خطاب إلكتروني يفيد بتمديد جميع بوليصيات التأمين المنتهية الصلاحية حتى تاريخ ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٣م وجارٍ العمل على تجديدها لمدة سنة.

١.٨ المعاملات والمعقود مع الأطراف ذوي العلاقة

١.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة جريز للتسويق

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة جريز للتسويق (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (الحويلات سنتر). وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ١,٢٠٤,٧٠٧ ريال سعودي و٤٩٠,٠٦٩,٨٠٨ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تسري هذه الاتفاقية لمدة عشرين سنة اعتباراً من ١٤٢٨/٠٢/٢٧هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٣/١٧م)، ويمكن تجديد الاتفاقية بموافقة الطرفين. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها إلى المحاكم المختصة في مدينة الجبيل.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل في شركة جريز للتسويق. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٢.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة امتياز العربية المحدودة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (عالية مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ١٩٢,٢٤١ ريالاً سعودياً و٢٣٩,٨١٤ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تسري هذه الاتفاقية لمدة خمس سنوات اعتباراً من ١٤٢٦/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/١٥م). ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً قبل ٦٠ يوماً من تاريخ انتهاء المدة. وتم تجديد الاتفاقية لمدة سنة تبدأ في تاريخ ١٤٤١/٠٩/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠١م)، وتنتهي في ١٤٤٥/٠٩/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٣١م). وتخضع الاتفاقية لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية ذات العلاقة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل في شركة امتياز العربية المحدودة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٣.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة امتياز العربية المحدودة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (دانة مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٤٥٦,٥٣٨ ريالاً سعودياً و٢٤٢,٩٠٠ ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة خمس سنوات اعتباراً من ١٤٣٥/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٢م). ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً قبل ٦٠ يوماً من تاريخ انتهاء المدة. وتخضع الاتفاقية لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية ذات العلاقة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل في شركة امتياز العربية المحدودة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٤.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة امتياز العربية المحدودة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (عالية مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية صفر ريال سعودي و٩٢٦,٥٠٠ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة خمس سنوات اعتباراً من ١٠/٠٧/١٤٤٤هـ (الموافق ٠١/٠٢/٢٠٢٣م). ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً قبل ٦٠ يوماً من تاريخ انتهاء المدة. وتخضع الاتفاقية لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية ذات العلاقة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل في شركة امتياز العربية المحدودة. وعليه، وسيتم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة لتتم الموافقة عليها في دورة الجمعية العامة القادمة في الربع الثاني من ٢٠٢٤م التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٥.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة امتياز العربية المحدودة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (عالية مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية صفر ريال سعودي و٩٠٠,٢٨٤,٩٠٠ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة خمس سنوات اعتباراً من ١٠/٠٧/١٤٤٤هـ (الموافق ٠١/٠٢/٢٠٢٣م). ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً قبل ٦٠ يوماً من تاريخ انتهاء المدة. وتخضع الاتفاقية لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية ذات العلاقة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل في شركة امتياز العربية المحدودة. وعليه، سيتم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة لتتم الموافقة عليها في دورة الجمعية العامة القادمة في الربع الثاني من ٢٠٢٤م التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٦.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة امتياز العربية المحدودة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة امتياز العربية المحدودة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (عالية مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٥٦٠,٣٩٥,٢٠ ريال سعودي و٢٨١,١٢٤,٣٨١ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة خمس سنوات اعتباراً من ٢٣/٠١/١٤٣٦هـ (الموافق ١٥/١٢/٢٠١٤م). ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً قبل ٦٠ يوماً من تاريخ انتهاء المدة. وتم تجديد الاتفاقية لمدة ثلاث سنوات تبدأ في تاريخ ١٠/١١/١٤٤١هـ (الموافق ٠١/٠٧/٢٠٢٠م)، وتنتهي في ١٠/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٣م). وتخضع الاتفاقية لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية ذات العلاقة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة عبدالسلام عبدالرحمن ناصر العقيل في شركة امتياز العربية المحدودة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٧.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة العزيزية بنده المتحدة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (الشرائع مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ١,٩٥٥,٩٣٨ ريالاً سعودياً و٢٢٨,٣٨٣ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة خمس وعشرين سنة اعتباراً من ١٧/١٠/١٤٢٧هـ (الموافق ٠٨/١١/٢٠٠٦م)، ويمكن تجديد الاتفاقية بموافقة الطرفين. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة ويحال أي نزاع ينشأ عنها إلى المحاكم المختصة في المملكة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة العزيزية بنده المتحدة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٨.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة العزيزية بنده المتحدة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (الرمال سنتر)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٦,١٦١,٦٥٠ ريالاً سعودياً و٤٤٤,٠٥٦ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري

هذه الاتفاقية لمدة ثلاثين سنة اعتباراً من ٢٢/١٠/١٤٣١هـ (الموافق ١٠/١٠/٢٠١٠م)، ويمكن تجديد الاتفاقية بموافقة الطرفين. وتخضع هذه الاتفاقية ويتم تفسيرها وفقاً لنظام التحكيم السعودي ولائحته التنفيذية، ويحال أي نزاع ينشأ عنها إلى التحكيم.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة العزيزية بنده المتحدة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٩.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة العزيزية بنده المتحدة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (مشارف هيلز سنتر)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ١,٣٦٧,٤٤٩ ريالاً سعودياً و٦٨٣,٧٢٥ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة خمس عشرة سنة اعتباراً من ٠٥/٠١/١٤٣٧هـ (الموافق ١٨/١٠/٢٠١٥م)، على أن تكون السنوات السبع الأولى إلزامية والسنوات الثماني المتبقية اختيارية للمستأجر. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة في المملكة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة العزيزية بنده المتحدة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

١٠.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة العزيزية بنده المتحدة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (الجامعة بلازا)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٤,٨٠٨,٧١٨ ريال سعودي و١,٦٨٠,٢٠٤ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة عشرين سنة اعتباراً من ٢٢/١٠/١٤٣١هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠١٠م)، ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً خلال مدة لا تقل عن سنة واحدة من تاريخ انتهاء الاتفاقية. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة في مدينة جدة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة العزيزية بنده المتحدة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

١١.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة العزيزية بنده المتحدة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (دانة مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٤,٣٨٣,٠١٠ ريالاً سعودياً و١,٦٨٧,٩١٦ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة عشرين سنة اعتباراً من ١٧/١٠/١٤٢٧هـ (الموافق ٠٨/١١/٢٠٠٦م)، تم تعديل مدة الاتفاقية إلى ١١ سنة وأربعة أشهر اعتباراً من ٢٤/٠٧/١٤٢٧هـ (الموافق ٠١/٠٥/٢٠١٦م)، ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً خلال مدة لا تقل عن سنة واحدة من تاريخ انتهاء الاتفاقية. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة في مدينة جدة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة العزيزية بنده المتحدة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

١٢.١-٨ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة العزيزية بنده المتحدة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٤,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و١,٩٠٣,٤٨٠ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة عشرين سنة اعتباراً من ١٧/١٠/١٤٢٧هـ (الموافق ٠٨/١١/٢٠٠٦م)، ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً خلال مدة لا تقل عن سنة واحدة من تاريخ انتهاء الاتفاقية. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة في مدينة جدة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظرًا لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة العزيزية بنده المتحدة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢ م)، وتمت الموافقة عليها التزامًا بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٨-١٣-١ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة العزيزية بنده المتحدة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (الحويلات سنتر)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ١,٣٨٥,١٠٨ ريالاً سعودية و٧٠,٧٠٧,٦٩٠ ريالاً سعودية للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة ست عشرة سنة اعتباراً من ٢٢/١٠/١٤٣١ هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠١٠ م)، ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً خلال مدة لا تقل عن سنة واحدة من تاريخ انتهاء الاتفاقية. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة في مدينة جدة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظرًا لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة العزيزية بنده المتحدة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢ م)، وتمت الموافقة عليها التزامًا بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٨-١٤-١ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة العزيزية بنده المتحدة

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة العزيزية بنده المتحدة (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (روشان مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٧٠,٦٩٠,٠٢٤ ريالاً سعودياً و٣,٦٥٤,٩٤١ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة ثلاث عشرة سنة اعتباراً من ٢٢/١٠/١٤٣١ هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠١٠ م)، ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً خلال مدة لا تقل عن سنة واحدة من تاريخ انتهاء الاتفاقية. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة في مدينة جدة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظرًا لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة العزيزية بنده المتحدة. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢ م)، وتمت الموافقة عليها التزامًا بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٨-١٥-١ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وبنك البلاد

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع بنك البلاد (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (روشان مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ١٤٣,٦٨٠ ريالاً سعودياً و٧١,٨٤٠ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة عشر سنوات اعتباراً من ١٦/٠١/١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠١٦ م) على أن تكون السنوات الخمس الأولى إلزامية والسنوات الخمس الأخيرة اختيارية للمستأجر، ويمكن تجديد الاتفاقية في حال طلب المستأجر ذلك خطياً خلال مدة لا تقل عن ٦٠ يوم من تاريخ انتهاء الاتفاقية. وتخضع الاتفاقية لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية ذات العلاقة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظرًا لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة عبد الله محمد العريفي في بنك البلاد. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢ م)، وتمت الموافقة عليها التزامًا بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٨-١٦-١ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة هرفي للخدمات الغذائية

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة هرفي للخدمات الغذائية (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (دانة مول)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٨٢,١٦١ ريالاً سعودياً و٣٥,٥٥١ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة سنة اعتباراً من ٢٢/٠٣/١٤٣١ هـ (الموافق ٠٨/٠٣/٢٠١٠ م)، وتخضع الاتفاقية للتجديد التلقائي بذات الشروط ما لم يخطر أي من الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد خلال مدة لا تقل عن ١٢٠ يوماً من تاريخ الانتهاء. وتخضع الاتفاقية لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية ذات العلاقة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظرًا لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة هرفي للخدمات الغذائية. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١١/٠٩/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٢ م)، وتمت الموافقة عليها التزامًا بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٨-١٧-١٧ اتفاقية إيجار معرض بين الشركة وشركة هرفي للخدمات الغذائية

أبرمت الشركة (بصفتها المؤجر) اتفاقية إيجار معرض مع شركة هرفي للخدمات الغذائية (بصفتها المستأجر) لغرض تأجير معرض في المركز التجاري التابع للشركة (الرمال سنتر)، وذلك مقابل إيجار سنوي. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٥٤,١١١ ريالاً سعودياً و٣٢,٥٢١ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة ثلاث سنوات اعتباراً من ١٤٣٤/٠٣/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٢/٠٦م)، وتم تجديد الاتفاقية لمدة سنة واحدة اعتباراً من تاريخ ١٤٤١/١٠/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٢٠م)، وتخضع الاتفاقية للتجديد التلقائي بذات الشروط ما لم يخطر أيٌّ من الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد خلال مدة لا تقل عن ٦٠ يوماً من تاريخ الانتهاء. وتخضع الاتفاقية لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المرعية ذات العلاقة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لوجود مصلحة لعضو مجلس الإدارة وليد خالد ياسين فطاني في شركة هرفي للخدمات الغذائية. وعليه، تم عرض هذه الاتفاقية وتلك المصلحة على الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م)، وتمت الموافقة عليها التزاماً بالمادة ٢٧ من نظام الشركات.

٨-١٨-١٨ اتفاقية تقديم خدمات بيع بين الشركة وشركة مشارف الدولية المحدودة

أبرمت الشركة (بصفتها المطور) اتفاقية خدمات بيع مع شركة مشارف الدولية المحدودة (بصفتها مالك المشروع) لغرض تقديم خدمات بيع لكامل الوحدات السكنية في مشروع مشارف هيلز. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٨٧٢,٨٦٠,١١١ ريالاً سعودياً و٣٩٩,٧٩١ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري هذه الاتفاقية لمدة سنة اعتباراً من ١٤٤١/٠٥/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٠١م)، وتخضع الاتفاقية للتجديد التلقائي بذات الشروط ما لم يخطر أيٌّ من الطرفين الآخر برغبته في عدم التجديد خلال مدة لا تقل عن ٣٠ يوم من تاريخ الانتهاء. وتخضع الاتفاقية لأحكام متعلقة بالسرية ولا يجوز للشركة الكشف عن شروط الاتفاقية لطرف آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة مشارف الدولية المحدودة. وبموجب الخطاب المؤرخ في ١٤٤٤/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٨م) قدمت شركة مشارف الدولية المحدودة موافقتها على الإفصاح. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة بالمملكة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لأن مالك المشروع تابع للشركة وفقاً لللائحة حوكمة الشركات. علماً بأن شركة مشارف الدولية المحدودة هي شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ للشركة.

٨-١٩-١٩ اتفاقية إدارة وتطوير بين الشركة وشركة مشارف الدولية المحدودة

أبرمت الشركة (بصفتها المطور الفرعي) اتفاقية إدارة وتطوير مع شركة مشارف الدولية المحدودة (بصفتها المطور الرئيسي) لغرض تقديم خدمات إدارة وتطوير لمشروع مشارف هيلز. بلغت الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية ٥,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و٢,٧١٩,٢١٦ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. تم إبرام الاتفاقية في ١٤٤٢/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٠٣م)، وتظل سارية حتى تاريخ الانتهاء من أداء الأعمال بموجب الاتفاقية. وتخضع الاتفاقية لأحكام متعلقة بالسرية ولا يجوز للشركة الكشف عن شروط الاتفاقية لطرف آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة مشارف الدولية المحدودة. وبموجب الخطاب المؤرخ في ١٤٤٤/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٨م) قدمت شركة مشارف الدولية المحدودة موافقتها على الإفصاح. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة بالمملكة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لأن المطور الرئيسي تابع للشركة وفقاً لللائحة حوكمة الشركات. علماً بأن شركة مشارف الدولية المحدودة هي شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ للشركة.

٨-٢٠-٢٠ اتفاقية إدارة وتطوير بين الشركة وشركة ديار المشرق للتطوير العقاري

أبرمت الشركة (بصفتها المطور) اتفاقية إدارة وتطوير مع شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (بصفتها مالك المشروع) لغرض تقديم خدمات إدارة وتطوير وتخطيط لمشروع الوحدات السكنية التابع لمالك المشروع. حيث إن الإيرادات الناتجة عن هذه الاتفاقية بلغت ٢,٠٩٢,٧٨٨ ريالاً سعودياً و١,٣٠٦,٨٢٩ ريالاً سعودياً للسنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. وتسري الاتفاقية لمدة أربع سنوات اعتباراً من ١٤٣١/٠٤/٠١هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٣/٠٣م)، وتخضع الاتفاقية للتجديد التلقائي. وتخضع الاتفاقية لأحكام متعلقة بالسرية ولا يجوز للشركة الكشف عن شروط الاتفاقية لطرف آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة ديار المشرق للتطوير العقاري. وبموجب الخطاب المؤرخ في ١٤٤٤/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٨م) قدمت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري موافقتها على الإفصاح. وتخضع الاتفاقية لأنظمة المملكة وتتم إحالة أية نزاعات تنشأ عنها إلى المحكمة المختصة بالمملكة.

وتعد هذه الاتفاقية مع طرف ذي علاقة نظراً لأن مالك المشروع تابع للشركة وفقاً لللائحة حوكمة الشركات. علماً بأن شركة ديار المشرق للتطوير العقاري هي شركة تابعة مملوكة بنسبة ٥٩,٥٧٪ للشركة.







١١.٨ الملكية الفكرية










١.١١.٨ العلامات التجارية

كما في تاريخ هذه النشرة، سجلت المجموعة عددًا من العلامات التجارية التي تعتمد عليها كعلامات تجارية خاصة بأعمالها. علمًا بأن المجموعة تعتمد على هذه العلامات التجارية لضمان نجاح أعمالها ودعم وضعها التنافسي في السوق. لذا فإن عدم مقدرة المجموعة على حماية علاماتها التجارية أو اضطرار أيٍّ منها إلى اتخاذ إجراء قانوني لازم لحمايتها قد يؤثر سلبًا وبشكل جوهري على قدرتها على استعمالها مما قد يؤثر على سير أعمالها ونتائج عملياتها.

يوضح الجدول التالي بعض التفاصيل الرئيسية المتعلقة بجميع العلامات التجارية التي سجلتها الشركة وشركاتها التابعة:

الجدول ٨-١٢: تفاصيل العلامات التجارية

الشعار	الضفة	السرطان/تاريخ الانتهاء	العلامة التجارية	بلد التسجيل
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٤/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٨م) سارية حتى ١٤٤٨/٠١/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٧/١٠م)	عبارة الدفي كنان بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البنّي والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٤/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٤م) سارية حتى ١٤٤٨/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/١٧م)	عبارة الحويلات سنتر كنان بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البنّي والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٣/١٥م) سارية حتى ١٤٤٨/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/١٧م)	عبارة الشرائع مول كنان بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البنّي والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠١/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) سارية حتى ١٤٤٨/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٨م)	كلمة العالوية بالأحرف العربية واللاتينية باللون الأسود.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٦/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٣/١٥م) سارية حتى ١٤٤٨/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/١٧م)	عبارة عالوية مول كنان بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البنّي والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٩/٠١/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٢/٠٣م) سارية حتى ١٤٤٨/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/١٤م)	عبارة الشرائع مول بالأحرف العربية واللاتينية، رسمه هلالين متقاطعين، والعلامة باللون البنّي الفاتح والداكن.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٦/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٣/٢٢م) سارية حتى ١٤٤٨/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/١٣م)	عبارة أول بلازا بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البنّي والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية

الشعار	الضفة	السريان/تاريخ الانتهاء	العلامة التجارية	بلد التسجيل
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٦/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/٢٢ م) سارية حتى ١٤٤٨/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/٢٣ م)	عبارة عزيزية مول كنان بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البني والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٦/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/٢٢ م) سارية حتى ١٤٤٨/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/٢٣ م)	عبارة دانة مول كنان بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البني والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٢٩/٠١/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٢/٠٣ م) سارية حتى ١٤٤٨/٠١/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٨ م)	عبارة حويلات سنتر بالأحرف العربية واللاتينية ورسم زهرة أعلاه.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٧/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/٢٥ م) سارية حتى ١٤٤٨/٠٥/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٦/١٠/٢٠ م)	عبارة الجامعة بلازا كنان بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البني والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٠/١٠/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٩/١٠/١٧ م) سارية حتى ١٤٤٠/٠٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠١٨/١١/١١ م) ^(١)	عبارة كنان بالأحرف العربية واللاتينية وشكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البني والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٦/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/٢٢ م) سارية حتى ١٤٤٨/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/٢٣ م)	عبارة رمال سنتر كنان بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البني والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٨/٠٤/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٨ م) سارية حتى ١٤٤٨/٠١/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٣٠ م)	عبارة روشان كنان بالأحرف العربية واللاتينية وخط فاصل بين الكلمتين، شكل هندسي أعلاها، والعلامة باللون البني والأحمر والأصفر والأبيض.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٤٤/٠٥/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/١٣ م) سارية حتى ١٤٥٤/٠٣/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٩ م)	عبارة مخطط آرام بالأحرف العربية باللون البني.	المملكة العربية السعودية
	٣٦	مسجلة في ١٤٣٤/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠١٢/١٢/١٧ م) سارية حتى في ١٤٣٤/٠١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٣١ م) ^(١)	عبارة مشارف هيلز بالأحرف العربية واللاتينية باستخدام خط خاص باللون الأحمر.	المملكة العربية السعودية

المصدر: الشركة.

(١) شهادة العلامة التجارية منتهية وتعمل الشركة على تجديدها.

٢.١١.٨ حقوق الملكية الفكرية الأخرى للشركة وشركاتها التابعة

تمتلك الشركة وشركاتها التابعة نطاق إنترنت مسجل باسمها. ويوضح الجدول التالي تفاصيل نطاق الإنترنت المسجل باسم الشركة أو شركاتها التابعة:

الجدول ٨-١٣: تفاصيل اسم نطاق الإنترنت

اسم نطاق الإنترنت	المالك	تاريخ انتهاء الصلاحية
www.kinan.com.sa	الشركة	١٧/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٣٠/١٢/٢٠٢٣م)
www.masharef-international.com.sa	شركة مشارف الدولية المحدودة	٢٠/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٣٠/٠٢/٢٠٢٤م)
www.diyar-almashriq.com.sa	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري	٢٠/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٣٠/٠٢/٢٠٢٤م)

المصدر: الشركة.

١٢.٨ التقاضي

فيما يلي تفاصيل للمطالبات والدعاوى المقامة من قبل المجموعة والمرفوعة ضدها كما في تاريخ هذه النشرة:

١.١٢.٨ مجموعة من المطالبات التنفيذية المرفوعة من قبل الشركة

يوجد عدد من المطالبات التنفيذية المرفوعة من قبل الشركة ضد عملائها السابقين وعددها ١٢ مطالبة. ويمثل مجموع المبالغ التي تطالب بها الشركة في تلك المطالبات ١٦٢, ١٧٥, ٨ ريالاً سعودياً. علماً بأن هذه المطالبات المرفوعة من قبل الشركة تأتي في سياق العمل المعتاد. ولا تزال هذه المطالبات قائمة وفيد التنفيذ.

٢.١٢.٨ شركة مشارف الدولية المحدودة ضد عميل سابق

أقامت شركة مشارف الدولية المحدودة (المدعي) دعوى ضد عميل سابق (المدعى عليه) في المحكمة التجارية بمدينة الرياض، المملكة العربية السعودية لعام ١٤٣٩هـ لإلزام المدعى عليه بسداد مبلغ قدره ٦,٧٢٢,٥١٠ ريالاً سعودية فيما يتعلق بعدم تنفيذ مشروع حسب ما تم الاتفاق عليه والمطالبة باسترجاع كامل المبلغ المدفوع. والمطالبة قيد إجراءات التنفيذ في جمهورية باكستان.

٣.١٢.٨ شركة ديار المشرق للتطوير العقاري ضد عميل سابق

أقامت شركة ديار المشرق للتطوير العقاري (المدعي) دعوى ضد عميل سابق (مدعى عليه) في المحكمة التنفيذية بمدينة جدة، المملكة العربية السعودية برقم ٤١٥٦١٥٦٣ لعام ١٤٤١هـ لإلزام المدعى عليه بتسديد ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي فيما يتعلق بقيمة مبنى مستأجر من قبل المدعى عليه، وقررت المحكمة تطبيق المادة رقم ٤٦ من نظام التنفيذ بحق المدعى عليه.

٤.١٢.٨ عميل سابق ضد الشركة

أقام عميل سابق (المدعى) دعوى ضد الشركة (المدعى عليها) في المحكمة التجارية بمدينة جدة، المملكة العربية السعودية لعام ١٤٤٣هـ لإلزام المدعى عليها بتسديد ٧٩٨,٠٠٠ ريال سعودي فيما يتعلق بمبالغ غير مدفوعة، وقد أعلن المدعى تصفية شركته وقام برفع دعوى قضائية ضد الشركة من بين مدينين آخرين.

٥.١٢.٨ عميل سابق ضد الشركة

أقام عميل سابق (المدعى) دعوى ضد الشركة (المدعى عليها) في المحكمة العامة بمدينة جدة، المملكة العربية السعودية برقم ٤٢١٣١٣٦١٤ لعام ١٤٤٣هـ لإلزام المدعى عليه بتسديد ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي فيما يتعلق بعقد مشروع تم تأجيله، وحددت المحكمة المختصة موعد الجلسة القادمة في ٠١/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٦/١٠/٢٠٢٢م).

١٣-٨ ملخص النظام الأساسي

١.١٣-٨ اسم الشركة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (شركة مساهمة).

٢.١٣-٨ أغراض الشركة

أغراض الشركة هي:

- الزراعة والحراجه وصيد الأسماك.
- إمدادات الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.
- التشييد.
- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.
- أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
- المعلومات والاتصالات.
- الأنشطة العقارية.
- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.
- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.
- أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.
- الفنون والترفيه والتسلية.

٣.١٣-٨ المشاركة

يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة أو مساهمة مبسطة كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات للمساهمة أو المساهمة المبسطة أو ذات للمسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات للتبعية في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها.

٤.١٣-٨ المركز الرئيس للشركة

يكون مركز الشركة الرئيسي بمدينة جدة بالمملكة العربية السعودية، ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل للملكة العربية السعودية أو خارجها.

٥.١٣-٨ مدة الشركة

مدة الشركة غير محددة تبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري.

٦.١٣-٨ رأس مال الشركة

حدد رأس مال الشركة المصدر ب مليار ومئتان مليون ريال سعودي (١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال مقسم إلى (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم أسمي متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) ريال سعودي، وجميعها أسهم عادية مقابل حصص عينية مدفوعة بالكامل بموجب تقرير تقييم مقيم معتمد.

٧.١٣-٨ الاكتتاب في الأسهم

اكتتب المؤسسون في كامل أسهم رأس المال المصدر البالغة عددها مائة وعشرين ألف سهم (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مدفوعة بالكامل.

٨-١٣-٨ بيع الأسهم غير المستوفاة القيمة

يلتزم المساهم بدفع قيمة السهم في المواعيد المحددة لذلك، وإذا تخلف عن الوفاء في الوعد المحدد، جاز المجلس الإدارة - بعد إعلامه عن طريق الوسائل التقنية الحديثة بواسطة رسالة على بريده الإلكتروني للمسجل في الشركة أو عن طريق رسالة على هاتفه الجوال للمسجل أيضاً في الشركة أو إبلاغه بخطاب مسجل على عنوانه للمسجل في الشركة - بيع السهم في المزاد العلني أو السوق المالية بحسب الأحوال وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة، على أن يكون للمساهمين الآخرين أولوية في شراء أسهم المساهم المتخلف عن الدفع. وتستوفي الشركة من حصيلة البيع للبالغ المستحق لها وترد الباقي إلى صاحب السهم. وإذا لم تكف حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم، ويُعلق نفاذ الحقوق المتصلة بالأسهم للتخلف عن الوفاء بقيمتها عند انقضاء للوعد المحدد لها إلى حين بيعها أو دفع المستحق منها وفقاً لما ذكر أعلاه، وتشمل حق الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها وحق حضور الجمعيات والتصويت على قراراتها. ومع ذلك يجوز للمساهم للتخلف عن الدفع إلى يوم البيع دفع القيمة للمستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة في هذا الشأن. وفي هذه الحالة يكون للمساهم الحق في طلب الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها. وتلغي الشركة شهادة السهم للبيع وفقاً لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري شهادة جديدة بالسهم تحمل الرقم ذاته، وتؤشر في سجل الأسهم بوقوع البيع مع إدراج البيانات اللازمة للمالك الجديد.

٩-١٣-٨ شهادات الأسهم

تصدر الشركة شهادات ورقية أو الكترونية لكل مساهم تثبت ملكيته للأسهم التي يملكها، بحيث تكون الشهادات ذات أرقام متسلسلة وموقعاً عليها من رئيس مجلس إدارة الشركة أو من يفوضه من أعضاء المجلس وتختتم بختم الشركة وتتضمن الشهادة على الأخص رقم وتاريخ القرار الوزاري الصادر بالترخيص بتحويل الشركة ورقم وتاريخ القرار الوزاري الصادر بإعلان تحول الشركة ونوع الأسهم للملوكة للمساهم وعددها وقيمة السهم الاسمية، وللبلغ المدفوع منها وغرض الشركة باختصار ومركزها الرئيسي ومدتها.

١٠-١٣-٨ تداول الأسهم

تداول أسهم الشركة بالقيود في سجل المساهمين ولا يعتد بنقل ملكية السهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ هذا القيد.

١١-١٣-٨ زيادة رأس المال

١. للجمعية العامة غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة الصادر أو المصرح به (إن وجد)، بشرط أن يكون رأس المال المصدر قد دفع كاملاً. ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع منه يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنته بعد للمدة المقررة لتحويلها.
٢. للجمعية العامة غير العادية في جميع الأحوال أن تخصص الأسهم المصدرة عند زيادة رأس المال أو جزءاً منها للعاملين في الشركة والشركات التابعة أو بعضها. ولا يجوز للمساهمين ممارسة حق الأولوية عند إصدار الشركة للأسهم المخصصة للعاملين.
٣. للمساهم المالك للسهم وقت صدور قرار الجمعية العامة غير العادية بالموافقة على زيادة رأس المال الأولوية في الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل حصص نقدية، ويبلغ بأولويته إن وجدت بخطاب مسجل على عنوانه الوارد في سجل المساهمين أو من خلال وسائل التقنية الحديثة، وبقرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب وكيفية وتاريخ بدايته وانتهائه، وذلك بالمرعاة لنوع وفترة السهم الذي يملكه. على أن يبدي كل مساهم رغبته في استعمال حقه في الأولوية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ النشر المشار إليه أو من تاريخ الخطاب الرسل بالبريد المسجل.
٤. يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل حصص نقدية أو منح حق الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها محققة لمصلحة الشركة.
٥. يحق للمساهم بيع حق الأولوية أو التنازل عنه بمقابل مادي أو دون مقابل وفقاً لما تحدده اللوائح التنفيذية لنظام الشركات.
٦. مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٤) أعلاه، وتوزع الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا الاكتتاب، بنسبة ما لديهم من حقوق أولوية من إجمالي هذه الحقوق الناتجة عن زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة وبالمرعاة لنوع وفترة السهم الذي يملكونه، ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على أصحاب حقوق الأولوية الذين طلبوا أكثر من نصيبهم، بنسبة ما لديهم من حقوق أولوية من إجمالي هذه الحقوق الناتجة عن زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، وي طرح ما تبقى من الأسهم على الغير، ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية أو ينص نظام السوق المالية على غير ذلك.

٨-١٣-١٢ تخفيض رأس المال

١. للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا منيت الشركة بخسائر. ويجوز في الحالة الأخيرة وحدها تخفيض رأس المال إلى ما دون الحد الوارد في المادة التاسعة والخمسين من نظام الشركات. ولا يصدر قرار التخفيض إلا بعد تلاوة بيان في الجمعية العامة يعده مجلس الإدارة عن الأسباب الموجبة للتخفيض والتزامات الشركة وأثر التخفيض في الوفاء بها، ويرفق بهذا البيان تقرير من مراجع حسابات الشركة.
٢. وإذا كان تخفيض رأس المال نتيجة زيادته على حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم إن وجدت على التخفيض قبل (٤٥) يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية لاتخاذ قرار التخفيض، على أن يرفق بالدعوة بيان مقدار رأس المال قبل التخفيض وبعده، وموعد عقد الاجتماع وتاريخ نفاذ التخفيض، فإن اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الوعد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم له ضمان كافي للوفاء به إذا كان أجلاً. وللدائن الذي أخطر الشركة باعتراضه على التخفيض ولم يتم الوفاء بدينه إذا كان حالاً، أو تقديم ضمان كافي للوفاء به إذا كان أجلاً، أن يتقدم إلى الجهة القضائية المختصة قبل التاريخ المحدد لعقد الجمعية العامة غير العادية لاتخاذ قرار التخفيض، ويكون للجهة القضائية المختصة في هذه الحالة أن تأمر بالوفاء بالدين أو بتقديم ضمان كافي أو تأجيل عقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية بحسب الأحوال.
٣. لا يحتج بالتخفيض قبل الدائن الذي قدم طلبه في الموعد المنصوص عليه في الفقرة أعلاه من هذه المادة إلا إذا استوفى ما حل من دينه أو حصل على الضمان الكافي للوفاء بما لم يحل به.
٤. تراعى الشركة المساواة بين المساهمين الحاملين أسهماً من ذات النوع والفئة عند تخفيض رأس المال.

٨-١٣-١٣ السندات والصكوك

للشركة للمساهمة أن تصدر - وفقاً لنظام السوق المالية - أدوات دين أو صكوكاً تمويلية قابلة للتداول.

يشترط لإصدار الشركة أدوات دين أو صكوكاً تمويلية قابلة للتحويل إلى أسهم، صدور قرار من الجمعية العامة غير العادية تبين فيه الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يجوز إصدارها مقابل تلك الأدوات أو الصكوك، سواء أصدرت تلك الأدوات أو الصكوك في وقت واحد أم من خلال سلسلة من الإصدارات من خلال برنامج أو أكثر لإصدارها. ويصدر مجلس الإدارة - دون حاجة إلى موافقة جديدة من هذه الجمعية - أسهماً جديدة مقابل تلك الأدوات أو الصكوك التي يطلب حاملوها تحويلها فور انتهاء فترة طلب التحويل المحددة لحملة تلك الأدوات أو الصكوك، أو عند تحقق شروط تحويلها تلقائياً إلى أسهم أو بمضي المدة المحددة لهذا التحويل، ويتخذ المجلس ما يلزم لتعديل نظام الشركة الأساس فيما يتعلق بعدد الأسهم المصدرة ورأس المال. يجب على مجلس الإدارة قيد اكتمال إجراءات كل زيادة في رأس المال لدى السجل التجاري.

٨-١٣-١٤ الأسهم

الأسهم الممتازة: يجوز للشركة أن تصدر أسهماً ممتازة أو أن تقرر شراءها، وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

إصدار الأسهم: تكون الأسهم اسمية عادية وغير قابلة للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا تملكه أشخاص عديدون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق لمختصة بالسهم ويكون هؤلاء الأشخاص مسئولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم. وتكون القيمة الاسمية لأسهم الشركة عشرة (١٠) ريالاً للسهم الواحد ويجوز أن تصدر الأسهم بأقل من قيمتها الاسمية، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين يتم استخدامه وفق اللوائح والضوابط المعمول بها.

٨-١٣-١٥ شراء الشركة لأسهمها وبيعها وارتهانها

١. للشركة أن تشتري أسهمها أو ترتهنها وفقاً للضوابط التي تحددها اللوائح التنفيذية لنظام الشركات، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين.
٢. للشركة رهن الأسهم وفقاً للضوابط التي تحددها اللوائح التنفيذية لنظام الشركات، ويكون للدائن المرتهن قبض الأرباح واستعمال الحقوق المتصلة بالسهم، ما لم يتفق في عقد الرهن على غير ذلك. ولا يجوز للدائن المرتهن حضور اجتماعات جمعيات المساهمين ولا التصويت فيها، ويجوز للشركة شراء أسهمها لتخصيصها لموظفي الشركة ضمن برنامج أسهم الموظفين وفقاً للضوابط والإجراءات التي تضعها الجهات المختصة. يجوز للشركة أن تشتري أسهمها العادية والممتازة، وفقاً للضوابط التنظيمية التي تضعها الجهات المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين.

٨-١٦.١٣ مجلس الإدارة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من تسعة (٩) أعضاء من ذوي الصفة الطبيعية تنتخبهم الجمعية العامة لمدة أربع (٤) سنوات بطريقة التصويت التراكمي.

ويكون مكان انعقاد الجلسات في مقر الشركة الرئيسي ويجوز عقدها بوسائل التقنية الحديثة ويكون النصاب الصحيح للاجتماع بحضور ٥٠٪ من أعضاء مجلس الإدارة ويكون النصاب القانوني الصحيح لاتخاذ القرارات بموافقة ٥١٪ من الأعضاء ويكون النصاب القانوني الصحيح لاتخاذ القرارات بموافقة ٥١٪ من الأعضاء. يجوز الأعضاء المجلس التوكيل بحضور الجلسات.

وتكون قواعد إنهاء العضوية كالاتي من تغيب من الأعضاء عن حضور ثلاثة اجتماعات متتالية أو خمسة اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع يقبله مجلس الإدارة للمجلس أن يصدر قراراته في الأمور العاجلة بعرضها على جميع الأعضاء بالتمرير، ما لم يطلب أحد الأعضاء كتابة اجتماع المجلس للمداولة فيها. وتصدر تلك القرارات بموافقة أغلبية أصوات أعضائه، وتعرض على المجلس في أول اجتماع تال له لإثباتها في محضر ذلك الاجتماع.

٨-١٧.١٣ انتهاء عضوية مجلس الإدارة

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، ومع ذلك يجوز للجمعية العامة العادية في كل وقت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم وفق الضوابط التي تضعها الجهة المختصة، وعلى الجمعية العامة العادية في هذه الحالة انتخاب مجلس إدارة جديد أو من يحل محل العضو للعزول بحسب الأحوال وذلك وفقاً لأحكام نظام الشركات.

٨-١٨.١٣ انتهاء دورة المجلس أو اعتزال أعضائه

على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد قبل انتهاء دورته بمدة كافية لانتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة. وإذا تعذر إجراء الانتخاب وانتهت دورة المجلس الحالي، يستمر أعضاؤه في أداء مهماتهم إلى حين انتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة، على ألا تتجاوز مدة استمرار أعضاء المجلس المنتهية دورته تسعين (٩٠) يوماً من تاريخ انتهائها.

إذا اعتزل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، وجب عليهم دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد لانتخاب مجلس إدارة جديد، ولا يسري الاعتزال إلى حين انتخاب المجلس الجديد، على ألا تتجاوز مدة استمرار المجلس المعتزل مائة وعشرين (١٢٠) يوماً من تاريخ الاعتزال.

يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يعتزل من عضوية المجلس بإبلاغ مكتوب يوجهه إلى رئيس المجلس، وإذا اعتزل رئيس المجلس وجب أن يوجه الإبلاغ إلى باقي أعضاء المجلس وأمين سر المجلس، وبعد الاعتزال نافذاً في الحالتين من التاريخ المحدد في الإبلاغ.

إذا شغل مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة لوفاته أو اعتزاله ولم ينتج عن هذا الشغور إخلال بالشروط اللازمة لصحة انعقاد المجلس بسبب نقص عدد أعضائه من الحد الأدنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو هذا النظام، فللمجلس أن يعين مؤقتاً في المركز الشاغر ممن تتوافر فيه الخبرة والكفاية، ويجب أن تبلغ بذلك الوزارة خلال خمسة عشرة (١٥) يوماً من تاريخ التعيين، وأن يعرض التعيين على الجمعية العادية في أول اجتماع لها ويكمل العضو الجديد مدة سلفه وإذا لم تتوافر الشروط اللازمة لصحة انعقاد مجلس الإدارة بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو هذا النظام وجب على بقية الأعضاء دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد خلال ستين يوماً لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

٨-١٩.١٣ صلاحيات المجلس

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون المجلس الإدارة أوسع السلطات وكافة الصلاحيات في إدارة الشركة والإشراف على أعمالها وأموالها وتوجيه نشاطاتها ورسم سياستها العامة التي تسير عليها لتحقيق الفرض الذي قامت من أجله وأسس عملها وتحديد استثماراتها وتصريف أعمالها وأموالها وكافة أمورها داخل المملكة العربية السعودية وخارجها بما يكفل تحقيق أهدافها واجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر الصلاحيات التالية:

- تكوين اللجان: يجوز المجلس الإدارة بقرار منه تكوين عدد مناسب من اللجان وفقاً لما يتطلبه النظام واحتياجات الشركة وله كافة الصلاحيات تجاه تحديد نطاق اختصاصاتها ومهامها وإجراءات وأحكام عملها وتعيين أعضائها وعزلهم وتحديد مكافأتهم في ضوء الأنظمة ذات العلاقة ولائحة عمل كل لجنة وآلية متابعة أعمال تلك اللجان ضمن لوائح الحوكمة التي يقرها للمجلس وذلك حق يتمكن المجلس من تأدية مسؤولياته بشكل فعال.
- وضع لائحة داخلية لأعماله وإقرار رؤية الشركة واستراتيجياتها وخطط عملها والموافقة على خططها وميزانياتها التشغيلية وميزانياتها الرأسمالية وغيرها.
- الموافقة على اللوائح الداخلية التي تنظم آلية العمل في الشركة وعلاقتها مع الغير، ومنها على سبيل المثال لا الحصر اللوائح المالية والتجارية والإدارية والفنية والرقابية والسياسات واللوائح الخاصة بالعاملين فيها.

- تعيين المسؤولين عن إدارة الشركة من ذوي الخبرة والكفاءة حسبما يراه المجلس، وتحديد واجباتهم ومكافاتهم.
- تفويض للمسؤولين عن إدارة الشركة بصلاحيه التوقيع باسم الشركة في حدود القواعد التي يضعها مجلس الإدارة.
- إبرام كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات والاتفاقيات، بما في ذلك دون حصر، الإفراج للعقارات وقبول ذلك وبذل الثمن وقبضه أمام كتابات العدل والجهات الرسمية الأخرى وأي جهة أخرى ذات صلة، عقود الاستثمار وعقود الشراء والبيع والإيجار والاستئجار والوكالات والامتياز وعقود التحوط المالي، وغيرها من المستندات والقيود والمعاملات والصفقات نيابة عن الشركة والدخول في المناقصات نيابة عنها.
- فتح وإدارة وتشغيل وإغلاق الحسابات البنكية والاستثمارية وإصدار الشيكات والاعتمادات والسحب والإبداع والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات والشيكات وإصدار كافة الضمانات والكفالات والكمبيالات والرهونات وتحرير السندات الأمر وغير ذلك من الأوراق التجارية والقيام بكافة المعاملات وإبرام الاتفاقيات والصفقات للصفقة والحصول على التمويل الإسلامي وغير ذلك من التسهيلات الائتمانية الإسلامية من صناديق ومؤسسات التمويل الحكومي والبنوك التجارية والبيوت المالية وشركات الائتمان وأي جهة ائتمانية أخرى محلية أو دولية والتي لا يتجاوز أجلها نهاية مدة الشركة .
- التصرف في أصول الشركة وممتلكاتها وعقاراتها وللمجلس حق الشراء وقبوله ودفع الثمن والرهن وفك الرهن والبيع والإفراج وقبض الثمن وتسليم الثمن وتعيين الخبراء .
- استلام وقبض حقوق الشركة وأموالها وتسديد ديونها والتزاماتها وإبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم ومديونياتهم طبقاً لما يحقق مصلحتها على أن يتم ذكر هذا الاجراء ضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات القرار .
- إقامة فروع ومكاتب وتوكيلات للشركة، وتقديم الدعم المالي لأي منها، والتوقيع بما في ذلك دون حصر على عقود تأسيس الشركات التي تشارك فيها الشركة وتعديلاتها وملاحقتها مهما كانت سواء بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بيع الحصص والأسهم وشرائها والتنازل عنها أو قبولها أو تعديل الأغراض أو خروج أحد الشركاء أو دخول شركاء جدد أو التنازل عن الحصص أو تصفيتها أو أي تعديلات أخرى والتوقيع نيابة عن الشركة في الشركات الأخرى وتسجيل الوكالات أو العلامات التجارية واستخراج السجلات التجارية وفروعها وتعديلها وشطبها الخاصة بالشركة، وحضور اجتماعات مجلس الإدارة والمديرين والإدارات والجمعيات العامة للشركات الأخرى التي تساهم فيها الشركة والتصويت على قراراتها واعتماد محاضر الاجتماعات بها واعتماد الميزانيات وانتخاب مدراء الشركات وأعضاء مجالس إدارتها .
- تمثيل الشركة في كافة علاقاتها مع الغير والتوقيع باسمها نيابة عنها أمام الغير وأمام كتابات العدل والوزارات والأمارات والقضاء وأمام الجهات والهيئات والمؤسسات الحكومية والعامة والخاصة والأفراد والشركات على اختلاف أنواعها وأمام المحاكم الشرعية والهيئات القضائية وديوان المظالم ومكاتب العمل والعمال واللجان العليا والابتدائية ولجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية ولجان الأوراق التجارية ولجان تسوية المنازعات المصرفية ومصلحة الزكاة والدخل وكافة اللجان القضائية الأخرى وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وهيئة التحقيق والادعاء العام وأقسام الشرطة وكافة الجهات التنفيذية والغرف التجارية والصناعية والبنوك والمصارف التجارية وبيوت المال وكافة صناديق ومؤسسات التمويل الحكومي بمختلف مسمياتها واختصاصاتها والجهات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها .
- القيام بكافة الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق أهداف الشركة والتعاقد والالتزام والارتباط والتقدم للمناقصات والعطاءات ومراجعة كافة الجهات القضائية واللجان بكافة درجاتها وأنواعها والمرافعة والمدافعة والمقاضاة وحضور الجلسات وسماع البينات والشهود وردهم والإقرار والإنكار والصلح والإبراء وقبول الأحكام وتمييزها والاستئناف ومراجعة كافة الجهات التنفيذية وتعيين الخبراء والمحكمين وإبرام عقود التحكيم وتسجيل الوكالات والعلامات التجارية واستخراج وشطب السجلات التجارية والتراخيص الصناعية وتسليم واستلام وإنهاء كافة المعاملات والإجراءات الخاصة بالشركة لدى كافة الجهات والهيئات والمؤسسات الحكومية والعامة والخاصة وللمجلس تعيين وعزل الوكلاء والحامين داخل للمملكة وخارجها في مباشرة عمل أو أعمال معينة وإصدار وإلغاء الوكالات الشرعية .
- وللمجلس الإدارة حق التفويض لرئيس المجلس، أو العضو المنتدب أو الرئيس التنفيذي أو توكيل واحد أو أكثر من أعضائه أو من الغير بعمل أو أعمال معينة مما ورد في هذا النظام ضمن صلاحيات للمجلس وبتفويض كتابي أو توكيل شرعي لدى كتابة العدل، ويشترط حصول مجلس الإدارة على موافقة الجمعية العامة عند بيع أصول تتجاوز قيمتها (50%) من قيمة مجموع أصولها سواء تم البيع من خلال صفقة واحدة أو عدة صفقات، وفي هذه الحالة تعتبر الصفقة التي تؤدي إلى تجاوز نسبة (50%) من قيمة الأصول هي الصفقة التي يلزم موافقة الجمعية العامة عليها، وتحسب هذه النسبة من تاريخ أول صفقة تمت خلال الاثني عشر شهرا السابقة .
- ويشترط حصول مجلس الإدارة على موافقة الجمعية العامة عند بيع أصول تتجاوز قيمتها خمسين في المائة من قيمة مجموع أصولها سواء تم البيع من خلال صفقة واحدة أو عدة صفقات، وفي هذه الحالة تعتبر الصفقة التي تؤدي إلى تجاوز نسبة خمسين في المائة من قيمة الأصول هي الصفقة التي يلزم موافقة الجمعية العامة عليها، وتحسب هذه النسبة من تاريخ أول صفقة تمت خلال الاثني عشر شهراً السابقة. وللمجلس الإدارة في حدود اختصاصه أن يفوض عضواً واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة.

٨-١٣-٢ مكافأة أعضاء المجلس

تتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من مبلغ معين أو بدل حضور عن الجلسات أو بدل مصروفات أو مزايا عينية أو نسبة من الأرباح ويجوز الجمع بين اثنتين أو أكثر من هذه المزايا ولوائحه ويجوز أن تكون متفاوتة المقدار وفي ضوء سياسة تصدرها لجنة الترشيحات والمكافآت ويتم اعتمادها من الجمعية العامة العادية، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي على بيان شامل لكل ما حصل عليه أو ما استحق الحصول عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل حضور جلسات وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات وأن يشتمل كذلك على بيان بعدد جلسات للمجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو. المستقلين من أعضاء مجلس الإدارة واللجان لا تكون مكافأتهم نسبة من الأرباح التي تحققها الشركة، كما لا تكون مبنية بشكل مباشر أو غير مباشر على ربحية الشركة.

٨-١٣-٢١ صلاحيات رئيس مجلس الإدارة ونائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب وأمين السر

يعين مجلس الإدارة في أول اجتماع له من بين أعضائه رئيساً للمجلس ونائباً للرئيس، ويجوز له أن يعين عضواً منتدباً، ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة.

ويمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة أمام الغير ووزارة العدل والمحاكم بكافة درجاتها وكتابة العدل وإقامة الدعوى والمطالبة والرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وحلف اليمين، وإحضار الشهود والبيانات والطعن واللجان العمالية ولجان فض المنازعات المالية ولجان المنازعات المصرفية ولجان الفصل في منازعات الأوراق المالية ومكاتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية ولجان حسم المنازعات التجارية واللجان الجمركية ولجان الغش التجاري ولجان المنازعات والمخالفات التأمينية وهيئة الرقابة والتحقيق وهيئة التحقق والادعاء العام والمجلس الأعلى للقضاء الإجابة والجرح والتعديل والطعن بالتزوير وإنكار الخطوط والأختام والتوقيع وطلب المنع من السفر ورفع وطلب إيقاف الخدمات ورفع ومراجعة دوائر حجز والتنفيذ وطلب الحجز والتنفيذ وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والمحكمين والطعن في تقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم وطلب تطبيق للمادة ٢٣٠ من نظام المرافعات الشرعية والطالبة في تنفيذ الأحكام وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف والالتماس إعادة النظر والتمهيش على صكوك الأحكام وطلب رد الاعتبار وطلب الشفاعة وطلب نقض الحكم وإنهاء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم واستلام المبالغ بشيكات مصدقة باسم الشركة واستلام صكوك الأحكام وطلب إحالة الدعوى وطلب تنحي القاضي وطلب الدخول والتدخل لدى للحاكم الشرعية والإدارية والتجارية وديوان المظالم والنيابة العامة واللجان العمالية ولجان فض المنازعات المالية ولجان للمنازعات المصرفية ولجان الفصل في منازعات الأوراق المالية ومكاتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية ولجان حسم للمنازعات التجارية واللجان الجمركية ولجان الغش التجاري ولجان المنازعات والمخالفات التأمينية وهيئة الرقابة والتحقيق وهيئة التحقق والادعاء العام والجلس الأعلى للقضاء والتوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات والاتفاقيات، بما في ذلك دون حصر صكوك الإفراغ أمام كتابات العدل والجهات الرسمية الأخرى وأي جهة أخرى ذات صلة، عقود الاستثمار وعقود الشراء والبيع والإفراغ وقبوله وبدل الثمن والإقرار باستلام الثمن وقبضه والإيجار والاستئجار والوكالات والامتياز وعقود التحوط المالي، وغيرها من المستندات والعقود والمعاملات والصفقات نيابة عن الشركة والدخول في المناقصات نيابة عنها، وعقود تأسيس الشركات للمشاركة أو المساهمة في شركات أخرى مهما كانت طبيعة الشكل القانوني الذي تتخذه، والتوقيع بما في ذلك دون حصر على عقود تأسيسها وتعديلاتها وملاحقتها مهما كانت سواء بزيادة أو تخفيض رأس المال أو بيع الحصص وشرائها والتنازل عنها أو قبولها أو تعديل الأغراض أو خروج أحد الشركاء أو دخول شركاء جدد أو التنازل عن الحصص أو تصفيتها أو أي تعديلات أخرى والتوقيع نيابة عن الشركة في الشركات الأخرى وتسجيل الوكالات أو العلامات التجارية.

فتح وإدارة وتشغيل وإغلاق الحسابات البنكية والاستثمارية وإصدار الشيكات والاعتمادات والسحب والإيداع والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات وإصدار كافة الضمانات والكفالات والكمبيالات والرهن وفك الرهن وقبول الرهن وتحرير السندات الأمر وغير ذلك من الأوراق التجارية والقيام بكافة للعمليات.

وله حق القيام بكافة الأعمال والتصرفات التي من شأنها تحقيق أهداف الشركة والتعاقد والالتزام والارتباط والتقدم للمناقصات والعطاءات والتراخيص الصناعية وتسليم واستلام وإنهاء كافة للعمليات والإجراءات الخاصة بالشركة لدى كافة الجهات والهيئات والمؤسسات الحكومية والعامية والخاصة وله تعيين وعزل الوكلاء والحامين داخل المملكة وخارجها في مباشرة عمل أو أعمال مما سبق وإصدار وإلغاء الوكالات الشرعية وله حق تفويض وتوكيل الغير. ويحل نائب رئيس مجلس الإدارة محل رئيس مجلس الإدارة عند غيابه وله كل ما من شأنه تصريف أمور الشركة وتحقيق أغراضها وكافة ما يعهد إليه به مجلس الإدارة وله حق التوكيل وتفويض الغير وإلغاء التفويض أو التوكيل جزئياً أو كلياً. العضو المنتدب فيما عدا صلاحية التمثيل أمام القضاء وهيئات التحكيم يتمتع العضو المنتدب بذات الصلاحيات بالإضافة إلى ذلك الصلاحيات الأخرى التي يحددها مجلس الإدارة بموجب قراراته كما يحق له توكيل أو تفويض الغير في كل أو بعض هذه الصلاحيات ويحق له إلغاء التوكيل أو التفويض جزئياً أو كلياً. أمين سر مجلس الإدارة: يعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من أعضائه أو من موظفي الشركة أو من غيرهم، ويختص بتسجيل وقائع اجتماعات المجلس والإعداد لتلك الاجتماعات وتحدد مكافآته وفقاً للقرار الصادر بتعيينه، ولا تزيد مدة رئيس المجلس والعضو المنتدب وأمين السر عن مدة عضوية كل منهم في المجلس، ويجوز إعادة انتخابهم للمجلس أن يعفيهم أو أيًا منهم من تلك المناصب، ولا يترتب على ذلك إعفاؤهم من عضويتهم في المجلس.

٨-١٣-٢٢ اجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل في السنة وبما لا يقل عن اجتماع واحد كل ثلاثة أشهر، وذلك بدعوة من رئيسته، وتكون الدعوة خطية ومصحوبة بجدول الأعمال، ويجب على رئيس المجلس أن يدعوه إلى الاجتماع من طلب إليه ذلك كتابة أي عضو في المجلس لمناقشة أي موضوع أو أكثر، ويجب أن يوقع جميع الأعضاء وأمين سر المجلس على محضر كل اجتماع ويحدد مجلس الإدارة مكان عقد اجتماعاته، ويجوز عقدها باستخدام وسائل التقنية الحديثة.

٨-١٣-٢٣ نصاب اجتماع المجلس

لا يكون اجتماع للمجلس صحيحاً إلا إذا حضره نصف الأعضاء أصالة أو نيابة على الأقل، وفي حالة إنابة عضو مجلس الإدارة عضواً آخر في حضور اجتماعات المجلس يتعين أن تكون الإنابة طبقاً للضوابط الآتية:

- (١) لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضو واحد في حضور ذات الاجتماع.
- (٢) أن تكون الإنابة ثابتة بالكتابة وبشأن اجتماع محدد.

(٣) لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام على المنيب التصويت بشأنها، على أن يخطر الأعضاء قبل هذا الاجتماع بأسبوع على الأقل، وللمجلس أن يدعو لحضور جلساته من يرغب من موظفي الشركة أو مستشاريها أو غيرهم على ألا يكون لهم حق التصويت. وتصدر قرارات المجلس بموافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين أصالة أو نيابة على الأقل، أو الممثلين في الاجتماع وللمؤهلين للتصويت بخصوص الشأن المعني. وإذا تساوت الأصوات يكون صوت رئيس المجلس مرجحاً. ويسري قرار مجلس الإدارة من تاريخ صدوره، ما لم ينص فيه على سريانه بوقت آخر أو عند تحقيق شروط معينة. كما يجوز للجمعية العامة بناءً على توصية مجلس الإدارة إنهاء عضوية من تغيب من الأعضاء عن حضور ثلاثة اجتماعات متتالية أو خمسة اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع يقبله مجلس الإدارة للمجلس أن يصدر قراراته في الأمور العاجلة بعرضها على جميع الأعضاء بالتمرير، ما لم يطلب أحد الأعضاء كتابة اجتماع للمجلس للمداولة فيها. وتصدر تلك القرارات بموافقة أغلبية أصوات أعضائه، وتعرض على المجلس في أول اجتماع تالي له لإثباتها في محضر ذلك الاجتماع.

٨-١٣-٢٤ مداوات المجلس

تثبت مداوات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر بعدها أمين سر المجلس ويوقعها رئيس الاجتماع وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر، وتدون هذه للحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس الإدارة وأمين السر، كما يجوز استخدام وسائل التقنية الحديثة للتوقيع وإثبات المداوات والقرارات وتدوين المحاضر.

٨-١٣-٢٥ دعوة الجمعيات

تتعقد الجمعيات العامة والخاصة بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو مساهم أو أكثر يمثلون عشرة في المائة من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل، ويجوز المراجع الحسابات دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا لم يوجه المجلس الدعوة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

يجب أن يبين الطلب المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة للسائل المطلوب أن يصوت عليها المساهمون.

يكون توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية قبل الميعاد المحدد له بواحد وعشرين يوماً على الأقل وفقاً لأحكام النظام، مع مراعاة الآتي:

- إبلاغ المساهمين بخطابات مسجلة على عناوينهم الواردة في سجل المساهمين، أو الإعلان عن الدعوة من خلال وسائل التقنية الحديثة.
- إرسال صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى السجل التجاري، وكذلك صورة إلى هيئة السوق المالية إذا كانت الشركة مدرجة في السوق المالية في تاريخ إعلان الدعوة.

يجب أن تتضمن الدعوة إلى اجتماع الجمعية على الأقل، ما يأتي:

- بيان صاحب الحق في حضور اجتماع الجمعية وحقه في إنابة من يختاره من غير أعضاء مجلس الإدارة، وبيان حق المساهم في مناقشة للموضوعات المدرجة على جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة وكيفية ممارسة حق التصويت.
- مكان عقد الاجتماع وتاريخه وموعده.
- نوع الجمعية سواء كانت جمعية عامة أو خاصة.
- جدول أعمال الاجتماع متضمناً البنود المطلوب تصويت المساهمين عليها.

٢٦-١٣-٨ حضور الجمعيات

لكل مساهم حق حضور الجمعيات العامة للمساهمين وله في ذلك أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة في حضور الجمعية العامة.

٢٧-١٣-٨ الجمعية العامة العادية

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة، وتتعدّد الجمعية العامة العادية السنوية مرة على الأقل في السنة خلال الأشهر الستة التالية لانتهاؤ السنة المالية للشركة، ويجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

٢٨-١٣-٨ الجمعية العامة غير العادية

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة باستثناء الأحكام للمحظور عليها تعديلها نظاماً، وكذلك تختص بتقرير استمرار الشركة أو حلها والموافقة على شراء الشركة لأسهمها. ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة في اختصاص الجمعية العامة العادية وذلك بنفس الشروط والأوضاع المقررة للجمعية العامة العادية.

٢٩-١٣-٨ سجل حضور الجمعيات

يسجل المساهمون الذين يرغبون في حضور الجمعية العامة أو الخاصة أسمائهم في مكان الاجتماع قبل الوقت المحدد لانعقاد الجمعية، وفي حال عقد اجتماع الجمعية العامة أو الخاصة من خلال وسائل التقنية الحديثة، يضع المجلس الإجراءات اللازمة للتحقق من هوية المساهم الذي يصوت آلياً والساهم المشارك في اجتماع الجمعية، ومن أحيته في التصويت على أي من بنود الاجتماع. ويحرر عند انعقاد الجمعية كشف بأسماء المساهمين الحاضرين والمثليين مع بيان عدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو بالوكالة وعدد الأصوات المخصصة لها.

٣٠-١٣-٨ نصاب الجمعيات العامة العادية

لا يكون انعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. وإذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد هذا الاجتماع توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة (الثلاثون) من هذا النظام خلال ثلاثين (٣٠) يوماً التالية للتاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع السابق، ومع ذلك يجوز عقد الاجتماع الأول ما يفيد بإمكانية عقد ذلك الاجتماع. وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أيضاً كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت للمثلة فيه.

٣١-١٣-٨ نصاب الجمعيات العامة غير العادية

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف الأسهم التي لها حقوق تصويت على الأقل. فإذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد هذا الاجتماع، توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة (الثلاثون) من هذا النظام. ومع ذلك، يجوز عقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء للدة المحددة لعقد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول ما يفيد بإمكانية عقد ذلك الاجتماع. وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. وإذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد الاجتماع الثاني، وجهت دعوة إلى اجتماع ثالث يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في مادة (دعوة الجمعيات من هذا النظام، ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أياً كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

٣٢-١٣-٨ التصويت في الجمعيات

يكون انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بالتصويت التراكمي. ولا يجوز الأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بالأعمال والعقود التي لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تنطوي على تعارض مصالح.

٣٣-١٣-٨ قرارات الجمعيات

تصدر قرارات الجمعية العامة العادية بموافقة أغلبية حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع، كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بموافقة ثلثي حقوق التصويت للمثلة في الاجتماع، إلا إذا كان قراراً متعلقاً بزيادة رأس المال أو تخفيضه أو باندماجها مع شركة أخرى أو تقسيمها إلى شركتين أو أكثر، فلا يكون صحيحاً إلا إذا صدر بموافقة ثلاثة أرباع حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع.

٣٤-١٣-٨ المناقشة في الجمعيات

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية العامة وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات وجيب مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، فإذا رأى أحد المساهمين أن الرد على سؤاله غير كافٍ، احتكم إلى الجمعية العامة، وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

٨-١٣-٣٥ رئاسة الجمعية وإعداد المحاضر

يجري باجتماع الجمعية محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين بالأصالة أو النيابة، وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو النيابة. وعدد الأصوات المقررة لها، والقرارات المتخذة، وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو عارضتها، وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع. وتدون هذه المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامع الأصوات.

٨-١٣-٣٦ إصدار قرارات الجمعيات العامة بالتمرير

يكون لرئيس مجلس الإدارة اقتراح إصدار قرار الجمعية العامة بعرضه على المساهمين بالتمرير، دون الحاجة إلى انعقادها ما لم يطلب أي من المساهمين كتابة - اجتماع الجمعية العامة للمداولة فيه. ومع ذلك، يشترط لإصدار قرارات الجمعية العامة المتعلقة بانتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة وعزلهم، وتعيين وعزل مراجع حسابات الشركة إن وجد، والاطلاع على القوائم المالية للسنة المالية المنقضية ومناقشتها، انعقاد الجمعية العامة وفقاً للأحكام ذات الصلة.

٨-١٣-٣٧ مراجع الحسابات

يكون للشركة مراجع حسابات أو أكثر من بين مراجعي الحسابات المرخص لهم بالعمل في المملكة تعينه الجمعية العامة العادية سنوياً، وتحدد مكافأته ومدة عمله، بشرط ألا تتجاوز مدة تعيينه للمدة المقررة نظاماً. ويجوز للجمعية أيضاً عزله دون الإخلال بحقه في التعويض عن الضرر الذي يلحق به إذا كان له مقتض، على أن يبلغ رئيس مجلس الإدارة الجهة المختصة بقرار العزل وأسبابه وذلك خلال مدة لا تتجاوز خمسة أيام من تاريخ صدور القرار.

لمراجع الحسابات في أي وقت حق الاطلاع على وثائق الشركة وسجلاتها للمحاسبية والمستندات المؤيدة لها، وله طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها، للتحقق من أصول الشركة والتزاماتها، وغير ذلك مما يدخل في نطاق عمله. وعلى مجلس الإدارة أن يمكنه من أداء واجبه، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة. فإذا لم يبسر المجلس عمل مراجع الحسابات، وجب عليه أن يطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد للنظر في الأمر. ويجوز لمراجع الحسابات توجيهه هذه الدعوة إذا لم يوجهها مجلس الإدارة خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

٨-١٣-٣٨ السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.

٨-١٣-٣٩ الوثائق المالية

يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعد القوائم المالية للشركة وتقاريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية السنوية بخمسة وأربعين (٤٥) يوماً على الأقل.

يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي ومديرها المالي الوثائق المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيس تحت تصرف المساهمين.

على رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة، وتقارير مجلس الإدارة، بعد توقيعها، وتقارير مراجع الحسابات، ما لم تنشر في أي وسائل التقنية الحديثة. وعليه أيضاً أن يرسل صورة من هذه الوثائق إلى الوزارة، وذلك قبل تاريخ انعقاد الجمعية العامة العادية السنوية بواحد وعشرين يوماً على الأقل. وعليه أيضاً إيداع هذه الوثائق لدى المركز السعودي للأعمال الاقتصادية من خلال برنامج الإبداع الإلكتروني للقوائم المالية.

٨-١٣-٤٠ تكوين الاحتياطات

يجوز للجمعية العامة العادية عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح - أن تقرر تكوين احتياطات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة أو لإنشاء مؤسسات غير ربحية أو المعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات لخدمة المجتمع.

يجوز للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تقرر صرف هذه الاحتياطات أو الاحتياطات التي قرر المساهمون سابقاً تجنبها بما في ذلك أي احتياطات تم تجنبها وفقاً لأي متطلبات نظامية سبقت تاريخ اعتماد هذا النظام الأساس فيما يعود بالنفع على الشركة أو المساهمين.

٤١.١٣-٨ توزيع الأرباح

تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطات إن وجدت. يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على المساهمين من الأرباح القابلة للتوزيع بعد استيفاء المتطلبات التالية:

- أن تفوض الجمعية العامة العادية المجلس بتوزيع أرباح مرحلية بموجب قرار يصدر سنوياً.
- أن يتوفر لها سيولة معقولة وتستطيع التوقع بدرجة معقولة بمستوى أرباحها.
- أن يتوفر لدى الشركة أرباح قابلة للتوزيع وفقاً لآخر قوائم مالية كافية لتغطية الأرباح المقترح توزيعها، بعد حسم ما تم توزيعه ورسمته من تلك الأرباح بعد تاريخ هذه القوائم.

٤٢.١٣-٨ استحقاق الأرباح

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق، ويجب على مجلس الإدارة تنفيذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ استحقاق هذه الأرباح المحدد في قرار الجمعية العامة، أو في قرار مجلس الإدارة القاضي بتوزيع أرباح مرحلية.

٤٣.١٣-٨ توزيع الأرباح للأسهم الممتازة

إذا أخفقت الشركة في دفع النسبة المحددة لأصحاب الأسهم الممتازة من الأرباح الصافية للشركة بعد خصم الاحتياطات - إن وجدت - مدة ثلاث (٣) سنوات متتالية، فإنه يجوز للجمعية الخاصة لأصحاب هذه الأسهم، المنعقدة طبقاً لأحكام المادة التاسعة والثمانين) من نظام الشركات، أن تقر حضورهم اجتماعات الجمعية العامة للشركة والمشاركة في التصويت وذلك إلى أن تتمكن الشركة من دفع كل الأرباح ذات الأولوية المخصصة لأصحاب هذه الأسهم عن تلك السنوات. ويكون لكل سهم ممتاز صوت واحد في اجتماع الجمعية العامة، ويحق لصاحب السهم الممتاز في هذه الحالة التصويت على بنود جدول أعمال الجمعية العامة العادية كافة دون استثناء.

٤٤.١٣-٨ خسائر الشركة

إذا بلغت خسائر شركة المساهمة نصف رأس مال المصدر، وجب على مجلس الإدارة الإفصاح عن ذلك وعمّا توصل إليه من توصيات بشأن تلك الخسائر خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ علمه ببلوغها هذا المقدار، ودعوة الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال مائة وثمانين (١٨٠) يوماً من تاريخ العلم بذلك للنظر في استمرار الشركة مع اتخاذ أي من الإجراءات اللازمة لمعالجة تلك الخسائر، أو حلها.

٤٥.١٣-٨ دعوى المسؤولية

للشركة أن ترفع دعوى المسؤولية على أعضاء مجلس الإدارة بسبب مخالفة أحكام نظام الشركات أو هذا النظام أو بسبب ما يصدر منهم من أخطاء أو إهمال أو تقصير في أداء عملهم وينشأ عنها أضرار على الشركة، وتقرر الجمعية العامة أو المساهمون رفع هذه الدعوى وتعيين من ينوب عن الشركة في مباحثتها، ويجوز لمساهم أو أكثر يمثلون (٥٪) من رأس مال الشركة رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة في حال عدم قيام الشركة برفعها، مع مراعاة أن يكون الهدف الأساس من رفع الدعوى تحقيق مصالح الشركة وأن تكون الدعوى قائمة على أساس صحيح، وأن يكون المدعي حسن النية ومساهمًا في الشركة وقت رفع الدعوى.

لكل مساهم الحق في رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن الخطأ الذي صدر منهم إلحاق ضرر خاص به.

٤٦.١٣-٨ انقضاء الشركة

تنقضي الشركة بأحد أسباب الانقضاء الواردة في المادة الثالثة والأربعين بعد المائتين من نظام الشركات وبانقضائها تدخل دور التصفية ويجب على مجلس الإدارة والجمعية العامة اتخاذ إجراءات التصفية وفقاً لأحكام نظام الشركات، وتحفظ الشركة بالشخصية الاعتبارية بالقدر اللازم للتصفية ويصدر قرار تعيين المصفي من الجمعية العامة غير العادية خلال مدة لا تتجاوز ستين (٦٠) يوماً من تاريخ انقضاء الشركة، على أن يشتمل قرار تعيين المصفي على تحديد سلطاته وأعبائه والقيود المفروضة عليه إن وجدت والمدة الزمنية اللازمة للتصفية. وتنتهي سلطة مجلس إدارة الشركة بانقضائها ومع ذلك يظل هؤلاء قائمين على إدارة الشركة ويعدون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين إلى أن يعين المصفي، وتبقى جمعيات الشركة قائمة خلال مدة التصفية، ويقتصر دورها على ممارسة اختصاصاتها التي لا تتعارض مع اختصاصات المصفي، ويبقى للمساهم خلال مدة التصفية حق الاطلاع على وثائق الشركة المقرر له في نظام الشركات أو هذا النظام.

تُقدر المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بحوالي (١٠,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل الاكتتاب، والمستشار القانوني، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصاريف الأخرى المتعلقة بالطرح. وسيتم خصم كافة مصاريف الطرح من إجمالي متحصلات الاكتتاب.

تعهدات الشركة

١٠٠

١.١٠ تعهدات الشركة بعد الإدراج

تتعهد الشركة بعد إدراجها بما يلي:

- إخطار الهيئة بتاريخ انعقاد أول جمعية عامة بعد قبول الإدراج، بحيث يتسنى لأي ممثل الحضور.
 - تقديم الأعمال والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس الإدارة فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة للجمعية العامة للترخيص لها (وفقاً لنظام الشركات وضوابط الشركات المدرجة)، وشريطة منع عضو مجلس الإدارة ذي المصلحة من الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة والجمعية العامة (وللمزيد من المعلومات حول الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة، يرجى مراجعة القسم رقم (٨-١٠) (المعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة) من هذه النشرة).
 - الالتزام بكافة المواد الإلزامية من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج مباشرة بعد الإدراج.
 - الالتزام بأحكام مواد قواعد الإدراج فيما يتعلق بالالتزامات المستمرة على الشركة مباشرة بعد الإدراج.
- ووفقاً لذلك، يتعهد أعضاء مجلس الإدارة بعد قبول الإدراج بما يلي:
- تسجيل جميع القرارات والمداولات في شكل محاضر اجتماعات مكتوبة وموقعة من قبل رئيس المجلس وأمين السر.
 - الإفصاح عن تفاصيل أي معاملات مع أطراف ذوي علاقة حسب متطلبات نظام الشركات.

المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

تقدمت الشركة بطلب للهيئة لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة. وقد تمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وتم تقديم كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة، كما تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم في السوق الموازية.

يجب على جميع المستثمرين المؤهلين قراءة شروط وأحكام الطرح بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث إن تقديم طلب الاكتتاب من خلال نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب يعتبر بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وأحكام الطرح المذكورة.

1.1. الاكتتاب في أسهم الطرح

سوف يتم طرح ثلاثة ملايين وستمائة ألف (٣,٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي ذات قيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد، تمثل ٣,٠٪ من رأس مال الشركة، وبسعر طرح (●) ((●)) ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد، وقيمة إجمالية قدرها (●) ((●)) ريال سعودي. ويجوز للهيئة تعليق الطرح بعد الموافقة على هذه النشرة وقبل تسجيل وقبول الأسهم للإدراج في السوق الموازية، في حال حدوث تغيير جوهري من شأنه التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة.

ويقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على المستثمرين المؤهلين وهم كما يلي:

١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق المالية، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
٦. صناديق الاستثمار.
٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
٨. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أيًا من المعايير الآتية:
 - (أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ولا تقل عن عشر (١٠) صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهرًا الماضية.
 - (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
 - (ج) أن يعمل أو سبق له العمل لمدة ثلاث (٣) سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - (د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

2.1. طريقة وشروط التقدم بطلب الاكتتاب

سيكون طلب الاكتتاب متاحًا للمكتبيين خلال فترة الطرح عبر نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله من الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب الموضحة في نموذج الاكتتاب وفي هذه النشرة. وينبغي على المكتتب أن يوافق على كافة الشروط والأحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في نموذج الاكتتاب. ويحتفظ المستشار المالي بالتشاور مع الشركة بحقه في رفض أي طلب اكتتاب جزئيًا أو كليًا، في حالة عدم استيفاء أيٍّ من شروط

وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. ولا يجوز إدخال أي تعديلات على نموذج طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تقديمه، حيث يمثل نموذج طلب الاكتتاب بمجرد استكمالها اتفاقاً ملزماً قانوناً بين الشركة والمكاتب.

ويمكن للمستثمرين الحصول على نسخة إلكترونية من هذه النشرة ونموذج طلب الاكتتاب الإلكتروني من المستشار المالي ومدير سجل الاكتتاب من خلال معلومات الاتصال الموضحة أدناه:

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل الاكتتاب

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



شركة السعودي الفرنسي كابيتال

طريق الملك فهد ٨٠٩٢

ص ب ٢٣٤٥٤

الرياض ٣٧٣٥ - ١٢٣١٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٨٢ ٦٦٦٦ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢٨٢ ٦٨٢٣ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

البريد الإلكتروني: Kinan.IPO@fransicapital.com.sa

٣-١١ فترة الطرح وشروطه

سيبدأ مدير الاكتتاب باستلام نماذج طلبات الاكتتاب لفترة مدتها خمسة (٥) أيام تبدأ من يوم الأحد بتاريخ ١٥/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/٠٢/٢٠٢٤م)، ولغاية الساعة ٣:٠٠ مساءً من يوم الخميس بتاريخ ١٩/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/٠٢/٢٠٢٤م). وفي حال عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة في نموذج طلب الاكتتاب، يعتبر نموذج طلب الاكتتاب لاغياً.

يجب على المكاتب أن يوضح في نموذج طلب الاكتتاب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها بسعر الطرح البالغ (٥) (٥) ريال سعودي للسهم. علماً بأن الحد الأدنى للاكتتاب هو عشرة (١٠) أسهم، بينما الحد الأقصى للاكتتاب هو ثلاثة ملايين وستمائة ألف (٣,٦٠٠,٠٠٠) سهم لكل مكتب.

يجب استكمال نموذج طلب الاكتتاب خلال فترة الطرح مرفقاً به المستندات التالية، حسبما ينطبق:

الجدول ١-١١: قائمة المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في أسهم الطرح
الأفراد السعوديين	<ul style="list-style-type: none"> - صورة من بطاقة الهوية الوطنية. - صورة صك الوكالة الشرعية (عند تقديم طلب الاكتتاب بواسطة الوكيل بالنيابة عن المستثمر). (في حال الانطباق). - صورة صك حصر الإرث في حال وجود ورتة. (في حال الانطباق). - خطاب أو مستند يفيد بأن المكتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).
محفظة استثمارية تتم إدارتها من خلال مؤسسة سوق مالية	<ul style="list-style-type: none"> - صورة من بطاقة الهوية الوطنية. - خطاب أو مستند يفيد بأن المكتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو). - خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.
الأفراد غير السعوديين (مقيمين)	<ul style="list-style-type: none"> - صورة من الإقامة. - خطاب أو مستند يفيد بأن المكتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).
محفظة استثمارية تتم إدارتها من خلال مؤسسة سوق مالية	<ul style="list-style-type: none"> - صورة من الإقامة. - خطاب أو مستند يفيد بأن المكتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو). - خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.

المستندات المطلوبة للاكتتاب في أسهم الطرح	نوع المستثمر	
صورة من السجل التجاري.	شركة سعودية	الشركات
نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.		
خطاب أو مستند يفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).		
صورة من السجل التجاري وصورة من هوية المفوض بالتوقيع وصورة من تراخيص هيئة السوق المالية (في حال كان المستثمر عبارة عن شركة مرخصة من هيئة السوق المالية).	مؤسسة سوق مالية	
خطاب أو مستند يفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).		
صورة من السجل التجاري.	محفظة استثمارية عائدة لشركة سعودية تتم إدارتها من خلال مؤسسة سوق مالية	
نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.		
خطاب أو مستند يفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).		
خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.		
نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.		صندوق استثماري
الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.		
خطاب أو مستند يفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).		
خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة السوق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود الأقصى المسموح بها للاكتتاب.		
نسخة من شهادة التسجيل التجاري لمقدم الطلب (أو ما يعادلها)، والنظام الأساسي وعقد التأسيس، حسب الحاجة وأي وثائق أخرى قد تكون مطلوبة لإثبات (في حالة الشركات) أن غالبية رأس المال مملوك من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم.	شركة خليجية	مواطن خليجي
نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.		
خطاب أو مستند يفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).		
صورة من بطاقة الهوية الوطنية.	فرد خليجي	
خطاب أو مستند يفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).		
نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.		صندوق استثماري خليجي
الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.		
نسخة من أي وثائق تثبت أن غالبية مالكي وحدات الصندوق هم من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم.		
خطاب أو مستند يفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).		
خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة السوق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود القصوى المسموح بها للاكتتاب.		
نسخة من السجل التجاري (للشركات) أو نسخة من بطاقة الهوية الوطنية (للأفراد).		محفظة استثمارية لمواطن خليجي
نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.		
خطاب أو مستند يفيد بأن المكتتب مؤهل للاستثمار ولديه محفظة نشطة في السوق الموازية (نمو).		
خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.		

المصدر: شركة السعودي الفرنسي كاييتال

يجب أن تسدد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها بإجراء حوالة مباشرة إلى حساب الاكتتاب، ويحق للمستشار المالي مع الشركة أن ترفض نموذج طلب الاكتتاب كلياً أو جزئياً إذا لم يستوف الطلب شروط وأحكام الطرح، وسيقبل المكتتب عدد الأسهم المخصصة له ما لم تزد هذه الأسهم عن الأسهم التي طلب الاكتتاب بها.

٤.١١ الإشعار بالتخصيص ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب بفتح وإدارة حساب (الطرح العام الأولي لشركة كنان الدولية للتطوير العقاري). ويجب على كل مكتب تحويل المبالغ المكتتب بها في حساب الاكتتاب المذكور، والذي سيتم توضيحه في نموذج طلب الاكتتاب. يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب إلى مدير الاكتتاب، من خلال نظام الاكتتاب الإلكتروني الخاص بمدير الاكتتاب والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله من الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة ٢:٠٠ مساءً من تاريخ الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات المؤيدة المطلوبة حسب التعليمات، وبإكمال طلب الاكتتاب، ويقر كل مكتب بأنه تسلم هذه النشرة وقرأها، وبناءً عليه يقر برغبته في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سيتم الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال استكمال طلب الاكتتاب وتحويل الأموال إلى حساب الاكتتاب الخاص بعملية الطرح مباشرة حسب نموذج الاكتتاب، وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع الشركة، وسيتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠ م) ورد الفائض في موعد أقصاه يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٧ م). ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من لمحصلات الطرح من قبل المستشار المالي ومدير الاكتتاب أو الشركة.

وسيقوم المستشار المالي ومدير الاكتتاب بإخطار المكتتبين بالعدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل منهم مع المبالغ الفائضة التي سيتم استردادها، إن وجدت، ولمزيد من المعلومات يتعين على المكتتبين التواصل مع المستشار المالي ومدير الاكتتاب.

٥.١١ أحكام متفرقة

١. يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطراف الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لهم ومنفذي الوصايا ومديري الشركات والورثة. ولا يجوز التنازل عن طلب الاكتتاب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو تفويض أيٍّ منها من قبل الأطراف في الاكتتاب دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.
٢. تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها.
٣. يتم نشر نشرة الإصدار هذه باللغة العربية بعد موافقة الهيئة عليها.
٤. مع مراعاة متطلبات المادة السابعة والتسعين (٩٧) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة إذا تبين للشركة في أي وقت بعد نشر هذه النشرة وقبل إتمام الطرح ما يلي:
 - (أ) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار.
 - (ب) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يحق للمستثمر المؤهل الذي اكتتب في أسهم الطرح قبل نشر نشرة الإصدار التكميلية أن يلغي أو يعدل اكتتابه في تلك الأسهم قبل انتهاء فترة الطرح، وذلك وفقاً للفقرة (د) من المادة السابعة والتسعون (٩٧) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

٦.١١ الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الطرح

٦.١.١١ صلاحية تعليق التداول أو إلغاء الإدراج

- أ. يجوز للهيئة تعليق التداول أو إلغاء الإدراج في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات التالية:
 ١. إذا رأت ضرورة ذلك حماية للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
 ٢. إذا أخفق المصدر إخطافاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
 ٣. إذا لم يسدد المصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
 ٤. إذا رأت أن المصدر أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج أوراقه المالية في السوق.

٥. عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلن المصدر عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتضت الهيئة، بعد إعلان المصدر، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
٦. عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على المصدر تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر عليه إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
٧. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من المادة الثانية والأربعين من قواعد الإدراج.
٨. عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠,٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
٩. عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
١٠. عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
١١. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
- ب. يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) المذكورة أعلاه للاعتبارات التالية:
١. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية للمستثمرين.
٢. أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
٣. التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
٤. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٨) من الفقرة (أ) أعلاه.
٥. عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهات المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٩) من الفقرة (أ) أعلاه.
- ج. تعلق السوق المالية تداول الأوراق المالية للمصدر في أي من الحالات الآتية:
١. عند عدم التزام المصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
٢. عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمصدر رأياً معارضاً أو امتناعاً عن إبداء الرأي.
٣. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الباب الثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق المالية للمصدر لتصحيح أوضاعه ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
٤. عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للمصدر بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.
- د. ترفع السوق المالية التعليق المشار إليه في الفقرات الفرعية (١) و(٢) من الفقرة (ج) أعلاه، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم المصدر خارج المنصة، ترفع السوق المالية التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمس (٥) جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.
- هـ. يجوز للسوق المالية في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه.
- و. يجب على المصدر الذي عُلق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
- ز. إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ستة (٦) أشهر من دون أن يتخذ المصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر.

- ح. عند إكمال المصدر لعملية استحواذ عكسي، يُلغى إدراج أسهم المُصدر. وإذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- ط. لا تخل هذه البنود بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناء على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

٢-٦.١١ الإلغاء الاختياري للإدراج

١. لا يجوز لمصدر أُدرجت أوراقه المالية في السوق المالية إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على المصدر تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق المالية بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:
- أ. الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
- ب. نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (٤) أدناه.
- ج. نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسله إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواذ أو أي إجراء آخر يتخذه المُصدر.
- د. أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

٢. يجوز للهيئة بناء على تقديرها قبول طلب الإلغاء أو رفضه.
٣. يجب على المصدر الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصوله على موافقة الهيئة.
٤. عند إلغاء الإدراج بناء على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.

٣-٦.١١ التعليق المؤقت

١. يجوز للمصدر أن يطلب من السوق تعليق تداول أوراقه المالية مؤقتاً عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب نظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق ولا يستطيع المصدر تأمين سرية حتى نهاية فترة التداول، وتقوم السوق المالية بتعليق تداول الأوراق المالية لذلك المصدر فور تلقيها للطلب.
٢. عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور في أقرب وقت ممكن عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.
٣. يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً من دون طلب من المصدر عندما تكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق المالية أو تخل بحماية المستثمرين. ويجب على المصدر الذي تخضع أوراقه المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.
٤. للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحيتها وفق الفقرة (ج) من الفقرة ١٢-١٠-١ المذكورة أعلاه إذا تبينت لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق المالية أو في حماية المستثمرين.
٥. يرفع التعليق المؤقت للتداول عند انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) من الفقرة ١٢-١٠-١ المذكورة أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق المالية خلاف ذلك.

٤-٦.١١ إعادة تسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

- إذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه بعد إلغائها فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

٧-١١ القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم

تتمثل القرارات والموافقات التي ستطرح أسهم الطرح بموجبها فيما يلي:

- أ. قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٩ م) بالتوصية بالموافقة على الطرح في السوق الموازية وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة.
- ب. موافقة الجمعية العامة للشركة على الطرح في السوق الموازية الصادرة بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٢ م).
- ج. موافقة الهيئة على الطرح الصادرة بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٠ م).
- د. موافقة شركة تداول السعودية (تداول) المشروطة على إدراج الأسهم الصادرة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٤ م).

٨-١١ إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة

يحظر على كبار المساهمين الذين تظهر أسماؤهم في هذه النشرة (يرجى مراجعة الجدول (٢) كبار المساهمين وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح) من هذه النشرة) التصرف فيما يملكونه من أسهم قبل مضي فترة اثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ تسجيل وإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية. بخلاف فترة الحظر المفروضة من الهيئة على كبار المساهمين، لا توجد أي ترتيبات قائمة أخرى تمنع التصرف في أسهم معينة.

١٢. التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١٢

١.١٢ إقرارات المكتتبين

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتتب:

١. يوافق على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم المذكور في طلب الاكتتاب الذي قدمه .
٢. يقر بأنه قد اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها .
٣. يوافق على النظام الأساس للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب، ويكتتب في الأسهم بناء على ذلك .
٤. يؤكد عدم التنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم من جراء احتواء نشرة الإصدار هذه على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر بشكل مباشر على قبول المكتتب بالاكتتاب في حال تمت إضافتها في النشرة .
٥. يقر بأنه لم يسبق له ولا لأي فرد من عائلته المشمولين في نموذج طلب الاكتتاب، التقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الشركة، وأن للشركة الحق في رفض أي من أو جميع طلباته في حالة تكرار طلب الاكتتاب .
٦. يقبل عدد أسهم الطرح المخصصة له (في حدود المبلغ الذي اكتتب به كحد أقصى) بموجب طلب الاكتتاب كما يقبل بكافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في طلب الاكتتاب وفي هذه النشرة .
٧. يتعهد بعدم إلغاء الطلب أو تعديله بعد تقديمه .

٢.١٢ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

تحتفظ تداول بسجل للمساهمين يحتوي على أسمائهم وجنسياتهم وعناوين إقامتهم ومهنتهم والأسهم التي يمتلكونها والمبالغ المدفوعة من هذه الأسهم .

٣.١٢ السوق المالية السعودية (تداول)

بدأ تداول الأسهم في المملكة بشكل إلكتروني كامل عام ١٩٩٠م وقد تم تأسيس نظام تداول سنة ٢٠٠١م كبديل لنظام معلومات الأوراق المالية . ويتم التعامل بالأسهم عبر نظام «تداول» من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاء بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة ١٠ صباحاً وحتى الساعة ٣ عصرًا من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ٩:٣٠ صباحاً وحتى الساعة ١٠ صباحاً . وقد يتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول . وتتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية . وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال تم إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع «تداول» على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات «تداول» الذي يوفر بيانات السوق المالية بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل رويترز، تتم تسوية الصفقات بناء على المدة الزمنية (T+٢)، أي إن نقل ملكية الأسهم يتم بعد يومي عمل من تنفيذ الصفقة .

تلتزم الشركات المدرجة بالإفصاح عن كافة القرارات والمعلومات الجوهرية المهمة للمستثمرين من خلال تداول، وتتولى تداول مسؤولية مراقبة السوق المالية بصفتها مشغلاً للآلية التي يعمل من خلالها السوق المالية بهدف ضمان عدالة التداول وانسيابية عمليات التداول في الأسهم .

٤.١٢ تداول الأسهم في السوق الموازية

تم تقديم طلب لدى الهيئة لتسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية، كما تم تقديم طلب إلى السوق المالية لإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية. يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم وبعد استيفاء جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وستعلن تداول تاريخ تداول الأسهم في حينه، وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط، ويمكن تغييرها أو تمديدتها بموافقة الهيئة .



ولا يمكن التداول في أسهم الطرح إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المساهمين في تداول، وتسجيل الشركة في القائمة الرسمية، وإدراج أسهمها في تداول، ويحظر التداول في الأسهم حظرًا تامًا قبل التداول الرسمي، ويتحمل المستثمرون الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المحظورة من التداول المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أي مسؤولية قانونية في هذه الحالة.

يقتصر تداول الأسهم المدرجة في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين (يرجى مراجعة القسم (١-) (التعريفات والمصطلحات) من هذه النشرة).

إجراءات عدم اكتمال الطرح

١٣-

إذا لم يكتمل الطرح في التاريخ المحدد لانتهاء عملية الطرح المبين في هذه النشرة (يرجى مراجعة «التواريخ المهمة وإجراءات الطرح» في صفحة (ي) من هذه النشرة)، سيقوم المستشار المالي خلال عشرة (١٠) أيام من انتهاء فترة الطرح بإشعار الهيئة كتابياً بعدم اكتمال الطرح ومن ثم سيقوم بإشعار المكتتبين، وسوف تتم إعادة المبالغ التي تم جمعها من المكتتبين (إن وجدت) من دون خصم أي عمولات أو رسوم.

وتؤكد الشركة التزامها بأي قرارات أو تعليمات أو إجراءات تصدر من الهيئة في حال عدم اكتمال الطرح.

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة، طريق المدينة، حي الشرفية، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية، وذلك بين الساعة ٩:٠٠ صباحاً حتى الساعة ٠٣:٠٠ مساءً ابتداءً من يوم الخميس بتاريخ ١٣/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/٠١/٢٠٢٤م) ولغاية يوم الخميس بتاريخ ١٩/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/٠٢/٢٠٢٤م)، على ألا تقل تلك الفترة عن ٧ أيام قبل نهاية فترة الطرح:

- إعلان موافقة الهيئة على الطرح.
 - موافقة شركة تداول السعودية (تداول) على الإدراج.
 - موافقة الجمعية العامة للشركة على الطرح الصادرة بتاريخ ٢٨/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢/١٢/٢٠٢٢م).
 - النظام الأساسي للشركة.
 - عقد تأسيس الشركة والتعديلات الواردة عليه.
 - شهادة السجل التجاري للشركة الصادرة عن وزارة التجارة.
 - القوائم المالية الموحدة والمراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.
 - العقود والاتفاقيات المُفصّل عنها في القسم (٨-١٠) (المعاملات والعقود مع الأطراف ذوي العلاقة).
 - خطابات الموافقة من:
- (أ) المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل الاكتتاب (شركة السعودي الفرنسي كابيتال) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته ضمن هذه النشرة.
- (ب) مراجع الحسابات (شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته وتقريره الصادر حول القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م ضمن هذه النشرة.
- (ج) المستشار القانوني (شركة ستات للمحاماة والاستشارات القانونية) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته ضمن هذه النشرة.

القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات حولها

10

يحتوي هذا القسم على القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS) والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والقوائم الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م والمعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتمت مراجعة القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفحص القوائم الأولية الموحدة الموجزة المفحوصة للشركة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ممن قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية بدورهم كمراجع مستقل للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، وفقاً لتقرير المراجع المستقل الصادر بهذا الخصوص.



شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
وتقرير المراجع المستقل



تقرير المراجع المستقل
إلى السادة مساهمي شركة كنان الدولية للتطوير العقاري المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

رأينا

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

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية الموحدة للمجموعة مما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، التي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

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

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

الاستقلال

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.



تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة كنان الدولية للتطوير العقاري المحترمين

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة كما أننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بعملية المراجعة للمجموعة، ونظّل المسؤولين الوحيديين عن رأينا.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

برابيس وترهاوس كوبرز

مفضل عباس علي
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٤٧



٥ شعبان ١٤٤٢ هـ

١٨ مارس ٢٠٢١

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٩م	٢٠٢٠م		
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
٢,٣٠٣,٩٣٧,٢٢٨	٢,٣٦٢,٢٦٣,٧٥٧	٥	عقارات استثمارية
٣٩,٤١٦,٣٩٦	٣٦,١٨٢,٢٥٨	٦	ممتلكات ومعدات
١,٢١٧,٢٧٨	١,٠٩٥,٦٢٣	٧	موجودات غير ملموسة
٥٤,٦٥٥,٨١٣	١,٢٣٢,٠٠٠	٩	ذمم مدينة تجارية
٦٨,٤٤١,٠٥٤	٦٩,٢١٦,٦٠٤	١٠	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,٤٦٧,٦٦٧,٧٦٩	٢,٤٦٩,٩٩٠,٢٤٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
٢٣,٠٨٦,٩١٦	٤١,٠٨٩,٩٤٧	١٠	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٤٤,٨٤٨,١١٩	١٠٤,٩٢٦,٧٢٨	١١	عقارات قيد التطوير
٨٩,٤١٥,٥٨٧	١١٣,٧٦٥,٩٣٩	٩	ذمم مدينة تجارية
١٨,٣٣٣,١٩٦	٦,٧٤٣,٥٩١	١٢	نقد مقيد
٩٢,٤٢١,٣٧٧	١٦٧,٨٣٠,٠١٢	١٣	نقد وما يعادله
٣٦٨,١٠٥,١٩٥	٤٣٤,٣٥٦,٢١٧		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٨٣٥,٧٧٢,٩٦٤	٢,٩٠٤,٣٤٦,٤٥٩		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
٣٠٧,٨٩٥,٩٥٧	٣٩٢,٩٠٣,٢٩٧	١٤	قروض بنكية
٢٠,٢٩٩,٣٥٩	٢٠,٢٩٠,٩٤٥	١٥	منافع الموظفين
١٨٨,٠٢٨,٣٢١	١٧٤,٥٩٢,٦١٧	٨	مطلوبات إيجارية
٧,٨٧٨,٣٦٩	٨,٠١١,٢٤٥	١٦	مستحقات ومطلوبات أخرى
٥٢٤,١٠٢,٠٠٦	٥٩٥,٧٩٨,١٠٤		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
٥,٤٦٨,١٣٨	٥٥,١٢٧,٦٠٩	١٤	استحقاق متداول لقروض بنكية
٢٦٢,٧٠٢,١٦٢	٢١١,٢٧٧,٤٥٢	١٦	مستحقات ومطلوبات أخرى
١٤,٦٨٧,٨٨١	١٥,٤٢٩,١٠١	١٧	زكاة مستحقة
٢٨٢,٨٥٨,١٨١	٢٨١,٨٣٤,١٦٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٠٦,٩٦٠,١٨٧	٨٧٧,٦٣٢,٢٦٦		مجموع المطلوبات
حقوق الملكية			
١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال
١٣١,٨٧٧,٤٢١	١٣٢,١٥٨,٦٧٣	١٩	احتياطي نظامي
٢٢,٢٦١,٦٤٤	٢٣,١٣٠,٥٨٦		أرباح مبقاة
٦,٨٢٣,٥٠٥	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٣	أثر عملية الاستحواذ على حصص غير مسيطرة دون تغيير في السيطرة
١,٨٥٤,٩٦٢,٥٧٠	١,٨٥٦,١١٢,٧٦٤		حقوق الملكية العائدة لملاك الشركة
١٧٣,٨٥٠,٢٠٧	١٧٠,٦٠١,٤٢٩	٢٣	حصص غير مسيطرة
٢,٠٢٨,٨١٢,٧٧٧	٢,٠٢٦,٧١٤,١٩٣		مجموع حقوق الملكية
٢,٨٣٥,٧٧٢,٩٦٤	٢,٩٠٤,٣٤٦,٤٥٩		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة المركز المالي الموحدة
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٩م	٢٠٢٠م		
٤٢٤,٥٦٦,٢٤٩	٢٦١,٦٥٥,٤٧٥	٢١	إيرادات
(٣١٢,١٠٢,٤٨٠)	(١٥٨,٩٣١,٤٩٣)	٢٢	تكلفة الإيرادات
١١٢,٤٦٣,٧٦٩	١٠٢,٧٢٣,٩٨٢		إجمالي الربح
(١٢,٤٠٤,٥٧٥)	(٤,٥١٦,٧٥٥)	٢٣	مصاريف بيع وتسويق
(٤٥,١٠٣,٨٥٠)	(٣٦,١٨١,٤٩٤)	٢٤	مصاريف عمومية وإدارية
(٦,٩٠١,١٦٨)	(٢,٩٤٨,٤٦٢)	٩	الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
٥٩٢,٧٦٣	٥,٠١٧,٥٣٧	٢٥	إيرادات تشغيلية أخرى
-	(٤٧,٢٣٨,٨٨٥)	٢٦	الخسائر التشغيلية الأخرى
٤٨,٦٤٦,٩٣٩	١٦,٨٥٥,٩٢٣		ربح التشغيل
(٢٠,٢٢٧,٣٢٦)	(١٢,٣٠٨,٨٥٨)	٢٧	تكاليف تمويل
١٥,٣٣٢,٧٢٦	٧,٥١٣,٨٦٣	٢٨	إيرادات تمويل
(٤,٨٩٤,٦٠٠)	(٤,٧٩٤,٩٩٥)		تكلفة تمويل، بالصافي
٤٣,٧٥٢,٣٣٩	١٢,٠٦٠,٩٢٨		الربح قبل الزكاة
(٣٠,٠٢٥,٨٦٣)	(٩,٢٤٨,٤١٣)	١٧	الزكاة
١٣,٧٢٦,٤٧٦	٢,٨١٢,٥١٥		الربح للسنة
			الدخل الشامل الآخر
			بند لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة
٤٨٣,٤٦٢	٥٨٨,٩٠١	١٥	إعادة قياس منافع نهاية الخدمة للموظفين
١٤,٢٠٩,٩٣٨	٣,٤٠١,٤١٦		مجموع الدخل الشامل للسنة
			الربح للسنة العائد إلى:
١٧,٩٢٨,٩٦٥	٤٨٦,٤٨٣		ملاك الشركة
(٤,٢٠٢,٤٨٩)	٢,٣٢٦,٠٣٢	٢٣	حصص غير مسيطرة
١٣,٧٢٦,٤٧٦	٢,٨١٢,٥١٥		مجموع الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
١٨,٤١٢,٤٢٧	١,٠٧٥,٣٨٤		ملاك الشركة
(٤,٢٠٢,٤٨٩)	٢,٣٢٦,٠٣٢	٢٣	حصص غير مسيطرة
١٤,٢٠٩,٩٣٨	٣,٤٠١,٤١٦		مجموع الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
٠,١٠٦	٠,٠٠٣	٣٠	ربحية السهم من ربح الشركة العائد إلى ملاك الشركة

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

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

العائدة إلى ملاك الشركة							
المجموع	حصص غير مسيطرة	المجموع	أثر عملية الاستحواذ على حصص غير مسيطرة دون تغير في السيطرة	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	
٢,٠٢٨,٨١٢,٧٧٧	١٧٣,٨٥٠,٢٠٧	١,٨٥٤,٩٦٢,٥٧٠	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٢,٢٦١,٦٤٤	١٣١,٨٧٧,٤٢١	١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٠م
٢,٨١٢,٥١٥	٢,٣٢٦,٠٣٢	٤٨٦,٤٨٣	-	٤٨٦,٤٨٣	-	-	الربح للسنة
٥٨٨,٩٠١	-	٥٨٨,٩٠١	-	٥٨٨,٩٠١	-	-	الدخل الشامل الآخر
٣,٤٠١,٤١٦	٢,٣٢٦,٠٣٢	١,٠٧٥,٣٨٤	-	١,٠٧٥,٣٨٤	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	(٢٨١,٢٥٢)	٢٨١,٢٥٢	-	المحول إلى احتياطي نظامي
(٥,٥٠٠,٠٠٠)	(٥,٥٧٤,٨١٠)	٧٤,٨١٠	٧٤,٨١٠	-	-	-	شراء الحصص غير المسيطرة (إيضاح ٤)
-	-	-	(٧٤,٨١٠)	٧٤,٨١٠	-	-	مكاسب من تصفية شركة تابعة توزيعات ارباح (إيضاح ٤)
٢,٠٢٦,٧١٤,١٩٣	١٧٠,٦٠١,٤٢٩	١,٨٥٦,١١٢,٧٦٤	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٣,١٣٠,٥٨٦	١٣٢,١٥٨,٦٧٣	١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٢,٠٩٩,٣٠٢,٨٣٩	١٧٨,٠٥٢,٦٩٦	١,٩٢١,٢٥٠,١٤٣	٦,٨٢٣,٥٠٥	٨٩,٩٢١,٨٦٥	١٣٠,٥٠٤,٧٧٢	١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠١٩م
١٣,٧٢٦,٤٧٦	(٤,٢٠٢,٤٨٩)	١٧,٩٢٨,٩٦٥	-	١٧,٩٢٨,٩٦٥	-	-	الربح للسنة
٤٨٣,٤٦٢	-	٤٨٣,٤٦٢	-	٤٨٣,٤٦٢	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٤,٢٠٩,٩٣٨	(٤,٢٠٢,٤٨٩)	١٨,٤١٢,٤٢٧	-	١٨,٤١٢,٤٢٧	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	(١,٣٧٢,٦٤٨)	١,٣٧٢,٦٤٨	-	المحول إلى احتياطي نظامي
(٨٤,٧٠٠,٠٠٠)	-	(٨٤,٧٠٠,٠٠٠)	-	(٨٤,٧٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ١٨)
٢,٠٢٨,٨١٢,٧٧٧	١٧٣,٨٥٠,٢٠٧	١,٨٥٤,٩٦٢,٥٧٠	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٢,٢٦١,٦٤٤	١٣١,٨٧٧,٤٢١	١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٩م	٢٠٢٠م		
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
٤٣,٧٥٢,٣٣٩	١٢,٠٦٠,٩٢٨		الربح قبل الزكاة
تعديلات لـ:			
٧٣,٤٣٠,١٩٠	٧٢,٧٠٢,٣٨٦	٦.٥	استهلاك
١٥٥,٣٥٤	١٢١,٦٥٥	٧	إطفاء موجودات غير ملموسة
٦,٩٠١,١٦٨	٢,٩٤٨,٤٦٢	٩	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
٣,١٧١,٣٨٣	٣,٠٠٥,٤٣٤	١٥	مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين
-	(١٨,٦٤٥)		ربح من استبعاد ممتلكات ومعدات
(١٧٦,٥٧٦)	-		ربح من استبعاد عقارات استثمارية
٤,٨٩٤,٦٠٠	٤,٧٩٤,٩٩٥	٢٧	تكاليف التمويل، بالصافي
-	٤٧,٣٣٨,٨٨٥	٢٦	إلغاء إثبات ذمم مدينة تجارية
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
(١١,٤٧٦,٠٥٥)	(٢٣,٣٦٢,٥٢٨)		ذمم مدينة تجارية
٧,٣٦٤,٤٩٨	(١٨,٨٣٩,٣٧١)		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٦٠,٧٦٦,٩٢١	٣٩,٩٢١,٣٩١	١١	عقارات قيد التطوير
(٤,٥٦٤,٦٠٤)	١١,٥٨٩,٦٠٥	١٢	نقد مقيّد
٢٢,٧٧٦,٢٨٦	(٦,٨٤٥,٩٦٠)		مستحقات ومطلوبات أخرى
٣٠٦,٩٩٥,٥٠٤	١٤٥,٣١٧,٢٣٧		النقد الناتج من العمليات
٩,٤٠٢,٤٠٥	٧٥١,٩١٥		إيرادات تمويل مستلمة
(٣,٤٤٦,٨٦٨)	(٩٣٩,٣٨٢)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٣٩,٤٥٥,٦٥٦)	(٨,٥٠٧,١٩٣)	١٧	زكاة مدفوعة
(٥,١٦٨,٦٦٤)	(٢,٤٢٤,٩٤٧)	١٥	منافع موظفين مدفوعة
٢٦٨,٣٢٦,٧٢١	١٣٤,١٩٧,٦٣٠		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(٩٥,٠٦١,٧٤٢)	(١٢٧,٣٦٢,٣٩٦)	٥	مدفوعات لإضافات للعقارات الاستثمارية
(٧٩٧,٨٨٩)	(٤٣٨,٧٤١)	٦	مدفوعات لإضافات لممتلكات ومعدات
(٢٩٧,٩٦٥)	-	٧	مدفوعات لإضافات لموجودات غير ملموسة
٩,٩٢٦,٦٤٠	٩,٠٧١,٣٨٠		متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
-	٢٥,٠٠٥		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	(٥,٥٠٠,٠٠٠)	٤	مدفوعات لشراء حصة غير مسيطرة
(٨٦,٢٢٨,٦٠٦)	(١٢٤,٢٠٤,٧٥٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠		متحصلات من قروض طويلة الأجل
(٨٢٠,٢٦٠,٠٣١)	(١٠٨,٠٠٠,٠٠٠)		سداد قروض طويلة الأجل
(٢,٥٩٨,٧٥٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	١٤	رسوم عمليات القروض البنكية المدفوعة
(١٦,٨٧٨,٤٤٤)	(٢٣,٣٣٤,٢٤٣)	٨	مطلوبات إيجارية مدفوعة
(٤٢,٣٥٠,٠٠٠)	(٤٢,٣٥٠,٠٠٠)	١٨	توزيعات أرباح مدفوعة
(٧٢,٧٧٢,٨٩٠)	-		ذمم دائنة لمساهم
(٦٠٤,٨٦٠,١١٥)	٦٥,٤١٥,٧٥٧		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٤٢٢,٧٦٢,٠٠٠)	٧٥,٤٠٨,٦٣٥		صافي التغيرات في النقد وما يعادله
٥١٥,١٨٣,٣٧٧	٩٢,٤٢١,٣٧٧		نقد وما يعادله في بداية السنة
٩٢,٤٢١,٣٧٧	١٦٧,٨٣٠,٠١٢	١٣	نقد وما يعادله في نهاية السنة
		٢٢	معلومات إضافية غير نقدية

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

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١- معلومات عامة

تتكون شركة كنان الدولية للتطوير العقاري («الشركة») والشركات التابعة لها (معاً «المجموعة») من الشركة وشركاتها التابعة. تأسست الشركة كشركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم ٣١٤/ك بتاريخ ١٥ رمضان ١٤٢٩هـ (١٥ سبتمبر ٢٠٠٨). قبل تحولها إلى شركة مساهمة سعودية مغلقة، كانت الشركة تعمل كشركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ الصادر في جدة في ٢٣ صفر ١٤٢٥هـ (الموافق ١٣ أبريل ٢٠٠٤).

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في شراء وبيع العقارات، وفي بناء وتشغيل وصيانة وتأجير العقارات السكنية والتجارية. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، امتلكت المجموعة ١٠ مراكز تجارية (٢٠١٩م: ١٠ مراكز تجارية) وقطع أراضي مختلفة.

يقع المركز الرئيسي للشركة في المركز السعودي للأعمال، شارع المدينة، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية.

إن الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة مدرجة أدناه. لدى هذه الشركات التابعة رأس مال يتكون فقط من أسهم عادية مملوكة مباشرة من قبل المجموعة، وتتساوى نسبة حصص الملكية مع حقوق التصويت التي تحتفظ بها المجموعة ما لم يذكر غير ذلك. إن بلد التأسيس هو أيضاً مقر العمل الرئيسي.

نسبة الملكية		رقم السجل التجاري	بلد التأسيس	اسم الشركات التابعة
٢٠١٩م	٢٠٢٠م			
١٠٠٪	١٠٠٪	٤٠٣٠٢٢٢٠١١	المملكة العربية السعودية	شركة مشارف الدولية المحدودة («مشارف»)
١٠٠٪	١٠٠٪	٤٠٣٠٢٣٤٥٩٨	المملكة العربية السعودية	شركة كنان العمران المحدودة («كنان العمران»)
١٠٠٪	١٠٠٪	٤٠٣٠٢٧٤٣٦٣	المملكة العربية السعودية	شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة («التعمير»)
٥٩,٥٧٪	٥٩,٥٧٪	٤٠٣٠١٨٧٩٠٨	المملكة العربية السعودية	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري المحدودة («ديار»)
٧٥٪	-	٤٠٣٠٢٧٤٣٦٩	المملكة العربية السعودية	شركة كنان الدولية للاستثمار العقاري المحدودة («كنان للاستثمار»)

إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة.

تعمل شركة مشارف وشركة كنان العمران وشركة ديار بشكل رئيسي في شراء وتطوير وبيع العقارات.

لم تبدأ شركة التعمير عملياتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. تمت تصفية كنان للاستثمار خلال السنة. انظر الإيضاح ٤ لمزيد من التفاصيل.

خلال السنة، تأثرت المجموعة بحالات عدم التأكد التي تسبب بها تفشي فيروس كورونا المستجد وما زالت تتأثر به. انظر إيضاح ٣٥ لمعرفة المزيد من التفاصيل وآثار الفيروس.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢- أسس الإعداد

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

لقد اختارت المجموعة أن تعرض قائمة واحدة للدخل الشامل وأن تعرض مصاريفها حسب وظيفتها.

تقوم المجموعة بتقديم التقارير حول التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية باستخدام الطريقة غير المباشرة. يتم الإفصاح عن عمليات الاستحواذ والإضافات إلى العقارات قيد التطوير كتدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية ويتم الإفصاح عن عمليات استحواذ وإضافات العقارات الاستثمارية كتدفقات نقدية من الأنشطة الاستثمارية لأن هذا يعكس بشكل مناسب الأنشطة التجارية للمجموعة.

١.٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، ما لم يذكر غير ذلك.

هذه القوائم المالية الموحدة معروضة بالريال السعودي، وهو العملة التشغيلية لمنشآت المجموعة. وتم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٢.٢ المعايير الجديدة والتعديلات السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م

تنطبق المعايير والتفسيرات التالية لأول مرة على فترات التقارير المالية التي تبدأ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م:

العنوان	المتطلبات الرئيسية	تاريخ السريان	الأثر
تعريف الأهمية النسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨	يقوم مجلس معايير المحاسبة الدولي بإجراء تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ «عرض القوائم المالية» ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ «السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء» الذي يستخدم تعريفاً متسقاً للأهمية النسبية من خلال المعايير الدولية للتقرير المالي والإطار المفاهيمي للتقرير المالي، ويوضح متى تكون المعلومات جوهرية وتتضمن بعض التوجيهات في معيار المحاسبة الدولي رقم ١ حول المعلومات غير الجوهرية.	١ يناير ٢٠٢٠م	لم يكن للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها أثراً جوهرياً على الفترات الحالية والمستقبلية.
تعريف المنشأة - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢	يتطلب تعريف المنشأة المعدل أن يتضمن الاستحواذ مدخلات وعملية موضوعية تسهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. يتم تعديل تعريف مصطلح «المخرجات» للتركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء، وإيرادات استثمار وإيرادات أخرى، ويستبعد العوائد في شكل تكاليف أقل ومنافع اقتصادية أخرى.	١ يناير ٢٠٢٠م	لم يكن للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها أثراً جوهرياً على الفترات الحالية والمستقبلية.
إصلاح مؤشر سعر الفائدة - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩	تمنح التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ «الأدوات المالية: الإفصاحات» والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ «الأدوات المالية» ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ «الأدوات المالية: الإثبات والقياس» بعض الإعفاءات فيما يتعلق بإصلاح مؤشر سعر الفائدة.	١ يناير ٢٠٢٠م	لم يكن للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها أثراً جوهرياً على الفترات الحالية والمستقبلية.
	تتعلق الإعفاءات بمحاسبة التحوط، ويتمثل تأثيرها بأن الإصلاحات لن تتسبب عمومًا بإنهاء محاسبة التحوط. ومع ذلك، يجب مواصلة تسجيل أي عدم فعالية للتحوط في قائمة الدخل. ومع مراعاة الطبيعة السائدة للتحوط التي تتضمن عقوداً قائمة على أسعار الفائدة المعروضة بين البنوك، فإن الإعفاءات ستؤثر على الشركات في جميع المجالات.		

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٢.٢ المعايير الجديدة والتعديلات السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م (تتمة)

العنوان	المتطلبات الرئيسية	تاريخ السريان	الأثر
إطار المفاهيم المعدل لإعداد التقرير المالي	أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي إطار مفاهيم معدل سيتم استخدامه في قرارات وضع المعايير بأثر فوري. تشمل التغييرات الرئيسية ما يلي: - تعزيز أهمية الإدارة لهدف إعداد التقرير المالي. - إعادة الحیطة كمنصر للحيادية. - تحديد منشأة لإعداد التقرير، والتي قد تكون منشأة قانونية أو جزءاً من منشأة. - تعديل تعريفات الموجودات والمطلوبات. - إزالة مدى احتمالية الإثبات وإضافة إرشادات حول إلغاء الإثبات. - إضافة إرشادات على أسس القياس المختلفة - الإشارة إلى أن الربح أو الخسارة هي مؤشر الأداء الرئيسي وأنه، في الأساس، يجب إعادة تدوير الإيرادات والمصاريف في الدخل الشامل الآخر حيث يعزز ذلك من أهمية القوائم المالية وصحة بياناتها. لن يتم إجراء أي تغييرات على أي من المعايير المحاسبية الحالية. ومع ذلك، فإن الكيانات التي تعتمد على الإطار في تحديد سياساتها المحاسبية للمعاملات أو الأحداث أو الظروف التي لم يتم التعامل معها بطريقة أخرى بموجب المعايير المحاسبية ستحتاج إلى تطبيق الإطار المعدل اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م. ستحتاج هذه المنشآت إلى النظر فيما إذا كانت سياساتها المحاسبية لا تزال مناسبة بموجب الإطار المعدل.	١ يناير ٢٠٢٠م	نظرت الإدارة في إطار المفاهيم المراجع ولخصت إلى أن السياسات المحاسبية لا تزال مناسبة ولا تتوقع أي تغيير جوهري على سياساتها المحاسبية نتيجة لتلك المراجعة.
امتيازات الإيجار المتعلقة بفيروس كورونا (كوفيد-١٩) - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	نتيجة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، تم منح امتيازات إيجار للمستأجرين. قد تتخذ هذه الامتيازات أشكالاً متنوعة، بما في ذلك إجازات مدفوعة وتأجيل مدفوعات الإيجار. في مايو ٢٠٢٠م، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ «عقود الإيجار» حيث يوفر للمستأجرين خياراً لمعاملة امتيازات الإيجار المؤهلة بنفس الطريقة التي يقومون بها إذا لم تكن هناك تعديلات على الإيجار. في كثير من الحالات، ينتج عن ذلك احتساب الامتياز كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة التي منحت خلالها. يجب على المنشآت التي تطبق الوسائل العملية الإفصاح عن هذه الحقيقة، سواء تم تطبيق الوسيلة على جميع امتيازات الإيجار المؤهلة أو، إذا لم يكن الأمر كذلك، معلومات حول طبيعة العقود التي تم تطبيقها عليها، بالإضافة إلى المبلغ المثبت في الربح أو الخسارة الناشئ عن امتيازات الإيجار.	١ يونيو ٢٠٢٠م السماح بالتبني المبكر اعتمدت المجموعة التعديل مبكراً اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م.	يرجى الرجوع الى الإفصاح رقم ٣٥.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٣.٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة وغير سارية المفعول بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد:

العنوان	المتطلبات الرئيسية	تاريخ السريان	الأثر
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١	توضح التعديلات المحدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ «عرض القوائم المالية» أن المطلوبات مصنفة باعتبارها متداولة أو غير متداولة، استناداً إلى الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير (مثل الحصول على تنازل أو مخالفة للتعهد). كما توضح التعديلات أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى «تسوية» التزام.	١ يناير ٢٠٢٢م	لا تتوقع المجموعة أي أثر جوهري على قوائمها المالية الموحدة بسبب تطبيق هذا التعديل.
الممتلكات والمصنع والمعدات: متحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦	يمكن أن تؤثر التعديلات على تصنيف المطلوبات، لا سيما بالنسبة للمنشآت التي نظرت سابقاً في نوايا الإدارة لتحديد التصنيف والنسبة لبعض المطلوبات التي يمكن تحويلها إلى حقوق ملكية. ينبغي تطبيق تلك التعديلات بأثر رجعي وفقاً للمتطلبات العادية في معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ «السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء». في مايو ٢٠٢٠م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية مسودة عرض تقترح تأجيل تاريخ سريان التعديلات إلى ١ يناير ٢٠٢٣م.	١ يناير ٢٠٢٢م	لا تتوقع المجموعة أي أثر جوهري على قوائمها المالية الموحدة بسبب تطبيق هذا التعديل.
الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢	يحظر التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ «الممتلكات والمصنع والمعدات» أي منشأة من أن تقتطع من تكلفة بند الممتلكات والمصنع والمعدات أي متحصلات مقبوضة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد الأصل للاستخدام على الوجه المقصود منه. كما يوضح التعديل أيضاً أنه على المنشأة أن «تختبر ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح» عند قيامها بتقييم الأداء الفني والمادي للأصل. علماً بأن الأداء المالي للأصل غير ذي صلة بهذا التقييم. ينبغي على المنشآت أن تصح بشكل منفصل عن مبالغ المتحصلات والتكاليف المتعلقة بالبنود المنتجة والتي لا تكون من مخرجات الأنشطة الاعتيادية للمنشأة.	١ يناير ٢٠٢٢م	لا تتوقع المجموعة أي أثر جوهري على قوائمها المالية الموحدة بسبب تطبيق هذا التعديل.
عقود مكلفة - تكلفة الوفاء بعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧	تم إدخال تعديلات طفيفة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢ «تجميع المنشآت» لتحديث المراجع إلى إطار المفاهيم لإعداد التقارير المالية وإضافة استثناء لإثبات المطلوبات والمطلوبات المحتملة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ «المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة والتفسير رقم ٢١ الرسوم». كما تؤكد التعديلات أيضاً على أنه لا ينبغي إثبات الموجودات المحتملة في تاريخ الاستحواذ.	١ يناير ٢٠٢٢م	لا تتوقع المجموعة أي أثر جوهري على قوائمها المالية الموحدة بسبب تطبيق هذا التعديل.
عقود مكلفة - تكلفة الوفاء بعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧	يوضح التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ أن التكاليف المباشرة للوفاء بالعقد تشمل كلاً من التكاليف الإضافية للوفاء بالعقد وتخصيص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بالوفاء بالعقد. قبل إثبات مخصص منفصل للعقد المكلف، تقوم المنشأة بإثبات بأي خسارة انخفاض في قيمة الموجودات المستخدمة في تنفيذ العقد.	١ يناير ٢٠٢٢م	لا تتوقع المجموعة أي أثر جوهري على قوائمها المالية الموحدة بسبب تطبيق هذا التعديل.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٣.٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة وغير سارية المفعول بعد (تتمة)

العنوان	المتطلبات الرئيسية	تاريخ السريان	الأثر
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م	تم الانتهاء من التحسينات التالية في مايو ٢٠٢٠م: - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية - يوضح الرسوم التي يجب تضمينها في اختبار ١٠٪ لإلغاء إثبات المطلوبات المالية. - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار - تعديل المثال التوضيحي ١٣ لإزالة رسم التوضيح للمدفوعات من المؤجر فيما يتعلق بتحسينات على عقار مستأجر، لإزالة أي لبس حول معالجة حوافز الإيجار. - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - اعتماد المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - يسمح للمنشآت التي قامت بقياس موجوداتها ومطلوباتها بالقيمة الدفترية المسجلة في دفاتر الشركة الأم لقياس أي فروقات التحويل المتراكمة باستخدام المبالغ المدرجة من قبل الشركة الأم. سينطبق هذا التعديل أيضًا على الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي حصلت على نفس الإعفاء من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١. معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ «الزراعة» - إزالة مطالبة المنشآت باستبعاد التدفقات النقدية للضريبة عند قياس القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١. ويهدف هذا التعديل إلى التوافق مع المطالبة الواردة في المعيار بخصم التدفقات النقدية على أساس ما بعد الضريبة.	١ يناير ٢٠٢٢م	لا تتوقع المجموعة أي أثر جوهري على قوائمها المالية الموحدة بسبب تطبيق هذا التعديل.
إصلاح مؤشر سعر الفائدة (سعر الفائدة المعروض بين البنوك «آيبور») - المرحلة ٢ تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦.	تعالج تعديلات المرحلة الثانية المشكلات التي تنشأ عن تنفيذ الإصلاحات، بما في ذلك استبدال الأسعار القياسية بأسعار بديلة.	١ يناير ٢٠٢١م	لا تتوقع المجموعة أي أثر جوهري على قوائمها المالية الموحدة بسبب تطبيق هذا التعديل.

لا توجد أي معايير أخرى من المعايير الدولية للتقرير المالي أو تفسيرات صادرة من لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي والتي لم تكن سارية المفعول بعد والتي من المتوقع أن يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٤.٢ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي استخدام تقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعروضة للموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير، وكذلك المبالغ المعروضة للإيرادات والمصاريف خلال فترة التقرير. يتم تقييم التقديرات والافتراضات بشكل مستمر بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى، تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية التي يعتقد أن تكون مناسبة للظروف. تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتساوى نتائج التقديرات المحاسبية، وفقاً لتعريفها، مع النتائج الفعلية المتعلقة بها. إن التقديرات والافتراضات التي تحتوي على مخاطر كبيرة بالتسبب في تعديل جوهري في القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية يتم مناقشتها أدناه:

١- إثبات تكلفة الإيرادات وتكلفة البنية التحتية المستحقة

تمتلك المجموعة عدداً كبيراً من قطع الأراضي، والتي تحتوي على عدد من قطع الأراضي المنفصلة والفلل. ولتحديد تكلفة الإيرادات المرتبطة بقطع الأراضي أو الفلل المباعة خلال الفترة، تقوم الإدارة بتقدير تكاليف البنية التحتية لكامل مشروع التطوير. ويتم لاحقاً تخصيص تلك التكاليف لكل قطعة أرض أو فيلا. يتم فحص هذه التقديرات بشكل منتظم كما يتم تعديلها عندما تستدعي الحاجة إلى ذلك. قد يؤدي تغير جوهري في هذه التقديرات إلى وجود تكاليف إضافية يتم تسجيلها في الفترات المستقبلية فيما يتعلق بالإيرادات المثبتة في فترة سابقة.

٢- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمقارنات قيد التطوير

تظهر المقارنات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ويعتبر صافي القيمة القابلة للتحقق هو أسعار البيع في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكلفة المقدرة للتنفيذ والتكلفة المقدرة لإتمام عملية البيع.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للفلل من خلال الرجوع إلى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للاستبعاد والقيمة القابلة للاسترداد للمقارنات في تاريخ التقرير وفقاً للطريقة المخططة للاستبعاد. ويتم تقييم صافي القيمة الحالية لهذه المقارنات من قبل المجموعة على ضوء معاملات السوق الأخيرة.

يتم تقييم سعر البيع المقدر لقطع الأراضي بالرجوع لأسعار السوق في تاريخ التقرير للمقارنات المماثلة بعد تعديل الفروق في الموقع والمساحة والحالة قيد التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى صافي القيمة القابلة للتحقق. انظر أيضاً الإيضاح رقم ١١.

٣- تقدير القيمة العادلة للمقارنات الاستثمارية

يتم مراجعة المقارنات الاستثمارية للانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم تقييم القيمة العادلة للمقارنات الاستثمارية بالرجوع إلى أسعار السوق للمقارنات المماثلة في تاريخ التقرير بعد تعديل فروق الموقع والمساحة وحالة التطوير والجودة. انظر أيضاً الإيضاح رقم ٥.

٤- قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة هو تقدير مهم يتضمن تحديد المنهجية والنماذج ومدخلات البيانات. استخدمت المجموعة معلومات تطلعية مدعومة لقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. تم الإفصاح عن أهم المعلومات التطلعية المستخدمة في تحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة في الإيضاح رقم ٣٤.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الأساسية المبينة أدناه بشكل منتظم في جميع الفترات المعروضة في القوائم المالية الموحدة ما لم يذكر غير ذلك.

٣.١- أسس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة لجميع الفترات المعروضة. الشركات التابعة هي جميع الكيانات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة أو يكون لها الحق في الحصول على العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على الأثر على هذه العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وتسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة على وجه التحديد:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (على سبيل المثال الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض أو الحق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للأثر على عوائدها.

وبشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى سيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لها سلطة على شركة مستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها عندما تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات على عنصر واحد أو أكثر من العناصر الثلاثة لتقييم السيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على حق السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة يتم إدراجها في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تكتسب فيه المجموعة حق السيطرة على الشركة التابعة حتى تاريخ انتهاء سيطرة المجموعة عليها.

يعود الربح أو الخسارة وكل من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى حملة حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى وإن كان ذلك يؤدي إلى وجود عجز لدى الحصص غير المسيطرة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة وذلك حتى تتوافق سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف بين شركات المجموعة والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة عند توحيد القوائم المالية بالكامل.

تظهر الحصص غير المسيطرة من نتائج وحقوق ملكية الشركات التابعة بشكل منفصل في قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة المركز المالي الموحدة على التوالي.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(ب) التغيرات في حصص الملكية

تُعامل المجموعة المعاملات مع الحصص غير المسيطرة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة كمعاملات مع مالكي الحصص في المجموعة. يؤدي التغير في حصة الملكية إلى إجراء تعديل بين القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة، بحيث يعكس حصصهم في الشركة التابعة. يتم إثبات أي فرق بين قيمة التعديل على الحصص غير المسيطرة وأي مقابل مدفوع أو مستلم في احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية العائدة لمُلاك الشركة.

عندما تتوقف المجموعة عن توحيد الاستثمار بسبب فقدان السيطرة، فإن أي حقوق محتفظ بها في المنشأة يُعاد قياسها بالقيمة العادلة مع إثبات التغير في القيمة الدفترية ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة. وتصبح هذه القيمة العادلة هي القيمة الدفترية المبدئية لأغراض الاحتساب اللاحق للحقوق المحتفظ بها باعتبارها شركة زميلة أو أصل مالي. وبالإضافة إلى ذلك، يتم المحاسبة عن أي مبالغ سبق إثباتها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك المنشأة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

(ج) المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات وأي إيرادات ومصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

٢-٣ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

البنود المدرجة بالقوائم المالية لكل شركة من منشآت المجموعة تقاس بعملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها المنشأة المعنية («العملة الوظيفية»).

(ب) معاملات وأرصدة

يتم تحويل المعاملات إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية تلك المعاملات وكذلك الناتجة عن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملات السائدة كما في نهاية السنة ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣.٣ التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس تصنيفها إلى متداولة وغير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- عندما يتوقع تحقيقها أو يقصد بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية.
 - عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
 - يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
 - عندما تكون مصنفة ضمن النقد وما يعادله ما لم يكن ممنوعاً استبدالها أو استخدامها لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- تصنف المجموعة جميع الموجودات الأخرى باعتبارها غير متداولة.
- تعتبر المطلوبات متداولة في إحدى الحالات التالية:

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

٤.٣ الأدوات المالية

(أ) تصنيف الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن الفئات التالية:

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- التكلفة المطفأة.

تستند هذه التصنيفات إلى نموذج الأعمال الذي تستخدمه المجموعة في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تكون ضمن نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات بغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وتؤدي الأحكام التعاقدية إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة بحيث تقتصر على مدفوعات أصل الدين والفائدة على الأصل القائم.

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، سيتم تسجيل الأرباح والخسائر إما ضمن الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤.٣ الأدوات المالية (تتمة)

(ب) القياس المبدئي

عند الإثبات المبدئي، يتم قياس الموجودات أو المطلوبات المالية بقيمتها العادلة زائداً أو ناقصاً تكاليف المعاملة التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي. يتم قياس الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى مبدئياً بسعر المعاملة.

(ج) تصنيف المطلوبات المالية

تحدد المجموعة التزاماً مالياً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حال أدى ذلك إلى استبعاد أو خفض القياس بشكل كبير أو عدم التطابق في الإثبات، أو في حال إدارة مجموعة من المطلوبات المالية ويتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة.

تمثل هذه المبالغ المطلوبات غير المدفوعة للسلع والخدمات المقدمة للمجموعة قبل نهاية السنة. وهذه المبالغ غير مضمونة وعادة ما تدفع في غضون ١٢ شهراً من تاريخ إثباتها. يتم عرض الذمم الدائنة التجارية والأخرى ضمن المطلوبات المتداولة باستثناء تلك التي تكون مستحقة الدفع خلال الدورة التشغيلية العادية للمجموعة. يتم إثبات هذه المبالغ مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم قياس كافة المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

(د) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في قائمة المركز المالي الموحدة حيث يكون للمجموعة حالياً حق نافذ نظاماً بمقاصة المبالغ المحتسبة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي أو بيع الأصل وتسوية الالتزام في نفس الوقت.

(هـ) إعادة التصنيف

تتم إعادة تصنيف الموجودات المالية عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاص بها لإدارة الموجودات المالية. على سبيل المثال، عندما تتغير نية الإدارة في الاحتفاظ بالأصل لفترة قصيرة الأجل أو طويلة الأجل، لا يُعاد تصنيف الموجودات المالية.

(و) القياس اللاحق

وفيما يلي القياس اللاحق للموجودات المالية:

التكلفة المطفأة: يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه التدفقات النقدية فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة بالتكلفة المطفأة. تدرج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإثبات مباشرة في الربح أو الخسارة ويتم تقديمها في أرباح/ (خسائر) أخرى، بالإضافة إلى أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية. يتم عرض خسائر انخفاض القيمة كبنء منفصل في قائمة الدخل الشامل الموحد.

(ز) إلغاء الإثبات

تلغي المجموعة إثبات الأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما تحوّل كافة مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية.

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام المالي المذكور في العقد أو عند إلغائه أو انقضائه. يعتبر التغيير الكبير في شروط أداة الدين كإطفاء للالتزام الأصلي وإثبات التزام مالي جديد.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤.٣ الأدوات المالية (تتمة)

(ج) انخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المالية بالتكلفة المطفأة. تعتمد طريقة انخفاض القيمة المطبقة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار، تطبق المجموعة النهج المبسط لرصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والتي تسمح باستخدام مخصص الخسارة المتوقعة على مدار عمر الدين للذمم المدينة التجارية مع عدم وجود مكون تمويل جوهري. من أجل قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة التجارية بناء على خصائص مخاطر الائتمان وحالات التخلف عن السداد. بالإضافة إلى ذلك، تتضمن الخسائر الائتمانية المتوقعة المعلومات المستقبلية.

تعتبر الأدوات الأخرى منخفضة المخاطر وتستخدم المجموعة جدول مخصصات في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٥.٣ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية فيما يتعلق بالانخفاض في قيمتها عندما تشير الحالات أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة، والتي تمثل الزيادة في القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. لغرض تقدير الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات لأدنى حد يمكن أن ينتج عنها تدفقات نقدية منفصلة ومحددة (وحدات منتجة للنقد). يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة بخلاف الشهرة، والتي سبق أن حدث انخفاض في قيمتها بغرض احتمال عكس ذلك الانخفاض، وذلك في تاريخ كل تقرير. إذا ما تم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، على أن لا يزيد عن القيمة الدفترية فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة فوراً كإيراد في قائمة الدخل الشامل الموحدة. لا يتم عكس خسارة الانخفاض للشهرة.

٦.٣ عقارات استثمارية

يتم تصنيف الممتلكات المحتفظ بها لفترة طويلة لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية أو لللاثين معا وكذلك تلك المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق العمل الاعتيادي، والتي لا تستخدمها المجموعة، كعقارات استثمارية. تشمل العقارات الاستثمارية على أراضٍ ومبانٍ ومعدات وتجهيزات وتركيبات والتي تعتبر جزءاً من المبانى. تشمل العقارات الاستثمارية أيضاً العقارات التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة وتكاليف الاقتراض عند الاقتضاء.

يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، باستثناء الأعمال الرأسمالية التي تظهر بالتكلفة. تتضمن التكلفة النفقات العائدة مباشرة إلى الاستحواذ على الأصول. تدرج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو يتم إثباتها كأصل منفصل، حسب الضرورة، عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالأصل ويكون بالإمكان قياس تكلفة هذا الأصل بشكل موثوق. يتم إلغاء إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم عرض موجودات حق الاستخدام التي تقي بتعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية. راجع الإيضاح رقم ٣-٧ للقياس المبدئي واللاحق.

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

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦.٣ عقارات استثمارية (تتمة)

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

لا يتم استهلاك الأراضي. يحمل الاستهلاك للموجودات الأخرى على قائمة الدخل الشامل الموحدة باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفتها على عمرها الإنتاجي المقدر كما يلي:

عدد السنوات	
٢٢ - ٣	موجودات حق الاستخدام - الأرض المستأجرة
٥٠ سنة أو على مدى فترة الإيجار، أيهما أقل	مبان على أراضٍ مستأجرة
٥٠ - ٣٠	مبانٍ على أراضٍ مملوكة
١٠ - ٤	معدات وتركيبات وتجهيزات

تتكون المباني على الأرض بشكل أساسي من المراكز التجارية.

يتم تحديد الأرباح والخسائر من عمليات الاستبعاد بمقارنة العوائد مع القيمة الدفترية، ويتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى الشركة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. يُلغى إثبات القيمة الدفترية لأي عنصر محتسب كأصل منفصل عند استبداله. ويتم تحميل تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى على قائمة الدخل الشامل خلال فترة التقرير التي يتم تكبدها فيها.

إذا أصبح العقار الاستثماري مشغولاً من جانب المالك، يتم إعادة تصنيفه كمتلكات ومعدات. وتصبح قيمته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف بمثابة تكلفته للمحاسبة اللاحقة كمتلكات ومعدات. عندما يخضع العقار الاستثماري لتغيير في الاستخدام، ويتضح من خلال موافقة مجلس الإدارة لبدء التطوير بهدف البيع، يتم تحويل العقارات إلى «عقارات قيد التطوير» بقيمتها الدفترية للمحاسبة اللاحقة كعقارات قيد التطوير. راجع الإيضاح ١١-٢ للإدراج اللاحق لـ «عقارات قيد التطوير».

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٣ عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

١- الإثبات المبدئي

تقوم المجموعة التي تعمل كمستأجر بإثبات أصل حق الاستخدام والمطلوبات الإيجارية لجميع عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهرًا، إلا إذا كان الأصل المعني منخفض القيمة.

يتم قياس أصل حق الاستخدام على أساس تكلفته والتي تشمل مبلغ القياس المبدئي للالتزام الإيجاري وأي مدفوعات إيجار يتم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء (ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة) وأي تكاليف مباشرة مبدئية يتم تكبدها من قبل المجموعة والتقدير للتكاليف التي يتحملها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل الأساسي واستعادة الموقع الذي يقع عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار، ما لم يتم تكبدها مقابل عقارات تحت التطوير.

يتم قياس المطلوبات الإيجارية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

تتضمن المطلوبات الإيجارية صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في الجوهر) ناقصًا أي حوافز إيجار مدينة.
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل وتقاس مبدئيًا بالمؤشر أو المعدل المطبق كما في تاريخ بدء عقد الإيجار؛
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار أو الجزاءات المستحقة على ممارسة خيار الإنهاء ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من عدم ممارسة الخيار.
- أي مبالغ متوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

يتم أيضًا تضمين مدفوعات الإيجار التي يتم إجراؤها بموجب خيارات تمديد معينة بشكل معقول في قياس المطلوبات.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة، فإن المجموعة تستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، حيث يمثل المعدل الذي يجب على المستأجر الفردي سداه لاقتراض المبالغ الضرورية للحصول على موجودات ذات قيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بأحكام وضمن وشروط مماثلة.

٢- استهلاك موجودات حق الاستخدام

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام بشكل عام على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار على أساس القسط الثابت، أيهما أقصر. إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل المعني.

يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الدخل الشامل الموحدة باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكاليفها على مدى مدة الإيجار.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٣ عقود الإيجار (تتمة)

(أ) المجموعة كمستأجر (تتمة)

٣- القياس اللاحق

موجودات حق الاستخدام

تطبق المجموعة نموذج التكلفة لقياس موجودات حق الاستخدام. وبعد الإثبات كأصل، يتم إدراج موجودات حق الاستخدام بمبالغ الإثبات المبدئي الخاصة بها ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

مطلوبات إيجارية

يتم قياس التزام الإيجار على النحو التالي:

(أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس العائد على المطلوبات الإيجارية.

(ب) خفض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة.

(ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات الإيجار، أو لتعكس مدفوعات الإيجار الثابتة المعدلة جوهرياً.

عندما تتعرض المجموعة لزيادات مستقبلية محتملة في مدفوعات الإيجار المتغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، لا يتم إدراجها في المطلوبات الإيجارية حتى تصبح سارية المفعول. عند سريان مفعول التعديلات على مدفوعات الإيجار بناءً على مؤشر أو معدل، يتم إعادة تقييم المطلوبات الإيجارية وتعديلها مقابل موجودات حق الاستخدام.

يتم توزيع مدفوعات الإيجار بين المبلغ الأصلي وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

(ب) المجموعة كمؤجر

١- عقود إيجار تشغيلية

يتم إثبات الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلية التي تكون فيها المجموعة مؤجراً ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الشامل الموحدة وذلك بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار (انظر إيضاح رقم ٢٣-٣). تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم إثباتها كمصروف على مدى مدة الإيجار على أساس مماثل لإيرادات الإيجار. وتدرج الموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي الموحدة 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 تغيرات متوقعة في الحقائق والظروف من تاريخ البدء وحتى تاريخ ممارسة الخيار.

اختارت المجموعة المحاسبة عن تخفيف أعباء الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بواسطة إلغاء إثبات الذمم المدينة التجارية بعد إثبات الدخل من عقود الإيجار التشغيلية طبقاً للمدة الأصلية لعقد الإيجار.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٣ عقود الإيجار (تتمة)

(ب) المجموعة كمؤجر (تتمة)

٢- عقد إيجار تمويلي

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تقوم المجموعة فيها بتحويل كافة المخاطر والمنافع كعقود إيجار تمويلية. تُثبت المبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود إيجار تمويلية كذمم مدينة بقيمة صافي استثمارات المجموعة في عقود الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية على مدى الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائِد دوري مستمر على صافي الاستثمارات القائمة للمجموعة المتعلقة بعقود الإيجار.

يمثل إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلية إجمالي مدفوعات الإيجار المستحقة إلى المجموعة، كما يمثل صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلية الحالية لمدفوعات الإيجار بما في ذلك أي قيمة متبقية مضمونة يتم خصمها على أساس معدل الفائدة المتضمنة في عقد الإيجار. ويمثل الفرق بين إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار والإيرادات التمويلية غير المحققة صافي الاستثمار في عقود الإيجار الذي يُدرج بصافي مخصص الانخفاض في القيمة.

تقوم المجموعة بأداء مدفوعات للوكلاء مقابل الخدمات المتعلقة بالتفاوض على عقود الإيجار مع مستأجري المجموعة. يتم رسمة رسوم التأجير ضمن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ذات الصلة ويتم إطفؤها على مدى فترة الإيجار.

٨-٣ ممتلكات ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والمعدات كموجودات فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والمعدات إلى المجموعة، وإذا أمكن تحديد تكلفة الأصل بشكل يعتمد عليه، يتم إثبات الممتلكات والمعدات بقياسها مبدئياً بالتكلفة. تشمل التكلفة على القيمة العادلة للمقابل المدفوع لاقتناء الأصل (بالصافي من الخصومات وخصومات الكمية) وأي تكاليف عائدة له مباشرة، مثل تكاليف تجهيز الموقع وتكاليف التوصيل والتركيب والأتعاب المهنية ذات العلاقة والتكلفة المتوقعة لتفكيك الأصل وترحيله وإعادةه إلى الموقع (إلى الحد الذي يتم عنده إثبات هذه التكاليف كمخصص).

في حال كانت أجزاء الممتلكات والمعدات ذات تكلفة جوهرية مقارنة بمجموع تكاليف البند وكانت هذه الأجزاء ذات عمر إنتاجي مختلف عن الأجزاء الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات هذه الأجزاء كموجودات فردية ويتم استهلاكها وفقاً لذلك.

تقوم المجموعة بتطبيق نموذج التكلفة لقياس كامل فئات الممتلكات والمعدات. بعد إثباتها كموجودات، يظهر بند من الممتلكات والمعدات كتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند الممتلكات والمعدات في القيمة الدفترية للبند إذا كان من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة مزايا اقتصادية مستقبلية ضمن ذلك البند. يتم إلغاء إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم إثبات تكاليف خدمات الصيانة اليومية للممتلكات والمعدات ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة عند تكبدها.

يمثل الاستهلاك مخصصاً منتظماً للقيمة القابلة للاستهلاك لأصل ما على مدى عمره الإنتاجي. تمثل القيمة القابلة للاستهلاك تكلفة الأصل ناقصاً قيمتها المتبقية.

يتم إثبات الاستهلاك في قائمة الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره لكل جزء من بند الممتلكات والمعدات. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٨-٣ ممتلكات ومعدات (تتمة)

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية والسنوات المقارنة:

عدد السنوات	
٨ - ٢	مبانٍ على أراضٍ مملوكة
١٠ - ٢	معدات وتركيبات وتجهيزات
١٠ - ٢	معدات مكتبية وأثاث
٥	سيارات

تتكون المباني على الأرض بشكل رئيسي من فلل العرض ومركز البيع.

يتم فحص طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية سنوياً على الأقل ويتم تعديلها بعد ذلك بأثر مستقبلي، إذا تطلب الأمر.

يتم تخفيض قيمة الأصل الدفترية إلى قيمته القابلة للاسترداد في الحال عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد المتوقعة.

يتم إلغاء إثبات الممتلكات والمعدات عندما يتم استبعادها أو عندما لا يتوقع أن ينتج عن استخدامها أي منافع اقتصادية مستقبلية أو استبعادها. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية. وتدرج في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن «دخل تشغيلي آخر» عند إلغاء إثبات البند.

تتم رسمة الموجودات قيد الإنشاء أو التطوير ضمن حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الأصل قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة ضمن الممتلكات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة (حسب طبيعة المشروع) وذلك عند إيصال الأصل إلى موقعه و/ أو حالته اللازمة للاستخدام على الوجه المقصود منه من قبل الإدارة.

تتمثل تكلفة بند الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ من سعر شرائها وتكلفة الإنشاء / التطوير وأي تكاليف أخرى مرتبطة مباشرة بتكاليف الإنشاء أو الاستحواذ على بند ما على النحو المقصود منه من قبل الإدارة.

يتم قياس الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض قيمة مثبت. لا تتعرض الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ للاستهلاك. يبدأ الاستهلاك فقط عندما يمكن استخدام الموجودات على النحو المقصود منها من قبل الإدارة، ويتم عندها تحويلها إلى فئة الموجودات المناسبة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٩.٣ موجودات غير ملموسة

تشتمل الموجودات غير الملموسة على برامج الحاسب الآلي ذات الأعمار الإنتاجية المحددة، ويتم إطفائها على مدى عمرها الإنتاجي على أساس القسط الثابت. ويتم اختبار هذه الموجودات لتحري تعرضها للانخفاض في القيمة حيثما يكون هناك مؤشر على احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة للانخفاض في القيمة. يتم فحص فترة وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي غير المحدد في نهاية كل فترة تقرير. يُعامل أي تغير في العمر الإنتاجي التقديري أو النمط المتوقع لاستهلاك المزايا الاقتصادية كتغير في التقديرات المحاسبية.

تتم مراجعة العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس في نهاية كل فترة تقرير على الأقل. يتم إثبات مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الأصل غير الملموس بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة عند استبعاد الأصل.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفرات المقارنة هي ٣- ١٠ سنوات.

١٠.٣ ذمم مدينة تجارية

الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء نظير العقارات المباعة والخدمات المقدمة في سياق النشاط الاعتيادي. وإن كان تحصيل هذه الذمم مستحقاً في غضون سنة واحدة أو أقل، يتم تصنيفها على أنها متداولة، وخلافاً لذلك يتم عرضها على أنها غير متداولة. يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الخسارة. انظر الإيضاح ٤-٢ لوصف سياسات المجموعة فيما يتعلق بانخفاض القيمة. يتم قيد هذه المخصصات في قائمة الدخل الشامل الموحدة. وعندما تكون الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص ديون مشكوك في تحصيلها.

١١.٣ عقارات قيد التطوير

إن العقارات قيد التطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع. العقارات قيد التطوير بالمجموعة تنشأ 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 كمعقارات قيد التطوير 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 المقدر خلال سياق النشاط الاعتيادي ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز وإعادة التطوير ومصاريف البيع.

١٢.٣ نقد مقيّد

النقد المقيّد هو الذي يخضع إلى قيود معينة وغير متاح للاستخدام العام من قبل المجموعة، ولذلك لا يشكل جزءاً من النقد وما يعادله.

١٣.٣ نقد وما يعادله

لغرض قائمة المركز المالي، يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى البنوك، إلى جانب الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل والتي تكون جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي لا تتعرض لمخاطر جوهرية من جراء التغير في القيمة.

لغرض عرض قائمة التدفقات النقدية، يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق والودائع المحتفظ بها تحت الطلب لدى البنوك، إلى جانب الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل والتي تكون جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي لا تتعرض لمخاطر جوهرية من جراء التغير في القيمة والسحوبات البنكية على المكشوف. يتم بيان السحوبات البنكية على المكشوف، إن وجدت، ضمن القروض في المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي الموحدة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

١٤.٣ قروض

تُحتسب القروض مبدئياً بالقيمة العادلة، صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة. وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للاقتراض إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات. عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم لخدمات السيولة، كما يتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلق بها. يتم تقديم هذه الرسوم ضمن القروض المصرفية وتظهر كتخفيض من إجمالي المبلغ المستحق.

تُسْتَبْعَد القروض من قائمة المركز المالي الموحدة عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد أو الوفاء به أو إلغائه. ويتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إنهاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما فيه الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المحملة، الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى أو تكاليف مالية.

يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى المجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

١٥.٣ تكاليف القروض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض العامة والمحددة العائدة مباشرة إلى إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي لا تأخذ بالضرورة فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، إلى تكلفة تلك الموجودات، إلى أن تصبح الموجودات جاهزة لحد كبير للاستخدام المقصود منها أو للبيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة وذلك من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم إثبات جميع تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٦.٣ منافع الموظفين

١- منافع الموظفين قصيرة الأجل

تقاس التزامات منافع الموظفين قصيرة الأجل بقيم غير مخفضة وتحتسب كمصاريف على مدى فترة تقديم الخدمة.

يتم إثبات المطلوبات المتوقع دفعها في حال وجود التزام قائم نظامي أو ضمني على المجموعة لدفع المبالغ مقابل خدمات سبق تقديمها للموظف مع وجود إمكانية لتقدير هذا الالتزام على نحو موثوق به.

٢- التزام ما بعد الخدمة

تقوم المجموعة بتنفيذ نظام واحد لمنافع ما بعد الخدمة من خلال خطة منافع محددة وفقاً لمتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية.

لا يتم تمويل خطط منافع ما بعد الخدمة للموظفين. وبالتالي، فإن تقييمات الالتزامات بموجب الخطط يتم تنفيذها من قبل خبير اكتواري مستقل بناء على طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. إن التكاليف المتعلقة بهذه الخطط تتكون أساساً من القيمة الحالية للمنافع العائدة وذلك على أساس متساوي في كل سنة من سنوات الخدمة والفائدة على هذا الالتزام فيما يتعلق بخدمة الموظف في السنوات السابقة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٦.٣- منافع الموظفين (تتمة)

٢- التزام ما بعد الخدمة (تتمة)

يتم إثبات تكاليف الخدمة الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد الخدمة على الفور في قائمة الدخل الشامل الموحدة في حين يتم تسجيل عكس إطفاء الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة باعتباره تكلفة مالية. تؤخذ أي تغييرات في صافي الالتزام بسبب التقييمات الاكتوارية والتغيرات في الافتراضات باعتبارها إعادة قياس في قائمة الدخل الشامل الآخر.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التعديلات السابقة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تظهر بها مباشرة في قائمة الدخل الشامل الآخر.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزام بالمنافع المحددة الناتجة من تعديلات أو تقليصات الخطة على الفور في قائمة الدخل الشامل الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

يتم إثبات تكلفة الخدمة السابقة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدار السنة حتى يتم منح المنافع. إذا كانت المنافع مستحقة بالفعل مباشرة بعد إدخال أو تطبيق خطة التقاعد أو إجراء أي تغييرات عليها، عندئذ يتم إثبات تكلفة الخدمة السابقة على الفور. التزام المنافع المحددة هو إجمالي القيمة الحالية للالتزام بالمنافع المحددة والأرباح والخسائر الاكتوارية غير المثبتة ويتم تخفيضه وفقاً لتكلفة الخدمة السابقة التي لم يتم إثباتها بعد.

يتم تحديد المعدل المستخدم لخصم التزامات منافع نهاية الخدمة بالرجوع إلى العوائد السوقية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة على سندات الشركات عالية الجودة. في الدول التي لا يوجد بها سوق لمثل هذه السندات، يتم استخدام عائد السوق (في نهاية فترة التقرير) على السندات الحكومية. يجب أن تكون عملة ومدة سندات الشركات أو السندات الحكومية متسقة مع العملة والمدة المقدرة للالتزامات منافع ما بعد التقاعد.

تستخدم المجموعة العائد المتاح على سندات الصكوك كافتراض معقول لمعدل الخصم.

١٧.٣- ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات مبالغ المطلوبات التي سيتم دفعها مقابل بضائع وخدمات مستلمة، سواء تم إصدار فواتير بموجبها إلى المجموعة أو لا.

١٨.٣- مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما:

- يكون لدى المجموعة التزام قائم نظامي أو ضمني نتيجة لحدث سابق.
- يكون من المرجح أن يقتضي الأمر تدفقاً صادراً لتسوية الالتزام.
- يمكن تقدير المبلغ بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات لدى الإدارة بالقيمة الحالية لأفضل تقدير للنفقات المطلوبة لتسوية الالتزام في نهاية فترة التقرير. ويتمثل معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية في معدل ما قبل الزكاة والضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المصاحبة للالتزام. تحتسب الزيادة في المخصص نتيجة لمرور الزمن كمصروف فائدة. يتم عرض المصاريف المرتبطة بأي مخصص في قائمة الدخل الشامل الموحدة بدون أي تعويضات.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٩-٣ ضمانات

يلزم رصد مخصص للضمانات عند بيع المنتجات الأساسية (الفيلال السكنية). يعتمد هذا المخصص على بيانات العمل التاريخية وعلى وزن جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. يتم تحميل مخصصات الضمانات على تكلفة الإيرادات في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

٢٠-٣ الزكاة

تخضع المجموعة وشركاتها التابعة السعودية للزكاة وفق لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة»). يتم تحميل مخصص الزكاة المستحقة على المجموعة والزكاة المتعلقة بملكية المجموعة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة بموجب التسويات النهائية، إن وجدت، عند تحديدها.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب عن معاملات محددة مع أطراف غير مقيمة في المملكة العربية السعودية، كما يتطلب نظام ضريبة الدخل السعودي.

٢١-٣ رأس المال

تصنف الأسهم كحقوق ملكية عندما لا يوجد أي التزام بتحويل النقد أو الموجودات الأخرى. تظهر التكاليف الإضافية العائدة مباشرة إلى إصدار الأسهم الجديدة بحقوق الملكية مخصومة من المتحصلات، صافية من الضريبة.

٢٢-٣ توزيعات أرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على المساهمين في الشركة تحت بند المطلوبات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢٣-٣ إيرادات

يتم إثبات الإيرادات عندما تلبى المجموعة التزامات الأداء كما هو محدد في العقد المبرم مع العميل. تقاس الإيرادات بناء على المقابل المحدد في العقد المبرم مع العميل. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عندما تحوّل السيطرة على الممتلكات إلى العميل وعندما يتم استيفاء معايير محددة لكل من أنشطة المجموعة.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

(أ) بيع عقارات قيد التطوير

(ب) إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية

فيما يلي توقيت وقياس إثبات الإيرادات لمصادر الإيرادات الرئيسية المذكورة أعلاه:

(أ) بيع عقارات قيد التطوير

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل، والتي تحدث في نقطة زمنية معينة، عندما يكون العميل قد استحوذ على العقار. تقاس الإيرادات بسعر المعاملة المتفق عليه بموجب العقد. في الحالات التي يتم فيها الاتفاق على شروط المدفوعات المؤجلة، يتم تعديل سعر المعاملة لإستيعاب عنصر تمويل جوهري.

(ب) إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية

تثبت إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية في قائمة الدخل الشامل الموحدة بناءً على البنود التعاقدية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. عندما تقدم المجموعة حوافز لعملائها على شكل فترة إيجار مجانية، يتم إثبات الحافز كتخفيض لمجموع إيرادات الإيجار على مدى طول فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت.

يتم تسجيل إيرادات الإيجار على أساس معدل استمرارية المستأجرين. في حالة عدم توفر بيانات الاستمرارية، فإن الإدارة تعتمد على الأداء التاريخي، وتُعد تقييمها حول المستأجرين بما يحقق معدل استمرارية تقديري.

٢٤-٣ المساعدات الحكومية

يتم إثبات المساعدات المقدمة من الحكومة بالقيمة العادلة والتي تمثل ذمم مدينة من الحكومة عندما يكون هناك تأكيد معقول بأن المساعدة سيتم استلامها. تقوم المجموعة بتقليل المصاريف التي يتم استرداد المساعدات من أجلها.

٢٥-٣ تكلفة الإيرادات

تشتمل تكلفة الإيرادات على المواد الأساسية والمواد المستهلكة وغيرها من التكاليف المباشرة. يتم توزيع التكلفة بين تكلفة الإيرادات وتكاليف التشغيل الأخرى، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

٢٦-٣ مصاريف بيع وتسويق ومصاريف عمومية وإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تكون بالضرورة جزءاً من تكلفة الإيرادات. توزع هذه التكاليف بين مصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، إن لزم الأمر، بطريقة منتظمة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢٧-٣ إيرادات تمويل وتكاليف تمويل

يتم إثبات إيرادات ومصاريف التمويل ضمن إيرادات التمويل وتكاليف التمويل في قائمة الدخل الشامل 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 يتم بموجبه خصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الدفترية الصافية للأصل أو الالتزام المالي طوال الفترة المتوقعة للأداة المالية أو فترة أقل أيما كان ذلك ملائماً. عند احتساب معدل الفائدة الفعلي، تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية (على سبيل المثال، خيارات الدفع المسبق) ولكن ليس خسائر الائتمان المستقبلية. يتضمن الاحتساب جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة بين الأطراف المتعاقدة وهي جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة أو الخصومات.

٢٨-٣ أدوات مالية مشتقة

تستخدم المجموعة أدوات مالية مشتقة للتحوط من التعرض لمخاطر سعر الفائدة الناشئة من الأنشطة المالية.

تُثبت عقود مقايضات أسعار الفائدة مبدئياً بقيمتها العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات وتتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة في قائمة الدخل الشامل الموحدة مباشرة إلا إذا كانت المشتقات مصنفة وسارية على أنها أداة تحوط، وفي تلك الحالة، يستند توقيت إثبات الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة إلى طبيعة علاقات التحوط.

تظهر مقايضات أسعار الفائدة إذا كانت جوهرية كموجودات غير متداولة في حالة العقود التي في صالح الشركة أو كمطلوبات غير متداولة في حالة العقود التي ليست لصالح الشركة إذا كانت فترة الاستحقاق المتبقية للأداة هي أكثر من ١٢ شهراً وكان يتوقع تحققها أو تسويتها خلال ١٢ شهراً، كما أنها تظهر كموجودات أو مطلوبات متداولة إذا كانت فترة الاستحقاق المتبقية لعلاقات التحوط هي أقل من ١٢ شهراً. تظهر المشتقات الأخرى كموجودات أو مطلوبات متداولة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤- شراء حصة غير مسيطرة في كنان للاستثمار وتصفية كنان للاستثمار

في ٣ مارس ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على نسبة ٢٥٪ المتبقية من الحصص غير المسيطرة في كنان للاستثمار من مساهم الأقلية. بعد الحصول على نسبة ١٠٠٪ من ملكية كنان للاستثمار، في ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠م، قامت الشركة بتصفية كنان للاستثمار. يتلخص التأثير على حقوق الملكية العائدة لملاك الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م على النحو التالي:

٢٠٢٠م	
٥,٥٠٠,٠٠٠	المقابل النقدي المدفوع لمساهم الأقلية
(٥,٥٧٤,٨١٠)	ناقصاً: القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة المستحوذ عليها
(٧٤,٨١٠)	ربح من شراء حصص غير مسيطرة مثبتة في حقوق الملكية*

* بما أنه سيتم تصفية كنان للاستثمار لاحقاً، فإنه سيتم تحويل الربح الناتج عن عجز المقابل المدفوع إلى الأرباح المبقة ضمن حقوق الملكية. إن الإجراءات النظامية المتعلقة بشطب السجل التجاري وشهادة الزكاة لكانان للاستثمار لم تكتمل كما في تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي الموجودات والمطلوبات كما في تاريخ الشراء على الحصص غير المسيطرة:

٢٠٢٠م	
٢٢,٨٠٢,٢٤٣	مجموع الموجودات
(٥٠٣,١٠١)	مجموع المطلوبات
٢٢,٢٩٩,٢٤٢	صافي الموجودات
٥,٥٧٤,٨١٠	القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة (٢٥٪ من صافي الموجودات)

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٠. عقارات استثمارية

المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	معدات وتركيبات وتجهيزات	مباني على أراضي مملوكة	مباني على أراضي مستأجرة	موجودات حق الاستخدام - أرض مستأجرة	أرض	
							٢٠١٩م
							التكلفة
٣,٣٦٤,١٢٧,٧٥٧	١٥٦,٧٠٧,٨٩٧	٢٧٤,٥٧١,٠١٢	١٠٩,٤١٠,٣٤٠	٩٠١,٧٩٧,٠٤٢	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٧٤٢,٩٦٦,٧٣٥	١ يناير
٩٥,٠٥٩,٣٩٢	٩٤,٨٩٩,٦٠٥	-	٣٧,٣٠٧	١٢٢,٤٨٠	-	-	إضافات
-	(٢٣,٠٧٧,٣١٧)	٨,٩٥٢,١٢٤	-	١٤,١٢٥,١٩٣	-	-	تحويل
(٧٦,٥٦٥,٣٧٦)	(٦,٤٢١,٨٦٣)	-	-	-	-	(٧٠,١٤٣,٥١٣)	المحول إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح ١١)
(٢٢,٦١٤,٧٣٦)	-	-	-	-	-	(٢٢,٦١٤,٧٣٦)	استبعادات
٣,٣٦٠,٠٠٧,٠٣٧	٢٢٢,١٠٨,٣٢٢	٢٨٣,٥٢٣,١٣٧	١٠٩,٤٤٧,٦٤٧	٩١٦,٠٤٤,٧١٥	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٦٥٠,٢٠٨,٤٨٦	٣١ ديسمبر
							الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة
(٩٨٧,٦٤٧,١٢٧)	-	(١٦٨,٨٢٨,٥٤٣)	(٤٧,١٩٩,٥٣٧)	(٤٧٢,٩٩٨,٥٥٥)	-	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	١ يناير
(٦٨,٤٢٢,٦٨٢)	-	(١٣,٥٣٩,٤٥٢)	(٢,٦٩٢,٧٧٣)	(٣٧,١٨٩,٢٤٣)	(١٥,٠٠١,٢١٤)	-	المحمل للسنة
(١,٠٥٦,٠٦٩,٨٠٩)	-	(١٨٢,٣٦٧,٩٩٥)	(٤٩,٨٩٢,٣١٠)	(٥١٠,١٨٧,٧٩٨)	(١٥,٠٠١,٢١٤)	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	٣١ ديسمبر
٢,٣٠٣,٩٣٧,٢٢٨	٢٢٢,١٠٨,٣٢٢	١٠١,١٥٥,١٤٢	٥٩,٥٥٥,٣٣٧	٤٠٥,٨٥٦,٩١٧	١٦٣,٦٧٣,٥١٦	١,٣٥١,٥٨٧,٩٩٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٠- عقارات استثمارية (تتمة)

المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	معدات وتركيبات وتجهيزات	مباني على أراضي مملوكة	مباني على أراضي مستأجرة	موجودات حق الاستخدام - أرض مستأجرة	أرض	
							٢٠٢٠م
							التكلفة
٣,٣٦٠,٠٠٧,٠٣٧	٢٢٢,١٠٨,٣٢٢	٢٨٣,٥٢٣,١٣٧	١٠٩,٤٤٧,٦٤٧	٩١٦,٠٤٤,٧١٥	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٦٥٠,٢٠٨,٤٨٦	١ يناير
١٢٧,٣٦٢,٣٩٦	١٠٨,٠٤٢,٠٢٨	٥,٠٥٠,٤٠٨	٧,١٦٤,٩٥٦	٧,١٠٥,٠٠٤	-	-	إضافات
٣,٤٨٧,٣٦٩,٤٣٣	٣٣٠,١٥٠,٣٥٠	٢٨٨,٥٧٣,٥٤٥	١١٦,٦١٢,٦٠٣	٩٢٣,١٤٩,٧١٩	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٦٥٠,٢٠٨,٤٨٦	٣١ ديسمبر
							الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة
(١,٠٥٦,٠٦٩,٨٠٩)	-	(١٨٢,٣٦٧,٩٩٥)	(٤٩,٨٩٢,٣١٠)	(٥١٠,١٨٧,٧٩٨)	(١٥,٠٠١,٢١٤)	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	١ يناير
(٦٩,٠٣٥,٨٦٧)	-	(١٣,٤٧٤,٣٠٠)	(٢,٧٥٤,٧١٣)	(٣٧,٨٠٥,٦٤٠)	(١٥,٠٠١,٢١٤)	-	المحمل للسنة
(١,١٢٥,١٠٥,٦٧٦)	-	(١٩٥,٨٤٢,٢٩٥)	(٥٢,٦٤٧,٠٢٣)	(٥٤٧,٩٩٣,٤٣٨)	(٣٠,٠٠٢,٤٢٨)	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	٣١ ديسمبر
٢,٣٦٢,٢٦٣,٧٥٧	٣٣٠,١٥٠,٣٥٠	٩٢,٧٣١,٢٥٠	٦٣,٩٦٥,٥٨٠	٣٧٥,١٥٦,٢٨١	١٤٨,٦٧٢,٣٠٢	١,٣٥١,٥٨٧,٩٩٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٠٥ عقارات استثمارية (تتمة)

- (أ) موجودات حق استخدام الأصول - تمثل الأراضي المستأجرة موجودات حق استخدام الأصول في الأراضي المستأجرة المصنفة كعقارات استثمارية. راجع أيضاً الإيضاح ٨.
- (ب) خلال ٢٠١٩م، تم تحويل العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٧٦,٥٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: لا شيء) إلى العقارات قيد التطوير حيث شهدت المجموعة تغييراً في الاستخدام، كما يتضح من بدء التطوير بهدف البيع جنباً إلى جنب مع التسويق النشط لهذا البيع. انظر أيضاً الإيضاح رقم ١١.
- (ج) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ١,٠٢ مليار ريال سعودي (٢٠١٩م: ٦٨١,٥ مليون ريال سعودي) كضمانة للبنوك التجارية. انظر أيضاً الإيضاح رقم ١٤.
- (د) خلال عام ٢٠١٩م. قامت المجموعة ببيع قطعة أرض بمبلغ ٢٢,٦١ مليون ريال سعودي مقابل ربح قدره ٠,١٨ مليون ريال سعودي. كانت شروط الدفع لهذا البيع على أساس التقسيط مع استحقاق القسط النهائي في فبراير ٢٠٢١م. ومن إجمالي عائدات البيع، جمعت المجموعة ٩,٩ مليون ريال سعودي و ٩,٠٧ مليون ريال سعودي في ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م على التوالي.
- (هـ) تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ الموجودات قيد الإنشاء المتعلقة بتوسيع مركز تجاري وأعمال تطوير البنية التحتية على الأرض.
- (و) خلال السنة، تم رسملة تكلفة الاقتراض البالغة ١٣,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢٩,٨٥ مليون ريال سعودي) ضمن أعمال مشاريع رأسمالية قيد التنفيذ.
- (ز) تم تخصيص مصاريف الاستهلاك للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م لتكلفة الإيرادات. راجع الإيضاح رقم ٢٢.
- (ح) فيما يلي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في ٣١ ديسمبر المحفوظ بها لأغراض مختلفة:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
١,٤٧٩,٥٥٥,٠٠٠	١,٣٨٤,٥٢٤,١٢٦	إيرادات التأجير
١,٦٤٧,٢٢٨,٣٣٢	١,٦٦٤,٢٧٣,٦٧٤	استخدام مستقبلي غير محدد حالياً
٣,١٢٦,٧٨٣,٣٣٢	٣,٠٤٨,٧٩٧,٨٠٠	

(ط) فيما يلي تفاصيل القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحفوظ بها لأغراض مختلفة:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٨٦٧,٤٧٣,٧٥١	٨٢٦,٢٣٦,٨٥٨	إيرادات التأجير
١,٤٣٦,٤٦٣,٤٧٧	١,٥٣٦,٠٢٦,٨٩٩	استخدام مستقبلي غير محدد حالياً
٢,٣٠٣,٩٣٧,٢٢٨	٢,٣٦٢,٢٦٣,٧٥٧	

(ي) فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للعقارات الاستثمارية المحفوظ بها لإيرادات التأجير:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٢٠٥,٢٠٢,٦٤٥	١٩٤,٨٨٥,١٤٥	إيرادات تأجير من عقود إيجار تشغيلية
(١٢٦,٧٥٥,٢١٥)	(١٠٧,٨٣١,٦١٣)	مصاريف التشغيلي المباشرة على العقارات التي انتجت إيرادات إيجار

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

0- عقارات استثمارية (تتمة)

(ك) تشمل إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية إيرادات الإيجار الثابتة والمتغيرة التالية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
١٨٩,٨٠٩,٧٩٠	١٧٩,٩٥٢,٢٨٣	إيرادات التأجير الثابتة
١٥,٣٩٢,٨٥٥	١٤,٩٣٢,٨٦٢	إيرادات التأجير المتغيرة
٢٠٥,٢٠٢,٦٤٥	١٩٤,٨٨٥,١٤٥	

إن الإيرادات مشتقة من عدد كبير من المستأجرين ولا يساهم مستأجر واحد أو مجموعة تحت سيطرة مشتركة بأكثر من ٢٠٪ من إيرادات المجموعة.

(ل) ترتيبات الإيجار

العقارات الاستثمارية التي تؤجر إلى مستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلية مع الإيجارات المستحقة على أساس شهري إلى نصف سنوي. تختلف مدفوعات الإيجار لبعض العقود وتستند إلى نسب المبيعات، وليس إلى المؤشر أو المعدل.

على الرغم من أن المجموعة معرضة للتغيرات في القيمة المتبقية في نهاية عقود الإيجار الحالية، عادةً ما تبرم المجموعة عقود إيجار تشغيلية جديدة، وبالتالي لن تحقق أي انخفاض في القيمة المتبقية في نهاية عقود الإيجار هذه على الفور.

تتبع التوقعات حول القيم المتبقية المستقبلية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

(م) فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار مستحقة القبض على عقود إيجار العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
١٠٢,٧٢٣,٩١٢	١٥٩,٥٠٥,٩٤٤	خلال سنة واحدة
٧٣,٧٨٨,٥٢٤	٩٦,٥٧٧,١٧٢	بين سنة إلى سنتين
٧١,٦٣٤,١٨٢	٧٨,٥١٢,٧٤١	بين سنتين إلى ٣ سنوات
٦٦,٨٢٧,٠٥١	٦٥,٢٠٦,٥٠٦	بين ٣ إلى ٤ سنوات
٥٠,٨١٢,٠٢٣	٦٠,٢٣٧,٦٩٨	بين ٤ إلى ٥ سنوات
٢٧٢,٠٣٥,٨٧٢	٢٦٣,٣٩٠,٢٣٧	أكثر من ٥ سنوات
٦٣٧,٨٣١,٥٧٤	٧٢٣,٤٣٠,٢٩٨	

(ن) قررت الإدارة المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية بواسطة تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستيعاد. لم يتم تحديد أي انخفاض في القيمة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٠٠ عقارات استثمارية (تتمة)

(س) تقييم العقارات مع الاستخدام المستقبلي غير المحدد

١. استعانت المجموعة بخبيرين مستقلين ومؤهلين مهنيًا وهما شركة أمام للتقييم العقاري وشركائها وشركة تميمات الخليج للتقييم العقاري الحاصلين على مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهم خبرات حديثة في مواقع وقطاعات العقارات التي تقدر قيمتها بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (٢٠١٩م: ثلاثة خبراء تقييم مستقلين ومؤهلين مهنيًا وهم شركة إسناد للتقييم العقاري وشركة أفضل عقار وشركة تميمات الخليج للتقييم العقاري)، يُشار إليهم معاً، بـ «خبراء تقييم مستقلين». وقد تم اعتماد خبراء التقييم المستقلين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تقوم الإدارة المالية للمجموعة بمراجعة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلين لأغراض التقارير المالية. يقدم الخبراء تقاريرهم مباشرة إلى المدير المالي في المجموعة. بعد ذلك، يقدم المدير المالي التقييمات إلى لجنة المراجعة للمجموعة وتجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي ولجنة المراجعة والإدارة المالية والمقيمين المستقلين. لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة مقارنةً بالسنة الماضية.

في نهاية كل سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي:

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

٢. منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

منهجية التقييم:

مقارنة القيم المقارنة ومنهج القيمة المتبقية: في ظل هذه المناهج، 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.

فيما يلي المدخلات الجوهرية لتحديد القيمة العادلة:

العلاقة بين المدخلات الهامة التي لا يمكن رصدها والقيم العادلة	أساس التحديد	الافتراضات الهامة
تزيد القيمة العادلة المقدرة بنسبة ٦,٢٦٪ / (تنقص بنسبة ٦,٢٤٪) إذا كانت قيمة الأراضي المطورة بالتجزئة أعلى بنسبة ٥٪ (أقل بنسبة ٥٪).	أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية للمتر المربع في المناطق المجاورة.	قيمة الأراضي المطورة بالتجزئة
تنقص القيمة العادلة المقدرة (تنقص بنسبة ٢,٢٠٪) / تزيد بنسبة ٢,٣٥٪ إذا كان معدل الخصم (أعلى بنسبة ١٪) / أقل بنسبة ١٪.	يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة على المدة باستخدام معدل الخصم وفقاً لظروف السوق.	معدل الخصم
تنقص القيمة العادلة المقدرة (تنقص بنسبة ٢,٨٠٪) / تزيد بنسبة ٢,٩٨٪ إذا كانت المدة (أكثر من سنة) / أقل من سنة.	الزمن المتوقع لبيع العقار بناءً على ظروف سوق المجموعة.	المدة

تعديلات على مدخلات لتحديد القيمة القابلة للاسترداد:

تم تعديل المدخلات للفرق في الموقع وحجم الأرض والمرافق والخدمات ووضع تطوير وجودة قطع الأراضي.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٥- عقارات استثمارية (تتمة)

(س) تقييم العقارات مع الاستخدام المستقبلي غير المحدد (تتمة)

فيما يلي المدخلات الجوهرية لتحديد القيمة العادلة:

العلاقة بين المدخلات الهامة التي لا يمكن رصدها والقيم العادلة	أساس التحديد	الافتراضات الهامة
تزيد القيمة العادلة المقدرة بنسبة ٦,٢٦٪ / (تنقص بنسبة ٦,٢٤٪) إذا كانت قيمة الأراضي المطورة بالتجزئة أعلى بنسبة ٥٪ (أقل بنسبة ٥٪).	أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية للمتر المربع في المناطق المجاورة.	قيمة الأراضي المطورة بالتجزئة
تنقص القيمة العادلة المقدرة (تنقص بنسبة ٣,٢٠٪ / تزيد بنسبة ٣,٢٥٪ إذا كان معدل الخصم (أعلى بنسبة ١٪) / أقل بنسبة ١٪).	يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة على المدة باستخدام معدل الخصم وفقاً لظروف السوق.	معدل الخصم
تنقص القيمة العادلة المقدرة (تنقص بنسبة ٣,٨٠٪ / تزيد بنسبة ٣,٩٨٪ إذا كانت المدة (أكثر من سنة) / أقل من سنة).	الزمن المتوقع لبيع العقار بناءً على ظروف سوق المجموعة.	المدة

تعديلات على مدخلات لتحديد القيمة القابلة للاسترداد:

تم تعديل المدخلات للفرق في الموقع وحجم الأرض والمرافق والخدمات ووضع تطوير وجودة قطع الأراضي.

(ع) تقييم العقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار

١. استعانت المجموعة بأحد خبراء التقييم المستقلين، وهي شركة أمام للتقييم العقاري وشركائها، لتحديد القيم العادلة لعقاراتها المحتفظ بها لإيرادات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (٢٠١٩م: شركة إسناد للتقييم وشريكها). المقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تقوم الإدارة المالية للمجموعة بمراجعة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلين لأغراض عملية إعداد التقارير المالية. يقوم الخبراء برفع التقارير مباشرةً للمدير المالي للمجموعة. يقدم المدير المالي التقييمات إلى لجنة المراجعة للمجموعة وتجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي ولجنة المراجعة والإدارة المالية والمقيمين المستقلين. لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة مقارنةً بالسنة الماضية.

٢. منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

منهجية التقييم:

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

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٠- عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي مدخلات وتعديلات جوهرية على المدخلات لتحديد القيمة العادلة:

مدخلات هامة لا يمكن رصدها وتعديلات	أساس التحديد	العلاقة بين المدخلات الهامة التي لا يمكن رصدها والقيم العادلة
معدل نمو الإيرادات	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد.	تزيد القيمة العادلة المقدرة بنسبة ١٦٪ / (تنقص بنسبة ١٣٪) إذا ارتفعت التدفقات النقدية المستقبلية بنسبة ٢٪ / (انخفضت بنسبة ٢٪).
معدل نمو المصاريف التشغيلية	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل التضخم المتوقع في الاقتصاد.	تزيد القيمة العادلة المقدرة بنسبة ٥٪ / (تنقص بنسبة ٦٪) إذا ارتفعت المصاريف التشغيلية بنسبة ٣٪ / (انخفضت بنسبة ٣٪).
معدلات الخصم	تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التأكد في مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية	تنقص القيمة العادلة المقدرة بنسبة ٧٪ / (تزيد بنسبة ٦٪) إذا كانت معدلات الخصم أقل بنسبة ١٪ / (أكثر بنسبة ١٪).
معدلات الشغور المقدرة	استناداً إلى ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.	تنقص القيمة العادلة المقدرة بنسبة ٧٪ / (تزيد بنسبة ٧٪) إذا كانت معدلات الشغور المقدرة أقل بنسبة ٥٪ / (أكثر بنسبة ٥٪).

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦- ممتلكات ومعدات

المجموع	سيارات	معدات مكتبية وأثاث	معدات وتركيبات وتجهيزات	مباني على أرض	أرض	
٢٠١٩م						
التكلفة						
٨٩,٦١٩,٣٥٢	٣٨٥,٢٠٠	١١,٩١٩,٦٢٨	١٢,٤٦١,٣٤٧	٤٤,٤٢٢,١٠٩	٢٠,٤٣١,٠٦٨	١ يناير
٧٩٧,٨٨٩	-	٧٥٨,٣٩٨	-	٣٩,٤٩١	-	إضافات
٩٠,٤١٧,٢٤١	٣٨٥,٢٠٠	١٢,٦٧٨,٠٢٦	١٢,٤٦١,٣٤٧	٤٤,٤٦١,٦٠٠	٢٠,٤٣١,٠٦٨	٣١ ديسمبر
الاستهلاك المتراكم						
(٤٥,٩٩٣,٣٢٧)	(٢٨٥,٦٨٧)	(١١,٨٢٨,٩٦٧)	(٩,٩٣٣,٢٨٢)	(٢٣,٩٤٥,٤٠١)	-	١ يناير
(٥,٠٠٧,٥٠٨)	(٥٧,٠٠٠)	(٦٤٠,٠٤٠)	(١٤٥,٨٧١)	(٤,١٦٤,٥٩٧)	-	المحمل للسنة
(٥١,٠٠٠,٨٤٥)	(٣٤٢,٦٨٧)	(١٢,٤٦٩,٠٠٧)	(١٠,٠٧٩,١٥٣)	(٢٨,١٠٩,٩٩٨)	-	٣١ ديسمبر
٣٩,٤١٦,٣٩٦	٤٢,٥١٣	٢٠٩,٠١٩	٢,٣٨٢,١٩٤	١٦,٣٥١,٦٠٢	٢٠,٤٣١,٠٦٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٢٠٢٠م						
التكلفة						
٩٠,٤١٧,٢٤١	٣٨٥,٢٠٠	١٢,٦٧٨,٠٢٦	١٢,٤٦١,٣٤٧	٤٤,٤٦١,٦٠٠	٢٠,٤٣١,٠٦٨	١ يناير
٤٣٨,٧٤١	-	-	٤٣٨,٧٤١	-	-	إضافات
(١٥٧,٥٧٥)	-	-	(١٥٧,٥٧٥)	-	-	استبعاد
٩٠,٦٩٨,٤٠٧	٣٨٥,٢٠٠	١٢,٦٧٨,٠٢٦	١٢,٧٤٢,٥١٣	٤٤,٤٦١,٦٠٠	٢٠,٤٣١,٠٦٨	٣١ ديسمبر
الاستهلاك المتراكم						
(٥١,٠٠٠,٨٤٥)	(٣٤٢,٦٨٧)	(١٢,٤٦٩,٠٠٧)	(١٠,٠٧٩,١٥٣)	(٢٨,١٠٩,٩٩٨)	-	١ يناير
(٣,٦٦٦,٥١٩)	(٤٢,٥١٣)	(١٨,١٩٤)	(٥٠٣,٣٠٠)	(٣,١٠٢,٥١٢)	-	المحمل للسنة
١٥١,٢١٥	-	-	١٥١,٢١٥	-	-	استبعاد
(٥٤,٥١٦,١٤٩)	(٣٨٥,٢٠٠)	(١٢,٤٨٧,٢٠١)	(١٠,٤٣١,٢٣٨)	(٣١,٢١٢,٥١٠)	-	٣١ ديسمبر
٣٦,١٨٢,٢٥٨	-	١٩٠,٨٢٥	٢,٣١١,٢٧٤	١٣,٢٤٩,٠٩٠	٢٠,٤٣١,٠٦٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(أ) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم رهن ممتلكات ومعدات للمجموعة بقيمة دفترية بمبلغ ٠.٨١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١.٤٧ مليون ريال سعودي) كضمان لبنك تجاري محلي. انظر أيضا الإيضاح رقم ١٤.

(ب) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠١٩م على النحو التالي:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
٦٧٦,٩٢٩	١٦٣,٢٧٥	٢٢	تكلفة الإيرادات
١٤,٥٥٠	١٨,٢٩٩	٢٣	مصاريف بيع وتسويق
٤,٣١٦,٠٢٩	٣,٤٨٤,٩٤٥	٢٤	مصاريف عمومية وإدارية
٥,٠٠٧,٥٠٨	٣,٦٦٦,٥١٩		

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٧- موجودات غير ملموسة

برمجيات حاسب آلي		
٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
		التكلفة
١,٦٨٧,٠٦٩	١,٩٨٥,٠٣٤	١ يناير
٢٩٧,٩٦٥	-	إضافات
١,٩٨٥,٠٣٤	١,٩٨٥,٠٣٤	٣١ ديسمبر
		إطفاء متراكم
(٦١٢,٤٠٢)	(٧٦٧,٧٥٦)	١ يناير
(١٥٥,٣٥٤)	(١٢١,٦٥٥)	إطفاء المحمل على السنة
(٧٦٧,٧٥٦)	(٨٨٩,٤١١)	٣١ ديسمبر
١,٢١٧,٢٧٨	١,٠٩٥,٦٢٣	صافي القيمة الدفترية

٨- عقود الإيجار

١- أنشطة الإيجار بالمجموعة وكيفية المحاسبة عنها:
قامت المجموعة بتأجير قطع أراضي مختلفة لغرض تشغيل مراكز تجارية. وعادة ما تكون عقود الإيجار لفترات ثابتة من ٢٠ إلى ٤٥ سنة. ويتم التفاوض على شروط الإيجار على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات، ولكن لا يجوز استخدام الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م و ٢٠١٩ م، لم يكن لدى المجموعة أي عقود إيجار مصنفة كحقوق استخدام أصول ذات الطبيعة المتغيرة. لا تقدم المجموعة ضمانات القيمة المتبقية فيما يتعلق بأي من عقود الإيجار الخاصة بها.

٢- المبالغ المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
		موجودات حق استخدام الأصول
١٦٢,٦٧٢,٥١٦	١٤٨,٦٧٢,٣٠٢	الأرض المستأجرة - مدرجة ضمن عقارات استثمارية (إيضاح ٥)
		مطلوبات إيجارية
٢٧,٧٤٤,٢٩٥	٢٨,٤٩١,٦٢٨	متداولة - مدرجة ضمن مستحقات ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٦)
١٨٨,٠٢٨,٣٢١	١٧٤,٥٩٢,٦١٧	غير متداولة
٢١٥,٧٧٢,٦١٦	٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥	

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٨ عقود الإيجار (تتمة)

٣. الحركة في المطلوبات الإيجارية:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٢٢١,٧٠٩,٧٠٤	٢١٥,٧٧٢,٦١٦	١ يناير
١٠,٩٤١,٣٥٦	١٠,٦٤٥,٨٧٢	تكلفة تمويل
(١٦,٨٧٨,٤٤٤)	(٢٣,٣٣٤,٢٤٣)	مدفوعات
٢١٥,٧٧٢,٦١٦	٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥	٣١ ديسمبر

لم تكن هناك إضافات إلى موجودات حق استخدام الاصول والمطلوبات الإيجارية خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠١٩م.

٤. يتم إدراج مصروف عقود الإيجار قصيرة الأجل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م البالغة ٦٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٨٠ مليون ريال سعودي) في تكلفة الإيرادات.

٥. فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار فيما يتعلق بعقود الإيجار:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٢٧,٧٤٤,٢٩٥	٢٨,٤٩١,٦٢٨	خلال سنة واحدة
٢٢,٨٢٩,٨٢٥	٢٢,٨٢٩,٨٢٥	بين سنة إلى سنتين
٢٢,٨٢٩,٨٢٥	١٩,٥٧٨,٤٠٧	بين سنتين إلى ٢ سنوات
١٩,٥٧٨,٤٠٧	٢١,٣١١,٩٦٥	بين ٣ إلى ٤ سنوات
٢١,٣١١,٩٦٥	٢١,٣١١,٩٦٥	بين ٤ إلى ٥ سنوات
١٨٦,٦٢١,٧١٢	١٦٤,٠٥٧,٩٩٦	أكثر من ٥ سنوات
٣٠٠,٩١٦,٠٢٩	٢٧٧,٥٨١,٧٨٦	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
(٨٥,١٤٣,٤١٣)	(٧٤,٤٩٧,٥٤١)	ناقصاً: تكاليف التمويل المستقبلي على عقود الإيجار
٢١٥,٧٧٢,٦١٦	٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥	مطلوبات إيجارية

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٩- ذمم مدينة تجارية

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
١٥٠,٧٧٠,٩٣٥	١٣٧,٢٥٤,٢٤٠		ذمم مدينة تجارية
١٤,٢٥٣,٤٤٥	١,٦٤٥,١٤١	٢٠ (أ)	مطلوب من أطراف ذات علاقة
١٦٥,٠٢٤,٣٨٠	١٣٨,٨٩٩,٣٨١		
(٢٠,٩٥٢,٩٨٠)	(٢٣,٩٠١,٤٤٢)		ناقصاً: الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
١٤٤,٠٧١,٤٠٠	١١٤,٩٩٧,٩٣٩		
			مصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة كالتالي:
٨٩,٤١٥,٥٨٧	١١٣,٧٦٥,٩٣٩		متداولة
٥٤,٦٥٥,٨١٣	١,٢٣٢,٠٠٠		غير متداولة
١٤٤,٠٧١,٤٠٠	١١٤,٩٩٧,٩٣٩		

الذمم المدينة التجارية هي موجودات مالية غير مشتقة وعادة ما تكون مدتها بين ٢٠ يوماً إلى سنتين. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبالتالي قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة. قد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة. يتم الاحتفاظ بملكية العقارات قيد التطوير المباعة باسم المجموعة حتى يتم استلام المقابل بالكامل من قبل المجموعة. تتركز الغالبية العظمى من الذمم المدينة التجارية في المملكة العربية السعودية. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بلغت نسبة أكبر سبعة عملاء ٦١٪ (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٦٥٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة. تمثل القيم العادلة المقدرة للذمم المدينة التجارية القيمة المخصومة للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع استلامها والتي تقارب قيمتها الدفترية.

خلال السنة الغت المجموعة الاعتراف بالذمم المدينة البالغة ٤٧,٢ مليون ريال سعودي. راجع الايضاح ٣٥.

فيما يلي حركة انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
١٤,٠٥١,٨١٢	٢٠,٩٥٢,٩٨٠	١ يناير
٦,٩٠١,١٦٨	٢,٩٤٨,٤٦٢	المحمل للسنة
٢٠,٩٥٢,٩٨٠	٢٣,٩٠١,٤٤٢	٣١ ديسمبر

راجع الايضاح ٣٤ للحصول على تفاصيل حول خسائر الائتمان المتوقعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١. مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاح	
٧٨,٧٦٠,٤٩٩	٨١,٦٤٧,٤٨٣	٢-١٠	ذمم مدينة مؤجلة لعقود إيجار
٥,١٩٠,٥٢٥	٢٢,٢٢٨,٧٩٢	٣-١٠	دفعات مقدمة إلى موردين
٢,٤٠٢,٨٧٣	٢,٩٨٤,٧٩٦		مصاريح مدفوعة مقدماً
١,٥٢٩,٧٣٥	١,٤٣٥,٠٨٥		سكن الموظفين وسلف أخرى
-	٢٠٣,٩٨٣		إيجار مدفوع مقدماً
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٤-١٠	ودائع مرابحة لأجل
٦٤٤,٣٣٨	١,٨٠٦,٤١٢		أخرى
٩١,٥٢٧,٩٧٠	١١٠,٣٠٦,٥٥١		
مصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة كالتالي:			
٦٨,٤٤١,٠٥٤	٦٩,٢١٦,٦٠٤	٢-١٠	غير متداولة
٢٣,٠٨٦,٩١٦	٤١,٠٨٩,٩٤٧		متداولة
٩١,٥٢٧,٩٧٠	١١٠,٣٠٦,٥٥١		

- ١-١٠ إن ودائع المرابحة لأجل وبدل سكن الموظفين والدفعات المقدمة الأخرى هي موجودات مالية غير مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة ويتم تسويتها عمومًا في غضون سنة. يتم إيداع ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة، وإن بدل سكن الموظفين والدفعات المقدمة الأخرى مضمونة مقابل منافع نهاية الخدمة للموظفين، وبناء على ذلك لم يتم إثبات أي خسارة انخفاض في القيمة.
- ٢-١٠ تمثل الذمم المدينة المؤجلة لعقود الإيجار الموجودات الناتجة عن القسط الثابت لعقود الإيجار التشغيلية للمراكز التجارية من المستأجرين.
- ٣-١٠ تشمل الدفعات المقدمة لموردين على دفعات مقدمة لأعمال البنية التحتية. تم تقديم جزء كبير من هذه الدفعات المقدمة إلى طرف ذي علاقة، انظر الإيضاح ٢٠.
- ٤-١٠ يحتفظ بودائع المرابحة لأجل لدى بنك تجاري محلي لفترات استحقاق أكثر من ٣ أشهر وهي مقومة بالريال السعودي. وتحقق ودائع المرابحة لأجل إيرادات مالية بمعدل الفائدة السائد في السوق.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١١. عقارات قيد التطوير

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
٢٢٩,٠٤٩,٦٦٤	١٤٤,٨٤٨,١١٩		١ يناير
١٥,٥٧٦,٣٠٧	٧,٩٣٦,٨٣٠		إضافات
٧٦,٥٦٥,٣٧٦	-	٥	المحوّل من عقارات استثمارية
(١٧٦,٣٤٣,٢٢٨)	(٤٧,٨٥٨,٢٢١)	٢٢	استبعادات
١٤٤,٨٤٨,١١٩	١٠٤,٩٢٦,٧٢٨		٣١ ديسمبر

١١-١ تتكون العقارات قيد التطوير بشكل أساسي من المشاريع العقارية المستمرة وقطع الأراضي المعدة للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية.

١١-٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم رهن العقارات قيد التطوير للمجموعة بمبلغ ١٠٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٧٢,٦٦ مليون ريال سعودي) كضمانة لبنك تجاري محلي. انظر أيضا الإيضاح رقم ١٤.

١١-٣ يتم إثبات الاستبعادات من العقارات قيد التطوير على أنها مصروف ضمن تكلفة الإيرادات. راجع الإيضاح ٢٢.

٤.١. تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

(أ) بالنسبة للفلل

أجرت إدارة المجموعة دراسة حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للفلل الخاصة بها. تشتمل هذه الدراسة على تحديد نموذج الاستبعاد المطبق وتقدير المتغيرات الهامة مثل سعر البيع المقدر بناءً على نموذج الاستبعاد المطبق والتكلفة المقدرة للبيع والتكلفة المقدرة لتجهيز الأصل للبيع. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠١٩م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لتلك الفلل على أنها أكثر من قيمها الدفترية.

(ب) بالنسبة لقطع الأراضي

١. استعانت الشركة أيضاً بخبراء تقييم مستقلين للقيمة العادلة وقطع الأراضي (انظر الإيضاح ٥) (١) لمزيد من التفاصيل حول خبراء التقييم المستقلين). معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تقوم الإدارة المالية للمجموعة بمراجعة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلين لأغراض إعداد التقارير المالية. يرفع المقيّمون تقاريرهم مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. بعد ذلك، يتم تقديم التقييمات إلى لجنة المراجعة والإدارة المالية وتجري المناقشات الخاصة بعمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي ولجنة المراجعة والإدارة المالية وخبراء التقييم المستقلين. لم يكن هناك تغيير في أساليب التقييم خلال السنة مقارنةً بالسنة الماضية.

في نهاية كل سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١١. عقارات قيد التطوير (تتمة)

٤.١١ تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق (تتمة):

(ب) بالنسبة لقطع الأراضي (تتمة)

٢. منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

منهجية التقييم:

مقاربة القيم المقارنة ومنهج القيمة المتبقية: في ظل هذه المناهج، حصل المقيّمون على أسعار الأراضي في المناطق المجاورة وقاموا بتعديلها من أجل الاختلاف في مواصفات هذه العقارات وقطع الأراضي في المجموعة للوصول إلى أسعار قطع أراضي بناءً على مدخلات هامة لا يمكن رصدها وتم تصنيف قياس القيمة العادلة عند المستوى ٣.

المدخلات الهامة:

أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية للمتر المربع في المناطق المجاورة.

تعديلات على مدخلات لتحديد القيمة القابلة للاسترداد:

تم تعديل المدخلات للفرق في الموقع وحجم الأرض والمرافق والخدمات ووضع التطوير والجودة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م و ٢٠١٩ م، كان متوسط التقييم من قبل هؤلاء المقيّمين أعلى من القيم الدفترية وبالتالي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة.

١٢. نقد مقيّد

يمثل النقد المقيّد النقد المحتفظ به لدى أحد البنوك التجارية المحلية في حساب بنكي يتعلق بمشاريع التطوير العقاري الجارية التي تخضع لموافقة الطرف الثالث، الذي يتم تعيينه من قبل سلطات حكومية، للمدفوعات والسحب.

يتم الاحتفاظ بالنقد المقيّد في الحسابات لدى البنوك التي لها تصنيفات ائتمانية جيدة ولا تحمل أي زيادة. تقارب القيمة العادلة للنقد المقيّد القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م و ٢٠١٩ م.

١٣. نقد وما يعادله

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٩٢,٢١٤,٠١٩	٩٤,٠٥١,٨٨٣	نقد لدى البنوك
٢٧,١١٢	٧٣,٥٣٢,٦٩٢	ودائع مرابحة لأجل
١٨٠,٢٤٥	٢٤٥,٤٣٧	نقد في الصندوق
٩٢,٤٢١,٣٧٧	١٦٧,٨٣٠,٠١٢	

يحتفظ بودائع المرابحة لأجل لدى بنك تجاري محلي للمدة الأساسية حتى ٣ أشهر وهي مقومة بالريال السعودي. وتحقق ودائع المرابحة لأجل إيرادات مالية بمعدلات الفائدة السائدة بالسوق.

يتم الاحتفاظ بالنقد في حسابات جارية لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة ولا يحمل أي هامش. تقارب القيمة العادلة للنقد وما يعادله القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م و ٢٠١٩ م.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٤- قروض بنكية

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٣١٠,٣١٤,١٧١	٤٤٢,٣١٤,١٧١	قروض بنك تجاري - تورق
٥,٤٦٨,١٣٨	٨,٦٣٧,٦٠٩	يضاف: الفائدة المستحقة
٣١٥,٧٨٢,٣٠٩	٤٥٠,٩٤١,٧٨٠	
(٢,٤١٨,٢١٤)	(٢,٩١٠,٨٧٤)	ناقصاً: نفقات مؤجلة
٣١٣,٣٦٤,٠٩٥	٤٤٨,٠٣٠,٩٠٦	
(٥,٤٦٨,١٣٨)	(٥٥,١٢٧,٦٠٩)	ناقصاً: الاستحقاق المتداول المدرج ضمن المطلوبات المتداولة
٣٠٧,٨٩٥,٩٥٧	٣٩٢,٩٠٣,٢٩٧	قروض بنكية غير متداولة

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الحركة في النفقات المؤجلة
١٩٠,٤٢٨	٢,٤١٨,٢١٤	١ يناير
٢,٥٩٨,٧٥٠	٩٠٠,٠٠٠	المدفوع خلال السنة
(٣٧٠,٩٦٤)	(٤٠٧,٣٤٠)	المطفاة خلال السنة
٢,٤١٨,٢١٤	٢,٩١٠,٨٧٤	٣١ ديسمبر

القروض البنكية هي التزامات مالية غير مشتمة مدرجة بالتكلفة المطفاة. كما أن هذه القروض البنكية مقومة بالريال السعودي وتحمل نفقات مالية متغيرة بناءً على معدل الفائدة السائد في السوق بناءً على معدل سعر الفائدة السائد بين البنوك في السعودية (سايبور). هذه القروض البنكية مضمونة برهن على قطع الأرض وتخصيص متحصلات بيع العقارات في المشروع الذي تم الحصول على قرض من أجله. تحتوي اتفاقيات تسهيل القرض على تعهد بشأن الموافقة الخطية من البنك قبل إعلان توزيعات الأرباح. تستخدم الإدارة مقايضة أسعار الفائدة لتحويل جزء من هذا الدين ذي معدل الفائدة المتغير إلى دين ذي معدل فائدة ثابت. راجع إيضاح ١٦-٣ لتفاصيل مقايضة أسعار الفائدة. راجع أيضاً الإيضاح ٣٤-٢ (ج) للتسهيلات غير المستخدمة.

جدول استحقاق القروض البنكية

فيما يلي تواريخ استحقاق القروض بناءً على جداول السداد الخاص بها:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٥,٤٦٨,١٣٨	-	٢٠٢٠م
١٢,٨١٤,١٧١	٥٥,١٢٧,٦٠٩	٢٠٢١م
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠١,٦٤٧,٥٠٤	٢٠٢٢م
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٣,٣٣٣,٣٣٣	٢٠٢٣م
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٣,٣٣٣,٣٣٤	٢٠٢٤م
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٥م
١٧,٥٠٠,٠٠٠	١٧,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٦م
٣١٥,٧٨٢,٣٠٩	٤٥٠,٩٤١,٧٨٠	

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

10. منافع الموظفين

تمثل منافع الموظفين ما يلي:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
١٧,٨٦٣,١٨٢	١٧,٨٥٤,٧٦٨	منافع نهاية الخدمة للموظفين
٢,٤٣٦,١٧٧	٢,٤٣٦,١٧٧	المنافع المحتجزة للموظفين
٢٠,٢٩٩,٣٥٩	٢٠,٢٩٠,٩٤٥	

1.10 وصف عام لخطة منافع نهاية الخدمة للموظفين

تطبق المجموعة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدماتهم، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزامات سداد المنافع عند استحقاقها.

يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصاريف المنافع المدرجة في قائمة الدخل الشامل الموحدة والمبالغ المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة.

فيما يلي الحركة في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٢٠,٣٤٣,٩٢٥	١٧,٨٦٣,١٨٢	١ يناير
٢,٥٥٢,٠١٢	٢,٣٨٩,٥٢٣	تكلفة الخدمة الحالية
٦١٩,٣٧١	٦١٥,٩١١	تكلفة الفائدة
٣,١٧١,٣٨٣	٣,٠٠٥,٤٣٤	مجموع المبلغ المثبت في الربح أو الخسارة
		إعادة القياس:
(٨٢٩,٠٥٣)	(٥٤٦,٥٦٥)	أرباح الخبرة
٢١٩,٠٣٥	(٤٢,٣٣٦)	(الخسارة) الربح من التغيرات في القروض المالية
١٢٦,٥٥٦	-	خسارة من التغيرات في الافتراضات الديموغرافية
(٤٨٣,٤٦٢)	(٥٨٨,٩٠١)	أرباح اكتوارية
(٥,١٦٨,٦٦٤)	(٢,٤٢٤,٩٤٧)	مدفوعات المنافع
١٧,٨٦٣,١٨٢	١٧,٨٥٤,٧٦٨	٣١ ديسمبر

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٠. منافع الموظفين (تتمة)

٢.١٠ الافتراضات الاكتوارية

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٣,٨٠٪ سنوياً	١,٨٠٪ سنوياً	معدل الخصم
٤,٦٥٪ سنوياً	٢,٣٠٪ سنوياً	زيادات الرواتب المستقبلية
٠,١٧٪ سنوياً	٠,١٧٪ سنوياً	معدل الوفيات
٦٥ سنة	٦٥ سنة	سن التقاعد

٣.١٠ تحليل الحساسية

فيما يلي تحليل الحساسية الكمية للافتراضات الهامة على التزامات المنافع المحددة:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
الزيادة / (النقص)		
		معدل الخصم:
(١,٤٢١,٧٠٥)	(١,٨٣٨,٨٣٥)	زيادة بنسبة ١٪ في معدل الخصم
١,٦٥٤,٥١٩	١,٢١٠,٢٩٨	نقص بنسبة ١٪ في معدل الخصم

زيادات الرواتب المستقبلية:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
١,٤٨٩,٥٥٨	٩٣٩,٥٨٢	زيادة بنسبة ١٪ في معدل زيادة الرواتب
(١,٢٩٩,٤٧٦)	(١,٦٢٢,٨١٥)	نقص بنسبة ١٪ في معدل زيادة الرواتب

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه بناءً على منهج يقوم باستقراء أثر التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية الفترة التي أعدت عنها القوائم المالية. يقوم تحليل الحساسية على التغير في الافتراضات الرئيسية مع بقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يمثل تحليل الحساسية التغيرات الفعلية في التزام منافع نهاية الخدمة لأنه من غير المحتمل بأن تكون التغيرات في الافتراضات مستقلة عن بعضها.

٤.١٠ تحليل الاستحقاق

فيما يلي تحليل الاستحقاق المتوقع للالتزامات غير المخصومة المتعلقة بالتزامات منافع الموظفين:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٦,٣٥١,٠٢٥	٦,٨٣٤,٤٣٤	١ - ٥ سنة
١٩,٩٢٠,٦٣٦	١٣,٧٣٨,٤٤٥	أكثر من ٥ سنوات

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٦- مستحقات ومطلوبات أخرى

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
٥٩,٢٠٣,٤٩٧	٥٥,٦٥٤,٢٧٥		دفعات مقدمة من عملاء
٤٦,١٨٩,١٠٣	٤٨,٩٢٥,٧٦٢	١-١٦	تكلفة البنية التحتية المستحقة في المستقبل
٢٧,٧٤٤,٢٩٥	٢٨,٤٩١,٦٢٨	٨	مطلوبات إيجارية
١٦,٠٩٢,٩٧٣	٢١,٦١٧,٨٤٢		محتجزات دائنة
٢٣,٨٩٦,٨٤٦	١٤,٩٢٢,٥٠٣	٢-١٦	مصاريف مستحقة
١٣,٢٠١,٥٤٠	١٤,٨٦٨,٦٠١		ذمم دائنة إلى موردين
١٤,٣٤٩,٠٤٣	١٢,٩٦٦,٣٩٨		مستحقات للضمان والإصلاحات
١١,٧٤٨,١١٩	١٠,٩٤٧,٧٠٦		رواتب وأجور ومزايا مستحقة
٤,٧١٠,٠١٩	٢,٧٦١,٢٤٤		أتعاب مهنية مستحقة
٩٠٧,٦٦٤	١,٧٥١,٩٦٢		ودائع ضمان للمستأجر
٤٤١,٣١٢	١٠٥,٤٧٩	٣-١٦	أدوات مالية مشتقة
٤٢,٣٥٠,٠٠٠	-	١٨	توزيعات أرباح مستحقة
٩,٧٤٦,١٢٠	٦,٢٧٥,٢٩٧		أخرى
٢٧٠,٥٨٠,٥٣١	٢١٩,٢٨٨,٦٩٧		
ناقصاً: الجزء غير المتداول			
(٧,٨٧٨,٣٦٩)	(٨,٠١١,٢٤٥)		مخصصات ضمان وإصلاحات
٢٦٢,٧٠٢,١٦٢	٢١١,٢٧٧,٤٥٢		مستحقات ومطلوبات أخرى - متداولة

١-١٦ تمثل التكلفة اللاحقة المستحقة القابلة للتوزيع تكاليف البنية التحتية المستقبلية وغيرها من التكاليف العامة الأخرى المتعلقة بقطع الأراضي وتكلفة البناء المتعلقة بالعقارات المباعة.

٢-١٦ تتكون المصاريف المستحقة من المستحقات المتعلقة بالإيجار والمرافق وتكاليف الشراء (الذمم الدائنة المتعلقة بمصاريف التشغيل وتكاليف التسويق الخاصة بمركز تجاري).

٣-١٦ أدوات مالية مشتقة

تتعرض المجموعة لتذبذبات في أسعار الفائدة المختلفة للقروض البنكية. لدى المجموعة استراتيجية لإدارة مخاطر أسعار الفائدة تستخدم مقايضات أسعار الفائدة لتحول اقتصادياً جزء من دينها ذي معدل الفائدة المتغير إلى دين ذي معدل ثابت.

يتميز الرصيد المتناقص لعقود مقايضة سعر الفائدة بخيارات تغطية تحمي المجموعة من التقلبات السلبية لسعر الفائدة ضمن نطاق محدد. وتبعاً لعقد مقايضة سعر الفائدة، تدفع المجموعة سعراً ثابتاً سنوياً وتلقى سعراً متغيراً لشهر واحد معروض من البنك زائداً هوامش سنوياً.

بلغت القيمة الاسمية لعقود مقايضات أسعار الفائدة للسنة مبلغ ١٠,٧٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٣٢,٢٦ مليون ريال سعودي). نتج عن القيمة العادلة لمقايضات معدل الفائدة خسارة بمبلغ ٨١٠,٩٠٤ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، (٢٠١٩م: ٣٠٥,٥٠٦ ريال سعودي) والتي تم الإفصاح عنها في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن التكاليف المالية.

تتم تسوية المطلوبات المالية عادة في ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. وبالتالي، تعد القيم الدفترية لهذه الأرصدة مقارنة قيمها العادلة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٧. أمور تتعلق بالزكاة

١.١٧ مكونات الوعاء الزكوي

تقدم الشركة وشركاتها التابعة السعودية المملوكة بالكامل إقرارات زكوية على أساس موحد. تتألف المكونات الرئيسية للوعاء الزكوي وفق نظام الزكاة وضريبة الدخل من حقوق المساهمين والمخصصات في بداية السنة والقروض البنكية والدخل المقدر الخاضع للزكاة ناقصاً الخصومات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمصنع والمعدات والاستثمارات وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٥٨, ٢٪ من الوعاء الزكوي التقريبي (باستثناء صافي الدخل المعدل للسنة) وبنسبة ٥, ٢٪ من صافي الدخل المعدل للسنة.

٢.١٧ مخصص الزكاة

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٢٤,١١٧,٦٧٤	١٤,٦٨٧,٨٨١	١ يناير
		مخصص:
١٠,٩٢٧,٦٢٤	٩,٢٤٨,٤١٣	السنة الحالية
١٩,٠٩٨,٢٣٩	-	السنوات السابقة
(٣٩,٤٥٥,٦٥٦)	(٨,٥٠٧,١٩٣)	مدفوعات
١٤,٦٨٧,٨٨١	١٥,٤٢٩,١٠١	٣١ ديسمبر

٣.١٧ وضع الربوط النهائية

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري وشركاتها التابعة السعودية المملوكة لها بالكامل

تقوم الشركة وشركاتها التابعة المملوكة بالكامل المسجلة في المملكة العربية السعودية بتقديم إقراراتها الزكوية على أساس موحد وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة»).

أنهت الشركة ربوطها الزكوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م وقدمت الشركة إقراراً لسنة ٢٠١٩ م.

ديار

أنهت ديار ربوطها الزكوية حتى ٢٠١١ م وقدمت إقراراتها الزكوية للسنوات من ٢٠١٢ إلى ٢٠١٩ م.

كينان للاستثمار

قدمت شركة كنان للاستثمار إقراراتها الزكوية حتى ٢٠١٩ م ولم تستلم أي ربوط حتى الآن.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٨- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة من ١٦٩,٤٠٠,٠٠٠ سهم بمبلغ ١٠ ريال سعودي لكل سهم مملوك كما يلي:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	نسبة الملكية	بلد التأسيس (الجنسية)	الاسم
%٢٩,٩	%٢٩,٩		سعودية	شركة مجموعة صافولا
%٨,٨٧	%٨,٨٧		سعودية	مجموعة جريز
%٩,٠٤	%٩,٠٤		سعودية	شركة القدس
%٦,٧٨	%٦,٧٨		سعودي	بنك البلاد
%٤٥,٤١	%٤٥,٤١		سعودية	مساهمون آخرون
%١٠٠,٠٠	%١٠٠,٠٠			

خلال ٢٠١٩ م، بلغت توزيعات أرباح المساهمين المعلنة مبلغ ٨٤,٧ مليون ريال سعودي (٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد) ودفعت الشركة مبلغ ٤٢,٣٥ مليون ريال سعودي في ٢٠١٩ م و٤٢,٣٥ مليون ريال سعودي في ٢٠٢٠ م نقداً.
تم إدراج توزيعات الأرباح غير المدفوعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م البالغة ٤٢,٣٥ مليون ريال سعودي ضمن «مستحقات ومطلوبات أخرى». راجع الإيضاح ١٦.

١٩- احتياطي نظامي

بموجب متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على الشركة أن تحول ١٠٪ من الربح للسنة إلى احتياطي نظامي حتى يعادل ٣٠٪ من رأس مالها. إن الاحتياطي غير متاح للتوزيع على المساهمين في الشركة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠. أمور تتعلق بأطراف ذات علاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على مساهمي الشركة وأقاربهم والشركات الزميلة والشقيقة وكبار موظفي الإدارة في المجموعة. يتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

(أ) المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال العادية المدرجة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والأرصدة الناتجة عن ذلك موجزة أدناه:

الاسم	العلاقة	طبيعة المعاملات	المعاملات خلال السنة		الأرصدة الختامية في ٣١ ديسمبر	
			٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
مدرج ضمن الذمم المدينة التجارية (إيضاح ٩)						
شركة العزيزية بنده المتحدة	شركة تابعة لمساهم	إيرادات إيجار	٣٢,٨٧٧,٥٨٥	٣١,٦٣٠,٥١٩	١,٠٨٨,٨٤٣	٢,٤٦٦,٢٦١
امتياز العربية	شركة تابعة لمساهم	إيرادات إيجار	١,١١٠,٤٠٧	١,٠٠٩,٩٣١	٢٩٧,٧٤٨	١٤٤,٣٦٢
شركة هرفي للخدمات الغذائية المحدودة	شركة تابعة لمساهم	إيرادات إيجار	٢٢٥,٩٠١	٣٧٩,٨٥٦	٢٤٩,١٩٩	٣٦٣,٧٠١
شركة جرير للتسويق	مساهم	إيرادات إيجار	٢,٤٠٨,٤٠١	٢,٣٩٨,٠٢١	٩,٣٥١	-
أمين شاكر	مساهم	بيع عقارات قيد التطوير	-	-	-	١٠,٧٢٢,٤٤٥
بنك البلاد	مساهم	إيرادات إيجار	١٤٤,٠٧٣	١٤٣,٦٨٠	-	٥٥٦,٦٧٦
مدرج في مبالغ مدفوعة مقدما وموجودات أخرى (إيضاح ١٠)						
هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة	شركة شقيقة	شراء خدمات البناء	٣١,٩٨٤,٥٤٠	-	١٧,٤٥٦,٠٨٧	-
مدرج ضمن مستحقات ومطلوبات أخرى (إيضاح ١٦)						
شركة جرير للتسويق	مساهم	إيرادات إيجار	٢,٤٠٨,٤٠١	٢,٣٩٨,٠٢١	-	(٧٧٧,٧١٨)

لدى المجموعة ارتباط بمبلغ ١٢٢,١٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١٦١,٨٩ مليون ريال سعودي) هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة (مدرج ضمن المطلوبات المحتملة والارتباطات) (إيضاح رقم ٢٩).

(ب) يشمل الأشخاص الإداريون الرئيسيون للمجموعة الرئيس المالي والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي ونائب الرئيس (الموارد البشرية وخدمات الشركات) ورئيس العمليات - التطوير الحضري والمشاريع والرئيس التنفيذي للعمليات - مراكز التسوق. يتم اعتماد المكافآت والمعاملات مع كبار المديرين من قبل لجنة التعويضات والمكافآت المعينة من قبل مجلس الإدارة.

(ج) بلغت أتعاب حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجان المجلس الأخرى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ٧٨٤,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩م: ١٣٢,١٠٥ ريال سعودي).

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢١- إيرادات

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
٢٠٥,٢٠٢,٦٤٥	١٩٤,٨٨٥,١٤٥	إيرادات تأجير من عقود إيجار تشغيلية
٢١٩,٣٦٣,٦٠٤	٦٦,٧٧٠,٣٣٠	بيع عقارات تحت التطوير - في نقطة زمنية معينة
٤٢٤,٥٦٦,٢٤٩	٢٦١,٦٥٥,٤٧٥	

إن الإيرادات من بيع عقارات تحت التطوير التي من المتوقع أن يتم إثباتها في المستقبل حسب التزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها في تاريخ التقرير هي بمبلغ ٢٦,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ٣٩,٣٦ مليون ريال سعودي).

٢٢- تكاليف الإيرادات

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاح	
٦٨,٤٢٢,٦٨٣	٦٩,١٩٩,١٤٢	٦.٥	استهلاك
١٧٦,٣٤٣,٢٢٨	٤٧,٨٥٨,٢٢١	١١	تكلفة عقارات قيد التطوير مبيعة
١٧,٦٧٨,٧٨١	١٠,١٥٠,٤٤٢		رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
١٢,٢٥٦,٩٨٣	٨,٤٦٩,٢٦٩		نفقات تأمين
٩,٠٩٠,٣٥٢	٧,٥٨١,٢٥٩		إصلاحات وصيانة
٧,٩٦١,١٩٤	٦,٢٣٣,٣٨٩		نفقات تنظيف
٨,٦٥٦,٤٦٩	٤,٥٩٠,٨٤٨		مرافق
٦,٨١٠,٠٤١	٢,٩٤٥,٥٥٦		بنية تحتية وتكاليف متعلقة بها
٤,٨٨٢,٧٤٩	١,٩٠٣,٣٦٧		أخرى
٣١٢,١٠٢,٤٨٠	١٥٨,٩٣١,٤٩٣		

٢٣- مصاريف بيع وتسويق

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاح	
١١,٩٢٥,٦٠٠	٤,٠١٦,٦٨٦		مصاريف دعاية وترويج
٤٦٤,٤٢٥	٤٨١,٧٧٠		رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
١٤,٥٥٠	١٨,٢٩٩	٦	استهلاك
١٢,٤٠٤,٥٧٥	٤,٥١٦,٧٥٥		

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٤. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
١٩,٨٩٧,٥١٠	١٨,٨٥٠,٨٩٩		رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
٤,٣١٦,٠٢٩	٣,٤٨٤,٩٤٥	٦	استهلاك
٥,٠٦٩,٧٥٩	٣,٣٧٦,١٦٠		مصروف الصيانة
٤,٠٠٤,٥٦١	٣,٢٧٥,٨٨٦	١-٢٤	ضريبة أراضي
١,٦٣٣,٢٩٨	٢,٥٩٦,٨١٢		معلومات واتصالات
٥,١٨٣,٣٣٠	١,٦١٠,٦٠٨		أتعاب مهنية
٤,٩٩٩,٣٦٣	٢,٩٨٦,١٨٤		أخرى
٤٥,١٠٣,٨٥٠	٣٦,١٨١,٤٩٤		

١-٢٤ تمثل ضريبة الأراضي الضريبة التي تفرضها وزارة الإسكان على قطع الأراضي غير الخاضعة للتطوير والتي تحتفظ بها المجموعة.

٢٥. إيرادات تشغيلية أخرى

٢٠١٩م	٢٠٢٠م		
١٧٦,٥٧٦	-		ربح من بيع عقارات استثمارية
-	١٨,٦٤٥		ربح من بيع ممتلكات ومصنع ومعدات
٤١٦,١٨٧	٤,٩٩٨,٨٩٢		أخرى*
٥٩٢,٧٦٣	٥,٠١٧,٥٣٧		

* أخرى تتعلق بشكل رئيسي بعكس تكلفة البنية التحتية المستقبلية المستحقة و المبالغ المستحقة الأخرى ذات صلة.

٢٦. خسارة تشغيلية أخرى

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
-	٤٧,٢٣٨,٨٨٥	٣٥	إلغاء إثبات الذمم المدينة التجارية

٢٧. تكاليف تمويل

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
١٠,٩٤١,٣٥٦	١٠,٦٤٥,٨٧٢		فائدة على المطلوبات الإيجارية
٨,٩١٥,٠٠٦	١,٢٥٥,٦٤٦		تكاليف تمويل على القروض البنكية - تورق
٣٧٠,٩٦٤	٤٠٧,٣٤٠	١٤	إطفاء نفقات مؤجلة
٢٠,٢٢٧,٣٢٦	١٢,٣٠٨,٨٥٨		

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٨- إيرادات تمويل

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح
٩,٢٢٣,٣٢٣	٦٩١,١٢٥	إيرادات الفوائد على ودائع المرابحة لأجل
٦,١٠٩,٤٠٣	٦,٨٢٢,٧٣٨	إيرادات الفوائد على الذمم المدينة طويلة الأجل
١٥,٣٣٢,٧٢٦	٧,٥١٣,٨٦٣	

٢٩- مطلوبات محتملة وارتباطات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، كان لدى المجموعة خطابات ضمان قائمة بمبلغ ٠,٤١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٣,٤٣ مليون ريال سعودي) بلغت النفقات الرأسمالية التي تعاقدت عليها المجموعة لمشاريعها العقارية قيد التنفيذ، ولم يتم تكبدها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تقريبا ١٣٢,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢٩٥,٩ مليون ريال سعودي).

٣٠- ربحية السهم الواحد

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة أرباح سنة الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
١٧,٩٢٨,٩٦٥	٤٨٦,٤٨٣	الربح العائد لملاك الشركة
١٦٩,٤٠٠,٠٠٠	١٦٩,٤٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,١٠٦	٠,٠٠٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

ليس لدى الشركة أي أسهم محتملة مخفضة وبالتالي فإن ربحية السهم المخفضة هي نفس ربحية السهم الأساسية.

٣١- معلومات التدفقات النقدية

صافي الدين / التدفقات المالية	مطلوبات إيجارية	قروض	ذمم دائنة لمساهمين	نقد مقيد	نقد وما يعادله (بما في ذلك ودائع مرابحة لأجل)	
(٥٤٦,١٠٤,٨٢٧)	(٢٢١,٧٠٩,٧٠٤)	(٧٨٠,٥٧٤,٢٠٢)	(٧٢,٧٧٢,٨٩٠)	١٣,٧٦٨,٥٩٢	٥١٥,١٨٣,٣٧٧	١ يناير ٢٠١٩م
(١٠,٩٤١,٣٥٦)	(١٠,٩٤١,٣٥٦)	-	-	-	-	فائدة على مطلوبات إيجارية
١٤٤,٧١٣,٩٦٩	١٦,٨٧٨,٤٤٤	٤٧٠,٢٦٠,٠٣١	٧٢,٧٧٢,٨٩٠	٤,٥٦٤,٦٠٤	(٤١٩,٧٦٢,٠٠٠)	التدفقات النقدية
(٤١٢,٣٣٢,٢١٤)	(٢١٥,٧٧٢,٦١٦)	(٣١٠,٣١٤,١٧١)	-	١٨,٣٣٣,١٩٦	٩٥,٤٢١,٣٧٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(١٠,٦٤٥,٨٧٢)	(١٠,٦٤٥,٨٧٢)	-	-	-	-	فائدة على مطلوبات إيجارية
(٥٣,٥٦٣,٤٦٢)	٢٣,٣٣٤,٢٤٣	(١٣٧,٧١٦,٧٣٥)	-	(١١,٥٨٩,٦٠٥)	٧٢,٤٠٨,٦٣٥	التدفقات النقدية
(٤٧٦,٥٤١,٥٤٨)	(٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥)	(٤٤٨,٠٣٠,٩٠٦)	-	٦,٧٤٣,٥٩١	١٦٧,٨٣٠,٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٢- جدول الحاقلي لمعلومات غير نقدية

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
		معاملات تشغيلية واستثمارية وتمويلية غير نقدية
٧٦,٥٦٥,٢٧٦	-	إعادة التصنيف بين العقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية
٤٢,٣٥٠,٠٠٠	-	توزيعات أرباح معلن عنها ولكن غير مدفوعة
١٢,٨٦٤,٦٧٢	-	ذمم مدينة من بيع عقارات استثمارية

٣٣- الحصص غير المسيطرة

١-٢٢ فيما يلي المعلومات المالية المختصرة للشركات التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة. وإن المبالغ المفصّل عنها هي المبالغ قبل حذف أي معاملات بين شركات المجموعة.

ديار		كينان للاستثمار		
٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
				قائمة المركز المالي المختصرة
٦٩٤,٨٢٧,٥١٦	٧٤٤,٥٥٧,٥٠٨	-	-	موجودات غير متداولة
(٣١٥,٧٧٤,٣٢٦)	(٣٠٠,٩١٤,٥١٦)	-	-	مطلوبات غير متداولة
٣٧٩,٠٥٣,١٩٠	٤٤٣,٦٤٢,٩٩٢	-	-	صافي الموجودات غير المتداولة
١١٢,٠٢٩,٦١١	١١٢,٠٥٥,٤٤٩	٢٢,٨٠٢,٣٤٣	-	موجودات متداولة
(٧٧,٧٨٨,٤٣٩)	(١٣٣,٧٣٠,٥٤٣)	(٥٠٣,١٠١)	-	مطلوبات متداولة
٣٤,٢٤١,١٧٢	(٢١,٦٧٥,٠٩٤)	٢٢,٢٩٩,٢٤٢	-	صافي الموجودات المتداولة
٤١٣,٢٩٤,٣٦٢	٤٢١,٩٦٧,٤٢٢	٢٢,٢٩٩,٢٤٢	-	صافي الموجودات
١٦٨,٢٧٥,٣٩٦	١٧٠,٦٠١,٤٢٩	٥,٥٧٤,٨١١	-	حصص غير مسيطرة متراكمة
				قائمة الدخل الشامل المختصرة
٥٣,٦١٦,١٠٢	٤١,٨٠٠,١٦٦	-	-	إيرادات
(١٠,٠٤٦,٦٥٩)	٨,٦٧٣,٠٦٤	(٥٦٢,٥٠٠)	-	(الخسارة)/ الربح للسنة
(٤,٠٦١,٨٦٥)	٢,٣٢٦,٠٣٢	(١٤٠,٦٢٤)	-	(خسارة)/ دخل مخصص لحصة غير مسيطرة
				قائمة التدفقات النقدية المختصرة
٤٣,٧٧٦,١٠٦	٢٣,٣٦٧,١٠٧	(٧٩٧,٦٥٧)	-	التدفقات النقدية (المستخدمة في)/ من الأنشطة التشغيلية
(١٧,١٢٢,٦٧٤)	(٥١,٦٦٧,٧٣٥)	-	-	التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(٣٢,٥٦٥,١٤٧)	٣١,١٠٠,٠٠٠	-	-	التدفقات النقدية الناتجة من/ (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٥,٩١١,٧١٥)	٢,٧٩٩,٣٧٢	(٧٩٧,٦٥٧)	-	صافي (النقص) / الزيادة في النقد

يتم تصفية كنان للاستثمار خلال السنة. راجع الإيضاح رقم ٤.

٢-٢٣ تأثير معاملة الاقتناء على حصص غير مسيطرة دون تغيير في السيطرة

خلال يونيو ٢٠١٧م، دفعت الشركة مبلغ ٨,٣ مليون ريال سعودي للأقلية من مساهمي شركة أكوان الكونية للتطوير العقاري المحدودة («أكوان») للاستحواذ على نسبة ٢,٩٪ من ملكية أكوان. في تاريخ هذا الاستحواذ، تجاوزت قيمة أكوان الدفترية المبلغ المدفوع البالغ ٦,٨ مليون ريال سعودي والذي تم إثباته ضمن حقوق الملكية على أنه تأثير معاملة الاستحواذ على حصص غير مسيطرة دون تغيير في السيطرة. في ١٨ سبتمبر ٢٠١٧م، استحوذت الشركة على نسبة ٥٩,٥٧٪ في ديار من شركة أكوان وتمت تصفية أكوان.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٤. الأدوات المالية

١.٣٤ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن قبضه من بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين الأطراف المشاركة في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في حالة عدم وجودها، في أفضل سوق يكون متاحاً للمجموعة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الوفاء به.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستخدم المجموعة بيانات السوق التي يمكن رصدها بأقصى قدر ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.
 - المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المستوى ١ والتي يمكن رصدها للأصل أو الالتزام إما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
 - المستوى ٣: مدخلات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق يمكن رصدها (مدخلات لا يمكن رصدها).
- في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تقاس جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة.

٢.٣٤ إطار إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة المجموعة من خلال لجانه المختلفة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار عمل إدارة المخاطر لدى المجموعة. إن سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة مصممة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ووضع حدود وضوابط ملائمة لها ومراقبتها مع الالتزام بتلك الحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بشكل منتظم بما يعكس آثار التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة، من خلال تدریباتها وإدارة المعايير والإجراءات، إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وبنّاءة، يستطيع من خلالها كل موظف أن يدرك المهام والالتزامات الملقة على عاتقه.

تتولى إدارة المجموعة الإشراف على كيفية قيام الإدارة بالالتزام بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر بالشركة وفحص مدى كفاية إطار عمل إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها الشركة. وتتولى إدارة المراجعة الداخلية مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة في دورها الإشرافي. وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بمراجعات منتظمة وبصفة خاصة على الضوابط والإجراءات الرقابية ويتم إبلاغ النتائج إلى الإدارة.

تعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة عن الأدوات المالية:

- مخاطر السوق (مخاطر العملة ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر السعر)
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٤. الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٤ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

(أ) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر أن تؤثر التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم، على دخل المجموعة أو قيمة حصتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها ضمن مقاييس مقبولة، مع تعظيم العائد.

تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

١. مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة التي تنتج من التعرض لعملة مختلفة في سياق أعمالها الاعتيادية. خلال السنة، لم تجر المجموعة أي معاملات جوهريّة بعملة أخرى خلاف الريال السعودي.

٢. مخاطر سعر الفائدة

مخاطر سعر الفائدة هي التعرض للمخاطر المختلفة المرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للمجموعة والتدفقات النقدية. تدير المجموعة مخاطر أسعار الفائدة عبر المراقبة الدورية لمخاطر أسعار الفائدة لأدواتها المالية التي تحمل فائدة.

وتكون مطلوبات المجموعة المحملة بفائدة، والتي تتمثل بشكل رئيسي في القروض البنكية، بأسعار فائدة متغيرة، والتي تخضع لإعادة التسعير. تحتفظ المجموعة باستراتيجية إدارة مخاطر أسعار الفائدة التي تستخدم أدوات مشتقة مثل مقايضات أسعار الفائدة لتحويل جزء من دينها ذي معدل الفائدة المتغير إلى دين ذي معدل ثابت. (انظر إيضاح رقم ١٦-٣). يتم إدارة مخاطر أسعار الفائدة للمجموعة من قبل إدارة المجموعة على أساس شهري.

تشتمل الموجودات المالية المحملة بالفائدة على ودائع المرابحة قصيرة الأجل ذات معدلات الفائدة الثابتة. ولذلك، فهي غير معرضة لمخاطر معدلات الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة.

إن الذمم المدينة التجارية (المتداولة) والموجودات المتداولة الأخرى والمطلوبات المتداولة الأخرى لا تحمل فوائد وتمتد لفترة أقل من سنة، لذا يفترض ألا وجود لمخاطر معدلات فائدة مصاحبة لهذه الموجودات والمطلوبات المالية.

إن الذمم المدينة التجارية (غير المتداولة) لا تحمل فوائد لمدة تتراوح ما بين سنة إلى سنتين ويتم إثباتها بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد السائد في السوق.

فيما يلي بيان سعر الفائدة للأدوات المالية للمجموعة التي تحمل فائدة كما تم الإبلاغ عنها لإدارة المجموعة:

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	إيضاح	
٣,٠٢٧,١١٣	٧٣,٥٣٢,٦٩٢	١٣, ١٠	موجودات مالية
٣١٠,٣١٤,١٧١	٤٤٢,٣١٤,١٧١	١٤	مطلوبات مالية

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٤. الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٤ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

٢. مخاطر سعر الفائدة (تتمة)

فيما يلي حساسية سعر الفائدة:

يتأثر الربح أو الخسارة بتكلفة فائدة أعلى/ أقل من الاقتراض البنكي، والذي يحمل سعر فائدة متغير، نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة.

أثر قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر،

٢٠١٩ م		٢٠٢٠ م		مطلوبات مالية تحمل فائدة متغيرة
(النقص)	الزيادة	(النقص)	الزيادة	
(٢,٣٠٩,٢٢٠)	٢,٣٠٩,٢٢٠	(٢,٩٤٦,٧٧٥)	٢,٩٤٦,٧٧٥	سعر الفائدة - ٠,٧٥ %
(٤,٦١٨,٤٣٩)	٤,٦١٨,٤٣٩	(٥,٨٩٣,٥٤٩)	٥,٨٩٣,٥٤٩	سعر الفائدة - ١,٥ %

٣. مخاطر الأسعار

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر الأسعار حيث أنها لا تحتفظ بأوراق مالية تمثل حقوق الملكية أو سلع.

(ب) مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم مقدرة طرف في أداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. ليس لدى المجموعة أي تركيز لمخاطر الائتمان باستثناء الذمم المدينة التجارية كما هو مبين في الإيضاح ٩.

للحد من التعرض لمخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطوير عملية الموافقة الرسمية حيث يتم تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستمرة لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء القائمين بانتظام.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للمجموعة كما في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	إيضاح	
١٤٤,٠٧١,٤٠٠	١١٤,٩٩٧,٩٣٩	٩	ذمم مدينة تجارية، صافي من خسارة الانخفاض في القيمة
٧٨,٧٦٠,٤٩٩	٨١,٦٤٧,٤٨٣	١٠	ذمم مدينة مؤجلة لعقود إيجار
٩٢,٢١٤,٠١٩	٩٤,٠٥١,٨٨٣	١٣	نقد لدى البنك
٣,٠٢٧,١٣٣	٧٣,٥٣٢,٦٩٢	١٣, ١٠	ودائع مراوحة لأجل
١٨,٣٣٣,١٩٦	٦,٧٤٣,٥٩١	١٢	نقد مقيّد
١,٥٢٩,٧٣٥	١,٤٣٥,٠٨٥	١٠	سكن الموظفين وسلف أخرى
٣٣٧,٩٣٥,٩٨٢	٣٧٢,٤٠٨,٦٧٣		

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٤. الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٤ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

٣. مخاطر الأسعار (تتمة)

يتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية، (أي نقد لدى البنك ونقد مقيد وودائع مربحة لأجل) وفقاً لسياسة الشركة. تتعامل الشركة مع بنوك ذات سمعة جيدة والتي لها تصنيفات ائتمانية للدرجة الاستثمارية ويمكن تقييم جودة ائتمان الموجودات المالية بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية. إن مخاطر الائتمان محدودة على النقد في البنوك والنقد المقيد وودائع المربحة لأجل حيث أنه يتم الاحتفاظ بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة تتراوح من A٢ فما فوق. يعتبر سكن الموظفين والدفوعات المقدمة 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، فإنه لا يوجد أي مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع الفترات المعروضة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار، تطبق المجموعة النهج المبسط لرصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والتي تسمح باستخدام مخصص الخسارة المتوقعة على مدار عمر الذمم المدينة التجارية دون مكون تمويل جوهري. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، يتم تجميع الذمم المدينة التجارية بناءً على خصائص الائتمان وتواريخ التخلف عن السداد. علاوة على ذلك، تتضمن الخسائر الائتمانية المتوقعة المعلومات المستقبلية.

يتم تعديل معدلات الخسارة السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على العوامل الاقتصادية الكلية التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة التضخم لكي يكون العامل الأكثر ملاءمة، وعليه تقوم بتعديل معدلات الخسارة السابقة بناءً على التغيرات المتوقعة في هذا العامل.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٤ الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٤ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

٣. مخاطر الأسعار (تتمة)

(ب) مخاطر الائتمان (تتمة)

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية بما في ذلك الذمم المدينة التجارية والذمم الإيجار المؤجلة المدينة من العملاء:

مخصص الخسارة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٣,٧٠٥,٣٥٠	١٥٨,٤٥٦,٦١٩	٢٪	متداولة (غير متأخرة السداد)
٥,٩٤٥,٩٤٩	٤٤,٤٠٢,٣٣٠	١٣٪	متأخرة السداد من ١ إلى ٩٠ يوماً
١,٧٨٩,٨٧٩	٥,٤٠٨,٧٢٨	٣٣٪	متأخرة السداد من ٩١ إلى ١٢٠ يوماً
١,٠٦١,١٢٢	٢,٢٧٩,٤٥٣	٤٧٪	متأخرة السداد من ١٢١ إلى ١٨٠ يوماً
١,٦٢٢,٥٠٢	٢,٧٣٠,٨٩٧	٥٩٪	متأخرة السداد من ١٨١ إلى ٢٧٠ يوماً
١,٠٧٥,٣٩٧	١,٠٧٥,٣٩٧	١٠٠٪	متأخرة السداد من ٢٧١ - ٣٦٠ يوماً
٦,١٩٣,٤٤٠	٦,١٩٣,٤٤٠	١٠٠٪	متأخرة السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً
٢,٥٠٧,٨٠٣	-	-	مخصص محدد
٢٣,٩٠١,٤٤٢	٢٢٠,٥٤٦,٨٦٤	-	

مخصص الخسارة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
١,٤٣٥,٣١٧	١٤٤,٤٠٢,٦٩٩	١٪	متداولة (غير متأخرة السداد)
٩٨٧,٦٤٩	٢٣,٦٩٦,٠٢٨	٤٪	متأخرة السداد من ١-٣٠ يوماً
٢,٢٨٤,٠٩٤	١٢,٦٩١,١١٧	١٨٪	متأخرة السداد من ٣١-٦٠ يوماً
١,٨١٠,٢٣٤	٦,١٤٣,٩٠٣	٢٩٪	متأخرة السداد من ٦١ - ٩٠ يوماً
٢,٦٠٢,٩٣٢	٧,٤٤٩,١٢٠	٣٥٪	متأخرة السداد من ٩١ - ١٢٠ يوماً
٢,٧١٤,٨٦٧	٤,٥٩٦,٤٤١	٥٩٪	متأخرة السداد من ١٢١-١٨٠ يوماً
٢,٦٦٠,٢٠٣	٤,٠٠٦,٧٢٣	٦٦٪	متأخرة السداد من ١٨١ - ٣٦٠ يوماً
٤,٠٩١,٤٧٥	٤,٠٩١,٤٧٥	١٠٠٪	متأخرة السداد لأكثر من ٣٦٠ يوماً
٢,٣٦٦,٢٠٩	-	-	مخصص محدد
٢٠,٩٥٢,٩٨٠	٢٠٧,٠٧٧,٥٠٦	-	

يتم شطب الموجودات المالية فقط عندما:

١. يكون التأجير أو الذمم المدينة الأخرى متأخرة السداد لمدة سنة واحدة على الأقل.
٢. لا يوجد أي توقع معقول لاستردادها.

عندما يتم شطب الموجودات المالية، تستمر المجموعة في ممارسة الأنشطة التنفيذية في محاولة لاسترداد ذمم عقد الإيجار المدينة المطلوبة. عند القيام بالاسترداد، وبعد الشطب، يتم إثبات المبالغ المستردة كدخل آخر في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

إن التصنيف الائتماني للبنوك التي يتم الاحتفاظ بالأرصدة لديها يتخطى تصنيف درجة الاستثمار. وإن التصنيف الائتماني للأطراف المقابلة الأخرى غير متوفر من مصادر خارجية وقامت الإدارة بتقييم مخاطر الائتمان الداخلية من الأطراف المقابلة الأخرى على أنها قليلة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٤ الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٤ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

٣. مخاطر الأسعار (تتمة)

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة منشأة ما على توفير السيولة اللازمة لمقابلة الارتباطات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة بالتأكد على أساس منتظم بأن الأموال الكافية متوفرة من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزم بها للوفاء بأي ارتباطات مستقبلية.

(ج) مخاطر السيولة (تتمة)

فيما يلي الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	أقل من ٦ أشهر	من ٦ أشهر إلى سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	المجموع
مستحقات ومطلوبات أخرى	١٣٧,٠٥٥,٥٨٠	٧٤,٢٢١,٨٧٢	١٢,١٢٣,٢١٤	٢٢٣,٤٠٠,٦٦٦
قروض بنكية	١٣,٧٨١,٩٠٢	٤١,٩٦٥,٨٩٣	٤٢٢,٠٧٨,٧٩٢	٤٧٧,٨٢٦,٥٨٧
مطلوبات إيجارية	١١,٠٩٧,٧١٨	١٧,٣٩٣,٩١٠	٢٤٩,٠٩٠,١٥٨	٢٧٧,٥٨١,٧٨٦
	١٦١,٩٣٥,٢٠٠	١٣٣,٥٨١,٦٧٥	٦٨٣,٢٩٢,١٦٤	٩٧٨,٨٠٩,٠٣٩
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	أقل من ٦ أشهر	من ٦ أشهر إلى سنة واحدة	أكثر من سنة واحدة	المجموع
مستحقات ومطلوبات أخرى	١٩٠,٦٧٢,٩٦٦	٧٢,٠٢٨,١٩٦	١٢,٨٣٣,٠٣٣	٢٧٥,٥٣٥,١٩٥
قروض بنكية	٧,٤٦٨,١٣٨	١٥,٨٦٤,٠٩٥	٣٧٢,٣٧٧,٠٠٥	٣٩٥,٧٠٩,٢٣٨
مطلوبات إيجارية	١١,٠٩٧,٧١٨	١٦,٦٤٦,٥٧٧	٢٧٣,١٧١,٧٣٤	٣٠٠,٩١٦,٠٢٩
	٢٠٩,٢٣٩,٨٢٢	١٠٤,٥٣٨,٨٦٨	٦٥٨,٣٨١,٧٧٢	٩٧٢,١٦٠,٤٦٢

بالإضافة إلى ذلك، لدى المجموعة تسهيلات بنكية غير مستخدمة بمبلغ ٢٦٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١٩٧ مليون) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م للوفاء بمتطلبات السيولة. تصل صلاحية التسهيلات البنكية غير المستخدمة إلى ١٥٠ مليون ريال سعودي حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م و ١١٠ مليون ريال سعودي حتى ٣١ يناير ٢٠٢٢م.

تدار مخاطر السيولة من خلال المتابعة المنتظمة بما يضمن توفر ما يكفي من الموارد المالية والتسهيلات البنكية والتسهيلات الائتمانية الأخرى للوفاء بأي ارتباطات مستقبلية للمجموعة.

(د) إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو ضمان الحفاظ على نسب رأس مال مناسبة لدعم أعمالها وزيادة العائد على استثمار المساهمين.. يشمل هيكل رأس المال جميع مكونات حقوق المساهمين. تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله في ضوء التغييرات التي تطرأ على الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. للحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع رأس المال.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
٤١٢,٣٣٢,٢١٤	٤٧٦,٥٤١,٥٤٨	صافي الدين (أ)
٢,٠٢٨,٨١٢,٧٧٧	٢,٠٢٦,٧١٤,١٩٣	حقوق الملكية (ب)
٢,٤٤١,١٤٤,٩٩١	٢,٥٠٣,٢٥٥,٧٤١	مجموع رأس المال (أ + ب)
%١٧	%١٩	نسبة المديونية (أ / (أ + ب))

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٥- أثر فيروس كورونا المستجد

تفشيت جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم، مما تسبب في تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. أدت جائحة فيروس كورونا («كوفيد-١٩») إلى حالة من عدم اليقين في البيئة الاقتصادية العالمية. وأعلنت السلطات المالية والنقدية على المستوى المحلي والدولي تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة.

استجابة لانتشار كوفيد-١٩ في المملكة العربية السعودية وما يترتب على ذلك من تعطيل للأنشطة الاجتماعية والاقتصادية في الأسواق، قامت إدارة المجموعة بتقييم آثاره على عملياتها بشكل استباقي واتخذت سلسلة من التدابير الوقائية، بما في ذلك إنشاء فرق وعمليات إدارة الأزمات المتواصلة، لضمان صحة وسلامة موظفيها وعملائها والمستهلكين والمجتمع عموماً. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في تطوير وبيع العقارات وفي تشغيل وصيانة وتأجير المتاجر والمساحات في مراكزها التجارية. بالتالي، ونتيجة لذلك، أثر جائحة فيروس كورونا على أعمال المجموعة حيث أن المراكز التجارية ظلت مغلقة منذ فترة خلال العام. وبالتالي قامت المجموعة بمنح إعفاءات من الإيجار للمستأجرين خلال الفترة المذكورة أعلاه بينما واصلت المجموعة تكبدها لبعض النفقات الثابتة وشبه المتغيرة التي أثرت على الأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

فيما يلي تقييم الأثر الذي نفذته المجموعة بسبب حالات عدم التأكد التي تسبب بها كوفيد-١٩

(١) مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة للإيجارات المؤجلة من عقود إيجار محلات

قامت المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة موجوداتها المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة. تمت إعادة تقييم نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة بسبب أثر كوفيد-١٩ والتقلبات المتوقعة في الظروف الاقتصادية وحدث تخلف عن السداد وما إلى ذلك، والتي من المحتمل أن تؤدي إلى زيادة في مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة للإيجارات المؤجلة من عقود إيجار المحلات بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ «الأدوات المالية». وهذا بشكل رئيسي يعود إلى زيادة في مخاطر الطرف الآخر (مخاطر التخلف عن السداد) من قبل المستأجرين والمعلماء الآخرين. تم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على مجموعة من الظروف الاقتصادية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ومع الأخذ بالاعتبار بأن الوضع سريع التطور، فإن المجموعة أخذت بأثر التقلبات العالية في العوامل الاقتصادية الكلية المستقبلية عند تحديد شدة واحتمالية السيناريوهات الاقتصادية لتحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة. وعليه، بلغ الأثر على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار مبلغ ٢,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وتستمر المجموعة في مراقبة الوضع وأثره على الخسارة الائتمانية المتوقعة وستقوم بعمل التعديلات الضرورية عند الاقتضاء.

(٢) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

كم هو موضح أعلاه، تأثرت أعمال المراكز التجارية للمجموعة من بمستويات الإشغال الضئيلة وبالإغلاق المؤقت بسبب الخطوات التي اتخذتها الحكومة السعودية لاحتواء تفشي كوفيد-١٩. تشمل المجالات الرئيسية للتقييم تقديرات لأثر التدفقات النقدية المستقبلية بسبب انخفاض الإشغال ومعدلات الخصم، التي تعكس عدم التأكد المتزايد. شهد الاقتصاد أيضاً انخفاضاً في الأسعار الإجمالية للعقارات بسبب كوفيد-١٩. قيّمت المجموعة ما إن كان هناك أي مؤشرات على الانخفاض في قيمة كل الموجودات غير المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. قامت المجموعة بتحليل حساسية للقيمة العادلة للموجودات غير المالية للمجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، على أساس عملية التقييم التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلون بشكل مستقل للمجموعة. نتيجة لذلك، خلصت المجموعة إلى عدم وجود خسارة انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية. لمزيد من المعلومات بخصوص الموجودات غير المالية الجوهرية في المجموعة، أي: عقارات استثمارية وقيد التطوير، راجع الإيضاحين ٥ و ١١ على التوالي. ومع ذلك، بعد آثار جائحة كوفيد-١٩، تجدر الإشارة إلى أن هناك زيادة في التقلبات في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، ولا سيما سوق التجزئة والأراضي المخصصة للتطوير. نتيجة لذلك، أصبحت القيم الآن أكثر حساسية. حتى تاريخ التقييم، لم يكن هناك سوى عدد محدود من المعاملات والتأثيرات الكاملة على السوق من جائحة كوفيد-١٩ (على سبيل المثال في سياق سوق الإيجار والقيمة السوقية والجدول الزمني للبناء والعوائد ومعدلات الخصم) لا تزال غير معروفة مما يزيد من المخاطر والأحكام حول التقييمات.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٥- أثر فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) (تتمة)

(٣) تكلفة الإيرادات وتكلفة البنية التحتية المستحقة

قامت المجموعة بمراجعة التكلفة المقدرة لإنجاز المشاريع لتقدير تكلفة الإيرادات وتكلفة البنية التحتية المستحقة. تضمنت هذه التقديرات على أحكام هامة وعدم تأكد جوهرى متعلق بالتغيرات المحتملة في تكلفة الإنشاء المستحقة وأوامر التعديل وتكلفة الوفاء بالتزام ضمني آخر وبنود أخرى ناتجة عن التقلبات التي تسبب فيها كوفيد-١٩. نتيجة لهذا، خلصت الإدارة إلى أنه لا توجد تعديلات مطلوبة في التكاليف المقدرة لإكمال المشاريع.

(٤) إيرادات إيجار من عقود إيجار تشغيلية وإلغاء إثبات الذمم المدينة التجارية

كجزء من التزام المجموعة بتقديم الدعم للمستأجرين خلال تفشي كوفيد-١٩، قدّمت المجموعة ترتيبات لإعفاءات الإيجار لبعض المستأجرين، وتمت المحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ «الأدوات المالية» ونتيجة لذلك، قامت المجموعة بإلغاء إثبات الذمم المدينة التجارية بسبب إطفاء جزئي لذمم الإيجار المدينة (إيضاح ٢٦).

(٥) موجودات حق الاستخدام ومطلوبات إيجارية

قامت المجموعة بتأجير قطع أراضي لأغراض مراكز تجارية بعقود طويلة الأجل كما هو مذكور في الإيضاح ٨. قام المؤجر لأحد المراكز التجارية بمنح إيجار وإعفاء من الإيجار لمدة شهرين بمبلغ ١,٦٧ مليون ريال سعودي. وفقاً لامتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد-١٩ تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦. تعاملت المجموعة مع هذا الإعفاء من الإيجار على أنه دفعة إيجارية متغيرة سلبية في بيان الدخل الشامل الموحدة.

(٦) مساعدات حكومية

قدمت الحكومة والجهات الحكومية في المملكة العربية السعودية مبادرات مختلفة لمساعدة الشركات خلال الأوقات التي يسودها عدم التأكد. خلال السنة، قام البنك المركزي السعودي (ساما) في المملكة العربية السعودية، بدفع الفائدة نيابةً عن المجموعة بمبلغ ٧,٩ مليون ريال سعودي للمقرض، وهو بنك تجاري قام نتيجة لذلك بتخفيض تكلفة التمويل للشركة خلال السنة.

إن التفشي سريع التطور، بسبب وجود عدم تأكد جوهرى حول مدته المتوقعة وأثره المحتمل على الاقتصاد العام وعلى عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، من الصعب تقييم الأثر المستقبلي للأحوال المتغيرة بيقين في هذه المرحلة، مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الاقتصادية المحدودة المتوفرة لتحديد أثر التفشي على الاقتصاد وعلى قطاع العقارات. ومع ذلك، مع إطلاق اللقاحات تتوقع المجموعة أن حالة عدم التأكد ستنتهي وسيقل الأثر السلبي على العمليات والأداء.

٣٦- الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م لإصدارها من قبل مجلس إدارة المجموعة في ١١ مارس ٢٠٢١م (الموافق ٢٧ رجب ١٤٤٢هـ).



شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
وتقرير المراجع المستقل



تقرير المراجع المستقل إلى السادة / مساهمي شركة كنان الدولية للتطوير العقاري المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة كنان الدولية للتطوير العقاري ("الشركة") وشركاتها التابعة (مجتمعين "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ما قمنا بمراجعتنا

تتألف القوائم المالية الموحدة للمجموعة مما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، التي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

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

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

الاستقلال

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

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

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

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.



تقرير المراجع المستقل إلى السادة / مساهمي شركة كنان الدولية للتطوير العقاري المحترمين (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بعملية المراجعة للمجموعة، ونظّل المسؤولين الوحيديين عن رأينا.

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

برايس وترهاوس كوبرز

مفضل عباس علي
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٤٧



٢٠ شعبان ١٤٤٣ هـ
٢٣ مارس ٢٠٢٢

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٠م	٢٠٢١م		
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
٢,٣٦٢,٢٦٣,٧٥٧	١,٩٥٠,٢١٢,٥١٤	٥	عقارات استثمارية
٣٦,١٨٢,٢٥٨	٢٥,٢٤٥,٩٢٤	٦	ممتلكات ومعدات
١,٠٩٥,٦٢٣	٩٧١,٦٣٧	٧	موجودات غير ملموسة
١,٢٣٢,٠٠٠	-	٩	ذمم مدينة تجارية
٦٩,٢١٦,٦٠٤	٦٨,٣١٥,٧٢٤	١٠	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,٤٦٩,٩٩٠,٢٤٢	٢,٠٤٤,٧٤٥,٧٩٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
٤١,٠٨٩,٩٤٧	٦٥,٧٥٦,١٦١	١٠	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٠٤,٩٢٦,٧٢٨	٤٢٣,٧٩٥,٢١٦	١١	عقارات قيد التطوير
١١٣,٧٦٥,٩٣٩	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	٩	ذمم مدينة تجارية
٦,٧٤٣,٥٩١	١٣,٣٥١,٢٥٦	١٢	نقد مقيّد
١٦٧,٨٣٠,٠١٢	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	١٣	نقد وما يماثله
٤٣٤,٣٥٦,٢١٧	٧٨٤,٣١١,٤٥٤		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٩٠٤,٣٤٦,٤٥٩	٢,٨٢٩,٠٥٧,٢٥٣		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
٣٩٢,٩٠٣,٢٩٧	٦٠٧,٣٦٤,٥٩٤	١٤	اقتراضات بنكية
٢٠,٢٩٠,٩٤٥	٢١,٤٧٩,٧٥٠	١٥	التزامات منافع الموظفين
١٧٤,٥٩٢,٦١٧	١٥٧,٣٣١,٧٣٣	٨	مطلوبات إيجارية
٨,٠١١,٢٤٥	٨,٢٤٦,٨٦٥	١٧	مطلوبات أخرى
٥٩٥,٧٩٨,١٠٤	٧٩٤,٤٢٢,٩٤٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
٥٥,١٢٧,٦٠٩	١٠,٨١٩,٨٠٣	١٤	استحقاق متداول لاقتراضات بنكية
١٥٧,٣٩٦,٥٣٧	١٧٤,٧٩١,٥٧٦	١٦	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
٥٣,٨٨٠,٩١٥	٦٣,٦٨٨,٣٣٩	١٧	مطلوبات أخرى
١٥,٤٢٩,١٠١	٤٠,٥٩٢,١١٧	١٨	زكاة مستحقة الدفع
٢٨١,٨٣٤,١٦٢	٢٨٩,٨٩١,٨٣٥		مجموع المطلوبات المتداولة
٨٧٧,٦٣٢,٢٦٦	١,٠٨٤,٣١٤,٧٧٧		مجموع المطلوبات
حقوق الملكية			
١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩	رأس المال
١٣٢,١٥٨,٦٧٣	١٥٠,٠٠٩,٧٦١	٢٠	احتياطي نظامي
٢٣,١٣٠,٥٨٦	١٦١,٧٨٥,١١٤		أرباح مبقاة
٦,٨٢٣,٥٠٥	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٥	تأثير معاملة الاستحواذ على حصص غير مسيطرة دون تغيير في السيطرة
١,٨٥٦,١١٢,٧٦٤	١,٥١٨,٦١٨,٣٨٠		حقوق الملكية العائدة لملاك الشركة
١٧٠,٦٠١,٤٢٩	٢٢٦,١٢٤,٠٩٦	٢٥	حصص غير مسيطرة
٢,٠٢٦,٧١٤,١٩٣	١,٧٤٤,٧٤٢,٤٧٦		مجموع حقوق الملكية
٢,٩٠٤,٣٤٦,٤٥٩	٢,٨٢٩,٠٥٧,٢٥٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٠م	٢٠٢١م		
٢٦١,٦٥٥,٤٧٥	٦٢٥,٧٠٦,٧٨٩	٢٣	إيرادات
(١٥٨,٩٣١,٤٩٣)	(٤٤٨,٢٥٧,٨٣٩)	٢٤	تكلفة الإيرادات
١٠٢,٧٢٣,٩٨٢	١٧٧,٤٤٨,٩٥٠		إجمالي الربح
(٤,٥١٦,٧٥٥)	(١٢,٣٦٤,١٥٨)	٢٥	مصاريف بيع وتسويق
(٣٦,١٨١,٤٩٤)	(٤٤,٢٠٤,٨٣٨)	٢٦	مصاريف عمومية وإدارية
(٢,٩٤٨,٤٦٢)	(٦,٧٧٤,٦٢٩)	٩	الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
٥,٠١٧,٥٢٧	٨٧,٧٠٤	٢٧	إيرادات أخرى
(٤٧,٢٢٨,٨٨٥)	١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	٢٨	أرباح / (خسائر) تشغيلية أخرى
١٦,٨٥٥,٩٢٣	٢٧٦,٩٥٢,٠٨٨		ربح التشغيل
(١٢,٣٠٨,٨٥٨)	(١٣,٦٤٧,١٩٢)	٢٩	تكاليف تمويل
٧,٥١٣,٨٦٣	٣,٤٢٨,٦٥٢	٣٠	إيرادات تمويل
(٤,٧٩٤,٩٩٥)	(١٠,٢١٨,٥٤٠)		تكاليف تمويل، بالصافي
١٢,٠٦٠,٩٢٨	٢٦٦,٧٣٣,٥٤٨		الربح قبل الزكاة
(٩,٢٤٨,٤١٣)	(٣٢,٧٠٠,٠٠٠)	١٨	الزكاة
٢,٨١٢,٥١٥	٢٣٤,٠٣٣,٥٤٨		الربح للسنة
			الدخل الشامل الآخر
٥٨٨,٩٠١	(٨٣٠,٢٦٥)		إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
			مجموع الدخل الشامل للسنة
٣,٤٠١,٤١٦	٢٣٣,٢٠٣,٢٨٣		
			الربح للسنة العائد إلى:
٤٨٦,٤٨٣	١٧٨,٥١٠,٨٨١		ملاك الشركة
٢,٢٢٦,٠٢٢	٥٥,٥٢٢,٦٦٧	٣٥	حصص غير مسيطرة
٢,٨١٢,٥١٥	٢٣٤,٠٣٣,٥٤٨		
			مجموع الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
١,٠٧٥,٣٨٤	١٧٧,٦٨٠,٦١٦		ملاك الشركة
٢,٢٢٦,٠٢٢	٥٥,٥٢٢,٦٦٧		حصص غير مسيطرة
٣,٤٠١,٤١٦	٢٣٣,٢٠٣,٢٨٣		
			ربحية السهم العائدة إلى ملاك الشركة
٠,٠٠٣	١,١٤	٣٢	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

المجموع	حصص غير مسيطرة	العائدة إلى ملاك الشركة				رأس المال	
		المجموع	تأثير معاملة الاستحواذ على حصص غير مسيطرة دون تغير في السيطرة	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي		
٢,٠٢٦,٧١٤,١٩٣	١٧٠,٦٠١,٤٢٩	١,٨٥٦,١١٢,٧٦٤	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٣,١٣٠,٥٨٦	١٣٢,١٥٨,٦٧٣	١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢١م
٢٣٤,٠٣٣,٥٤٨	٥٥,٥٢٢,٦٦٧	١٧٨,٥١٠,٨٨١	-	١٧٨,٥١٠,٨٨١	-	-	الربح للسنة
(٨٣٠,٢٦٥)	-	(٨٣٠,٢٦٥)	-	(٨٣٠,٢٦٥)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
٢٣٣,٢٠٣,٢٨٣	٥٥,٥٢٢,٦٦٧	١٧٧,٦٨٠,٦١٦	-	١٧٧,٦٨٠,٦١٦	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	(١٧,٨٥١,٠٨٨)	١٧,٨٥١,٠٨٨	-	تحويل إلى احتياطي نظامي
(٢١,١٧٥,٠٠٠)	-	(٢١,١٧٥,٠٠٠)	-	(٢١,١٧٥,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ١٩-١)
(٤٩٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٤٩٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	(٤٩٤,٠٠٠,٠٠٠)	انخفاض في رأس المال (إيضاح ١٩-٢)
١,٧٤٤,٧٤٢,٤٧٦	٢٢٦,١٢٤,٠٩٦	١,٥١٨,٦١٨,٣٨٠	٦,٨٢٣,٥٠٥	١٦١,٧٨٥,١١٤	١٥٠,٠٠٩,٧٦١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٢,٠٢٨,٨١٢,٧٧٧	١٧٣,٨٥٠,٢٠٧	١,٨٥٤,٩٦٢,٥٧٠	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٢,٢٦١,٦٤٤	١٣١,٨٧٧,٤٢١	١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٠م
٢,٨١٢,٥١٥	٢,٣٢٦,٠٣٢	٤٨٦,٤٨٣	-	٤٨٦,٤٨٣	-	-	الربح للسنة
٥٨٨,٩٠١	-	٥٨٨,٩٠١	-	٥٨٨,٩٠١	-	-	الدخل الشامل الآخر
٣,٤٠١,٤١٦	٢,٣٢٦,٠٣٢	١,٠٧٥,٣٨٤	-	١,٠٧٥,٣٨٤	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	(٢٨١,٢٥٢)	٢٨١,٢٥٢	-	تحويل إلى احتياطي نظامي
(٥,٥٠٠,٠٠٠)	(٥,٥٧٤,٨١٠)	٧٤,٨١٠	٧٤,٨١٠	-	-	-	شراء الحصص غير المسيطرة (إيضاح ٤)
-	-	-	(٧٤,٨١٠)	٧٤,٨١٠	-	-	ربح من تصفية شركة تابعة (إيضاح ٤)
٢,٠٢٦,٧١٤,١٩٣	١٧٠,٦٠١,٤٢٩	١,٨٥٦,١١٢,٧٦٤	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٣,١٣٠,٥٨٦	١٣٢,١٥٨,٦٧٣	١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

للمسلة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٠م	٢٠٢١م	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
١٢,٠٦٠,٩٢٨	٢٦٦,٧٣٣,٥٤٨	الربح قبل الزكاة
تعديلات لـ:		
٧٢,٧٠٢,٣٨٦	٧١,٨٤٦,٩٨٠	٦.٥ استهلاك
١٢١,٦٥٥	١٦٢,٦١٨	٧ إطفاء موجودات غير ملموسة
٢,٩٤٨,٤٦٢	٦,٧٧٤,٦٢٩	٩ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
-	(١٦٢,٧٥٩,٠٥٩)	٢٨ عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد
-	١٣٦,١٥٣,٦٩١	الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية محتفظ بها لإيرادات الإيجار
٣,٠٠٥,٤٣٤	٢,٦١٠,٤٩٠	١٥ مخصص التزامات منافع الموظفين
(١٨,٦٤٥)	٦,٩٢٣	خسارة / ربح من بيع ممتلكات ومعدات
٤,٧٩٤,٩٩٥	١٠,٢١٨,٥٤٠	٣٠.٢٩ تكاليف تمويل، بالصافي
٤٧,٢٣٨,٨٨٥	-	٢٨ إلغاء إثبات قيمة الذمم المدينة التجارية
تغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية		
(٢٣,٣٦٢,٥٢٨)	(٤,٦٧٩,٩٠٥)	ذمم مدينة تجارية
(١٨,٨٣٩,٣٧١)	(٢٣,٧٦٥,٣٣٤)	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٣٩,٩٢١,٣٩١	١٥١,٥٧٣,١١٥	١١ عقارات قيد التطوير
(١٥,١٥٠,٥٣٥)	(١١,٤٩٢,٣٢٢)	١٢ رصيد نقد مقيد مقبوض
٢٦,٧٤٠,١٤٠	٤,٨٨٤,٦٥٧	١٢ رصيد نقد مقيد مصروف
(٦,٥٢٤,٣٥٥)	٥,٦٦٩,٤٧٤	ذمم دائنة تجارية مطلوبات أخرى
(٣٢١,٦٠٥)	٢٧,٢٠٢,٤٦٣	مطلوبات أخرى
٧٥١,٩١٥	٢٣٨,٢٠١	إيرادات تمويل مستلمة
(٩٣٩,٣٨٢)	(٦,٨٧٩,١٥٨)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٨,٥٠٧,١٩٣)	(٧,٥٣٦,٩٨٤)	١٨ زكاة مدفوعة
(٢,٤٢٤,٩٤٧)	(٢,٢٥١,٩٥٠)	١٥ التزامات منافع موظفين مدفوعة
١٣٤,١٩٧,٦٣٠	٤٦٤,٧١٠,٦١٧	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(١٢٧,٣٦٢,٣٩٦)	(٩٥,٠٦٣,٩٩٠)	٥ مدفوعات لإضافات للعقارات الاستثمارية
(٤٣٨,٧٤١)	(٢٩٦,٣٤٢)	٦ مدفوعات لإضافات لممتلكات ومعدات
-	(٣٨,٦٣٢)	٧ مدفوعات لإضافات لموجودات غير ملموسة
٩,٠٧١,٣٨٠	٧,٧٨٤,١٢٠	متحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
٢٥,٠٠٥	-	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٥,٥٠٠,٠٠٠)	-	٤ مدفوعات لشراء حصة غير مسيطرة
(١٢٤,٢٠٤,٧٥٢)	(٨٧,٦١٤,٨٤٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٢٤,٠٠٠,٠٠٠	متحصلات من اقتراضات بنكية
(١٠٨,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٤٧,٠٠٠,٠٠٠)	سداد اقتراضات بنكية
(٩٠٠,٠٠٠)	(١,٠٠٠,٠٠٠)	١٤ رسوم معاملة مدفوعة عن اقتراضات بنكية
(٢٣,٣٣٤,٢٤٣)	(٣٢,٦٥١,٥١٠)	٨ مطلوبات إيجارية مدفوعة
(٤٢,٣٥٠,٠٠٠)	(٢١,١٧٥,٠٠٠)	١-١٩ توزيعات أرباح مدفوعة
-	(٤٩٤,٠٠٠,٠٠٠)	٢-١٩ تخفيض في رأس المال
٦٥,٤١٥,٧٥٧	(٣٧١,٨٢٦,٥١٠)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٧٥,٤٠٨,٦٣٥	٥,٢٦٩,٢٦٣	صافي التغيرات في النقد وما يماثله
٩٢,٤٢١,٣٧٧	١٦٧,٨٣٠,٠١٢	نقد وما يماثله في بداية السنة
١٦٧,٨٣٠,٠١٢	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	١٣ نقد وما يماثله في نهاية السنة
٣٤ معلومات تكميلية غير نقدية		

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

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١- معلومات عن الشركة

تتكون شركة كنان الدولية للتطوير العقاري («الشركة») وشركاتها التابعة (معاً «المجموعة») من الشركة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية. تأسست الشركة كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ٣١٤/ك بتاريخ ١٥ رمضان ١٤٢٩هـ (١٥ سبتمبر ٢٠٠٨م). قبل تحولها إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، كانت الشركة تعمل كشركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ الصادر في جدة في ٢٣ صفر ١٤٢٥هـ (الموافق ١٣ أبريل ٢٠٠٤م).

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في شراء وبيع العقارات، وفي بناء وتشغيل وصيانة وتأجير العقارات السكنية والتجارية. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، امتلكت المجموعة ١٠ مراكز تجارية (٢٠٢٠م: ١٠ مراكز تجارية) وقطع أراضي مختلفة.

يقع المركز الرئيسي للشركة في المركز السعودي للأعمال، شارع المدينة، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية.

إن الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة مدرجة أدناه. لدى هذه الشركات التابعة رأس مال يتكون فقط من أسهم عادية مملوكة مباشرة من قبل المجموعة، وتتساوى نسبة حصص الملكية مع حقوق التصويت التي تحتفظ بها المجموعة ما لم يذكر غير ذلك. إن بلد التأسيس هو أيضاً مقر العمل الرئيسي.

نسبة الملكية		رقم السجل التجاري	بلد التأسيس	اسم الشركات التابعة
٢٠٢٠م	٢٠٢١م			
٪١٠٠	٪١٠٠	٤٠٣٠٢٢٢٠١١	المملكة العربية السعودية	شركة مشارف الدولية المحدودة («مشارف»)
٪١٠٠	٪١٠٠	٤٠٣٠٢٣٤٥٩٨	المملكة العربية السعودية	شركة كنان العمران المحدودة («كنان العمران»)
٪١٠٠	٪١٠٠	٤٠٣٠٢٧٤٣٦٣	المملكة العربية السعودية	شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة («التعمير»)
٪٥٩,٥٧	٪٥٩,٥٧	٤٠٣٠١٨٧٩٠٨	المملكة العربية السعودية	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري المحدودة («ديار»)

إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة.

تشمل أهداف مشارف وكنان العمران وديار الاحتفاظ بقطع الأراضي للاستخدام غير المحدد، أي زيادة رأس المال وشراء وتطوير وبيع العقارات.

لم تبدأ شركة التعمير عملياتها التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٢- أسس الإعداد

استجابة لانتشار فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في المملكة العربية السعودية وما نتج عنه من اضطرابات للأنشطة الاجتماعية والاقتصادية على مدار السنتين السابقتين، تواصل الإدارة تقييم آثاره على عملياتها بشكل استباقي. لا تزال التدابير الوقائية التي اتخذتها المجموعة في أبريل ٢٠٢٠م سارية المفعول بما في ذلك التباعد الاجتماعي والتنظيف الدقيق لأماكن العمل، والحد من السفر غير الضروري، وإعلانات التوعية بالصحة على مستوى الأفراد، ووصول الأفراد الملقحين بالكامل إلى مرافق المكاتب لضمان صحة وسلامة موظفيها، والعلاء والمجتمع الأوسع. تم تلقيح جميع موظفي المجموعة بشكل كامل بجرعتين على الأقل من اللقاحات والإدارة تشجع على الجرعات المعززة. استناداً إلى المركز المالي، لا تعتقد الإدارة وجود أي مخاطر جوهرية تتعلق بمبدأ الاستمرارية.

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية مبينة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل منتظم على كافة السنوات المعروضة، ما لم يُذكر غير ذلك.

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقللة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

لقد اختارت المجموعة أن تعرض قائمة منفردة للدخل الشامل وأن تعرض مصاريفها حسب وظيفتها.

تقوم المجموعة بتقديم التقارير حول التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية باستخدام الطريقة غير المباشرة. يتم الإفصاح عن عمليات اقتناء وإضافات العقارات قيد التطوير كتدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية ويتم الإفصاح عن عمليات اقتناء وإضافات العقارات الاستثمارية كتدفقات نقدية من الأنشطة الاستثمارية لأن هذا يعكس بشكل مناسب الأنشطة التجارية للمجموعة.

١.٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، ما لم يذكر غير ذلك.

هذه القوائم المالية الموحدة معروضة بالريال السعودي، وهو العملة الوظيفية لمنشآت المجموعة. إن عملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي أيضاً. وتم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٢.٢ المعايير الجديدة والتعديلات السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١م

تتطبق المعايير والتفسيرات التالية لأول مرة على فترات التقارير المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١م:

العنوان	المتطلبات الرئيسية	تاريخ السريان	الأثر
إصلاح مؤشر سعر الفائدة المرحلة ٢ - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لمعالجة المشكلات التي تنشأ خلال إصلاح مؤشر سعر الفائدة، بما في ذلك استبدال المؤشر القياسي بآخر بديل.	في أغسطس ٢٠٢٠م، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لمعالجة المشكلات التي تنشأ خلال إصلاح مؤشر سعر الفائدة، بما في ذلك استبدال المؤشر القياسي بآخر بديل.	١ يناير ٢٠٢١م	لم يكن للتعديل أي أثر على المبالغ المشبته في الفترات السابقة، ومن غير المتوقع أن يؤثر بشكل جوهري على الفترات الحالية أو المستقبلية.
امتيازات الإيجار المتعلقة كوفيد-١٩ - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦	نتيجة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، تم منح امتيازات إيجار للمستأجرين. قد تتخذ هذه الامتيازات أشكالاً متنوعة، بما في ذلك تأجيل سداد دفعات وتأجيل مدفوعات الإيجار. في مايو ٢٠٢٠م، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ «عقود الإيجار» حيث يوفر للمستأجرين خياراً لمعاملة امتيازات الإيجار المؤهلة بنفس الطريقة التي يقومون بها إذا لم تكن هناك تعديلات على الإيجار. في كثير من الحالات، ينتج عن ذلك احتساب الامتياز كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة التي منحت خلالها.	١ أبريل ٢٠٢١م	راجع إيضاح ٨

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣.٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة والتي لم تصبح سارية بعد

فيما يلي المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات المحاسبية التي تم نشرها والتي ليست إلزامية على فترات التقرير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ولم تطبقها المجموعة مبكرًا:

العنوان	المتطلبات الرئيسية	تاريخ السريان	الأثر
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ « عقود التأمين»	تم إصدار المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ في مايو ٢٠١٧م كبديل للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين.	١ يناير ٢٠٢٢م	ليس لدى التعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية والمستقبلية.
ممتلكات ومصنع ومعدات: متحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦	يحظر التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ الممتلكات والمصنع والمعدات أي منشأة من أن تقتطع من تكلفة بند الممتلكات والمصنع والمعدات أي متحصلات مقبوضة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد الأصل للاستخدام على الوجه المقصود منه. كما يوضح التعديل أيضًا أنه على المنشأة أن «تختبر ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح» عند قيامها بتقييم الأداء الفني والمادي للأصل. علمًا بأن الأداء المالي للأصل غير ذي صلة بهذا التقييم.	١ يناير ٢٠٢٢م	ليس لدى التعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية والمستقبلية.
الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣	تم إجراء بعض التعديلات البسيطة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ تجميع المنشآت لتحديث مراجع الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية وإضافة استثناء لإثبات المطلوبات والمطلوبات المحتملة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة والتفسير رقم ٢١ الرسوم. كما تؤكد التعديلات أيضًا على أنه لا ينبغي إثبات الموجودات المحتملة في تاريخ الاستحواذ.	١ يناير ٢٠٢٢م	ليس للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية والمستقبلية.
عقود مكلفة - تكلفة الوفاء بعقد تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧	يوضح التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ أن التكاليف المباشرة لتنفيذ العقد تتضمن التكاليف الإضافية لتنفيذ العقد ومخصص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقود. وقبل إثبات مخصص منفصل للعقد المكلف، تقوم المنشأة بإثبات أي انخفاض في القيمة تكون قد وقعت على الموجودات المستخدمة في تنفيذ العقد.	١ يناير ٢٠٢٢م	ليس للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية والمستقبلية.
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي للدورة ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	تم الانتهاء من التحسينات التالية في مايو ٢٠٢٠م: - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية - يوضح الرسوم التي يجب تضمينها في اختبار ١٠٪ لإلغاء إثبات المطلوبات المالية. - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار - تعديل المثال التوضيحي ١٣ لإزالة الرسم التوضيحي للمدفوعات من المؤجر فيما يتعلق بتحسينات على عقار مستأجر، لإزالة أي لبس حول معالجة حوافز الإيجار. - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي للمرة الأولى - يسمح للمنشآت التي قامت بقياس موجوداتها ومطلوباتها بالقيمة الدفترية المسجلة في دفاتر الشركة الأم لقياس أي فروقات التحويل المتراكمة باستخدام المبالغ المدرجة من قبل الشركة الأم. سينطبق هذا التعديل أيضًا على الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي حصلت على نفس الإعفاء من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١. - معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١ الزراعة - إزالة مطالبة المنشآت باستبعاد التدفقات النقدية للضريبة عند قياس القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١. ويهدف هذا التعديل إلى التوافق مع المطالبة الواردة في المعيار بخضيم التدفقات النقدية على أساس ما بعد الضريبة.	١ يناير ٢٠٢٢م	ليس للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية والمستقبلية.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٣-٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة والتي لم تصبح سارية بعد (تتمة)

العنوان	المتطلبات الرئيسية	تاريخ السريان	الأثر
تصنيف المطلوبات باعتبارها متداولة أو غير متداولة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١	توضح التعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عرض القوائم المالية أن المطلوبات تصنف على أنها متداولة أو غير متداولة، استناداً إلى الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو الأحداث اللاحقة لتاريخ التقرير (مثل الحصول على تنازل أو مخالفة للتعهد). كما توضح التعديلات أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى «تسوية» التزام. يمكن أن تؤثر التعديلات على تصنيف المطلوبات، لا سيما بالنسبة للمنشآت التي أخذت في الاعتبار سابقاً نوايا الإدارة لتحديد التصنيف والنسبة لبعض المطلوبات التي يمكن تحويلها إلى حقوق ملكية.	١ يناير ٢٠٢٢م	ليس للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية والمستقبلية.
الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ في ضوء المعايير الدولية للتقرير المالي	قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل معيار المحاسبة الدولي رقم ١ لمطالبة المنشآت بالإفصاح عن السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من السياسات المحاسبية الهامة. تحدد التعديلات ما هي «معلومات ذات أهمية نسبية عن السياسة المحاسبية» وتشرح كيفية تحديد متى تكون معلومات السياسة المحاسبية ذات أهمية نسبية. وتوضح كذلك أن المعلومات التي ليست ذات أهمية نسبية عن السياسة المحاسبية لا تحتاج إلى الإفصاح عنها.	١ يناير ٢٠٢٢م	ليس للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية والمستقبلية.
تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨	يوضح التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، كيف يجب على الشركات التمييز بين التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية، وهذا التمييز مهم لأن التغيرات في التقديرات المحاسبية يتم تطبيقها بأثر مستقبلي على المعاملات المستقبلية والأحداث المستقبلية الأخرى، ولكن يتم تطبيق التغيرات في السياسات المحاسبية بشكل عام بأثر رجعي على المعاملات السابقة والأحداث الماضية الأخرى وكذلك الفترة الحالية.	١ يناير ٢٠٢٢م	ليس للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية والمستقبلية.
الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل من الشركات إثبات الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبدئي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤجلة الخاضعة للخصم والخاضعة للضريبة. ستطبق عادة على المعاملات مثل عقود إيجار المستأجرين والتزامات التفكيك وستتطلب إثبات موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة الإضافية. يجب تطبيق التعديل على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة.	١ يناير ٢٠٢٢م	ليس للتعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية والمستقبلية.

لا يتوقع أن يكون لهذه المعايير أو التعديلات أو التفسيرات أثر جوهري على المجموعة في فترات التقارير الحالية أو المستقبلية وعلى معاملاتها المستقبلية المتوقعة.

٤.٢ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة أن تطلق الإدارة أحكاماً وتقديرات وافترضاات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والتكاليف والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة بتاريخ التقرير. ومع ذلك، فإن الشكوك حول هذه الافتراضات والتقديرات من الممكن أن تؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام الذي سيتأثر في المستقبل.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى بشكل مباشر. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢- أسس الإعداد (تتمة)

٤.٢ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة (تتمة)

تشتمل الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ قائمة المركز المالي، والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى إحداث تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية، على ما يلي:

١- إثبات تكلفة الإيرادات وتكلفة البنية التحتية المستحقة

تمتلك المجموعة عدداً كبيراً من قطع الأراضي، والتي تحتوي على عدد من قطع الأراضي المنفصلة والفلل. ولتحديد تكلفة الإيرادات المرتبطة بقطع الأراضي أو الفلل المباعة خلال السنة، تقوم الإدارة بتقدير تكاليف البنية التحتية لكامل مشروع منطقة التطوير. ويتم لاحقاً تخصيص تلك التكاليف لكل قطعة أرض أو فيلا. يتم فحص هذه التقديرات بشكل منتظم كما يتم تعديلها عندما تستدعي الحاجة إلى ذلك. قد يؤدي تغير جوهري في هذه التقديرات إلى وجود تكاليف إضافية يتم تسجيلها في الفترات المستقبلية فيما يتعلق بالإيرادات المثبتة في السنة الحالية.

تظهر العقارات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ويعتبر صافي القيمة القابلة للتحقق هو أسعار البيع في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكلفة التقديرية للتنفيذ والتكلفة التقديرية لإتمام عملية البيع. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق من خلال الرجوع إلى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للاستبعاد والقيمة القابلة للاسترداد للعقار في تاريخ التقرير وفقاً للطريقة المخططة للاستبعاد. يتم تقييم سعر البيع المقدر بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ إعداد التقارير للعقارات المماثلة بعد تعديل الفروق في الموقع والمساحة وحالة التطوير والجودة. أيضاً، انظر أيضاً الإيضاح رقم ١١.

٢- تقدير القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية

يتم فحص العقارات الاستثمارية فيما يتعلق بالانخفاض في قيمتها عندما تشير الحالات أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. ويتم إثبات الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالرجوع إلى أسعار السوق للعقارات المماثلة في تاريخ التقرير بعد تعديل فروق الموقع والمساحة وحالة التطوير والجودة. انظر أيضاً الإيضاح رقم ٥.

٣- الانخفاض في القيمة مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة من عقود الإيجار

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصة في حساب الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة من عقود الإيجار. تستند مصفوفة المخصصات مبدئياً إلى معدلات التخلف عن السداد التاريخية لدى المجموعة. تقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لضبط تجربة الخسائر الائتمانية السابقة مع المعلومات المستقبلية. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التخلف عن السداد التاريخية ويتم تحليل التغييرات في التقديرات المستقبلية ويتم دمجها إذا اعتبرت ذات صلة وأهمية.

قد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة للتخلف الفعلي عن السداد للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية في الإيضاح رقم ٢٦.

٤- التزامات منافع الموظفين

إن المعيار الأكثر عرضة للتغيير هو معدل الخصم. وفيما يتعلق بتحديد معدل الخصم المناسب، يتم استخدام العوائد السوقية (في نهاية السنة) على السندات الحكومية (سندات الصكوك) بمدة تقارب مدة الالتزام. راجع إيضاح ١٥ للافتراضات المستخدمة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الأساسية المبينة أدناه بشكل منتظم في جميع الفترات المعروضة في القوائم المالية الموحدة ما لم يذكر غير ذلك.

٣.١- أسس التوحيد

(أ) شركات تابعة

الشركات التابعة هي كافة المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون المجموعة معرّضة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق فيها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر فيها كما يكون لديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال النفوذ الذي تمارسه على الشركة المستثمر فيها. وتسيطر المجموعة على وجه التحديد على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها)،
- التعرض أو الحق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى سيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لها سلطة على شركة مستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها عندما تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات على عنصر واحد أو أكثر من العناصر الثلاثة لتقييم السيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على حق السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة يتم إدراجها في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تكتسب فيه المجموعة حق السيطرة على الشركة التابعة حتى انتهاء سيطرة المجموعة عليها.

يعود الربح أو الخسارة وكل من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى حملة حقوق الملكية في الشركة الأم وإلى أصحاب الحصص غير المسيطرة، حتى وإن كان ذلك يؤدي إلى وجود عجز لدى أصحاب الحصص غير المسيطرة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة وذلك حتى تتوافق سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف بين شركات المجموعة والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة عند توحيد القوائم المالية بالكامل.

تظهر الحصص غير المسيطرة من نتائج وحقوق ملكية الشركات التابعة بشكل منفصل في قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة المركز المالي الموحدة على التوالي.

(ب) التغيرات في حصص الملكية

تُعامل المجموعة المعاملات ذات الحصص غير المسيطرة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة كمعاملات مع حملة حقوق الملكية في المجموعة. يؤدي التغير في حصة الملكية إلى إجراء تعديل بين القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة، بحيث يعكس حصصهم في الشركة التابعة. يتم إثبات أي فرق بين قيمة التعديل على الحصص غير المسيطرة وأي مقابل مدفوع أو مقبوض في احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية العائدة إلى مُلاك الشركة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١.٣ أسس التوحيد (تتمة)

عندما تتوقف المجموعة عن توحيد الاستثمار بسبب فقدان السيطرة، فإن أي حقوق محتفظ بها في المنشأة يُعاد قياسها بالقيمة العادلة مع إثبات التغير في القيمة الدفترية ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة. وتصبح هذه القيمة العادلة هي القيمة الدفترية المبدئية لأغراض الاحتساب اللاحق للحقوق المحتفظ بها باعتبارها شركة زميلة أو أصل مالي. وبالإضافة إلى ذلك، يتم المحاسبة عن أي مبالغ سبق إثباتها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك المنشأة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

ج) المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات وأي إيرادات ومصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

٢.٣ تحويل العملات الأجنبية

أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

البنود المدرجة بالقوائم المالية لكل شركة من منشآت المجموعة تقاس بعملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها المنشأة المعنية («العملة الوظيفية»).

ب) معاملات وأرصدة

يتم تحويل المعاملات إلى الريال السعودي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية تلك المعاملات وكذلك الناتجة عن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملات السائدة كما في نهاية السنة ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

٣.٣ تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس تصنيفها إلى متداولة وغير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- عندما يتوقع تحقيقها أو يقصد بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية.
- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- عندما تكون مصنفة ضمن النقد وما يماثله ما لم يكن ممنوعاً استبدالها أو استخدامها لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

تصنف المجموعة جميع الموجودات الأخرى باعتبارها غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- عندما يُتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية.
- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يُستحق تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- في حال عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى باعتبارها غير متداولة.

٤.٣ الأدوات المالية

(أ) تصنيف الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن الفئات التالية:

- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- التكلفة المطفأة.

تستند هذه التصنيفات إلى نموذج الأعمال الذي تستخدمه المجموعة في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تكون ضمن نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات بغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وتؤدي الأحكام التعاقدية إلى وجود تدفقات نقدية في تواريخ محددة بحيث تقتصر على مدفوعات أصل الدين والفائدة على الأصل القائم.

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، سيتم تسجيل الأرباح والخسائر إما ضمن الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر. ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر.

(ب) تصنيف المطلوبات المالية

تحدد المجموعة التزاماً مالياً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في حال أدى ذلك إلى استبعاد أو خفض القياس بشكل كبير أو عدم التطابق في الإثبات، أو في حال إدارة مجموعة من المطلوبات المالية ويتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة.

تمثل هذه المبالغ المطلوبات غير المدفوعة للسلع والخدمات المقدمة للمجموعة قبل نهاية السنة. وهذه المبالغ غير مضمونة وعادة ما تدفع في غضون ١٢ شهراً من تاريخ إثباتها. يتم عرض الذمم الدائنة التجارية والأخرى ضمن المطلوبات المتداولة باستثناء تلك التي تكون مستحقة الدفع خلال الدورة التشغيلية العادية للمجموعة. يتم إثبات هذه المبالغ مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

(ج) القياس المبدئي

عند الإثبات المبدئي، يتم قياس الموجودات أو المطلوبات المالية بقيمتها العادلة زائداً أو ناقصاً تكاليف المعاملة التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي. يتم قياس الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى مبدئياً بسعر المعاملة.

(د) القياس اللاحق

فيما يلي القياس اللاحق للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة:

التكلفة المطفأة: يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حيث تمثل هذه التدفقات النقدية مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط بالتكلفة المطفأة. تدرج إيرادات الفائدة من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإثبات مباشرة في الربح أو الخسارة ويتم تقديمها في أرباح / (خسائر) أخرى، بالإضافة إلى أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية، ويتم عرض الانخفاض في قيمة الموجودات المالية كبنء منفصل في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم قياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤.٣ الأدوات المالية (تتمة)

(هـ) إلغاء الإثبات

تلغي المجموعة إثبات الأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما تحوّل كافة مخاطر ومنافع ملكية الموجودات المالية.

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام المالي المذكور في العقد أو عند إلغائه أو انقضائه. يعتبر التغيير الكبير في شروط أداة الدين كإطفاء للالتزام الأصلي وإثبات التزام مالي جديد.

(و) إعادة التصنيف

تتم إعادة تصنيف الموجودات المالية عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاص بها لإدارة الموجودات المالية. على سبيل المثال، عندما تتغير نية الإدارة في الاحتفاظ بالأصل لفترة قصيرة الأجل أو طويلة الأجل، لا يُعاد تصنيف الموجودات المالية.

(ز) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في قائمة المركز المالي الموحدة حيث يكون للمجموعة حاليًا حق نافذ نظاماً بمقاصة المبالغ المحسوبة وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي أو بيع الأصل وتسوية الالتزام في نفس الوقت.

(ح) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم الخسارة الائتمانية المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المالية بالتكلفة المطفأة على أساس استطلاع المستقبل. تعتمد طريقة الانخفاض في القيمة المطبقة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار، تطبق المجموعة النهج المبسط لرصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والتي تسمح باستخدام مخصص الخسارة المتوقعة على مدار عمر الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، يتم تجميع الذمم المدينة التجارية بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأيام التخلف عن السداد. علاوة على ذلك، تتضمن الخسائر الائتمانية المتوقعة المعلومات المستقبلية.

تعتبر الأدوات الأخرى منخفضة المخاطر وتستخدم المجموعة جدول مخصصات في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة.

٥.٣ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية بخلاف المقارنات قيد التطوير

يتم فحص الموجودات غير المالية بخلاف المقارنات قيد التطوير فيما يتعلق بالانخفاض في قيمتها عندما تشير الحالات أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات الانخفاض في القيمة، والتي تمثل الزيادة في القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. لغرض تقدير الانخفاض، يتم تجميع الموجودات لأدنى حد يمكن أن يدر تدفقات نقدية منفصلة ومحددة (وحدات مدرة للنقد). يتم فحص الموجودات غير المتداولة بخلاف الشهرة، والتي سبق أن حدث انخفاض في قيمتها بغرض احتمال عكس ذلك الانخفاض، وذلك في كل تاريخ التقرير. إذا ما تم لاحقاً عكس الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، على ألا يزيد عن القيمة الدفترية فيما لو لم يتم إثبات الانخفاض في قيمة ذلك الأصل أو الوحدة المدرة للنقد في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس الانخفاض في القيمة فوراً كإيراد في قائمة الدخل الشامل الموحدة. لا يتم عكس الانخفاض في القيمة للشهرة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

٦.٣ عقارات استثمارية

يتم تصنيف الممتلكات المحتفظ بها لفترة طويلة لغرض تحقيق عائد من تأجيرها أو لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية أو للاثين معا وكذلك تلك المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق العمل الاعتيادي، والتي لا تستخدمها المجموعة، كعقارات استثمارية. تشمل العقارات الاستثمارية على أراض ومبان ومعدات وتجهيزات وتركيبات والتي تعتبر جزءاً من المباني. تشمل العقارات الاستثمارية أيضاً العقارات التي يتم تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة وتكاليف الاقتراض عند الاقتضاء.

تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة، بالصادفي من الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. وتتضمن التكاليف النفقات العائدة مباشرة لاقتناء الموجودات.

يتم عرض موجودات حق الاستخدام التي تفي بتعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية. راجع الإيضاح رقم ٧-٣ للقياس المبدئي واللاحق لموجودات حق الاستخدام.

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

عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية، لن يتم إثبات أي إيرادات وتكاليف مباشرة / تشغيلية لبيع العقارات الاستثمارية. يتم إثبات أي صافي ربح أو خسارة من استبعاد بيع العقارات الاستثمارية (المحسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية) في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

لا يتم استهلاك الأرض. يتم تحميل استهلاك العقارات الاستثمارية الأخرى في قائمة الدخل الشامل الموحدة باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكاليفها على مدى أعمارها الإنتاجية المقدر على النحو التالي:

عدد السنوات	
٢٢-٣	موجودات حق الاستخدام - الأرض المستأجرة
فترة الإيجار أو ٥٠ سنة أيهما أقصر	مبانٍ على أرض مستأجرة
٥٠-٣٠	مبانٍ على أراضٍ مملوكة
١٠-٤	معدات وتركيبات وتجهيزات

تتكون المباني على الأرض بشكل رئيسي من المراكز التجارية.

يتم تحديد الأرباح والخسائر من عمليات الاستبعاد بمقارنة العوائد مع القيمة الدفترية، ويتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للعقار الاستثماري أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. يُلغى إثبات القيمة الدفترية لأي عنصر محتسب كأصل منفصل عند استبداله. ويتم تحميل تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى على قائمة الدخل الشامل خلال فترة التقرير التي يتم تكبدها فيها.

إذا أصبح العقار الاستثماري مشغولاً من جانب المالك، يتم إعادة تصنيفه كممتلكات ومعدات. وتصبح قيمته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف بمثابة تكلفته للمحاسبة اللاحقة كممتلكات ومعدات. عندما يخضع العقار الاستثماري لتغيير في الاستخدام، ويتضح من خلال موافقة مجلس الإدارة لبدء التطوير بهدف البيع، يتم تحويل العقارات إلى «عقارات قيد التطوير» بقيمتها الدفترية للمحاسبة اللاحقة كـ «عقارات قيد التطوير». راجع الإيضاح ٣-١١ للقياس اللاحق لـ «عقارات قيد التطوير».

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٣ عقود الإيجار

(أ) المجموعة كمستأجر

١- الإثبات المبدئي

تقوم المجموعة التي تعمل كمستأجر بإثبات أصل حق الاستخدام والمطلوبات الإيجارية لجميع عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهرًا، إلا إذا كان الأصل المعني منخفض القيمة.

يتم قياس موجودات حق الاستخدام بتكلفتها والتي تشمل مبلغ القياس المبدئي لالتزام الإيجار وأي مدفوعات إيجار يتم إجراؤها في أو قبل تاريخ البدء (ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة) وأي تكاليف مباشرة مبدئية يتم تكبدها من قبل المجموعة وتقدير للتكاليف التي يتحملها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل الأساسي واستعادة الموقع الذي يقع عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب شروط وأحكام عقد الإيجار، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف للعقارات قيد التطوير.

يتم قياس المطلوبات الإيجارية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

تتضمن المطلوبات الإيجارية صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في الجوهر) ناقصًا أي حوافز إيجار مدينة.
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل وتقاس مبدئيًا بالمؤشر أو المعدل في تاريخ بدء عقد الإيجار.
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار أو الجزاءات المستحقة على ممارسة خيار الإنهاء ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من عدم ممارسة الخيار.
- أي مبالغ متوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

يتم أيضًا تضمين مدفوعات الإيجار التي يتم إجراؤها بموجب خيارات تمديد معينة بشكل معقول في قياس المطلوبات.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة، لذلك تستخدم المجموعة معدلها للاقتراض الإضافي، حيث يمثل المعدل الذي يجب على المستأجر سداده لاقتراض المبالغ الضرورية للحصول على موجودات ذات قيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بأحكام وضمن وشروط مماثلة.

٢- استهلاك موجودات حق الاستخدام

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام عمومًا على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الإيجار على أساس القسط الثابت، أيهما أقصر. إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الإنتاجي للأصل الأساسي.

يتم تحميل الاستهلاك على قائمة الدخل الشامل الموحدة باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكاليفها على مدى مدة الإيجار.

٣- القياس اللاحق

موجودات حق الاستخدام

تقوم الشركة بتطبيق نموذج التكلفة لقياس موجودات حق الاستخدام. بعد إثباتها كموجودات، يتم إدراج موجودات حق الاستخدام عند إثباتها المبدئي بمبالغ ناقصًا أي استهلاك متراكم والانخفاض في القيمة، إن وجدت.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٣ عقود الإيجار (تتمة)

مطلوبات إيجارية

تقاس المطلوبات الإيجارية لاحقاً كما يلي:

- (أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على المطلوبات الإيجارية.
- (ب) خفض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة.
- (ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات الإيجار، أو لتعكس مدفوعات الإيجار الثابتة المعدلة جوهرياً.

عندما تتعرض المجموعة لزيادات مستقبلية محتملة في مدفوعات الإيجار المتغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، لا يتم إدراجها في المطلوبات الإيجارية حتى تصبح سارية المفعول. عند سريان مفعول التعديلات على مدفوعات الإيجار بناءً على مؤشر أو معدل، يتم إعادة تقييم المطلوبات الإيجارية وتعديلها مقابل موجودات حق الاستخدام.

يتم توزيع مدفوعات الإيجار بين المبلغ الأصلي وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

(ب) المجموعة كمؤجر

١. عقود إيجار تشغيلية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية التي تكون فيها المجموعة مؤجراً ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الشامل الموحدة وذلك بطريقة القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار (انظر إيضاح رقم ٢-٢٢). تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في الحصول على عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل الأساسي ويتم إثباتها كمصروف على مدى مدة الإيجار على أساس مماثل لإيرادات الإيجار. وتدرج الموجودات المؤجرة ذات الصلة في قائمة المركز المالي الموحدة وفقاً لطبيعتها. تقوم المجموعة بإثبات إيرادات الإيجار للمدفوعات المتغيرة التي تعتمد على نسبة مبيعات المؤجر في الفترة ذات الصلة. 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.

في السنة السابقة، اختارت المجموعة المحاسبة عن تخفيف أعباء الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ بواسطة إلغاء إثبات الذمم المدينة التجارية بعد إثبات الدخل من عقود الإيجار التشغيلية طبقاً للمدة الأصلية لعقد الإيجار.

٢. عقد إيجار تمويلي

يتم تصنيف عقود الإيجار التي تقوم المجموعة فيها بتحويل كافة المخاطر والمكافآت كعقود إيجار تمويلية. تُثبت المبالغ المستحقة من مستأجرين بموجب عقود إيجار تمويلية كذمم مدينة بقيمة صافي استثمارات الشركة في عقود الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلي على مدى الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري مستمر على صافي الاستثمارات القائمة للشركة المتعلقة بعقود الإيجار.

يمثل إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التمويلي إجمالي مدفوعات الإيجار المستحقة إلى الشركة، كما يمثل صافي الاستثمارات في عقود الإيجار التمويلي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار بما في ذلك أي قيمة متبقية مضمونة يتم خصمها على أساس معدل الفائدة المتضمنة في عقد الإيجار. ويمثل الفرق بين إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار وإيرادات التمويل غير المحققة صافي الاستثمار في عقود الإيجار الذي يُدرج بصافي مخصص الانخفاض في القيمة.

تقوم المجموعة بأداء مدفوعات للوكلاء مقابل الخدمات المتعلقة بالتفاوض على عقود الإيجار مع مستأجري المجموعة. يتم رسملة رسوم التأجير ضمن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ذات الصلة ويتم إطفائها على مدى فترة الإيجار.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٨.٣ ممتلكات ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والمعدات كموجودات فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والمعدات إلى المجموعة، وإذا أمكن تحديد تكلفة الأصل بشكل يعتمد عليه. يتم إثبات الممتلكات والمعدات وقياسها مبدئياً بالتكلفة. تشمل التكلفة على القيمة العادلة للمقابل المدفوع لاقتناء الأصل (بالصافي من الخصومات وخصومات الكمية) وأي تكاليف عائدة له مباشرة، مثل تكاليف تجهيز الموقع وتكاليف التوصيل والتركيب والأتعاب المهنية ذات العلاقة والتكلفة المتوقعة لفك الأصل وترحيله وإعادةه إلى الموقع (إلى الحد الذي يتم عنده إثبات هذه التكاليف كمخصص).

في حال كانت أجزاء الممتلكات والمعدات ذات تكلفة جوهرية مقارنة بمجموع تكاليف البند وكانت هذه الأجزاء ذات عمر إنتاجي مختلف عن الأجزاء الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات هذه الأجزاء كموجودات فردية ويتم استهلاكها وفقاً لذلك.

تقوم المجموعة بتطبيق نموذج التكلفة لقياس كامل فئة الممتلكات والمعدات. بعد إثباتها كموجودات، يسجل بند من الممتلكات والمعدات بتكلفته ناقصاً أي استهلاك متراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء من بند الممتلكات والمعدات في القيمة الدفترية للبند إذا كان من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة مزايا اقتصادية مستقبلية ضمن ذلك البند، ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم إثبات تكاليف خدمات الصيانة اليومية للممتلكات والمعدات ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة عند تكبدها. يمثل الاستهلاك مخصصاً منتظماً للقيمة القابلة للاستهلاك للأصل على مدى عمره الإنتاجي المقدر. تمثل القيمة القابلة للاستهلاك تكلفة الأصل ناقصاً قيمتها المتبقية. يتم إثبات الاستهلاك في قائمة الدخل الشامل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لكل جزء من بند الممتلكات والمعدات. لا يتم استهلاك الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

عدد السنوات	
٨-٣	مبانٍ على أرض مملوكة
١٠-٣	معدات وتركيبات وتجهيزات
١٠-٣	معدات مكتبية وأثاث
٥	سيارات

تتكون المباني على الأرض بشكل رئيسي من الفلل ومركز البيع.

يتم فحص طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية سنوياً على الأقل ويتم تعديلها بعد ذلك بأثر مستقبلي، إذا تطلب الأمر.

يتم تخفيض قيمة الأصل الدفترية إلى قيمته القابلة للاسترداد في الحال عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد المتوقعة.

يتم إلغاء إثبات الممتلكات والمعدات عندما يتم استبعادها أو عندما لا يتوقع أن ينتج عن استخدامها أو استبعادها أي منافع اقتصادية مستقبلية. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد بمقارنة المتحصلات مع القيمة الدفترية. وتدرج في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن «إيرادات تشغيلية أخرى» عند إلغاء إثبات البند.

تتم رسملة الموجودات قيد الإنشاء أو التطوير ضمن حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الأصل قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة ضمن الممتلكات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة (حسب طبيعة المشروع) وذلك عند إيصال الأصل إلى موقعه و/ أو حالته اللازمة للاستخدام على الوجه المقصود منه من قبل الإدارة.

تتمثل تكلفة بند الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ من سعر شرائها وتكلفة الإنشاء / التطوير وأي تكاليف أخرى عائدة مباشرة بتكاليف الإنشاء أو الاستحواذ على بند ما على النحو المقصود منه من قبل الإدارة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٨-٣ ممتلكات ومعدات (تتمة)

يتم قياس الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة المثبتة. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

٩-٣ موجودات غير ملموسة

تشتمل الموجودات غير الملموسة على برمجيات ذات أعمار الإنتاجية محددة، ويتم إطفائها على مدى عمرها الإنتاجي على أساس القسط الثابت. ويتم اختبار هذه الموجودات لتحري تعرضها للانخفاض في القيمة حيثما يكون هناك مؤشر على احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة للانخفاض في القيمة. يتم فحص فترة وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي غير المحدد في نهاية كل فترة تقرير. يُعامل أي تغيير في العمر الإنتاجي التقديري أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية كتغيير في التقديرات المحاسبية.

تتم مراجعة العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس في نهاية كل فترة تقرير على الأقل. يتم إثبات مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الأصل غير الملموس بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة عند استبعاد الأصل.

الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية وفترات المقارنة هي ٢- ١٠ سنوات.

١٠-٣ ذمم مدينة تجارية

تُعد الذمم المدينة التجارية مبالغ مستحقة من العملاء للعقارات التي تم بيعها أو الخدمات المقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية. تصنف هذه الذمم كمتداولة إذا كان التحصيل مستحق السداد خلال سنة. بخلاف ذلك، يتم عرضها كغير متداولة. يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بمبلغ المقابل غير المشروط ما لم تحتوي على مكونات مالية جوهرية عند إثباتها بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبالتالي تقيسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

إن التفاصيل حول سياسات الانخفاض في القيمة للمجموعة واحتساب مخصص الخسارة مبينة في الإيضاح ٢٦-٢.

١١-٣ عقارات قيد التطوير

إن العقارات قيد التطوير هي مخزون المجموعة. يتم الاحتفاظ بهذه العقارات أو تطويرها بهدف البيع. عندما تنشأ العقارات قيد التطوير من تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية مثل بدء التطوير بهدف البيع، يعاد تصنيف العقارات على أنها عقارات قيد التطوير بتكلفتها المعتبرة، وهي القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف ولم يتم تسجيل ربح أو خسارة.

يتم إدراجها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تمثل التكلفة تكلفة شراء العقارات قيد التطوير التي تم شراؤها بهدف بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية والتكلفة المعتبرة، أي المبلغ المسجل (بما في ذلك الانخفاض في القيمة، إن وجد) في تاريخ التحويل إلى عقارات قيد التطوير والتي تم تحويلها من ممتلكات ومعدات أو عقارات استثمارية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف استكمال مصاريف التطوير والبيع.

١٢-٣ نقد مقيّد

النقد المقيّد هو الودائع التي تخضع إلى قيود معينة وغير متاحة للاستخدام العام من قبل المجموعة، لا يشكل النقد المقيّد جزءاً من النقد وما يماثله.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

٣.٣ النقد وما يماثله

يشتمل النقد وما يماثله على النقد في الصندوق والودائع عند الطلب لدى المؤسسات المالية، إلى جانب الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية التي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل والتي تكون جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي لا تتأثر جوهرياً بمخاطر التغير في القيمة.

٣.٤ الاقتراضات

تُحسب الاقتراضات مبدئياً بالقيمة العادلة، صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للاقتراض إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات. عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسمة الرسوم مقابل خدمات السيولة، كما يتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلق بها. ويتم عرض هذه الرسوم ضمن الاقتراضات البنكية وتظهر كتخفيض من مجموع المبلغ القائم.

تُستبعد الاقتراضات من قائمة المركز المالي الموحدة عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد أو الوفاء به أو إلغائه. ويتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إنهاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما فيه الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المحمّلة، الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى أو تكاليف مالية.

عندما يتم استبدال اقتراض حالي بآخر من نفس المُقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما تُعدل شروط الاقتراض الحالي بشكل جوهري، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة إلغاء إثبات للالتزام الأصلي وإثبات لالتزام جديد. ويتم إثبات الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة. إذا لم يتم احتساب سعر التعديل أو الصرف كإطفاء (أي أن الأداة المعدلة لا تختلف بشكل جوهري عن أداة الدين الأصلية)، تقوم المجموعة بإعادة حساب القيمة الدفترية للاقتراض عن طريق خصم التدفقات النقدية الجديدة المعدلة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تضمين الفرق، أي ربح أو خسارة التعديل، إذا كان متعلقاً بتمويل أصل مؤهل في تكاليف الاقتراض ويضاف إلى تكلفة الأصل المؤهل. خلاف ذلك، يتم إثباته مباشرة في قائمة الدخل الشامل.

يتم تصنيف الاقتراضات كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى المجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

٣.١٠ تكاليف الاقتراضات

يتم إضافة تكاليف الاقتراض العامة والمحددة العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي لا تأخذ بالضرورة فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، إلى تكلفة تلك الموجودات، إلى أن تصبح الموجودات جاهزة لعدد كبير للاستخدام المقصود منها أو للبيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لاقتراضات محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة وذلك من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة. يتم إثبات جميع تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٣.١٦ منافع الموظفين

١- منافع الموظفين قصيرة الأجل

تقاس التزامات منافع الموظفين قصيرة الأجل بقيم غير مخفضة وتحسب كمصاريف على مدى فترة تقديم الخدمة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٦-٣ منافع الموظفين (تتمة)

يتم إثبات المطلوبات المتوقع دفعها في حال وجود التزام قائم نظامي أو ضمني على المجموعة لدفع المبالغ مقابل خدمات سبق تقديمها للموظف مع وجود إمكانية لتقدير تلك الالتزامات على نحو موثوق به.

٢- التزام ما بعد الخدمة

تدير المجموعة برنامج لمنافع نهاية الخدمة ضمن خطة المنافع المحددة تتوافق مع متطلبات أنظمة العمل بالمملكة العربية السعودية.

لا يتم تمويل خطط منافع ما بعد الخدمة. وبالتالي، فإن تقييمات الالتزامات بموجب الخطط يتم تنفيذها من قبل خبير اكتواري مستقل بناء على طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. إن التكاليف المتعلقة بهذه الخطط تتكون أساساً من القيمة الحالية للمنافع المنسوبة وذلك على أساس متساوي في كل سنة من سنوات الخدمة والفائدة على هذا الالتزام فيما يتعلق بخدمة الموظف في السنوات السابقة.

يتم إثبات تكاليف الخدمة الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد الخدمة مباشرة في قائمة الدخل الشامل في حين يتم تسجيل عكس إطفاء الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة باعتباره تكلفة مالية. تؤخذ أي تغييرات في صافي الالتزام بسبب التقييمات الاكتوارية والتغيرات في الافتراضات باعتبارها إعادة قياس في الدخل الشامل الآخر.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التعديلات السابقة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تظهر بها مباشرة في الدخل الشامل الآخر.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة الناتجة من تعديلات أو تقليصات الخطة على الفور في قائمة الدخل الشامل الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

يتم إثبات تكلفة الخدمة السابقة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدار السنة حتى يتم منح المنافع. إذا كانت المنافع مستحقة بالفعل مباشرة بعد إدخال أو تطبيق خطة التقاعد أو إجراء أي تعديلات عليها، عندئذ يتم إثبات تكلفة الخدمة السابقة على الفور. التزام المنافع المحددة هو إجمالي القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة والأرباح والخسائر الاكتوارية غير المثبتة ويتم تخفيضه وفقاً لتكلفة الخدمة السابقة التي لم يتم إثباتها بعد.

يتم تحديد المعدل المستخدم لخصم التزامات منافع ما بعد الخدمة بالرجوع إلى العوائد السوقية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة على السندات الحكومية الصادرة في المملكة العربية السعودية.

١٧-٣ مستحقات ومطلوبات أخرى

يتم إثبات المستحقات والمطلوبات الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن القيمة العادلة للمطلوبات غير المحملة بفائدة هي مبلغ السداد المخصوم. يتم حذف الخصم إذا كان تاريخ استحقاق الالتزام أقل من سنة.

١٨-٣ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما:

- يكون لدى المجموعة التزام قائم نظامي أو ضمني نتيجة لحدث سابق.
- يكون من المرجح أن يقتضي الأمر تدفقاً صادراً لتسوية الالتزام.
- يمكن تقدير المبلغ بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية لأفضل تقدير لدى الإدارة للنفقات المطلوبة لتسوية الالتزام في نهاية فترة التقرير. ويتمثل معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية في معدل ما قبل الزكاة والضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٨-٣ مخصصات (تتمة)

والمخاطر المصاحبة للالتزام، تحتسب الزيادة في المخصص نتيجة لمرور الزمن كمصروف فائدة. يتم عرض المصاريف المرتبطة بأي مخصص في قائمة الدخل الشامل الموحدة بدون أي تعويضات.

١٩-٣ ضمانات

يلزم رصد مخصص للضمانات عند بيع المنتجات الأساسية (الفلل السكنية). يعتمد هذا المخصص على بيانات العمل التاريخية وعلى وزن جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. يتم تحميل مخصص الضمانات على تكلفة الإيرادات في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

٢٠-٣ الزكاة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»). يتم تحميل مخصص الزكاة المستحقة على الشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة بموجب التسويات النهائية، إن وجدت، عند تحديدها.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب عن معاملات محددة مع أطراف غير مقيمة في المملكة العربية السعودية، كما يتطلب نظام ضريبة الدخل السعودي.

٢١-٣ رأس المال

تصنف الأسهم كحقوق ملكية عندما لا يوجد أي التزام بتحويل النقد أو الموجودات الأخرى. تظهر التكاليف الإضافية العائدة مباشرة إلى إصدار الأسهم الجديدة بحقوق الملكية خصم من المتحصلات، صافية من الضريبة.

٢٢-٣ توزيعات أرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على مساهمي الشركة تحت بند المطلوبات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح.

٢٣-٣ الإيرادات

تتضمن الإيرادات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية وبيع العقارات قيد التطوير.

يتم إثبات الإيرادات عندما تلبى المجموعة التزامات الأداء كما هو محدد في العقد المبرم مع العميل. تقاس الإيرادات بناءً على المقابل المحدد في العقد المبرم مع العميل. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عندما تحوّل السيطرة على العقارات إلى العميل وعندما يتم استيفاء معايير محددة لكل من أنشطة المجموعة.

عند وفاء المجموعة بالتزام أداء من خلال تسليم الخدمات أو البضائع المتعهد بها، ينتج عن ذلك أصل ناتج عن عقد للمقابل المالي المحقق من الأداء. عندما تتجاوز القيمة المفوترة إلى العميل قيمة الإيرادات المثبتة، ينشأ عن ذلك التزام العقد ويتم إثباته كدفعة مقدمة من العملاء ضمن المستحقات والمطلوبات الأخرى.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

(أ) بيع عقارات قيد التطوير

يتم اثبات إيرادات بيع العقارات قيد التطوير عندما يتم تحويل السيطرة على العقار إلى العميل، والتي تحدث في نقطة زمنية معينة، ويكون العميل قد استحوذ على العقار.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢٣-٣ الإيرادات (تتمة)

بالنسبة للترتيبات التي تتضمن شروط الدفع المؤجل وتتجاوز اثني عشر شهراً، تقوم المجموعة بتعديل سعر المعاملة لمكون التمويل، مع إثبات الأثر كإيرادات فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي على مدى فترة التمويل.

(ب) إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية

تثبت إيرادات إيجار العقارات الاستثمارية في قائمة الدخل الشامل الموحدة بناءً على البنود التعاقدية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. عندما تقدم المجموعة حوافز لعملائها على شكل فترة إيجار مجانية، يتم إثبات الحافز كتخفيض لمجموع إيرادات الإيجار على مدى طول فترة الإيجار، على أساس القسط الثابت.

يتم تسجيل إيرادات الإيجار على أساس معدل استمرارية المستأجرين. في حالة عدم توفر بيانات الاستمرارية، فإن الإدارة تعتمد على الأداء التاريخي، وتعد تقييمها حول المستأجرين بما يحقق معدل استمرارية تقديري.

٢٤-٣ مساعدات حكومية

يتم إثبات المساعدات المقدمة من الحكومة بالقيمة العادلة والتي تمثل ذمم مدينة من الحكومة عندما يكون هناك تأكيد معقول بأن المساعدة سيتم استلامها. تقوم المجموعة بتقليل المصاريف التي يتم استرداد المساعدات من أجلها.

٢٥-٣ تكلفة الإيرادات

تشتمل تكلفة الإيرادات على المواد والمواد المستهلكة وغيرها من التكاليف المباشرة. يتم توزيع التكلفة بين تكلفة الإيرادات وتكاليف التشغيل الأخرى، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

٢٦-٣ مصاريف بيع وتسويق ومصاريف عمومية وإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تكون بالضرورة جزءاً من تكلفة الإيرادات. توزع هذه التكاليف بين مصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات، إن لزم الأمر، بطريقة منتظمة.

٢٧-٣ إيرادات تمويل وتكاليف تمويل

يتم إثبات إيرادات ومصاريف التمويل ضمن إيرادات التمويل وتكاليف التمويل في قائمة الدخل الشامل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، باستثناء تكاليف الاقتراض المتعلقة بالموجودات المؤهلة والتي تتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل.

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للأصل المالي أو الالتزام المالي وتوزيع إيرادات التمويل أو مصاريف التمويل على الفترة المتعلقة بها. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يتم بموجبه خصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدر إلى القيمة الدفترية الصافية للأصل أو الالتزام المالي طوال الفترة المتوقعة للأداة المالية أو فترة أقل بينما كان ذلك ملائماً. عند احتساب معدل الفائدة الفعلي، تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية (على سبيل المثال، خيارات الدفع المسبق) ولكن ليس خسائر الائتمان المستقبلية. يتضمن الاحتساب جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة بين الأطراف المتعاقدة وهي جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة أو الخصومات.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢٨-٣ التقارير القطاعية

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

إن القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات والعمليات التي:

- (أ) تعمل في أنشطة تدر إيرادات.
- (ب) تقوم الإدارة باستمرار بتحليل نتائج عملياتها من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع المصادر لتقييم الأداء.
- (ج) التي تتوفر عنها معلومات مالية بشكل منفصل.

٤- شراء حصص غير مسيطرة في كنان للاستثمار وتصفية كنان للاستثمار

في ٣ مارس ٢٠٢٠ م، استحوذت الشركة على نسبة ٢٥٪ المتبقية من الحصص غير المسيطرة في شركة كنان للاستثمار المحدودة («كنان للاستثمار») من مساهم الأقلية. بعد الحصول على نسبة ١٠٠٪ من ملكية كنان للاستثمار، في ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠ م، قامت الشركة بتصفية كنان للاستثمار. يتلخص التأثير على حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م على النحو التالي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٥,٥٠٠,٠٠٠	-	المقابل النقدي المدفوع لمساهم الأقلية
(٥,٥٧٤,٨١٠)	-	ناقصاً: القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة المستحوذ عليها
(٧٤,٨١٠)	-	ربح من شراء حصص غير مسيطرة مثبتة في حقوق الملكية

* بما أنه سيتم تصفية كنان للاستثمار، لاحقاً سيتم تحويل الربح الناتج عن عجز المقابل المدفوع إلى الأرباح المبقة ضمن حقوق الملكية. إن الإجراءات النظامية المتعلقة بشطب السجل التجاري وشهادة الزكاة لكانان للاستثمار لم تكتمل كما في تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة.

فيما يلي الموجودات والمطلوبات لكانان للاستثمار كما في تاريخ شراء الحصص غير المسيطرة

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٢,٨٠٢,٣٤٣	-	مجموع الموجودات
(٥٠٣,١٠١)	-	مجموع المطلوبات
٢٢,٢٩٩,٢٤٢	-	صافي الموجودات
٥,٥٧٤,٨١١	-	القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة (٢٥٪ من صافي الموجودات)

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

0- عقارات استثمارية

المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	معدات وتجهيزات وتركيبات*	مباني على أراضي مملوكة	مباني على أراضي مستأجرة	موجودات حق الاستخدام - الأرض المستأجرة	أرض	
٢٠٢٠م							
التكلفة							
٣,٣٦٠,٠٠٧,٠٣٧	٢٢٢,١٠٨,٣٢٢	٢٨٣,٥٢٣,١٣٧	١٠٩,٤٤٧,٦٤٧	٩١٦,٠٤٤,٧١٥	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٦٥٠,٢٠٨,٤٨٦	١ يناير
١٢٧,٣٦٢,٣٩٦	١٠٨,٠٤٢,٠٢٨	٥,٠٥٠,٤٠٨	٧,١٦٤,٩٥٦	٧,١٠٥,٠٠٤	-	-	إضافات
٣,٤٨٧,٣٦٩,٤٣٣	٣٣٠,١٥٠,٣٥٠	٢٨٨,٥٧٣,٥٤٥	١١٦,٦١٢,٦٠٣	٩٢٣,١٤٩,٧١٩	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٦٥٠,٢٠٨,٤٨٦	٣١ ديسمبر
الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة							
١ يناير							
(٧٥٧,٤٤٩,٣١٧)	-	(١٨٢,٣٦٧,٩٩٥)	(٤٩,٨٩٢,٣١٠)	(٥١٠,١٨٧,٧٩٨)	(١٥,٠٠١,٢١٤)	-	الاستهلاك المتراكم
(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	-	-	-	-	-	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	الانخفاض في القيمة المتراكمة
(١,٠٥٦,٠٦٩,٨٠٩)	-	(١٨٢,٣٦٧,٩٩٥)	(٤٩,٨٩٢,٣١٠)	(٥١٠,١٨٧,٧٩٨)	(١٥,٠٠١,٢١٤)	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	
(٦٩,٠٣٥,٨٦٧)	-	(١٣,٤٧٤,٣٠٠)	(٢,٧٥٤,٧١٣)	(٣٧,٨٠٥,٦٤٠)	(١٥,٠٠١,٢١٤)	-	المحمل للسنة
٣١ ديسمبر							
(٨٢٦,٤٨٥,١٨٤)	-	(١٩٥,٨٤٢,٢٩٥)	(٥٢,٦٤٧,٠٢٣)	(٥٤٧,٩٩٣,٤٣٨)	(٣٠,٠٠٢,٤٢٨)	-	الاستهلاك المتراكم
(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	-	-	-	-	-	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	الانخفاض في القيمة المتراكمة
(١,١٢٥,١٠٥,٦٧٦)	-	(١٩٥,٨٤٢,٢٩٥)	(٥٢,٦٤٧,٠٢٣)	(٥٤٧,٩٩٣,٤٣٨)	(٣٠,٠٠٢,٤٢٨)	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	
٢,٣٦٢,٣٦٢,٧٥٧	٣٣٠,١٥٠,٣٥٠	٩٢,٧٣١,٢٥٠	٦٣,٩٦٥,٥٨٠	٣٧٥,١٥٦,٢٨١	١٤٨,٦٧٢,٣٠٢	١,٣٥١,٥٨٧,٩٩٤	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٠. عقارات استثمارية (تتمة)

المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	معدات وتجهيزات وتركيبات	مباني على أراضي مملوكة	مباني على أراضي مستأجرة	موجودات حق الاستخدام - الأرض المستأجرة	أرض	
٢٠٢١ م							
التكلفة							
٣,٤٨٧,٣٦٩,٤٣٣	٣٣٠,١٥٠,٣٥٠	٢٨٨,٥٧٣,٥٤٥	١١٦,٦١٢,٦٠٣	٩٢٣,١٤٩,٧١٩	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٦٥٠,٢٠٨,٤٨٦	١ يناير
٩٥,٠٦٣,٩٩٠	٨٦,٢٨٢,٣١١	١,١٩٣,٥٣٥	٢٠٤,٩٥٨	٧,٣٨٣,١٨٦	-	-	إضافات
(٢,٦٥٧,٧٧٢)	(٢,٦٥٧,٧٧٢)	-	-	-	-	-	الربح المعدل (الإيضاح ٥-٨)
(٥٦٧,٢٩٧,٨١٧)	(١٤٩,٣٠٨,٧٧٤)	-	-	-	-	(٤١٧,٩٨٩,٠٤٣)	المحول إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح ١١)
٣,٠١٢,٤٧٧,٨٣٤	٢٦٤,٤٦٦,١١٥	٢٨٩,٧٦٧,٠٨٠	١١٦,٨١٧,٥٦١	٩٣٠,٥٣٢,٩٠٥	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٢٣٢,٢١٩,٤٤٣	٣١ ديسمبر
الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة							
١ يناير							
(٨٢٦,٤٨٥,١٨٤)	-	(١٩٥,٨٤٢,٢٩٥)	(٥٢,٦٤٧,٠٢٣)	(٥٤٧,٩٩٣,٤٣٨)	(٣٠,٠٠٢,٤٢٨)	-	الاستهلاك المتراكم
(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	-	-	-	-	-	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	الانخفاض في القيمة المتراكم
(١,١٢٥,١٠٥,٦٧٦)	-	(١٩٥,٨٤٢,٢٩٥)	(٥٢,٦٤٧,٠٢٣)	(٥٤٧,٩٩٣,٤٣٨)	(٣٠,٠٠٢,٤٢٨)	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	المحمل للسنة
(٦٩,٣٤٠,٢٨٩)	-	(١٤,١٠١,٦٨٨)	(٣,٠٧٩,٠٦٧)	(٣٨,٠٩٠,٥٦٩)	(١٤,٠٦٨,٩٦٥)	-	تحويل إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح ١١)
١٠٥,٥٧٥,٢٧٧	-	-	-	-	-	١٠٥,٥٧٥,٢٧٧	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد (إيضاح ٥-١٧)
١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	-	-	-	-	-	١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	الانخفاض في قيمة بيع العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار
(١٣٦,١٥٣,٦٩١)	-	(٨٢٥,١٤٨)	-	(٢٧,٤٢٥,٧٩٧)	(١٠٧,٩٠٢,٧٤٦)	-	٣١ ديسمبر
(٨٩٥,٨٢٥,٤٧٣)	-	(٢٠٩,٩٤٣,٩٨٢)	(٥٥,٧٢٦,٠٩٠)	(٥٨٦,٠٨٤,٠٠٧)	(٤٤,٠٧١,٣٩٤)	-	الاستهلاك المتراكم
(١٦٦,٤٣٩,٨٤٧)	-	(٨٢٥,١٤٨)	-	(٢٧,٤٢٥,٧٩٧)	(١٠٧,٩٠٢,٧٤٦)	(٣٠,٢٨٦,١٥٦)	الانخفاض في القيمة المتراكم
(١,٠٦٢,٢٦٥,٣٢٠)	-	(٢١٠,٧٦٩,١٣٠)	(٥٥,٧٢٦,٠٩٠)	(٦١٣,٥٠٩,٨٠٤)	(١٥١,٩٧٤,١٤٠)	(٣٠,٢٨٦,١٥٦)	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١,٩٥٠,٢١٢,٥١٤	٢٦٤,٤٦٦,١١٥	٧٨,٩٩٧,٩٥٠	٦١,٠٩١,٤٧١	٣١٧,٠٢٣,١٠١	٢٦,٧٠٠,٥٩٠	١,٢٠١,٩٣٣,٢٨٧	

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقللة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٥- عقارات استثمارية (تتمة)

- ٥-١ تشتمل العقارات الاستثمارية على مراكز تجارية (مراكز تجارية) وعقارات ذات استخدامات مستقبلية غير محددة. تدر المراكز التجارية إيرادات إيجار. إن العقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد هي قطع أرض خام لا تدر أي دخل ولا يتم تكبد مصاريف عليها.
- ٥-٢ تعد المعدات والتجهيزات والتركيبات جزءاً من المبنى ولكنها قابلة للتحديد بشكل منفصل وتتألف من مصاعد وسلالم متحركة وتجهيزات مكافحة الحرائق.
- ٥-٣ موجودات حق الاستخدام - تمثل الأراضي المستأجرة موجودات حق الاستخدام في الأراضي المستأجرة المصنفة كعقارات استثمارية. راجع أيضاً الإيضاح ٨.
- ٥-٤ خلال ٢٠٢١م، تم تحويل عقار بمبلغ ٤٦١,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: لا شيء) من «العقارات الاستثمارية إلى عقارات قيد التطوير» حيث شهدت المجموعة تغييراً في الاستخدام، كما يتضح من بدء التطوير بهدف البيع جنباً إلى جنب مع التسويق النشط لهذا البيع.
- سيتم بيع هذا العقار على عدة قطع منفصلة، بعضها تجاري وبعضها سكني. هناك خطة رئيسية لتطوير العقار على أساس وجود الحدائق والطرق وما إلى ذلك مما قد يؤدي إلى تغيير جوهري في الأسعار في قطع الأراضي بمجرد الانتهاء من التطوير. وعلى هذا النحو (أ) تؤدي أنشطة التطوير هذه إلى تحول جوهري في الأرض الخام إلى أرض بها بنية تحتية و(ب) تعتبر الإدارة هذا التحول جوهرياً بدرجة كافية لإثبات التغيير في الاستخدام والتحول إلى عقار قيد التطوير. وبناءً عليه، تم تصنيف هذا العقار وتحويله إلى عقارات قيد التطوير عند بدء أعمال التطوير ذات الصلة. انظر الإيضاح رقم ١١.
- ٥-٥ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٩١٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١,٢ مليار ريال سعودي) كضمانة للبنوك التجارية. انظر أيضاً الإيضاح رقم ١٤.
- ٥-٦ خلال ٢٠١٩م، استبعدت المجموعة قطعة أرض بمبلغ ٢٢,٦١ مليون ريال سعودي مقابل ربح بمبلغ ٠,١٨ مليون ريال سعودي. تكون شروط الدفع لهذا البيع على أساس أقساط وتم تحصيل القسط النهائي بمبلغ ٧,٧ مليون ريال سعودي في ٢٠٢١م.
- ٥-٧ تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ الموجودات قيد الإنشاء المتعلقة بتوسيع مركز تجاري وأعمال تطوير البنية التحتية على قطع الأرض.
- ٥-٨ خلال السنة، تمت رسملة تكلفة الاقتراض بمبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١٣,٨ مليون ريال سعودي) ضمن أعمال رأسمالية قيد التنفيذ. كما تم تخفيض أرباح التعديل بمبلغ ٢,٧ مليون ريال سعودي المتعلقة بإعادة هيكله القرض من تكلفة العقار.
- ٥-٩ تم تخصيص الاستهلاك المحمل للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٠م لتكلفة الإيرادات. راجع الإيضاح رقم ٢٤.
- ٥-١٠ فيما يلي تفاصيل القيمة الدفترية والقيم العادلة للعقارات الاستثمارية المحفوظ بها لأغراض مختلفة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إيرادات إيجار	استخدام مستقبلي غير محدد حالياً	المجموع
القيمة الدفترية	٨٢٦,٢٣٦,٨٥٨	١,٥٣٦,٠٢٦,٨٩٩	٢,٣٦٢,٢٦٣,٧٥٧
القيمة العادلة	١,٣٨٤,٥٢٤,١٢٦	١,٦٦٤,٢٧٣,٦٧٤	٣,٠٤٨,٧٩٧,٨٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م			
القيمة الدفترية	٦٣٥,٠٨٦,٣٢٢	١,٣١٥,١٢٦,١٩٢	١,٩٥٠,٢١٢,٥١٤
القيمة العادلة	١,٠٠٠,٥٥٤,١٢٦	١,٩١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩١٨,٥٥٤,١٢٦

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٥-٠ عقارات استثمارية (تتمة)

٥-١١ فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة الدخل الشامل الموحدة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٩٤,٨٨٥,١٤٥	١٧٨,٣٣٤,١١٣	إيرادات إيجار من عقود إيجار تشغيلية
(١٠٧,٨٣١,٦١٣)	(١٣٢,٨٢٩,٣١١)	مصاريف تشغيلية مباشرة على العقارات الاستثمارية التي ولدت إيرادات إيجار

٥-١٢ لم تكن هناك مصاريف تشغيلية مباشرة على العقارات الاستثمارية التي لم تحقق إيرادات إيجار خلال السنتين ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م.

٥-١٣ تتكون إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية من إيرادات الإيجار الثابتة والمتغيرة التالية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٧٩,٩٥٢,٢٨٣	١٦٥,٩٥٥,٨٥٩	إيرادات إيجار ثابتة
١٤,٩٣٢,٨٦٢	١٢,٣٧٨,٢٥٤	إيرادات إيجار متغيرة
١٩٤,٨٨٥,١٤٥	١٧٨,٣٣٤,١١٣	

إن الإيرادات مشتقة من عدد كبير من المستأجرين ولا يساهم مستأجر واحد أو مجموعة تحت سيطرة مشتركة بأكثر من ٢٠٪ من إيرادات المجموعة.

٥-١٤ ترتيبات التأجير

العقارات الاستثمارية التي تؤجر إلى مستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلية مع الإيجارات المستحقة على أساس شهري إلى نصف سنوي. تختلف مدفوعات الإيجار لبعض العقود وتستند إلى نسب المبيعات، وليس إلى المؤشر أو المعدل.

على الرغم من أن المجموعة معرضة للتغيرات في القيمة المتبقية في نهاية عقود الإيجار الحالية، عادةً ما تبرم المجموعة عقود إيجار تشغيلية جديدة، وبالتالي لن تحقق أي انخفاض في القيمة المتبقية في نهاية عقود الإيجار هذه على الفور.

تتبع التوقعات حول القيم المتبقية المستقبلية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

٥-١٥ فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار مستحقة القبض على عقود إيجار العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٥٩,٥٠٥,٩٤٤	١٨٨,٣٤٠,٨٤٠	خلال سنة واحدة
٩٦,٥٧٧,١٧٢	٨٩,٩٦٣,٠٤٤	بين سنة واحدة إلى سنتين
٧٨,٥١٢,٧٤١	٧٤,٨٠٠,٢٩٧	بين سنتين إلى ٣ سنوات
٦٥,٢٠٦,٥٠٦	٦٥,٣٣٧,٩٨٨	بين ٣ إلى ٤ سنوات
٦٠,٢٣٧,٦٩٨	٦١,٩٩١,٤٦٤	بين ٤ إلى ٥ سنوات
٢٦٣,٣٩٠,٢٣٧	٢١٨,٨١٠,٣٤٩	أكثر من ٥ سنوات
٧٢٣,٤٣٠,٢٩٨	٦٩٩,٢٤٣,٩٨٢	

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٥- عقارات استثمارية (تتمة)

١٦-٥ عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد:

أجرت المجموعة تقييمًا لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد على مستوى الموجودات لأن هذه الموجودات لا تدر نقدًا وهي قطع أراضي. يتم تضمين العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد في قطاع «المشاريع».

خلال ٢٠٢١م، لاحظت الإدارة أن مؤشرات الانخفاض في القيمة التي كانت موجودة وقت تسجيل الانخفاض في القيمة قد انعكست حيث بدأ سوق العقارات للعقارات (قطع الأراضي) في المملكة العربية السعودية في التعافي. كما زادت القيم العادلة لبعض العقارات بشكل جوهري.

وبناءً عليه، أجرت المجموعة تقييمًا وخلصت إلى أن خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في الفترات السابقة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ للعقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد لم تعد موجودة وبالتالي عكست الانخفاض في القيمة بمبلغ ١٦٨,٢ مليون ريال سعودي. بلغ المبلغ القابل للاسترداد، أي القيمة العادلة ناقصًا تكلفة استبعاد هذه العقارات مبلغ ١,٩١٨ مليون ريال سعودي.

١٧-٥ عملية تقييم العقارات ذات الاستخدام غير المحدد:

١٧-٥-١ استعانت المجموعة بشركة سنشري ٢١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: بخبيرين مستقلين ومؤهلين مهنيًا وهما شركة أمام للتقييم العقاري وشركائها وشركة تميمات الخليج للتقييم العقاري) الحاصلين على مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهم خبرات حديثة في مواقع وقطاعات العقارات التي تقدر قيمتها بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها، يُشار إليهم معًا بـ «خبراء تقييم مستقلين». وقد تم اعتماد خبراء التقييم المستقلين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تقوم الإدارة المالية للمجموعة بمراجعة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلين لأغراض التقارير المالية. يقدم الخبراء تقاريرهم مباشرة إلى المدير المالي في المجموعة. بعد ذلك، يقدم المدير المالي التقييمات إلى لجنة المراجعة للمجموعة وتجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي ولجنة المراجعة والإدارة المالية والمقيمين المستقلين. لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة مقارنةً بالسنة الماضية.

في نهاية كل سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

٢.١٧.٥ منهجية التقييم:

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

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٠- عقارات استثمارية (تتمة)

١٧-٠ عملية تقييم العقارات ذات الاستخدام غير المحدد: (تتمة)

٢.١٧-٠ منهجية التقييم (تتمة):

تتضمن هذه المدخلات الهامة التي لا يمكن رصدها للخصائص ذات الاستخدام غير المحدد ما يلي:

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	أساس التحديد	المدخلات الجوهرية التي لا يمكن رصدها
١٥%	١٥%	تعكس المخاطر الكامنة المرتبطة بتطوير موجودات عقارية. نظراً لعدم التأكد من التوقعات المستقبلية (الإيرادات والتكلفة)، يتم اعتماد معدل خصم ليعكس المخاطر في تحقيق التوقعات المفترضة.	معدل الخصم
٦٧٠ - ٢٤٠٠	١٠٠٠ - ٢٩٠٠	تعكس سعر قطع الأراضي السكنية والتجارية المقابلة للمقارنة.	سعر قطع الأراضي القابلة للمقارنة (ريال سعودي / متر مربع)
٢ - ٤	٢ - ٤	تعكس الفترة الزمنية المفترضة التي سيستغرقها استبعاد الأصل.	فترة الاستبعاد (سنوات)
١٢٠ - ٣٦	٩٠ - ٣٦	تعكس التكاليف المرتبطة بالبنية التحتية للطرق والصرف الصحي والمياه وشبكات الكهرباء وأنظمة الصرف.	تكاليف البنية التحتية (ريال سعودي / متر مربع)

تم تعديل المدخلات للفرق في الموقع وحجم الأرض والمرافق والخدمات ووضع تطوير وجودة قطع الأراضي.

١٨-٠ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

قامت المجموعة بإجراء تقييم الانخفاض في القيمة على العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. اعتبرت المجموعة المراكز التجارية على أنها أصغر مجموعة محددة من الموجودات والتي تولد تدفقات نقدية واردة مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى وبالتالي تم تحديد المراكز التجارية كوحدة منتجة للنقد. يتم تضمين العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار ضمن قطاع «المراكز التجارية».

تم تخصيص خسارة الانخفاض في القيمة للموجودات على أساس تناسبي للقيمة الدفترية للموجودات ضمن وحدة توليد النقد.

خلال ٢٠٢١م، كانت بعض المراكز التجارية لا تعمل وكانت تكافح من أجل توليد تدفقات نقدية وفقاً للمستويات المخطط لها في الموازنة. اعتبرت الإدارة هذا على أنه مؤشر انخفاض في القيمة وأجرت تقييمًا لانخفاض قيمة المراكز التجارية ذات الأداء الضعيف. كان المبلغ القابل للاسترداد، أي القيمة العادلة ناقصًا تكلفة الاستبعاد ٢,٦ مليون ريال سعودي لهذه المراكز التجارية والتي كانت أقل من القيم الدفترية لتلك العقارات. وبناءً عليه، أثبتت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٣٦,١ مليون ريال سعودي.

١٩-٠ عملية تقييم المقارنات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار

١٩-٠-١ استعانت المجموعة بأحد خبراء التقييم المستقلين، وهي شركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشركائها، لتحديد القيم العادلة لعقاراتها المحتفظ بها لإيرادات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: شركة أمام للتقييم وشريكها). تم اعتماد المقيّم من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم). تقوم الإدارة المالية للمجموعة بمراجعة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلين لأغراض عملية إعداد التقارير المالية. يقوم الخبراء برفع التقارير مباشرةً للمدير المالي للمجموعة. يقدم المدير المالي التقييمات إلى لجنة المراجعة للمجموعة وتجرى المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي ولجنة المراجعة والإدارة المالية والمقيّمين المستقلين. لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة مقارنةً بالسنة الماضية.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٥- عقارات استثمارية (تتمة)

١٩-٥ عملية تقييم العقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار (تتمة)

٢-١٩-٥ منهجية التقييم والمدخلات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

منهجية التقييم:

منهج الدخل: بموجب هذا المنهج، حصل المقيّمون على إيجار العقار ذي الصلة والتدفقات النقدية المقدرّة الواردة للإيجارات المستقبلية. يتم خصم هذه التدفقات النقدية الواردة للإيجارات المستقبلية إلى تاريخ التقييم، مما يؤدي 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.

فيما يلي مدخلات وتعديلات جوهرية على المدخلات لتحديد القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	أساس التحديد	مدخلات وتعديلات هامة لا يمكن رصدها
٢,٥% - ٥%	٢% - ١١%*	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد.	معدل نمو الإيرادات
٢,٥% - ٥%	٢% - ١١%*	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل التضخم المتوقع في الاقتصاد.	معدل نمو المصاريف التشغيلية
١٠%	١٠% - ١٤%	تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التأكد في مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية	معدلات الخصم
٥% - ٤٧%	١٠% - ٦٥%	استناداً إلى ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.	معدلات الشغور المقدرّة

* تم إخلاء أحد المراكز التجارية بشكل جزئي خلال السنوات السابقة بنية تجديده. خلال السنة، استأنفت المجموعة عملياتها التجارية بهدف تحقيق الحد الأقصى من الإشغال. وفقاً لذلك، يفترض أن يكون معدل نمو الإيرادات لهذا المركز التجاري حوالي ١١% للسنوات القليلة الأولى.

٢٠-٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م، لم يكن لدى المجموعة مقابل التزام تعاقدي عن إصلاحات وصيانة مستقبلية والتي لم يتم إثباتها كالتزام.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦. ممتلكات ومعدات

المجموع	سيارات	معدات مكتبية وأثاث	معدات وتركيبات وتجهيزات	مباني على أراضي مملوكة	أرض	
٢٠٢٠ م						
التكلفة						
٩٠,٤١٧,٢٤١	٣٨٥,٢٠٠	١٢,٦٧٨,٠٢٦	١٢,٤٦١,٣٤٧	٤٤,٤٦١,٦٠٠	٢٠,٤٣١,٠٦٨	١ يناير
٤٣٨,٧٤١	-	-	٤٣٨,٧٤١	-	-	إضافات
(١٥٧,٥٧٥)	-	-	(١٥٧,٥٧٥)	-	-	استبعاد
٩٠,٦٩٨,٤٠٧	٣٨٥,٢٠٠	١٢,٦٧٨,٠٢٦	١٢,٧٤٢,٥١٣	٤٤,٤٦١,٦٠٠	٢٠,٤٣١,٠٦٨	٣١ ديسمبر
الاستهلاك المتراكم						
(٥١,٠٠٠,٨٤٥)	(٣٤٢,٦٨٧)	(١٢,٤٦٩,٠٠٧)	(١٠,٠٧٩,١٥٣)	(٢٨,١٠٩,٩٩٨)	-	١ يناير
(٣,٦٦٦,٥١٩)	(٤٢,٥١٣)	(١٨,١٩٤)	(٥٠٣,٣٠٠)	(٣,١٠٢,٥١٢)	-	المحمل للسنة
١٥١,٢١٥	-	-	١٥١,٢١٥	-	-	استبعاد
(٥٤,٥١٦,١٤٩)	(٣٨٥,٢٠٠)	(١٢,٤٨٧,٢٠١)	(١٠,٤٣١,٢٣٨)	(٣١,٢١٢,٥١٠)	-	٣١ ديسمبر
٣٦,١٨٢,٢٥٨	-	١٩٠,٨٢٥	٢,٣١١,٢٧٥	١٣,٢٤٩,٠٩٠	٢٠,٤٣١,٠٦٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٢٠٢١ م						
التكلفة						
٩٠,٦٩٨,٤٠٧	٣٨٥,٢٠٠	١٢,٦٧٨,٠٢٦	١٢,٧٤٢,٥١٣	٤٤,٤٦١,٦٠٠	٢٠,٤٣١,٠٦٨	١ يناير
٢٩٦,٣٤٢	-	٦,٩٢٣	١٩٣,٤٦٤	٩٥,٩٥٤	-	إضافات
(١,٣٢٩,٧٢٥)	-	(١,٣٢٩,٧٢٤)	-	-	-	استبعاد
(٢٣,٨١٥,٦٧١)	-	-	-	(١٥,٩٨٣,٠٨٥)	(٧,٨٣٢,٥٨٦)	تحويل إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح ١١)
٦٥,٨٤٩,٣٥٣	٣٨٥,٢٠٠	١١,٣٥٥,٢٢٥	١٢,٩٣٥,٩٧٧	٢٨,٥٧٤,٤٦٩	١٢,٥٩٨,٤٨٢	٣١ ديسمبر
الاستهلاك المتراكم						
(٥٤,٥١٦,١٤٩)	(٣٨٥,٢٠٠)	(١٢,٤٨٧,٢٠١)	(١٠,٤٣١,٢٣٨)	(٣١,٢١٢,٥١٠)	-	١ يناير
(٢,٥٠٦,٦٩١)	-	(١٠,٦٤١)	(٥٢٨,٩٨١)	(١,٩٦٧,٠٦٩)	-	المحمل للسنة
١,٣٢٢,٨٠١	-	١,٣٢٢,٨٠١	-	-	-	استبعاد
١٥,٠٩٦,٦٠٩	-	-	-	١٥,٠٩٦,٦٠٩	-	تحويل إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح ١١)
(٤٠,٦٠٣,٤٣٠)	(٣٨٥,٢٠٠)	(١١,١٧٥,٠٤١)	(١٠,٩٦٠,٢١٩)	(١٨,٠٢٤,٩٧٠)	-	٣١ ديسمبر
٢٥,٢٤٥,٩٢٤	-	١٨٠,١٨٤	١,٩٧٥,٧٥٨	١٠,٤٩١,٤٩٩	١٢,٥٩٨,٤٨٢	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

أ. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، تم رهن ممتلكات ومعدات للمجموعة بقيمة دفترية بمبلغ ٠,٨١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: لا شيء) كضمان لبنك تجاري محلي. انظر أيضا الإيضاح رقم ١٤.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦- ممتلكات ومعدات (تتمة)

ب. خلال السنة، تم تخصيص عقار للتطوير بهدف البيع. وعليه فقد تم تحويلها إلى عقار للتطوير.
ج. تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م على النحو التالي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
١٦٢,٢٧٥	-	٢٤	تكلفة الإيرادات
١٨,٢٩٩	١٣,٢٥٠	٢٥	مصاريف بيع وتسويق
٣,٤٨٤,٩٤٥	٢,٦١٦,٦٣٦	٢٦	مصاريف عمومية وإدارية
٣,٦٦٦,٥١٩	٢,٦٢٩,٨٨٦		

٧- موجودات غير ملموسة

برمجيات حاسب آلي			
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م		
			التكلفة
١,٩٨٥,٠٣٤	١,٩٨٥,٠٣٤		١ يناير
-	٣٨,٦٣٢		إضافة
١,٩٨٥,٠٣٤	٢,٠٢٣,٦٦٦		٣١ ديسمبر
			الإطفاء المتراكم
(٧٦٧,٧٥٦)	(٨٨٩,٤١١)		١ يناير
(١٢١,٦٥٥)	(١٦٢,٦١٨)		المحمل للسنة
(٨٨٩,٤١١)	(١,٠٥٢,٠٢٩)		٣١ ديسمبر
١,٠٩٥,٦٢٣	٩٧١,٦٣٧		صافي القيمة الدفترية

٨- عقود الإيجار

٨-١ مبين أدناه تفاصيل أنشطة الإيجار بالمجموعة وكيفية المحاسبة عنها:

قامت المجموعة بتأجير مختلف قطع الأراضي لغرض تشغيل مراكز تجارية. وعادة ما تكون عقود الإيجار لفترات ثابتة من ٢٠ إلى ٤٥ سنة. ويتم التفاوض على شروط الإيجار على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات، ولكن لا يجوز استخدام الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م، لم يكن لدى المجموعة أي عقود إيجار مصنفة كموجودات حق الاستخدام ذات الطبيعة المتغيرة. لا تقدم المجموعة ضمانات القيمة المتبقية فيما يتعلق بأي من عقود الإيجار الخاصة بها.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٨- عقود الإيجار (تتمة)

٢-٨ مبالغ مثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
موجودات حق الاستخدام		
١٤٨,٦٧٢,٣٠٢	٢٦,٧٠٠,٥٩٠	الأرض المستأجرة - مدرجة ضمن العقارات الاستثمارية (إيضاح ٥)
مطلوبات إيجارية		
٢٨,٤٩١,٦٢٨	٢٣,٠٥٧,٧٧٤	متداولة - المدرجة ضمن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ١٦)
١٧٤,٥٩٢,٦١٧	١٥٧,٣٣١,٧٣٣	غير متداولة
٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥	١٨٠,٣٨٩,٥٠٧	

٣-٨ الحركة في المطلوبات الإيجارية

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢١٥,٧٧٢,٦١٦	٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥	١ يناير
١٠,٦٤٥,٨٧٢	٩,٩٥٦,٧٧٢	تكلفة تمويل
(٢٣,٣٣٤,٢٤٣)	(٣٢,٦٥١,٥١٠)	مدفوعات
٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥	١٨٠,٣٨٩,٥٠٧	٣١ ديسمبر

لم تكن هناك إضافات إلى موجودات حق الاستخدام والمطلوبات الإيجارية خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م.

٤-٨ يتم إدراج مصروف عقود الإيجار قصيرة الأجل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بمبلغ ٠,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٠,٦ مليون ريال سعودي) في تكلفة الإيرادات.

٥-٨ فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار فيما يتعلق بعقود الإيجار:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٨,٤٩١,٦٢٨	٢٣,٠٥٧,٧٧٤	خلال سنة واحدة
٢٢,٨٢٩,٨٢٥	١٩,٥٧٨,٤٠٧	بين سنة واحدة إلى سنتين
١٩,٥٧٨,٤٠٧	٢١,٣١١,٩٦٥	بين سنتين إلى ٢ سنوات
٢١,٣١١,٩٦٥	٢١,٣١١,٩٦٥	بين ٣ إلى ٤ سنوات
٢١,٣١١,٩٦٥	٢١,٣١١,٩٦٥	بين ٤ إلى ٥ سنوات
١٦٤,٠٥٧,٩٩٦	١٣٨,٣٥٨,٢٠٠	أكثر من ٥ سنوات
٢٧٧,٥٨١,٧٨٦	٢٤٤,٩٣٠,٢٧٦	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
(٧٤,٤٩٧,٥٤١)	(٦٤,٥٤٠,٧٦٩)	ناقصاً: تكلفة التمويل المستقبلية لعقود الإيجار
٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥	١٨٠,٣٨٩,٥٠٧	مطلوبات إيجارية

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٨- عقود الإيجار (تتمة)

٦-٨ خلال ٢٠٢٠م، منح مؤجر أحد المراكز التجارية التابعة للمجموعة إعفاء من الإيجار وإعفاء الإيجار لمدة شهرين بقيمة ١,٦٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: لا شيء). وفقاً لامتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد-١٩ - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، تعاملت المجموعة مع هذا الإعفاء من الإيجار على أنه دفعة إيجار متغيرة سلبية في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

٩- ذمم مدينة تجارية

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	إيضاح	
١٣٧,٢٥٤,٢٤٠	١٣٥,٤٩١,٩٣٤		مطلوب من أطراف خارجية
١,٦٤٦,١٤١	٢,٠٦٨,٥١٢	١-٢١	مطلوب من أطراف ذات علاقة
١٣٨,٨٩٩,٣٨١	١٣٧,٥٦٠,٤٤٦		
(٢٣,٩٠١,٤٤٢)	(٢٩,٢٥٠,٩٠٠)	٢-٣٦	ناقصاً: الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
١١٤,٩٩٧,٩٣٩	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦		
مصنفة في قوائم المركز المالي الموحدة كالتالي:			
١,٢٢٢,٠٠٠	-		غير متداولة
١١٣,٧٦٥,٩٣٩	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦		متداولة
١١٤,٩٩٧,٩٣٩	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦		

الذمم المدينة التجارية هي موجودات مالية غير مشتقة وعادة ما تكون مدتها بين ٣٠ يوماً إلى سنتين. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبالتالي قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة. قد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة. يتم الاحتفاظ بملكية العقارات قيد التطوير المباعة باسم المجموعة حتى يتم استلام المقابل بالكامل من قبل المجموعة. تتركز الغالبية العظمى من الذمم المدينة التجارية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت نسبة أكبر عشر عملاء ٣٦٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٦١٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة. تمثل القيم العادلة المقدرة للذمم المدينة التجارية القيمة المخضومة للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع استلامها والتي تقارب قيمتها الدفترية.

خلال سنة ٢٠٢٠م، قامت المجموعة بإلغاء إثبات الذمم المدينة التجارية بمبلغ ٤٧,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: لا شيء). راجع الإيضاح رقم ٣٦.

فيما يلي حركة انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية:

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	
٢٠,٩٥٢,٩٨٠	٢٣,٩٠١,٤٤٢	١ يناير
٢,٩٤٨,٤٦٢	٦,٧٧٤,٦٢٩	المحمل للسنة
-	(١,٤٢٥,١٧١)	شطب
٢٣,٩٠١,٤٤٢	٢٩,٢٥٠,٩٠٠	٣١ ديسمبر

راجع الإيضاح رقم ٣٦ لمزيد من التفاصيل حول الخسائر الائتمانية المتوقعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١. مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	إيضاح	
٨١,٦٤٧,٤٨٣	٨٣,١٠٢,٥٣٣	١-١٠	ذمم مدينة مؤجلة لعقود إيجار
٢٢,٢٢٨,٧٩٢	٢٦,١٥٥,٣٦٥	٢-١٠	دفعات مقدمة إلى موردين
١,٠٦٦,٠٦٦	١٨,١٠٠,٢٥١	٣-١٠	ضريبة القيمة المضافة مستحقة القبض
٢,٩٨٤,٧٩٦	٣,٩٩٢,٩٣٦		مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٤٣٥,٠٨٥	١,٥٠٤,٩٩٢		سكن الموظفين ودفعات مقدمة أخرى
٢٠٣,٩٨٣	٢١٧,١٠٣		إيجار مدفوع مقدماً
٧٤٠,٣٤٦	٩٩٨,٧٠٥		أخرى
١١٠,٣٠٦,٥٥١	١٣٤,٠٧١,٨٨٥		
مصنفة في قوائم المركز المالي الموحدة كالتالي:			
٦٩,٢١٦,٦٠٤	٦٨,٣١٥,٧٢٤		غير متداولة
٤١,٠٨٩,٩٤٧	٦٥,٧٥٦,١٦١		متداولة
١١٠,٣٠٦,٥٥١	١٣٤,٠٧١,٨٨٥		

١-١٠ تمثل الذمم المدينة المؤجلة لعقود الإيجار الموجودات الناتجة عن القسط الثابت لعقود الإيجار التشغيلية للمراكز التجارية من المستأجرين.

٢-١٠ تتضمن الدفعات المقدمة إلى الموردين بشكل رئيسي الدفعات المقدمة لأعمال البنية التحتية. انظر أيضاً الإيضاح رقم ٢١.

٣-١٠ حتى أكتوبر ٢٠٢٠م، كانت المجموعة قادرة على إجراء مقاصة ائتمان ضريبة المدخلات مقابل ضريبة القيمة المضافة على المخرجات. ومع ذلك، اعتباراً من أكتوبر ٢٠٢٠م، عند إدخال ضريبة المعاملات العقارية، تخضع عقارات البيع لضريبة المعاملات العقارية ويتم المطالبة بائتمان ضريبة القيمة المضافة لاستردادها.

١.١ عقارات قيد التطوير

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	إيضاح	
١٤٤,٨٤٨,١١٩	١٠٤,٩٢٦,٧٢٨		١ يناير
٧,٩٣٦,٨٢٠	١٤,٥٧١,٦١٨		إضافات
-	٨,٧١٩,٠٦٣	٦	محول من ممتلكات ومصنع ومعدات
-	٤٦١,٧٢٢,٥٤١	٥	محول من عقارات استثمارية
(٤٧,٨٥٨,٢٢١)	(١٦٦,١٤٤,٧٣٤)	٢٤	استبعادات
١٠٤,٩٢٦,٧٢٨	٤٢٣,٧٩٥,٢١٦		٣١ ديسمبر

١-١١ تتكون العقارات قيد التطوير بشكل أساسي من المشاريع العقارية المستمرة وقطع الأراضي المعدة للتطوير والبيع في سياق الأعمال الاعتيادية.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١١- عقارات قيد التطوير (تتمة)

- ٢-١١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم رهن العقارات قيد التطوير للمجموعة بمبلغ ٢٧,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١٠٣ مليون ريال سعودي) كضمانة لبنك تجاري محلي. انظر أيضا الإيضاح رقم ١٤ .
- ٣-١١ يتم إثبات تكلفة الاستيعادات من العقارات قيد التطوير على أنها مصروف ضمن تكلفة الإيرادات. راجع الإيضاح رقم ٢٤ .
- ٤-١١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٠م، كان صافي القيمة القابلة للتحقق لكل عقار أعلى من القيم الدفترية وبالتالي لم يتم تسجيل الانخفاض في القيمة.
- ٥-١١ تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

بالنسبة للفلل

أجرت إدارة المجموعة تمريناً حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للفلل الخاصة بها. يشتمل هذا التمرين على تحديد نموذج الاستبعاد المطبق وتقدير المتغيرات الهامة مثل سعر البيع المقدر بناءً على نموذج الاستبعاد المطبق والتكلفة المقدرة للبيع والتكلفة المقدرة لتجهيز الأصل للبيع. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٠م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لتلك الفلل على أنها أكثر من قيمها الدفترية.

بالنسبة لقطع الأراضي

للتفاصيل المتعلقة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأراضي، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٥-١٧ .

١٢- نقد مقيد

يمثل النقد المقيد النقد المحتفظ به لدى أحد البنوك التجارية المحلية في حساب بنكي يتعلق بمشاريع التطوير العقاري الجارية التي تخضع لموافقة الطرف الثالث، الذي يتم تعيينه من قبل سلطات حكومية، للمدفوعات والسحب.

يتم الاحتفاظ بالنقد المقيد في الحسابات لدى البنوك التي لها تصنيفات ائتمانية جيدة ولا تحمل أي زيادة. تقارب القيمة العادلة للنقد المقيد القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٠م.

١٣- نقد وما يماثله

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	
٩٤,٠٥١,٨٨٣	١٧٢,٨٨٣,٨٤٠	نقد لدى البنوك
٧٣,٥٣٢,٦٩٢	-	ودائع مرابحة لأجل
٢٤٥,٤٣٧	٢١٥,٤٣٥	نقد في الصندوق
١٦٧,٨٣٠,٠١٢	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	

يحتفظ بودائع المرابحة لأجل لدى بنك تجاري محلي للمدة الأصلية حتى ٣ أشهر وهي مقومة بالريال السعودي. وتحقق ودائع المرابحة لأجل إيرادات مالية بمعدلات الفائدة السائدة بالسوق.

يتم الاحتفاظ بالنقد في حسابات جارية لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة ولا يحمل أي هامش. تقارب القيمة العادلة للنقد وما يماثله القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٠م.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٤- قروض بنكية

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	
		قروض تورق من بنك تجاري
٤٤٢,٣١٤,١٧١	٦١٩,٣١٤,١٧١	مبلغ أصل الدين القائم
٨,٦٢٧,٦٠٩	٢,٧٤٧,٨٢٩	يضاف: الفائدة المستحقة
٤٥٠,٩٤١,٧٨٠	٦٢٢,٠٦٢,٠٠٠	
-	(٢,٦٥٧,٧٧٢)	ناقصاً: ربح التعديل
(٢,٩١٠,٨٧٤)	(١,٢١٩,٨٣١)	ناقصاً: نفقات مؤجلة
٤٤٨,٠٣٠,٩٠٦	٦١٨,١٨٤,٣٩٧	
(٥٥,١٢٧,٦٠٩)	(١٠,٨١٩,٨٠٣)	ناقصاً: الجزء المتداول المدرج ضمن المطلوبات المتداولة
٣٩٢,٩٠٣,٢٩٧	٦٠٧,٣٦٤,٥٩٤	الجزء غير المتداول من اقتراضات بنكية

الاقتراضات البنكية هي مطلوبات مالية غير مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة. كما أن هذه الاقتراضات البنكية مقومة بالريال السعودي وتحمل نفقات مالية متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل سعر الفائدة السائد بين البنوك في السعودية (سايبور). هذه الاقتراضات البنكية مضمونة برهن على قطع الأراضي وتخصيص متحصلات بيع العقارات في المشروع الذي تم الحصول على قرض من أجله. تحتوي اتفاقيات تسهيل الاقتراض البنكي على أكثر من تعهد. انظر إيضاح رقم ٣٦-٢ للتعهدات. تلتزم المجموعة بهذه التعهدات. انظر إيضاح رقم ٣٦-٢ للتسهيلات غير المستخدمة.

خلال السنة، حصلت المجموعة على قرض إسلامي (تورق) بمبلغ ٤٩٤ مليون ريال سعودي من مجموع التسهيلات البالغة ٥٠٠ مليون ريال سعودي من بنك تجاري محلي في المملكة العربية السعودية، وسددت لاحقاً مبلغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي. تم الحصول على هذا القرض للدفع للمساهمين مقابل تخفيض رأس المال. يتم سداد هذا القرض على ٦ أقساط نصف سنوية مع فترة سماح تبلغ ٦ أشهر. تم تقديم سند أمر من قبل الشركة إلى البنك التجاري المحلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع البنك التجاري المحلي، بتكلفة معاملات إضافية قدرها ١ مليون ريال سعودي لتعديلات القرض المتعلقة بتعديل بعض الشروط والأحكام بما في ذلك جدول السداد المرتبط بالقرض الحالي الذي تم الحصول عليه في السنوات السابقة. قامت إدارة المجموعة بتقييم التقلبات في التدفقات النقدية فيما يتعلق بالتعديل كتعديل على القرض الأصلي. وفقاً لذلك، تمت إعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للقرض على أنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المعدلة والتي تم خصمها بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للقرض. تم تخفيض الفرق بين القيمة الدفترية للقرض قبل التعديل وبعده والبالغ ٢,٧٢ مليون ريال سعودي من تكلفة الموجود المؤهل إلى التسهيل التمويلي.

علاوة على ذلك، خلال السنة حصلت المجموعة على قرض إسلامي آخر (تورق) بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي من خلال تسهيلات تمويل التورق بقيمة ١٠٠ مليون ريال سعودي من بنك تجاري محلي. مدة هذا التمويل الإسلامي هي أربع سنوات بما في ذلك سنة واحدة كفترة سماح يلزم دفع مدفوعات الفائدة فقط. يستحق سداد أصل مبلغ القرض خلال ثلاث سنوات على أساس ربع سنوي.

خلال السنة، قامت المجموعة أيضاً بتسوية قرض التورق القائم بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٤- قروض بنكية (تتمة)

الحركة في النفقات المؤجلة

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢,٤١٨,٢١٤	٢,٩١٠,٨٧٤	١ يناير
٩٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	المدفوع خلال السنة
(٤٠٧,٣٤٠)	(٢,٦٩١,٠٤٣)	مطفأة خلال السنة
٢,٩١٠,٨٧٤	١,٢١٩,٨٣١	٣١ ديسمبر

جدول استحقاق الاقتراضات البنكية

فيما يلي تواريخ استحقاق القروض بناءً على جداول السداد الخاص بها:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
-	-	٢٠٢٠ م
٥٥,١٢٧,٦٠٩	-	٢٠٢١ م
١٠١,٦٤٧,٥٠٥	١٠,٨١٩,٨٠٣	٢٠٢٢ م
١٠٣,٣٣٣,٣٣٣	٢٠٣,٦٦٦,٦٦٦	٢٠٢٣ م
١٠٣,٣٣٣,٣٣٣	٢٠٣,٦٦٦,٦٦٦	٢٠٢٤ م
٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٣,٩٠٨,٨٦٥	٢٠٢٥ م
١٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٢٠٢٦ م
٤٥٠,٩٤١,٧٨٠	٦٢٢,٠٦٢,٠٠٠	

١٥- التزامات منافع الموظفين

تمثل التزامات منافع الموظفين ما يلي:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٧,٨٥٤,٧٦٨	١٩,٠٤٣,٥٧٣	منافع نهاية الخدمة للموظفين
٢,٤٣٦,١٧٧	٢,٤٣٦,١٧٧	المنافع المحتجزة للموظفين
٢٠,٣٩٠,٩٤٥	٢١,٤٧٩,٧٥٠	

١.١٥ وصف عام لخطة منافع نهاية الخدمة للموظفين

تدير المجموعة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب المبالغ المسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدماتهم، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة. ويتم استيفاء التزام سداد المنافع عند استحقاقها وقت إنهاء الخدمة.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٠. التزامات منافع الموظفين (تتمة)

يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصاريف المنافع المدرجة في قائمة الدخل الشامل الموحدة والمبالغ المدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة:

الحركة في منافع نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٧,٨٦٣,١٨٢	١٧,٨٥٤,٧٦٨	١ يناير
٢,٣٨٩,٥٢٣	٢,٢٨٠,٤٠٦	تكلفة الخدمة الحالية
٦١٥,٩١١	٣٣٠,٠٨٤	تكلفة الفائدة
٣,٠٠٥,٤٣٤	٢,٦١٠,٤٩٠	مبالغ مثبتة في الربح أو الخسارة
		إعادة القياس:
(٥٤٦,٥٦٥)	١,٣٢٠,٥٢١	أرباح الخبرة
(٤٢,٣٣٦)	(٤٩٠,٢٥٦)	الخسارة من التغيرات في الافتراضات المالية
(٥٨٨,٩٠١)	٨٣٠,٢٦٥	أرباح اكتوارية - مبالغ مثبتة في الدخل الشامل الآخر
(٢,٤٢٤,٩٤٧)	(٢,٢٥١,٩٥٠)	مدفوعات المنافع
١٧,٨٥٤,٧٦٨	١٩,٠٤٣,٥٧٣	٣١ ديسمبر

١٠.٢ الافتراضات الاكتوارية

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١,٨٠٪ سنوياً	٢,٧٪ سنوياً	معدل الخصم
٢,٣٠٪ سنوياً	٢,٥٪ سنوياً	الزيادة المستقبلية في الرواتب
٠,١٧٪ سنوياً	٠,١٧٪ سنوياً	معدل الوفيات
٦٥ سنة	٦٥ سنة	سن التقاعد

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، بلغ المتوسط المرجح لمدة التزام المنافع المحددة ٥,٥٥ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: ٥,١٥ سنوات).

يتم خصم المدفوعات المستقبلية المتوقعة باستخدام عائدات السوق في نهاية فترة التقرير للسندات الحكومية التي تم إصدارها في المملكة العربية السعودية مع الشروط والعملات التي تطابق، في أقرب وقت ممكن، التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٠. التزامات منافع الموظفين (تتمة)

٣.١٠ تحليل الحساسية

فيما يلي تحليل الحساسية الكمية للافتراضات الهامة على التزامات المنافع المحددة:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
الزيادة/النقص		
		معدل الخصم
(١,٨٣٨,٨٣٥)	(١,٧٨٢,٠٢١)	زيادة بنسبة ١٪ في معدل الخصم
١,٢١٠,٢٩٨	١,٢٠٣,٢٤٢	نقص بنسبة ١٪ في معدل الخصم
		الزيادة المستقبلية في الرواتب
		معدل الخصم
٩٣٩,٥٨٢	٩٦٣,٨٧٦	زيادة بنسبة ١٪ في معدل الزيادات
(١,٦٢٢,٨١٥)	(١,٥٩٠,٠٠٦)	نقص بنسبة ١٪ في معدل الزيادات

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه بناءً على طريقة تقوم باستقراء أثر التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية الفترة التي أعدت عنها القوائم المالية. يقوم تحليل الحساسية على التغير في الافتراضات الرئيسية مع بقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يمثل تحليل الحساسية التغيرات الفعلية في التزام منافع نهاية الخدمة لأنه من غير المحتمل بأن تكون التغيرات في الافتراضات مستقلة عن بعضها.

٤.١٠ تحليل الاستحقاق

فيما يلي تحليل الاستحقاق المتوقع للالتزامات غير المخصومة المتعلقة بالتزامات منافع الموظفين:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦,٨٣٤,٤٣٤	٧,٩٤٧,٠٠٧	١ - ٥ سنوات
١٣,٧٣٨,٤٤٥	١٥,٦١٥,٠٠١	أكثر من ٥ سنوات

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٦- ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
٥٥,٦٥٤,٢٧٥	٥٧,٨١٠,٨٠١	٣-١٦	دفعات مقدمة من عملاء
٢٨,٤٩١,٦٢٨	٢٣,٠٥٧,٧٧٤	٨	مطلوبات إيجارية
٢١,٦١٧,٨٤٢	٢٢,٩٧٨,٤٧٧	١-١٦	استبقاءات دائنة
١٤,٩٢٢,٥٠٣	٢١,٢٤٣,٢٢٧	٢-١٦	مصاريف مستحقة
١٤,٨٦٨,٦٠١	١٥,٦٨٦,٤٨٨		ذمم دائنة إلى موردين
١٠,٩٤٧,٧٠٦	١٣,٢٩٨,٧٩٤		رواتب وأجور ومنافع مستحقة
١,٧٥١,٩٦٢	٨,٦٩٧,٠٨١		ودائع ضمان
٢,٧٦١,٢٤٤	٢,٧١٥,٦١٥		أتعاب مهنية مستحقة
٦,٣٨٠,٧٧٦	٩,٣٠٣,٣١٩		أخرى
١٥٧,٢٩٦,٥٢٧	١٧٤,٧٩١,٥٧٦		

- ١-١٦ تتكون المصاريف المستحقة من المستحقات المتعلقة بالإيجار والمرافق وتكاليف الشراء (الذمم الدائنة المتعلقة بمصاريف التشغيل وتكاليف التسويق الخاصة بالمركز).
- ٢-١٦ تتكون الاستبقاءات الدائنة من المبلغ المستحق تسويته لمقاولين من الباطن على أساس الشروط المتفق عليها. تم تصنيف المبلغ على أنه متداول بناءً على تاريخ التسوية المتوقع والذي يكون خلال ١٢ شهراً.
- ٣-١٦ تشمل المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء على السلف المحصلة لبيع العقارات ودفع الإيجار مقدماً من المستأجرين. راجع إيضاح ١٣-٥ لترتيبات التأجير.

١٧- مطلوبات أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
٤٨,٩٢٥,٧٦٢	٥٩,١٠٢,٩١٣	١-١٧	تكلفة البنية التحتية المستحقة في المستقبل
١٢,٩٦٦,٣٩٨	١٢,٨٣٢,٢٩١	٢-١٧	المخصص للضمان والإصلاحات
٦١,٨٩٢,١٦٠	٧١,٩٣٥,٢٠٤		
ناقصاً: الجزء غير المتداول من المطلوبات الأخرى			
(٨,٠١١,٢٤٥)	(٨,٢٤٦,٨٦٥)		المخصص للضمان والإصلاحات
٥٣,٨٨٠,٩١٥	٦٣,٦٨٨,٣٣٩		مطلوبات أخرى (الجزء المتداول)

- ١-١٧ تمثل التكلفة اللاحقة المستحقة القابلة للتوزيع تكاليف البنية التحتية المستقبلية وغيرها من التكاليف العامة الأخرى المتعلقة بقطع الأراضي وتكلفة البناء المتعلقة بالعقارات المباعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٧- ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

٢-١٧ فيما يلي حركة مستحقات الضمان والإصلاحات:

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٤,٣٤٩,٠٤٣	١٢,٩٦٦,٣٩٩	١ يناير
١,١٦٨,٢١٤	٨٤,٤١٩	إضافات
(٢,٥٥٠,٨٥٨)	(٢١٨,٥٢٧)	المستخدم خلال السنة
١٢,٩٦٦,٣٩٩	١٢,٨٣٢,٢٩١	٣١ ديسمبر

يهدف التحسين المستمر لجودة المعلومات المالية المبلغ عنها، أجرت المجموعة تحليلاً عميقاً للتصنيفات المستخدمة في قائمة المراكز المالية. نتيجة لذلك، تم تمثيل بعض المبالغ المقارنة في قائمة المركز المالي لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

فيما يلي تسوية للأرقام المقارنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	إعادة التصنيف	كما أدرجت سابقاً	
-	(٨,٠١١,٢٤٥)	٨,٠١١,٢٤٥	مستحقات ومطلوبات أخرى
٨,٠١١,٢٤٥	٨,٠١١,٢٤٥	-	مطلوبات أخرى
٨,٠١١,٢٤٥	-	٨,٠١١,٢٤٥	مجموع المطلوبات غير المتداولة
-	(٢١١,٢٧٧,٤٥٢)	٢١١,٢٧٧,٤٥٢	مستحقات ومطلوبات أخرى
٩٣,٧٣١,٠١٧	٩٣,٧٣١,٠١٧	-	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
١١٧,٥٤٦,٤٣٥	١١٧,٥٤٦,٤٣٥	-	مطلوبات أخرى
٢٨١,٨٣٤,١٦٢	-	٢٨١,٨٣٤,١٦٢	مجموع المطلوبات المتداولة
٨٧٧,٦٣٢,٢٦٦	-	٨٧٧,٦٣٢,٢٦٦	مجموع المطلوبات
٢,٩٠٤,٣٤٦,٤٥٩	-	٢,٩٠٤,٣٤٦,٤٥٩	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

لم ينتج عن إعادة التصنيف أي تأثير على حقوق الملكية أو الربح أو مجموع الدخل الشامل للسنة المقارنة.

١٨- أمور تتعلق بالزكاة

١.١٨ مكونات الوعاء الزكوي

تقدم الشركة وشركاتها التابعة السعودية المملوكة بالكامل إقرار زكوي على أساس غير موحد. تتكون المكونات الرئيسية للوعاء الزكوي وفق نظام الزكاة وضريبة الدخل من حقوق المساهمين والمخصصات في بداية السنة والاقتراضات البنكية والدخل المقدر الخاضع للزكاة ناقصاً الخصومات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات، العقارات الاستثمارية، الاستثمارات وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٥,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي (باستثناء صافي الدخل المعدل للسنة) وبنسبة ٢,٥٪ من صافي الدخل المعدل للسنة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٨. أمور تتعلق بالزكاة (تتمة)

٢.١٨ مخصص الزكاة

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٤,٦٨٧,٨٨١	١٥,٤٢٩,١٠١	١ يناير
		مخصص:
٩,٢٤٨,٤١٣	١٢,٠٤٣,٨٨٩	- للسنة الحالية
-	٢٠,٦٥٦,١١١	- السنوات السابقة
٩,٢٤٨,٤١٣	٣٢,٧٠٠,٠٠٠	
(٨,٥٠٧,١٩٣)	(٧,٥٣٦,٩٨٤)	مدفوعات
١٥,٤٢٩,١٠١	٤٠,٥٩٢,١١٧	٣١ ديسمبر

٣.١٨ وضع الربوط النهائية

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري وشركاتها التابعة السعودية المملوكة لها بالكامل

تقوم الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل المسجلة في المملكة العربية السعودية بتقديم إقراراتها الزكوية على أساس التوحيد وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»).

أنهت الشركة وضعها الزكوي حتى سنة ٢٠٠٨ م.

حصلت الشركة على موافقة الهيئة لتقديم الإقرارات المعدلة للسنوات المنتهية في ديسمبر ٢٠٠٩ م إلى ٢٠١٨ م بما يتماشى مع تقييمات السنوات السابقة والتي تعكس زكاة إضافية بقيمة ١٩,٠٩ مليون ريال سعودي. تم دفع مبلغ الزكاة الإضافي هذا من قبل الشركة واعتبر وضع الزكاة للسنوات من ٢٠٠٩ م إلى ٢٠١٨ م نهائياً.

خلال السنة، أصدرت الهيئة ربطاً مع مطالبة إضافية بمبلغ ٤,٤ مليون ريال سعودي لسنة ٢٠١٥ م. بناءً على الاعتراض على المطالبة المذكورة، أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً بمبلغ ٢٢,٢ مليون ريال سعودي. نظراً لأن لدى الشركة حجة قوية للاعتراض على هذا الربط استناداً إلى حقائق الشركة والمعاملات التي طبقتها الهيئة في حالات مماثلة، فقد اعترضت المنشأة على هذا الربط وتم رفعه إلى الأمانة العامة للجان الضريبية. النتيجة معلقة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية. قامت الإدارة بتقدير أن الشركة قد تضطر إلى دفع ٧,٨ مليون ريال سعودي عن سنة ٢٠١٥ م لتسوية الربط، وبناءً عليه، يتم احتساب مخصص للمبالغ. قامت الإدارة بعمل تقدير إضافي لهذا الوضع الضريبي غير المؤكد لسنوات لاحقة وسجلت مبلغ مخصص إضافي بمبلغ ١٧,٢٧ مليون ريال سعودي.

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م إلى ٢٠٢٠ م وحصلت على شهادات زكاة. لم تنته الهيئة من فحص الإقرارات للشركة حتى تاريخه.

ديار

أنهت الشركة وضعها الزكوي حتى سنة ٢٠١١ م.

تعتبر حالة الزكاة للسنوات من ٢٠١٢ م إلى ٢٠١٥ م نهائية بناءً على نظام التقادم.

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٢٠١٦ م إلى ٢٠٢٠ م. ولم تنهي الهيئة النظر في إقرارات الشركة حتى تاريخه.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٩- رأس المال

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، تكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر البالغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي من ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم مُصدر ومدفوع بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، تكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر البالغ ١,٦٩٤ مليون ريال سعودي من ١٦٩,٤٠٠,٠٠٠ سهم مُصدر ومدفوع بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم.

فيما يلي نمط الشركاء في رأس مال الشركة:

الاسم	بلد التأسيس (الجنسية)	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
شركة مجموعة صافولا	المملكة العربية السعودية	٢٩,٩%	٢٩,٩%
شركة القدس	المملكة العربية السعودية	٩,٠٤%	٩,٠٤%
شركة جرير للتطوير التجاري	المملكة العربية السعودية	٨,٨٧%	٨,٨٧%
بنك البلاد	المملكة العربية السعودية	٦,٧٨%	٦,٧٨%
مساهمون آخرون	المملكة العربية السعودية	٤٥,٤١%	٤٥,٤١%
		١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

١٩.١ توزيعات الأرباح

خلال ٢٠٢١ م، أعلن المساهمون توزيعات أرباح بمبلغ ٠,١٢٥ ريال سعودي للسهم الواحد بمبلغ إجمالي ٢١,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: لا شيء).

خلال ٢٠٢١ م، تم دفع مبلغ نقدي قدره ٢١,٢ مليون ريال سعودي مقابل توزيعات الأرباح المعلنة خلال ٢٠٢١ م. (٢٠٢٠ م: تم دفع نقدي قدره ٤٢,٢٥ مليون ريال سعودي مقابل أرباح التوزيعات المعلنة خلال عام ٢٠١٩ م).

١٩.٢ تخفيض في رأس المال

خلال السنة، أصدر المساهمون قرارًا بتخفيض عدد الأسهم من ١٦٩,٤٠٠,٠٠٠ إلى ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ وخفض رأس المال من ١,٦٩٤ مليون ريال سعودي إلى ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي عن طريق الدفع نقدًا. تم الانتهاء من الإجراءات النظامية المتعلقة بتخفيض رأس المال خلال السنة.

٢٠- احتياطي نظامي

بموجب متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على الشركة أن تحول ١٠٪ من الربح للسنة إلى احتياطي نظامي حتى يعادل ٣٠٪ من رأس مالها. إن الاحتياطي غير متاح للتوزيع على مساهمي الشركة.

٢١- أمور تتعلق بأطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة مساهمي الشركة وأقاربهم والشركات الزميلة والشقيقة والمديرين وكبار موظفي الإدارة للمجموعة. الشركات الشقيقة للمجموعة تمثل المنشآت التي يسيطر عليها المساهمون بشكل مباشر أو غير مباشر. تجري معاملات الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية ويتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة المجموعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢١- أمور تتعلق بأطراف ذات علاقة (تتمة)

١-٢١ المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية المدرجة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والأرصدة الناتجة عن ذلك موجزة أدناه:

الاسم	العلاقة	طبيعة المعاملات	المعاملات خلال السنة		الرصيد الختامي في ٣١ ديسمبر	
			٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
مدرج ضمن الذمم المدينة التجارية (إيضاح ٩)						
شركة العزيزية بنده المتحدة	شركة شقيقة	إيرادات إيجار	٢٨,٢٧٩,٥٣٢	٣٢,٨٧٧,٥٨٥	١,٠٨٨,٨٤٣	١,٢٥٧,٥٤٧
امتياز العربية	شركة شقيقة	إيرادات إيجار	١,١٨٢,٨٠٣	١,١١٠,٤٠٧	٢٩٧,٧٤٨	٥٨٨,٨٥٧
شركة هرفي للخدمات الغذائية المحدودة	شركة شقيقة	إيرادات إيجار	١٧٠,٦٦٦	٢٢٥,٩٠١	٢٤٩,١٩٩	٢٢٢,١٠٨
شركة جرير للتسويق	مساهم	إيرادات إيجار	١,٠٢٨,٥٠٠	٢,٤٠٨,٤٠١	٩,٣٥١	-
بنك البلاد	مساهم	إيرادات إيجار	١٤٣,٦٨٠	١٤٤,٠٧٣	-	-
			٣٠,٨٠٥,١٨١	٣٦,٧٦٦,٣٦٧	١,٦٤٥,١٤١	٢,٠٦٨,٥١٢
مدرج في مبالغ مدفوعة مقدما وموجودات أخرى (إيضاح ١٠)						
هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة	شركة شقيقة	شراء خدمات إنشاء	٥٦,٦٩٨,١٤٨	٣١,٩٨٤,٥٤٠	١٧,٤٥٦,٠٨٧	٢٣,٧٤٨,٥٦٧
ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى (الإيضاح ١٦)						
شركة جرير للتسويق	مساهم	إيرادات إيجار	١,٠٢٨,٥٠٠	٢,٤٠٨,٤٠١	-	(٢٠,٨٦٩)

٢-٢١ لدى المجموعة ارتباط بمبلغ ٨١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ١٢٢,١٥ مليون ريال سعودي) هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة (مدرج ضمن المطلوبات المحتملة والارتباطات - إيضاح رقم ٣١).

٣-٢١ بلغت أتعاب حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجان المجلس الأخرى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م مبلغ ٧٧٣,٨٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٧٨٤,٠٠٠ ريال سعودي).

٤-٢١ المعاملات مع كبار موظفي الإدارة

	٢٠٢١ م	٢٠٢٠ م
تعويض	١١,٩٢٢,٧٦٦	١٠,٣١٠,٩٤٦
مخصص التزامات منافع الموظفين	١,٧١٤,٥٨٢	٨٠١,٤٦٤

المبالغ الواردة في الجدول أعلاه هي المبالغ المثبتة كمصروف خلال السنة وتعلق بكبار موظفي الإدارة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٢. التقارير القطاعية

١.٢٢. أساس تصنيف القطاعات

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية التي يتم رفع تقارير عنها بانتظام ومراجعتها من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية للمجموعة. يستخدم هذا الأساس أيضاً لرفع التقارير إلى مجلس إدارة المجموعة ولغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاع. لدى المجموعة القسمين الاستراتيجيين التاليين وهما قطاعات التشغيل التي يتم رفع تقارير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتتم إدارتها بشكل منفصل.

يصف الملخص التالي عمليات كل قطاع من القطاعات المفصّل عنها:

القطاعات المفصّل عنها	العمليات
مراكز تجارية	يشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية («مراكز تجارية»)
المشاريع	يشمل بناء وتطوير وبيع العقارات قيد التطوير (قطع الأراضي والفيلات والشقق) بما في ذلك بناء وتطوير العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد

يستخدم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بشكل أساسي مقياس إجمالي الدخل الشامل لتقييم أداء قطاعات التشغيل. ومع ذلك، يتلقى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية أيضاً معلومات حول إيرادات وموجودات القطاعات على أساس ربع سنوي. يتم قياس إجمالي الدخل الشامل والربح أو الخسارة للتقارير القطاعية المبلغ عنها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بطريقة تتفق مع تلك في الربح أو الخسارة. لذلك لا يتم عرض تسوية إجمالي الدخل الشامل مع الربح أو الخسارة بشكل منفصل.

يتم قياس المبالغ المقدمة إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية فيما يتعلق بمجموع الموجودات ومجموع المطلوبات بطريقة متسقة مع تلك المتبعة في القوائم المالية الموحدة. يتم تخصيص هذه الموجودات والمطلوبات بناء على عمليات القطاع والموقع الفعلي للأصل. نظراً لأنه تم تخصيص جميع الموجودات والمطلوبات إلى القطاعات التشغيلية (المفصّل عنها)، لم يتم عرض تسويات موجودات القطاعات المعلن عنها مع مجموع الموجودات، ومطلوبات القطاعات المعلن عنها إلى مجموع المطلوبات. خلال سنتي ٢٠٢٠م و٢٠١٩م كانت هناك معاملات بين القطاعات التشغيلية للمجموعة.

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

المجموع	المشاريع	مراكز تجارية	المجموع
٧٨٤,٣١١,٤٥٤	٦١٦,٦١٣,٦١٠	١٦٧,٦٩٧,٨٤٤	موجودات متداولة
٢٥,٢٤٥,٩٢٤	٢٣,٥٢٨,٨٢٩	١,٧١٧,٠٩٥	ممتلكات ومعدات
١,٩٥٠,٢١٢,٥١٤	١,٣١٥,١٢٦,١٩٢	٦٣٥,٠٨٦,٣٢٢	عقارات استثمارية
٦٩,٢٨٧,٣٦١	-	٦٩,٢٨٧,٣٦١	موجودات غير متداولة أخرى
٢,٨٢٩,٠٥٧,٢٥٣	١,٩٥٥,٢٦٨,٦٣١	٨٧٣,٧٨٨,٦٢٢	مجموع الموجودات
١,٠٨٤,٣١٤,٧٧٧	٥١١,٨٤٩,٥٤٢	٥٧٢,٤٦٥,٢٣٥	مجموع المطلوبات

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٢. التقارير القطاعية (تمة)

١.٢٢ أساس تصنيف القطاعات (تمة)

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

المجموع	المشاريع	مراكز تجارية	
٤٣٤,٣٥٦,٢١٧	٢٥٩,٦٦٣,٠٤٣	١٧٤,٦٩٣,١٧٤	موجودات متداولة
٣٦,١٨٢,٢٥٨	٣٤,٠٩٦,٢١٣	٢,٠٨٦,٠٤٥	ممتلكات ومعدات
٢,٣٦٢,٢٦٣,٧٥٧	١,٥٣٦,٠٢٦,٨٩٦	٨٢٦,٢٣٦,٨٦١	عقارات استثمارية
٧١,٥٤٤,٢٢٧	١,٢٣٢,٠٠٠	٧٠,٣١٢,٢٢٧	موجودات غير متداولة أخرى
٢,٩٠٤,٣٤٦,٤٥٩	١,٨٣١,٠١٨,١٥٢	١,٠٧٣,٣٢٨,٣٠٧	مجموع الموجودات
٨٧٧,٦٣٢,٢٦٦	٤٥٨,٤٥٥,٢٥٢	٤١٩,١٧٧,٠١٤	مجموع المطلوبات

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

المجموع	المشاريع	مراكز تجارية	
٦٢٥,٧٠٦,٧٨٩	٤٤٧,٣٧٢,٦٧٦	١٧٨,٣٣٤,١١٣	إيرادات من العملاء الخارجيين
١٦٦,١٤٤,٧٣٤	١٦٦,١٤٤,٧٣٤	-	تكلفة عقارات قيد التطوير مباعه
٧١,٩٨٣,٤٢٥	١,٨٨٧,٤٠٢	٧٠,٠٩٦,٠٢٣	استهلاك وإطفاء
١٣,٦٤٧,١٩٢	٢,٨٦٣,١١٤	١٠,٧٨٤,٠٧٨	مصروف فائدة
١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	-	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد
١٣٦,١٥٣,٦٩١	-	١٣٦,١٥٣,٦٩١	الانخفاض في قيمة بيع العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار
٢٣٣,٢٠٣,٢٨٣	٤٠٣,٧٠٣,٠٢٧	(١٧٠,٤٩٩,٧٤٤)	مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

المجموع	المشاريع	مراكز تجارية	
٢٦١,٦٥٥,٤٧٥	٦٦,٧٧٠,٣٣٠	١٩٤,٨٨٥,١٤٥	إيرادات من العملاء الخارجيين
٤٧,٨٥٨,٢٢١	٤٧,٨٥٨,٢٢١	-	تكلفة عقارات قيد التطوير مباعه
٧٢,٨٤٠,٥٩٥	٢,٧٩٦,٥٤٩	٧٠,٠٤٤,٠٤٦	استهلاك وإطفاء
١٢,٢٠٨,٨٥٨	١,٦٦٨,١٤٢	١٠,٥٤٠,٧١٦	مصروف فائدة
-	-	-	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد
-	-	-	الانخفاض في قيمة بيع العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار
٤٧,٢٣٨,٨٨٥	-	٤٧,٢٣٨,٨٨٥	إلغاء إثبات الذمم المدينة التجارية
٣,٤٠١,٤١٦	٢,٢٥١,١٦٢	١,١٥٠,٢٥٤	مجموع الدخل الشامل

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٢. التقارير القطاعية (تتمة)

١.٢٢ أساس تصنيف القطاعات (تتمة)

تم إنشاء جميع الإيرادات في بلد الإقامة (المملكة العربية السعودية) وتقع الموجودات غير المتداولة في بلد الإقامة. معلومات غير نقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م.

المجموع	المشاريع	مراكز تجارية	
٤٦١,٧٢٢,٥٤١	٤٦١,٧٢٢,٥٤١	-	تحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير
٩٢٨,٧٤٤	٩٢٨,٧٤٤	-	رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية المدرجة ضمن إضافات إلى عقارات استثمارية

معلومات غير نقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

المجموع	المشاريع	مراكز تجارية	
-	-	-	تحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير
١٣,٧٦٤,٧١٤	١٣,٧٦٤,٧١٤	-	رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية المدرجة ضمن إضافات إلى عقارات استثمارية

٢٣. إيرادات

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	القطاع	
١٩٤,٨٨٥,١٤٥	١٧٨,٣٣٤,١١٣	مراكز تجارية	إيرادات إيجار من عقود إيجار تشغيلية
٦٦,٧٧٠,٣٣٠	٤٤٧,٣٧٢,٦٧٦	المشاريع	بيع عقارات قيد التطوير - في نقطة زمنية معينة
٢٦١,٦٥٥,٤٧٥	٦٢٥,٧٠٦,٧٨٩		

إن الإيرادات من بيع عقارات قيد التطوير التي من المتوقع أن يتم إثباتها في المستقبل حسب التزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها في تاريخ التقرير هي بمبلغ ١٤,٨١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٢٦,٧ مليون ريال سعودي).

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٤. تكلفة الإيرادات

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
٤٧,٨٥٨,٢٢١	١٦٦,١٤٤,٧٣٤	١١	تكلفة عقارات قيد التطوير مبيعة
-	١٣٦,١٥٣,٦٩١	٥	الانخفاض في قيمة بيع العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار
٦٩,١٩٩,١٤٢	٦٩,٣٤٠,٢٨٩	٦.٥	استهلاك
١٠,١٥٠,٤٤٢	١٥,٣٠٠,٥٣٧		رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
٨,٤٦٩,٢٦٩	١٣,٤٤٨,٣٨٤		نفقات أمن
٧,٥٨١,٢٥٩	١٢,٠٠٤,١٥١		إصلاحات وصيانة
٦,٢٣٣,٣٨٩	٨,٧٤٥,٧٧٥		نفقات تنظيف
٤,٥٩٠,٨٤٨	١١,٧٤٨,٤٥٥		مرافق
٢,٩٤٥,٥٥٦	١١,٥٣٣,٨٨٢		بنية تحتية وتكاليف متعلقة بها
١,٩٠٣,٣٦٧	٣,٨٣٧,٩٤١		أخرى
١٥٨,٩٣١,٤٩٣	٤٤٨,٢٥٧,٨٣٩		

٢٥. مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
٤,٠١٦,٦٨٦	١٢,٢٤٦,٠٤٥		مصاريف دعائية وعروض ترويجية
٤٨١,٧٧٠	١٠٤,٨٦٣	٦	رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
١٨,٣٩٩	١٣,٢٥٠		استهلاك
٤,٥١٦,٧٥٥	١٢,٣٦٤,١٥٨		

٢٦. مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
١٨,٨٥٠,٨٩٩	١٦,٩٨٢,٩٠٤		رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
٣,٤٨٤,٩٤٥	٢,٦٢٩,٨٨٦	٦	استهلاك
٣,٣٧٦,١٦٠	٤,٩١١,٧٣٤		مصروف صيانة
٣,٢٧٥,٨٨٦	٧,٥٢٧,٢٥٩	١-٢٦	ضريبة أراضي
٢,٥٩٦,٨١٢	٤,٠٢٤,٨١٩		معلومات واتصالات
١,٦١٠,٦٠٨	٥,٥٦١,٢٠٥		أتعاب مهنية
٢,٩٨٦,١٨٤	٢,٥٦٧,٠٣١		أخرى
٣٦,١٨١,٤٩٤	٤٤,٢٠٤,٨٣٨		

١-٢٦ تمثل ضريبة الأراضي الضريبة التي تفرضها وزارة الإسكان على قطع الأراضي غير الخاضعة للتطوير والتي تحتفظ بها المجموعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٧- إيرادات أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٨,٦٤٥	-	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
٤,٩٩٨,٨٩٢	٨٧,٧٠٤	أخرى*
٥,٠١٧,٥٣٧	٨٧,٧٠٤	

* يتعلق بند «أخرى» في السنة السابقة بشكل رئيسي بعكس تكلفة البنية التحتية المستحقة في المستقبل والمستحقات الأخرى ذات الصلة.

٢٨- أرباح / (خسائر) تشغيلية أخرى

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
-	١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	٥	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد
(٤٧,٢٣٨,٨٨٥)	-	١-٢٨	إلغاء إثبات الذمم المدينة التجارية
(٤٧,٢٣٨,٨٨٥)	١٦٢,٧٥٩,٠٥٩		

١-٢٨ خلال ٢٠٢٠ م، كجزء من التزام المجموعة بتقديم الدعم للمستأجرين خلال تفشي كوفيد-١٩، قُدمت المجموعة ترتيبات لإعفاءات الإيجار لبعض المستأجرين، وتمت المحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ «الأدوات المالية»، ونتيجة لذلك، قامت المجموعة بإلغاء إثبات الذمم المدينة التجارية بسبب إطفاء جزئي لذمم الإيجار المدينة.

٢٩- تكاليف تمويل

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
١٠,٦٤٥,٨٧٢	٩,٩٥٦,٧٧٢	٨	فائدة على مطلوبات إيجارية
١,٢٥٥,٦٤٦	٩٩٩,٣٧٧		تكاليف تمويل على الاقتراضات البنكية - تورق
٤٠٧,٣٤٠	٢,٦٩١,٠٤٣	١٤	إطفاء نفقات مؤجلة
١٢,٣٠٨,٨٥٨	١٣,٦٤٧,١٩٢		

٣٠- إيرادات تمويل

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٦٩١,١٢٥	٢٣٨,٢٠١	إيرادات الفائدة على ودائع المرابحة لأجل
٦,٨٢٢,٧٢٨	٣,١٩٠,٤٥١	إيرادات الفائدة على ذمم مدينة طويلة الأجل
٧,٥١٣,٨٦٣	٣,٤٢٨,٦٥٢	

٣١- مطلوبات محتملة وارتباطات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، كان لدى المجموعة خطابات ضمان قائمة بمبلغ ٤٤,٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ٤١,٠ مليون ريال سعودي). بلغت النفقات الرأسمالية التي تعاقبت عليها المجموعة لمشاريعها العقارية قيد التنفيذ، ولم يتم تكبدها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م تقريباً ١٩,٨١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠ م: ١٣٢,٠٩ مليون ريال سعودي).

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٢- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم بقسمة ربح الشركة للسنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤٨٦,٤٨٣	١٧٨,٥١٠,٨٨١	الربح للسنة العائد إلى مالكي الشركة
١٦٩,٤٠٠,٠٠٠	١٥٥,٩٤٣,٠١٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٠٣	١,١٤	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

خلال السنة، تم تخفيض عدد أسهم الشركة من ١٦٩,٤٠٠,٠٠٠ إلى ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠. انظر الإيضاح رقم ١٩ لمزيد من التفاصيل. تم استخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم لحساب ربحية السهم للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م. ليس لدى الشركة أي أسهم محتملة مخفضة وبالتالي فإن ربحية السهم المخفضة هي نفس ربحية السهم الأساسية.

٣٣- صافي الدين ومعلومات التدفقات النقدية

(أ) صافي الدين

صافي الدين / التدفقات المالية	مطلوبات إيجارية	اقتراضات	نقد مقيد	نقد وما يماثله (بما في ذلك ودائع مراوحة لأجل)	
(٤١٢,٣٣٢,٢١٤)	(٢١٥,٧٧٢,٦١٦)	(٣١٠,٣١٤,١٧١)	١٨,٣٣٣,١٩٦	٩٥,٤٢١,٣٧٧	١ يناير ٢٠٢٠ م
(١٠,٦٤٥,٨٧٢)	(١٠,٦٤٥,٨٧٢)	-	-	-	فائدة على مطلوبات إيجارية
(٥٣,٥٦٣,٤٦٢)	٢٣,٣٣٤,٢٤٣	(١٣٧,٧١٦,٧٣٥)	(١١,٥٨٩,٦٠٥)	٧٢,٤٠٨,٦٣٥	التدفقات النقدية
(٤٧٦,٥٤١,٥٤٨)	(٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥)	(٤٤٨,٠٣٠,٩٠٦)	٦,٧٤٣,٥٩١	١٦٧,٨٣٠,٠١٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
(٩,٩٥٦,٧٧٢)	(٩,٩٥٦,٧٧٢)	-	-	-	فائدة على مطلوبات إيجارية
(١٢٥,٦٢٥,٠٥٣)	٣٢,٦٥١,٥١٠	(١٧٠,١٥٣,٤٩١)	٦,٦٠٧,٦٦٥	٥,٢٦٩,٢٦٣	التدفقات النقدية
(٦١٢,١٢٣,٣٧٣)	(١٨٠,٣٨٩,٥٠٧)	(٦١٨,١٨٤,٣٩٧)	١٣,٣٥١,٢٥٦	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣٤- جدول تكميلي لمعلومات غير نقدية

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
		معاملات تشغيلية واستثمارية وتمويلية غير نقدية
١٣,٧٦٤,٧١٤	٩٢٨,٧٤٤	رسمة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية المدرجة ضمن الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
-	٢,٧٢٩,٧٣٩	ربح التعديل المضاف إلى تكلفة العقارات الاستثمارية المدرجة ضمن الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
-	٤٦١,٧٢٢,٥٤١	تحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير
-	٨,٧١٩,٠٦٢	تحويل من ممتلكات ومعدات إلى ممتلكات قيد التطوير
١٣,٧٦٤,٧١٤	٤٧٤,١٠٠,٠٨٦	

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٥- حصة غير مسيطرة

١-٢٥ فيما يلي المعلومات المالية المختصرة للشركات التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة. إنَّ المبالغ المفصّل عنها هي المبالغ قبل حذف أي معاملات بين شركات المجموعة.

قائمة المركز المالي الموجزة

ديار		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٧٤٤,٥٥٧,٥٠٨	٩١٧,٦٥٣,٥٨١	موجودات غير متداولة
(٣٠٠,٩١٤,٥١٦)	(٣٦٨,٦١١,٤٥٩)	مطلوبات غير متداولة
٤٤٣,٦٤٢,٩٩٢	٥٤٩,٠٤٢,١٢٢	صافي الموجودات غير المتداولة
١١٢,٠٥٥,٤٤٩	١١٠,٢٣٤,٩٩٤	موجودات متداولة
(١٣٣,٧٣٠,٥٤٣)	(١٠٠,٢١٤,٩٤٦)	مطلوبات متداولة
(٢١,٦٧٥,٠٩٤)	١٠,٠٢٠,٠٤٨	صافي الموجودات المتداولة
٤٢١,٩٦٧,٤٢٢	٥٥٩,٢٩٧,٧٩٠	صافي الموجودات
١٧٠,٦٠١,٤٢٩	٢٢٦,١٢٤,٠٩٦	حصة غير مسيطرة متراكمة

قائمة الدخل الشامل المختصرة

ديار		
٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٤١,٨٠٠,١٦٦	٦٨,٣٦٤,٣١٣	الإيرادات
٨,٦٧٣,٠٦٤	١٣٧,٣٣٠,٣٦٩	الربح للسنة
٢,٢٢٦,٠٣٢	٥٥,٥٢٢,٦٦٧	ربح السنة المخصصة للحصص غير المسيطرة

قائمة التدفقات النقدية المختصرة

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
٢٣,٣٦٧,١٠٧	٢٥,٨١٤,٢٠٥	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٥١,٦٦٧,٧٣٥)	(٦٦,١٦٩,٧٢٣)	التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
٣١,١٠٠,٠٠٠	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
٢,٧٩٩,٣٧٢	(١٨,٣٥٥,٥١٨)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد

٢-٢٥ تأثير معاملة الاستحواذ على حصص غير مسيطرة دون تغيير في السيطرة

خلال يونيو ٢٠١٧ م، دفعت الشركة مبلغ ٨,٣ مليون ريال سعودي للأقلية من مساهمي شركة أكوان الكونية للتطوير العقاري المحدودة («أكوان») للاستحواذ على نسبة ٢٠,٩٪ من ملكية أكوان. في تاريخ هذا الاستحواذ، تجاوزت قيمة أكوان الدفترية المبلغ المدفوع البالغ ٦,٨ مليون ريال سعودي والذي تم إثباته ضمن حقوق الملكية على أنه تأثير معاملة الاستحواذ على حصص غير مسيطرة دون تغيير في السيطرة. في ١٨ سبتمبر ٢٠١٧ م، استحوذت الشركة على نسبة ٥٧,٥٧٪ في ديار من شركة أكوان وتمت تصفية أكوان.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦ الأدوات المالية

١.٣٦ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن قبضه من بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين الأطراف المشاركة في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو في حالة عدم وجودها، في أفضل سوق يكون متاحاً للمجموعة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الوفاء به.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستخدم المجموعة بيانات السوق التي يمكن رصدها بأقصى قدر ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على أساس المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
 - المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن رصدها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (مثال: الأسعار) أو غير مباشر (مثال: مستمدة من الأسعار).
 - المستوى ٣: مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق يمكن رصدها (مدخلات لا يمكن رصدها).
- في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م، يتم قياس جميع الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة. إن القيم الدفترية الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمتها العادلة.

(أ) التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م					
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	المجموع	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
					موجودات مالية
-	-	-	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	نقد وما يماثله
-	-	-	١٣,٣٥١,٢٥٦	١٣,٣٥١,٢٥٦	نقد مقيد
-	-	-	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	ذمم مدينة تجارية
-	-	-	٦٥,٧٥٦,١٦١	٦٥,٧٥٦,١٦١	موجودات أخرى
-	-	-	٣٦٠,٥١٦,٢٣٨	٣٦٠,٥١٦,٢٣٨	مجموع الموجودات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م					
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	المجموع	التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
					موجودات مالية
-	-	-	١٦٧,٨٣٠,٠١٢	١٦٧,٨٣٠,٠١٢	نقد وما يماثله
-	-	-	٦,٧٤٣,٥٩١	٦,٧٤٣,٥٩١	نقد مقيد
-	-	-	١١٣,٧٦٥,٩٣٩	١١٣,٧٦٥,٩٣٩	ذمم مدينة تجارية
-	-	-	٤١,٠٨٩,٩٤٧	٤١,٠٨٩,٩٤٧	موجودات أخرى
-	-	-	٣٢٩,٤٢٩,٤٨٩	٣٢٩,٤٢٩,٤٨٩	مجموع الموجودات المالية

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦. الأدوات المالية (تتمة)

١.٣٦ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

إن القروض والاقتراضات والمطلوبات مقابل عقود الإيجار والمطلوبات الأخرى هي المطلوبات المالية للمجموعة. تم قياس جميع المطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و٢٠٢٠ م بالتكلفة المطفأة. وإن القيم الدفترية للمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمتها العادلة.

٢.٣٦ إطار إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة المجموعة من خلال لجنته المختلفة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار إدارة المخاطر لدى المجموعة.

إن سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة مصممة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ووضع حدود وضوابط ملائمة لها ومراقبتها مع الالتزام بتلك الحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بشكل منتظم بما يعكس آثار التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة، من خلال تدريباتها وإدارة المعايير والإجراءات، إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وبناءة، يستطيع من خلالها كل موظف أن يدرك المهام والمسؤوليات الملقاة على عاتقه.

تتولى إدارة المجموعة الإشراف على كيفية قيام الإدارة بالالتزام بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر بالشركة وفحص مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها الشركة. وتتولى إدارة المراجعة الداخلية مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة في دورها الإشرافي. وتقوم إدارة المراجعة الداخلية بمراجعات منتظمة وبصفة خاصة على الضوابط والإجراءات الرقابية ويتم إبلاغ النتائج إلى الإدارة.

تعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة عن الأدوات المالية:

- مخاطر السوق (مخاطر العملة ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر السعر)
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

(أ) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر أن تؤثر التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم، على دخل الشركة أو قيمة حصتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها ضمن مقاييس مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد.

تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

١. مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة التي تنتج من التعرض لعملة مختلفة في سياق أعمالها الاعتيادية. خلال السنة، لم تجر المجموعة أي معاملات جوهرية بعملة أخرى خلاف الريال السعودي.

٢. مخاطر سعر الفائدة

مخاطر سعر الفائدة هي التعرض للمخاطر المختلفة المرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للمجموعة والتدفقات النقدية. تدير المجموعة مخاطر أسعار الفائدة عبر المراقبة الدورية لمخاطر أسعار الفائدة لأدواتها المالية التي تحمل فائدة.

تتمثل مطلوبات المجموعة التي تحمل فائدة أساساً في اقتراض بنكي بأسعار فائدة متغيرة ويخضع لإعادة التسعير. تدار مخاطر أسعار الفائدة للمجموعة من قبل إدارة المجموعة على أساس شهري. تحتفظ المجموعة بإستراتيجية إدارة مخاطر أسعار الفائدة التي تستخدم

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦. الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٦ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

الأدوات المشتقة مثل مقايضات أسعار الفائدة لتحويل جزء من دينها بسعر فائدة متغير إلى دين بسعر ثابت، حسب الضرورة. خلال السنتين ٢٠٢١م و٢٠٢٠م، تعتقد الإدارة أن مخاطر سعر الفائدة على القيمة العادلة والتدفقات النقدية التي تتعرض لها المجموعة ليست كبيرة.

تتكون الموجودات المالية التي تحمل فائدة من ودائع المرابحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة، ولذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة. الذمم المدينة التجارية (المتداولة) والموجودات المتداولة الأخرى والمطلوبات المتداولة الأخرى لا تحمل فوائد وتمتد لأقل من سنة واحدة، لذلك يُفترض أنه لا توجد مخاطر سعر فائدة مرتبطة بهذه الموجودات والمطلوبات المالية.

إن الذمم المدينة التجارية (غير المتداولة) لا تحمل فوائد لمدة تتراوح ما بين سنة إلى سنتين ويتم إثباتها بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد السائد في السوق.

٢٠٢٠م	٢٠٢١م	إيضاح	
٧٢,٥٢٢,٦٩٢	-	١٣,١٠	الموجودات المالية - المحملة بفائدة - ودائع مرابحة لأجل
			المطلوبات المالية - المحملة بفائدة
٤٤٢,٣١٤,١٧١	٦١٩,٣١٤,١٧١	١٤	- اقتراضات بنكية

فيما يلي حساسية سعر الفائدة:

يتأثر الربح أو الخسارة بتكلفة فائدة أعلى/ أقل من الاقتراض البنكي، والذي يحمل سعر فائدة متغير، نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة.

أثر قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر،

٢٠٢٠م		٢٠٢١م		
(النقص)	الزيادة	(النقص)	الزيادة	
				مطلوبات مالية تحمل فائدة متغيرة
(٢,٩٤٦,٧٧٥)	٢,٩٤٦,٧٧٥	١,٨٢٥,٥٠٠	(١,٨٢٥,٥٠٠)	سعر الفائدة - ٠,٧٥%
(٥,٨٩٣,٥٤٩)	٥,٨٩٣,٥٤٩	٣,٧٠٥,٠٠٠	(٣,٧٠٥,٠٠٠)	سعر الفائدة - ١,٥%

٣. مخاطر الأسعار

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر الأسعار حيث أنها لا تحتفظ بأوراق مالية تمثل حقوق الملكية أو سلع.

(ب) مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم مقدرة طرف في أداة مالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. ليس لدى المجموعة أي تركيز لمخاطر الائتمان باستثناء الذمم المدينة التجارية كما هو مبين في الإيضاح ٩.

للحد من التعرض لمخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطوير عملية الموافقة الرسمية حيث يتم تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستمرة لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء القائمين بانتظام.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للمجموعة كما في تاريخ التقرير هو كما يلي:

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦ الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٦ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	إيضاح	
١١٤,٩٩٧,٩٣٩	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	٩	ذمم مدينة تجارية، صافي الانخفاض في القيمة
٨١,٦٤٧,٤٨٣	٨٣,١٠٢,٥٣٣	١٠	ذمم مدينة مؤجلة لعقود إيجار
٩٤,٠٥١,٨٨٣	١٧٢,٨٨٣,٨٤٠	١٣	نقد لدى البنك
٧٣,٥٣٢,٦٩٢	-	١٣,١٠	ودائع مربحة لأجل
٦,٧٤٣,٥٩١	١٣,٣٥١,٢٥٦	١٢	نقد مقيّد
١,٤٣٥,٠٨٥	١,٥٠٤,٩٩٢	١٠	سكن الموظفين ودفعات مقدمة أخرى
٣٧٢,٤٠٨,٦٧٣	٣٧٩,١٥٢,١٦٧		

يتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية، أيّ نقد لدى البنك ونقد مقيّد وودائع مربحة لأجل وفقاً لسياسة الشركة. تتعامل الشركة مع بنوك ذات سمعة جيدة والتي لها تصنيفات ائتمانية للدرجة الاستثمارية ويمكن تقييم جودة ائتمان الموجودات المالية بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية. إن مخاطر الائتمان محدودة على النقد في البنوك والنقد المقيّد وودائع المربحة لأجل حيث أنه يتم الاحتفاظ بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة تتراوح من A٣ فما فوق. يعتبر سكن الموظفين والدفعات المقدمة 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، فإنه لا يوجد أي مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع الفترات المعروضة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة لعقود الإيجار، تطبق المجموعة النهج المبسط لرصد مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والتي تسمح باستخدام مخصص الخسارة المتوقعة على مدار عمر الذمم المدينة التجارية. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، يتم تجميع الذمم المدينة التجارية بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأيام التخلف عن السداد. علاوة على ذلك، تتضمن الخسائر الائتمانية المتوقعة المعلومات المستقبلية.

يتم تعديل معدلات الخسارة السابقة، بناءً على آخر ١٦ ربع، لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على العوامل الاقتصادية الكلية التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة الناتج المحلي الإجمالي والبطالة ومعدلات الفائدة السوقية وأسعار النفط لكي تكون العوامل الأكثر ملاءمة، وعليه تقوم بتعديل معدلات الخسارة السابقة بناءً على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

يقدم الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية بما في ذلك الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة المؤجلة من العملاء:

مخصص خسارة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
٣,٨٠٣,٦٦٦	١٠٥,٠١٦,٤٤٥	٠,٠٥ - ٤,٤٢%	متداولة (غير متأخرة السداد)
٧,٣٣١,٤٧٥	٦٢,٦٦٦,٤٨٦	٠,٣٣ - ١٣,٨٩%	متأخرة السداد من ١ إلى ٩٠ يوماً
٥,٦٣٦,٣٦٣	٢٩,١٥٥,٣٩٢	٠,٦٤ - ٢٦,٧٨%	متأخرة السداد من ٩١ إلى ١٨٠ يوماً
٥,٤٠٨,١٩٥	١٣,٧٨٢,٧٢٢	١,٣٧ - ٣٩,٢٤%	متأخرة السداد من ١٨١ إلى ٢٧٠ يوماً
١,٦٨٥,٠١١	٣,٥٤٦,٠٣١	٢,٩٤ - ٤٧,٥٢%	متأخرة السداد من ٢٧١ إلى ٣٦٠ يوماً
١,٣٦٩,٩٨٤	٢,٨٥٣,١٢٥	١١,٥٧ - ٧١,٢٦%	متأخرة السداد من ٣٦١ - ٤٥٠ يوماً

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦ الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٦ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

مخصص خسارة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة	
٣,٦٤٢,٧٧٨	٣,٦٤٢,٧٧٨	٪١٠٠	متأخرة السداد لأكثر من ٤٥١ يوماً
٣٧٣,٤٢٨	-	-	مخصص محدد*
٢٩,٢٥٠,٩٠٠	٢٢٠,٦٦٢,٩٨٠	-	

مخصص خسارة	إجمالي القيمة الدفترية	المتوسط المرجح لمعدل الخسارة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			
٤,٢٩٩,٤٦٤	١٢٩,١٣٥,٤٥٧	٪٦,٤١ - ٪٠,٠١	متداولة (غير متأخرة السداد)
٦,٩٣٢,١٠١	٥٩,٩٢٠,٢٢٠	٪١٧,٠٩ - ٪٠,١٤	متأخرة السداد من ١ إلى ٩٠ يوماً
٢,٥٣١,٤١٦	٩,٣٤٤,٢٩٦	٪٣٦,٨٩ - ٪٠,٤٢	متأخرة السداد من ٩١ إلى ١٨٠ يوماً
١,٥٣٣,١٨٠	٣,٢٧٩,٤٥٣	٪٤٦,٧٥ - ٪١,٢٦	متأخرة السداد من ١٨١ إلى ٢٧٠ يوماً
٢,٠٦٦,٣٧٧	٨,٨٤٩,٢٧٦	٪٥٣,٣٢ - ٪٣,٧٨	متأخرة السداد من ٢٧١ إلى ٣٦٠ يوماً
١,٣١١,٦٨٧	٤,٧٩٠,٩٤٦	٪٧٣,٠٣ - ٪١٤,١٧	متأخرة السداد من ٣٦١ - ٤٥٠ يوماً
٥,٢٢٧,٢١٧	٥,٢٢٧,٢١٦	٪١٠٠	متأخرة السداد لأكثر من ٤٥١ يوماً
٢٣,٩٠١,٤٤٢	٢٢٠,٥٤٦,٨٦٤	-	

* حددت المجموعة أيضاً عدداً قليلاً من العملاء الذين تتوقع المجموعة بشأنهم تطلفاً عن السداد (أو) احتمال حدوث إنهاء مبكر لعقود الإيجار مما أدى إلى الشك في إمكانية تحصيل ذمم الإيجار المؤجلة المدينة. وفقاً لذلك، قامت المجموعة بإثبات مخصص محدد.

يتم شطب الموجودات المالية فقط عندما:

١. يكون التأجير أو الذمم المدينة الأخرى متأخرة السداد لمدة سنة واحدة على الأقل.

٢. لا يوجد أي توقع معقول لاستردادها.

عندما يتم شطب الموجودات المالية، تستمر المجموعة في ممارسة أنشطة الإنفاذ في محاولة لاسترداد الذمم المدينة المطلوبة. عند القيام بالاسترداد، وبعد الشطب، يتم إثبات المبالغ المستردة كدخل آخر في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

إن التصنيف الائتماني للبنوك التي يتم الاحتفاظ بالأرصدة لديها يتخطى تصنيف درجة الاستثمار. وإن التصنيف الائتماني للأطراف المقابلة الأخرى غير متوفر من مصادر خارجية وقامت الإدارة بتقييم مخاطر الائتمان الداخلية من الأطراف المقابلة الأخرى على أنها قليلة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مفضلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦. الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٦ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى وذمم الإيجار المدينة	
الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان	- غير قابل للتطبيق حيث يتم اتباع نهج مبسط.
تعريف التخلف عن السداد	- متأخرة السداد لأكثر من ٤٥١ يوماً.
تجميع التقييم	- على أساس نفس الخصائص والتخلف عن السداد. - تتمتع الذمم المدينة المؤجلة لعقود الإيجار بنفس خصائص الذمم المدينة التجارية من المستأجرين ويتم اختبارها على نفس الأساس. - استندت معدلات الخسارة على ١٦ ربماً لتحديد معدلات الخسارة التاريخية التي من شأنها أن تمثل الفترة الحالية. - يتم تعديل هذه المعدلات حسب العوامل الكلية التي تؤثر على قدرة العميل على الدفع.
انخفضت قيمتها الائتمانية	- الأداة المالية في حالة التخلف عن السداد. - الطرف المقابل قيد التصنيفية.
سياسة الشطب	- تقوم المجموعة بشطب الموجودات المالية، كلياً أو جزئياً، عندما تكون قد استفدت جميع جهود الاسترداد العملية وخلصت إلى عدم وجود توقعات معقولة لاستردادها. تقرر المجموعة أنه لا يوجد توقع معقول للاسترداد بمجرد عدم خضوع الذمم لنشاط الإنفاذ.
التعديلات	- اعتماداً على الشروط المعاد التفاوض بشأنها مع الذمم المدينة، يمكن اعتبارها ملفاً.

النقد وما يماثله، غير متأخر السداد ولا منخفض القيمة (تصنيف فيتش للأطراف المقابلة المعنية):

٢٠٢٠ م	٢٠٢١ م	
١٧٤,٢٥٩,٦٥٨	١٨٦,٠١٥,٦٠٦	P1
٦٨,٥٠٨	٢١٩,٤٨٩	P2
١٧٤,٣٢٨,١٦٦	١٨٦,٢٣٥,٠٩٥	مجموع النقد وما يماثله

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة منشأة صعوبات في تأمين السيولة اللازمة للوفاء بالارتباطات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمتها العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر سيولة كافية، من خلال تسهيلات ائتمانية، للوفاء بالارتباطات المستقبلية. على سبيل المثال، قد تنشأ تركيزات مخاطر السيولة من شروط سداد المطلوبات المالية أو السحوبات البنكية على المكشوف أو الاعتماد على سوق معينة يتم فيها تحقيق الموجودات السائلة.

وعادة ما تعمل المجموعة على ضمان امتلاكه نقدية كافية عند الطلب للوفاء بالمصاريف التشغيلية المتوقعة بما في ذلك الوفاء بالالتزامات المالية. ويستثنى من ذلك الأثر المحتمل للظروف القصوى التي لا يمكن توقعها بشكل معقول مثل الكوارث الطبيعية.

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعلقة بمتطلبات السيولة للمجموعة للتأكد من توفر السيولة الكافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الاحتفاظ بالقدر الكافي من تسهيلات الاقتراض الملتزم بها وغير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تخالف المجموعة سقوف الاقتراضات أو التعهدات (كلما اقتضى الأمر) على أي من تسهيلات الاقتراضات. وتضع عملية التوقع في الاعتبار خطط المجموعة لتمويل الديون والامتثال للتعهدات والامتثال لأهداف المعدلات الداخلية.

يحلل الجدول الموضح أدناه المطلوبات المالية للمجموعة إلى مجموعات استحقاقية ذات صلة على أساس الفترة المتبقية من تاريخ التقرير حتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المبينة في الجدول تمثل التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة. تساوي الأرصدة المستحقة خلال اثني عشر شهراً قيمها الدفترية حيث إن أثر الخصم لا يعتبر كبيراً.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري

(شركة مساهمة سعودية مقللة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦ الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٦ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

فيما يلي التدفقات النقدية التعاقدية المتوقعة للتدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية:

القيمة الدفترية	مجموع التدفقات النقدية غير المخصصة	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ إلى ٥ سنوات	من ستة إلى سنتين	من ٦ أشهر إلى سنة	الطلب وأقل من ٦ أشهر	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٧٠,٤١٩,٨٢٠	٧٠,٤١٩,٨٢٠	-	-	-	٣٥,١٠٤,٩٠٩	٣٥,٣١٤,٩١١	مستحقات ومطلوبات أخرى*
٦١٨,١٨٤,٣٩٧	٦٨٠,٤٤٩,٠٦٩	-	٤٢٩,٦٦٦,١٢٤	٢١٨,٣٤١,٩٧٦	٢٢,٠٠٧,٣١٠	١٠,٤٣٣,٦٥٨	اقتراضات بنكية
١٥٧,٣٣١,٧٣٣	٢٢١,٨٧٢,٥٠٢	١٣٨,٣٥٨,٢٠٠	٦٣,٩٣٥,٨٩٥	١٩,٥٧٨,٤٠٧	-	-	مطلوبات إيجارية - غير متداولة
٨٤٥,٩٣٥,٩٥٠	٩٧٢,٧٤١,٣٩١	١٣٨,٣٥٨,٢٠٠	٤٩٣,٦٠٢,٠٢٠	٢٣٧,٩٢٠,٣٨٣	٥٧,١١٢,٢١٩	٤٥,٧٤٨,٥٦٩	

القيمة الدفترية	مجموع التدفقات النقدية غير المخصصة	أكثر من ٥ سنوات	من ٢ إلى ٥ سنوات	من ستة إلى سنتين	من ٦ أشهر إلى سنة	الطلب وأقل من ٦ أشهر	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٦٦,٧٣٠,٠٣٣	٦٦,٧٣٠,٠٣٣	-	-	-	٢٦,١١٩,٣١٨	٤٠,٦١٠,٧١٥	مستحقات ومطلوبات أخرى*
٤٤٨,٠٣٠,٩٠٦	٤٠٤,٨٦٨,٨٢٧	-	١٨٢,٦٥٣,٠٠٠	١٠٩,٩٧٢,٠٠٠	١٠,٥٩٦,٣٣٣	١٠١,٦٤٧,٥٠٤	اقتراضات بنكية
١٧٤,٥٩٢,٦١٧	٢٤٩,٠٩٠,١٥٨	١٦٤,٠٥٧,٩٩٦	٦٢,٢٠٢,٣٣٧	٢٢,٨٢٩,٨٢٥	-	-	مطلوبات إيجارية - غير متداولة
٦٨٩,٣٥٣,٥٥٦	٧٢٠,٦٨٩,٠٢٨	١٦٤,٠٥٧,٩٩٦	٢٤٤,٨٥٥,٣٣٧	١٣٢,٨٠١,٨٢٥	٣٦,٧١٥,٦٥١	١٤٢,٢٥٨,٢١٩	

*المستحقات والمطلوبات الأخرى (المطلوبات المالية) تمثل الجزء المتداول من التزامات الإيجار، واستبقاءات الذمم الدائنة، والذمم الدائنة للبايعين وودائع الضمان.

تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة على توفر الأموال الكافية والتسهيلات البنكية والتسهيلات الائتمانية الأخرى للوفاء بالارتباطات المستقبلية للمجموعة. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بلغت التسهيلات الائتمانية غير المستخدمة للمجموعة ١٦٥,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٢٦٠ مليون) كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة لتلبية متطلبات التصفية. صلاحية التسهيلات البنكية غير المستخدمة بمبلغ ٩,٩ مليون ريال سعودي حتى ٣١ مايو ٢٠٢٢م، وبمبلغ ٥,٩ مليون ريال سعودي حتى ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢م، وبمبلغ ١٢٠ مليون ريال سعودي حتى ٢٠ يونيو ٢٠٢٢م، وبمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي حتى ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٢م.

(د) إدارة رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في الحفاظ على قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها وتحقيق العوائد للمساهمين والمنافع لأصحاب المصلحة الآخرين، وكذلك الاحتفاظ بهيكل رأس المال الأمثل بهدف خفض تكلفة رأس المال.

ومن أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، تقوم المجموعة بتعديل قيمة الأرباح المدفوعة للمساهمين أو العائد على رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لتخفيض الدين.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦. الأدوات المالية (تتمة)

٢.٣٦ إطار إدارة المخاطر (تتمة)

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم حساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع رأس المال. يُحتسب صافي الدين من قبل المجموعة على أساس مجموع الاقتراضات، كما هو وارد في قائمة المركز المالي، ناقصاً النقد وما يماثله، بينما يتم حساب مجموع رأس المال على أساس حقوق الملكية كما هو وارد في قائمة المركز المالي الموحدة زائداً صافي الدين.

خلال ٢٠٢١ م، كانت استراتيجية المجموعة التي لم تتغير منذ ٢٠٢٠ م الحفاظ على نسبة مديونية بين ١٨٪ إلى ٣٠٪. فيما يلي نسب المديونية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م:

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع رأس المال.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
٤٧٦,٥٤١,٥٤٨	٦١٢,١٢٣,٣٧٣	صافي الدين (أ) (الإيضاح رقم ٣٣)
٢,٠٢٦,٧١٤,١٩٣	١,٧٤٤,٧٤٢,٤٧٦	حقوق الملكية (ب)
٢,٥٠٣,٢٥٥,٧٤١	٢,٣٥٦,٨٦٥,٨٤٩	مجموع رأس المال (أ + ب)
١٩٪	٢٦٪	نسبة المديونية (أ) / (أ + ب)

تخضع المجموعة لتعهدات مفروضة من الخارج تتعلق بالقروض البنكية. هذه التعهدات هي:

- نسبة تغطية خدمة الدين ١ : ٥,٠١ .

- قرض لقيمة بعض العقارات لا يتجاوز ١٣٠٪ - ١٥٠٪.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م، كانت المجموعة ملتزمة بالتعهدات المتعلقة بالاقتراضات البنكية.

٣٧. المساعدات الحكومية

خلال ٢٠٢١ م، قام البنك المركزي السعودي (ساما)، البنك المركزي للمملكة العربية السعودية، بدفع فائدة على قرض بنكي حصلت عليه إحدى الشركات التابعة للمجموعة، ديار، لمدة ثمانية أشهر نيابة عن المجموعة بمبلغ ٢٨, ١٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م: لمدة ستة أشهر بمبلغ ٩, ٧ مليون ريال سعودي) للمقرض، وهو بنك تجاري محلي. كانت هذه المساعدة بمثابة مساعدة مخصصة لدعم المنشآت صغيرة ومتوسطة الحجم في المملكة العربية السعودية كأحد تدابير مواجهة كوفيد-١٩ ولا يُتوقع أن تتكرر في الفترات المستقبلية.

٣٨. الموافقة على القوائم المالية

تمت الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م لإصدارها من قبل مجلس إدارة المجموعة في ٢٢ مارس ٢٠٢٢ م.



شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٦٤ ٤٤٠٨

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
بج 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 مساهمي شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة كنان الدولية للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة) والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، 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 للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة 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

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية الموحدة بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣ مارس ٢٠٢٢م).

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة 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 وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن 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 ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

- 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 وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرى 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 لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهرى، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام، وهيكلي ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
 - الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظّل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



أحمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني
رقم الترخيص ٣٥٦

جدة: ٣٠ شعبان ١٤٤٤هـ
٢٢ مارس ٢٠٢٣م

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
١,٩٥٠,٢١٢,٥١٤	٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	٦	عقارات استثمارية
٢٥,٢٤٥,٩٢٤	٢٥,٤٤١,٤٩٥	٧	ممتلكات ومعدات
٩٧١,٦٣٧	٨١٩,٤٢٥	٨	موجودات غير ملموسة
٦٨,٣١٥,٧٢٤	٦٤,٧٣٨,٧٤٩	١١	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,٠٤٤,٧٤٥,٧٩٩	٢,٢٢١,٦٨٢,٧٩٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٤٢٣,٧٩٥,٢١٦	٢٧٨,٩٧٥,٨٣٥	١٢	عقارات للتطوير
١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	٣١,٧٠٨,٨٥٦	١٠	ذمم مدينة تجارية
٦٥,٧٥٦,١٦١	٤٩,٤٧٠,٢٢١	١١	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى - الجزء المتداول
١٣,٣٥١,٢٥٦	٣,٨٨٦,١٧٨	١٣	نقد مقيد
١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	١٤	النقد وما في حكمه
٧٨٤,٣١١,٤٥٤	٧٤٣,٧٤٦,٤٥٩		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٨٢٩,٠٥٧,٢٥٣	٢,٩٦٥,٤٢٩,٢٥٥		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠	رأس المال
١٥٠,٠٠٩,٧٦١	١٧٧,٢٨٠,١٨١	٢١	الاحتياطي النظامي
١٦١,٧٨٥,١١٤	٣٦٥,٧٩١,٩٩٢		الأرباح المبقاة
٦,٨٢٣,٥٠٥	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢-٢٥	تأثير شراء المعاملات على الحصص غير المسيطرة دون أي تغير في السيطرة
١,٥١٨,٦١٨,٣٨٠	١,٧٤٩,٨٩٥,٦٧٨		حقوق الملكية العائد لحملة الأسهم في الشركة الأم
٢٢٦,١٢٤,٠٩٦	٢٣٣,٣٨٧,٧٤٥	١-٣٥	حصة غير مسيطرة
١,٧٤٤,٧٤٢,٤٧٦	١,٩٨٣,٢٨٣,٤٢٣		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٦٠٧,٣٦٤,٥٩٤	٢٤١,٥٧٦,٦٤٧	١٥	قروض وسلف
٢١,٤٧٩,٧٥٠	٢٤,٩٩٤,٣٧١	١٦	مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين
١٥٧,٣٣١,٧٣٣	٢٨٥,١١٩,٩٧٤	٩	التزامات عقود الإيجار
٨,٢٤٦,٨٦٥	٨,١٩٩,٧٣٩	١٨	مطلوبات أخرى
٧٩٤,٤٢٢,٩٤٢	٥٥٩,٨٩٠,٧٣١		مجموع المطلوبات غير المتداولة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
قائمة المركز المالي الموحدة (تمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
			المطلوبات المتداولة
١٠,٨١٩,٨٠٣	١٢٢,٨٢٠,٢٠٣	١٥	قروض وسلف - الجزء المتداول
١٧٤,٧٩١,٥٧٦	١٧٨,٧٥٨,٢٧٥	١٧	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
٦٣,٦٨٨,٣٣٩	٦٧,٦٤٣,٥٣٥	١٨	مطلوبات أخرى - الجزء المتداول
٤٠,٥٩٢,١١٧	٥٣,٠٣٣,٠٨٨	١٩	زكاة مستحقة الدفع
٢٨٩,٨٩١,٨٣٥	٤٢٢,٢٥٥,١٠١		مجموع المطلوبات المتداولة
١,٠٨٤,٣١٤,٧٧٧	٩٨٢,١٤٥,٨٣٢		مجموع المطلوبات
٢,٨٢٩,٠٥٧,٢٥٣	٢,٩٦٥,٤٢٩,٢٥٥		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٦٢٥,٧٠٦,٧٨٩	٦٤٧,٨٤٦,٠٧١	٢٤	إيرادات
(٤٤٨,٢٥٧,٨٣٩)	(٢٦٩,٠٨٧,٢٥١)	٢٥	تكلفة إيرادات
١٧٧,٤٤٨,٩٥٠	٣٧٨,٧٥٨,٨٢٠		إجمالي الربح
(١٢,٣٦٤,١٥٨)	(١٦,٥٦٧,٠١٢)	٢٦	مصاريف بيع وتسويق
(٥٠,٩٧٩,٤٦٧)	(٥٦,٠٨٠,٩٤٢)	٢٧	مصاريف عمومية وإدارية
	٩,٤٥٢,٠٨٤	٢٨	إيرادات من بيع عقارات استثمارية
١٦٢,٨٤٦,٧٦٣	-	٢٩	أرباح تشغيلية أخرى
٢٧٦,٩٥٢,٠٨٨	٣١٥,٥٦٢,٩٥٠		الدخل التشغيلي
(١٣,٦٤٧,١٩٢)	(٢٠,١٨٦,٥٩٨)	٣٠	تكاليف تمويل
٣,٤٢٨,٦٥٢	٤,٦٩١,٤٩٢	٣١	إيرادات تمويل
(١٠,٢١٨,٥٤٠)	(١٥,٤٩٥,١٠٦)		تكلفة تمويل، صافي
٢٦٦,٧٣٢,٥٤٨	٣٠٠,٠٦٧,٨٤٤		الربح للسنة قبل الزكاة
(٣٢,٧٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٩٩,٩٩٦)	١٩	الزكاة
٢٣٤,٠٣٢,٥٤٨	٢٧٩,٩٦٧,٨٤٨		الربح للسنة
			الخسارة الشاملة الأخرى
			بند لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(٨٣٠,٢٦٥)	(٢,٦٠١,٩٠١)	١٦	خسارة من إعادة قياس منافع نهاية الخدمة للموظفين
٢٣٣,٢٠٢,٢٨٢	٢٧٧,٣٦٥,٩٤٧		مجموع الدخل الشامل للسنة
			الربح للسنة العائد إلى:
١٧٨,٥١٠,٨٨١	٣٧٢,٧٠٤,١٩٩		حملة الأسهم في الشركة الأم
٥٥,٥٢٢,٦٦٧	٧,٢٦٣,٦٤٩		حصص غير مسيطرة
٢٣٤,٠٣٢,٥٤٨	٢٧٩,٩٦٧,٨٤٨		مجموع الدخل الشامل للسنة العائدة إلى:
١٧٧,٦٨٠,٦١٦	٢٧٠,١٠٢,٢٩٨		حملة الأسهم في الشركة الأم
٥٥,٥٢٢,٦٦٧	٧,٢٦٣,٦٤٩		حصص غير مسيطرة
٢٣٣,٢٠٢,٢٨٢	٢٧٧,٣٦٥,٩٤٧		ربحية السهم:
١,١٤	٢,٢٧	٣٣	الربح الأساسي والمخفض للسهم العائد للمساهمين في الشركة الأم

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

المجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية العائد لحملة الأسهم في الشركة الأم	تأثير شراء المعاملات على الحصص غير المسيطرة دون أي تغير في السيطرة	الأرباح المبقة	الاحتياطي النظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٢٦,٧١٤,١٩٣	١٧٠,٦٠١,٤٢٩	١,٨٥٦,١١٢,٧٦٤	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٣,١٣٠,٥٨٦	١٣٢,١٥٨,٦٧٣	١,٦٩٤,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
٢٣٤,٠٣٣,٥٤٨	٥٥,٥٢٢,٦٦٧	١٧٨,٥١٠,٨٨١	-	١٧٨,٥١٠,٨٨١	-	-	الربح للسنة
(٨٣٠,٢٦٥)	-	(٨٣٠,٢٦٥)	-	(٨٣٠,٢٦٥)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
٢٣٣,٢٠٣,٢٨٣	٥٥,٥٢٢,٦٦٧	١٧٧,٦٨٠,٦١٦	-	١٧٧,٦٨٠,٦١٦	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	(١٧,٨٥١,٠٨٨)	١٧,٨٥١,٠٨٨	-	تحويل إلى احتياطي نظامي
(٢١,١٧٥,٠٠٠)	-	(٢١,١٧٥,٠٠٠)	-	(٢١,١٧٥,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٠-١)
(٤٩٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٤٩٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	(٤٩٤,٠٠٠,٠٠٠)	تخفيض مقترح في رأس المال (إيضاح ٢٠-٢)
١,٧٤٤,٧٤٢,٤٧٦	٢٢٦,١٢٤,٠٩٦	١,٥١٨,٦١٨,٣٨٠	٦,٨٢٣,٥٠٥	١٦١,٧٨٥,١١٤	١٥٠,٠٠٩,٧٦١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
١,٧٤٤,٧٤٢,٤٧٦	٢٢٦,١٢٤,٠٩٦	١,٥١٨,٦١٨,٣٨٠	٦,٨٢٣,٥٠٥	١٦١,٧٨٥,١١٤	١٥٠,٠٠٩,٧٦١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢م
٢٧٩,٩٦٧,٨٤٨	٧,٢٦٣,٦٤٩	٢٧٢,٧٠٤,١٩٩	-	٢٧٢,٧٠٤,١٩٩	-	-	الربح للسنة
(٢,٦٠١,٩٠١)	-	(٢,٦٠١,٩٠١)	-	(٢,٦٠١,٩٠١)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
٢٧٧,٣٦٥,٩٤٧	٧,٢٦٣,٦٤٩	٢٧٠,١٠٢,٢٩٨	-	٢٧٠,١٠٢,٢٩٨	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	-	(٢٧,٢٧٠,٤٢٠)	٢٧,٢٧٠,٤٢٠	-	تحويل إلى احتياطي نظامي
(٢٨,٨٢٥,٠٠٠)	-	(٢٨,٨٢٥,٠٠٠)	-	(٢٨,٨٢٥,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٠-١)
١,٩٨٣,٢٨٣,٤٢٣	٢٣٣,٣٨٧,٧٤٥	١,٧٤٩,٨٩٥,٦٧٨	٦,٨٢٣,٥٠٥	٣٦٥,٧٩١,٩٩٢	١٧٧,٢٨٠,١٨١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢٦٦,٧٣٣,٥٤٨	٣٠٠,٠٦٧,٨٤٤		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الزكاة
			التعديلات لتسوية الربح للسنة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٧١,٨٤٦,٩٨٠	٦١,٢٤٥,٩٧٤	٦,٧	الاستهلاك
١٦٢,٦١٨	١٥٢,٢١٢	٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
٦,٧٧٤,٦٢٩	٣,٤٢٥,٠٦١	١٠	خسارة انخفاض قيمة الموجودات المالية
٢,٦١٠,٤٩٠	٣,٢٤٥,٢٦٩	١٦	مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين
٦,٩٢٣	-		مكسب من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	(٩,٤٥٢,٠٨٤)	٢٨	مكسب من استبعاد عقارات استثمارية
(١٦٢,٧٥٩,٠٥٩)	-	٢٩	عكس قيد الانخفاض في القيمة للعقارات استثمارية
١٣٦,١٥٣,٦٩١	-		خسارة الانخفاض في القيمة للعقارات استثمارية
١٣,٦٤٧,١٩٢	٢٠,١٨٦,٥٩٨	٣٠	تكاليف تمويل
(٣,٤٢٨,٦٥٢)	(٤,٦٩١,٤٩٢)	٣١	إيرادات تمويل
٣٣١,٧٤٨,٣٦٠	٣٧٤,١٧٩,٣٨٢		
			تعديلات على رأس المال العامل:
(٤,٦٧٩,٩٠٥)	٧٣,٨٠٣,٦٣٨		ذمم مدينة تجارية
(٣٣,٧٦٥,٣٣٤)	١٩,٨٦٢,٩١٥		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٥١,٥٧٣,١١٥	١٤٤,٨١٩,٣٨١		عقارات للتطوير
(٦,٦٠٧,٦٦٥)	٩,٤٦٥,٠٧٨		نقد مقيدة
٢٢,٨٢٨,٨٩٣	(٥,٤٣٢,٥٤٩)		ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
١٠,٠٤٣,٠٤٤	٣,٩٠٨,٠٧٠		مطلوبات أخرى
٤٨١,١٤٠,٥٠٨	٦٢٠,٦٠٥,٩١٥		النقد من العمليات
٢٣٨,٢٠١	٤,٠٦٣,٤٨٣		دخل تمويل مستلم
(٦,٨٧٩,١٥٧)	(٧,١٣٥,٦٥٨)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٧,٥٣٦,٩٨٤)	(٧,٦٥٩,٠٢٥)	١٩	زكاة مدفوعة
(٢,٢٥١,٩٥٠)	(٢,٣٣٢,٥٤٩)	١٦	منافع نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
٤٦٤,٧١٠,٦١٨	٦٠٧,٥٤٢,١٦٦		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٩٥,٠٦٣,٩٩٠)	(١٣٥,٩٥٦,٩٢٦)	٦	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٢٩٦,٣٤٣)	(٣,٦٧٦,٦٥٣)	٧	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
٧,٧٨٤,١٢٠	٤٧,٨٦٠,٤٨٠		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(٣٨,٦٣٢)	-	٨	إضافة إلى موجودات غير ملموسة
(٨٧,٦١٤,٨٤٥)	(٩١,٧٧٣,٠٩٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٥٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠		متحصلات من قرض بنكية
(٣٤٧,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٨٢,٥٨٦,٨٩٨)		سداد قروض بنكية
(١,٠٠٠,٠٠٠)	-	١٥	أتعاب المعاملات المدفوعة للقروض البنكية
(٣٢,٦٥١,٥١٠)	(١٧,٧٥١,٠٧٥)	٩	التزامات عقود إيجار مدفوعة
(٢١,١٧٥,٠٠٠)	(٣٨,٨٢٥,٠٠٠)	٢٠,١	توزيعات أرباح مدفوعة
(٤٩٤,٠٠٠,٠٠٠)	-	٢٠,٢	تخفيض رأس المال
(٣٧١,٨٢٦,٥١٠)	(٣٠٩,١٦٢,٩٧٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٥,٢٦٩,٢٦٣	٢٠٦,٦٠٦,٠٩٤		صافي التغيير في النقد وما في حكمه
١٦٧,٨٣٠,٠١٢	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥		النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	١٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
المعلومات غير النقدية الإضافية:			
المعاملات التشغيلية والاستثمارية والتمويلية غير النقدية			
٩٢٨,٧٤٤	٢٠,٦١٦,٠٣٩		رسملة تكلفة الافتراض على العقارات الاستثمارية المدرجة ضمن الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
٢,٧٢٩,٧٣٩	-	٦	مكسب تعديل مضافة إلى تكلفة العقارات الاستثمارية المدرجة ضمن الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
٤٦١,٧٢٢,٥٤١	-	١٢	تحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات للتطوير
٨,٧١٩,٠٦٢	-	١٢	تحويل من ممتلكات ومعدات إلى العقارات للتطوير
-	١٤٠,٦٨٦,٩٧٥	٦	إضافات موجودات حق الاستخدام

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١- معلومات الشركة

تتكون شركة كنان الدولية للتطوير العقاري («الشركة» أو «الشركة الأم») وشركاتها التابعة (معاً «المجموعة») من الشركة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية. تأسست الشركة كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ٣١٤/ك بتاريخ ١٥ رمضان ١٤٢٩هـ (١٥ سبتمبر ٢٠٠٨م). قبل تحولها إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، كانت الشركة تعمل كشركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ الصادر في جدة في ٢٣ صفر ١٤٢٥هـ (الموافق ١٣ أبريل ٢٠٠٤م).

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في شراء وبيع العقارات، وفي بناء وتشغيل وصيانة وتأجير العقارات السكنية والتجارية. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، امتلكت المجموعة ١٠ مراكز تجارية (٢٠٢١م: ١٠ مراكز تجارية) وقطع أراضي مختلفة.

يقع المركز الرئيسي للشركة في المركز السعودي للأعمال، شارع المدينة، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية.

إن الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة مدرجة أدناه. يتكون فقط رأسمال تلك الشركات التابعة من الأسهم العادية المحتفظ بها بصورة مباشرة من قبل المجموعة، ونسبة حصص الملكية المملوكة والتي تساوي حقوق التصويت المملوكة من قبل المجموعة. إن دولة التأسيس لتلك الشركات تمثل أيضاً المقر الرئيسي لأنشطتها.

نسبة الملكية		رقم السجل التجاري	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
٢٠٢١م	٢٠٢٢م			
١٠٠%	١٠٠%	٤٠٣٠٢٢٢٠١١	المملكة العربية السعودية	شركة مشارف الدولية المحدودة (شركة شخص واحد) («مشارف»)
١٠٠%	١٠٠%	٤٠٣٠٢٣٤٥٩٨	المملكة العربية السعودية	شركة كنان العمران المحدودة (شركة شخص واحد) («كنان العمران»)
١٠٠%	١٠٠%	٤٠٣٠٢٧٤٣٦٣	المملكة العربية السعودية	شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة (شركة شخص واحد)
٥٩,٥٧%	٥٩,٥٧%	٤٠٣٠١٨٧٩٠٨	المملكة العربية السعودية	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري («ديار»)

إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة.

تشمل أهداف مشارف وكنان العمران وديار الاحتفاظ بقطع الأراضي للاستخدام غير المحدد، أي زيادة رأس المال وشراء وتطوير وبيع العقارات.

لم تبدأ شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة عملياتها التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

لم تزال شركة كنان العمران أي نشاط خلال السنة الحالية والسابق.

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام

١.٢ أساس الإعداد

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة بموجب مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء البنود التالية التي تم قياسها كما يلي:

البنود	أساس القياس
مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين	القيمة الحالية للالتزام المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة

تم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية لمنشآت الشركة. إن عملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي أيضاً.

٢- أساس الإعداد وبيان الالتزام (تتمة)

٢.٢ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة 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. اختارت المجموعة طريقة غير مباشرة لعرض النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية في قائمة التدفقات النقدية الموحدة.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن المطلوبات 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 المجموعة للمخاطر وعدم التيقن ما يلي:

- إفصاحات تحليل الحساسية (الإيضاح ١٦)
- إدارة مخاطر الأدوات المالية (الإيضاح ٣٦)
- إدارة راس المال (الإيضاح ٣٦)

١.٣ الأحكام

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بعمل الأحكام التالية والتي كان لها الأثر الجوهري الأكبر على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

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

لدى المجموعة عقد إيجار تتضمن خيارات التمديد والإنهاء. تطبق المجموعة الأحكام في تقييم ما إذا كان هناك يقين معقول لممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقد الإيجار من عدمه. وبالتالي فالمجموع 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 ممارستها أو عدم ممارستها خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص المهم حسب الطلب للأصل المستأجر).

تحقق الإيرادات من بيع العقارات للتطوير

تستخدم المجموعة حكمها في تحديد ما إذا كان التزام (التزامات) الأداء المدرجة في عقود تطوير العقارات قد تم الوفاء بها في وقت ما أو بمرور الوقت. ويشمل ذلك النظر بعناية في الشروط ذات العلاقة لكل اتفاقية بيع لتقييم ما إذا كان:

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

عند استيفاء واحد أو أكثر من المعايير المذكورة أعلاه، تثبت المجموعة الإيرادات بمرور الوقت.

٣- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣.١- الأحكام (تتمة)

تحديد أسعار المعاملات:

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة لكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند إجراء هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم وتقدير تأثير أي أثمان متغيرة في العقد، بسبب الخصومات والغرامات وأي أثمان غير نقدية ومرتجعات الضمان.

النظر في عنصر التمويل الهام في العقد

لبعض العقود التي تنطوي على بيع الممتلكات، يحق للمجموعة الحصول على وديعة أولية. وتوصل الفريق إلى أن هذا ليس عنصراً تمويلياً هاماً لأنه يرجع إلى أسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. تستخدم الودائع الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في إكمال بعض أو كل التزاماته بموجب العقد بشكل كافٍ حيث لا يكون لدى العملاء تاريخ ائتماني ثابت أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة. توصلت المجموعة لعدم وجود عنصر تمويل في عقدها مع العملاء يتضمن بيع العقارات، وهو ما يتوافق مع ممارسة السوق.

النظر في الضمانات

تحتوي عقود بيع الممتلكات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى عشر سنوات بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية العقار لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة (مثل العزل، وكفاءة الطاقة... الخ). وقدرت المجموعة أن هذه الشروط تمثل ضمانات «من نوع الضمان» المطلوب قانوناً تقديمها كضمانات للجودة وبالتالي يتم احتسابها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٧).

مبدأ الاستمرارية

وتمارس المجموعة حكمها في تقييم قدرتها على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية بناءً على وضع السيولة الحالي وتوقعات التدفق النقدي، وهي ليست على علم بأي عدم تيقن جوهري قد يثير شكاً كبيراً والإدارة مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد اللازمة للاستمرار والوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في سياق العمل العادي في المستقبل المنظور. وعليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تحديد زمن اثبات الأرباح على بيع الموجودات غير المتداولة

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

خلصت المجموعة بشكل عام إلى أن العقود المتعلقة ببيع الموجودات غير المتداولة المكتملة يتم اثباتها في نقطة من الزمن عند نقل السيطرة. وفيما يتعلق بالتبادل غير المشروط للعقود، يتوقع انتقال السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. وفيما يتعلق بالتبادل المشروط، يتوقع أن يحصل هذا حال استيفاء جميع الشروط الهامة.

تصنيف الممتلكات العقارية

تمارس المجموعة حكمها في تصنيف العقارات كممتلكات ومعدات أو عقارات استثمارية أو عقارات للتطوير. تنظر المجموعة في معايير الاثبات وفقاً للمعايير المحاسبية ذات العلاقة المدعومة ببنية الإدارة وخططها النشطة. تصنف مراكز التسوق التجارية على أنها عقارات استثمارية حيث يتم الاحتفاظ بها للإيجار للأخرين. العقارات للتطوير هي العقارات التي يتم إعادة تطويرها بهدف بيعها. تنشأ عقارات المجموعة قيد التطوير عندما تشتري المجموعة عقارات بنية البيع.

إضافة إلى ذلك، تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري. تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنفاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات مع مراعاة ما يلي:

- تشمل العقارات الاستثمارية الأراضي والمباني التي لا يتم شغلها بشكل كبير للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها، أو للبيع في سياق العمل المعتاد، ولكن يتم الاحتفاظ بها في المقام الأول لكسب دخل الإيجار وزيادة رأس المال.

٣- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣.١- الأحكام (تتمة)

- تشمل الممتلكات والمعدات الممتلكات المحفوظ بها للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها.

وفي سياق عمل هذه الأحكام، تعتبر المجموعة أن العقار الذي يولد تدفقات نقدية كبيرة وباستقلال عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها منشأة. تولد العقارات التي يشغلها المالك تدفقات نقدية لا تعزى فقط إلى الممتلكات، ولكن أيضا إلى الموجودات الأخرى المستخدمة في عملية توريد السلع أو الخدمات. تتكون بعض العقارات من جزء يتم الاحتفاظ به لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال وجزء آخر يتم الاحتفاظ به للاستخدام في توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. إذا كان من الممكن بيع هذه الأجزاء بشكل منفصل (أو تأجيرها بشكل منفصل بموجب عقد إيجار تمويلي)، فإن المجموعة تحسب هذه الأجزاء بشكل منفصل. إذا تعذر بيع هذه الأجزاء بشكل منفصل، يتم احتساب العقار كعقار استثماري فقط إذا تم الاحتفاظ بجزء ضئيل للاستخدام في إنتاج، أو توريد السلع، أو الخدمات، أو لأغراض إدارية.

يتم تطبيق الحكم في تحديد ما إذا كانت الخدمات الإضافية مهمة جداً بحيث لا يعتبر العقار عقارا استثماريا.

تنظر المجموعة في كل عقار على حدة عند إصدار حكمها. تغير المجموعة التصنيف عندما تتغير النية.

الزكاة

يتضمن تحديد مخصص الزكاة حكماً جوهرياً من الإدارة ينطوي على احتساب الوعاء الزكوي والربح الخاضع للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية والتي تخضع للعديد من التفسيرات. قد يختلف المبلغ النهائي للربط الزكوي جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها الشركة. عند تحديد المبلغ المستحق لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»)، طبقت المجموعة حكمها وتفسيرها لمتطلبات الهيئة لحساب الزكاة.

٣.٢- التقديرات والافتراضات

تم أدناه بيان الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ التقرير المالي، والتي لها تأثير جوهري يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. قامت المجموعة بإجراء الافتراضات والتقدير 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. فيما يلي المعلومات بشأن عدم التأكد من الافتراضات والتقدير في البنود التالية:

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم مدى توافر أي مؤشرات على انخفاض القيمة لجميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم فحص الموجودات غير المالية لتحديد انخفاض القيمة عندما يكون هناك مؤشر إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. لتحديد المبلغ القابل للاسترداد، تستخدم الإدارة القيمة العادلة باستخدام نهج السوق ونهج القيمة المستخدمة.

خلال العام الحالي، تم تحديد وجود مؤشرات انخفاض القيمة لعدد قليل من المراكز التجارية (مراكز التسوق) وعلى هذا النحو تم إجراء تقييم مفصل لانخفاض القيمة. انظر أيضاً ٦ لتفاصيل حول اختبار الانخفاض في القيمة. يظهر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمتها قيد الاستعمال - 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. يستند حساب القيمة قيد الاستعمال إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم اشتقاق التدفقات النقدية من الموازنة للسنوات الخمس المقبلة والتي لا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو استثمارات مستقبلية هامة يمكن أن تعزز أداء الأصل للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. القيمة القابلة للاسترداد حساسة إلى معدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى الشركة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. تتعلق هذه التقديرات كثيراً بالشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى التي ليس لها عمر إنتاجي محدد والثبته 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 الإيضاح ٦.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣.٢- التقديرات والافتراضات (تتمة)

إثبات تكلفة الإيرادات وتكلفة البنية التحتية المستحقة الدفع

تمتلك المجموعة أجزاء كبيرة من الأراض، والتي تحتوي على عدد من قطع الأراضي والفيالات الفردية. من أجل تحديد تكلفة الإيرادات المتعلقة بقطع الأراضي أو الفلل المباعة خلال العام، تقدر الإدارة تكاليف البنية التحتية لمنطقة التطوير بأكملها. ثم يتم توزيع هذه التكاليف لكل قطعة أرض أو فيلا. وتستعرض هذه التقديرات بانتظام وتعديل حسب الحاجة. وقد يؤدي أي تغيير كبير في هذه التقديرات إلى تسجيل تكاليف إضافية في الفترات المقبلة تتعلق بالإيرادات المثبتة في السنة الحالية.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للعقارات للتطوير

تسجل العقارات للتطوير بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي أسعار البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للإكمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق بالرجوع إلى ظروف السوق وطريقة الاستبعاد المستقبلية المخطط لها والقيمة القابلة للاسترداد للممتلكات في تاريخ التقرير المالي بموجب طريقة الاستبعاد المخطط لها. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة في ضوء معاملات السوق الأخيرة.

يتم تقييم سعر البيع المقدر لقطع الأراضي بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي عن العقارات المماثلة بعد تعديل الاختلافات في الموقع، والحجم، وحالة التطوير، والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإكمال التطوير من سعر البيع المقدر للوصول إلى القيمة القابلة للتحقق، تم الإفصاح عنها في الإيضاح ١٢ بالتفصيل.

الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية للممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة والعقارات الاستثمارية

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الانتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لأغراض احتساب الاستهلاك والإطفاء. يحدد هذا التقدير بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والتلف الطبيعي والتقدم الفني. تقوم الإدارة دورياً بمراجعة الأعمار الانتاجية والقيمة المتبقية وطريقة الاستهلاك والإطفاء للتأكد بأن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

انخفاض قيمة خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لحساب خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى. 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 المجموعة لخسائر الائتمان المتوقعة في الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى أن تأخذ المجموعة في الاعتبار تقديرات معينة للعوامل المستقبلية عند حساب احتمال التعثر. قد تختلف هذه التقديرات عن الظروف الفعلية.

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

انخفاض قيمة خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

حددت المجموعة معدل النمو في مجموع الناتج المحلي الاكثر ارتباطا بالعامل الاقتصادي الكلي للمعلومات المستقبلية انها قد تؤثر على مخاطر الائتمان للعملاء وبالتالي تعديل الخسارة التاريخية بناء على التغيرات المتوقعة لهذا العامل باستخدام سيناريوهات مختلفة. إن عملية تقييم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة

٣- الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضية المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

تمثل تقديراً هاماً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغييرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة كما أن خبرة خسارة الائتمان التاريخية للمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون تمثل التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول خسائر الائتمان المتوقعة حول الذمم المدينة التجارية للمجموعة في الإيضاح (١٠).

برنامج المنافع المحددة للموظفين

يتم تحديد تكلفة برنامج المنافع المحددة 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 وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات وحركة التوظيف. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغييرات 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.

يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاص بالدول المعنية. تخضع جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط من وقت لآخر وفقاً للتغيرات الديموغرافية. بين الإيضاح (١٦) مزيداً من التفاصيل حول التزامات منافع الموظفين.

القيم العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما أمكن ذلك، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على اعتبارات خاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه الأحكام على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية. انظر الإيضاح (٣٦) لمزيد من الإفصاحات

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للشركة أن تحدد معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار، وبالتالي تستخدم معدل الاقتراض المتزايد الخاص بها لقياس مطلوبات الإيجار. معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي قد تضطر المجموعة لدفعه للاقتراض، على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل، التمويل الضروري للحصول على أصل بقيمة مماثلة للأصل حق الاستخدام في نفس الظروف الاقتصادية. وبالتالي يعكس معدل الاقتراض المتزايد المبلغ الذي قد تضطر المجموعة لدفعه وهو ما يتطلب تقديراً عندما لا يكون هناك معدلات قابلة للملاحظة متاحة (مثل الشركات التابعة التي لا تبرم معاملات تمويل) أو عندما تحتاج للتعديل لتعكس أحكام وشروط عقد الإيجار (على سبيل المثال عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الوظيفية للشركة التابعة). تقدر المجموعة معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة (مثل معدلات الفائدة بالسوق) عندما تكون متاحة وينبغي القيام بتقديرات خاصة بالمنشأة (مثل معدل الائتمان الخاص بالشركة التابعة).

٤. التغيرات في الإفصاحات والسياسات المحاسبية

٤.١. المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

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

كانت هناك العديد من التعديلات الجديدة على المعايير والتفسيرات التي تنطبق لأول مرة في ٢٠٢٢م، ولكنها إما غير ذات صلة أو ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت، ولكن لم تدخل حيز التنفيذ.

عقود المعاوضة - تكاليف الوفاء بالعقود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٣٧)

إن عقد المعاوضة هو عقد بموجبه تتجاوز التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بسبب العقد) استيفاءً للالتزامات بموجب العقد متجاوزةً المنافع الاقتصادية المتوقع استلامها بموجب ذلك العقد. تنص التعديلات على أنه عند تقييم ما إذا كان العقد معاوضة أو أنه يؤدي إلى خسائر، يجب أن يشمل الكيان التكاليف التي ترتبط مباشرة بعقد ما لتقديم بضائع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية (مثل تكاليف العمالة المباشرة والمواد) وتخصيص التكاليف المتعلقة مباشرة بأنشطة العقود (مثل استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد، وكذلك تكاليف إدارة العقود والإشراف عليها). لا تتعلق المصاريف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد وتستثنى مالم يتم تحميلها بشكل واضح على الطرف المقابل بموجب العقد.

لم يكن لهذه التعديلات المتعلقة بتكاليف تأدية العقد أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)

تستبدل التعديلات الإشارة إلى النسخة السابقة من إطار المفهوم الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية بالإشارة إلى النسخة الحالية الصادرة في مارس ٢٠١٨م دون أي تغيير في المتطلبات. كما أضافت التعديلات أيضاً استثناءً إلى مبادئ الاعتراف في المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ «تجميع الأعمال» لتجنب مسألة مكاسب أو خسائر «اليوم الثاني» المحتملة الناتجة عن المطالبات والالتزامات الطارئة التي قد تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٧ «المخصصات والمطالبات المحتملة والموجودات المحتملة» أو تفسير لجنة المعايير الدولية رقم ٢١ «الرسوم» حال تكبدها بشكل منفصل.

ويقتضي الاستثناء من المنشآت أن تطبق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٧) أو تفسير لجنة المعايير الدولية (٢١)، على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاقتناء.

تُضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ لتوضيح عدم تأهيل الموجودات المحتملة للإثبات بتاريخ الاستحواذ. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة، حيث لم تنشأ موجودات محتملة ومطالبات ومطلوبات محتملة في نطاق هذه التعديلات خلال السنة.

المعيار الدولي للتقرير المالي (٩): الأدوات المالية - الرسوم في فحص نسبة ١٠٪ المتعلق باستبعاد المطلوبات المالية

يوضح التعديل الأتعاب التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تتضمن هذه الأتعاب فقط تلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض بحيث تتضمن الرسوم المدفوعة أو المستلمة بواسطة إما المقترض أو المقرض بالنيابة. لم يتم اقتراح تعديل مشابه لمعيار المحاسبة الدولي ٣٩ «الأدوات المالية»: الإثبات والقياس.

إن هذه التعديلات ليس لها أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة، حيث لا يوجد أية تعديلات على الأدوات المالية للمجموعة خلال السنة.

٤. التغيرات في الإفصاحات والسياسات المحاسبية (تتمة)

٤.٤ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

الممتلكات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المنشود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦)

تمنح التعديلات المنشآت من الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمعدات، وأي متحصلات من بيع السلع التي يتم إنتاجها أثناء احضار ذلك الأصل إلى موقعه وحالته اللازمة للتشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة ملائمة. وبدلاً من ذلك، تثبت المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه السلع وتكاليف إنتاج تلك السلع في الربح أو الخسارة.

إن هذه التعديلات ليس لها أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة؛ وذلك نظراً لعدم وجود أيه عمليات بيع للبند المنتجة من الممتلكات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة.

المعيار الدولي للتقرير المالي ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - الشركة التابعة التي تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة.

يسمح التعديل للشركة التابعة باختيار تطبيق الفقرة (د-١٦ (أ)) من المعيار الدولي للتقرير المالي (١) لقياس فروقات الترجمة المتراكمة باستخدام المبالغ المصنف عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة الأم، استناداً إلى تاريخ تحول الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقرير المالي. وذلك إذا لم يتم إجراء أية تعديلات لإجراءات التوحيد وأثر تجميع الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. يتم تطبيق هذا التعديل أيضاً على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي للتقرير المالي (١).

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة؛ لأنها غير مطبقة للمعايير الدولية لأول مرة.

معيار المحاسبة الدولي (٤١) الزراعة - الضرائب في قياسات القيمة العادلة

يلغي التعديل المطلوب الوارد في الفقرة ٢٢ من معيار المحاسبة الدولي (٤١) الذي يقضي بأن تستبعد المنشآت التدفقات النقدية المتعلقة بالضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٤١).

ليس للتعديلات تأثير على القوائم المالية للمجموعة حيث إنه لا توجد موجودات ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٤١) كما في تاريخ التقرير.

٢.٤ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة، والتي لم تدخل حيز التنفيذ بعد، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تعتمزم المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

خلال شهر مايو ٢٠١٧م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين، معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف، والقياس، والعرض، والإفصاح. عندما يصبح ساري المفعول، فإن المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) سيحل محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) «عقود التأمين» الذي صدر في ٢٠٠٥م. يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. هناك بعض الإعفاءات في مجال المعيار ستطبق.

يتمثل الهدف الكلي من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين أكثر فائدة وثباتاً لشركات التأمين. وعلى عكس المتطلبات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)، التي تستند إلى حد كبير إلى أقدمية السياسات المحاسبية العملية السابقة، يوفر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين، يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات العلاقة. يتمثل جوهر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في النموذج العام، الذي يتم استكماله عن طريق:

٤. التغيرات في الإفصاحات والسياسات المحاسبية (تتمة)

٢.٤ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ (تتمة)

- تعديل محدد للعقود مع خصائص مشاركة مباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وبشكل رئيسي للعقود القصيرة الأجل.

يسري تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في فترات إعداد التقارير المالية في ١ يناير ٢٠٢٣م أو بعد هذا التاريخ مع حماية إدراج أرقام المقارنة. ويسمح بالتطبيق المبكر له إذا ما تم أيضاً تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) في أو قبل تاريخ تطبيق المنشأة أولاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٧).

لا ينطبق هذا المعيار على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير 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:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير.
- هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة الكيان لحقه في 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.

التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ او بعدها. ويجب تعديلها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وإذا ما كانت اتفاقية القرض القائم قد تتطلب إعادة تفاوض.

تعريف التقديرات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)

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

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م، ويتم تطبيقها على التغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تطرأ في أو بعد بداية تلك الفترة، التطبيق المبكر مسموح لطالما تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢

في فبراير ٢٠٢١م، أصدر المجلس تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وقائمة الممارسة (٢) للمعايير الدولية للتقرير المالي مع إصدار أحكاماً جوهرية، حيث يتم تقديم توجيهات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الجوهرية على إفصاحات السياسة المحاسبية. تساعد التعديلات المنشآت على تقديم إفصاحات حول السياسة المحاسبية المستخدمة في (١) استبدال المتطلبات للمنشآت للإفصاح عن سياساتها المحاسبية الهامة مع متطلب السياسات المحاسبية «الهامة» و(٢) إضافة توجيهات حول كيفية تطبيق المنشآت للجوهرية في اتخاذ القرارات حول إفصاحات السياسات المحاسبية.

٤. التغييرات في الإفصاحات والسياسات المحاسبية (تتمة)

٢.٤ المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ (تتمة)

تطبق تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١ على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢م أو بعد هذا التاريخ مع السماح بالتطبيق المبكر. وبما أن التعديلات التي أدخلت على قائمة الممارسة ٢ توفر إرشادات غير إلزامية بشأن تطبيق تعريف المعلومات الجوهرية على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ نفاذ هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم المجموعة حالياً بإعادة النظر في إفصاحات معلومات السياسة المحاسبية لضمان الاتساق مع المتطلبات المعدلة.

٥. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

١.٥ أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

وبوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. ومن أجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة مستوى أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة في المنشأة المُستثمر بها، فإن المجموعة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها نفوذاً على المنشأة المُستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف تشمل ما يلي:

- الترتيبات التعاقدية مع الآخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق التي تنشأ 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 استحواذ المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم تضمين الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ زوال تلك 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 الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياستها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

٠- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١.0 أسس التوحيد (تتمة)

يتم اعتبار أي تغيير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. وفي حال فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات الاستثمارات المحفوظ بها بالقيمة العادلة.

٢.0 تصنيف ما هو متداول إزاء ما هو غير متداول

الموجودات

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي كمتداولة/ غير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً في حال:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استفادها خلال دورة العمليات العادية،
 - الاحتفاظ بالأصل بشكل رئيسي بغرض المتاجرة،
 - توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير المالي، أو
 - كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً بتبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ التقرير المالي.
- تصنف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات

يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حال:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
 - في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
 - عند استحقاقها للسداد خلال الاثني عشر شهراً اللاحقة لفترة القوائم المالية، أو
 - عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام على مدى ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ التقرير المالي.
- تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٣.0 العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تسجل المعاملات التي تتم بعملات أجنبية مبدئياً عن طريق المنشآت مع المجموعة بعملة الوظيفية وبالسعر الفوري السائد في تاريخ المعاملة الأولى المؤهلة للاعتراف. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد 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 التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية، باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة.

٠- ملخص السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

٣-٠ العملات الأجنبية (تتمة)

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 للبيد (أي، أن فروقات ترجمة البنود التي يتم إثبات ربح أو خسارة القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، يتم إثباتها أيضاً في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

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

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

٤-٠ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق

الأداة المالية عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة لاحقاً بالتكلفة إطفاء، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون مالي جوهري أو طبقت المجموعة عليها طريقة عملية، فإن المجموعة مبدئياً تقوم بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً، في حالة الأصل المالي غير المصنف بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، تكاليف المعاملة. تقاس الذمم المدينة التجارية التي لا تشتمل على مكون تمويل هام بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) - الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء.

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 التقييم بـ «اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والفائدة»، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. تُصنف الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي ليست فقط مدفوعات لأصل المبلغ أو فائدة على أصل المبلغ القائم وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية إلى كيفية قيام الشركة بإدارة موجوداتها المالية من أجل إيجاد تدفقات نقدية. يحدد نموذج الأعمال فيما إذا أنه سيكون هناك تدفقات نقدية من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. 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.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى 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 بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم تدوير الأرباح والخسائر الاكتوارية عند إلغاء الاعتراف (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)

فيما يخص أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تُدرج إيرادات الفائدة وإعادة تقييم صرف العملات الأجنبية وخسائر الانخفاض في القيمة أو عكس القيود في قائمة الربح أو الخسارة وتحسب 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 المدرجة 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. تم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة

لا يتم أبداً تدوير الأرباح والخسائر من هذه الموجودات المالية في الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة 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.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة. هذه الفئة تتضمن الأدوات المشتقة وأدوات حقوق الملكية المدرجة والتي لم تختارها المجموعة بشكل غير قابل للإلغاء لتصنيف القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. كما تم إثبات توزيعات الأرباح في أدوات حقوق الملكية المدرجة كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند نشوء الحق في دفع الأرباح.

0- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-0 الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو حيثما يقتضي الحال جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي للشركة) 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 فورية» 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 إذا ما، 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. ويقاس الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والمطالبات التي تحتفظ بها المجموعة. ويقاس استمرار العلاقة التي تتخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة المجموعة بسداده - أيهما أقل.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وذلك وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، والمخضومة بما يقارب معدل الفائدة الأصلية الفعال. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة على التدفقات النقدية من بيع الضمانات الرهنية المحتفظ بها والتعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

تدرج خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لا يوجد بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم تكوين مخصص خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن أحداث تعثر قد تكون محتملة خلال ١٢ شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة للتعرض لمخاطر الائتمان التي يوجد بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يجب عمل مخصص خسائر لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى الفترة المتبقية لفترة التعرض للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (العمر الزمني لخسائر الائتمان المتوقعة). بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، المجموعة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. بالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، لكن يتم الاعتراف بدلاً من ذلك بمخصص خسائر استناداً إلى العمر الزمني لخسائر الائتمان المتوقعة في كل تاريخ تقرير مالي. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصص على أساس التجربة التاريخية لخسارة الائتمان المعدلة مقابل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً عندما تكون الدفعات التعاقدية متأخرة السداد. إلا أنه في حالات معينة قد تعتبر المجموعة أن أصل مالي قد تعثر عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب أصل مالي عندما لا يكون هناك أي توقعات معقولة لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

٠- ملخص السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

٤-٠ الأدوات المالية - الإثبات الأولي والقياس اللاحق (تتمة)

المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

تصنف المطلوبات المالية، عند الإثبات الأولي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الافتراضات أو ذمم دائنة حسب مقتضى الحال. يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبعد خصم التكاليف العائدة مباشرة إلى المعاملات في حال الافتراضات والذمم الدائنة. تشمل المطلوبات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى والتزامات عقود الإيجار والقروض.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف المطلوبات المالية إلى الفئتين التاليتين:

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

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على المطلوبات المالية المقتناة لأغراض المتاجرة والمطلوبات المالية المخصصة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تصنف المطلوبات المالية كمقتناة لأغراض المتاجرة في حالة تكبدها لغرض إعادة شراؤها في المستقبل القريب.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر المطلوبات المقتناة لأغراض المتاجرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تخصيص المطلوبات المالية الموزعة عند الإثبات 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 والسلف)

هذه هي الفئة الأكثر أهمية للمجموعة. بعد الاعتراف الأولي لها، تقاس القروض والسلف المرتبطة بفائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم والتكاليف التي تعتبر جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

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 إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو الغاؤه 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 وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

0- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

0-0 الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

1.0 الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

يتم إثبات الممتلكات والمعدات كأصل عندما، وفقط عندما، من المحتمل أن تتدفق الفوائد الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والمعدات إلى المجموعة، ويمكن قياس تكلفة الأصل بشكل موثوق. يتم إثبات الممتلكات والمعدات بقياسها في الأصل بسعر التكلفة. تشمل التكلفة على القيمة العادلة للعرض المقدم للحصول على الأصل (بعد استئزال الخصومات والتخفيضات) وأي تكاليف متعلقة بصورة مباشرة مثل تكلفة إعداد الموقع، والتسليم، وتكاليف التركيب، والأتعاب المهنية ذات العلاقة، والتكلفة المقدرة لتفكيك الأصل وإزالته، وإعادة الموقع إلى حالته (وذلك بالقدر الذي يتم فيه إثبات هذه التكلفة كمخصص).

وعندما تكون تكلفة أجزاء من الممتلكات والمعدات هامة مقارنة مع مجموع تكلفة البند، وعندما يكون لهذه الأجزاء عمر إنتاجي مختلف عن الأجزاء الأخرى، تثبت المجموعة هذه الأجزاء كموجودات صورة مستقلة، وتُسْتَهْلَك وفقاً لذلك. تتبنى المجموعة نموذج التكلفة لقياس الفئة الكاملة من الممتلكات والمعدات. بعد الإثبات كأصل، يتم ترحيل بند من الممتلكات والمعدات كتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة في الاستهلاك وانخفاض 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

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

0- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

1.0 الممتلكات والمعدات (تتمة)

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنة الحالية والسنوات المقارنة:

عدد السنوات	
٢ - ٨	مباني على أراضي مملوكة
٣ - ١٠	معدات وتجهيزات وتركيبات
٣ - ١٠	معدات مكتبية وأثاث
٥	سيارات

تتكون المباني على الأراضي الخاصة بشكل أساسي من فلل نموذجية ومراكز البيع

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 إثبات الممتلكات والمعدات عند الاستبعاد أو إذا لم يكن متوقع وجود أي منافع اقتصادية مستقبلية من استعمال الأصل أو بيعه. 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 الغاء الاعتراف.

يتم رسملة الموجودات قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الموجودات تحت الإنشاء أو التطوير إلى الفئة الملائمة ضمن الممتلكات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة (حسب طبيعة 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. يتم قياس الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة مسجلة. 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.

تشمل الممتلكات والمعدات موجودات البنية التحتية مثل المسارات والطرق وأنظمة الصرف الصحي وإمدادات المياه وأعمدة الإنارة... إلخ. التي لا تولد عادة تدفقات نقدية مستقلة عن الخصائص التشغيلية للمجموعة.

الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ الموجودات تحت الإنشاء والتحسينات على الموجودات القائمة حيث تُسجل بالتكلفة ناقص خسائر انخفاض القيمة المتراكمة إن وجدت. تشتمل التكلفة هذه على تكلفة المعدات والمواد وكافة التكاليف التي تتعلق مباشرة بإحضار الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده 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.

٠- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٠ موجودات غير ملموسة

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 الإنتاجي 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 اثبات 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 الحالية والمقارنة هي ٣- ١٠ سنوات.

٨-٠ عقارات استثمارية

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

يتم ترحيل العقارات الاستثمارية بسعر التكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة، باستثناء العقارات قيد الإنشاء التي يتم إدراجها بالتكلفة. تتضمن التكلفة المصاريف التي تعود مباشرة إلى اقتناء الأصل. تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم إثباتها كأصل مستقل، حسبما هو ملائم، وذلك فقط في الحالات التي من المحتمل أن تتدفق فيها المنافع الاقتصادية المستقبلية المصاحبة الاستخدام إلى المجموعة وأنه يمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. لا يتم الاعتراف بالقيمة الدفترية للبند المستبدل. تمثل الاعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال انشاء المجموعة بما في ذلك الاستشارة والهدم وتسوية الموقع وقطع الصخور والاشراف واعمال الانشاء والتكاليف الأخرى العائدة للموجودات القابلة للنقل إلى الموقع والجهازه 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 تمويل هامة، والعرض غير النقدي، والعرض المستحق للعميل (إن وجد).

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

٠- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٨-٠ عقارات استثمارية (تتمة)

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

الممتلكات المأهولة من المالك والمحتفظ بها من قبل المالك أو الموجودات حق الاستخدام المتعلقة بالممتلكات المحتفظ بها بواسطة المستأجر، لاستخدامها في الانتاج، أو تزويد البضائع، أو الخدمات، أو الإراض الإدارية. الممتلكات المأهولة من المالك والتي تستخدم مع موجودات أخرى للمنشأة مثل الآلات والمكائن والمخزون. لا تولد تدفقات نقدية بشكل مستقل عن الموجودات الأخرى للمنشأة. وفيما إذا ما تم استخدام العقار الاستثماري من قبل المالك، يتم إعادة تصنيفها الى الممتلكات والمعدات تمثل قيمتها الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف تكلفتها لأغراض محاسبية لاحقة كممتلكات ومعدات. عندما تخضع العقارات الاستثمارية لتغيير في الاستخدام، مدعومة بموافقة أعضاء مجلس الإدارة على بدء التطوير بهدف البيع، يتم نقل العقارات إلى «عقارات للتطوير» بقيمتها الدفترية للمحاسبة اللاحقة كـ «عقارات للتطوير».

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	
٢٢ - ٣	- موجودات حق الاستخدام - الأرض المستأجرة
٥٠ سنة أو فترة العقد، أيهما أقصر	- المباني على الأراضي المُستأجرة
٥٠ - ٣٠	- مباني على أراضي مملوكة
١٠ - ٤	- معدات وتجهيزات وتركيبات

تتكون المباني على الأراضي المملوكة بشكل أساسي من مراكز التسوق.

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

٩.٠ عقود الإيجار

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

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 عقود الإيجار لسداد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإدراج الموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (تاريخ توافر الأصل حق استعمال الموجودات). يتم قياس الموجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة وتُعدل بحسب أي إعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المشبته، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك الموجودات حق الاستخدام على أساس القسط

٠- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٩.٠ عقود الإيجار (تتمة)

الثابت طوال مدة عقد الإيجار أو العمر الإنتاجي المقدر للأصل - 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 الإنتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة. يرجى الرجوع إلى القسم ٥-٥ في السياسات المحاسبية المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الافتراض المتزايد في تاريخ ابتداء العقد فيما إذا كان معدل الفائدة الضمني في العقد لا يمكن تحديده بشكل فوري. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة الفائدة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود 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 المعني.

التزامات عقود الإيجار

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات عقود الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء 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 (ما لم يتم تكبدها لإنتاج بضائع) في الفترة التي يحصل فيها الحدث أو الظرف للدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الافتراض الإضافي الخاص بها بتاريخ بدء الإيجار لأن معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة الفائدة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود 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 المعني.

المجموعة كمستأجر

يتم إثبات الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي التي تكون فيها المجموعة مؤجراً ضمن الدخل وذلك بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة 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

عقود الإيجار القصيرة الأجل هي عقود الإيجار التي تكون مدتها ١٢ شهر 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. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل والعقود ذات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الدخل الموحدة.

٠- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٠-٠ عقارات للتطوير

العقارات للتطوير هي العقارات التي يتم إعادة تطويرها بهدف بيعها. 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 التكاليف حتى الإنجاز وإعادة التطوير ناقصاً مصاريف البيع.

دورة تشغيل العقارات للتطوير هي أنه من المتوقع أن تتحقق غالبية عقارات التطوير في غضون ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. في كل تاريخ تقرير مالي، تصنف الإدارة عقارات التطوير على أنها حالية أو غير متداولة بناءً على تاريخ تحقيقها المتوقع.

١١-٠ نقد 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.

١٢-٠ نقد مقيد

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.

١٣-٠ منافع الموظفين

منافع موظفين قصيرة الأجل

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

منافع ما بعد التوظيف

يتم احتساب الالتزام على المجموعة بموجب منافع نهاية الخدمة للموظفين كبرنامج منافع محددة غير مموله ويتم احتسابها من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية الذي تم اكتسابه خلال الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير اكتواري مؤهل 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، وكذلك الأخذ بالاعتبار أي تغييرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة نتيجة لدفعات المنافع. يدرج صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المرتبطة ببرامج المنافع المحددة ضمن تكاليف الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستخدم المجموعة العائد المتاح على سندات الشركات عالية الجودة كافتراض معقول لمعدل الخصم.

٠- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٤-٠ ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

تدرج الذمم الدائنة التجارية والأخرى في البداية بالقيمة العادلة وتقاس بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. القيمة العادلة للالتزام لا يحمل فائدة هو مبلغ السداد المخصوم. إذا كان تاريخ استحقاق الالتزام أقل من سنة واحدة، يتم حذف الخصم.

١٥-٠ المخصصات

تدرج 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 للمصادر إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو جميع المخصصات على سبيل المثال ضمن عقد تأمين، فيتم تسجيل السداد كأصل مستقل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة بعد طرح أي سداد.

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. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

١٦-٠ الضمانات

يلزم رصد مخصص للضمانات عند بيع المنتجات الأساسية (الفلل السكنية). يعتمد هذا المخصص على بيانات العمل التاريخية وعلى وزن جميع النتائج المحتملة مقابل الاحتمالات المرتبطة بها. يتم تحميل مخصص الضمانات على تكلفة الإيرادات في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

١٧-٠ 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. ويتم المحاسبة عن المبالغ المطلوبة الإضافية (إن وجدت) عند الانتهاء من الربط النهائي عند تحديد مثل تلك المبالغ. تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب عن معاملات محددة مع أطراف غير مقيمة في المملكة العربية السعودية، كما يتطلب نظام ضريبة الدخل السعودي.

١٨-٠ رأس المال

تصنف الأسهم كحقوق ملكية عندما لا يوجد أي التزام بتحويل النقد أو الموجودات الأخرى. تظهر التكاليف الإضافية العائدة مباشرة إلى إصدار الأسهم الجديدة بحقوق الملكية خصم من المتحصلات، صافية من الضريبة.

١٩-٠ توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح على مساهمي الشركة تحت بند المطلوبات في القوائم المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح.

٢٠-٠ الإيرادات

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء استناداً إلى نموذج من خمس خطوات مبيّن في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥):

- الخطوة (١): تعريف 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.

٠- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢٠-٠ الإيرادات (تتمة)

- الخطوة (٢): تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو الثمن أو العوض الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل إيصال البضائع أو تقديم الخدمات المتفق عليها مع العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.
 - الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشتمل 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 عندما (أو حالما) تقوم المنشأة بالوفاء بالتزامات الأداء.
- تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات خلال مدة العقد إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية:
- أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المنشأة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت المجموعة بالأداء، أو
 - أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
 - لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع 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 يتم فيها الوفاء بالتزام الأداء. عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تسليم البضائع المتفق عليها أو تقديم الخدمات فإنه ينشأ عن ذلك أصل عقد استناداً إلى مبلغ الثمن المكتسب من خلال الأداء. وفي حال تجاوز المبلغ المفوتر المقدم للعميل مبلغ الإيرادات المسجلة فإن ذلك يؤدي إلى ظهور التزام تعاقدي.

بيع العقارات للتطوير

يشمل بيع العقارات للتطوير بيع قطع الأراضي والشقق والفيلات. عادةً ما تستغرق هذه التطويرات عدداً من السنوات حتى الاكتمال. يتم إثبات الإيرادات فيما يتعلق ببيع العقارات للتطوير من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب.

التزام الأداء

تتكون التزامات الأداء في هذه الترتيبات عادة من عدة وعود تشمل الوحدة والأرض وأماكن وقوف السيارات والاستعداد التشغيلي وغيرها من المرافق. هذه العود 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 أيضاً مقابل متغير.

إثبات الإيرادات

يتم إثبات إيرادات بيع العقارات للتطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل، والتي تعتبر عند نقطة زمنية معينة، عندما يستحوذ العميل على العقار.

٠- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢٠-٠ الإيرادات (تتمة)

عنصر التمويل الهام

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

دخل إيجار العقارات الاستثمارية

يتم اثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة على أساس القسط الثابت 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. يتم تسجيل إيرادات الإيجار على أساس دوران المستأجرين. في حالة عدم توفر بيانات الدوران بسهولة، تقوم الإدارة ببناء على الأداء السابق بإجراء تقييمها الخاص حول المستأجرين الذين يحققون معدل دوران تقديري.

٢١-٠ المساعدة الحكومية

يتم اثبات المساعدة المقدمة من الحكومة بالقيمة العادلة التي تمثل المبالغ المستحقة من الحكومة حيث يوجد تأكيد معقول على استلام المساعدة. تقوم المجموعة بتخفيض المصاريف التي يتم استلام المساعدة من أجلها.

٢٢-٠ مصاريف بيع وتسويق ومصاريف عمومية وإدارية

تشتمل مصاريف إيرادات والتسويق المصاريف 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.

٢٣-٠ تكاليف الاقتراض

تتكون تكلفة الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة وترتبط باقتراض الأموال. يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إنشاء العقار الاستثماري الذي يستغرق فترة من الزمن ليكون جاهزاً للغرض المعد له أو للبيع كجزء من تكلفة الأصل. تبدأ الرسملة عندما: (١) تتكبد المجموعة مصاريف للأصل (٢) تتكبد المجموعة تكاليف اقتراض (٣) تتكفل المجموعة بأنشطة لازمة لأعداد الأصل للغرض المنشود أو البيع. يتم انفاق جميع تكاليف الاقتراض الأخرى في الفترة التي تحدث فيها.

يتم احتساب الفائدة المرسملة باستخدام تكلفة المتوسط المرجح للقروض الخاصة بالمجموعة بعد تعديلها بشأن القروض المتعلقة بأعمال التطوير المحددة. عندما تتعلق الاقتراضات بتطوير محدد، فإن المبلغ المرسمل هو عبار عن إجمالي الفائدة على تلك الاقتراضات نافض إيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت. ويتم رسملة الفائدة اعتباراً من بدء أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي، واكتمال جميع أعمال التطوير بشكل جوهري. وتُعلّق 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 للتطوير تحت التنفيذ.

٥- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢٤-٥ إيرادات تمويل وتكاليف تمويل

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

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

٢٥-٥ 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.

٢٦-٥ الالتزامات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالالتزامات المحتملة في القوائم المالية الموحدة. يتم الإفصاح عنها ما لم تكن إمكانية تدفق الموارد التي تنطوي على منافع اقتصادية بعيدة. لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق من المنافع الاقتصادية أمر محتمل.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦. المقارنات الاستثمارية

المجموع	اعمال رأسمالية تحت التنفيذ	معدات وتجهيزات وتراكيبات	مباني على اراضي مملوكة	مباني على اراضي مستأجرة	موجودات حق الاستخدام - أرض المستأجرة	اراضي	التكلفة:
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٤٨٧,٣٦٩,٤٣٣	٣٣٠,١٥٠,٣٥٠	٢٨٨,٥٧٣,٥٤٥	١١٦,٦١٢,٦٠٣	٩٢٣,١٤٩,٧١٩	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٦٥٠,٢٠٨,٤٨٦	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
٩٥,٠٦٣,٩٩٠	٨٦,٢٨٢,٣١١	١,١٩٣,٥٣٥	٢٠٤,٩٥٨	٧,٣٨٣,١٨٦	-	-	إضافات
(٢,٦٥٧,٧٧٢)	(٢,٦٥٧,٧٧٢)	-	-	-	-	-	الربح المعدل (إيضاح ٦(ح))
(٥٦٧,٢٩٧,٨١٧)	(١٤٩,٣٠٨,٧٧٤)	-	-	-	-	(٤١٧,٩٨٩,٠٤٣)	محول إلى عقارات للتطوير (إيضاح ٦(د))
٣,٠١٢,٤٧٧,٨٣٤	٢٦٤,٤٦٦,١١٥	٢٨٩,٧٦٧,٠٨٠	١١٦,٨١٧,٥٦١	٩٣٠,٥٣٢,٩٠٥	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٢٣٢,٢١٩,٤٤٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٢٧٦,٦٤٣,٩٠١	١٣٤,٣٥٠,٧٥٨	٢٣٢,٧٣٨	١,٢١٩,٢٦٠	١٥٤,١٧٠	١٤٠,٦٨٦,٩٧٥	-	إضافات
(٦٣,٦٤٤,٩٩٤)	-	-	-	-	-	(٦٣,٦٤٤,٩٩٤)	استبعاد (الإيضاح ٦(ط))
٣,٢٢٥,٤٧٦,٧٤١	٣٩٨,٨١٦,٨٧٣	٢٨٩,٩٩٩,٨١٨	١١٨,٠٣٦,٨٢١	٩٣٠,٦٨٧,٠٧٥	٣١٩,٣٦١,٧٠٥	١,١٦٨,٥٧٤,٤٤٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
							الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
(١,١٢٥,١٠٥,٦٧٦)	-	(١٩٥,٨٤٢,٢٩٥)	(٥٢,٦٤٧,٠٢٣)	(٥٤٧,٩٩٣,٤٣٨)	(٣٠,٠٠٢,٤٢٨)	(٢٩٨,٦٢٠,٤٩٢)	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
(٦٩,٣٤٠,٢٨٩)	-	(١٤,١٠١,٦٨٨)	(٣,٠٧٩,٠٦٧)	(٣٨,٠٩٠,٥٦٩)	(١٤,٠٦٨,٩٦٥)	-	استهلاك للسنة
١٠٥,٥٧٥,٢٧٧	-	-	-	-	-	١٠٥,٥٧٥,٢٧٧	محول إلى عقارات للتطوير (إيضاح ٦(د))
١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	-	-	-	-	-	١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد (إيضاح ٦(ع))
(١٣٦,١٥٣,٦٩١)	-	(٨٢٥,١٤٧)	-	(٢٧,٤٢٥,٧٩٧)	(١٠٧,٩٠٢,٧٤٧)	-	الانخفاض في قيمة بيع العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار
(١,٠٦٢,٢٦٥,٣٢٠)	-	(٢١٠,٧٦٩,١٢٠)	(٥٥,٧٢٦,٠٩٠)	(٦١٣,٥٠٩,٨٠٤)	(١٥١,٩٧٤,١٤٠)	(٣٠,٢٨٦,١٥٦)	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(٥٧,٧٦٤,٨٩٢)	-	(١٤,٠٣٥,٠٩٠)	(٢,٨٢٩,٥٧٦)	(٣٧,٨١٠,٩٣٢)	(٣,٠٨٩,٢٩٤)	-	استهلاك للسنة
٢٥,٢٣٦,٥٩٨	-	-	-	-	-	٢٥,٢٣٦,٥٩٨	استبعادات
(١,٠٩٤,٧٩٣,٦١٤)	-	(٢٢٤,٨٠٤,٢٢٠)	(٥٨,٥٥٥,٦٦٦)	(٦٥١,٣٢٠,٧٣٦)	(١٥٥,٠٦٣,٤٣٤)	(٥,٠٤٩,٥٥٨)	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
							صافي القيمة الدفترية:
١,٩٥٠,٢١٢,٥١٤	٢٦٤,٤٦٦,١١٥	٧٨,٩٩٧,٩٥٠	٦١,٠٩١,٤٧١	٣١٧,٠٢٣,١٠١	٢٦,٧٠٠,٥٩٠	١,٢٠١,٩٣٣,٢٨٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	٣٩٨,٨١٦,٨٧٣	٦٥,١٩٥,٥٩٨	٥٩,٤٨١,١٥٥	٢٧٩,٣٦٦,٣٣٩	١٦٤,٢٩٨,٢٧١	١,١٦٣,٥٢٤,٨٩١	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

- (أ) تشمل العقارات الاستثمارية على المراكز التجارية (مراكز التسوق) والعقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد. تولد المراكز التجارية إيرادات إيجار. العقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد هي قطع أرض خام لا تولد أي دخل ولا توجد نفقات متكبدة على تلك العقارات.
- (ب) المعدات والتجهيزات والتركيبات هي جزء من المبنى، ولكن يمكن التعرف عليها بشكل منفصل وتشمل المصاعد والسلالم المتحركة وتجهيزات مكافحة الحرائق.
- (ج) موجودات حق الاستخدام - تمثل الأراضي المستأجرة موجودات حق الاستخدام في الأراضي المستأجرة المصنفة كعقارات استثمارية. يرجى أيضاً الرجوع إلى إيضاح (٩).
- (د) خلال ٢٠٢١م، تم تحويل عقار بمبلغ ٤٦١,٧ مليون ريال سعودي من «العقارات الاستثمارية الى عقارات للتطوير» حيث شهدت المجموعة تغييراً في الاستخدام، كما يتضح من بدء التطوير بهدف البيع جنباً إلى جنب مع التسويق النشط لهذا البيع. سيتم بيع هذا العقار على عدة قطع منفصلة، بعضها تجاري وبعضها سكني. هناك خطة رئيسية لتطوير العقار على أساس وجود الحدائق والطرق وما إلى ذلك مما قد يؤدي إلى تغيير جوهري في الأسعار في قطع الأراضي بمجرد الانتهاء من التطوير وعلى هذا النحو (أ) تؤدي أنشطة التطوير هذه إلى تحول جوهري في الأرض الخام إلى أرض بها بنية تحتية و(ب) تعتبر الإدارة هذا التحول جوهرياً بدرجة كافية لإثبات التغيير في الاستخدام والتحول إلى عقار قيد التطوير. وبناءً عليه، تم تصنيف هذا العقار وتحويله إلى عقارات للتطوير عند بدء أعمال التطوير ذات الصلة.
- (هـ) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٩٩٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٩١٩ مليون ريال سعودي) كضمانة للبنوك التجارية. انظر الإيضاح ١٥.
- (و) خلال ٢٠١٩م، استبعدت المجموعة قطعة أرض بقيمة ٢٢,٦١ مليون ريال سعودي مقابل ربح قدره ٠,١٨ مليون ريال سعودي. كانت شروط الدفع لهذا البيع على أساس التقسيط مع القسط النهائي الذي تم تحصيله بقيمة ٧,٧ مليون ريال سعودي في ٢٠٢١م.
- (ز) تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ موجودات تحت الإنشاء متعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية في الأرض.
- (ح) خلال السنة، تم رسملة تكاليف الاقتراض البالغة ٢٠,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٣,٧ مليون ريال سعودي) ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ. كما تم تخفيض مكسب التعديل البالغة «لا شيء» (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٢,٧ مليون ريال سعودي) المتعلقة بإعادة هيكلة قرض من تكلفة العقار.
- (ط) خلال هذه السنة، تم استبعاد أرض ذات صافي قيمة دفترية بقيمة ٣٨,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: «لا شيء») بمبلغ ٤٧,٩ مليون ريال سعودي.
- (ي) تم توزيع رسوم الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢١م لتكلفة الإيرادات. انظر الإيضاح (٢٥).
- (ك) فيما يلي تفاصيل القيمة الدفترية والقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحتفظ به لأغراض متعددة:

المجموع	استخدام مستقبلي غير محدد حالياً	إيرادات إيجار	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
١,٩٥٠,٢١٢,٥١٤	١,٣١٥,١٢٦,١٩٢	٦٣٥,٠٨٦,٣٢٢	القيمة الدفترية
٢,٩١٨,٥٥٤,١٢٦	١,٩١٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٥٥٤,١٢٦	القيم العادلة
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	١,٣٩٩,٣٩٩,٣٤٧	٧٣١,٢٨٣,٧٨٠	القيمة الدفترية
٣,١٨٨,٤٣١,٧٣٨	٢,١٨٧,٠٠٠,٦٩٨	١,٠٠١,٤٣١,٠٤٠	القيم العادلة

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

أ. فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بشأن العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لإيرادات الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧٨,٣٣٤,١١٣	١٧٣,١٠٦,٢٥٠	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي (إيضاح ٢٤)
(١٣٢,٨٢٩,٣١١)	(١٠٦,٧٤٩,٨٧٠)	مصاريف التشغيل المباشرة على العقارات الاستثمارية التي ينتج عنها إيرادات الإيجار

ب. تتكون إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي من إيرادات الإيجار الثابتة والمتغيرة التالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٦٥,٩٥٥,٨٥٩	١٦٢,٨٦٣,٩٨٦	إيرادات إيجار ثابتة
١٢,٣٧٨,٢٥٤	١٠,٢٤٢,٢٦٤	إيرادات إيجار متغيرة
١٧٨,٣٣٤,١١٣	١٧٣,١٠٦,٢٥٠	

تستمد الإيرادات من عدد كبير من المستأجرين ولا يوجد مستأجر واحد أو مجموعة واحدة تحت سيطرة مشتركة أكثر من ٢٠٪ من إيرادات المجموعة.

ج. ترتيبات عقود الإيجار

العقارات الاستثمارية المؤجرة للمستأجرين هي بموجب عقود إيجار تشغيلي مع إيجارات مستحقة الدفع على أساس شهري الى نصف سنوي. مدفوعات الإيجار لبعض العقود متغيرة وتستند إلى النسبة المئوية للمبيعات.

على الرغم من أن المجموعة معرضة للتغيرات في القيمة المتبقية في نهاية عقود الإيجار الحالية، إلا أن المجموعة عادة ما تدخل في عقود إيجار تشغيلية جديدة، وبالتالي لن تحقق على الفور أي انخفاض في القيمة المتبقية في نهاية عقود الإيجار هذه.

تتعرض التوقعات حول القيم المتبقية المستقبلية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

د. الحد الأدنى للإيجار المستحق على عقود إيجار العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لإيرادات الإيجار هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٨,٣٤٠,٨٤٠	١٨٦,٥٦٠,٢٥٥	خلال سنة
٨٩,٩٦٣,٠٤٤	٨٣,١٦٦,٤٤٠	ما بين ١ وستين
٧٤,٨٠٠,٢٩٧	٧٤,٨٥٤,٩٣٨	ما بين ٢ و٣ سنوات
٦٥,٣٣٧,٩٨٨	٦٤,٦٥١,٦٨٢	ما بين ٤ و٥ سنوات
٦١,٩٩١,٤٦٤	٦٤,٦٥١,٦٨٢	ما بين ٤ و٥ سنوات
٢١٨,٨١٠,٣٤٩	٢٣٣,٦٩٤,١٩٢	أكثر من ٥ سنوات
٦٩٩,٢٤٣,٩٨٢	٧٠٧,٥٧٩,١٨٩	

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

٥. عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد:

أجرت المجموعة تقييمًا لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد على مستوى الموجودات لأن هذه الموجودات لا تدر نقدًا وهي قطع أراضي. يتم تضمين العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد في قطاع «المشاريع».

خلال ٢٠٢١م، لاحظت الإدارة أن مؤشرات الانخفاض في القيمة التي كانت موجودة وقت تسجيل الانخفاض في القيمة قد انعكست حيث بدأ سوق العقارات للعقارات (قطع الأراضي) في المملكة العربية السعودية في التعافي. كما زادت القيم العادلة لبعض العقارات بشكل جوهري. وبناءً عليه، أجرت المجموعة تقييمًا وخلصت إلى أن خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة في الفترات السابقة بموجب المعيار المحاسبي الدولي ٣٦ للعقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد لم تعد موجودة وبالتالي عكست الانخفاض في القيمة بمبلغ ١٦٢,٨ مليون ريال سعودي. بلغ المبلغ القابل للاسترداد، أي القيمة العادلة ناقصًا تكلفة استبعاد هذه العقارات مبلغ ١,٩١٨ مليون ريال سعودي.

و. تقييم العقارات الاستثمارية بالاستخدام المستقبلي غير المحدد:

تعاقدت المجموعة مع شركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشريكها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: شركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشركائها) الحاصلين على مؤهلات مهنية معترف بها ولديهم خبرة حديثة في مواقع وشرائح العقارات المقيمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات بشكل جماعي، «المقيم المستقل». إن المقيمين المستقلين معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تقوم الإدارة المالية للشركة بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيمين المستقلين لأغراض التقارير المالية. يقدم الخبراء تقاريرهم مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. بعد ذلك، يقدم المدير المالي التقييمات إلى لجنة المراجعة للمجموعة وتجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي ولجنة المراجعة والإدارة المالية والمقيمين المستقلين. لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال سنة كما هو مقارن بالسنة السابقة.

في نهاية كل فترة / سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي التنفيذية بالمجموعة:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيم المستقل في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

منهجية التقييم:

تم تحديد التقييم باستخدام منهج قيم قابلة للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. في ظل هذه المناهج، حصل المقيم المستقل على أسعار الأراضي في المناطق المجاورة وقام بتعديلها من أجل الاختلاف في مواصفات عقارات المجموعة. إن هذه القيم مبنية على مدخلات هامة لا يمكن رصدها وتم تصنيف قياس القيمة العادلة عند المستوى ٣.

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

تتضمن هذه المدخلات الهامة غير قابلة للملاحظة للخصائص ذات الاستخدام غير المحدد ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	أساس التحديد	المدخلات والافتراضات الجوهرية
٪١٠	٪١٠	تعكس المخاطر المرتبطة بتطوير أصل العقارات. ونظراً لعدم التيقن من المستقبل (الإيرادات والتكلفة) فيتم تطبيق معدل الخصم ليعكس المخاطر للوصول للتوقعات المفترضة.	معدل الخصم
٢,٩٠٠ - ١,٠٠٠	٣,٢٠٠ - ١,٣٦٠	تعكس أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية المماثلة	سعر قطع الأراضي المماثلة (ريال سعودي / متر مربع)
٣ - ١,٥	٣ - ١	تعكس الفترة المفترضة من أجل استبعاد الأصل	فترة الاستبعاد (سنوات)
٩٠ - ٣٦	٩٠ - ٣٦	تعكس التكاليف المرتبطة بالبنية التحتية للطرق والصرف الصحي والمياه وشبكات الكهرباء وأنظمة الصرف الصحي.	تكاليف البنية التحتية (ريال سعودي / متر مربع)

تم تعديل المدخلات لمراعاة الاختلاف في الموقع، وحجم الأرض، ووسائل الراحة والخدمات، وحالة تطور ونوعية قطعة الأرض.

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

قامت المجموعة بإجراء تقييم الانخفاض في القيمة على العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار على مستوى الوحدة المولدة للنقد. اعتبرت المجموعة المراكز التجارية على أنها مجموعة منفصلة محددة من الموجودات والتي تولد تدفقات نقدية واردة مستقلة عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى وبالتالي تم تحديد المراكز التجارية كوحدة منفصلة مولدة للنقد. يتم تضمين العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار ضمن قطاع «المراكز التجارية».

خلال ٢٠٢١م، تم تخصيص خسارة الانخفاض في القيمة للموجودات على أساس تناسبي للقيمة الدفترية للموجودات ضمن وحدة توليد النقد.

خلال ٢٠٢١م، كانت بعض المراكز التجارية لا تعمل وكانت تكافح من أجل توليد تدفقات نقدية وفقاً للمستويات المخطط لها في الموازنة. اعتبرت الإدارة هذا على أنه مؤشر انخفاض في القيمة وأجرت تقييماً لانخفاض قيمة المراكز التجارية ذات الأداء الضعيف. كان المبلغ القابل للاسترداد، أي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد ٢,٦ مليون ريال سعودي لهذه المراكز التجارية والتي كانت أقل من القيم الدفترية لتلك العقارات. وبناءً عليه، أثبتت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٣٦,١ مليون ريال سعودي.

استعانت المجموعة بأحد خبراء التقييم المستقلين وهي شركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشركائها لتحديد القيم العادلة لعقاراتها المحتفظ بها لإيرادات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: شركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشركائها) المقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تقوم الإدارة المالية للشركة بمراجعة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلين لأغراض التقارير المالية. يقدم الخبراء تقاريرهم مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. بعد ذلك، يقدم المدير المالي التقييمات إلى لجنة المراجعة للمجموعة وتجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي ولجنة المراجعة والإدارة المالية والمقيمين المستقلين. لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال سنة كما هو مقارن بالسنة.

٦- العقارات الاستثمارية (تتمة)

منهجية التقييم:

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

تتضمن هذه المدخلات والافتراضات للمدخلات تحديد القيمة العادلة لعقاراتها المحفوظ بها لإيرادات الإيجار ما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	أساس التحديد	المدخلات والافتراضات الجوهرية
٢ - ١١٪	٢ - ١٠٪	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد.	معدل زيادة إيرادات
٢ - ١١٪	٢ - ١٠٪	استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل التضخم المتوقع في الاقتصاد.	معدل نمو المصاريف التشغيلية
١٠ - ١٤٪	١٠ - ١٥٪	تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التأكد في مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية	معدل الخصم
١٠ - ٦٥٪	١٠ - ٦٥٪	استناداً إلى ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.	معدلات الشغور المقدرة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢١م، لا يوجد لدى الشركة التزامات تعاقدية للإصلاحات والصيانة المستقبلية والتي لم يتم الاعتراف بها كالتزام.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٧- الممتلكات والمعدات

المجموع	سيارات	معدات مكتبية وأثاث	معدات وتجهيزات وتركيبات	مباني على أراضي مملوكة	أراضي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٠,٦٩٨,٤٠٧	٣٨٥,٢٠٠	١٢,٦٧٨,٠٢٦	١٢,٧٤٢,٥١٣	٤٤,٤٦١,٦٠٠	٢٠,٤٣١,٠٦٨	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
٢٩٦,٣٤٣	-	٦,٩٢٣	١٩٣,٤٦٤	٩٥,٩٥٦	-	إضافات
(١,٣٢٩,٧٢٤)	-	(١,٣٢٩,٧٢٤)	-	-	-	استبعادات
(٢٣,٨١٥,٦٧٢)	-	-	-	(١٥,٩٨٣,٠٨٦)	(٧,٨٣٢,٥٨٦)	محول إلى عقارات للتطوير (إيضاح ١٢)
٦٥,٨٤٩,٣٥٤	٣٨٥,٢٠٠	١١,٣٥٥,٢٢٥	١٢,٩٣٥,٩٧٧	٢٨,٥٧٤,٤٧٠	١٢,٥٩٨,٤٨٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٣,٦٧٦,٦٥٣	-	١٦,٦٦١	١,١٤١,٥٢٢	٢,٥١٨,٤٧٠	-	إضافات
٦٩,٥٢٦,٠٠٧	٣٨٥,٢٠٠	١١,٣٧١,٨٨٦	١٤,٠٧٧,٤٩٩	٣١,٠٩٢,٩٤٠	١٢,٥٩٨,٤٨٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
الاستهلاك المتراكم						
(٥٤,٥١٦,١٤٩)	(٣٨٥,٢٠٠)	(١٢,٤٨٧,٢٠١)	(١٠,٤٣١,٢٣٨)	(٣١,٢١٢,٥١٠)	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م
(٢,٥٠٦,٦٩١)	-	(١٠,٦٤١)	(٥٢٨,٩٨١)	(١,٩٦٧,٠٦٩)	-	الاستهلاك
١,٣٢٢,٨٠١	-	١,٣٢٢,٨٠١	-	-	-	استبعادات
١٥,٠٩٦,٦٠٩	-	-	-	١٥,٠٩٦,٦٠٩	-	محول إلى عقارات للتطوير (إيضاح ١٢)
(٤٠,٦٠٣,٤٣٠)	(٣٨٥,٢٠٠)	(١١,١٧٥,٠٤١)	(١٠,٩٦٠,٢١٩)	(١٨,٠٨٢,٩٧٠)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(٣,٤٨١,٠٨٢)	-	(١٣,١٨٨)	(٨١٩,٩٤٩)	(٢,٦٤٧,٩٤٥)	-	الاستهلاك
(٤٤,٠٨٤,٥١٢)	(٣٨٥,٢٠٠)	(١١,١٨٨,٢٢٩)	(١١,٧٨٠,١٦٨)	(٢٠,٧٣٠,٩١٥)	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
صافي القيمة الدفترية:						
٢٥,٢٤٥,٩٢٤	-	١٨٠,١٨٤	١,٩٧٥,٧٥٨	١٠,٤٩١,٥٠٠	١٢,٥٩٨,٤٨٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٢٥,٤٤١,٤٩٥	-	١٨٣,٦٥٧	٢,٢٩٧,٣٣١	١٠,٣٦٢,٠٢٥	١٢,٥٩٨,٤٨٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

- (أ) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم رهن الممتلكات والمعدات في المجموعة والتي تبلغ قيمتها الدفترية ٠,٨١ ريال سعودي (٢٠٢٠م: «لا شيء») كضمانات مقابل ضمانات لبنك تجاري محلي. انظر الإيضاح ١٥.
- (ب) خلال عام ٢٠٢١م، تم تخصيص عقار للتطوير بهدف البيع. وبناء على ذلك، تم نقله إلى عقارات للتطوير.
- (ج) تم تخصيص رسوم الاستهلاك للسنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م لمصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية كما يلي:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٢٥٠	١٥,٢٤٠	مصاريف البيع والتوزيع (إيضاح ٢٦)
٢,٦١٦,٦٣٦	٣,٤٦٥,٧٤١	مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٧)
٢,٦٢٩,٨٨٦	٣,٤٨١,٠٨١	

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٨- الموجودات غير الملموسة

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		التكلفة
١,٩٨٥,٠٣٤	٢,٠٢٣,٦٦٦	الرصيد في ١ يناير
٣٨,٦٣٢	-	إضافات
٢,٠٢٣,٦٦٦	٢,٠٢٣,٦٦٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر
		الإطفاء المتراكم
(٨٨٩,٤١١)	(١,٠٥٢,٠٢٩)	الرصيد كما في ١ يناير
(١٦٢,٦١٨)	(١٥٢,٢١٢)	إطفاء
(١,٠٥٢,٠٢٩)	(١,٢٠٤,٢٤١)	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٩٧١,٦٣٧	٨١٩,٤٢٥	صافي القيمة الدفترية

٩- عقود الإيجار

قامت المجموعة بتأجير العديد من قطع الأراضي لغرض تشغيل مراكز التسوق. وعادة ما تكون عقود الإيجار هذه لفترات ثابتة من ٢٠ إلى ٤٥ سنة. ويتم التفاوض على شروط الإيجار على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار هذه أي تعهدات، ولكن لا يجوز استخدام موجودات عقود إيجار كضمان لأغراض الاقتراض.

أ. المبالغ المثبتة في الموحدة قائمة المركز المالي الموحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		موجودات حق الاستخدام
٢٦,٧٠٠,٥٩٠	١٦٤,٢٩٨,٢٧١	الأرض المستأجرة - مدرجة ضمن العقارات الاستثمارية (إيضاح ٦)
		التزامات عقود الإيجار
٢٣,٠٥٧,٧٧٤	٣٢,٤٥٧,٠٢٢	متداولة - المدرجة ضمن ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى (إيضاح ١٧)
١٥٧,٣٣١,٧٣٣	٢٨٥,١١٩,٩٧٤	غير متداولة
١٨٠,٣٨٩,٥٠٧	٣١٧,٥٧٦,٩٩٦	

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٩- عقود الإيجار (تتمة)

ب. حركة التزامات عقود الإيجار:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥	١٨٠,٣٨٩,٥٠٧	الرصيد الافتتاحي
٩,٩٥٦,٧٧٢	١٤,٢٥١,٥٨٩	تكلفة تمويل (إيضاح ٢٠)
-	١٤٠,٦٨٦,٩٧٥	إضافات
(٣٢,٦٥١,٥١٠)	(١٧,٧٥١,٠٧٥)	مدفوعات
١٨٠,٣٨٩,٥٠٧	٣١٧,٥٧٦,٩٩٦	الرصيد الختامي

ج. خلال عام ٢٠٢٢م، يتم تضمين مصاريف عقود الإيجار قصيرة الأجل البالغة ١,٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٠,٧ مليون ريال سعودي) في تكلفة الإيرادات.

د. الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار فيما يتعلق بعقود الإيجار هو كما يلي:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣,٠٥٧,٧٧٤	٣٣,٠٥٥,٩٦٥	خلال سنة
١٩,٥٧٨,٤٠٧	٢٨,٦١١,٩٦٥	ما بين ١ وستين
٢١,٣١١,٩٦٥	٢٨,٦١١,٩٦٥	ما بين ٢ و٣ سنوات
٢١,٣١١,٩٦٥	٢٨,٦١١,٩٦٥	ما بين ٣ و٤ سنوات
٢١,٣١١,٩٦٥	٢٨,٦١١,٩٦٥	ما بين ٤ و٥ سنوات
١٣٨,٣٥٨,٢٠٠	٣٤٩,٠٠٢,٧٤٢	أكثر من ٥ سنوات
٢٤٤,٩٣٠,٢٧٦	٤٩٦,٥٠٦,٥٦٧	إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار
(٦٤,٥٤٠,٧٦٩)	(١٧٨,٩٢٩,٥٧١)	ناقص: أعباء تمويل مستقبلية على عقود الإيجار
١٨٠,٣٨٩,٥٠٧	٣١٧,٥٧٦,٩٩٦	

١٠- ذمم مدينة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٣٥,٤٩١,٩٣٤	٦٣,٨٤٥,٥٦٨		ذمم مدينة تجارية
٢,٠٦٨,٥١٢	٥٣٩,٢٤٩	٢٢	مستحق من جهات ذات علاقة
١٣٧,٥٦٠,٤٤٦	٦٤,٣٨٤,٨١٧		
(٢٩,٢٥٠,٩٠٠)	(٣٢,٦٧٥,٩٦١)	٣٦	ناقصاً: خسارة انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والمستحق من جهات ذات علاقة
١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	٣١,٧٠٨,٨٥٦		

١. ذمم مدينة تجارية (تتمة)

إن الذمم المدينة التجارية عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة وعادة ما تتراوح مدتها ما بين ٣٠ يوماً إلى سنتان. تحتفظ المجموعة بالذمم التجارية المدينة بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبالتالي قياسها لاحقاً بالتكلفة المضافة. قد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة. يتم الاحتفاظ بملكية عقارات التطوير المباعة باسم المجموعة حتى يتم استلام المقابل بالكامل من قبل المجموعة. تتركز الغالبية العظمى من الذمم المدينة التجارية للمجموعة في المملكة العربية السعودية. في ديسمبر ٢٠٢٢، يمثل أكبر عشر عملاء للمجموعة نسبة ٤٢٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٦٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة. القيم العادلة المقدرة للذمم التجارية المدينة هي المبلغ المخصوم للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع استلامها وتقريبية لقيمتها الدفترية وفيما يلي حركة انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والمستحق من جهات ذات علاقة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣,٩٠١,٤٤٢	٢٩,٢٥٠,٩٠٠	الرصيد الافتتاحي
٦,٧٧٤,٦٢٩	٣,٤٢٥,٠٦١	المحمل
(١,٤٢٥,١٧١)	-	مشطوبات
٢٩,٢٥٠,٩٠٠	٣٢,٦٧٥,٩٦١	الرصيد الختامي

٢. المبالغ المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٣,١٠٢,٥٣٣	٧٩,٦٨٠,١٦٦	١١,١	الذمم المدينة المؤجلة لعقود الإيجار
٢٦,١٥٥,٣٦٥	٣,٣٧٧,٧٠٠	٢-١١	دفعات مقدمة للموردين
٣,٩٩٢,٩٣٦	٢,٥٨٧,٢٢٧		مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٥٠٤,٩٩٢	٢,٨٩٠,٧١٢		سكن موظفين ودفعات مقدمة أخرى
٢١٧,١٠٣	٤,٨٨٥,٨٩٣		دفعات إيجار مدفوعة مقدماً
١٨,١٠٠,٢٥١	١٧,٤٥٠,٥٧٧	١١,٣	مستردات ضريبية قيمة مضافة مستحقة القبض
٩٩٨,٧٠٥	٣,٣٣٦,٦٩٥		أخرى
١٣٤,٠٧١,٨٨٥	١١٤,٢٠٨,٩٧٠		

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٦٨,٣١٥,٧٢٤	٦٤,٧٣٨,٧٤٩		تم تصنيفه في قائمة المركز المالي الموحدة على النحو التالي:
			غير متداول
٦٥,٧٥٦,١٦١	٤٩,٤٧٠,٢٢١		متداول
١٣٤,٠٧١,٨٨٥	١١٤,٢٠٨,٩٧٠		

١١- المبالغ المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى (تتمة)

- ١-١١ تمثل الذمم المدينة المؤجلة لعقود الإيجار الموجودة الناتجة عن الاختلاف بين القسط الثابت لعقود الإيجار التشغيلية للمراكز التجارية من المستأجرين وموجودات حق الاستخدام ذات العلاقة.
- ٢-١١ تتضمن الدفعات المقدمة إلى الموردين بشكل رئيسي الدفعات المقدمة لأعمال البنية التحتية. (انظر الإيضاح ٢٢).
- ٣-١١ حتى أكتوبر ٢٠٢٠م، كانت المجموعة قادرة على تعويض ائتمان ضريبة القيمة المضافة على المدخلات مقابل ضريبة القيمة المضافة على المخرجات. ومع ذلك، اعتباراً من أكتوبر ٢٠٢٠م، عند إدخال ضريبة التصرفات العقارية، تخضع العقارات المباعة لضريبة التصرفات العقارية ويتم المطالبة باسترداد ائتمان ضريبة القيمة المضافة على المدخلات.

١٢- عقارات للتطوير

٢٠٢١م	٢٠٢٢م		
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٠٤,٩٢٦,٧٢٨	٤٣٣,٧٩٥,٢١٦		الرصيد كما في ١ يناير
١٤,٥٧١,٦١٨	٥,٧٢٣,٠٥٧		إضافات
٤٦١,٧٢٢,٥٤١	-	٦	محول من عقارات استثمارية
٨,٧١٩,٠٦٣	-	٧	تحويلات من ممتلكات ومعدات
(١٦٦,١٤٤,٧٣٤)	(١٥٠,٥٤٢,٤٣٨)		استيعادات
٤٢٣,٧٩٥,٢١٦	٢٧٨,٩٧٥,٨٣٥		الرصيد في ٣١ ديسمبر

- ١-١٢ تتكون العقارات للتطوير بشكل أساسي من المشاريع العقارية المستمرة وقطع الأراضي المعدة للتطوير والبيع في سياق الأعمال الاعتيادية.
- ٢-١٢ في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٢م، تم رهن العقارات للتطوير للمجموعة بمبلغ «لا شيء» (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٢٧,٧ مليون ريال سعودي) كضمانات لبنك تجاري محلي. انظر الإيضاح ١٥.
- ٣-١٢ يتم إثبات تكلفة الاستيعادات من العقارات للتطوير على أنها مصروف ضمن تكلفة الإيرادات. (انظر الإيضاح ٢٥).
- ٤-١٢ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢١م، كان صافي القيمة القابلة للتحقيق لكل عقار أعلى من قيمه الدفترية، وبالتالي، لم يتم تسجيل أي انخفاض في القيمة.
- ٥-١٢ تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق:

الفيئات

أجرت إدارة المجموعة دراسة حول تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للفيئات الخاصة بها. تشمل هذه الدراسة على تحديد نموذج الاستيعاد المطبق وتقدير المتغيرات الهامة مثل سعر البيع المقدر بناء على نموذج الاستيعاد المطبق والتكلفة المقدرة للبيع والتكلفة المقدرة لتجهيز الأصل للبيع. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢١م، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق لكل فيلا لتكون أعلى من قيمتها الدفترية.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٣- عقارات للتطوير (تتمة)

قطع الأراضي

للاطلاع على التفاصيل المتعلقة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق لقطع الأراضي، يرجى الرجوع إلى إيضاح ٦ (ف).

١٣- النقد المقيد

يمثل النقد المقيد بقيمة ٩, ٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٤, ١٣ مليون ريال سعودي) النقد المحتفظ به لدى البنوك التجارية المحلية في حساب ضمان يتعلق بمشاريع التطوير العقاري الجارية التي تخضع لموافقة الطرف الثالث، الذي يتم تعيينه من قبل سلطات حكومية، للمدفوعات والسحب. يحتفظ بالنقد المقيد في حسابات لدى البنوك والتي لديها تصنيفات ائتمانية سليمة ولا تحمل أي هامش ربح. تقارب القيمة العادلة للنقد المقيد القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢١م.

١٤- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧٢,٨٨٣,٨٤٠	٥٠,٨١٣,٧١٧	النقد لدى البنوك
-	٣٢٨,٧٢٧,١٣١	ودائع مراجعة لأجل
٢١٥,٤٣٥	١٦٤,٥٢١	نقد في الصندوق
١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	الرصيد الختامي

يحتفظ بودائع المراجعة لأجل لدى بنك تجاري محلي للمدة الأصلية حتى ٣ أشهر وهي مقومة بالريال السعودي. وتحقق ودائع المراجعة لأجل إيرادات مالية بمعدلات الفائدة السائدة بالسوق.

يحتفظ بالنقد لدى البنك في حسابات جارية وودائع لأجل لدى البنوك والتي لديها تصنيفات ائتمانية سليمة ولا تحمل أي هامش ربح. ومن المتوقع أن تكون مخاطر الائتمان على هذه الأرصدة ضئيلة للغاية. تخضع الأرصدة البنكية والودائع لأجل لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة. تقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

١٠. القروض والسلف

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		قروض البنوك التجارية - تورق
٦١٩,٣١٤,١٧١	٣٦٦,٧٢٧,٢٧٣	مبلغ أصل الدين القائم
٢,٧٤٧,٨٢٩	٥٧٧,٧٧٩	يضاف: الفائدة المستحقة
٦٢٢,٠٦٢,٠٠٠	٣٦٧,٣٠٥,٠٥٢	
(٢,٦٥٧,٧٧٢)	(١,٩٩٣,٣٢٩)	ناقصاً: الربح المعدل (الإيضاح ١٥-٢)
(١,٢١٩,٨٣١)	(٩١٤,٨٧٣)	ناقصاً: نفقات مؤجلة (الإيضاح ١٥-١)
٦١٨,١٨٤,٣٩٧	٣٦٤,٣٩٦,٨٥٠	
(١٠,٨١٩,٨٠٣)	(١٢٢,٨٢٠,٢٠٣)	ناقص: الجزء المتداول المعروض ضمن بند مطلوبات متداولة
٦٠٧,٣٦٤,٥٩٤	٢٤١,٥٧٦,٦٤٧	الجزء غير المتداول من القروض البنكية

القروض البنكية هي مطلوبات مالية غير مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة. كما أن هذه القروض البنكية مقومة بالريال السعودي وتحمل نفقات مالية متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل سعر الفائدة السائد بين البنوك في السعودية (سايبور). هذه القروض البنكية مضمونة برهن على قطع الأراضي (إيضاح ٧ (أ)) وتخصيص متحصلات بيع العقارات في المشروع الذي تم الحصول على قرض من أجله. تحتوي اتفاقيات تسهيلات الاقتراض البنكية على عدة تعهدات. المجموعة ملتزمة بتعهداتها.

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠٢١م على قرض إسلامي (تورق) بقيمة ٤٩٤ مليون ريال سعودي من مجموع تسهيلات بقيمة ٥٠٠ مليون ريال سعودي من أحد البنوك التجارية المحلية في المملكة العربية السعودية. تم الحصول على هذا القرض للدفع للمساهمين لتخفيض رأس المال. تحمل التسهيلات تكاليف الاقتراض وفقاً لمعدل سايبور وهامش ربح ويتم سدادها على ٦ أقساط متساوية نصف سنوية مع فترة سماح مدتها ٦ أشهر. تم تسليم سند لأمر من قبل المجموعة إلى البنك التجاري المحلي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي. تم سداد نصف القرض البالغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي في نفس العام، أي ٢٠٢١م. وفي وقت لاحق، خلال عام ٢٠٢٢م، سددت المجموعة النصف الآخر من القرض بقيمة ٢٤٧ مليون ريال سعودي.

خلال ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع البنك التجاري المحلي، بتكلفة معاملات إضافية قدرها مليون ريال سعودي لإجراء تعديلات على القروض المتعلقة بتعديل بعض الشروط والأحكام بما في ذلك جدول السداد المرتبط بالقرض الحالي الذي تم الحصول عليه في السنوات السابقة. قامت إدارة المجموعة بتقييم التقلبات في التدفقات النقدية فيما يتعلق بالتعديل كتعديل على القرض الأصلي. وفقاً لذلك، تمت إعادة احتساب مجموع القيمة الدفترية للقرض على أنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المعدلة والتي تم خصمها بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للقرض. تم حسم الفرق بين القيمة الدفترية للقرض قبل التعديل وبعده والبالغ ٢,٧٢ مليون ريال سعودي من تكلفة الأصل المؤهل إلى التسهيل ذات الصلة به.

خلال ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيل إسلامي (تورق) «التسهيلات» مع أحد البنوك التجارية المحلية في المملكة العربية السعودية وتم سحب ٣٧٢ مليون من إجمالي التسهيلات البالغ قيمتها ٤٧٩ مليون ريال سعودي. لاحقاً خلال ٢٠٢٢م قامت المجموعة بزيادة السحب من هذه التسهيلات بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي. مدة هذه التسهيلات هي أربع سنوات بما في ذلك سنة واحدة كفترة سماح فقط مع وجوب دفع الفائدة. تخضع التسهيلات إلى أسعار العمولات التجارية وتحمل عمولة وفقاً لمعدلات سايبور وهامش ربح. إن هذه التسهيلات البنكية بضمان سندات أمر، ضمانات عينية و يتم سداد المبلغ الأساسي للقرض في ثلاث سنوات على أساس ربع سنوي.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٠. القروض والسلف (تتمة)

١.١٠ فيما يلي بيان الحركة في المحمل المؤجل:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٩١٠,٨٧٤	١,٢١٩,٨٣١	في بداية السنة
١,٠٠٠,٠٠٠	-	مدفوع خلال السنة
(٢,٦٩١,٠٤٣)	(٣٠٤,٩٥٨)	الإطفاء خلال السنة
١,٢١٩,٨٣١	٩١٤,٨٧٣	في نهاية السنة

٢.١٠ فيما يلي بيان الحركة في الربح المعدل:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢,٦٥٧,٧٧٢	في بداية السنة
٢,٦٥٧,٧٧٢	-	إضافات خلال السنة
-	(٦٦٤,٤٤٣)	الإطفاء خلال السنة
٢,٦٥٧,٧٧٢	١,٩٩٣,٣٢٩	في نهاية السنة

٣.١٠ محفظة استحقاق القروض البنكية:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٨١٩,٨٠٣	١٢٢,٨٢٠,٢٠٣	خلال سنة
٢٠٣,٦٦٦,٦٦٦	١٢٢,٢٤٢,٤٢٣	ما بين ١ وستين
٢٠٣,٦٦٦,٦٦٦	١٢٢,٢٤٢,٤٢٦	ما بين ٢ و٣ سنوات
٢٠٣,٦٦٦,٦٦٦	-	ما بين ٣ و٤ سنوات
٦٢٢,٠٦٢,٠٠٠	٣٦٧,٣٠٥,٠٥٢	

١٦. مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتشغيل برنامج المنافع المحددة بموجب متطلبات نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية. تعتمد دفعات برنامج منافع نهاية الخدمة للموظفين على آخر رواتب للموظفين والبدلات وسنوات الخدمة التراكمية في تاريخ انتهاء العمل كما هو محدد في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. برامج منافع نهاية الخدمة للموظفين برامج غير ممولية، يتم تأدية دفعات التزام المنافع حال استحقاقها عند انتهاء العمل. يلخص الجدول أدناه مكونات صافي مصروف المنافع المعترف بها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة، والأرصدة المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١.٦ مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

تمثل التزامات منافع الموظفين ما يلي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩,٠٤٣,٥٧٣	٢٢,١٠٣,٢٦٠	منافع نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح أدناه)
٢,٤٣٦,١٧٧	٢,٨٩١,١١١	منافع موظفين محتجزة (إيضاح ١٦-٣)
٢١,٤٧٩,٧٥٠	٢٤,٩٩٤,٣٧١	

الحركة في منافع نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧,٨٥٤,٧٦٨	١٩,٠٤٣,٥٧٣	الرصيد كما في ١ يناير
		مدرج في الربح أو الخسارة
٢,٢٨٠,٤٠٦	٢,٣١٣,٣١٨	تكلفة خدمة حالية
٣٣٠,٠٨٤	٤٧٧,٠١٧	تكلفة الفائدة
٢,٦١٠,٤٩٠	٢,٧٩٠,٣٣٥	المبالغ المثبتة في الربح أو الخسارة
		مدرج في الدخل الشامل الآخر
		إعادة القياس
١,٣٢٠,٥٢١	٩٢٣,١٧٧	افتراضات الخبرة
(٤٩٠,٢٥٦)	١,٦٧٨,٧٢٤	الافتراضات المحاسبية
٨٣٠,٣٦٥	٢,٦٠١,٩٠١	أرباح اكتوارية - المبالغ المثبتة في الدخل الشامل الآخر
(٢,٢٥١,٩٥٠)	(٢,٣٣٢,٥٤٩)	منافع مدفوعة
١٩,٠٤٣,٥٧٣	٢٢,١٠٣,٢٦٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١.٦.١ الافتراضات الاكتوارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		معدل الخصم
٢,٧٪ سنويا	٤,٤٪ سنويا	
		معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب
٢,٥٪ سنويا	٥,٤٪ سنويا	
		معدل الوفيات
٠,١٧٪ سنويا	٠,١٧٪ سنويا	
٦٥ سنة	٦٥ سنة	سن التقاعد

١٦- مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

١.١٦ الافتراضات الاكتوارية (تتمة)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كانت فترة المتوسط المرجح للالتزام المنافع المحددة هي ٧,٩٠ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٥,٥٥ سنوات). يتم خصم الدفعات المستقبلية المتوقعة باستخدام عوائد السوق في نهاية الفترة التي أعد عنها التقرير المالي لسندات الحكومية معتمدة في المملكة العربية السعودية مع الشروط والعملات التي تتوافق قدر الإمكان مع التدفقات النقدية التقديرية لخارج الشركة المستقبلية.

٢.١٦ تحليل الحساسية

فيما يلي تحليل الحساسية الكمية للافتراضات الجوهرية على التزام المنافع المحددة:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		معدل الخصم
(١,٧٨٢,٠٢١)	(١,٦٢٦,٢٢٢)	زيادة بنسبة ١٪ في معدل الخصم
١,٢٠٣,٢٤٢	١,٨٦٤,٦٠٨	نقص بنسبة ١٪ في معدل الخصم
		معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب
٩٦٣,٨٧٦	١,٦١٧,٨٠٨	زيادة مستقبلية في الرواتب بنسبة ١٪
(١,٥٩٠,٠٠٦)	(١,٤٣٠,٧٢٤)	نقص مستقبلي في الرواتب بنسبة ١٪

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تساعد على استقرار التأثير على التزامات المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي حدثت في نهاية فترة التقرير المالي. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثلاً عن التغير الفعلي في التزامات المنافع المحددة حيث إنه من غير المرجح أن التغيرات في الافتراضات قد تحدث بعيداً عن بعضها بعضاً.

٣.١٦ الحركة في منافع موظفين محتجزة

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٤٣٦,١٧٧	٢,٤٣٦,١٧٧	الرصيد كما في ١ يناير
-	٤٥٤,٩٣٤	محمل للسنة
٢,٤٣٦,١٧٧	٢,٨٩١,١١١	منافع موظفين محتجزة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٧- الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥٧,٨١٠,٨٠١	٣٩,١١٥,٦٧٩	٣-١٧	دفعات مقدمة من العملاء
١٥,١٤١,٩٩٩	٣٨,٨١١,٥٢٩	١-١٧	مصاريف مستحقة
٢٣,٠٥٧,٧٧٤	٣٢,٤٥٧,٠٢٢	٩	التزامات عقود إيجار
٢٢,٩٧٨,٤٧٧	٢٣,٦٦٧,٥٦٣	٢-١٧	محتجزات دائنة
١٣,٢٩٨,٧٩٤	١٥,٤٨٤,٦٣٧		رواتب وأجور ومنافع مستحقة الدفع
١٥,٦٨٦,٤٨٨	٣,٥١٧,٢٣٢		مبالغ مستحقة إلى البائعين
٢,٧١٥,٦١٥	٧,٢٤٢,٣٧٦		أتعاب مهنية مستحقة
٨,٦٩٧,٠٨١	٧,٥٢٨,١٤٦		ودائع مستأجرين
٦,١٠١,٢٢٨	٦,٢٨٢,٤٣٩		مصاريف صيانة واصلاحات مستحقة الدفع
٩,٣٠٣,٣١٩	٤,٦٥١,٦٥٢		أخرى
١٧٤,٧٩١,٥٧٦	١٧٨,٧٥٨,٢٧٥		

- ١-١٧ تتكون المصاريف المستحقة الدفع فيما يتعلق بالإيجار والمرافق وتكاليف المشتريات (ذمم دائنة فيما يتعلق بمصاريف تشغيل المركز التجاري وتكاليف التسويق)
- ٢-١٧ تتكون المبالغ المحتجزة مستحقة الدفع من المبلغ المستحق للمقاولين من الباطن بناء على شروط متفق عليها. تم تصنيف المبلغ على أنه تحت المتداول هذه المبالغ مستحقة في غضون ١٢ شهرا.
- ٣-١٧ تشمل الدفعات المقدمة من العملاء السلف المحصلة لبيع العقارات ودفع الإيجار مقدما من المستأجرين.

١٨- المطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٥٩,١٠٢,٩١٢	٦٢,٦٥٨,٧٣٨	١-١٨	تكلفة البنية التحتية المستحقة الدفع
١٢,٨٣٢,٢٩١	١٣,١٨٤,٥٣٦	٢-١٨	مستحقات مقابل ضمانات واصلاح
٧١,٩٣٥,٢٠٤	٧٥,٨٤٣,٢٧٤		
ناقص: الجزء غير المتداول لمطلوبات أخرى			
(٨,٢٤٦,٨٦٥)	(٨,١٩٩,٧٣٩)		مستحقات مقابل ضمانات واصلاح
٦٣,٦٨٨,٣٣٩	٦٧,٦٤٣,٥٣٥		التزامات أخرى (جزء متداول)

- ١-١٨ تمثل تكلفة البنية التحتية المستحقة البنية التحتية الملزمة والتكاليف الشائعة الأخرى المتعلقة بقطع الأراضي وتكلفة البناء التي يتوقع تكبدها المتعلقة بالعقارات المباعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٨. المطلوبات الأخرى (تتمة)

٢.١٨ حركة المستحقات مقابل الضمانات والاصلاح هي كما يلي:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,٩٦٦,٣٩٩	١٢,٨٣٢,٢٩١	الرصيد كما في ١ يناير
٨٤,٤١٩	٢,٨١٢,٧٥١	إضافات للسنة
(٢١٨,٥٢٧)	(٢,٤٦٠,٥٠٦)	المستخدم خلال السنة
		الرصيد في ٣١ ديسمبر
١٢,٨٣٢,٢٩١	١٣,١٨٤,٥٣٦	

١٩. زكاة مستحقة الدفع

تقدم الشركة وشركاتها التابعة السعودية المملوكة بالكامل إقرار زكوي على أساس غير موحد. تتكون المكونات الرئيسية للوعاء الزكوي وفق نظام الزكاة وضريبة الدخل من حقوق المساهمين والمخصصات في بداية الفترة والافتراضات البنكية والدخل المقدر الخاضع للزكاة ناقصاً الخصومات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات، العقارات الاستثمارية، الاستثمارات وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٥٨,٠٨٪ من الوعاء الزكوي التقريبي (باستثناء صافي الدخل المعدل) وبنسبة ٢,٠٥٪ من صافي الدخل المعدل.

فيما يلي الحركة في مخصص الزكاة للسنة:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٥,٤٢٩,١٠١	٤٠,٥٩٢,١١٧	الرصيد كما في ١ يناير
		مخصص
١٢,٠٤٣,٨٨٩	٢٠,٠٩٩,٩٩٦	السنة الحالية
٢٠,٦٥٦,١١١	-	السنة السابقة
٣٢,٧٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٩٩,٩٩٦	مدفوعات
(٧,٥٣٦,٩٨٤)	(٧,٦٥٩,٠٢٥)	الرصيد في ٣١ ديسمبر
٤٠,٥٩٢,١١٧	٥٣,٠٣٣,٠٨٨	

الوضع الزكوي

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري وشركاتها التابعة السعودية المملوكة لها بالكامل تقوم الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل المسجلة في المملكة العربية السعودية بتقديم إقراراتها الزكوية على أساس التوحيد وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»).

قدمت الشركة الاقرارات الزكوية للسنوات حتى ٢٠٢١م وحصلت على شهادات زكاة.

أنهت الشركة الوضع الزكوي حتى سنة ٢٠٠٨م.

١٩. زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

طبقت الشركة مبادرة الإفصاح عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للأعوام من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١٨م وسددت ١٩ مليون ريال سعودي. أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خطاباً يؤكد الانتهاء من وضع الزكاة لهذه السنوات. ومع ذلك، أعادت الهيئة فتح الربوط لبضع سنوات، يرجى الاطلاع على الفقرات أدناه.

يعتبر وضع الزكاة للشركة نهائية للسنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م بناءً على نظام التقادم.

أعادت الهيئة فتح الربوط لسنة ٢٠١٥م طالبت فيه بفروقات زكوية إضافية بمبلغ ٤,٤١ مليون ريال سعودي. وفي وقت لاحق، أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً بفارق زكاة قدره ٢,٣٩ مليون ريال سعودي. حصلت الشركة على التقييم المعدل والذي يوضح الفروق الزكوية والتي تبلغ قيمتها ٢,٣٩ مليون ريال سعودي. تم تصعيد القضية إلى الأمانة العامة للجان الضريبية.

قامت الهيئة بإصدار الربوط الأولي عن السنة المنتهية في ٢٠١٦م وطالبت بزكاة إضافية بمبلغ ٢,٤٢ مليون ريال سعودي. اعترضت الشركة على الربوط الأولي وحصلت لاحقاً على ربط رسمي يظهر فروق زكوية بقيمة ٢,١٢ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة اعتراضاً لدى الهيئة مؤكدة على تطبيق نظام التقادم.

تقدمت الشركة بطلب إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لتطبيق مواد آخر نظام زكوي للسنوات من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٨م على أساس أن هذا النظام يسمح بخصم عقار التطوير إذا كانت المبيعات والدفعات المقدمة الواردة من العملاء لا تتجاوز ٢٥٪ من قيمته كما هو مسجل في القوائم المالية لسنة الزكاة التي يتعلق بها الإقرار. وافقت الهيئة على مراجعة تطبيق مواد أحدث نظام زكوي للسنوات من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٨م. الاتصالات بين الهيئة مستمرة بناءً على اللوائح الجديدة.

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٢٠٢١م وحصلت على شهادات الزكاة.

لم تنته الهيئة من مراجعة حسابات الشركة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٢٠٢١م.

ديار (شركة تابعة)

أنهت الشركة التابعة الوضع الزكوي حتى سنة ٢٠١١م.

يعتبر الوضع لزكوي للسنوات من ٢٠١٢م إلى ٢٠١٦م نهائية بناءً على نظام التقادم.

أصدرت الهيئة ربطاً لسنة ٢٠٢٠م يوضح فروق الزكاة بقيمة ٤,٢٤ مليون ريال سعودي. تقدمت الشركة التابعة باعتراض على هذا الربوط. لم تنته الهيئة من مراجعة اعتراض الشركة التابعة حتى تاريخه. ومن المتوقع أن يكون التعرض لهذا الربوط حوالي ٤٢,١ مليون ريال سعودي.

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٢٠١٧م إلى ٢٠٢١م. لم تنته الهيئة من مراجعة حسابات الشركة التابعة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م إلى ٢٠١٩م و٢٠٢١م.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠- رأس المال

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر البالغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي من ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم مُصدر ومدفوع بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم.

وفيما يلي بيان بنسب ملكية رأس مال الشركة:

نسبة الملكية		بلد التأسيس (الجنسية)	الاسم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		
٢٩,٩٠%	٢٩,٩٠%	المملكة العربية السعودية	شركة مجموعة صافولا
٩,٠٤%	٩,٠٤%	المملكة العربية السعودية	شركة القدس
٨,٨٧%	٨,٨٧%	المملكة العربية السعودية	شركة جرير
٦,٧٨%	٦,٧٨%	المملكة العربية السعودية	بنك البلاد
٤٥,٤١%	٤٥,٤١%	المملكة العربية السعودية	مساهمون آخرون
١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%		

٢٠-١ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، أعلن المساهمون ودفَعوا توزيعات أرباح نهائية بقيمة ٠,٣٢٤ ريال سعودي للسهم الواحد بمجموع ٢٨,٨٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: تم الإعلان عنها ودفَعها بقيمة ٠,١٢٥ ريال سعودي للسهم الواحد بمجموع ٢١,٢ مليون ريال سعودي).

٢٠-٢ وفي ٢٠٢١م أصدر المساهمون قراراً بتخفيض عدد الأسهم من ١٦٩,٤٠٠,٠٠٠ إلى ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ورأس المال من ١,٦٩٤ مليون ريال سعودي إلى ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي عن طريق الدفع نقداً. وتم الانتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة بتخفيض رأس المال خلال ٢٠٢١م.

٢١- الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من الربح للسنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في الشركة.

٢٢- المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تشمل 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 شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة الشركة.

العلاقة	الجهة ذات العلاقة
شركة تابعة لمساهم	شركة العزيزية بنده المتحدة
شركة تابعة لمساهم	امتياز العربية
شركة تابعة لمساهم	شركة هرفي للخدمات الغذائية المحدودة
مساهم	شركة جرير للتسويق
مساهم	بنك البلاد
شركة تابعة لمساهم	هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٢. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

وبالإضافة إلى معاملات الجهات ذات العلاقة: المفصّل عنها في الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، فيما يلي ملخص المعاملات الجوهرية مع الجهات ذات العلاقة: في سياق العمل العادي المدرجة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر والأرصدة الناشئة عنها:

الأرصدة الختامية	المعاملات خلال السنة		طبيعة المعاملة	الاسم
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٢٠٢١م		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
متضمن تحت بند ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١٠)				
١,٢٥٧,٥٤٧	-	٢٨,٢٧٩,٥٣٢	٣١,٦٨٣,٧٥١	إيرادات ايجار شركة العزيزية بنده المتحدة
٥٨٨,٨٥٧	١٩٤,٥٤٨	١,١٨٢,٨٠٣	١,٢٠٩,١٧٤	إيرادات ايجار امتياز العربية
٢٢٢,١٠٨	٢٠٤,١٣٢	١٧٠,٦٦٦	١٣٦,٣٢٤	إيرادات ايجار شركة هرفي للخدمات الغذائية المحدودة
-	١٤٠,٥٦٩	١,٠٢٨,٥٠٠	١,٢٠٤,٧٠٧	إيرادات ايجار شركة جرير للتسويق
-	-	١٤٣,٦٨٠	١٤٣,٦٨٠	إيرادات ايجار بنك البلاد
٢,٠٦٨,٥١٢	٥٣٩,٢٤٩			
يتم تضمينها في المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى (إيضاح ١١)				
٢٣,٧٤٨,٥٦٧	-	٥٦,٦٩٨,١٤٨	٤٣,٠٤٤,٣١٢	شراء خدمات إنشاء هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة

٢٢-١ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، التزمت المجموعة بمبلغ ١٠,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٨١ مليون ريال سعودي) لشركة هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة (مدرج ضمن المطلوبات المحتملة والارتباطات - إيضاح ٣٢).

٢٢-٢ بلغت أتعاب حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجان المجلس الأخرى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٥,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤,٠ مليون ريال سعودي).

٢٢-٣ بلغت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجان المجلس الأخرى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤,٠ مليون ريال سعودي).

٢٢-٤ المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١١,٩٢٢,٧٦٦	١٢,١٣٦,٨١١	مكافآت
١,٧١٤,٥٨٢	٩٣٩,٤٥٩	منافع نهاية الخدمة للموظفين

المبالغ المفصّل عنها في الجدول أعلاه هي مبالغ مدرجة كمصروف خلال السنة ذي الصلة بكميات موظفي.

٣٣ - التقارير القطاعية

أساس تصنيف القطاعات

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية التي يتم رفع تقارير عنها بانتظام ومراجعتها من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية للمجموعة. يستخدم هذا الأساس أيضا لتقديم التقارير إلى مجلس إدارة المجموعة ولغرض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع. لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية الاثنان التالية التي تمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع. لم يتم تجميع قطاعات التشغيل لتكوين قطاعات التشغيل المفصّل عنها أدناه.

يبين الملخص التالي عمليات كل قطاع يمكن الإفصاح عنه:

القطاعات التي يمكن الإفصاح عنها	العمليات
المراكز التجارية	يشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية («مراكز تجارية»)
مشاريع	يشمل بناء وتطوير وبيع العقارات للتطوير (قطع الأراضي والفيلات والشقق) بما في ذلك بناء وتطوير العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد.

يستخدم متخذي القرارات الرئيسيين في المقام الأول مقياسا لمجموع الدخل الشامل لتقييم أداء القطاعات التشغيلية. ومع ذلك، يتلقى متخذي القرارات الرئيسيين أيضا معلومات حول إيرادات القطاعات وموجوداتها على أساس ربع سنوي. يتم قياس مجموع الدخل الشامل والربح أو الخسارة للقطاعات التشغيلية للمجموعة التي يتم الإبلاغ عنها لكبار صناع القرار التشغيلي بطريقة تتفق مع الربح أو الخسارة. وبالتالي لا يتم عرض تسوية مجموع الدخل الشامل مع الربح أو الخسارة بشكل منفصل.

يتم قياس المبالغ المقدمة لكبار صناع القرار التشغيليين فيما يتعلق بمجموع الموجودات ومجموع المطلوبات بطريقة تتفق مع القوائم المالية الموحدة. يتم تخصيص هذه الموجودات والمطلوبات بناء على عمليات القطاع والموقع الفعلي للأصل. وبما أن جميع الموجودات والمطلوبات قد خصصت للقطاعات التشغيلية (الواجب الإبلاغ عنها)، فإن تسويات موجودات القطاعات التي يمكن الإفصاح عنها إلى مجموع الموجودات، ومطلوبات القطاعات التي يمكن الإفصاح عنها إلى مجموع المطلوبات، لا تعرض للتسويات.

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

مجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
مجموع الموجودات المتداولة	٧٤٣,٧٤٦,٤٥٩	٣٢٦,١٤٤,١٨١	٤١٧,٦٠٢,٢٧٨
ممتلكات ومعدات	٢٥,٤٤١,٤٩٥	٢١,١١٢,٨٦٣	٤,٣٢٨,٦٣٢
عقارات استثمارية	٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	١,٣٩٩,٣٩٩,٣٤٦	٧٣١,٢٨٣,٧٨١
موجودات غير متداولة أخرى	٦٥,٥٥٨,١٧٤	-	٦٥,٥٥٨,١٧٤
مجموع الموجودات	٢,٩٦٥,٤٢٩,٢٥٥	١,٧٤٦,٦٥٦,٣٩٠	١,٢١٨,٧٧٢,٨٦٥
مجموع المطلوبات	٩٨٢,١٤٥,٨٣١	٥١١,١٥٢,١٠٥	٤٧٠,٩٩٣,٧٢٦

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٣- التقارير القطاعية (تتمة)

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٨٤,٣١١,٤٥٤	٦١٦,٦١٣,٦١٠	١٦٧,٦٩٧,٨٤٤	مجموع الموجودات المتداولة
٢٥,٢٤٥,٩٢٤	٢٣,٥٢٨,٨٢٩	١,٧١٧,٠٩٥	ممتلكات ومعدات
١,٩٥٠,٢١٢,٥١٤	١,٣١٥,١٢٦,١٩٢	٦٣٥,٠٨٦,٣٢٢	عقارات استثمارية
٦٩,٢٨٧,٣٦١	-	٦٩,٢٨٧,٣٦١	مجموع الموجودات غير المتداولة
٢,٨٢٩,٠٥٧,٢٥٣	١,٩٥٥,٢٦٨,٦٣١	٨٧٣,٧٨٨,٦٢٢	مجموع الموجودات
١,٠٨٤,٣١٤,٧٧٧	٥١١,٨٤٩,٥٤٢	٥٧٢,٤٦٥,٢٣٥	مجموع المطلوبات

بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٤٧,٨٤٦,٠٧١	٤٧٤,٧٣٩,٨٢١	١٧٣,١٠٦,٢٥٠	إيرادات من عملاء خارجيين
١٥٩,٥٥٦,٧٣٠	١٥٩,٥٥٦,٧٣٠	-	تكلفة عقارات للتطوير مبيعة
٦١,٣٩٨,١٨٦	٣,٦٣٣,٢٩٣	٥٧,٧٦٤,٨٩٣	استهلاك وإطفاء
٢٠,١٨٦,٥٩٨	٩٦٩,٤٠١	١٩,٢١٧,١٩٧	مصروف الفائدة
٢٧٩,٩٦٧,٨٤٨			الربح للسنة
٢٧٧,٣٦٥,٩٤٧	٢٩٢,٩١٨,٧١٥	(١٥,٥٥٢,٧٦٨)	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)

بنود قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٢٥,٧٠٦,٧٨٩	٤٤٧,٣٧٢,٦٧٦	١٧٨,٣٣٤,١١٣	الإيرادات من العملاء الخارجيين
١٦٦,١٤٤,٧٣٤	١٦٦,١٤٤,٧٣٤	-	تكلفة عقارات للتطوير مبيعة
٧١,٩٨٣,٤٢٥	١,٨٨٧,٤٠٢	٧٠,٠٩٦,٠٢٣	استهلاك وإطفاء
١٣,٦٤٧,١٩٢	٢,٨٦٣,١١٤	١٠,٧٨٤,٠٧٨	مصروف الفائدة
١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	-	عكس قيد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد
١٣٦,١٥٣,٦٩١	-	١٣٦,١٥٣,٦٩١	الانخفاض في قيمة بيع العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار
٢٣٤,٠٣٣,٥٤٨			الربح للسنة
٢٣٣,٢٠٣,٢٨٣	٤٠٣,٧٠٣,٠٢٧	(١٧٠,٤٩٩,٧٤٤)	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٣. التقارير القطاعية (تتمة)

تم توليد جميع الإيرادات في بلد الإقامة (المملكة العربية السعودية) وتقع الموجودات غير المتداولة في بلد الإقامة.

المعلومات غير النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠,٦١٦,٠٢٩	٢٠,٦١٦,٠٢٩	-	رسملة تكاليف الاقتراض حول العقارات الاستثمارية المتضمنة في إضافات إلى العقارات الاستثمارية

المعلومات غير النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٦١,٧٢٢,٥٤١	٤٦١,٧٢٢,٥٤١	-	تحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات للتطوير
٩٢٨,٧٤٤	٩٢٨,٧٤٤	-	رسملة تكاليف الاقتراض حول العقارات الاستثمارية المتضمنة في إضافات إلى العقارات الاستثمارية

٣٤. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧٨,٣٣٤,١١٣	١٧٣,١٠٦,٢٥٠	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي - على مدار الوقت
٤٤٧,٣٧٢,٦٧٦	٤٧٤,٧٣٩,٨٢١	بيع عقارات تحت التطوير في وقت ما (الإيضاح أدناه)
٦٢٥,٧٠٦,٧٨٩	٦٤٧,٨٤٦,٠٧١	

إن الإيرادات من بيع عقارات للتطوير التي من المتوقع أن يتم إثباتها في المستقبل حسب التزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م هي بمبلغ «لا شيء» (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٤,٨١ مليون ريال سعودي).

٣٥. تكلفة الإيرادات

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٧٧,٦٧٨,٦١٦	١٥٩,٥٥٦,٧٣٠		تكلفة عقارات للتطوير مبيعة (الإيضاح أدناه)
١٣٦,١٥٣,٦٩١	-	٦	الانخفاض في قيمة بيع العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار
٦٩,٣٤٠,٢٨٩	٥٧,٧٦٤,٨٩٢	٧-٦	استهلاك
١٥,٣٠٠,٥٣٧	١٤,٩٢٣,٣٢٥		رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
١٣,٤٤٨,٣٨٤	٩,٥٣١,٢٤٩		مصاريف أمنية
١٢,٠٠٤,١٥١	١٣,٠٨١,٨٣١		إصلاحات وصيانة
٨,٧٤٥,٧٧٥	٦,٧٩٢,٢١٤		رسوم تنظيف
١١,٧٤٨,٤٥٥	٧,٤١٢,٤١٢		المرافق العامة
٣,٨٢٧,٩٤١	٢٤,٥٩٨		أخرى
٤٤٨,٢٥٧,٨٣٩	٢٦٩,٠٨٧,٢٥١		

وتشمل تكلفة عقارات للتطوير مبيعة تكلفة البنية التحتية المتراكمة (إيضاح ١٨).

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٦. مصاريف البيع والتسويق

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,٢٤٦,٠٤٥	١٦,٥٥١,٦٧٢	مصاريف الاعلان والترويج
١١٨,١١٣	١٥,٣٤٠	تكاليف موظفين ومصاريف ذات علاقة
١٢,٣٦٤,١٥٨	١٦,٥٦٧,٠١٢	

٢٧. المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٦,٩٨٢,٩٠٤	١٨,٧٥١,٨٧٩		رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
٢,٤٦٧,٢٦٨	٣,٤٨١,٠٨١	٧	استهلاك
١٦٢,٦١٨	١٥٢,٢١٢	٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
٤,٩١١,٧٣٤	٥,٦٤٨,٧٤٠		صيانة
٧,٥٢٧,٢٥٩	٢٧٨,٠٠٤		ضريبة الأرض
٤,٠٢٤,٨١٩	٦,٢٨٩,٥٥١		معلومات واتصالات
٥,٥٦١,٢٠٥	١١,٤٦٠,٣٧٥		أتعاب مهنية
٦,٧٧٤,٦٢٩	٣,٤٢٥,٠٦١		خسارة انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
٢,٥٦٧,٠٣١	٦,٥٩٤,٠٣٩		أخرى
٥٠,٩٧٩,٤٦٧	٥٦,٠٨٠,٩٤٢		

٢٨. إيرادات من بيع عقارات استثمارية

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
-	٩,٤٥٢,٠٨٤	٦ (ط)	مكاسب من بيع عقارات استثمارية

٢٩. أرباح تشغيلية أخرى

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	-	٦	عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد
٨٧,٧٠٤	-		عكس تكلفة البنية التحتية المستحقة والمستحقات الأخرى ذات العلاقة
١٦٢,٨٤٦,٧٦٣	-		

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٠. تكاليف التمويل

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٩,٩٥٦,٧٧٢	١٤,٢٥١,٥٨٩	٩	فائدة على التزامات عقود الإيجار
٩٩٩,٣٧٧	٤,٩٦٥,٦٠٨		تكلفة تمويل على قروض بنكية - تورق
٢,٦٩١,٠٤٣	٩٦٩,٤٠١	١٥	إطفاء مصاريف مؤجلة وربح معدل
١٣,٦٤٧,١٩٢	٢٠,١٨٦,٥٩٨		

٣١. إيرادات التمويل

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣٨,٢٠١	٤,٠٦٣,٤٨٣	إيرادات فائدة على ودائع مرابحة لأجل
٢,١٩٠,٤٥١	٦٢٨,٠٠٩	دخل فائدة على ذمم مدينة طويلة الأجل
٢,٤٢٨,٦٥٢	٤,٦٩١,٤٩٢	

٣٢. الالتزامات والارتباطات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كان لدى المجموعة خطابات ضمان قائمة قدرها ٠,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٠,٤٤ مليون ريال سعودي).

٣٣. ربحية السهم

يتم احتساب ربح السهم وذلك بقسمة ربح السنة للمجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧٨,٥١٠,٨٨١	٢٧٢,٧٠٤,١٩٩	الربح للسنة العائد إلى حملة الأسهم العادية في الشركة الأم
١٥٥,٩٤٣,٠١٤	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
١,١٤	٢,٢٧	الربح الأساسي والمخفض للسهم

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٤ - معلومات صافي الدين والتدفقات النقدية - التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة المالية

صافي الدين / التدفقات النقدية	التزامات عقود إيجار	قروض	نقد مقيد	النقد وما في حكمه (بما في ذلك ودائع مراوحة لأجل)	
(٤٧٦,٥٤١,٥٤٨)	(٢٠٣,٠٨٤,٢٤٥)	(٤٤٨,٠٣٠,٩٠٦)	٦,٧٤٣,٥٩١	١٦٧,٨٣٠,٠١٢	٠١ يناير ٢٠٢١م
(٥,٠٣٩,٠٠٧)	(٩,٩٥٦,٧٧٢)	٤,٩١٧,٧٦٥	-	-	فائدة على التزامات عقود الإيجار
(١٣١,٤٧١,٥٦٢)	٢٢,٦٥١,٥١٠	(١٧٦,٠٠٠,٠٠٠)	٦,٦٠٧,٦٦٥	٥,٢٦٩,٢٦٣	تدفقات نقدية
٩٢٨,٧٤٤	-	٩٢٨,٧٤٤	-	-	تعديلات غير نقدية
(٦١٢,١٢٣,٣٧٣)	(١٨٠,٣٨٩,٥٠٧)	(٦١٨,١٨٤,٣٩٧)	١٣,٣٥١,٢٥٦	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(١٤,٢٥١,٥٨٩)	(١٤,٢٥١,٥٨٩)	(٧,٨٦٩,١٤١)	-	-	عمولة فائدة على التزامات عقود الإيجار
٤٩٧,١٦٤,٨١٨	١٧,٧٥١,٠٧٥	٢٨٢,٢٧٢,٧٢٧	(٩,٤٦٥,٠٧٨)	٢٠٦,٦٠٦,٠٩٤	تدفقات نقدية
(١٦١,٣٠٣,٠١٤)	(١٤٠,٦٨٦,٩٧٥)	(٢٠,٦١٦,٠٣٩)	-	-	تعديلات غير نقدية
(٢٩٨,٣٨٢,٢٩٩)	(٣١٧,٥٧٦,٩٩٦)	(٣٦٤,٣٩٦,٨٥٠)	٣,٨٨٦,١٧٨	٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٥ - الحصص غير المسيطرة

١-٢٥ فيما يلي معلومات مالية موجزة للشركات التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة. المبالغ المفصح عنها قبل عمليات الإلغاء فيما بين الشركات.

قائمة المركز المالي الموجزة

ديار		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩١٧,٦٥٣,٥٨١	١,٠٠٠,٥٣٧,٦٥٣	موجودات غير متداولة
(٣٦٨,٦١١,٤٥٩)	(٢٤٨,٢٥٢,٨٨٦)	مطلوبات غير متداولة
٥٤٩,٠٤٢,١٢٢	٧٥٢,٢٨٤,٧٦٧	صافي الموجودات غير المتداولة
١١٠,٢٣٤,٩٩٤	٥٥,٤٢٥,٨٣٤	موجودات متداولة
(١٠٠,٢١٤,٩٤٦)	(٢٣٠,٤٤٨,٨٢٦)	المطلوبات المتداولة
١٠,٠٢٠,٠٤٨	(١٧٥,٠٢٢,٩٩٢)	صافي الموجودات المتداول
٥٥٩,٠٦٢,١٧٠	٥٧٧,٢٦١,٧٧٥	صافي الموجودات
٢٢٦,١٢٤,٠٩٦	٢٣٣,٣٨٧,٧٤٥	الحصص المتراكمة غير المسيطرة

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٥- الحصص غير المسيطرة (تتمة)

١-٣٥ فيما يلي معلومات مالية موجزة للشركات التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة. المبالغ المفصح عنها قبل عمليات الإلغاء فيما بين الشركات. (تتمة)

فيما يلي ملخص لقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

ديار		
٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٨,٣٦٤,٣١٣	٢٩,٨٧١,٦٣٦	إيرادات
١٣٧,٣٣٠,٣٦٩	١٧,٩٦٥,٩٨٩	الربح للسنة
٥٥,٥٢٢,٦٦٧	٧,٢٦٣,٦٤٩	الربح السنة المخصصة للحقوق غير المسيطرة

قائمة التدفقات النقدية الموجزة

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥,٨١٤,٢٠٥	٨٨,٢٥٠,٣٨٥	التدفقات النقدية المولدة من الأنشطة التشغيلية
(٦٦,١٦٩,٧٢٣)	(٩٢,٣٨٤,٤٤٧)	التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
٢٢,٠٠٠,٠٠٠	٥,٢٧٢,٧٢٧	التدفقات النقدية المولدة من الأنشطة التمويلية
(١٨,٣٥٥,٥١٨)	١,١٣٨,٦٦٥	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه

٢-٣٥ تأثير شراء المعاملات على الحصص غير المسيطرة دون أي تغيير في السيطرة

خلال يونيو ٢٠١٧م، دفعت المجموعة مبلغ ٨,٣ مليون ريال سعودي لمساهمي الأقلية في شركة أكوان الكونوية للتطوير العقاري المحدودة («أكوان») مقابل الاستحواذ على ٩,٢٪ من أسهم شركة أكوان. وفي تاريخ هذا الاستحواذ، كان صافي القيمة الدفترية لشركة أكوان يتجاوز المبلغ المدفوع من قبل ٦,٨ مليون ريال سعودي والذي تم تسجيله ضمن حقوق الملكية كتأثير لمعاملة استحواذ بحصة غير مسيطرة دون تغيير في السيطرة. في ١٨ سبتمبر ٢٠١٧م، استحوذت المجموعة على ٥٩,٥٧٪ من أسهم الديار من أكوان وقامت بتصفية أكوان.

٣٦- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من قروض وسلف والتزامات عقود الإيجار، وذمم دائنة تجارية، وذمم دائنة أخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات المجموعة، وتشتمل الموجودات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة والنقد والودائع قصيرة الأجل التي تنشأ مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تشرف إدارة المجموعة على امتثال الإدارة لسياسات وإجراءات إدارة المخاطر بالمجموعة، ويقوم بفحص مدى كفاية إطار عمل إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. يضطلع مجلس الإدارة بالمسؤولية الكاملة عن وضع إطار إدارة المخاطر الخاص بالمجموعة والإشراف عليه، وتساعد لجنة التدقيق الداخلي لجنة المراجعة في دورها الرقابي. يقوم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات الإدارة والنتائج التي يتم إطلاع الإدارة عليها. تراقب المجموعة باستمرار السيناريو المتغير وسينعكس أي تغيير إضافي في سياسات إدارة المخاطر في فترات التقرير المستقبلية.

٣٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في 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 بعمولة الخاصة بالمجموعة، والتي تتمثل بصورة رئيسية في القروض البنكية، مرتبطة بعمولة عائمة، والتي تخضع لتجديد الأسعار. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار العملات وتعتقد بأن القيمة العادلة ومخاطر أسعار العملات المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بالمجموعة تعتبر غير جوهرية. تتكون الموجودات المالية ذات الفائدة من ودائع مرابحة قصيرة الأجل بأسعار فائدة ثابتة. لذلك، لا يتعرض لمخاطر سعر الفائدة على التدفق النقدي ومخاطر سعر الفائدة بالقيمة العادلة.

فيما يلي بيان معدل الفائدة المتغيرة للأدوات المالية المرتبطة بالعمولة الخاصة بالمجموعة والمفصح عنها إلى إدارة المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦١٩,٣١٤,١٧١	٣٦٤,٣٩٦,٨٥٠	المطلوبات المالية - تحمل فائدة - قروض بنكية

حساسية الريح أو الخسارة لمصروف الفائدة الأعلى / الأقل على الاقتراض نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل المعقول في سعر الفائدة حول أرباح المجموعة قبل الزكاة، من خلال تأثير معدل الاقتراض المتغير مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		
ريال سعودي		ريال سعودي		
(نقص)	زيادة	(نقص)	زيادة	
مطلوبات مالية متغيرة ذات فائدة				
(١,٨٢٥,٥٠٠)	١,٨٢٥,٥٠٠	(٧٣٠,٢٣٦)	٧٣٠,٢٣٦	أسعار الفائدة - ٠,٧٥%
(٣,٧٠٥,٠٠٠)	٣,٧٠٥,٠٠٠	(١,٤٦٠,٤٧٣)	١,٤٦٠,٤٧٣	أسعار الفائدة - ١,٥%

مخاطر العملة

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. وتعتقد الإدارة أنه لا توجد مخاطر عملة ناشئة عن المعاملات بالعملات التي يرتبط بها الريال السعودي. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملة الناشئة عن العملات التي لا يرتبط بها الريال السعودي ليس جوهرية في هذه القوائم المالية الموحدة.

٣٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر الأسعار

تمثل مخاطر السعر المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق (باستثناء تلك الناتجة عن مخاطر أسعار العملات الخاصة أو مخاطر العملات) سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بأدوات مالية فردية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر على كافة الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

لا تتعرض المجموعة بشكل كبير لمخاطر الأسعار لأنها لا تمتلك أي أوراق مالية أو سلع.

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، بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة قبل إبرام المعاملات وكذلك مراقبة أي تعرضات قائمة على أساس دوري للتأكد من التسوية. تنشأ مخاطر الائتمان من النقد وما في حكمه والنقد المقيد وكذلك مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء، بما في ذلك الذمم المدينة التجارية.

يتم إدارة مخاطر الائتمان على أساس المجموعة. وبالنسبة للذمم المدينة التجارية، يقوم قسم إدارة المخاطر الداخلية بتقييم الجودة الائتمانية للعملاء، مع مراعاة مراكزهم المالية وتجاربهم السابقة وعوامل أخرى. يتم وضع حدود المخاطر الفردية وفقاً للحدود التي تضعها الإدارة. عادة ما تتم مراقبة الالتزام بالحدود الائتمانية من قبل العملاء عن طريق الإدارة.

إن أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان لمكونات قائمة المركز المالي هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	٣١,٧٠٨,٨٥٦	ذمم مدينة تجارية، صافي انخفاض قيمة
١٧٢,٨٨٣,٨٤٠	٥٠,٩٧٨,٧١٧	نقد في الصندوق
-	٣٢٨,٧٢٧,١٣١	ودائع مريحة لأجل
١٣,٣٥١,٢٥٦	٣,٨٨٦,١٧٨	نقد مقيد
٢٩٤,٥٤٤,٦٤٢	٤١٥,٣٠٠,٨٨٢	

يتم إيداع النقد لدى البنوك لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وتعتبر الذمم المدينة الأخرى ذات مخاطر ائتمانية منخفضة؛ لذلك، تم استخدام نموذج الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لتقييم انخفاض القيمة. واستناداً إلى تقييم الإدارة لانخفاض القيمة، لا يوجد مخصص مطلوب فيما يتعلق بهذه الأرصدة لجميع السنوات المعروضة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية تطبق المجموعة النهج المبسط لتوفير خسائر الائتمان المتوقعة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، والذي يسمح باستخدام مخصصات الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية على أساس المخصصات. لقياس خسائر الائتمان المتوقعة تم تجميع الذمم المدينة التجارية على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأيام تجاوز الاستحقاق.

تأخذ مصفوفة المخصصات في الاعتبار خبرة الخسارة الائتمانية السابقة (٤٨ شهر - فترة) وتعديلها وفقاً لمتوسط معدلات الاسترداد التاريخية. كما تعتبر معدلات الخسارة التاريخية تعكس المعلومات الحالية والأجله حول عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء

٣٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة معدل نمو الناتج المحلي المجموع ليكون أكثر عوامل الاقتصاد الكلي صلة بالمعلومات الآجلة، وبالتالي تقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناء على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

ذمم مدينة مستأجر

يتم تقييم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام عقود الإيجار. وتُدار مخاطر الائتمان بمطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات والخدمات المقدمة 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 للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

الإيرادات الناتجة من بيع العقارات للتطوير

تتم إدارة مخاطر ائتمان العملاء من خلال مطالبة العملاء بدفع السلف قبل نقل الملكية، وبالتالي القضاء بشكل كبير على مخاطر الائتمان للمجموعة في هذا الصدد.

يوضح الجدول التالي المعلومات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان وخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية:

خسارة مخصص	إجمالي القيمة الدفترية		المتوسط المرجح المتوقعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
	ريال سعودي	ريال سعودي		
١,٣٣٨,٧٥٦	١٢,٨٩٧,٥٨٩	١١,٢٦ - ٢٢%	متأخرة السداد من ١ - ٩٠ يوماً	
٢,١١٨,٦٦٦	١٠,٠٢٨,٧٠٢	٢١,٥١ - ٥١%	متأخرة السداد من ٩١ - ١٨٠ يوماً	
٢,٠٠٢,٧١٩	١٣,٦١٢,٣٩٢	٣٢,٩٧ - ١,١٥%	متأخرة السداد من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	
٢,٥٤٨,٥٢٩	٣,١٧٨,٨٤٤	٤٤,٤١ - ٨٠,١٧%	متأخرة السداد من ٢٧١ - ٣٦٠ يوماً	
٤,٨٩٣,٧٠٣	٤,٨٩٣,٧٠٣	٦٦,٢٦ - ١٠٠%	متأخرة السداد من ٣٦١ - ٤٥٠ يوماً	
١٩,٧٧٣,٥٨٨	١٩,٧٧٣,٥٨٧	١٠٠%	متأخرة السداد لأكثر من ٤٥١ يوماً	
٣٢,٦٧٥,٩٦١	٦٤,٣٨٤,٨١٧	-		

خسارة مخصص	إجمالي القيمة الدفترية		المتوسط المرجح المتوقعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
	ريال سعودي	ريال سعودي		
٨,٣٠٠,٠٧٠	٤٨,٥٨٠,٣٩٧	١٣,٨٩ - ٢٣%	متأخرة السداد من ١ - ٩٠ يوماً	
٥,٦٢٦,٣٦٢	٢٩,١٥٥,٣٩٢	٢٦,٧٨ - ٦٤%	متأخرة السداد من ٩١ - ١٨٠ يوماً	
٥,٤٠٨,١٩٥	١٣,٧٨٢,٧٢٢	٣٩,٢٤ - ١,٣٧%	متأخرة السداد من ١٨١ - ٢٧٠ يوماً	
٣,٠٢٦,٩٤٠	٣,٥٤٦,٠٢١	٤٧,٥٢ - ٨٦,٦٤%	متأخرة السداد من ٢٧١ - ٣٦٠ يوماً	
٢,٨٥٣,١٢٦	٢,٨٥٣,١٢٦	٧١,٢٦ - ١٠٠%	متأخرة السداد من ٣٦١ - ٤٥٠ يوماً	
٣,٦٤٢,٧٧٨	٣,٦٤٢,٧٧٨	١٠٠%	متأخرة السداد لأكثر من ٤٥١ يوماً	
٣٧٣,٤٢٨	-	-	مخصصات محددة*	
٢٩,٢٥٠,٩٠٠	١٣٧,٥٦٠,٤٤٦	-		

* في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، حددت المجموعة أيضاً عدداً قليلاً من العملاء الذين تتوقع المجموعة تعثر عند السداد (أو احتمال الإنهاء المبكر لعقود الإيجار مما يؤدي إلى الشك في إمكانية التحصيل، وبناء على ذلك، أقرت المجموعة بمخصصات محددة.

٣٦ 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 الملزمة لتأدية أي التزامات مستقبلية.

يتضمن ذلك الأخذ في الاعتبار توقعات التدفق النقدي المستقبلية، التي يتم إعدادها باستخدام افتراضات حول طبيعة وتوقيت ومبلغ المعاملات المستقبلية، والإجراءات المخطط لها والتدفقات النقدية الأخرى التي يمكن اعتبارها معقولة وقابلة للتحقيق في ظل ظروف المجموعة. وضعت إدارة المجموعة خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عندما تصبح مستحقة ومواصلة أعمالها، دون تخفيض جوهري، على أساس مبدأ الاستمرارية.

فيما يلي الاستحقاق المتوقع للتدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية:

القيمة الدفترية	إجمالي تدفقات نقدية غير مخصص	أكثر من ٥ سنوات	أكثر من سنتان وأقل من ٥ سنوات	أكثر من سنة وأقل من سنتان	حتى سنة	الطلب وأقل من ٦ أشهر	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م							
٦٧,١٦٩,٩٦٣	٨١,٤٢١,٥٥٣	-	-	-	٣٨,٣٢١,٥٠٤	٤٣,١٠٠,٠٤٩	ذمم دائنة تجارية و ذمم دائنة أخرى*
٣٦٧,٣٠٥,٠٥٢	٤٢٧,٤٠٧,٤٧١	-	١٥٢,٢٩٣,٦٣٤	١٤٢,٢٧٦,٥٦٥	٦٦,٤١٨,٦٣٦	٦٦,٤١٨,٦٣٦	قروض بنكية
٢٨٥,١١٩,٩٧٤	٤٦٣,٤٥٠,٦٠٢	٣٤٩,٠٠٢,٧٤٢	٨٥,٨٣٥,٨٩٥	٢٨,٦١١,٩٦٥	-	-	التزامات عقود إيجار غير متداول
٧١٩,٥٩٤,٩٨٩	٩٧٢,٢٧٩,٦٢٦	٣٤٩,٠٠٢,٧٤٢	٢٣٨,١٢٩,٥٢٩	١٧٠,٨٨٨,٥٣٠	١٠٤,٧٤٠,١٤٠	١٠٩,٥١٨,٦٨٥	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م							
٧٠,٤١٩,٨٢٠	٨٦,٣٤٢,٣٤٤	-	-	-	٤٣,٠٦٦,١٧١	٤٣,٢٧٦,١٧٢	ذمم دائنة تجارية و ذمم دائنة أخرى*
٦١٨,١٨٤,٣٩٧	٦٨٠,٤٤٩,٠٦٨	-	٤٢٩,٦٦٦,١٢٤	٢١٨,٣٤١,٩٧٦	٢٢,٠٠٧,٣١٠	١٠,٤٢٣,٦٥٨	قروض بنكية
١٥٧,٣٣١,٧٣٢	٢٢١,٨٧٢,٥٠٢	١٣٨,٣٥٨,٢٠٠	٦٣,٩٣٥,٨٩٥	١٩,٥٧٨,٤٠٧	-	-	التزامات عقود إيجار غير متداول
٨٤٥,٩٣٥,٩٥٠	٩٨٨,٦٦٣,٩١٤	١٣٨,٣٥٨,٢٠٠	٤٩٣,٦٠٢,٠١٩	٢٣٧,٩٢٠,٣٨٣	٦٥,٠٧٣,٤٨١	٥٣,٧٠٩,٨٣١	

* تمثل الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى (المطلوبات المالية) الجزء الحالي من التزامات عقود الإيجار، والاحتفاظ بالديون، والمستحقة الدفع للبايعين وودائع الضمان.

٣٦. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

إدارة رأس المال

الهدف الرئيسي لإدارة رأس مال المجموعة هو حماية قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والحفاظ على قاعدة قوية للحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والحفاظ على التنمية المستقبلية للأعمال. لتوفير عوائد للمساهمين؛ وتحسين هيكل رأس المال لخفض تكلفة رأس المال. يشمل هيكل رأس المال جميع مكونات حقوق المساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في 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.

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في الحفاظ على قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة لتحقيق عوائد للمساهمين ومزايا لأصحاب المنفعة الآخرين وكذلك الاحتفاظ بهيكل رأسمال مثالي يعمل على خفض تكلفة رأس المال.

تراقب المجموعة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم حساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع رأس المال. يتم احتساب صافي الدين من قبل المجموعة على أنه مجموع القروض والتزامات عقود الإيجار ناقصاً النقد وما حكمه والنقد المقيد. يتم احتساب مجموع رأس المال على أنه «حقوق الملكية» كما هو مبين في قائمة المركز المالي الموحدة، بالإضافة إلى صافي الدين.

خلال ٢٠٢٢م، كانت استراتيجية المجموعة الحفاظ على نسبة المديونية في حدود ١٥٪ إلى ٢٠٪. فيما يلي نسبة الرفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢١م:

تراقب المجموعة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة على أساس صافي الدين مقسوماً على مجموع رأس المال.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦١٢,١٢٣,٣٧٣	٢٩٨,٣٨٢,٢٩٩	صافي الدين (أ) (إيضاح ٣٤)
١,٥١٨,٦١٨,٣٨٠	١,٧٤٩,٨٩٥,٦٧٨	حقوق الملكية (ب)
٢,١٣٠,٧٤١,٧٥٣	٢,٠٤٨,٢٧٧,٩٧٧	مجموع رأس المال (أ+ب)
٢٩٪	١٥٪	نسبة الرفع المالي (أ) / (أ+ب)

٣٦.١. قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قياسات القيمة العادلة المثبتة

القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن مبادلة أصل أو سداد التزام ما بين طرفين بمعرفتهما وملتء إرادتهما في معاملة تتم على أساس نظامي ما بين أطراف السوق الرئيسية في تاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات قد تمت إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات؛ 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.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل منفعة اقتصادية لهم. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه بالطريقة المثلى.

٣٦. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

١.٣٦ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الاضاح عنها في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى ٢: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢١م، تم قياس كافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة بالتكلفة المطفأة. تقارب القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية تحت التكلفة المطفأة قيمها العادلة، بسبب قصر استحقاق هذه الأدوات.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م					
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	المجموع	التكلفة المطفأة	مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الموجودات المالية					
-	-	-	٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	-
-	-	-	٣,٨٨٦,١٧٨	٣,٨٨٦,١٧٨	-
-	-	-	٣١,٧٠٨,٨٥٦	٣١,٧٠٨,٨٥٦	-
-	-	-	٤١٥,٣٠٠,٤٠٣	٤١٥,٣٠٠,٤٠٣	-
مجموع الموجودات المتداولة					

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م					
المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	المجموع	التكلفة المطفأة	مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الموجودات المالية					
-	-	-	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	-
-	-	-	١٣,٣٥١,٢٥٦	١٣,٣٥١,٢٥٦	-
-	-	-	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	١٠٨,٣٠٩,٥٤٦	-
-	-	-	٢٩٤,٧٦٠,٠٧٧	٢٩٤,٧٦٠,٠٧٧	-
مجموع الموجودات المتداولة					

القروض والسلف والالتزامات مقابل عقود الإيجار والمطلوبات الأخرى هي الالتزامات المالية للمجموعة. يتم قياس جميع الالتزامات المالية اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢١م بالتكلفة المطفأة. تقارب القيم الدفترية للمطلوبات المالية تحت التكلفة المطفأة قيمها العادلة.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٧- المساعدة الحكومية

خلال عام ٢٠٢١م، قدم البنك المركزي السعودي (ساما) كجزء من تدابير كوفيد-١٩، مساعدة للمجموعة من خلال دفع فائدة لبنك تجاري مقابل اقتراض من قبل إحدى الشركات التابعة للمجموعة، ديار. وكانت المساعدة مخصصة وبلغت ١٣,٢٨ مليون ريال سعودي. المجموعة غير مطالبة بسداد المبلغ لساما.

٣٨- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة كي تتوافق مع العرض في السنة الحالية. تم عمل هذه التعديلات لتحسين جودة المعلومات المعروضة. إن تغييرات إعادة التصنيف لا تعكس الربح أو حقوق الملكية المصرح عنها سابقاً

فيما يلي عمليات إعادة التصنيف في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

كما تم عرضها سابقاً	إعادة التصنيف	كما تم عرضها بعد إعادة التصنيف	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
(٤٤,٢٠٤,٨٢٨)	(٦,٧٧٤,٦٢٩)	(٥٠,٩٧٩,٤٦٧)	مصاريف عمومية وإدارية
(٦,٧٧٤,٦٢٩)	٦,٧٧٤,٦٢٩	-	خسارة انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
٨٧,٧٠٤	(٨٧,٧٠٤)	-	إيرادات أخرى
١٦٢,٧٥٩,٠٥٩	٨٧,٧٠٤	١٦٢,٨٤٦,٧٦٣	أرباح تشغيلية أخرى

فيما يلي عمليات إعادة التصنيف في قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

كما تم عرضها سابقاً	إعادة التصنيف	كما تم عرضها بعد إعادة التصنيف	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٦٦٩,٤٧٤	١٧,١٥٩,٤١٩	٢٢,٨٢٨,٨٩٣	الأنشطة التشغيلية:
٢٧,٢٠٢,٤٦٣	(١٧,١٥٩,٤١٩)	١٠,٠٤٣,٠٤٤	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
			مطلوبات أخرى

٣٩- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ ١٥ مارس ٢٠٢٣م (الموافق ٢٣ شعبان ١٤٤٤هـ).



شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية
الموحدة الموجزة غير المراجعة
لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤

هاتف: +٩٦٦ ١٢٢٢١٨٤٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١٢٦٦٤٤٤٠٨

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

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



تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى السادة المساهمين في شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة كنان الدولية للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، وقوائم التغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

نتيجة الفحص

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

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



احمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني

رقم الترخيص ٣٥٦

جدة: (٢٩ صفر ١٤٤٥هـ)

١٤ سبتمبر ٢٠٢٣م

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٢,١٣٠,٦٨٢,١٢٧	٢,١٤٣,٢٨٣,٣٢٤	٥	عقارات استثمارية
٢٥,٤٤١,٤٩٥	٢٦,٤٦٢,٣٢٥	٦	ممتلكات ومعدات
٨١٩,٤٢٥	٦٥٥,٥٤٠		موجودات غير ملموسة
٦٤,٧٣٨,٧٤٩	٦٣,١٣٤,٥٣٢	٩	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,٢٢١,٦٨٢,٧٩٦	٢,٢٣٣,٥٣٥,٧٢١		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٢٧٨,٩٧٥,٨٣٥	٢٥٢,٥٣٥,٢٩٠	١٠	عقارات للتطوير
٣١,٧٠٨,٨٥٦	٩٦,٨٨٦,١٧٦	٨	ذمم مدينة تجارية
٤٩,٤٧٠,٢٢١	٥٦,٠١٦,٤٢٦	٩	الجزء المتداول من المبالغ المدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٣,٨٨٦,١٧٨	٤,٨٩٠,٨٣٠	١١	نقد مقيد
٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	٢٩٤,٧٦١,٧٤٦	١٢	النقد وما في حكمه
٧٤٣,٧٤٦,٤٥٩	٧٠٥,٠٩٠,٤٦٨		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٩٦٥,٤٢٩,٢٥٥	٢,٩٣٨,٦٢٦,١٨٩		مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٢٤١,٥٧٦,٦٤٧	٢٧٨,٦٧٣,٢٠٢	١٣	قروض بنكية
٢٤,٩٩٤,٣٧١	٢٩,٣٩٣,٥٩٢		التزام منافع الموظفين
٢٨٥,١١٩,٩٧٤	٢٧٨,٥٣٦,٢٢١	٧	التزامات عقود الإيجار
٨,١٩٩,٧٣٩	٨,٤٦٩,٤٦٧	١٥	مطلوبات أخرى
٥٥٩,٨٩٠,٧٣١	٥٩٥,٠٧٢,٤٨٢		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
١٢٢,٨٢٠,٢٠٣	١٠٧,٤١٥,٥٣٧	١٣	الجزء المتداول للقروض البنكية
١٧٨,٧٥٨,٢٧٥	١٦٢,٧٤٧,٦٠٥	١٤	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
٦٧,٦٤٣,٥٣٥	٦٦,٩١٤,٢٧٣	١٥	الجزء المتداول لمطلوبات أخرى
٥٣,٠٣٣,٠٨٨	٣١,٨٢٢,٥٨١	١٦	زكاة مستحقة الدفع
٤٢٢,٢٥٥,١٠١	٣٦٨,٨٩٩,٩٩٦		مجموع المطلوبات المتداولة
٩٨٢,١٤٥,٨٣٢	٩٦٣,٩٧٢,٤٧٨		مجموع المطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
			حقوق الملكية
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧	رأس المال
١٧٧,٢٨٠,١٨١	١٨٤,١٠٤,٩٠٠	١٨	احتياطي نظامي
٣٦٥,٧٩١,٩٩٢	٣٥١,٦٠١,٨١٣		الأرباح المبقاة
٦,٨٢٣,٥٠٥	٦,٨٢٣,٥٠٥	١٩	تأثير معاملة الاستحواذ على الحصة غير المسيطرة دون أي تغيير في السيطرة
١,٧٤٩,٨٩٥,٦٧٨	١,٧٤٢,٥٣٠,٢١٨		حقوق الملكية العائد لحملة الأسهم في الشركة الأم
٢٣٣,٣٨٧,٧٤٥	٢٣٢,١٢٣,٤٩٣		حصة غير مسيطرة
١,٩٨٣,٢٨٣,٤٢٣	١,٩٧٤,٦٥٣,٧١١		مجموع حقوق الملكية
٢,٩٦٥,٤٢٩,٢٥٥	٢,٩٣٨,٦٢٦,١٨٩		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		إيضاح	
٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
٤٦٦,٥٥٨,١٦٥	٢٠١,٠١٦,١٢٢	١٣٢,٥٣١,٨٤٠	٥٠,٢٣٠,٧٣٨	٢١	الإيرادات
(١٨٣,٦٨٠,٧١٧)	(٨٨,٥٧١,٦٠٦)	(٦١,٩٠١,٤٢٠)	(٢٧,٠٥٠,٢٥٤)	٢٢	تكلفة الإيرادات
٢٨٢,٨٧٧,٤٤٨	١١٢,٤٤٤,٥١٦	٧٠,٦٣٠,٤٢٠	٢٣,١٨٠,٤٨٤		إجمالي الربح
(٥٠,٠٢٢,٢٣١)	(٤,٩٥٧,٩٦٥)	(١,٧٥١,١٤٨)	(١,٣٠٢,٣٥٦)		مصروفات بيع وتسويق
(٢٤,٥٣٧,٦٨٥)	(٢٩,٨٢٦,٦١٣)	(١٣,٢٢٤,٩٥٤)	(١٤,٣٨٨,٥٦٧)	٢٣	مصاريق عمومية وإدارية
٩,٤٥٢,٠٨٤	(٣٧١,١٦٩)	-	(٤٢١,٨٧٥)		(مصروفات)/إيرادات تشغيلية أخرى
٢٦٢,٧٦٩,٦١٦	٧٧,٢٨٨,٧٦٩	٥٥,٥٥٤,٣١٨	٧,٠٦٧,٦٨٦		ربح التشغيل
(٩,٧٧٠,٦٠٩)	(٧,٨١٢,٠٠٦)	(٢,٢٧٨,٠١٨)	(٣,٩٦٦,٧٥٧)		تكاليف تمويل
٦٥٦,٤٧٣	٧,٣٥٦,١٧٤	٣٤٢,١١١	٣,٤٤٣,٤٥١		إيرادات تمويل
(٩,١١٤,١٣٦)	(٤٥٥,٨٣٢)	(١,٩٣٥,٩٠٧)	(٥٢٣,٣٠٦)		تكاليف تمويل، صافي
٢٥٣,٦٥٥,٤٨٠	٧٦,٨٣٢,٩٣٧	٥٣,٦١٨,٤١١	٦,٥٤٤,٣٨٠		الربح قبل الزكاة
(١٠,٨٦٠,٩٣٠)	(٩,٨٥٠,٠٠٠)	(٥,٤٣٠,٤٦٥)	(٤,٩٢٥,٠٠٠)	١٦	الزكاة
٢٤٢,٧٩٤,٥٥٠	٦٦,٩٨٢,٩٣٧	٤٨,١٨٧,٩٤٦	١,٦١٩,٣٨٠		صافي ربح الفترة
الخسارة الشاملة الأخرى					
بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة					
(٤٤٦,٦٧٦)	(٣,٦١٢,٦٤٩)	(٤٤٦,٦٧٦)	(٣,٦١٢,٦٤٩)		إعادة القياس لالتزامات منافع للموظفين
٢٤٢,٣٤٧,٨٧٤	٦٣,٣٧٠,٢٨٨	٤٧,٧٤١,٢٧٠	(١,٩٩٣,٢٦٩)		مجموع (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة
صافي (الخسارة)/الربح للفترة العائد إلى:					
٢٣٣,٩٤٧,١٥٧	٦٨,٢٤٧,١٨٩	٤٣,٣٠٦,٣٥٤	٢,٢٤٠,١٥٢		حملة الأسهم في الشركة الأم
٨,٨٤٧,٣٩٣	(١,٢٦٤,٢٥٢)	٤,٨٨١,٥٩٢	(٦٢٠,٧٧٢)		الحصص غير المسيطرة
٢٤٢,٧٩٤,٥٥٠	٦٦,٩٨٢,٩٣٧	٤٨,١٨٧,٩٤٦	١,٦١٩,٣٨٠		مجموع (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة العائدة إلى:
٢٣٣,٥٠٠,٤٨١	٦٤,٦٣٤,٥٤٠	٤٢,٨٥٩,٦٧٨	(١,٣٧٢,٥٠٣)		حملة حقوق الملكية في الشركة الأم
٨,٨٤٧,٣٩٣	(١,٢٦٤,٢٥٢)	٤,٨٨١,٥٩٢	(٦٢٠,٧٧٦)		حصص غير مسيطرة
٢٤٢,٣٤٧,٨٧٤	٦٣,٣٧٠,٢٨٨	٤٧,٧٤١,٢٧٠	(١,٩٩٣,٢٦٩)		مجموع (الخسارة)/الدخل الشامل للفترة العائدة إلى:
١,٩٥	٠,٥٧	٠,٣٦	٠,٠٢	٢٥	الربح الأساسي والمخفض للسهم العائد للمساهمين في الشركة الأم

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م

المجموع	الحصص غير المسيطرة	العائد لحملة الأسهم في الشركة الأم					الحصة رأس المال
		المجموع	تأثير معاملة الاستحواذ على الحصص غير المسيطرة دون أي تغير في السيطرة	الأرباح المبقاة	الاحتياطي النظامي	الحصة رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٩٨٣,٢٨٣,٤٢٣	٢٣٣,٣٨٧,٧٤٥	١,٧٤٩,٨٩٥,٦٧٨	٦,٨٢٣,٥٠٥	٣٦٥,٧٩١,٩٩٢	١٧٧,٢٨٠,١٨١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١ يناير ٢٠٢٣م (مراجعة)
٦٦,٩٨٢,٩٣٧	(١,٢٦٤,٢٥٢)	٦٨,٢٤٧,١٨٩	-	٦٨,٢٤٧,١٨٩	-	-	الربح/(الخسارة) للفترة (غير مراجعة)
(٣,٦١٢,٦٤٩)	-	(٣,٦١٢,٦٤٩)	-	(٣,٦١٢,٦٤٩)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى (غير مراجعة)
٦٣,٣٧٠,٢٨٨	(١,٢٦٤,٢٥٢)	٦٤,٦٣٤,٥٤٠	-	٦٤,٦٣٤,٥٤٠	-	-	مجموع الدخل/(الخسارة) الشامل للفترة (غير مراجعة)
-	-	-	-	(٦,٨٢٤,٧١٩)	٦,٨٢٤,٧١٩	-	تحويل إلى احتياطي نظامي (غير مراجعة)
(٧٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٧٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٧٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٦) (غير مراجعة)
١,٩٧٤,٦٥٣,٧١١	٢٣٢,١٢٣,٤٩٣	١,٧٤٢,٥٣٠,٢١٨	٦,٨٢٣,٥٠٥	٣٥١,٦٠١,٨١٣	١٨٤,١٠٤,٩٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجع)
١,٧٤٤,٧٤٢,٤٧٦	٢٢٦,١٢٤,٠٩٦	١,٥١٨,٦١٨,٣٨٠	٦,٨٢٣,٥٠٥	١٦١,٧٨٥,١١٤	١٥٠,٠٠٩,٧٦١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٢م (مراجعة)
٢٤٢,٧٩٤,٥٥٠	٨,٨٤٧,٣٩٣	٢٣٢,٩٤٧,١٥٧	-	٢٣٢,٩٤٧,١٥٧	-	-	الربح للفترة (غير مراجعة)
(٤٤٦,٦٧٦)	-	(٤٤٦,٦٧٦)	-	(٤٤٦,٦٧٦)	-	-	الدخل الشامل الآخر (غير مراجعة)
٢٤٢,٣٤٧,٨٧٤	٨,٨٤٧,٣٩٣	٢٣٢,٥٠٠,٤٨١	-	٢٣٢,٥٠٠,٤٨١	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة (غير مراجعة)
-	-	-	-	(٢٣,٣٩٤,٧١٦)	٢٣,٣٩٤,٧١٦	-	تحويل إلى احتياطي نظامي (غير مراجعة)
(٣٨,٨٢٥,٠٠٠)	-	(٣٨,٨٢٥,٠٠٠)	-	(٣٨,٨٢٥,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٦) (غير مراجعة)
١,٩٤٨,٢٦٥,٣٥٠	٢٣٤,٩٧١,٤٨٩	١,٧١٣,٢٩٣,٨٦١	٦,٨٢٣,٥٠٥	٣٣٣,٠٦٥,٨٧٩	١٧٢,٤٠٤,٤٧٧	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجع)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م

لفترة الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	الأنشطة التشغيلية
٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م		
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٢٥٣,٦٥٥,٤٨٠	٧٦,٨٢٢,٩٣٧		الربح قبل الزكاة
			التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٢٧,٥٢٦,٤٢٥	٢٧,١١٦,٧١٤	٥,٦	الاستهلاك
٥٧,٣٥١	١٦٣,٨٨٥		إطفاء موجودات غير ملموسة
٢,١٩٤,٨٠٤	٧٦٨,١٧٣	٨	خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية
٢,٠٥٩,٤٥٤	١,٦٢٥,٢٣٨		مخصص منافع موظفين
٩,٧٧٠,٦٠٩	٧,٢٧١,٣٨٩		تكاليف تمويل
(٦٥٦,٤٧٣)	(٧,٣٥٦,١٧٤)		إيرادات التمويل
(٩,٤٥٢,٠٨٤)	-		مكسب من استبعاد عقارات استثمارية
			تعديلات على رأس المال العامل:
٤٣,٩٩٠,٩٩٨	(٦٥,٩٤٥,٤٩٧)		(زيادة) / نقص في ذمم مدينة تجارية
٧٦٣,٧٢٧	(٤,٩٤١,٩٨٨)		(زيادة) / نقص في مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١١٩,٧٥٠,٥٦٨	٢٦,٤٤٠,٥٤٥		نقص في العقارات للتطوير
(١,٥٥٤,٩٢١)	(١,٠٠٤,٦٥٢)		زيادة في النقد المقيّد
(١٧,٢٣٧,٥٩١)	(١٠,٦٣٤,٦٢٦)		نقص في الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى
٥,١٠٩,٤٠٥	(٤٥٩,٥٣٤)		زيادة في المطلوبات أخرى
٤٣٥,٩٧٧,٧٥٢	٤٩,٨٧٦,٤١٠		النقد من العمليات
(٧,٨٦١,٦٢٣)	(٧,٢٧١,٣٨٩)		تكاليف تمويل مدفوعة
١١٧,٨٢٣	٧,٣٥٦,١٧٤		إيرادات تمويل مستلمة
(٧,٦٥٩,٠٢٤)	(٣١,٠٦٠,٥٠٧)	١٦	زكاة مدفوعة
(٨٤٨,٤٩٢)	(٨٢٨,٦٦١)		منافع موظفين مدفوعة
٤١٩,٧٢٦,٤٣٦	١٨,٠٦٢,٠٢٧		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٦٦,١٣٥,٦٢٩)	(٢٤,٨٥٦,٠٣١)		إضافات إلى عقارات استثمارية
(٩١,٨٣٦)	(٢,٥٣٩,٦٤٥)	٦	مدفوعات مقابل شراء ممتلكات ومعدات
٤٧,٨٦٠,٤٨٠	-		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
(١٨,٣٦٦,٩٨٥)	(٢٧,٣٩٥,٦٧٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠		متحصلات من قرض بنكية
(٢٧٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٩,٣٧٨,٧٨٨)		سداد قروض بنكية
(١٠,٤٣٦,٧٣٦)	(١٩,٢٣١,١٨٦)	٧	التزامات عقود إيجار مدفوعة
(٣٨,٨٢٥,٠٠٠)	(٧٢,٠٠٠,٠٠٠)	٢٦	توزيعات أرباح مدفوعة
(٢٩٥,٢٦١,٧٣٦)	(٧٥,٦٠٩,٩٧٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٠٦,٠٩٧,٧١٥	(٨٤,٩٤٣,٦٢٣)		صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٧٣,٠٩٩,٢٧٥	٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٧٩,١٩٦,٩٩٠	٢٩٤,٧٦١,٧٤٦	١٢	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
			المعلومات غير النقدية الإضافية
٧,٦٣١,١٣٤	١٤,٦٥٤,٠١٨	٥,٥	رسملة تكلفة الاقتراض على العقارات الاستثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١. معلومات الشركة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري («الشركة» أو «الشركة الأم») وشركاتها التابعة (معاً «المجموعة»). تأسست الشركة كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ٣١٤/ك بتاريخ ١٥ رمضان ١٤٢٩هـ (١٥ سبتمبر ٢٠٠٨م). قبل تحولها إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، كانت الشركة تعمل كشركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ الصادر في جدة في ٢٣ صفر ١٤٢٥هـ (الموافق ١٣ أبريل ٢٠٠٤م).

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في شراء وبيع العقارات، وفي بناء وتشغيل وصيانة وتأجير العقارات السكنية والتجارية. في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، امتلكت المجموعة ١٠ مراكز تجارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٠ مراكز تجارية) وقطع أراضي مختلفة.

يقع المركز الرئيسي للشركة في المركز السعودي للأعمال، شارع المدينة، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية.

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م ليتم ضمها إلى مستند نشرة ادراج الشركة ليتم تقديمه إلى هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية من أجل إدراج أسهم الشركة في نمو وهو سوق الأسهم الموازي في المملكة العربية السعودية.

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، فإن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة تضمنت معلومات مالية للشركة وشركاتها التابعة التي تعمل ضمن سجلات تجارية منفصلة كما هو موضح أدناه: يتكون رأسمال تلك الشركات التابعة من الأسهم العادية المحفوظ بها بصورة مباشرة من قبل المجموعة، ونسبة حصص الملكية المملوكة والتي تساوي حقوق التصويت المملوكة من قبل المجموعة. تم تأسيس جميع الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية. إن دولة التأسيس لتلك الشركات تمثل أيضاً المقر الرئيسي لأنشطتها.

الملكية الضمنية كما في		رقم السجل التجاري	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م		
٪١٠٠	٪١٠٠	٤٠٣٠٢٢٢٠١١	شركة مشارف الدولية المحدودة («مشارف»)
٪١٠٠	٪١٠٠	٤٠٣٠٢٢٤٥٩٨	شركة كنان العمران المحدودة («كنان العمران») («كنان العمران»)
٪١٠٠	٪١٠٠	٤٠٣٠٢٧٤٣٦٣	شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة («التعمير»)
٪٥٩,٥٧	٪٥٩,٥٧	٤٠٣٠١٨٧٩٠٨	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري المحدودة («ديار»)

إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة.

تشمل أهداف مشارف وكنان العمران وديار في شراء وتطوير وبيع العقارات.

لم تبدأ شركة التعمير عملياتها التجارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢- أساس الإعداد

١.٢ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أعدت القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس أنها ستستمر وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها بالتوافق مع القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٢م. ومع ذلك، يتم تضمين إيضاحات توضيحية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر مهمة لفهم التغيرات في المركز المالي للمجموعة وأدائها منذ آخر القوائم المالية السنوية. بالإضافة إلى ذلك، فإن النتائج الأولية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٢.٢ أساس التوحيد

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة عن نفس الفترة للمجموعة باستخدام سياسات محاسبية ثابتة للمجموعة.

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. ولتحديد تعريف السيطرة، يجب أن تتحقق المعايير الثلاثة التالية:

١. أن يكون للمجموعة نفوذاً على المنشأة.
 ٢. أن يكون للمجموعة تعرضاً أو حقوقاً في عوائد متغيرة ناتجة عن ارتباطها بالمنشأة.
 ٣. أن يكون للمجموعة القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة للتأثير على حجم عوائدها.
- يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى الشركة الأم، ويتم التوقف عن توحيدها بالكامل اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة من الشركة الأم. إن نتائج الشركات التابعة المقتناة أو المبيعة خلال الفترة - إن وجدت - يتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة من تاريخ الاقتناء أو حتى تاريخ البيع - حسب ما هو ملائم. يحتسب التغير في ملكية حصة الشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

(ب) حقوق الملكية غير المسيطرة

تمثل الحصة غير المسيطرة جزءاً من صافي الدخل وصافي موجودات الشركات التابعة التي لا تملكها الشركة الأم بصورة مباشرة أو غير مباشرة في شركاتها التابعة، ويتم عرضها بشكل منفصل ضمن قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر كما تُعرض ضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة بشكل منفصل عن حقوق الملكية في المجموعة. يتم تحميل أي خسائر متعلقة بالحصة غير المسيطرة في منشأة تابعة على الحصة غير المسيطرة حتى لو كان ذلك يتسبب في عجز رصيد الحصة غير المسيطرة.

(ج) استبعاد العمليات عند التوحيد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس كل بند على حدة عن طريق توحيد بنود مثل الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركات المستثمر بها المحاسب عنها بحقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢- أساس الإعداد (تتمة)

٣-٢ أساس القياس

تُعد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين والذي تم قياسه بناء على القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٤-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة الام.

٥-٢ التقديرات والافتراضات الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والأفصاح المرفق والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن الاحكام الجوهرية التي نفذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة وطرق الحساب والمصادر الرئيسية للتقديرات هي ذات السياسات المطبقة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٣- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي الثمن الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لسداد التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو - في ظل غياب السوق الرئيسية - في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة بقدر ما يمكن. يتم تصنيف القيم العادلة لمستويات مختلفة في الهيكل الهرمي للقيم العادلة استناداً إلى المدخلات المستعملة في أساليب التقييم وعلى النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار (غير معدلة) المتداولة في الأسواق النشطة لنفس الأداة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام إما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات للموجودات أو المطلوبات لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم قياس كافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة بقيد الاستثمارات العقارية وعقارات للتطوير بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد. ومع ذلك، أفصحت المجموعة عن القيمة العادلة للعقارات باستخدام أساليب تقييم، وبالتالي تم تصنيفها في المستوى الثالث.

٤- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة مع تلك التي أُتبعت في إعداد القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م فيما عدا تطبيق المعايير الجديدة التي تدخل حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٣م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت، ولكن لم تدخل حيز التنفيذ. يسري العديد من التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٣م، ولكن ليس لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة للمجموعة.

٤. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧) عقود التأمين

في شهر مايو ٢٠١٧م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين، معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف، والقياس، والعرض، والافصاح. إن المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) سيحل محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) «عقود التأمين» الذي صدر في ٢٠٠٥م. يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. هناك بعض الإعفاءات في مجال المعيار ستطبق.

يتمثل الهدف الكلي من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين أكثر فائدة وثباتاً لشركات التأمين. وعلى عكس المتطلبات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)، التي تستند إلى حد كبير إلى أقدمية السياسات المحاسبية المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين، يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات العلاقة. يتمثل جوهر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في النموذج العام، الذي يتم استكمالته عن طريق:

- تعديل محدد للعقود مع خصائص مشاركة مباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وبشكل رئيسي للعقود القصيرة الأجل.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة. حيث إن المجموعة ليست مُصدراً لعقود التأمين

تعريف التقديرات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)

يوضح التعديل التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما يوضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب التقييم والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢

إن تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وقائمة الممارسة (٢) للمعايير الدولية للتقرير المالي مع إصدار أحكاماً جوهرية، حيث يتم تقديم توجيهات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الجوهرية على افصاحات السياسة المحاسبية. تساعد التعديلات المنشآت على تقديم افصاحات حول السياسة المحاسبية المستخدمة في استبدال المتطلبات للمنشآت للإفصاح عن سياساتها المحاسبية الهامة مع متطلب السياسات المحاسبية «الهامة» وإضافة توجيهات حول كيفية تطبيق المنشآت للجوهرية في اتخاذ القرارات حول افصاحات السياسات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة ولكن من المتوقع أن تؤثر على افصاحات السياسة المحاسبية في القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة.

الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢)

أن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضريبة الدخل تضيق من نطاق استثناءات الاثبات الأولى، لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى اختلافات مؤقتة خاضعة للضريبة وقابلة للخصم مثل التزامات الإيجار والإزالة.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

0. المقارنات الاستثمارية

المجموع	اعمال رأسمالية تحت التنفيذ	معدات وتجهيزات وتركيبات	مباني على أراضي مملوكة	مباني على أراضي مستأجرة	موجودات حق الاستخدام - الأرض المستأجرة (إيضاح ٧)	أراضي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
التكلفة:							
٣,٢٢٥,٤٧٦,٧٤١	٣٩٨,٨١٦,٨٧٣	٢٨٩,٩٩٩,٨١٨	١١٨,٠٣٦,٨٢١	٩٣٠,٦٨٧,٠٧٥	٣١٩,٣٦١,٧٠٥	١,١٦٨,٥٧٤,٤٤٩	١ يناير (مراجعة)
٣٨,١٩٨,٠٩٦	٣٤,٧٤٤,٥٣٢	١,٣٦٧,٦٤٤	٨١٩,٤١٥	١,٢٦٦,٥٠٥	-	-	إضافات (غير مدققة)
٣,٢٦٣,٦٧٤,٨٣٧	٤٣٣,٥٦١,٤٠٥	٢٩١,٣٦٧,٤٦٢	١١٨,٨٥٦,٢٣٦	٩٣١,٩٥٣,٥٨٠	٣١٩,٣٦١,٧٠٥	١,١٦٨,٥٧٤,٤٤٩	٣٠ يونيو (غير مراجعة)
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة							
١ يناير (مراجعة)							
(٩٥٣,٥٩٠,٣٦٥)	-	(٢٢٣,٩٧٩,٠٧٢)	(٥٨,٥٥٥,٦٦٦)	(٦٢٣,٨٩٤,٩٣٩)	(٤٧,١٦٠,٦٨٨)	-	الاستهلاك المتراكم
(١٤١,٢٠٣,٢٤٩)	-	(٨٢٥,١٤٨)	-	(٢٧,٤٢٥,٧٩٧)	(١٠٧,٩٠٢,٧٤٦)	(٥,٠٤٩,٥٥٨)	انخفاض القيمة المتراكم
(١,٠٩٤,٧٩٣,٦١٤)	-	(٢٢٤,٨٠٤,٢٢٠)	(٥٨,٥٥٥,٦٦٦)	(٦٥١,٣٢٠,٧٣٦)	(١٥٥,٠٦٣,٤٣٤)	(٥,٠٤٩,٥٥٨)	
(٢٥,٥٩٧,٨٩٩)	-	(٦,٠٣١,١٨٣)	(١,٧٢٩,٨٣١)	(١٤,٧٦٨,٠٤٤)	(٣,٠٦٨,٨٤١)	-	الاستهلاك المحمل للفترة (غير مراجعة)
(١,١٢٠,٣٩١,٥١٣)	-	(٢٣٠,٨٣٥,٤٠٣)	(٦٠,٢٨٥,٤٩٧)	(٦٦٦,٠٨٨,٧٨٠)	(١٥٨,١٣٢,٢٧٥)	(٥,٠٤٩,٥٥٨)	٣٠ يونيو (غير مراجعة)
٢,١٤٣,٢٨٣,٣٢٤	٤٣٣,٥٦١,٤٠٥	٦٠,٥٣٢,٠٥٩	٥٨,٥٧٠,٧٣٩	٢٦٥,٨٦٤,٨٠٠	١٦١,٢٢٩,٤٣٠	١,١٦٣,٥٢٤,٨٩١	صافي الدفترية الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

0- العقارات الاستثمارية (تتمة)

المجموع	اعمال رأسمالية تحت التنفيذ	معدات وتجهيزات وتركيبات	مباني على اراضي مملوكة	مباني على اراضي مستأجرة	موجودات حق الاستخدام - الأرض المستأجرة (إيضاح ٧)	أراضي	٢٠٢٢م (مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
							التكلفة
٣,٠١٢,٤٧٧,٨٣٤	٢٦٤,٤٦٦,١١٥	٢٨٩,٧٦٧,٠٨٠	١١٦,٨١٧,٥٦١	٩٣٠,٥٣٢,٩٠٥	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٢٣٢,٢١٩,٤٤٣	١ يناير
٢٧٦,٦٤٣,٩٠١	١٣٤,٣٥٠,٧٥٨	٢٣٢,٧٣٨	١,٢١٩,٢٦٠	١٥٤,١٧٠	١٤٠,٦٨٦,٩٧٥	-	إضافات
(٦٣,٦٤٤,٩٩٤)	-	-	-	-	-	(٦٣,٦٤٤,٩٩٤)	الاستبعاد (إيضاح ٥-٦)
٣,٢٢٥,٤٧٦,٧٤١	٣٩٨,٨١٦,٨٧٣	٢٨٩,٩٩٩,٨١٨	١١٨,٠٣٦,٨٢١	٩٣٠,٦٨٧,٠٧٥	٣١٩,٣٦١,٧٠٥	١,١٦٨,٥٧٤,٤٤٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
							الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
(٨٩٥,٨٢٥,٤٧٣)	-	(٢٠٩,٩٤٣,٩٨٢)	(٥٥,٧٢٦,٠٩٠)	(٥٨٦,٠٨٤,٠٠٧)	(٤٤,٠٧١,٣٩٤)	-	الاستهلاك المتراكم
(١٦٦,٤٣٩,٨٤٧)	-	(٨٢٥,١٤٨)	-	(٢٧,٤٢٥,٧٩٧)	(١٠٧,٩٠٢,٧٤٦)	(٣٠,٢٨٦,١٥٦)	انخفاض القيمة المتراكم
(١,٠٦٢,٢٦٥,٣٢٠)	-	(٢١٠,٧٦٩,١٣٠)	(٥٥,٧٢٦,٠٩٠)	(٦١٣,٥٠٩,٨٠٤)	(١٥١,٩٧٤,١٤٠)	(٣٠,٢٨٦,١٥٦)	
(٥٧,٧٦٤,٨٩٢)	-	(١٤,٠٣٥,٠٩٠)	(٢,٨٢٩,٥٧٦)	(٣٧,٨١٠,٩٣٢)	(٣,٠٨٩,٢٩٤)	-	الاستهلاك المحمل للسنة
٢٥,٢٣٦,٥٩٨	-	-	-	-	-	٢٥,٢٣٦,٥٩٨	الاستبعاد (إيضاح ٥-٦)
(١,٠٩٤,٧٩٣,٦١٤)	-	(٢٢٤,٨٠٤,٢٢٠)	(٥٨,٥٥٥,٦٦٦)	(٦٥١,٣٢٠,٧٣٦)	(١٥٥,٠٦٣,٤٣٤)	(٥,٠٤٩,٥٥٨)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	٣٩٨,٨١٦,٨٧٣	٦٥,١٩٥,٥٩٨	٥٩,٤٨١,١٥٥	٢٧٩,٣٦٦,٣٣٩	١٦٤,٢٩٨,٢٧١	١,١٦٣,٥٢٤,٨٩١	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٥-٠ العقارات الاستثمارية (تتمة)

- ١-٥ موجودات حق الاستخدام - تمثل الأراضي المستأجرة موجودات حق الاستخدام في الأراضي المستأجرة المصنفة كعقارات استثمارية. راجع أيضاً الإيضاح ٧.
- ٢-٥ وتشيد المباني، بما في ذلك البنية التحتية، على أراضٍ مستأجرة تمتد فترة إيجارها من ٣ إلى ٢٢ سنة وتخفض قيمتها وفقاً لذلك.
- ٣-٥ في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ١,٠٢٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٩٩٨ مليون ريال سعودي) كضمانة للبنوك التجارية. انظر الإيضاح ١٣.
- ٤-٥ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ موجودات تحت الإنشاء متعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية في الأرض ومن المتوقع أن تكتمل على التوالي في عامي ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.
- ٥-٥ خلال الفترة، تم رسملة تكاليف الاقتراض البالغة ١٤,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٣,٤ مليون ريال سعودي) ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.
- ٦-٥ خلال هذه الفترة، تم استبعاد أرض بصادفي قيمة دفترية لا شيء مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢٨,٤ مليون ريال سعودي).
- ٧-٥ تم تحميل استهلاك الاستثمارات العقارية لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣٠ يونيو ٢٠٢٢م، على تكلفة الإيرادات.
- ٨-٥ فيما يلي تفاصيل القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المحتفظ به لأغراض متعددة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(مراجعة) ريال سعودي	
٧١٦,١٤٧,٤٤٦	٧٣١,٢٨٣,٧٨٠	إيرادات إيجار
١,٤٢٧,١٣٥,٨٧٨	١,٣٩٩,٣٩٩,٣٤٧	استخدام مستقبلي غير محدد حالياً
٢,١٤٣,٢٨٣,٣٢٤	٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	

٩-٠ فمكا يلي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المحتفظ به لأغراض متعددة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(مراجعة) ريال سعودي	
		إيرادات إيجار (أ):
١,٠٠١,٤٣١,٠٤٠	١,٠٠١,٤٣١,٠٤٠	القيمة السوقية كما يقدرها المقيم الخارجي (إيضاح ١١.٥)
٣٠٥,٦١٧,١٩٩	٢١٧,٥٧٦,٩٩٩	يضاف: مطلوبات الإيجار المعترف بها بشكل منفصل (إيضاح ٧)
١,٣٠٧,٠٤٨,٢٣٩	١,٢١٩,٠٠٨,٠٣٩	الإجمالي (أ)
٢,١٠٦,٤٢٠,٠٠٠	٢,١٨٧,٠٠٠,٦٩٨	استخدام مستقبلي غير محدد حالياً (ب) (إيضاح ١٠.٥)
٣,٤١٣,٤٦٨,٢٣٩	٣,٥٠٦,٠٠٨,٧٣٧	إجمالي القيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية (أ + ب)

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

0- العقارات الاستثمارية (تتمة)

0-0 تقييم العقارات الاستثمارية بالاستخدام المستقبلي غير المحدد:

قدرت الإدارة المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية بواسطة تقييم القيمة العادلة ناقصا تكلفة الاستبعاد. استعانت المجموعة بشركة مفاز العربية للاستشارات المهنية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م : سنشري ٢١ السعودية للخدمات العقارية) وهي خبير مستقل ومؤهلاً مهنيًا والحاصلة على مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهم خبرات حديثة في مواقع وقطاعات العقارات التي تقدر قيمتها بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها المحتفظ بها لغرض غير محدد مستقبلي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. خبير التقييم المستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تقوم الإدارة المالية للمجموعة بمراجعة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلين لأغراض التقارير المالية. يقدم الخبراء تقاريرهم مباشرة إلى المدير المالي في المجموعة. تجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي والإدارة المالية والمقيمين المستقلين.

في نهاية كل فترة / سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي التنفيذية بالمجموعة:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل خبير التقييم المستقل في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

منهجية التقييم:

تم تحديد التقييم باستخدام منهج قيم قابلة للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. في ظل هذه المناهج، حصل المقيم المستقل 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.

تتضمن هذه المدخلات والافتراضات الجوهرية لتحديد القيمة العادلة ما يلي:

أساس التحديد	المدخلات والافتراضات الجوهرية
أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية للمتر المربع في المناطق المجاورة.	قيمة الأراضي المطورة بالتجزئة
يتم تحديد معدل الخصم بناء على تقييمات السوق الحالية لتكلفة رأس المال وتكلفة الفرصة وعدم اليقين في قيمة وتوقيت التدفقات النقدية. يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة عند توقيت استخدام معدل الخصم.	معدل الخصم
الوقت المتوقع لبيع العقار بناء على ظروف السوق الخاصة بالمجموعة.	الفترة

تم تعديل المدخلات لمراعاة الاختلاف في الموقع، وحجم الأرض، ووسائل الراحة والخدمات، وحالة تطور ونوعية قطعة الأرض.

0-0 القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار

١. شركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشركائها تم الاستعانة بها من قبل المجموعة لتحديد القيم العادلة لعقاراتها المحتفظ بها لإيرادات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، حصلت المجموعة على تحديث من المقيم المستقل بشأن القيمة العادلة قيمة العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار. أكد المقيم المستقل أنه لا توجد تغييرات في السوق والظروف الاقتصادية من شأنها أن تشير إلى أي تغيير في القيمة العادلة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. المقيم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). تقوم الإدارة المالية للمجموعة بمراجعة التقييمات التي يقوم بها خبراء التقييم المستقلين لأغراض التقارير المالية. يقدم الخبراء تقاريرهم مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. بعد ذلك، تجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي والإدارة المالية والمقيمين المستقلين. لم تكن هناك تغييرات في أساليب التقييم خلال الفترة كما هو مقارن بالسنة السابقة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٠- العقارات الاستثمارية (تتمة)

١١.٠ القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار (تتمة)

٢. منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من تقييم القيم العادلة القابلة هي كما يلي:
منهجية التقييم:

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

تتضمن هذه المدخلات والافتراضات للمدخلات تحديد القيمة العادلة ما يلي:

أساس التحديد	المدخلات والافتراضات غير القابلة للملاحظة الهامة
استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد.	معدل زيادة إيرادات
استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل التضخم المتوقع في الاقتصاد.	معدل نمو المصاريف التشغيلية
تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التأكد في مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية	معدلات الخصم
استناداً إلى ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.	معدلات الشغور المقدرة

لم تتغير المدخلات والتعديلات الهامة على المدخلات لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض الإيجار المفصح عنها أعلاه بشكل جوهري عن الافتراضات المستخدمة في آخر بيانات مالية موحدة مدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

١٢.٠ الانخفاض في قيمة بيع العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

قامت المجموعة بإجراء تقييم الانخفاض في القيمة على العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. اعتبرت المجموعة كل مركز تجاري على أنها أصغر مجموعة محددة من الموجودات والتي تولد تدفقات نقدية واردة مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى وبالتالي تم تحديد المراكز التجارية كوحدة منتجة للنقد. لم يتم تحديد أي مؤشرات لانخفاض القيمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. يتم تضمين العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار ضمن قطاع «المراكز التجارية».

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٦- الممتلكات والمعدات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
التكلفة:		
٦٥,٨٤٩,٣٥٤	٦٩,٥٢٦,٠٠٧	في بداية الفترة / السنة
٣,٦٧٦,٦٥٣	٢,٥٣٩,٦٤٥	إضافات
٦٩,٥٢٦,٠٠٧	٧٢,٠٦٥,٦٥٢	في نهاية الفترة / السنة
الاستهلاك المتراكم:		
(٤٠,٦٠٣,٤٣٠)	(٤٤,٠٨٤,٥١٢)	في بداية الفترة / السنة
(٣,٤٨١,٠٨٢)	(١,٥١٨,٨١٥)	المُحْمَل للفترة / للسنة
(٤٤,٠٨٤,٥١٢)	(٤٥,٦٠٣,٣٢٧)	في نهاية الفترة / السنة
٢٥,٤٤١,٤٩٥	٢٦,٤٦٢,٣٢٥	صافي القيمة الدفترية

تم تخصيص رسوم الاستهلاك لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م لتكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية.

٧- عقود الإيجار

١- المبالغ المثبتة في الموحدة قائمة المركز المالي الموحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
موجودات حق الاستخدام		
١٦٤,٢٩٨,٢٧١	١٦١,٢٢٩,٤٣٠	الأرض المستأجرة - مدرجة ضمن العقارات الاستثمارية (إيضاح ٥)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
التزامات عقود الإيجار		
٢٨٥,١١٩,٩٧٤	٢٧٨,٥٣٦,٢٢١	غير متداولة
٣٢,٤٥٧,٠٢٢	٢٧,٠٨٠,٩٧٨	متداولة - المدرجة ضمن ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى (إيضاح ١٤)
٣١٧,٥٧٦,٩٩٦	٣٠٥,٦١٧,١٩٩	

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٧- عقود الإيجار (تتمة)

٢- حركة التزام الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
١٨٠,٣٨٩,٥٠٧	٣١٧,٥٧٦,٩٩٦	في بداية الفترة / السنة
١٤٠,٦٨٦,٩٧٥	-	إضافات (إيضاح ٥)
١٤,٢٥١,٥٨٩	٧,٢٧١,٣٨٩	تكاليف تمويل
(١٧,٧٥١,٠٧٥)	(١٩,٢٣١,١٨٦)	دفعات
٣١٧,٥٧٦,٩٩٦	٣٠٥,٦١٧,١٩٩	في نهاية الفترة / السنة

٨- ذمم مدينة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٦٣,٨٤٥,٥٦٨	١٢٢,٤١٣,٦٥١		الذمم المدينة التجارية
٥٣٩,٢٤٩	٢,٢٢٣,٣٥٥	٢٠	مستحق من جهات ذات علاقة
٦٤,٣٨٤,٨١٧	١٢٤,٦٣٧,٠٠٦		ناقصاً: الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
(٣٢,٦٧٥,٩٦١)	(٢٧,٧٥٠,٨٣٠)		
٣١,٧٠٨,٨٥٦	٩٦,٨٨٦,١٧٦		

تم تصنيف كافة صافي الذمم المدينة التجارية ومستحق من جهات ذات علاقة كمتداولة.

وفيما يلي حركة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٢٩,٢٥٠,٩٠٠	٣٢,٦٧٥,٩٦١	في بداية الفترة / السنة
٣,٤٢٥,٠٦١	٧٦٨,١٧٣	المحمل
-	(٥,٦٩٣,٣٠٤)	مشطوب
٣٢,٦٧٥,٩٦١	٢٧,٧٥٠,٨٣٠	في نهاية الفترة / السنة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٧٩,٦٨٠,١٦٦	٧٨,٨٩٥,٦٣٤	١-٩	الذمم المدينة المؤجلة لعقود الإيجار
١٧,٤٥٠,٥٧٧	١٥,٦٢٤,٦٠٠		ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض
٣,٣٧٧,٧٠٠	١١,٢٦٩,٦٣٤	٢-٩	دفعات مقدمة لموردين
٣,٣٣٦,٦٩٥	٤,٧٠٣,٤٣٢		ذمم مدينة أخرى
٢,٥٨٧,٢٢٧	٣,٠٤٩,٩٥٤		مصرفات مدفوعة مقدماً
٤,٨٨٥,٨٩٣	٢,٨٤٩,٦٦٩		دفعات إيجار مدفوعة مقدماً
٢,٨٩٠,٧١٢	٢,٧٥٨,٠٣٥		سكن موظفين ودفعات مقدمة
١١٤,٢٠٨,٩٧٠	١١٩,١٥٠,٩٥٨		
تم تصنيفه في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة على النحو التالي:			
٦٤,٧٣٨,٧٤٩	٦٣,١٣٤,٥٣٢	١-٩	غير متداولة
٤٩,٤٧٠,٢٢١	٥٦,٠١٦,٤٢٦		متداول
١١٤,٢٠٨,٩٧٠	١١٩,١٥٠,٩٥٨		

١-٩ تمثل الذمم المدينة المؤجلة لعقود الإيجار الموجودات الناتجة عن القسط الثابت لعقود الإيجار التشغيلية للمحلات التجارية / مساحات في مراكز التسوق.
٢-٩ تتضمن الدفعات المقدمة إلى الموردين بشكل رئيسي الدفعات المقدمة لأعمال البنية التحتية.

١٠- عقارات قيد التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م		
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٤٢٣,٧٩٥,٢١٦	٢٧٨,٩٧٥,٨٣٥		في بداية الفترة / السنة
٥,٧٢٣,٠٥٧	٨,٣٦٣,٠٣٧		إضافات
(١٥٠,٥٤٢,٤٣٨)	(٣٤,٨٠٣,٥٨٢)	١٠,٢	استبعادات
٢٧٨,٩٧٥,٨٣٥	٢٥٢,٥٣٥,٢٩٠		في نهاية الفترة / السنة

١٠-١ تتكون العقارات قيد التطوير بشكل أساسي من المشاريع العقارية المستمرة وقطع الأراضي المعدة للتطوير والبيع في سياق الأعمال الاعتيادية.
٢-١٠ يتم إثبات تكلفة الاستبعادات من العقارات قيد التطوير على أنها مصروف ضمن تكلفة الإيرادات.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

إ. نقد مقيد

يمثل النقد المقيد المحفوظ به لدى أحد البنوك التجارية المحلية في حساب بنكي يتعلق بمشاريع التطوير العقاري الجارية التي تخضع لموافقة الطرف الثالث، الذي يتم تعيينه من قبل سلطات حكومية، للمدفوعات والسحب. يحتفظ بالنقد المقيد في حسابات لدى البنوك والتي لديها تصنيفات ائتمانية سليمة ولا تحمل أي هامش ربح. تقارب القيمة العادلة للنقد المقيد القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

إ.٢. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٠,٨١٣,٧١٧	٣٣,٧٨٠,٢٧٦	النقد لدى البنوك
٣٢٨,٧٢٧,١٣١	٢٦٠,٨٢٧,١٣١	ودائع مراوحة لأجل
١٦٤,٥٢١	١٥٤,٣٣٩	نقد في الصندوق
٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	٢٩٤,٧٦١,٧٤٦	

يحتفظ بودائع المرابحة لأجل لدى بنك تجاري محلي للمدة الأصلية حتى ٣ أشهر وهي مقومة بالريال السعودي. وتحقق ودائع المرابحة لأجل إيرادات مالية بمعدلات الفائدة السائدة بالسوق.

يحتفظ بالنقد في حسابات جارية لدى البنوك والتي لديها تصنيفات ائتمانية سليمة ولا تحمل أي هامش ربح. تقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

إ.٣. قروض بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
		قروض البنوك التجارية - تورق (الإيضاح ١٢-١)
٣٦٦,٧٢٧,٢٧٣	٣٨٢,٣٤٨,٤٨٥	مبلغ أصل الدين القائم
٥٧٧,٧٧٩	٦,١٥٧,٩٦٥	يضاف: الفائدة المستحقة
٣٦٧,٣٠٥,٠٥٢	٣٨٨,٥٠٦,٤٥٠	
(١,٩٩٣,٣٢٩)	(١,٦٥٥,٣١٧)	ناقصاً: ربح التعديل (الإيضاح ١٣-٢)
(٩١٤,٨٧٣)	(٧٦٢,٣٩٤)	ناقصاً: نفقات مؤجلة (الإيضاح ١٣-٣)
٣٦٤,٣٩٦,٨٥٠	٣٨٦,٠٨٨,٧٣٩	
(١٢٢,٨٢٠,٢٠٣)	(١٠٧,٤١٥,٥٣٧)	ناقص: الجزء المتداول المعروض ضمن بند مطلوبات متداولة
٢٤١,٥٧٦,٦٤٧	٢٧٨,٦٧٣,٢٠٢	الجزء غير المتداول من القروض البنكية

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١٣. قروض بنكية (تتمة)

القروض البنكية هي مطلوبات مالية غير مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة. كما أن هذه القروض البنكية مقومة بالريال السعودي وتحمل نفقات مالية متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل سعر الفائدة السائد بين البنوك في السعودية (سايبور). هذه القروض البنكية مضمونة برهن على قطع الأراضي (الإيضاح ٥ - ٣) وسندات إذنيه وضمانات الشركة وتخصيص متحصلات بيع العقارات في المشروع الذي تم الحصول على قرض من أجله. تحتوي اتفاقيات تسهيلات الاقتراض البنكية على عدة تعهدات. المجموعة ملتزمة بتعهداتها.

١-١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كان لدى المجموعة قرض أساسي قائم يبلغ ٣٦٦,٠٧ مليون. تم الحصول على هذا القرض من خلال اتفاقية التورق الإسلامي («تسهيل») البالغة ٤٧٩ مليون ريال سعودي من بنك تجاري محلي داخل المملكة العربية السعودية. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. قامت المجموعة بزيادة قروضها بموجب هذا التسهيل بمبلغ ٢٥ مليون ريال سعودي وسددت ٩,٣٧ مليون ريال سعودي، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، بلغ المبلغ الأساسي القائم من هذا التسهيل ٣٨٢,٣٥ مليون ريال سعودي. يتم سداد الشريحة الأولى البالغة ٣١٠ مليون ريال سعودي خلال السنوات الثلاث القادمة. بالنسبة لجميع الشرائح الأخرى، تم تحديد مدة السداد بأربع سنوات من تاريخ السحب، بما في ذلك فترة سماح مدتها عام واحد. خلال فترات السماح، لا توجد مدفوعات أساسية إلزامية؛ ومع ذلك، يتم تسوية وسداد الفائدة على أساس ربع سنوي.

٢-١٣ خلال ٢٠٢١م، قامت المجموعة بإعادة هيكلة شريحة الاقتراض الأولية، والتي تضمنت تعديل شروط السداد. في عملية إعادة الهيكلة، تم تمديد فترة السداد من فترة السداد الأصلية البالغة خمس سنوات إلى سبع سنوات معدلة، والتي تنطوي على تكلفة معاملة مصاحبة قدرها مليون ريال سعودي. قامت إدارة المجموعة بتقييم التقلبات في التدفقات النقدية فيما يتعلق بالتعديل على القرض الأصلي. وفقاً لذلك، تمت إعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للقرض على أنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المعدلة والتي تم خصمها بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للقرض. تم تخفيض الفرق بين القيمة الدفترية للقرض قبل التعديل وبعده والبالغ ٢,٧٢ مليون ريال سعودي من تكلفة الأصل المؤهل (عقارات استثمارية).

٣-١٣ فيما يلي بيان الحركة في المحمل المؤجل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٢١٩,٨٣١	٩١٤,٨٧٣	في بداية الفترة / السنة
(٣٠٤,٩٥٨)	(١٥٢,٤٧٩)	اطفاء خلال الفترة/ السنة
٩١٤,٨٧٣	٧٦٢,٣٩٤	في نهاية الفترة / السنة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١٤- ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٢٨,٨١١,٥٢٩	٤٣,٤٧٤,٢٨٢	١٤,١	مصرفات مستحقة الدفع
٣٩,١١٥,٦٧٩	٢٨,١٠٨,٣٧٢		دفعات مقدمة من العملاء
٣٢,٤٥٧,٠٢٢	٢٧,٠٨٠,٩٧٨	٧	التزامات عقود الإيجار
٢٣,٦٦٧,٥٦٣	٢٥,٣٣٠,١٤٠	١٤,٢	محتجزات دائنة
١٥,٤٨٤,٦٣٧	١٠,٤٣٩,٩١٦		رواتب وأجور ومنافع مستحقة
٧,٥٢٨,١٤٦	٧,٢٧٨,١٤٦		ودائع مستأجرين
٧,٢٤٢,٣٧٦	٦,٨٤٩,٠٦٦		أتعاب مهنية مستحقة
٦,٢٨٢,٤٣٩	٦,٥٣٤,٧٤٩		مصاريف صيانة واصلاحات مستحقة
٣,٥١٧,٢٣٢	٣,١٧٦,٥٢٢		مبالغ مستحقة إلى البائعين
٤,٦٥١,٦٥٢	٤,٤٧٥,٤٣٤		أخرى
١٧٨,٧٥٨,٢٧٥	١٦٢,٧٤٧,٦٠٥		

١-١٤ تتكون المصروفات المستحقة الدفع فيما يتعلق بالإيجار والمرافق وتكاليف المشتريات (ذمم دائنة فيما يتعلق بمصرفات تشغيل المركز التجاري وتكاليف التسويق).

٢-١٤ تتكون المبالغ المحتجزة مستحقة الدفع من المبلغ المستحق للمقاولين من الباطن بناء على شروط متفق عليها. تم تصنيف المبلغ على أنه تحت المتداول هذه المبالغ مستحقة في غضون ١٢ شهرا.

١٥- مطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٦٢,٦٥٨,٧٣٨	٦٢,٢٤٩,٢٠٤	١-١٥	تكلفة البنية التحتية المستحقة
١٣,١٨٤,٥٣٦	١٣,١٣٤,٥٣٦		مستحقات مقابل ضمانات واصلاح
٧٥,٨٤٣,٢٧٤	٧٥,٣٨٣,٧٤٠		
			ناقص: الجزء غير المتداول لالتزامات أخرى
(٨,١٩٩,٧٣٩)	(٨,٤٦٩,٤٦٧)		مستحقات مقابل ضمانات واصلاح
٦٧,٦٤٣,٥٣٥	٦٦,٩١٤,٢٧٣		التزامات أخرى (جزء متداول)

١-١٥ تمثل تكلفة البنية التحتية المستحقة تكلفة البنية التحتية والمرافق المتعلقة بالعقارات المباعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١.٦ زكاة مستحقة الدفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٤٠,٥٩٢,١١٧	٥٣,٠٣٣,٠٨٨	في بداية الفترة / السنة
٢٠,٠٩٩,٩٩٦	٩,٨٥٠,٠٠٠	مقدم خلال الفترة / السنة
(٧,٦٥٩,٠٢٥)	(٣١,٠٦٠,٥٠٧)	مدفوعات تمت خلال الفترة / السنة
٥٣,٠٣٣,٠٨٨	٣١,٨٢٢,٥٨١	في نهاية الفترة / السنة

١.٦.١ مكونات الوعاء الزكوي

تقدم الشركة وشركاتها التابعة السعودية المملوكة بالكامل إقرار زكوي على أساس غير موحد. تتكون المكونات الرئيسية للوعاء الزكوي وفق نظام الزكاة وضريبة الدخل من حقوق المساهمين والمخصصات في بداية الفترة والاقتراضات البنكية والدخل المقدر الخاضع للزكاة ناقصاً الخصومات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات، العقارات الاستثمارية، الاستثمارات وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٥٨٪ من الوعاء الزكوي التقريبي (باستثناء صافي الدخل المعدل للفترة) وبنسبة ٢,٥٪ من صافي الدخل المعدل للفترة.

١.٦.٢ الوضع الزكوي

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري وشركاتها التابعة السعودية المملوكة لها بالكامل

تقوم الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل (إيضاح ١) المسجلة في المملكة العربية السعودية بتقديم إقراراتها الزكوية على أساس التوحيد وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»).

أنهت الشركة الوضع الزكوي حتى سنة ٢٠٠٨م.

يعتبر الوضع الزكوي للسنوات من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١٤م نهائي بناءً على نظام التقادم.

قامت الشركة بتطبيق مبادرة الاعفاء من الهيئة للسنوات من ٢٠٠٩م وحتى ٢٠١٨م، وسداد ١٩ مليون ريال سعودي، أصدرت الهيئة خطاب يؤكد على انتهاء الوضع الزكوي للسنوات المذكورة. خلال سنة ٢٠٢١، أعادت الهيئة فتح الربط لسنة ٢٠١٥م مع مطالبة إضافية بمبلغ ٤١,٤ مليون ريال سعودي، بناءً على الاعتراض على المطالبة المذكورة، أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً بمبلغ ٣٩,٢ مليون ريال سعودي. نظراً لأن لدى الشركة حجة قوية للاعتراض على هذا الربط استناداً إلى حقائق الشركة والمعاملات التي طبقتها الهيئة في حالات مماثلة، فقد اعترضت المنشأة على هذا الربط وتم رفعه إلى الأمانة العامة للجان الضريبية. النتيجة معلقة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية. طالبت الشركة بتطبيق القرار الوزاري رقم ١٣٩٥٧ بتاريخ ٢٣ ربيع الأول ١٤٤٤هـ بسماع بمعالجة ملائمة للاستثمارات. تعتقد الإدارة أن الفروقات الزكوية سوف تتخفف إلى ٧,١ مليون بناءً على القرار الوزاري.

خلال ٢٠٢٢م، قامت الهيئة بإصدار الربط الأولي عن السنة المنتهية في ٢٠١٦م وطالبت بفروقات زكوية إضافية بمبلغ ٤٢,٣ مليون ريال سعودي. حصلت الشركة على ربط رسمي يوضح تخفيض ١٢,٢ مليون ريال سعودي. تقدم الشركة اعتراضاً في الوقت المحدد بالإضافة أن قامت بتطبيق القرار الوزاري المذكورة أعلاه.

طلبت الشركة تطبيق القرار الوزاري الموضح أعلاه لمعالجة ملائمة للاستثمارات للسنوات ٢٠١٧م و٢٠١٨م. قبلت الهيئة تطبيق القرار الوزاري وطالبت بفروقات الزكوية بمبلغ ١٢,٨ مليون ريال سعودي. قبلت الشركة التقييم وقامت بتسوية الفروقات الزكوية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية للسنوات من ٢٠١٩م حتى ٢٠٢٢م وحصلت على شهادات زكاة. لم تنته الهيئة من فحص الإقرارات للشركة حتى تاريخه.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١٦- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

٢-١٦ الوضع الزكوي (تتمة)

ديار

أنهت شركة ديار الوضع الزكوي حتى سنة ٢٠١١م. يعتبر الوضع لزكوي للسنوات من ٢٠١٢م إلى ٢٠١٧م نهائي بناءً على نظام التقادم. أصدرت الهيئة ربطاً لسنة ٢٠٢٠م يوضح فروق الزكاة بقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة اعتراضاً في الوقت المحدد وحصلت لاحقاً على ربط معدل يظهر انخفاض فروق الزكاة إلى ١,٤ مليون ريال سعودي. قبلت ديار التقدير وسددت الربط الزكوي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. قدمت شركة ديار إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٢٠١٨ إلى ٢٠٢٢م. لم تنته الهيئة من فحص الإقرارات للشركة حتى تاريخه.

١٧- رأس المال

في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر البالغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي من ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم مُصدر ومدفوع بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم. وفيما يلي بيان بنسب ملكية رأس مال الشركة:

الاسم	بلد التأسيس (الجنسية)	نسبة المساهمة في رأس المال	
		في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)
شركة مجموعة صافولا	المملكة العربية السعودية	٢٩,٩٠%	٢٩,٩٠%
شركة القدس	المملكة العربية السعودية	٩,٠٤%	٩,٠٤%
شركة جرير	المملكة العربية السعودية	٨,٨٧%	٨,٨٧%
بنك البلاد	المملكة العربية السعودية	٦,٧٨%	٦,٧٨%
مساهمون آخرون	المملكة العربية السعودية	٤٥,٤١%	٤٥,٤١%
		١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

١٨- الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من الربح للفترة / السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٢٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في الشركة.

١٩- تأثير معاملة الاستحواذ على الحصص غير المسيطرة دون أي تغير في السيطرة

خلال يونيو ٢٠١٧م، دفعت الشركة مبلغ ٨,٣ مليون ريال سعودي لمساهمي الأقلية في شركة أكواد الكونية للتطوير العقاري المحدودة («أكواد») مقابل الاستحواذ على ٢,٩٪ من أسهم شركة أكواد. وفي تاريخ هذا الاستحواذ، كان صافي القيمة الدفترية لشركة أكواد يتجاوز المبلغ المدفوع من قبل ٦,٨ مليون ريال سعودي والذي تم تسجيله ضمن حقوق الملكية كتأثير لمعاملة استحواذ بحصة غير مسيطرة دون تغيير في السيطرة. في ١٨ سبتمبر ٢٠١٧م، استحوذت الشركة على ٥٩,٥٧٪ من أسهم الديار من أكواد وقامت بتصفية أكواد.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢. - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة الشركاء وأعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة بالمجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التي يمارس عليها تأثيرًا هامًا من قبل هذه الجهات. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

١.٢. - المعاملات الهامة والارصدة مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية موجزة أدناه:

الأرصدة الختامية كما في		المعاملات لفترة الستة أشهر المنتهية في		المعاملات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		طبيعة المعاملة	العلاقة	الاسم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	متضمن تحت بند ذمم مدينة تجارية (إيضاح ٨)		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي			
١٤٠,٥٦٩	٢٣٥,٥٣٦	٦٦٥,٨١٣	٤٩٠,٠٧٠	٤٢٠,٢٠٥	٢٤٤,٩٤٩	إيرادات إيجار	مساهم	شركة جرير العقارية («جرير»)
١٩٤,٥٤٨	١٣٢,٧٢٥	٤٣٩,٣٨٨	٨٦٣,٨٣٨	١٤٨,٩١١	٤٣٤,٠٥٤	إيرادات إيجار	شركة تابعة لمساهم	امتياز العربية
-	-	١٦٧,٩٢٣	١٩٣,٨٤٢	١٣٢,٨٣٥	٣٥,٩٢٠	إيرادات إيجار	مساهم	بنك البلاد
-	١,٦٣٤,١٨٨	١٥,٩١٣,٤٢٥	٢٠,٥٥٧,٤٥٢	٨,٣٠٥,٧٨٩	٧,٣٢٨,٢٣١	إيرادات إيجار	شركة تابعة لمساهم	شركة العزيزية بنده المتحدة
٢٠٤,١٣٢	٢٢٠,٩٠٦	٦١,٢٠٧	٧٩,٦١٨	٢٧,٨٩٧	٣٢,٩٨٤	إيرادات إيجار	شركة تابعة لمساهم	شركة هرفي للخدمات الغذائية المحدودة
٥٣٩,٢٤٩	٢,٢٢٣,٣٥٥							
محتجزات دائنة لطرف ذي علاقة (إيضاح ١٤)								
٨,٤٢٧,١٣٣	٨,٤٢٧,١٣٣	١,٩٤٥,١٤٥	-	٩٠٧,٠٤٢	-	شراء خدمات إنشاء	شركة تابعة لمساهم	هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٠. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

- ٢-٢٠ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م لدى المجموعة التزام بمبلغ ٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٠,٧ مليون ريال سعودي) هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة (مدرج ضمن المطلوبات المحتملة والارتباطات - إيضاح رقم ٢٤).
- ٣-٢٠ بلغت أتعاب الحضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجان المجلس الأخرى ومكافاتهم للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م مبلغ ٢,٣ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٢م: ١,٧٧ مليون ريال سعودي).

٤.٢٠ المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

لفترة الستة أشهر المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٢م	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٤,٣٦٦,١٥٤	٥,٩٣٨,٣٣٤	مكافأة
٣٥٩,٧٨٣	٣٦٥,٢٠٨	التزامات منافع الموظفين
٤,٧٢٥,٩٣٧	٦,٣٠٣,٥٤٢	

يشمل موظفي الإدارة الرئيسيين التنفيذي والمدير المالي ورؤساء الأقسام. ويشمل التعويض لكبار موظفي الإدارة الرئيسيين الرواتب والمنافع غير النقدية.

٢١. الإيرادات

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٨٧,٧٦٦,٦٥٤	٩٢,٤١١,٢٢٩	٤٣,٨١٩,٩١٤	٤٥,٦٥٥,٠٤٩	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي - على مدار الوقت
٣٧٨,٧٩١,٥١١	١٠٨,٦٠٤,٨٩٣	٨٨,٧١١,٩٢٦	٤,٥٧٥,٦٨٩	بيع عقارات تحت التطوير في وقت ما (الإيضاح أدناه)
٤٦٦,٥٥٨,١٦٥	٢٠١,٠١٦,١٢٢	١٣٢,٥٣١,٨٤٠	٥٠,٢٣٠,٧٣٨	

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٢. تكلفة الإيرادات

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٢٧,٥١١,٤٥٣	٢٥,٨١٢,٠٣٨	١٣,٤٥٠,٦٢٩	١٢,٨٦٤,٠٨٦	استهلاك
٦,٩٦١,٦٢٨	٦,٥١٩,٠١٧	٢,٩٨٩,٠٩١	٣,٠٦٦,٧٠٥	رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
٤,٤٤٧,٧٠١	٥,١١٨,٣٣٧	٢,٢١٤,٤٩٤	٢,٦٣٠,٤١٧	إصلاحات وصيانة
٤,٦١٠,٥٩٧	٤,٧٨١,٠١٨	٢,١٣٤,٤١١	٢,٢٥٣,٨٥٥	مصرفوات أمنية
٣,٢٤٨,٨٦٥	٣,٧٦٣,٥٧٢	١,٥٦١,٦٢٢	١,٨٧٨,٧٨٤	المرافق العامة
٣,٤١٠,٧٤٩	٣,٤٦٧,٩٨٢	١,٥٦٥,٣٢٨	١,٦٩٢,٣١١	رسوم تنظيف
١٣٠,٩٦٧,١٢٤	٣٦,٤٧٤,٣٥٩	٣٦,٧٧٠,٧٥٩	١,٢٩٩,٤٧٠	تكلفة عقارات قيد التطوير مبيعة
٢,٥٢٢,٥٩٠	٢,٦٣٥,٢٨٣	١,٢١٥,٠٧٦	١,٣٦٤,٦٢٦	أخرى
١٨٣,٦٨٠,٧١٧	٨٨,٥٧١,٦٠٦	٦١,٩٠١,٤٢٠	٢٧,٠٥٠,٢٥٤	

وتشمل تكلفة عقارات قيد التطوير مبيعة تكلفة البنية التحتية المتراكمة.

٢٣. المصروفات العمومية والإدارية

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٩,٧٢٩,٢٦٠	٩,٥٧٩,٢٥٥	٥,٣١٠,٥٠٢	٣,٢٦٨,٠٥١	رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
١٣٩,٠٠٢	٤,٩٨٩,٢٤٠	٦٩,٥٠١	٢,٤٩٤,٦٢٠	ضريبة الأرض
٥,٦٩٤,٩٣٢	٤,٤٩٧,٨٣٣	٢,٧٧٢,٣١٥	٢,٢٦٢,٣٧٠	أتعاب مهنية
١,٧٩٥,٦٩٢	٢,٤٧٧,٦٧٩	١,٥٩٩,١٦٩	١,١٨٢,٦١٦	معلومات واتصالات
٤٥٣,١٥٢	١,٥١٨,٨١٥	٣٥,٣٥٩	٨٤٣,٩٨٩	استهلاك
٢,١٩٤,٨٠٤	٧٦٨,١٧٣	١,١٠٠,٥١٧	٤١٨,٦٤٢	الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
١,٥٥٣,٢٢٨	١,٣٤٨,٦٢٥	٢٦٨,٧٤٠	٤١٠,٣٢٧	صيانة
٢,٩٧٧,٦١٥	٤,٦٤٦,٩٩٣	٢,١٦٨,٨٥١	٣,٥٠٧,٩٥٢	أخرى
٢٤,٥٣٧,٦٨٥	٢٩,٨٢٦,٦١٣	١٣,٣٢٤,٩٥٤	١٤,٣٨٨,٥٦٧	

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٤. الالتزامات والارتباطات الطارئة

١-٢٤ كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م، كان لدى المجموعة خطابات ضمان قائمة قدرها ٠,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٠,٧ مليون ريال سعودي).
٢-٢٤ بلغت النفقات الرأسمالية التي تعاقبت عليها المجموعة ولم يتم تكبدها حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م تقريبا ٧٠,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٨١,١٩ مليون ريال سعودي).

٢٥. الربح الأساسي والمخفض للسهم

يتم احتساب ربح السهم وذلك بقسمة ربح السنة المتعلق بحملة الأسهم بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٢٣٢,٩٤٧,١٥٧	٦٨,٢٤٧,١٨٩	٤٣,٣٠٦,٢٥٤	٢,٢٤٠,١٤٦	ربح الفترة العائد إلى حملة الأسهم في الشركة
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
١,٩٥	٠,٥٧	٠,٣٦	٠,٠٢	الربح الأساسي والمخفض للسهم

ليس لدى الشركة أي أسهم محتملة مخفضة وبالتالي فإن ربحية السهم المخفضة هي نفس ربحية السهم الأساسية.

٢٦. توزيعات الأرباح

خلال الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م أعلن المساهمين ودفعوا توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٦٠ ريال سعودي للسهم بمجموع ٧٢ مليون ريال سعودي (٣٠ يونيو ٢٠٢٢م: معلن عنها ومدفوعة نقدي بقيمة ٠,٣٢٤ ريال سعودي للسهم بمجموع ٣٨,٨٣ ريال سعودي).

٢٧. المعلومات القطاعية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية التي يتم رفع تقارير عنها بانتظام ومراجعتها من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية للمجموعة. يستخدم هذا الأساس أيضًا لرفع التقارير إلى مجلس إدارة المجموعة ولغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاع.

لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية اثنان (٢) التالية التي تمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع.

الموقع	النشاطات	القطاعات التابعة
المملكة العربية السعودية	يشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية («مراكز تجارية»)	المراكز التجارية
المملكة العربية السعودية	يشمل بناء وتطوير وبيع العقارات قيد التطوير (قطع الأراضي والفيلات والشقق) بما في ذلك بناء وتطوير العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد.	مشاريع

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٧- المعلومات القطاعية (تتمة)

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٠٥,٠٩٠,٤٦٨	٣٥٠,٠٢٩,٧٣٥	٣٥٥,٠٦٠,٧٣٣	الموجودات المتداولة
٢٦,٤٦٢,٣٢٥	٢٠,٥٠٤,٦٤١	٥,٩٥٧,٦٨٤	ممتلكات ومعدات
٢,١٤٣,٢٨٣,٣٢٤	١,٤٢٧,١٣٥,٨٧٨	٧١٦,١٤٧,٤٤٦	عقارات استثمارية
٦٣,٧٩٠,٠٧٢	-	٦٣,٧٩٠,٠٧٢	موجودات غير المتداولة أخرى
٢,٩٣٨,٦٢٦,١٨٩	١,٧٩٧,٦٧٠,٢٥٤	١,١٤٠,٩٥٥,٩٣٥	مجموع الموجودات
٩٦٣,٩٧٢,٤٧٨	٥٢٥,٠٦٤,٩٢١	٤٣٨,٩٠٧,٥٥٧	مجموع المطلوبات

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٤٣,٧٤٦,٤٥٩	٣٢٦,١٤٤,١٨١	٤١٧,٦٠٢,٢٧٨	الموجودات المتداولة
٢٥,٤٤١,٤٩٥	٢١,١١٢,٨٦٣	٤,٣٢٨,٦٣٢	ممتلكات ومعدات
٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	١,٣٩٩,٣٩٩,٣٤٦	٧٣١,٢٨٣,٧٨١	عقارات استثمارية
٦٥,٥٥٨,١٧٤	-	٦٥,٥٥٨,١٧٤	موجودات غير المتداولة أخرى
٢,٩٦٥,٤٢٩,٢٥٥	١,٧٤٦,٦٥٦,٢٩٠	١,٢١٨,٧٧٢,٨٦٥	مجموع الموجودات
٩٨٢,١٤٥,٨٣٢	٥١١,١٥٢,١٠٦	٤٧٠,٩٩٣,٧٢٦	مجموع المطلوبات

بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٢,٤١١,٢٢٩	-	٩٢,٤١١,٢٢٩	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي
١٠٨,٦٠٤,٨٩٣	١٠٨,٦٠٤,٨٩٣	-	بيع عقارات تحت التطوير
(١٣٧,٦٤٥,٨٣٤)	(٣٣,٩٣٩,٨٩٩)	(١٠٣,٧٠٥,٩٣٥)	مجموع المصروفات
٦٣,٣٧٠,٢٨٨	٧٤,٦٦٤,٩٩٤	(١١,٢٩٤,٧٠٦)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٧- المعلومات القطاعية (تتمة)

بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٤,٠٧٣,٨٢٩	-	٩٤,٠٧٣,٨٢٩	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي
٣٧٢,٤٨٤,٣٣٦	٣٧٢,٤٨٤,٣٣٦	-	بيع عقارات تحت التطوير
(٢٢٤,٢١٠,٢٩١)	(١٢٩,٠٦٧,٥٧٢)	(٩٥,١٤٢,٧١٩)	مجموع المصروفات
٢٤٢,٣٤٧,٨٧٤	٢٤٣,٤١٦,٧٦٤	(١,٠٦٨,٨٩٠)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥,٦٥٥,٠٤٩	-	٤٥,٦٥٥,٠٤٩	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي
٤,٥٧٥,٦٨٩	٤,٥٧٥,٦٨٩	-	بيع عقارات تحت التطوير
(٥٢,٢٢٤,٠٠٧)	(١,٢٨٣,٦١١)	(٥٠,٩٤٠,٣٩٦)	مجموع المصروفات
(١,٩٩٣,٢٦٩)	٣,٢٩٢,٠٧٨	(٥,٢٨٥,٣٤٧)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٠,١٢٧,٠٨٩	-	٥٠,١٢٧,٠٨٩	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي
٨٢,٤٠٤,٧٥١	٨٢,٤٠٤,٧٥١	-	بيع عقارات تحت التطوير
(٨٤,٧٩٠,٥٧٠)	(٣٤,٣٨٦,٧٠١)	(٥٠,٤٠٣,٨٦٩)	مجموع المصروفات
٤٧,٧٤١,٢٧٠	٤٨,٠١٨,٠٥٠	(٢٧٦,٧٨٠)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٨- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ الفترة السابقة كي تتوافق مع العرض في الفترة الحالية. تم عمل هذه التعديلات لتحسين جودة المعلومات المعروضة. إن تغيرات إعادة التصنيف لا تعكس الربح أو حقوق الملكية المصرح عنها سابقاً. فيما يلي عمليات إعادة التصنيف في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الاولية الموحدة الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م:

كما تم عرضها سابقاً	إعادة التصنيف	كما تم عرضها بعد إعادة التصنيف
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
(٢٢,٣٤٢,٨٨١)	(٢,١٩٤,٨٠٤)	(٢٤,٥٣٧,٦٨٥)
(٢,١٩٤,٨٠٤)	٢,١٩٤,٨٠٤	-
مصاريف عمومية وادارية		
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية		

٢٩- الموافقة على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والستة أشهر المنتهيتين في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م من قبل مجلس الإدارة للمجموعة بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠٢٣م (الموافق ٢٢ صفر ١٤٤٥هـ).

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية
الموحدة الموجزة غير المراجعة
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠٢٧٦٦٤٤

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٢٢١ ٨٤٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٦٤ ٤٤٠٨

cv.ksa@sa.ev.com

ev.com

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

EY
بنين عالمياً
أفضل للعمل

تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى السادة المساهمين في شركة كنان الدولية للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقلدة)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة كنان الدولية للتطوير العقاري (شركة مساهمة سعودية مقلدة) ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، وقائمتي التغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

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

نتيجة الفحص

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

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



احمد إبراهيم رضا

محاسب قانوني

رقم الترخيص ٣٥٦

جدة: ١٥ جمادى الآخرة ١٤٤٥هـ

٢٨ ديسمبر ٢٠٢٣م

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	١,١٠٧,٥٧٩,٩٦٧	٥	عقارات استثمارية
٢٥,٤٤١,٤٩٥	٣١,١٥٧,٤٤٦	٦	ممتلكات ومعدات
٨١٩,٤٢٥	٦٥٥,٥٤٠		موجودات غير ملموسة
٦٤,٧٣٨,٧٤٩	٦٣,١٣٤,٥٣٢	٩	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٢,٢٢١,٦٨٢,٧٩٦	١,٢٠٢,٥٢٧,٤٨٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٢٧٨,٩٧٥,٨٣٥	١,٣٠٨,٤١٨,٢٥٥	١٠	عقارات للتطوير
٣١,٧٠٨,٨٥٦	٩١,٦٨٦,٠٧٩	٨	ذمم مدينة تجارية
٤٩,٤٧٠,٢٢١	٥٢,٤٧٦,١٨٣	٩	الجزء المتداول من المبالغ المدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٣,٨٨٦,١٧٨	٦,٩٩٧,٩٦٨	١١	نقد مقيد
٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	٣٠٣,٤٩٢,٠٩١	١٢	النقد وما في حكمه
٧٤٣,٧٤٦,٤٥٩	١,٧٦٣,٠٧٠,٥٧٦		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٩٦٥,٤٢٩,٢٥٥	٢,٩٦٥,٥٩٨,٠٦١		مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٢٤١,٥٧٦,٦٤٧	٢٥٩,٢٢٦,١٥٧	١٣	قروض بنكية
٢٤,٩٩٤,٣٧١	٢٩,٦٦٠,٨٤٩		التزام منافع الموظفين
٢٨٥,١١٩,٩٧٤	٢٧٥,٤٤٣,٦٨٨	٧	التزامات عقود الإيجار
٨,١٩٩,٧٣٩	٨,٤٦٩,٤٦٧	١٥	مطلوبات أخرى
٥٥٩,٨٩٠,٧٢١	٥٧٢,٨٠٠,١٦١		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
١٢٢,٨٢٠,٢٠٣	١٣٧,٤١٤,٤٣٠	١٣	الجزء المتداول للقروض البنكية
١٧٨,٧٥٨,٢٧٥	١٧٥,٠٩٢,٧٩٩	١٤	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
٦٧,٦٤٣,٥٣٥	٦٦,٢٦٥,٧٣٩	١٥	الجزء المتداول لمطلوبات أخرى
٥٣,٠٣٣,٠٨٨	٣٦,٧٤٧,٥٨١	١٦	زكاة مستحقة الدفع
٤٢٢,٢٥٥,١٠١	٤١٥,٥٢٠,٥٤٩		مجموع المطلوبات المتداولة
٩٨٢,١٤٥,٨٣٢	٩٨٨,٣٢٠,٧١٠		مجموع المطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
			حقوق الملكية
١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧	رأس المال
١٧٧,٢٨٠,١٨١	١٨٤,٣٥١,٠٣٤	١٨	احتياطي نظامي
٣٦٥,٧٩١,٩٩٢	٣٥٣,٨١٧,٠١٨		الأرباح المبقاة
٦,٨٢٣,٥٠٥	٦,٨٢٣,٥٠٥	١٩	تأثير معاملة الاستحواذ على الحصة غير المسيطرة دون أي تغيير في السيطرة
١,٧٤٩,٨٩٥,٦٧٨	١,٧٤٤,٩٩١,٥٥٧		حقوق الملكية العائد لحملة الأسهم في الشركة
٢٣٣,٣٨٧,٧٤٥	٢٣٢,٢٨٥,٧٩٤		حصة غير مسيطرة
١,٩٨٣,٢٨٣,٤٢٣	١,٩٧٧,٢٧٧,٣٥١		مجموع حقوق الملكية
٢,٩٦٥,٤٢٩,٢٥٥	٢,٩٦٥,٥٩٨,٠٦١		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح	
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
٥٩٦,٨٥٥,٥٣٩	٢٦١,٧٩٢,٧٦٣	١٣٠,٢٩٧,٣٧٤	٦٠,٧٧٦,٦٤١	٢١	الإيرادات
(٢٣٧,٦٩٧,٤٤٦)	(١٢٢,٢٧٣,٨٤٨)	(٥٤,٠١٦,٧٢٩)	(٣٣,٧٠٢,٢٤٢)	٢٢	تكلفة الإيرادات
٣٥٩,١٥٨,٠٩٣	١٣٩,٥١٨,٩١٥	٧٦,٢٨٠,٦٤٥	٢٧,٠٧٤,٣٩٩		إجمالي الربح
(٩,٣٢٨,٨١٠)	(٩,٠٣٣,٣٦٣)	(٤,٣١٦,٥٧٩)	(٤,٠٧٥,٣٩٨)		مصروفات بيع وتسويق
(٣٥,١٤٤,٤٣٦)	(٤٥,٣٥٣,٦٣١)	(١٠,٦٠٦,٧٥١)	(١٥,٥٢٧,٠١٨)	٢٣	مصاريف عمومية وإدارية
٩,٤٥٢,٠٨٤	-	-	-		مكسب من استبعاد عقارات استثمارية
-	٩٧,٩٤٢	-	٤٦٩,١١١		إيرادات تشغيلية أخرى
٣٢٤,١٢٦,٩٣١	٨٥,٢٢٩,٨٦٣	٦١,٣٥٧,٣١٥	٧,٩٤١,٠٩٤		ربح التشغيل
(١٣,٨٨٧,٧٢٨)	(١١,٦٧٨,١٥٢)	(٤,١١٧,١١٩)	(٣,٨٦٦,١٤٦)		تكاليف تمويل
١,٨٨٦,٣٥٩	١٠,٨٢٩,٨٦٦	١,٢٢٩,٨٨٦	٣,٤٧٣,٦٩٢		إيرادات تمويل
(١٢,٠٠١,٣٦٩)	(٨٤٨,٢٨٦)	(٢,٨٨٧,٢٣٣)	(٣٩٢,٤٥٤)		تكاليف تمويل، صافي
٣١٢,١٢٥,٥٦٢	٨٤,٣٨١,٥٧٧	٥٨,٤٧٠,٠٨٢	٧,٥٤٨,٦٤٠		الربح قبل الزكاة
(١٦,٢٩١,٣٩٥)	(١٤,٧٧٥,٠٠٠)	(٥,٤٣٠,٤٦٥)	(٤,٩٢٥,٠٠٠)	١٦	الزكاة
٢٩٥,٨٣٤,١٦٧	٦٩,٦٠٦,٥٧٧	٥٣,٠٣٩,٦١٧	٢,٦٢٣,٦٤٠		صافي ربح الفترة
الخسارة الشاملة الأخرى					
بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة					
(٩٢٢,٧٤٠)	(٣,٦١٢,٦٤٩)	(٤٧٦,٠٦٤)	-		إعادة القياس للالتزامات منافع للموظفين
٢٩٤,٩١١,٤٢٧	٦٥,٩٩٣,٩٢٨	٥٢,٥٦٣,٥٥٣	٢,٦٢٣,٦٤٠		مجموع الدخل الشامل للفترة
صافي الربح (الخسارة) للفترة العائد إلى:					
٢٨٦,٩١٥,٧١٨	٧٠,٧٠٨,٥٢٨	٥٢,٩٦٨,٥٦١	٢,٤٦١,٣٣٩		حملة الأسهم في الشركة
٨,٩١٨,٤٤٩	(١,١٠١,٩٥١)	٧١,٠٥٦	١٦٢,٣٠١		الحصص غير المسيطرة
٢٩٥,٨٣٤,١٦٧	٦٩,٦٠٦,٥٧٧	٥٣,٠٣٩,٦١٧	٢,٦٢٣,٦٤٠		
مجموع الدخل / (الخسارة) الشامل للفترة العائدة إلى:					
٢٨٥,٩٩٢,٩٧٨	٦٧,٠٩٥,٨٧٩	٥٢,٤٩٢,٤٩٧	٢,٤٦١,٣٣٩		حملة حقوق الملكية في الشركة
٨,٩١٨,٤٤٩	(١,١٠١,٩٥١)	٧١,٠٥٦	١٦٢,٣٠١		حصص غير مسيطرة
٢٩٤,٩١١,٤٢٧	٦٥,٩٩٣,٩٢٨	٥٢,٥٦٣,٥٥٣	٢,٦٢٣,٦٤٠		
٢,٣٩	٠,٥٩	٠,٤٤	٠,٠٢	٢٥	الربح الأساسي والمخفض للسهم العائد للمساهمين في الشركة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الأولية الموحدة الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

المجموع	الحصص غير المسيطرة	العائد لحملة الأسهم في الشركة					رأس المال
		المجموع	تأثير معاملة الاستحواذ على الحصص غير المسيطرة دون أي تغير في السيطرة	الأرباح المبقة	الاحتياطي النظامي	الحصة	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٩٨٣,٢٨٣,٤٢٣	٢٣٣,٣٨٧,٧٤٥	١,٧٤٩,٨٩٥,٦٧٨	٦,٨٢٣,٥٠٥	٣٦٥,٧٩١,٩٩٢	١٧٧,٢٨٠,١٨١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١ يناير ٢٠٢٣م (مراجعة)
٦٩,٦٠٦,٥٧٧	(١,١٠١,٩٥١)	٧٠,٧٠٨,٥٢٨	-	٧٠,٧٠٨,٥٢٨	-	-	الربح/(الخسارة) للفترة (غير مراجعة)
(٣,٦١٢,٦٤٩)	-	(٣,٦١٢,٦٤٩)	-	(٣,٦١٢,٦٤٩)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى (غير مراجعة)
٦٥,٩٩٣,٩٢٨	(١,١٠١,٩٥١)	٦٧,٠٩٥,٨٧٩	-	٦٧,٠٩٥,٨٧٩	-	-	مجموع الدخل/(الخسارة) الشامل للفترة (غير مراجعة)
-	-	-	-	(٧,٠٧٠,٨٥٣)	٧,٠٧٠,٨٥٣	-	تحويل إلى احتياطي نظامي (غير مراجعة)
(٧٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٧٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	(٧٢,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٦) (غير مراجعة)
١,٩٧٧,٢٧٧,٣٥١	٢٣٢,٢٨٥,٧٩٤	١,٧٤٤,٩٩١,٥٥٧	٦,٨٢٣,٥٠٥	٣٥٣,٨١٧,٠١٨	١٨٤,٣٥١,٠٣٤	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجع)
١,٧٤٤,٧٤٢,٤٧٦	٢٢٦,١٢٤,٠٩٦	١,٥١٨,٦١٨,٣٨٠	٦,٨٢٣,٥٠٥	١٦١,٧٨٥,١١٤	١٥٠,٠٠٩,٧٦١	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢٢م (مراجعة)
٢٩٥,٨٣٤,١٦٧	٨,٩١٨,٤٤٩	٢٨٦,٩١٥,٧١٨	-	٢٨٦,٩١٥,٧١٨	-	-	الربح للفترة (غير مراجعة)
(٩٢٢,٧٤٠)	-	(٩٢٢,٧٤٠)	-	(٩٢٢,٧٤٠)	-	-	الدخل الشامل الآخر (غير مراجعة)
٢٩٤,٩١١,٤٢٧	٨,٩١٨,٤٤٩	٢٨٥,٩٩٢,٩٧٨	-	٢٨٥,٩٩٢,٩٧٨	-	-	مجموع الدخل الشامل للفترة (غير مراجعة)
-	-	-	-	(٢٨,٦٩١,٥٧٢)	٢٨,٦٩١,٥٧٢	-	تحويل إلى احتياطي نظامي (غير مراجعة)
(٣٨,٨٢٥,٠٠٠)	-	(٣٨,٨٢٥,٠٠٠)	-	(٣٨,٨٢٥,٠٠٠)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٦) (غير مراجعة)
٢,٠٠٠,٨٢٨,٩٠٣	٢٣٥,٠٤٢,٥٤٥	١,٧٦٥,٧٨٦,٣٥٨	٦,٨٢٣,٥٠٥	٢٨٠,٢٦١,٥٢٠	١٧٨,٧٠١,٣٣٢	١,٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م (غير مراجع)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءًا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		إيضاح	الأنشطة التشغيلية
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م		
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٢١٢.١٢٥.٥٦٢	٨٤.٣٨١.٥٧٧		الربح قبل الزكاة
			التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٤٤.٥٩١.٧٤٩	٤١.٥٨٩.٧٠٣	٥.٦	الاستهلاك
٢٤٧.٠٧٣	١٦٣.٨٨٨		إطفاء موجودات غير ملموسة
٣.٢٧١.٥٢٦	٨١٠.٣٤٠	٨	خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية
٢.١٦٩.٢٣٣	٢.٠٤٠.٥٩٦		مخصص منافع موظفين
١٣.٨٨٧.٧٢٨	١١.٦٧٨.١٥٢		تكاليف تمويل
(١.٨٨٦.٣٥٩)	(١٠.٨٢٩.٨٦٦)		إيرادات التمويل
(٩.٤٥٢.٠٨٤)	-		مكسب من استبعاد عقارات استثمارية
			تعديلات على رأس المال العامل:
٢٤.٦٧٥.٤٤٣	(٦٠.٧٨٧.٥٦٣)		(زيادة) / نقص في ذمم مدينة تجارية
٤.٢٣٨.٦٥٥	(١.٤٠١.٧٤٥)		(زيادة) / نقص في مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
١٤٢.٠١٥.٠٣٩	١٩.٨٦٧.٧٨١		نقص في العقارات للتطوير
(١.٥٥٤.٩٢٢)	(٣.١١١.٧٩٠)		زيادة في النقد المقيد
(٢٠.٧٨٠.٤٨٢)	٣٨٨.٧٥٢		زيادة (نقص) في الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى
٤.٩٧٢.٧٩٩	(١.١٠٨.٠٦٨)		زيادة في المطلوبات أخرى
٥١٨.٦٢٠.٩٦٠	٨٣.٦٨١.٧٥٢		النقد من العمليات
(٧.٨٦١.٦٣٣)	(١٧.٦٤٣.٥٨١)		تكاليف تمويل مدفوعة
١١٧.٨٢٣	١٠.٨٢٩.٨٦٦		إيرادات تمويل مستلمة
(٧.٦٥٩.٠٢٤)	(٣١.٠٦٠.٥٠٧)	١٦	زكاة مدفوعة
(١.٩٠٣.٢٩٣)	(٩٨٦.٧٦٩)		منافع موظفين مدفوعة
٥٠١.٣١٤.٨٤٣	٤٤.٨٢٠.٧٦١		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٩٢.٦٣٣.٤٨٧)	(٤١.٨٦٦.٢٢٨)	٥	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٦١٢.٤٩٥)	(٣.٩٢٨.٢٢١)		مدفوعات مقابل شراء ممتلكات ومعدات
٤٧.٨٦٠.٤٨٠	-		متحصلات من بيع استثمارات عقارية
(٤٥.٣٨٥.٥٠٢)	(٤٥.٧٩٤.٨٤٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٣٠.٠٠٠.٠٠٠	٤٠.٠٠٠.٠٠٠		متحصلات من قرض بنكية
(٢٨٣.٤٦٩.٦٧٢)	(١٤.٤٨٤.٨٤٩)		سداد قروض بنكية
(١٠.٧١٠.٨٤٩)	(٢٨.٧٥٤.٣٤١)	٧	التزامات عقود إيجار مدفوعة
(٢٨.٨٢٥.٠٠٠)	(٧٢.٠٠٠.٠٠٠)	٢٦	توزيعات أرباح مدفوعة
(٣٠٣.٠٠٥.٥٢١)	(٧٥.٢٣٩.١٩٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٥٢.٩٢٣.٨٢٠	(٧٦.٢١٣.٢٧٨)		صافي التغيير في النقد وما في حكمه
١٧٣.٠٩٩.٢٧٥	٣٧٩.٧٠٥.٣٦٩		النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٣٢٦.٠٢٣.٠٩٥	٣٠٣.٤٩٢.٠٩١	١٢	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
			المعلومات غير النقدية الإضافية
١٣.٣٦١.٢٣٦	١٤.٦٥٤.٠١٨	٥.٥	رسملة تكلفة الاقتراض على العقارات الاستثمارية
-	٨.٥٦٠.٣٤٩		رسملة تكلفة الاقتراض على العقارات للتطوير
-	١.٠٢٦.٠٩٥.٨٣٤	٥	تحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات للتطوير
-	٤.٥٠٣.٤٧٩	٦	إضافات موجودات حق الاستخدام ممتلكات ومعدات
-	٤.٥٠٣.٤٧٩	٧	إضافات التزامات عقود إيجار
١٢٩.٣٤٧.٤٧٤	-	٥	إضافات موجودات حق الاستخدام العقارات الاستثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١. معلومات الشركة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري («الشركة» أو «الشركة الأم») وشركاتها التابعة (معاً «المجموعة») تتكون من الشركة وشركاتها التابعة السعودية. تحولت الشركة كشركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ٣١٤/ك بتاريخ ١٥ رمضان ١٤٢٩هـ (١٥ سبتمبر ٢٠٠٨م). قبل تحولها إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، كانت الشركة تعمل كشركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤٨٥٥٥ الصادر في جدة في ٢٣ صفر ١٤٢٥هـ (الموافق ١٣ أبريل ٢٠٠٤م).

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في شراء وبيع العقارات، وفي بناء وتشغيل وصيانة وتأجير العقارات السكنية والتجارية. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، امتلكت المجموعة ١٠ مراكز تجارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٠ مراكز تجارية) وقطع أراضي مختلفة.

يقع المركز الرئيسي للشركة في المركز السعودي للأعمال، شارع المدينة، ص.ب. ٣٢٢٠٠، جدة ٢١٤٢٨، المملكة العربية السعودية.

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ليتم ضمها إلى مستند نشرة ادراج الشركة ليتم تقديمه إلى هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية من أجل إدراج أسهم الشركة في نمو وهو سوق الأسهم الموازي في المملكة العربية السعودية.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، فإن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة تضمنت معلومات مالية للشركة وشركاتها التابعة التي تعمل ضمن سجلات تجارية منفصلة كما هو موضح أدناه: يتكون رأسمال تلك الشركات التابعة من الأسهم العادية المحفوظ بها بصورة مباشرة من قبل المجموعة، ونسبة حصص الملكية المملوكة والتي تساوي حقوق التصويت المملوكة من قبل المجموعة. تم تأسيس جميع الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية. إن دولة التأسيس لتلك الشركات تمثل أيضاً المقر الرئيسي لأنشطتها.

الملكية الضمنية كما في		رقم السجل التجاري	اسم الشركة التابعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م		
٪١٠٠	٪١٠٠	٤٠٣٠٢٢٢٠١١	شركة مشارف الدولية المحدودة («مشارف»)
٪١٠٠	٪١٠٠	٤٠٣٠٢٢٤٥٩٨	شركة كنان العمران المحدودة («كنان العمران»)
٪١٠٠	٪١٠٠	٤٠٣٠٢٧٤٣٦٣	شركة كنان الدولية للتعمير المحدودة («التعمير»)
٪٥٩,٥٧	٪٥٩,٥٧	٤٠٣٠١٨٧٩٠٨	شركة ديار المشرق للتطوير العقاري المحدودة («ديار»)

إن جميع الشركات التابعة هي شركات ذات مسؤولية محدودة.

تشمل أهداف مشارف وكنان العمران وديار في شراء وتطوير وبيع العقارات.

لم تبدأ شركة التعمير عملياتها التجارية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢- أساس الإعداد

١.٢ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أعدت القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس أنها ستستمر وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها بالتوافق مع القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٢م. ومع ذلك، يتم تضمين إيضاحات توضيحية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر مهمة لفهم التغيرات في المركز المالي للمجموعة وأدائها منذ آخر القوائم المالية السنوية. بالإضافة إلى ذلك، فإن النتائج الأولية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٢.٢ أساس التوحيد

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة عن نفس الفترة للمجموعة باستخدام سياسات محاسبية ثابتة للمجموعة.

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي منشآت تسيطر عليها المجموعة. ولتحديد تعريف السيطرة، يجب أن تتحقق المعايير الثلاثة التالية:

١. أن يكون للمجموعة نفوذاً على المنشأة.
٢. أن يكون للمجموعة تعرضاً أو حقوقاً في عوائد متغيرة ناتجة عن ارتباطها بالمنشأة.
٣. أن يكون للمجموعة القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة للتأثير على حجم عوائدها.

يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى الشركة الأم، ويتم التوقف عن توحيدها بالكامل اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة من الشركة الأم. إن نتائج الشركات التابعة المقتناة أو المبيعة خلال الفترة - إن وجدت - يتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة من تاريخ الاقتناء أو حتى تاريخ البيع - حسب ما هو ملائم. يحتسب التغيير في ملكية حصة الشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

(ب) حقوق الملكية غير المسيطرة

تمثل الحصة غير المسيطرة جزءاً من صافي الدخل وصافي موجودات الشركات التابعة التي لا تملكها الشركة الأم بصورة مباشرة أو غير مباشرة في شركاتها التابعة، ويتم عرضها بشكل منفصل ضمن قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر كما تُعرض ضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة بشكل منفصل عن حقوق الملكية في المجموعة. يتم تحميل أي خسائر متعلقة بالحصة غير المسيطرة في منشأة تابعة على الحصة غير المسيطرة حتى لو كان ذلك يتسبب في عجز رصيد الحصة غير المسيطرة.

(ج) استبعاد العمليات عند التوحيد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس كل بند على حدة عن طريق توحيد بنود مثل الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الشركات المستثمر بها المحاسب عنها بحقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢- أساس الإعداد (تتمة)

٣-٢ أساس القياس

تُعد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين والذي تم قياسه بناء على القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٤-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة الام.

٥-٢ التقديرات والافتراضات الجوهرية

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والأفصاح المرفق والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن الاحكام الجوهرية التي نفذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة وطرق الحساب والمصادر الرئيسية للتقديرات هي ذات السياسات المطبقة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٣- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي الثمن الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لسداد التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو - في ظل غياب السوق الرئيسية - في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة بقدر ما يمكن. يتم تصنيف القيم العادلة لمستويات مختلفة في الهيكل الهرمي للقيم العادلة استناداً إلى المدخلات المستعملة في أساليب التقييم وعلى النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار (غير معدلة) المتداولة في الأسواق النشطة لنفس الأداة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة في المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام إما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات للموجودات أو المطلوبات لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم قياس كافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة بقيد الاستثمارات العقارية وعقارات للتطوير بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد. ومع ذلك، أفصحت المجموعة عن القيمة العادلة للعقارات باستخدام أساليب تقييم، وبالتالي تم تصنيفها في المستوى الثالث.

٤- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة مع تلك التي أُتبعت في إعداد القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م فيما عدا تطبيق المعايير الجديدة التي تدخل حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٣م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت، ولكن لم تدخل حيز التنفيذ. يسري العديد من التعديلات لأول مرة في عام ٢٠٢٣م، ولكن ليس لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة للمجموعة.

٤. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة (تتمه)

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧) عقود التأمين

في شهر مايو ٢٠١٧م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) عقود التأمين، معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف، والقياس، والعرض، والافصاح. إن المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) سيحل محل المعيار الدولي للتقرير المالي (٤) «عقود التأمين» الذي صدر في ٢٠٠٥م. يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. هناك بعض الإعفاءات في مجال المعيار ستطبق.

يتمثل الهدف الكلي من المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في توفير نموذج محاسبي لعقود التأمين أكثر فائدة وثباتاً لشركات التأمين. وعلى عكس المتطلبات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (٤)، التي تستند إلى حد كبير إلى أقدمية السياسات المحاسبية المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين، يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات العلاقة. يتمثل جوهر المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧) في النموذج العام، الذي يتم استكمالته عن طريق:

- تعديل محدد للعقود مع خصائص مشاركة مباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وبشكل رئيسي للعقود القصيرة الأجل.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة. حيث إن المجموعة ليست مُصدراً لعقود التأمين

تعريف التقديرات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)

يوضح التعديل التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما يوضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب التقييم والمدخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢

إن تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وقائمة الممارسة (٢) للمعايير الدولية للتقرير المالي مع إصدار أحكاماً جوهرية، حيث يتم تقديم توجيهات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الجوهرية على افصاحات السياسة المحاسبية. تساعد التعديلات المنشآت على تقديم افصاحات حول السياسة المحاسبية المستخدمة في استبدال المتطلبات للمنشآت للإفصاح عن سياساتها المحاسبية الهامة مع متطلب السياسات المحاسبية «الهامة» وإضافة توجيهات حول كيفية تطبيق المنشآت للجوهرية في اتخاذ القرارات حول افصاحات السياسات المحاسبية.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة ولكن من المتوقع أن تؤثر على افصاحات السياسة المحاسبية في القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة.

الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢)

أن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) ضريبة الدخل تضيق من نطاق استثناءات الاثبات الأولى، لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى اختلافات مؤقتة خاضعة للضريبة وقابلة للخضم مثل التزامات الأيجار والإزالة.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٠. المقارنات الاستثمارية

المجموع	اعمال رأسمالية تحت التنفيذ	معدات وتجهيزات وتركيبات	مباني على أراضي مملوكة	مباني على أراضي مستأجرة	موجودات حق الاستخدام - الأرض المستأجرة (إيضاح ٧)	أراضي	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
التكلفة:							
٣,٢٢٥,٤٧٦,٧٤١	٣٩٨,٨١٦,٨٧٢	٢٨٩,٩٩٩,٨١٨	١١٨,٠٣٦,٨٢١	٩٣٠,٦٨٧,٠٧٥	٣١٩,٣٦١,٧٠٥	١,١٦٨,٥٧٤,٤٤٩	١ يناير (مراجعة)
٤١,٨٦٦,٦٢٨	٢٧,٨١٤,١٣٩	٢,٠٣٨,٦٠٥	٤,٤٥٧,٥٦٣	٧,٥٥٦,٣٢١	-	-	إضافات (غير مراجعة)
(١,٠٢٦,٠٩٥,٨٣٤)	(٣٥١,٨٧٢,١٤٧)	-	-	-	-	(٦٧٤,٢٢٢,٦٨٧)	محول الى عقارات قيد التطوير (إيضاح ٥-٧ وإيضاح ١٠)
٢,٢٤١,٢٤٧,٥٣٥	٧٤,٧٥٨,٨٦٥	٢٩٢,٠٣٨,٤٢٣	١٢٢,٤٩٤,٣٨٤	٩٣٨,٢٤٣,٢٩٦	٣١٩,٣٦١,٧٠٥	٤٩٤,٣٥٠,٧٦٢	٣٠ سبتمبر (غير مراجعة)
الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة							
١ يناير (مراجعة)							
(٩٥٣,٥٩٠,٣٦٥)	-	(٢٢٣,٩٧٩,٠٧٢)	(٥٨,٥٥٥,٦٦٦)	(٦٢٣,٨٩٤,٩٣٩)	(٤٧,١٦٠,٦٨٨)	-	الاستهلاك المتراكم
(١٤١,٢٠٣,٢٤٩)	-	(٨٢٥,١٤٨)	-	(٢٧,٤٢٥,٧٩٧)	(١٠٧,٩٠٢,٧٤٦)	(٥,٠٤٩,٥٥٨)	انخفاض القيمة المتراكم
(١,٠٩٤,٧٩٣,٦١٤)	-	(٢٢٤,٨٠٤,٢٢٠)	(٥٨,٥٥٥,٦٦٦)	(٦٥١,٣٢٠,٧٣٦)	(١٥٥,٠٦٣,٤٣٤)	(٥,٠٤٩,٥٥٨)	
(٣٨,٨٧٣,٩٥٤)	-	(٩,٢٣٨,٣٠٧)	(٢,٦٢٧,٦٩٩)	(٢٢,٤٨٥,٧٨٧)	(٤,٥٢٢,١٦١)	-	الاستهلاك المحمل للفترة (غير مراجعة)
(١,١٣٣,٦٦٧,٥٦٨)	-	(٢٣٤,٠٤٢,٥٢٧)	(٦١,١٨٣,٣٦٥)	(٦٧٣,٨٠٦,٥٢٣)	(١٥٩,٥٨٥,٥٩٥)	(٥,٠٤٩,٥٥٨)	٣٠ سبتمبر (غير مراجعة)
١,١٠٧,٥٧٩,٩٦٧	٧٤,٧٥٨,٨٦٥	٥٧,٩٩٥,٨٩٦	٦١,٣١١,٠١٩	٢٦٤,٤٣٦,٨٧٣	١٥٩,٧٧٦,١١٠	٤٨٩,٣٠١,٢٠٤	صافي الدفترية الدفترية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٠- العقارات الاستثمارية (تمة)

المجموع	اعمال رأسمالية تحت التنفيذ	معدات وتجهيزات وتركيبات	مباني على اراضي مملوكة	مباني على اراضي مستأجرة	موجودات حق الاستخدام - الأرض المستأجرة (إيضاح ٧)	أراضي	٢٠٢٢م (مراجعة)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
							التكلفة
٣,٠١٢,٤٧٧,٨٣٤	٢٦٤,٤٦٦,١١٥	٢٨٩,٧٦٧,٠٨٠	١١٦,٨١٧,٥٦١	٩٣٠,٥٣٢,٩٠٥	١٧٨,٦٧٤,٧٣٠	١,٢٣٢,٢١٩,٤٤٣	١ يناير
٢٧٦,٦٤٣,٩٠١	١٣٤,٣٥٠,٧٥٨	٢٣٢,٧٣٨	١,٢١٩,٢٦٠	١٥٤,١٧٠	١٤٠,٦٨٦,٩٧٥	-	إضافات
(٦٣,٦٤٤,٩٩٤)	-	-	-	-	-	(٦٣,٦٤٤,٩٩٤)	الاستبعاد (إيضاح ٥-٦)
٣,٢٢٥,٤٧٦,٧٤١	٣٩٨,٨١٦,٨٧٣	٢٨٩,٩٩٩,٨١٨	١١٨,٠٣٦,٨٢١	٩٣٠,٦٨٧,٠٧٥	٣١٩,٣٦١,٧٠٥	١,١٦٨,٥٧٤,٤٤٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
							الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة
(٨٩٥,٨٢٥,٤٧٣)	-	(٢٠٩,٩٤٣,٩٨٢)	(٥٥,٧٢٦,٠٩٠)	(٥٨٦,٠٨٤,٠٠٧)	(٤٤,٠٧١,٣٩٤)	-	الاستهلاك المتراكم
(١٦٦,٤٣٩,٨٤٧)	-	(٨٢٥,١٤٨)	-	(٢٧,٤٢٥,٧٩٧)	(١٠٧,٩٠٢,٧٤٦)	(٣٠,٢٨٦,١٥٦)	انخفاض القيمة المتراكم
(١,٠٦٢,٢٦٥,٣٢٠)	-	(٢١٠,٧٦٩,١٣٠)	(٥٥,٧٢٦,٠٩٠)	(٦١٣,٥٠٩,٨٠٤)	(١٥١,٩٧٤,١٤٠)	(٣٠,٢٨٦,١٥٦)	
(٥٧,٧٦٤,٨٩٢)	-	(١٤,٠٣٥,٠٩٠)	(٢,٨٢٩,٥٧٦)	(٣٧,٨١٠,٩٣٢)	(٣,٠٨٩,٢٩٤)	-	الاستهلاك المحمل للسنة
٢٥,٢٣٦,٥٩٨	-	-	-	-	-	٢٥,٢٣٦,٥٩٨	الاستبعاد (إيضاح ٦-٥)
(١,٠٩٤,٧٩٣,٦١٤)	-	(٢٢٤,٨٠٤,٢٢٠)	(٥٨,٥٥٥,٦٦٦)	(٦٥١,٣٢٠,٧٣٦)	(١٥٥,٠٦٣,٤٣٤)	(٥,٠٤٩,٥٥٨)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	٣٩٨,٨١٦,٨٧٣	٦٥,١٩٥,٥٩٨	٥٩,٤٨١,١٥٥	٢٧٩,٣٦٦,٣٣٩	١٦٤,٢٩٨,٢٧١	١,١٦٣,٥٢٤,٨٩١	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٥-٠ العقارات الاستثمارية (تتمة)

- ١-٥ موجودات حق الاستخدام - تمثل الأراضي المستأجرة موجودات حق الاستخدام في الأراضي المستأجرة المصنفة كعقارات استثمارية. راجع أيضاً الإيضاح ٧.
- ٢-٥ وتشييد المباني، بما في ذلك البنية التحتية، على أراضٍ مستأجرة تمتد فترة إيجارها من ٣ إلى ٢٢ سنة وتخفض قيمتها وفقاً لذلك.
- ٣-٥ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ لا شيء مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٩٩٨ مليون ريال سعودي) كضمانة للبنوك التجارية. انظر الإيضاح ١٣.
- ٤-٥ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ موجودات تحت الإنشاء متعلقة بالمراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية في الأرض ومن المتوقع أن تكتمل على التوالي في عامي ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.
- ٥-٥ خلال هذه الفترة، تم استبعاد أرض بصافي قيمة دفترية لا شيء مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٤,٤ مليون ريال سعودي).
- ٦-٥ تم تحميل استهلاك الاستثمارات العقارية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م، على تكلفة الإيرادات.
- ٧-٥ خلال الفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بتحويل أرض بقيمة دفترية ١,٠٢٦ مليون ريال سعودي من العقارات الاستثمارية إلى عقارات قيد التطوير. تم التحويل بسبب التغيير في استخدام الأرض، كنتيجة لموافقة مجلس الإدارة للبدء في التطوير بهدف البيع في سياق ممارسة المجموعة لأنشطتها المعتادة بدلاً من الاحتفاظ بها لتحقيق أرباح رأسمالية أو استخدام مستقبلي غير محدد. والرغبة ببيع الأرض في سياق ممارسة المجموعة أنشطتها المعتادة مؤيدة من خلال أعمال متعددة قامت بها المجموعة، والتي تشمل فصل صكوك الملكية، وبدء الإجراءات النظامية مع الجهات التنظيمية وتنفيذ المسح والتخطيط الهندسي وتحديد الأراضي، وإجراء فحص للأرض من قبل الجهات التنظيمية بغرض البيع، واستكمال الإجراءات الضرورية وتضمين البيع في موازنة وخطة المجموعة على مدى خمسة سنوات. بالإضافة إلى ذلك، إن التغيير في الاستخدام مؤيد أيضاً بأن الأرض كانت تخضع لتطوير وتحسين جوهري، بهدف زيادة قيمتها وجذب مشتريين محتملين.
- ٨-٥ يتم تضمين العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض إيرادات الإيجار ضمن قطاع «المراكز التجارية». والعقارات الاستثمارية لاستخدام مستقبلي غير محدد ضمن قطاع «المشاريع».
- ٩-٥ فيما يلي تفاصيل القيمة الدفترية للعقار الاستثماري المحتفظ به لأغراض متعددة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٣١,٢٨٣,٧٨٠	٧٠٦,٤٦٢,٣١٦	إيرادات إيجار
١,٣٩٩,٣٩٩,٣٤٧	٤٠١,١١٧,٦٥١	استخدام مستقبلي غير محدد حالياً
٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	١,١٠٧,٥٧٩,٩٦٧	

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٠- العقارات الاستثمارية (تتمة)

١٠-٠ فمكا يلي القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المحتفظ به لأغراض متعددة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
		إيرادات إيجار(أ):
١,٠٠١,٤٣١,٠٤٠	٩٩٧,٠٥٠,٣٨٧	القيمة السوقية كما يقدرها المقيم الخارجي (إيضاح ١١.٥)
٣١٧,٥٧٦,٩٩٩	٣٠٠,٣١٥,٥٣٥	يضاف: مطلوبات الإيجار المعترف بها بشكل منفصل (إيضاح ٧)
١,٣١٩,٠٠٨,٠٣٩	١,٢٩٧,٣٦٥,٩٢٢	الإجمالي(أ)
٢,١٨٧,٠٠٠,٦٩٨	٦٢٥,٩٢٨,٠٠٠	استخدام مستقبلي غير محدد حالياً(ب) (إيضاح ١٠.٥)
٢,٥٠٦,٠٠٨,٧٣٧	١,٩٢٣,٢٩٣,٩٢٢	إجمالي القيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية (أ + ب)

II-٠ تقييم العقارات الاستثمارية بالاستخدام المستقبلي غير المحدد:

استعانت المجموعة بشركة فماف العربية للاستشارات المهنية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م : سنشري ٢١ السعودية للخدمات العقارية) وهي خبير مستقل ومؤهل مهنيًا والحاصلة على مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ومن ضمنها شهادة التقييم ولديهم خبرات حديثة في مواقع وقطاعات العقارات لتحديد القيمة العادلة لعقارات المحتفظ بها لغرض غير محدد مستقبلي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م. حصلت المجموعة على تحديث من الخبير التقييم المستقل بشأن القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها بالاستخدام المستقبلي غير المحدد، وأكد الخبير التقييم المستقل، بالإضافة إلى أن إدارة المجموعة تعتقد عدم وجود تغييرات في السوق والظروف الاقتصادية من شأنها أن تشير إلى أي تغيير في القيم العادلة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م مقارنة بـ ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م.

تقوم الإدارة المالية للمجموعة بمراجعة التقييمات التي قام بها الخبراء المستقلين لأغراض التقرير المالي، حيث يُبلغون مباشرة إلى المدير المالي. تتم مناقشة عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي والإدارة العليا لقسم المشاريع وقسم المالية والخبراء المستقلين في مجال التقييم.

في نهاية كل فترة / سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي التنفيذية بالمجموعة:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل خبير التقييم المستقل في تقييم القيمة العادلة هي كما يلي:

منهجية التقييم:

تم تحديد التقييم باستخدام منهج قيم قابلة للمقارنة ومنهج القيمة المتبقية. في ظل هذه المناهج، حصل المقيم المستقل على أسعار الأراضي في المناطق المجاورة وقام بتعديلها من أجل الاختلاف في مواصفات عقارات المجموعة. وحدة المقارنة التي تستخدمها المجموعة هي السعر لكل متر مربع. يستند هذا النهج إلى مبدأ الاستبدال الذي يضمن أن المشتري المحتمل لن يدفع أكثر مما سيكلف شراء عقار بديل مماثل. تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم وتتسق مع مبادئ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٣.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٥- العقارات الاستثمارية (تمة)

٥.١- تقييم العقارات الاستثمارية بالاستخدام المستقبلي غير المحدد: (تمة)

إن هذه القيم مبنية على مدخلات هامة لا يمكن رصدها وتم تصنيف قياس القيمة العادلة عند المستوى ٣. تتضمن هذه المدخلات والافتراضات الجوهرية لتحديد القيمة العادلة ما يلي:

المدخلات والافتراضات الجوهرية	أساس التحديد
قيمة الأراضي المطورة بالتجزئة	أسعار قطع الأراضي السكنية والتجارية للمتر المربع في المناطق المجاورة.
معدل الخصم	يتم تحديد معدل الخصم بناء على تقييمات السوق الحالية لتكلفة رأس المال وتكلفة الفرصة وعدم اليقين في قيمة وتوقيت التدفقات النقدية. يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة عند توقيت استخدام معدل الخصم.
الفترة	الوقت المتوقع لبيع العقار بناء على ظروف السوق الخاصة بالمجموعة.

تم تعديل المدخلات لمراعاة الاختلاف في الموقع، وحجم الأرض، ووسائل الراحة والخدمات، وحالة تطور ونوعية قطعة الأرض.

٥.٢- القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار

١. استعانت المجموعة بشركة سنشري ٢١ للتقييم العقاري وشركائها وهي خبير مستقل ومؤهل مهنيًا والحاصلة على مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ومن ضمنها شهادة التقييم ولديهم خبرات حديثة في مواقع وقطاعات العقارات لتحديد القيم العادلة لعقاراتها المحتفظ بها لإيرادات الإيجار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. حصلت المجموعة على تحديث من الخبير التقييم المستقل بشأن القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣. أكد الخبير التقييم المستقل، بالإضافة إلى أن إدارة المجموعة تعتقد عدم وجود تغييرات في السوق والظروف الاقتصادية من شأنها أن تشير إلى أي تغيير في القيم العادلة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ مقارنة بـ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

تقوم الإدارة المالية للمجموعة بمراجعة التقييمات التي قام بها الخبراء المستقلين لأغراض التقرير المالي، حيث يُبلغون مباشرة إلى المدير المالي. تتم مناقشة عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي والإدارة العليا لقسم المشاريع وقسم المالية والخبراء المستقلين في مجال التقييم.

٢. منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من تقييم القيم العادلة القابلة هي كما يلي:

منهجية التقييم:

منهجية الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة بموجب هذا المنهج، حصل المقيّمون على إيجار العقار ذي الصلة والتدفقات النقدية المقدرّة الواردة للإيجارات المستقبلية ومن خلال تقييم الدخل المستقبلي من عقود الإيجار وتوقع استاجر الوحدات الشاغرة ويتم خصم هذه التدفقات النقدية الواردة للإيجارات المستقبلية إلى تاريخ التقييم، مما أدى إلى القيمة الحالية للعقار الاستثماري ذي الصلة. حيث إن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات هامة لا يمكن رصدها، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقًا لتلك الموصى بها من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم وتتسق مع مبادئ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٣.

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٥- العقارات الاستثمارية (تمة)

١٢-٥ القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لإيرادات الإيجار (تمة)

تتضمن هذه المدخلات والافتراضات للمدخلات تحديد القيمة العادلة ما يلي:

أساس التحديد	المدخلات والافتراضات غير القابلة للملاحظة الهامة
استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد .	معدل زيادة إيرادات
استناداً إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ومدعومة بشروط أي عقد إيجار حالي أو عقود أخرى أو أدلة خارجية مثل التضخم المتوقع في الاقتصاد .	معدل نمو المصاريف التشغيلية
تعكس تقييمات السوق الحالية لعدم التأكد في مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية	معدلات الخصم
استناداً إلى ظروف السوق الحالية والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي .	معدلات الشغور المقدرة

لم تتغير المدخلات والتعديلات الهامة على المدخلات لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض الإيجار المفصح عنها أعلاه بشكل جوهري عن الافتراضات المستخدمة في آخر بيانات مالية موحدة مدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

١٣-٥ الانخفاض في قيمة بيع العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار:

قامت المجموعة بإجراء تقييم الانخفاض في القيمة على العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. اعتبرت المجموعة كل مركز تجاري على أنها أصغر مجموعة محددة من الموجودات والتي تولد تدفقات نقدية واردة مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى وبالتالي تم تحديد المراكز التجارية كوحدة منتجة للنقد. قامت الإدارة بتحديد القيمة القابلة للاسترداد للاستثمارات العقارية بتقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد. لم يتم تحديد أي مؤشرات لانخفاض القيمة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٦- الممتلكات والمعدات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		التكلفة:
٦٥,٨٤٩,٢٥٤	٦٩,٥٢٦,٠٠٧	في بداية الفترة / السنة
٣,٦٧٦,٦٥٣	٨,٤٣١,٧٠٠	إضافات
٦٩,٥٢٦,٠٠٧	٧٧,٩٥٧,٧٠٧	في نهاية الفترة / السنة
		الاستهلاك المتراكم:
(٤٠,٦٠٣,٤٣٠)	(٤٤,٠٨٤,٥١٢)	في بداية الفترة / السنة
(٣,٤٨١,٠٨٢)	(٢,٧١٥,٧٤٩)	المُحْمَل للفترة / السنة
(٤٤,٠٨٤,٥١٢)	(٤٦,٨٠٠,٢٦١)	في نهاية الفترة / السنة
٢٥,٤٤١,٤٩٥	٣١,١٥٧,٤٤٦	صافي القيمة الدفترية

تم تخصيص رسوم الاستهلاك لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م لتكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٧- عقود الإيجار

١- المبالغ المثبتة في الموحدة قائمة المركز المالي الموحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
موجودات حق الاستخدام		
١٦٤,٢٩٨,٢٧١	١٥٩,٧٧٦,١١٠	الأرض المستأجرة - مدرجة ضمن العقارات الاستثمارية (إيضاح ٥)
-	٤,٢٧٦,٧٠٢	المكتب المستأجر - مدرجة ضمن الممتلكات والمعدات (إيضاح ٦)
١٦٤,٢٩٨,٢٧١	١٦٤,٠٥٢,٨١٢	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
التزامات عقود الإيجار		
٢٨٥,١١٩,٩٧٤	٢٧٥,٤٤٣,٦٨٨	غير متداولة
٢٢,٤٥٧,٠٢٢	٢٨,٤٠٢,٧٩٤	متداولة - المدرجة ضمن ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى (إيضاح ١٤)
٢١٧,٥٧٦,٩٩٦	٣٠٣,٨٤٦,٤٨٢	

٢- حركة التزام الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
١٨٠,٣٨٩,٥٠٧	٣١٧,٥٧٦,٩٩٦	في بداية الفترة / السنة
١٤٠,٦٨٦,٩٧٥	٤,٥٠٣,٤٧٩	إضافات (إيضاح ٦)
١٤,٢٥١,٥٨٩	١٠,٥٢٠,٣٤٨	تكاليف تمويل
(١٧,٧٥١,٠٧٥)	(٢٨,٧٥٤,٣٤١)	دفعات
٢١٧,٥٧٦,٩٩٦	٣٠٣,٨٤٦,٤٨٢	في نهاية الفترة / السنة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٨- ذمم مدينة تجارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٦٣,٨٤٥,٥٦٨	١١٦,٧٣٠,٤٨٩		الذمم المدينة التجارية الخارجية
٥٣٩,٢٤٩	٣,٠٣٢,٠٦٤	٢٠	مستحق من جهات ذات علاقة
٦٤,٣٨٤,٨١٧	١١٩,٧٦٢,٥٥٣		
(٣٢,٦٧٥,٩٦١)	(٢٨,٠٧٦,٤٧٤)		ناقصاً: الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
٣١,٧٠٨,٨٥٦	٩١,٦٨٦,٠٧٩		

تم تصنيف كافة صافي الذمم المدينة التجارية الخارجية ومستحق من جهات ذات علاقة كمتداولة.

وفيما يلي حركة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م		
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٢٩,٢٥٠,٩٠٠	٣٢,٦٧٥,٩٦١		في بداية الفترة / السنة
٣,٤٢٥,٠٦١	٨١٠,٣٤٠		المحمل
-	(٥,٤٠٩,٨٢٧)		مشطوب
٣٢,٦٧٥,٩٦١	٢٨,٠٧٦,٤٧٤		في نهاية الفترة / السنة

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٧٩,٦٨٠,١٦٦	٧٨,٥٨٦,٧٨٢	١-٩	الذمم المدينة المؤجلة لعقود الإيجار
١٧,٤٥٠,٥٧٧	١٢,٦٢١,٥٨٢		ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض
٣,٣٧٧,٧٠٠	١٤,٧٠١,٨٠٤	٢-٩	دفعات مقدمة لموردين
٣,٣٣٦,٦٩٥	٤,٩٤٩,٩٣٠		ذمم مدينة أخرى
٢,٥٨٧,٢٢٧	٢,٤٨٥,٢١٩		مصرفات مدفوعة مقدماً
٤,٨٨٥,٨٩٣	-		دفعات إيجار مدفوعة مقدماً
٢,٨٩٠,٧١٢	٢,٢٦٥,٣٩٨		سكن موظفين ودفعات مقدمة
١١٤,٢٠٨,٩٧٠	١١٥,٦١٠,٧١٥		
تم تصنيفه في قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة على النحو التالي:			
٦٤,٧٣٨,٧٤٩	٦٣,١٣٤,٥٣٢	١-٩	غير متداولة
٤٩,٤٧٠,٢٢١	٥٢,٤٧٦,١٨٣		متداول
١١٤,٢٠٨,٩٧٠	١١٥,٦١٠,٧١٥		

١-٩ تمثل الذمم المدينة المؤجلة لعقود الإيجار الموجودات الناتجة عن القسط الثابت لعقود الإيجار التشغيلية للمحلات التجارية / مساحات في مراكز التسوق.
٢-٩ تتضمن الدفعات المقدمة إلى الموردين بشكل رئيسي الدفعات المقدمة لأعمال البنية التحتية.

١٠- عقارات قيد التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م		
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٤٢٣,٧٩٥,٢١٦	٢٧٨,٩٧٥,٨٣٥		في بداية الفترة / السنة
٥,٧٢٣,٠٥٧	٤٢,٦٥٧,٦٤٢		إضافات
-	١,٠٢٦,٠٩٥,٨٣٤		محول من العقارات الاستثمارية
(١٥٠,٥٤٢,٤٣٨)	(٣٩,٣١١,٠٥٦)	١٠,٢	استبعادات
٢٧٨,٩٧٥,٨٣٥	١,٣٠٨,٤١٨,٢٥٥		في نهاية الفترة / السنة

١-١٠ تتكون العقارات قيد التطوير بشكل أساسي من المشاريع العقارية المستمرة وقطع الأراضي المعدة للتطوير والبيع في سياق الأعمال الاعتيادية.
٢-١٠ يتم إثبات تكلفة الإستبعادات من العقارات قيد التطوير على أنها مصروف ضمن تكلفة الإيرادات.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١٠- عقارات قيد التطوير (تتمة)

- ٣-١٠ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، تم رهن عقارات قيد التطوير للمجموعة بمبلغ ١,٠٣٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٩٩٨ مليون ريال سعودي) كضمانة للبنوك التجارية. انظر الإيضاح ١٣.
- ٤-١٠ خلال الفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، تم رسملة تكاليف الاقتراض البالغة ٢٣,٢ مليون ريال سعودي على أرض كانت سابقاً مصنفة ضمن العقارات الاستثمارية (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٣,٤ مليون ريال سعودي تم رسملتها ضمن العقارات الاستثمارية).

١١- نقد مقيد

يمثل النقد المقيد النقد المحتفظ به لدى أحد البنوك التجارية المحلية في حساب بنكي يتعلق بمشاريع التطوير العقاري الجارية التي تخضع لموافقة الطرف الثالث، الذي يتم تعيينه من قبل سلطات حكومية، للمدفوعات والسحب. يحتفظ بالنقد المقيد في حسابات لدى البنوك والتي لديها تصنيفات ائتمانية سليمة ولا تحمل أي هامش ربح. تقارب القيمة العادلة للنقد المقيد القيمة الدفترية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

١٢- النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٠,٨١٣,٧١٧	٦٤,٨٤٥,٤٧٢	النقد لدى البنوك
٣٢٨,٧٢٧,١٣١	٢٣٨,٤٢٦,٠٨٠	ودائع مراجعة لأجل
١٦٤,٥٢١	٢٢٠,٥٣٩	نقد في الصندوق
٣٧٩,٧٠٥,٣٦٩	٣٠٣,٤٩٢,٠٩١	

يحتفظ بودائع المراجعة لأجل لدى بنك تجاري محلي للمدة الأصلية حتى ٣ أشهر وهي مقومة بالريال السعودي. وتحقق ودائع المراجعة لأجل إيرادات مالية بمعدلات الفائدة السائدة بالسوق.

يحتفظ بالنقد في حسابات جارية لدى البنوك والتي لديها تصنيفات ائتمانية سليمة ولا تحمل أي هامش ربح. تقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه القيمة الدفترية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١٣. قروض بنكية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		قروض البنوك التجارية - تورق (الإيضاح ١٢-١)
٣٦٦,٧٢٧,٢٧٣	٣٩٢,٢٤٢,٤٢٤	مبلغ أصل الدين القائم
٥٧٧,٧٧٩	٦,٥٧٣,٥٢٤	يضاف: الفائدة المستحقة
٣٦٧,٣٠٥,٠٥٢	٣٩٨,٨١٥,٩٤٨	
(١,٩٩٣,٣٢٩)	(١,٤٨٩,٢٠٦)	ناقصاً: ربح التعديل (الإيضاح ١٢-٢)
(٩١٤,٨٧٣)	(٦٨٦,١٥٥)	ناقصاً: نفقات مؤجلة (الإيضاح ١٢-٣)
٣٦٤,٣٩٦,٨٥٠	٣٩٦,٦٤٠,٥٨٧	
(١٢٢,٨٢٠,٢٠٣)	(١٣٧,٤١٤,٤٣٠)	ناقص: الجزء المتداول المعروض ضمن بند مطلوبات متداولة
٢٤١,٥٧٦,٦٤٧	٢٥٩,٢٢٦,١٥٧	الجزء غير المتداول من القروض البنكية

القروض البنكية هي مطلوبات مالية غير مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة. كما أن هذه القروض البنكية مقومة بالريال السعودي وتحمل نفقات مالية متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل سعر الفائدة السائد بين البنوك في السعودية (سايبور). هذه القروض البنكية مضمونة برهن على قطع الأراضي (الإيضاح ٥ - ٣) وسندات إذنيه وضمانات الشركة وتخصيص متحصلات بيع العقارات في المشروع الذي تم الحصول على قرض من أجله. تحتوي اتفاقيات تسهيلات الاقتراض البنكية على عدة تعهدات. المجموعة ملتزمة بتعهداتها.

١-١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كان لدى المجموعة قرض أساسي قائم يبلغ ٣٦٦,٧ مليون ريال سعودي. تم الحصول على هذا القرض من خلال اتفاقية التورق الإسلامي («تسهيل») البالغة ٤٧٩ مليون ريال سعودي من بنك تجاري محلي داخل المملكة العربية السعودية. خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م. قامت المجموعة بزيادة قروضها بموجب هذا التسهيل بمبلغ ٤٠ مليون ريال سعودي وسددت ١٤,٨٤ مليون ريال سعودي، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م، بلغ المبلغ الأساسي القائم من هذا التسهيل ٣٨٢,٣٥ مليون ريال سعودي. يتم سداد الشريحة الأولى البالغة ٣١٠ مليون ريال سعودي خلال السنوات الثلاث القادمة. بالنسبة لجميع الشرائح الأخرى، تم تحديد مدة السداد بأربع سنوات من تاريخ السحب، بما في ذلك فترة سماح مدتها عام واحد. خلال فترات السماح، لا توجد مدفوعات أساسية إلزامية؛ ومع ذلك، يتم تسوية وسداد الفائدة على أساس ربع سنوي.

٢-١٣ خلال ٢٠٢١م، قامت المجموعة بإعادة هيكلة شريحة الاقتراض الأولية، والتي تضمنت تعديل شروط السداد. في عملية إعادة الهيكلة، تم تمديد فترة السداد من فترة السداد الأصلية البالغة خمس سنوات إلى سبع سنوات معدلة، والتي تنطوي على تكلفة معاملة مصاحبة قدرها مليون ريال سعودي. قامت إدارة المجموعة بتقييم التقلبات في التدفقات النقدية فيما يتعلق بالتعديل على القرض الأصلي. وفقاً لذلك، تمت إعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للقرض على أنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المعدلة والتي تم خصمها بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للقرض. تم تخفيض الفرق بين القيمة الدفترية للقرض قبل التعديل وبعده والبالغ ٢,٧٢ مليون ريال سعودي من تكلفة الأصل المؤهل (عقارات استثمارية).

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١٣- قروض بنكية (تتمة)

٣-١٣ فيما يلي بيان الحركة في المحمل المؤجل:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٢١٩,٨٣١	٩١٤,٨٧٣	في بداية الفترة / السنة
(٣٠٤,٩٥٨)	(٢٢٨,٧١٨)	اطفاء خلال الفترة/ السنة
٩١٤,٨٧٣	٦٨٦,١٥٥	في نهاية الفترة / السنة

١٤- ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٣٨,٨١١,٥٢٩	٤٠,٠٦١,٢٩٣	١٤,١	مصرفات مستحقة الدفع
٣٩,١١٥,٦٧٩	٣٣,١٧٤,٣٢٢		دفعات مقدمة من العملاء
٣٢,٤٥٧,٠٢٢	٢٨,٤٠٢,٧٩٤	٧	التزامات عقود الإيجار
٢٣,٦٦٧,٥٦٣	٢٧,٤٨٦,٨٧٦	١٤,٢	محتجزات دائنة
١٥,٤٨٤,٦٣٧	١١,٩١٤,١٧١		رواتب وأجور ومنافع مستحقة
٧,٥٢٨,١٤٦	٧,٥٠٨,٩٥١		ودائع مستأجرين
٧,٢٤٢,٣٧٦	٦,٦٦١,٥٥٢		أتعاب مهنية مستحقة
٦,٢٨٢,٤٣٩	٦,٤٨٢,٩٦٢		مصاريف صيانة واصلاحات مستحقة
٣,٥١٧,٢٣٢	٨,٢١٨,٣٥٢		مبالغ مستحقة إلى البائعين
٤,٦٥١,٦٥٢	٥,١٨١,٥٢٦		أخرى
١٧٨,٧٥٨,٢٧٥	١٧٥,٠٩٢,٧٩٩		

١-١٤ تتكون المصروفات المستحقة الدفع فيما يتعلق بالإيجار والمرافق وتكاليف المشتريات (ذمم دائنة فيما يتعلق بمصروفات تشغيل المركز التجاري وتكاليف التسويق).

٢-١٤ تتكون المبالغ المحتجزة مستحقة الدفع من المبلغ المستحق للمقاولين من الباطن بناء على شروط متفق عليها. تم تصنيف المبلغ على أنه تحت المتداول هذه المبالغ مستحقة في غضون ١٢ شهرا.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١٥. مطلوبات أرض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	إيضاح	
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٦٢,٦٥٨,٧٣٨	٦١,٦٠٠,٦٧٠	١-١٥	تكلفة البنية التحتية المستحقة
١٣,١٨٤,٥٣٦	١٣,١٣٤,٥٣٦		مستحقات مقابل ضمانات واصلاح
٧٥,٨٤٣,٢٧٤	٧٤,٧٣٥,٢٠٦		
			ناقص: الجزء غير المتداول لالتزامات أخرى
(٨,١٩٩,٧٣٩)	(٨,٤٦٩,٤٦٧)		مستحقات مقابل ضمانات واصلاح
٦٧,٦٤٣,٥٣٥	٦٦,٢٦٥,٧٣٩		التزامات أخرى (جزء متداول)

١-١٥ تمثل تكلفة البنية التحتية المستحقة تكلفة البنية التحتية والمرافق المتعلقة بالعقارات المباعة.

١٦. زكاة مستحقة الدفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م		
(مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي		
٤٠,٥٩٢,١١٧	٥٣,٠٣٣,٠٨٨		في بداية الفترة / السنة
٢٠,٠٩٩,٩٩٦	١٤,٧٧٥,٠٠٠		مقدم خلال الفترة / السنة
(٧,٦٥٩,٠٢٥)	(٣١,٠٦٠,٥٠٧)		مدفوعات تمت خلال الفترة / السنة
٥٣,٠٣٣,٠٨٨	٣٦,٧٤٧,٥٨١		في نهاية الفترة / السنة

١٦.١ مكونات الوعاء الزكوي

تقدم الشركة وشركاتها التابعة السعودية المملوكة بالكامل إقرار زكوي على أساس غير موحد. تتكون المكونات الرئيسية للوعاء الزكوي وفق نظام الزكاة وضريبة الدخل من حقوق المساهمين والمخصصات في بداية الفترة والاقتراضات البنكية والدخل المقدر الخاضع للزكاة ناقصاً الخصومات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات، العقارات الاستثمارية، الاستثمارات وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٥٨,٢٪ من الوعاء الزكوي التقريبي (باستثناء صافي الدخل المعدل للفترة) وبنسبة ٢,٥٪ من صافي الدخل المعدل للفترة.

١٦.٢ الوضع الزكوي

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري وشركاتها التابعة السعودية المملوكة لها بالكامل

تقوم الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل (إيضاح ١) المسجلة في المملكة العربية السعودية بتقديم إقراراتها الزكوية على أساس التوحيد وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»).

أنهت الشركة الوضع الزكوي حتى سنة ٢٠٠٨م.

يعتبر الوضع الزكوي للسنوات من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١٤م نهائي بناءً على نظام التقادم.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١٦- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

١٦-٢ الوضع الزكوي (تتمة)

قامت الشركة بتطبيق مبادرة الاعفاء من الهيئة للسنوات من ٢٠٠٩م وحتى ٢٠١٨م، وسداد ١٩ مليون ريال سعودي، أصدرت الهيئة خطاب يؤكد على إنهاء الوضع الزكوي للسنوات المذكورة. خلال سنة ٢٠٢١، أعادت الهيئة فتح الربط لسنة ٢٠١٥م مع مطالبية إضافية بمبلغ ٤١,٤ مليون ريال سعودي، بناءً على الاعتراض على المطالبة المذكورة، أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً بمبلغ ٣٩,٢ مليون ريال سعودي. نظراً لأن لدى الشركة حجة قوية للاعتراض على هذا الربط استناداً إلى حقائق الشركة والمعاملات التي طبقتها الهيئة في حالات مماثلة، فقد اعترضت المنشأة على هذا الربط وتم رفعه إلى الأمانة العامة للجان الضريبية. النتيجة معلقة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية. طالبت الشركة بتطبيق القرار الوزاري رقم ١٣٩٥٧ بتاريخ ٢٣ ربيع الأول ١٤٤٤هـ بسماع بمعالجة ملائمة للاستثمارات. تعتقد الإدارة أن الفروقات الزكوية سوف تنخفض إلى ٧,١ مليون بناءً على القرار الوزاري.

خلال ٢٠٢٢م، قامت الهيئة بإصدار الربط الأولي عن السنة المنتهية في ٢٠١٦م وطالبت بفروقات زكوية إضافية بمبلغ ٤٢,٣ مليون ريال سعودي. حصلت الشركة على ربط رسمي يوضح فروقات زكوية بمبلغ ١٢,٢ مليون ريال سعودي. قامت الشركة بسداد الفروقات الزكوية الإضافية بمبلغ ١٢,٢ مليون ريال سعودي. ومع ذلك قدمت الشركة اعتراضاً بناءً على أن الربط الزكوي تم إصداره بعد انتهاء نظام التقادم بالإضافة قامت الشركة بتطبيق القرار الوزاري المذكورة أعلاه.

طلبت الشركة تطبيق القرار الوزاري الموضح أعلاه لمعالجة ملائمة للاستثمارات للسنوات ٢٠١٧م و٢٠١٨م. قبلت الهيئة تطبيق القرار الوزاري وطالبت بفروقات الزكوية بمبلغ ١٢,٨ مليون ريال سعودي. قبلت الشركة التقييم وقامت بتسوية الفروقات الزكوية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

قدمت الشركة القرارات الزكوية للسنوات من ٢٠١٩م حتى ٢٠٢٢م وحصلت على شهادات زكاة. لم تنته الهيئة من فحص القرارات للشركة حتى تاريخه.

ديار

أنهت شركة ديار الوضع الزكوي حتى سنة ٢٠١١م. يعتبر الوضع لذكوي للسنوات من ٢٠١٢م إلى ٢٠١٧م نهائي بناءً على نظام التقادم.

أصدرت الهيئة ربطاً لسنة ٢٠٢٠م يوضح فروق الزكاة بقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة اعتراضاً في الوقت المحدد وحصلت لاحقاً على ربط معدل يظهر انخفاض فروق الزكاة إلى ١,٤ مليون ريال سعودي. قبلت ديار التقدير وسددت الربط الزكوي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

قدمت شركة ديار إقراراتها الزكوية للسنوات المنتهية في ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٢م. لم تنته الهيئة من فحص القرارات للشركة حتى تاريخه.

١٧- رأس المال

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر البالغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي من ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم مُصدر ومدفوع بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم. وفيما يلي بيان بنسب ملكية رأس مال الشركة:

الاسم	بلد التأسيس (الجنسية)	نسبة المساهمة في رأس المال	
		في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)
شركة مجموعة صافولا	المملكة العربية السعودية	٢٩,٩٠%	٢٩,٩٠%
شركة القدس	المملكة العربية السعودية	٩,٠٤%	٩,٠٤%
شركة جرير	المملكة العربية السعودية	٨,٨٧%	٨,٨٧%
بنك البلاد	المملكة العربية السعودية	٦,٧٨%	٦,٧٨%
مساهمون آخرون	المملكة العربية السعودية	٤٥,٤١%	٤٥,٤١%
		١٠٠,٠٠%	١٠٠,٠٠%

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

١٨. الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من الربح للفترة / السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في الشركة.

١٩. تأثير معاملة الاستحواذ على الحصص غير المسيطرة دون أي تغيير في السيطرة

خلال يونيو ٢٠١٧م، دفعت الشركة مبلغ ٨,٣ مليون ريال سعودي لمساهمي الأقلية في شركة أكواف الكونية للتطوير العقاري المحدودة («أكواف») مقابل الاستحواذ على ٢,٩٪ من أسهم شركة أكواف. وفي تاريخ هذا الاستحواذ، كان صافي القيمة الدفترية لشركة أكواف يتجاوز المبلغ المدفوع من قبل ٦,٨ مليون ريال سعودي والذي تم تسجيله ضمن حقوق الملكية كتأثير لمعاملة استحواذ بحصة غير مسيطرة دون تغيير في السيطرة. في ١٨ سبتمبر ٢٠١٧م، استحوذت الشركة على ٥٩,٥٧٪ من أسهم الديار من أكواف وقامت بتصنيف أكواف.

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢. - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة الشركاء وأعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة بالمجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التي يمارس عليها تأثيرًا هامًا من قبل هذه الجهات. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

١.٢. - المعاملات الهامة والارصدة مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية موجزة أدناه:

الأرصدة الختامية كما في		المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية في		المعاملات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		طبيعة المعاملة	العلاقة	الاسم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	متضمن تحت بند ذمم مدينة تجارية (إيضاح ٨)		
١٤٠,٥٦٩	٣١٣,٨٨٨	٨٩٣,١٧٤	٧٣٨,١٧٠	٢٢٧,٣٦١	٢٤٨,١٠٠	إيرادات إيجار	مساهم	شركة جرير العقارية («جرير»)
١٩٤,٥٤٨	٨٩,٠٦٢	٨٩٨,٣٥٨	١,٣١٠,٥١٦	٤٥٨,٩٧٠	٤٤٦,٦٧٨	إيرادات إيجار	شركة تابعة لمساهم	امتياز العربية
-	٩	١٩٣,٨٤٢	١٠٧,٧٦٠	٢٥,٩١٩	٣٥,٩٢٠	إيرادات إيجار	مساهم	بنك البلاد
-	٢,٤٣٢,٨٧٨	٢٠,٥٥٧,٤٥٢	٢٠,٧٤٥,٥٣٤	٤,٦٤٤,٠٢٧	٦,٦٧٢,١٧٧	إيرادات إيجار	شركة تابعة لمساهم	شركة العزيزية بنده المتحدة
٢٠٤,١٣٢	١٩٦,٢٢٧	٧٩,٦١٨	٨٩,٤١٥	١٨,٤١١	٢١,٣٤٣	إيرادات إيجار	شركة تابعة لمساهم	شركة هرفي للخدمات الغذائية المحدودة
٥٣٩,٢٤٩	٣,٠٣٢,٠٦٤							
محتجزات دائنة لطرف ذي علاقة (إيضاح ١٤)								
٨,٤٢٧,١٣٣	٨,٤٢٧,١٣٣	٦٨,٤٨٩,٨٣١	-	٦٨,٤٠٨,٩٩٩	-	شراء خدمات إنشاء	شركة تابعة لمساهم	هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٠. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها (تتمة)

- ٢-٢٠ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م لدى المجموعة التزام بمبلغ ٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٠.٧ مليون ريال سعودي) هوتا هيجر فيلد السعودية المحدودة (مدرج ضمن المطلوبات المحتملة والارتباطات - إيضاح رقم ٢٤).
- ٣-٢٠ بلغت أتعاب الحضور ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجان المجلس الأخرى ومكافاتهم للسنة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م مبلغ ٢,٧ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م: ١,٩ مليون ريال سعودي).

٤.٢٠ المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٨,٥٢٧,٨٥٧	٩,١٤٦,٣١١	مكافأة
٨٣٩,٥٢٣	٧١٤,٤٨١	التزامات منافع الموظفين
٩,٣٦٧,٣٩٠	٩,٨٦٠,٧٩٢	

يشمل موظفي الإدارة الرئيسيين الرئيس التنفيذي والمدير المالي ورؤساء الأقسام. ويشمل التعويض لكبار موظفي الإدارة الرئيسيين الرواتب والمنافع غير النقدية.

٢١. الإيرادات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
١٢٦,٩٤٩,٥١٧	١٣٩,١٩٢,٦١١	٣٩,١٨٢,٨٦٣	٤٦,٧٨١,٣٨٢	إيرادات الإيجار عقود الإيجار التشغيلي - على مدار الوقت
٤٦٩,٩٠٦,٠٢٢	١٢٢,٦٠٠,١٥٢	٩١,١١٤,٥١١	١٣,٩٩٥,٢٥٩	بيع عقارات تحت التطوير في وقت ما
٥٩٦,٨٥٥,٥٣٩	٢٦١,٧٩٢,٧٦٣	١٣٠,٢٩٧,٣٧٤	٦٠,٧٧٦,٦٤١	

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٢. تكلفة الإيرادات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٤٢,٠٠٧,٨٨٥	٣٨,٩٥٥,٠٥٥	١٤,٤٩٦,٤٣٢	١٣,١٤٣,٠١٧	استهلاك
١٠,٦٧٤,٤٣٧	١٢,٢٧٧,٢٢١	٣,٧١٢,٧٩٩	٥,٧٥٨,٢٠٤	رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
٤,٧١٨,٤٧٨	٧,٢٢٩,٧٨٧	٢٧٠,٧٧٧	٢,١١١,٤٥٠	إصلاحات وصيانة
٧,٤٩١,٥٥٠	٧,٠٢٢,٦٢١	٢,٨٨٠,٩٥٣	٢,٢٤١,٦٠٣	مصرفات أمنية
٥,٤٣٤,٢٦٩	٦,٤٦٤,٣٧١	٢,١٨٥,٤٠٤	٢,٧٠٠,٧٩٩	المرافق العامة
٥,٠٩٦,٤٢٨	٥,٢٨٩,٧٤٤	١,٦٨٥,٦٧٩	١,٨٢١,٧٦٢	رسوم تنظيف
١٥٦,٨٠٤,٠٤٨	٤١,١٣٨,٢٠٨	٢٥,٨٣٦,٩٢٤	٤,٦٦٣,٨٤٩	تكلفة عقارات قيد التطوير مبيعة
٥,٤٧٠,٣٥١	٣,٨٩٦,٨٤١	٢,٩٤٧,٧٦١	١,٢٦١,٥٥٨	أخرى
٢٣٧,٦٩٧,٤٤٦	١٢٢,٢٧٣,٨٤٨	٥٤,٠١٦,٧٢٩	٣٣,٧٠٢,٢٤٢	

وتشمل تكلفة عقارات قيد التطوير مبيعة تكلفة البنية التحتية المتراكمة.

٢٣. المصروفات العمومية والإدارية

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
١٤,٢٩٣,٧٩٥	١٥,١٧٦,٢١٠	٤,٥٦٤,٥٣٥	٥,٥٩٦,٩٥٥	رواتب وتكاليف مرتبطة بالموظفين
-	٧,٤٨٣,٨٦٠	-	٢,٤٩٤,٦٢٠	ضريبة الأرض
٨,٧٣٢,٣٦٥	٦,٨٥١,٣٧١	٢,٢٣٧,٤٣٣	٢,٣٥٣,٥٣٨	أتعاب مهنية
١,٢٠٣,٢٧٨	٣,٧٦٧,٢٧٣	٢٠٧,٥٨٦	١,٢٨٩,٥٩٤	معلومات واتصالات
١,٨٧٥,٥٢١	٢,٥٤٧,٠٤٦	١,٤٢٢,٣٦٩	١,٠٢٨,٢٣١	استهلاك
٣,٣٧١,٥٢٦	٨١٠,٣٤٠	١,١٧٦,٧٢٢	٤٢,١٦٧	الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
٢,٠٧٤,٤٦٨	٢,٦٨٥,٩٠٩	٥٢١,٢٤٠	١,٣٣٧,٢٨٤	صيانة
٣,٥٩٣,٤٨٣	٦,٠٣١,٦٢٢	٤٧٦,٨٦٦	١,٣٨٤,٦٢٩	أخرى
٢٥,١٤٤,٤٣٦	٤٥,٣٥٣,٦٣١	١٠,٦٠٦,٧٥١	١٥,٥٢٧,٠١٨	

شركة كينان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٤. الالتزامات والارتباطات الطارئة

١-٢٤ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، كان لدى المجموعة خطابات ضمان قائمة قدرها ٣,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٠,٧ مليون ريال سعودي).

٢-٢٤ بلغت النفقات الرأسمالية التي تعاقدت عليها المجموعة ولم يتم تكبدها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م تقريباً ٢٥٢,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٨١,١٩ مليون ريال سعودي).

٢٥. الربح الأساسي والمخفض للسهم

يتم احتساب ربح السهم وذلك بقسمة ربح السنة المتعلق بحملة الأسهم بالشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٤٧,٦٩٢,٩٤٩	٧٠,٧٠٨,٥٢٨	٥٢,٩٦٨,٥٦١	٢,٤٦١,٣٣٩	ربح الفترة العائد إلى حملة الأسهم في الشركة
١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٢٨	٠,٥٩	٠,٤٤	٠,٠٢	الربح الأساسي والمخفض للسهم

ليس لدى الشركة أي أسهم محتملة مخفضة وبالتالي فإن ربحية السهم المخفضة هي نفس ربحية السهم الأساسية.

٢٦. توزيعات الأرباح

خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م أعلن المساهمين ودفعوا توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٠,٦٠ ريال سعودي للسهم بمجموع ٧٢ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م: أعلن عنها ومدفوعة نقدي بقيمة ٠,٣٢٤ ريال سعودي للسهم بمجموع ٣٨,٨٣ ريال سعودي).

٢٧. المعلومات القطاعية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية التي يتم رفع تقارير عنها بانتظام ومراجعتها من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية للمجموعة. يستخدم هذا الأساس أيضاً لرفع التقارير إلى مجلس إدارة المجموعة ولغرض تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاع.

لدى المجموعة الأقسام الاستراتيجية اثنان (٢) التالية التي تمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم التقرير عنها. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع. يوضح الملخص التالي عمليات كل قطاع.

الموقع	النشاطات	القطاعات التابعة
المملكة العربية السعودية	يشمل تشغيل وتأجير مراكز التسوق التجارية («مراكز تجارية»)	المراكز التجارية
المملكة العربية السعودية	يشمل بناء وتطوير وبيع العقارات قيد التطوير (قطع الأراضي والفيلات والشقق) بما في ذلك بناء وتطوير العقارات الاستثمارية ذات الاستخدام غير المحدد..	مشاريع

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مقلدة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٧- المعلومات القطاعية (تتمة)

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
		ريال سعودي	ريال سعودي
١,٧٦٣,٠٧٠,٥٧٦	١,٤٠٢,٩٢٨,٣٨٤	٣٦٠,١٤٢,١٩٢	الموجودات المتداولة
٣١,١٥٧,٤٤٦	١٩,٩٩١,٨٩٥	١١,١٦٥,٥٥١	ممتلكات ومعدات
١,١٠٧,٥٧٩,٩٦٧	٤٠١,١١٧,٦٥١	٧٠٦,٤٦٢,٣١٦	عقارات استثمارية
٦٣,٧٩٠,٠٧٢	-	٦٣,٧٩٠,٠٧٢	موجودات غير المتداولة أخرى
٢,٩٦٥,٥٩٨,٠٦١	١,٨٢٤,٠٣٧,٩٣٠	١,١٤١,٥٦٠,١٣١	مجموع الموجودات
٩٨٨,٣٢٠,٧١٠	٥٣٧,٩٦٣,٧٨٣	٤٥٠,٣٥٦,٩٢٧	مجموع المطلوبات

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
		ريال سعودي	ريال سعودي
٧٤٣,٧٤٦,٤٥٩	٣٢٦,١٤٤,١٨١	٤١٧,٦٠٢,٢٧٨	الموجودات المتداولة
٢٥,٤٤١,٤٩٥	٢١,١١٢,٨٦٣	٤,٣٢٨,٦٣٢	ممتلكات ومعدات
٢,١٣٠,٦٨٣,١٢٧	١,٣٩٩,٣٩٩,٣٤٦	٧٣١,٢٨٣,٧٨١	عقارات استثمارية
٦٥,٥٥٨,١٧٤	-	٦٥,٥٥٨,١٧٤	موجودات غير المتداولة أخرى
٢,٩٦٥,٤٢٩,٢٥٥	١,٧٤٦,٦٥٦,٣٩٠	١,٢١٨,٧٧٢,٨٦٥	مجموع الموجودات
٩٨٢,١٤٥,٨٣٢	٥١١,١٥٢,١٠٦	٤٧٠,٩٩٣,٧٢٦	مجموع المطلوبات

بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
		ريال سعودي	ريال سعودي
١٣٩,١٩٢,٦١١	-	١٣٩,١٩٢,٦١١	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي
١٢٢,٦٠٠,١٥٢	١٢٢,٦٠٠,١٥٢	-	بيع عقارات تحت التطوير
(١٩٥,٧٩٨,٨٣٥)	(٤١,٤٣٤,٨٠٩)	(١٥٤,٣٦٤,٠٢٦)	مجموع المصروفات
٦٥,٩٩٣,٩٢٨	٨١,١٦٥,٣٤٣	(١٥,١٧١,٤١٥)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

شركة كنان الدولية للتطوير العقاري
(شركة مساهمة سعودية مفضلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)

٢٧- المعلومات القطاعية (تتمة)

بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣٤,٦٩٢,٣٤١	-	١٣٤,٦٩٢,٣٤١	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي
٤٦٢,١٦٣,١٩٨	٤٦٢,١٦٣,١٩٨	-	بيع عقارات تحت التطوير
(٣٠١,٩٤٤,١١٢)	(١٦٠,٥٩٤,١٦١)	(١٤١,٣٤٩,٩٥١)	مجموع المصروفات
٢٩٤,٩١١,٤٢٧	٣٠١,٥٦٩,٠٣٧	(٦,٦٥٧,٦١٠)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٦,٧٨١,٣٨٢	-	٤٦,٧٨١,٣٨٢	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي
١٣,٩٩٥,٢٥٩	١٣,٩٩٥,٢٥٩	-	بيع عقارات تحت التطوير
(٥٨,١٥٣,٠٠١)	(٧,٤٩٤,٩١٠)	(٥٠,٦٥٨,٠٩١)	مجموع المصروفات
٢,٦٢٣,٦٤٠	٦,٥٠٠,٣٤٩	(٣,٨٧٦,٧٠٩)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

بنود قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م (غير مراجعة):

المجموع	مشاريع	مراكز تجارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٦,٩٢٥,٦٨٧	-	٤٦,٩٢٥,٦٨٧	إيرادات الإيجار لعقود الإيجار التشغيلي
٨٣,٣٧١,٦٨٧	٨٣,٣٧١,٦٨٧	-	بيع عقارات تحت التطوير
(٧٧,٧٣٣,٨٢١)	(٢٥,٦٩٩,٠٠٦)	(٥٢,٠٣٤,٨١٥)	مجموع المصروفات
٥٢,٥٦٣,٥٥٣	٥٧,٦٧٢,٦٨١	(٥,١٠٩,١٢٨)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر

٢٨- الموافقة على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من قبل مجلس الإدارة للمجموعة بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٣م (الموافق ١٢ جمادى الآخرة ١٤٤٥هـ).

