

شركة مكيون مطورون عمرانيون هي شركة مساهمة مغلقة سعودية بموجب القرار الوزاري رقم (ق/470) وتاريخ 1436/05/25 هـ (الموافق 2015/03/16 م) والقرار الوزاري رقم (ق/602) وتاريخ 1436/11/01 هـ (الموافق 2015/08/16 م)، وبموجب السجل التجاري رقم (4031046998) وتاريخ 1425/11/09 هـ (الموافق 2004/12/21 م) الصادر بمدينة مكة المكرمة.

طرح عدد أربعة ملايين (4,000,000) سهم عادي تمثل نسبة (14.29%) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته (16.67%) من رأس مال الشركة قبل الطرح) بسعر قدره ثمانية وعشرون (28) ريال سعودي للسهم الواحد.

فترة الطرح من يوم الإثنين 1445/12/25 هـ (الموافق 2024/07/01 م) إلى يوم الخميس 1446/02/25 هـ (الموافق 2024/08/29 م)

تأسست شركة مكيون مطورون عمرانيون ("الشركة" أو "المصدر") كفرع مؤسسة فردية تحت اسم "مكيون للتطوير العمراني" لصاحبها السيد / مجاهد بن مجدي بن محمد حريري بموجب السجل التجاري رقم (4031045148) وتاريخ 1424/09/15 هـ (الموافق 2003/11/09 م) الصادر بمدينة مكة المكرمة برأس مال قدره ثلاثون ألف (30,000) ريال سعودي. وتاريخ 1425/06/01 هـ (الموافق 2004/07/18 م) وافق المالك/ مجاهد بن مجدي بن محمد حريري بصفته المالك لفرع المؤسسة على تحويل فرع المؤسسة الفردية إلى شركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة مكيون مطورون عمرانيون بدون الاحتفاظ برقم السجل التجاري الخاص بفرع المؤسسة برقم (4031045148)، وإدخال السيد/ محمد بن مجدي بن محمد حريري كشريك جديد في الشركة، وقد قرر الشركاء تحديد رأس المال للشركة ذات المسؤولية المحدودة بقيمة خمسمائة ألف (500,000) ريال سعودي مقسم إلى عشر (10) حصص نقدية بقيمة خمسين ألف (50,000) ريال سعودي للوحدة الواحدة مقسمة بالتساوي بين الشركتين. وتاريخ 1428/03/02 هـ (الموافق 2007/03/21 م) قرر الشركاء تعديل قيمة وعدد الحصص النقدية من عشر (10) حصص نقدية متساوية القيمة، قيمة كل حصة خمسين ألف (50,000) ريال سعودي إلى مائة (100) حصص نقدية متساوية القيمة، قيمة كل حصة خمسة آلاف (5,000) ريال سعودي، كما قرر الشركاء تعديل المقر الرئيسي للشركة ليصبح مدينة جدة بدلاً من مدينة مكة المكرمة، وتم توثيق القرار لدى كاتب العدل بمدينة مكة المكرمة بتاريخ 1429/04/16 هـ (الموافق 2015/02/15 م) قرر الشركاء بالإجماع الموافقة على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة وزيادة رأس مالها من خمسمائة ألف (500,000) ريال سعودي إلى مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى عشرة ملايين (10,000,000) سهم عادي، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية، وقد تم استيفاء الزيادة من خلال (1) تحويل مبلغ اثنان وخمسين مليون ومائتان وثلاثة آلاف وسبعمئة وواحد وخمسين (52,203,751) ريال سعودي من حساب الأرباح المباقاة و (2) تحويل مبلغ سبعة وأربعين مليون ومائتان وستة وتسعين ألف ومائتان وتسعة وأربعين (47,296,249) ريال سعودي من حساب جاري الشركاء، كما قرر الشركاء تعديل المقر الرئيسي للشركة ليصبح مدينة مكة المكرمة بدلاً من مدينة جدة. وتم قيد الشركة بسجل الشركات المساهمة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/470) والقرار الوزاري رقم (ق/602) وتاريخ 1436/11/01 هـ (الموافق 2015/08/16 م) وتاريخ 1436/05/25 هـ (الموافق 2015/03/16 م)، وبموجب السجل التجاري رقم (4031046998) وتاريخ 1425/11/09 هـ (الموافق 2004/12/21 م) الصادر بمدينة مكة المكرمة. وتاريخ 1443/01/09 هـ (الموافق 2021/08/17 م) وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي إلى مائة وثلاثين مليون (130,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثة عشر مليون (13,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل قيمة كل منها عشرة (10) ريالات سعودية، وذلك عن طريق إصدار عدد ثلاثة ملايين (3,000,000) سهم عادي قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وإجمالي قيمة إسمية تبلغ ثلاثين مليون (30,000,000) ريال سعودي تم سدادها نقداً من خلال تخصيص (1) سهم مليونين وتسعة وسبعين ألف وثلاثمائة (2,079,300) سهم جديد وإجمالي قيمة إسمية تبلغ عشرين مليون (20,000,000) ريال سعودي تم سدادها نقداً من خلال تخصيص (1) عدد ثمانمائة وثلاثة وسبعين ألف وسبعمئة (873,700) سهم جديد وإجمالي قيمة إسمية تبلغ ثمانية ملايين وسبعمئة وسبعة وثلاثين ألف (8,737,000) ريال سعودي تمثل نسبة (43.69%) من إجمالي مساهمة لكل مساهم، و (2) عدد تسعمائة وتسعين (20,793,000) ريال سعودي تمثل نسبة (69.31%) من إجمالي أسهم الزيادة في رأس المال لصالح المساهمين الحاليين، وتم سداد قيمتها نقداً من قبل المساهمين الحاليين وفقاً لعدد الأسهم المخصصة لكل مساهم، (2) عدد تسعمائة وتسعين ألف (920,700) سهم جديد وإجمالي قيمة إسمية تبلغ تسعة ملايين ومائتان وسبعة آلاف (9,207,000) ريال سعودي تمثل نسبة (30.69%) من إجمالي أسهم الزيادة في رأس المال تم تخصيصها لعدد ثلاثة عشر (13) مساهم جديد تم سداد قيمتها نقداً من قبل المساهمين الجدد وفقاً لعدد الأسهم المخصصة لكل مساهم. وتاريخ 1443/05/26 هـ (الموافق 2021/12/30 م) وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من مائة وثلاثين مليون (130,000,000) ريال سعودي إلى مائة وخمسين مليون (150,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى خمسة عشر مليون (15,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل قيمة كل منها عشرة (10) ريالات سعودية، وذلك عن طريق إصدار عدد مليوني (2,000,000) سهم عادي قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وإجمالي قيمة إسمية تبلغ عشرين مليون (20,000,000) ريال سعودي تم سدادها نقداً من خلال تخصيص (1) عدد ثمانمائة وثلاثة وسبعين ألف وسبعمئة (873,700) سهم جديد وإجمالي قيمة إسمية تبلغ ثمانية ملايين وسبعمئة وسبعة وثلاثين ألف (8,737,000) ريال سعودي تمثل نسبة (43.69%) من إجمالي أسهم الزيادة في رأس المال لصالح المساهمين الحاليين والبالغ عددهم ثمانية (8) مساهمين وتم سداد قيمتها نقداً من قبل المساهمين الحاليين وفقاً لعدد الأسهم المخصصة لكل مساهم، (2) عدد مليون ومائة وستة وعشرون ألف وثلاثمائة (1,126,300) سهم جديد وإجمالي قيمة إسمية تبلغ أحد عشرة مليون ومئتان وثلاثة وستون ألف (11,263,000) ريال سعودي تمثل نسبة (56.32%) من إجمالي أسهم الزيادة في رأس المال تم تخصيصها لعدد ثلاثة عشر (13) مساهم جديد تم سداد قيمتها نقداً من قبل المساهمين الجدد وفقاً لنسبة الأسهم المخصصة لكل مساهم، كما تم التنازل عن كامل أسهم المساهمة المتوفية/ رحاب صالح علي حجازي والبالغة مليوني وخمسمائة واثنان وستون ألف (2,562,000) سهم وإجمالي قيمة إسمية تبلغ خمسة وعشرون مليون وستمئة وعشرون ألف (25,620,000) ريال سعودي تمثل نسبة (17.08%) من رأس مال الشركة من خلال (1) التنازل عن عدد مائة ألف (100,000) سهم تمثل نسبة (0.67%) من رأس مال الشركة لصالح المساهم الجديد/ نادية صالح حجازي (2) أوقفت عدد مليون وسبعمئة وخمسون ألف (1,750,000) سهم عادي تمثل نسبة (11.67%) من رأس مال الشركة من خلال المساهم الجديد/ وقف رحاب صالح علي حجازي بواقع مليون وسبعمئة وخمسون ألف (1,750,000) سهم عادي تمثل نسبة (11.9%) من رأس مال الشركة، (3) المساهم/ إيداد يوسف عبد الواحد خضري بواقع مائة وثمانية وسبعون ألف (712,000) سهم لصالح كل من الورثة التالية أسماؤهم (1) المساهم/ مجدي محمد عبد الرحمن حريري بواقع مائة وثمانية وسبعون ألف (178,000) سهم عادي تمثل نسبة (11.9%) من رأس مال الشركة، (2) المساهم/ إيداد يوسف عبد الواحد خضري بواقع مائة وثمانية وسبعون ألف (178,000) سهم عادي تمثل نسبة (11.9%) من رأس مال الشركة، (3) المساهم/ ريم يوسف عبد الواحد خضري بواقع تسعة وثمانون ألف (89,000) سهم عادي تمثل نسبة (0.59%) من رأس مال الشركة، (4) المساهم/ رهام يوسف عبد الواحد خضري بواقع تسعة وثمانون ألف (89,000) سهم عادي تمثل نسبة (0.59%) من رأس مال الشركة، (5) المساهم/ رباب يوسف عبد الواحد خضري بواقع تسعة وثمانون ألف (89,000) سهم عادي تمثل نسبة (0.59%) من رأس مال الشركة، (6) المساهم/ منار مجدي محمد حريري بواقع تسعة وثمانون ألف (89,000) سهم عادي تمثل نسبة (0.59%) من رأس مال الشركة. وتاريخ 1443/11/29 هـ (الموافق 2022/06/28 م) وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من مائة وخمسين مليون (150,000,000) ريال سعودي إلى مائة وثلاثة وثمانون مليون (183,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى ثمانية عشر مليون (18,300,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل قيمة كل منها عشرة (10) ريالات سعودية، وذلك عن طريق إصدار عدد ثلاثة ملايين وثلاثمائة ألف (3,300,000) سهم عادي، وإجمالي قيمة إسمية تبلغ ثلاثة وثلاثون مليون (33,000,000) ريال سعودي تم تغطيتها من خلال: (1) تحويل مبلغ ثلاثين مليون وأربعة وأربعين ألف وتسعمائة وتسعين (30,044,990) ريال سعودي من رصيد حساب الأرباح المباقاة كما في تاريخ 31 ديسمبر 2021 م والتي تمثل نسبة (91.05%) من إجمالي قيمة الزيادة و (2) سداد مبلغ مليونين وتسعمائة وخمسة وخمسين ألف وعشرة (2,955,010) ريال سعودي من قبل المساهمين الحاليين والبالغ عددهم ستة وثلاثون (36) مساهمين وفقاً لعدد الأسهم المخصصة لكل مساهم والتي تمثل نسبة (8.95%) من إجمالي قيمة الزيادة. وتاريخ 1445/10/12 هـ (الموافق 2024/04/21 م) وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من مائة وثلاثة وثمانون مليون (183,000,000) ريال سعودي إلى مائتين وأربعين مليون (240,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعة وعشرون مليون (24,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل قيمة كل منها عشرة (10) ريالات سعودية، وذلك عن طريق إصدار عدد خمسة ملايين وسبعمئة ألف (5,700,000) سهم عادي، وإجمالي قيمة إسمية تبلغ سبعة وخمسون مليون (57,000,000) ريال سعودي تم تغطيتها من خلال تحويلها من حساب الأرباح المباقاة إلى حساب رأس المال، وذلك بعد تحويل مبلغ حساب الاحتياطي النظامي إلى حساب الأرباح المباقاة، وبنفس التاريخ وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من مائتان وأربعون مليون (240,000,000) ريال سعودي إلى مائتان وثمانون مليون (280,000,000) ريال سعودي، وذلك بزيادة مبلغ أربعين مليون (40,000,000) ريال سعودي وذلك عن إصدار عدد أربعة ملايين (4,000,000) سهم عادي والتي تمثل نسبة (16.67%) من إجمالي رأس مال الشركة قبل الطرح، ونسبة (14.29%) من إجمالي رأس مال الشركة بعد الطرح، وقد تنازل المساهمون الحاليون عن حق الأولوية بالاشتراك بأسهم الزيادة.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي مائتين وأربعين مليون ريال (240,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعة وعشرون مليون (24,000,000) سهم مدفوعة القيمة بالكامل، وقيمة كل سهم عشرة (10) ريالات سعودية، وجميع أسهم الشركة أسهماً عادية من فئة واحدة. وسيكون رأس مال الشركة بعد الطرح مائتين وثمانون مليون ريال (280,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى ثمانية وعشرون مليون (28,000,000) سهم، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة.

سيكون الطرح ("الطرح الخاص") لعدد أربعة ملايين سهم (4,000,000) سهم عادي تمثل (14.29%) من إجمالي أسهم الشركة بعد الطرح يُشار إليها بجماعة ("أسهم الطرح") وكل منها "سهم الطرح" ويسعر طرح قدره ثمانية وعشرون (28) ريال سعودي للسهم الواحد "سعر الطرح" وقيمة اسمية عشرة (10) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل والتي تمثل ما نسبته (16.67%) من رأس مال الشركة قبل الطرح.

إن جميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي مساهم أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم ("المساهم") أيًا كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين ("الجمعية العامة") والتصويت فيها، ويحق لكل مساهم أن يوكّل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عمالي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة تستحق الأسهم محل الطرح حصتها من أي أرباح تعاقبها الشركة اعتباراً من تاريخ مذكرة الطرح هذه وعن السنوات المالية التي تليها.

هذا ويقتصر الاكتتاب في الأسهم محل الطرح على فئات المستثمرين التالي ذكرهم:

حالة الطرح المحدود	حالة الطرح الخاص
<p>ويكون لأي مستثمر آخر كما هو موضح أدناه:</p>	<p>فئة العملاء المؤهلين:</p> <p>ويقتصد به وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها أي من الآتي:</p>
<p>أي مستثمر آخر من غير المستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسين.</p> <p>يقتصر تصنيف المستثمرين في حالة الطرح المحدود على (100) مائة مطروح عليه أو أقل وبمبلغ لا يتجاوز مائتي ألف (200,000) ريال سعودي.</p>	<p>(أ) شخص طبيعي: يستوفي أحد المعايير الآتية على الأقل:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. 2. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. 3. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي في وظيفة مهنية تتعلق بالاستثمار في الأوراق المالية. 4. أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا. 5. أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة، على أن لا يقل دخله السنوي عن ست مئة ألف ريال سعودي في السنتين الماضيتين. 6. أن يكون عميلًا لمؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة استيفاء الآتي: <ul style="list-style-type: none"> • أن يكون الطرح على مؤسسة السوق المالية، وأن تتم جميع الاتصالات ذات العلاقة بواسطتها. • أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكّنها من اتخاذ القرارات الاستثمارية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة. 7. أشخاص مسجلون لدى مؤسسة السوق المالية إذا كان الطرح بواسطة مؤسسة السوق المالية نفسها. <p>(ب) شخص اعتباري: يستوفي أحد المعايير الآتية على الأقل:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. أي شخص اعتباري يتصرف لحسابه الخاص، على أن يكون أي من الآتي: <ul style="list-style-type: none"> • شركة تملك، أو عضواً في مجموعة تملك أصولاً صافية لا تقل قيمتها عن عشرة ملايين ريال سعودي ولا تزيد على خمسين مليون ريال سعودي. • أي شركة غير مسجلة، أو أي شركة تضامن، أو منشأة أخرى تملك أصولاً صافية لا تقل قيمتها عن عشرة ملايين ريال سعودي ولا تزيد على خمسين مليون ريال سعودي. • شخصاً يتصرف بصفة عضو مجلس إدارة، أو مسؤول، أو موظف لدى شخص اعتباري ويكون مسؤولاً عن أي نشاط أرباح مالية لديه، عندما ينطبق على ذلك الشخص الاعترافي التعريف الوارد في الفقرة (1/أ) أو (1/ب). 2. أن يكون عميلًا لمؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة استيفاء الآتي: <ul style="list-style-type: none"> • أن يكون الطرح على مؤسسة السوق المالية، وأن تتم جميع الاتصالات ذات العلاقة بواسطتها. • أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكّنها من اتخاذ القرارات الاستثمارية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة. • شركة مملوكة بالكامل لشخص طبيعي يستوفي أحد المعايير الواردة في الفقرة (أ) أو لشخص اعتباري يستوفي أحد المعايير الواردة في الفقرة (ب).

تبدأ فترة الطرح في يوم الإثنين 1445/12/25 هـ الموافق 2024/07/01 م) حتى يوم الخميس 1446/02/25 هـ الموافق 2024/08/29 م) ("فترة الطرح"). حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح عن طريق تعبئة اتفاقية الاكتتاب الذي يوفره المصدر ("شركة مكيون مطورون عمرانينون") والذي سيتمكن المستثمرون من خلال تقديمهم لهذا النموذج للمصدر الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح (راجع القسم رقم (6) "المعلومات المتعلقة بأحكام الطرح وشروطه" من هذه المذكرة) وسوف يكون الطرح على المستثمرين خلال فترة الطرح، وستتاح لكل منهم دراسة الفرصة الاستثمارية والاطلاع على أي معلومات إضافية متاحة في مقر الشركة الرئيس الذي يتم فيه توفير جميع الوثائق المشار إليها في القسم رقم (7) "المستندات المتاحة للمعاينة" من هذه المذكرة. يحتفظ المستشار المالي والمصدر بالحق بإغلاق الطرح في حال اكتمال مبلغ الطرح بحدته الأعلى قبل التاريخ المذكور في نهاية فترة الاكتتاب.

إن الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح هو مائة (100) سهم. سيكون الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال تعبئة اتفاقية الاكتتاب الذي يوفره المصدر، وتحويل الأموال مباشرة إلى حساب الأمانة الخاص بعملية الاكتتاب، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من متحصلات الطرح (راجع القسم رقم (6) "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" من هذه المذكرة). سيتم إصدار أسهم الطرح من قبل الشركة، وستعود متحصلات الاكتتاب بعد خصم مصاريف عملية الطرح لشركة مكيون مطورون عمرانينون، ولن يتسلم المساهمون الحاليون في الشركة أي مبلغ من متحصلات الطرح. كما أنه لم يسبق تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها، وقد تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم.

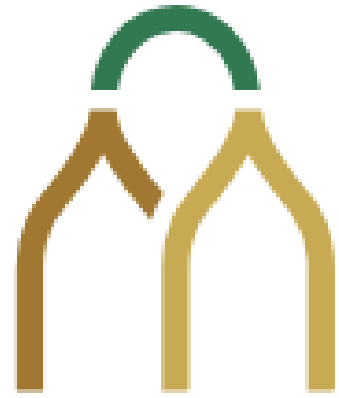
ينطوي الاكتتاب في أسهم الطرح على مخاطر وأمر غير مؤكدة، لذلك يجب على الراغبين في الاكتتاب في أسهم شركة مكيون مطورون عمرانينون قراءة ودراسة وفهم قسسي "إشعار مهم" و"عوامل المخاطرة" الواردين في مذكرة الطرح هذه بعناية من قبل المستثمرين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاكتتاب في أسهم الطرح، وفي حال تعذر فهم محتويات هذه المذكرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.



لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة إلا على الأشخاص المحددين في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية. ولا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي نفسها صراحة من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في شراء الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

مکيون

مطورون عمرانيون



إشعار مهم

تقدم مذكرة الطرح ("مذكرة المعلومات") هذه تفاصيل عن عملية الطرح الخاص لأسهم شركة مكينون مطورون عمرايونون. وسيعامل المستثمرون الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب في الأسهم المطروحة على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها هذه المذكرة.

يتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في صفحة (ج) مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه المذكرة، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في مذكرة الطرح هذه إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة، ويجب على الراغبين في شراء الأسهم المطروحة بموجب هذه المذكرة تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الطرح، وفي حال تعذر فهم محتويات هذه المذكرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

وقد عينت الشركة يقين المالية كمستشار مالي ("المستشار المالي") فيما يتعلق بالاكتتاب في أسهم الطرح الموضحة في هذه المذكرة.

قامت الشركة بالتحريات المعقولة للتأكد من صحة المعلومات التي تتضمنها هذه المذكرة في تاريخ إصدارها، إن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة أو التي ستقدمها الشركة عن السوق والقطاع مأخوذة من مصادر خارجية، ومع أنه لا يوجد لدى شركة مكينون مطورون عمرايونون أو المستشار المالي أو أي من المستشارين الآخرين الوارد ذكرهم في الصفحة (ج) أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات الواردة عن السوق والقطاعات تعتبر غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم تتحقق الشركة بصورة مستقلة من هذه المعلومات ولا تضمن دقة واكتمال هذه المعلومات. ولا يتحمل أي من هؤلاء المستشارين الآخرين أي مسؤولية عن أي بيانات أفصحوا عنها أو ساهموا في ذكرها ووردت في هذه المذكرة.

لا يملك المستشار المالي أو أي من المستشارين الواردة أسماؤهم في هذه المذكرة في الصفحة (ج) أو أقربائهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة مهما كان نوعها في الشركة أو أحد الشركات التابعة.

إن المعلومات الواردة في هذه المذكرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم محل الطرح بشكل سلبي بالتطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (فضلاً راجع قسم رقم (2) "عوامل المخاطرة" في هذه المذكرة). ولا يجب اعتبار أو تفسير أو الاعتماد بأي شكل على هذه المذكرة 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 المذكرة بمثابة توصية من الشركة، أو أعضاء مجلس إدارتها، أو أي من مستشاريها بالمشاركة في عملية الاكتتاب في الأسهم محل الطرح. وتعتبر المعلومات التي تحتوي عليها هذه المذكرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعداد هذه المذكرة دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين بالاكتتاب في الأسهم محل الطرح. وقبل اتخاذ أي قرار بالاكتتاب، يجب على كل مستلم لهذه المذكرة الحصول على استشارة مهنية مستقلة بخصوص الاكتتاب في الأسهم محل الطرح من قبل مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة، وذلك لتقييم مدى ملاءمة فرصة الاستثمار والمعلومات المدرجة في هذه المذكرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات الاستثمارية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المتعلقة بالاستثمار في الأسهم محل الطرح. قد يكون الاكتتاب في الأسهم محل الطرح مناسباً لبعض المستثمرين دون غيرهم، 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 الخاص لأولئك المستثمرين.

ونتيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقدير، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية المبينة في مذكرة الطرح هذه قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة، أو ربما لا تحدث إطلاقاً، عليه، يجب على المستثمرين المحتملين دراسة جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه التفسيرات وعدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكل آسافي.

وتطلب الشركة والمستشار المالي من متلقي هذه المذكرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بشراء أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.

المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (والتي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م)، والإيضاحات المرفقة بها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وقد تمت مراجعة وتدقيق وفحص كل من القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م المشار إليها أعلاه من قبل شركة المحاسبين المتحدون للاستشارات المهنية، هذا وتقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية بالريال السعودي.

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه المذكرة على أساس افتراضات محددة ومفصّل عنها في هذه المذكرة. وقد تختلف ظروف الشركة في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تأكيد أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال هذه التوقعات. وتمثل بعض التوقعات الواردة في هذه المذكرة "إفادات مستقبلية"، والتي يمكن أن يستدل عليها بشكل عام من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل "يخطط"، "يعتزم"، "ينوي"، "يقدّر"، "يعتقد"، "يتوقع"، "من المتوقع"، "يمكن"، "من الممكن"، "يحتمل"، "من المحتمل"، "سوف"، "قد"، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقارنة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة النظر الحالية للشركة بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما تضمنته هذه الإفادات صراحة أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى في هذه المذكرة (راجع قسم رقم (2) "عوامل المخاطرة"). 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 المذكرة، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذه المذكرة.

وكنيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرات، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية المذكورة بهذه المذكرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة وقد لا تحدث مطلقاً. وعليه، يتعين على جميع المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية والإيضاحات مع عدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكل أساسي.

التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

التاريخ	الحدث
تبدأ فترة الطرح في يوم الإثنين 1445/12/25 هـ (الموافق 2024/07/01م)	بدء وانتهاء الاكتتاب (فترة الطرح)*
وتنتهي في يوم الخميس 1446/02/25 هـ (الموافق 2024/08/29م).	

*ملاحظة: يحتفظ المستشار المالي والمصدر بالحق بإغلاق الطرح قبل التاريخ المذكور في نهاية فترة الاكتتاب.

كيفية التقدم بطلب للاكتتاب

يجب على المستثمرين أن يقدموا طلب الاكتتاب إلى المصدر من خلال تعبئة نموذج الاكتتاب، والذي سيتمكن المستثمرون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الرابعة مساءً من تاريخ الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. ويُقر كل مستثمر، من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه المذكرة وقرأها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب ولمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى القسم رقم 6 ("المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه").

دليل الشركة

جدول أعضاء مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة					
الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	الأسهم المملوكة قبل الطرح " مباشرة"*	
				العدد	النسبة
مجدي محمد عبد الرحمن حريري	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	68	18,810,080	7.54%
عبدالعزیز ناصر سعود العريفي	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	53	0	0.00%
ثنيان عبدالعزیز عبدالرحمن العبيكان	عضو مجلس الإدارة	سعودي	50	240,000	1.00%
معاذ مجدي محمد حريري	عضو مجلس الإدارة	سعودي	35	291,200	1.21%
أنس محمد صالح صيرفي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	65	400,000	1.67%
صالح ناصر عبدالعزیز السريع	عضو مجلس الإدارة	سعودي	69	0	0.00%

المصدر: الشركة

عنوان الشركة وممثلها

شركة مكيون مطورون عمرانيون

شارع الحج - حي وادي جليل - أبراج التلال - مكة المكرمة
ص.ب. 9789 الرمز البريدي 24224

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 920000355

فاكس: +966 12 5563888

البريد الإلكتروني: Shareholders@makkiyoon.com

الموقع الإلكتروني: www.makkiyoon.com



ممثل الشركة:

- المهندس/ معاذ مجدي محمد حريري - عضو مجلس الإدارة

- معلومات التواصل:

○ رقم الهاتف: +966 920000355 تحويلة: 1600

○ البريد الإلكتروني: m.mhariri@makkiyoon.com

المستشار المالي

شركة يقين المالية (يقين كابتال)

الرياض - حي الورود - شارع العليا

ص.ب. 884 الرياض 11421

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 8004298888

فاكس: +966 11 4609356

البريد الإلكتروني: addingvalue@yaqeen.sa

الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa



تنويه:

لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذه المذكرة أو اكتماله، وتخلى نفسها صراحة من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذه المذكرة أو الاعتماد على أي جزء منه، ويجب على الراغبين في شراء الأوراق المالية المطروحة بموجب هذه المذكرة تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح، وفي حال تعذر فهم محتويات هذه المذكرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

كما يجب دراسة قسم "إشعار مهم" صفحة (أ) والقسم رقم 2 "عوامل المخاطرة" من هذه المذكرة بعناية تامة قبل اتخاذ قرار الاستثمار في أسهم الاكتتاب بموجب هذه المذكرة.

ملخص المعلومات المالية

إن ملخص المعلومات المالية الوارد أدناه مبني على القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (الموحدة - مراجعة)	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م (غير الموحدة - مراجعة)	قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر (ريال سعودي)
290,606,735	343,600,405	الإيرادات
(209,370,146)	(236,453,843)	تكلفة الإيرادات
(1,517,516)	(35,242,595)	المكون من مخصص التسويق والإدارة
79,719,073	71,903,967	مجمعل الربح
52,498,319	40,534,087	صافي الربح من العمليات الرئيسية
52,849,945	42,387,156	صافي ربح السنة قبل الزكاة
49,145,339	39,245,599	صافي ربح السنة
48,812,644	37,651,777	إجمالي الدخل الشامل للسنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م).

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (الموحدة - مراجعة)	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م (غير الموحدة - مراجعة)	قائمة المركز المالي (ريال سعودي)
318,922,772	352,226,768	مجموع الموجودات المتداولة
472,382,932	503,990,944	مجموع الموجودات غير المتداولة
791,305,704	856,217,712	مجموع الموجودات
228,138,825	158,408,884	مجموع المطلوبات المتداولة
292,074,948	463,638,469	مجموع المطلوبات غير المتداولة
520,213,773	622,047,353	مجموع المطلوبات
271,091,931	234,170,359	مجموع حقوق الملكية
791,305,704	856,217,712	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م).

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (الموحدة - مراجعة)	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م (غير الموحدة - مراجعة)	قائمة التدفقات النقدية (ريال سعودي)
28,702,730	104,425,711	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(9,228,370)	(10,669,559)	صافي النقد (المستخدم في)/المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
(13,245,994)	(65,765,096)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م).

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (الموحدة - مراجعة)	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م (غير الموحدة - مراجعة)	وحدة المؤشر	مؤشرات الأداء الرئيسية
-15.4%	لا ينطبق	%	معدل النمو في الإيرادات
25.2%	لا ينطبق	%	معدل النمو في صافي ربح السنة
27.43%	20.93%	%	هامش مجمل الربح
16.91%	11.42%	%	هامش صافي ربح السنة
1.40x	2.22x	مرة	نسبة التداول
1.52x	1.38x	مرة	إجمالي الموجودات/إجمالي المطلوبات
36.72%	40.13%	%	الإيرادات/إجمالي الموجودات
6.21%	4.58%	%	العائد على الموجودات
18.13%	16.76%	%	العائد على حقوق الملكية

المصدر: معلومات الإدارة

جدول المحتويات

1	التعريفات والمصطلحات.....	1
2	عوامل المخاطرة.....	2
2	1-2 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها.....	
5	2-2 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة.....	
3	6 خلفية الشركة وطبيعة أعمالها.....	3
6	3-1 نبذة عن الشركة.....	
6	2-3 رسالة المصدر واستراتيجية العامة.....	
7	3-3 نظرة عامة على أعمال الشركة.....	
7	4-3 العقارات الاستثمارية المملوكة للشركة.....	
9	5-3 العقارات المستأجرة.....	
9	6-3 مشاريع الشركة المنفذة.....	
10	7-3 مشاريع التطوير العقاري تحت التنفيذ.....	
11	8-3 تفاصيل إيرادات الشركة.....	
12	9-3 الاستثمارات في الشركات الزميلة.....	
12	10-3 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة.....	
13	11-3 الشركة التابعة.....	
13	12-3 فروع الشركة.....	
13	13-3 السجلات التجارية للشركة وفروعها.....	
14	14-3 التراخيص والشهادات الحكومية.....	
15	15-3 العلامات التجارية وحقوق الملكية.....	
15	16-3 الموظفون والسعودة.....	
4	16 هيكل الملكية والهيكل التنظيمي.....	4
5	18 خطة التوسع والمشاريع المستقبلية.....	5
6	20 المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه.....	6
7	22 المستندات المتاحة للمعاينة.....	7

1 التعريفات والمصطلحات

جدول رقم (1) التعريفات والمصطلحات

المصطلح	التعريف
الشركة/ المصدر	شركة مكيون مطورون عمرانيون
الإدارة أو الإدارة العليا	الإدارة التنفيذية لشركة مكيون مطورون عمرانيون
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً) في المملكة العربية السعودية.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) في المملكة العربية السعودية.
الهيئة	هيئة السوق المالية السعودية.
الطرح	الطرح الخاص لعدد اربعة ملايين سهم (4,000,000) سهم عادي البالغ قيمتها أربعون مليون ريال (40,000,000) ريال سعودي وتمثل نسبة (14.29%) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته 16.67 % من رأس مال الشركة قبل الطرح).
سعر الطرح	ثمانية وعشرون ريال (28) ريال سعودي للسهم الواحد.
أسهم المساهمين الحاليين قبل الطرح	100.00% من مجموع أسهم رأس مال الشركة والتي تبلغ اربعة وعشرون مليون سهم (24,000,000) سهم عادي متساوية القيمة.
القيمة الاسمية	10 ريال سعودي للسهم الواحد.
المساهمون الكبار	مساهمو المصدر الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس المال.
المساهمون الحاليون	المساهمون الموضح أسماؤهم في القسم رقم (1-4) "هيكل ملكية الشركة قبل الطرح" في هذه المذكرة.
الاكتتاب	إجراء الحصول على ملكية أسهم في الشركة المطروحة.
اتفاقية أو نموذج الاكتتاب	الاتفاقية أو نموذج الاكتتاب التي يتم تعيبتها وتسليمها للمصدر وبموجبها يتم الاكتتاب بأسهم الطرح.
متحصلات الاكتتاب	مجموع المبالغ المتحصل عليها من عملية الطرح.
السعودة	لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين.
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية أو أي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل في المملكة بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 51 وتاريخ 23/ 08 / 1426 هـ (الموافق 27/09/2005م) وتعديلاته بالمرسوم الملكي رقم م/ 5 وتاريخ 07/01/1442 هـ
حساب الأمانة	حساب لدى جهة مستلمة مرخص لها العمل في المملكة لإيداع متحصلات الطرح فيه، وبعد انتهاء الطرح يتم تحويلها إلى حساب الشركة.
المستشارون	مستشارو الشركة فيما يتعلق بعملية الطرح الخاص الموضحة أسماؤهم في الصفحة (ج).
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها.
المستشار المالي	شركة يقين المالية.
مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة رقم (ج) من هذه المذكرة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في الشركة.
فئات المستثمرين	يقتصر الاكتتاب في الأسهم محل الطرح على فئات المستثمرين المذكورين في صفحة الغلاف.
حقوق التصويت	للشركة فئة واحدة من الأسهم ولا يُعطى أي مساهم أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية للمساهمين والتصويت فيها، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر لينوب عنه.
المساهم أو المساهمون	حملة أسهم الشركة في أي وقت من الأوقات.
عوامل المخاطرة	هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في الأسهم محل الطرح.
السنة المالية	هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط الشركة والمحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة المعنية. علماً بأن السنة المالية للشركة تنتهي في 31 ديسمبر من كل عام ميلادي.
SOCPA	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية (SOCPA).
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية وهي إحدى الجهات الحكومية التي ترتبط تنظيمياً بوزارة المالية، وهي الجهة المؤهلة بأعمال جمع الزكاة وتحصيل الضريبة.

2 عوامل المخاطرة

"إن الاستثمار في الأسهم المطروحة بموجب هذه المذكرة ينطوي على مخاطر عالية وقد لا يكون الاستثمار فيها ملائماً إلا للمستثمرين القادرين على تقييم مزايا ومخاطر هذا الاستثمار وتحمل أي خسارة قد تنتج عنه."

يتعين على كل من يرغب بالاشتراك في الأسهم المطروحة دراسة كافة المعلومات التي تحتويها هذه المذكرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في الأسهم محل الطرح، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل إنه من الممكن وجود عوامل ومخاطر إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

إن نشاط الشركة، والظروف المالية، والتوقعات المستقبلية، ونتائج العمليات، والتدفقات النقدية، قد تتأثر سلباً بصورة جوهرية إذا ما حدثت أو تحققت أي من المخاطر التي تضمنها هذا القسم والتي ترى إدارة الشركة حالياً أنها جوهرية، بالإضافة إلى أي مخاطر أخرى لم يحددها مجلس الإدارة أو يصنفها حالياً بأنها غير جوهرية أو غير مكتوبة في هذه المذكرة، لكنها قد تحدث بالفعل وتصبح جوهرية. وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد إدارة الشركة في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسن لإدارة الشركة أن تحددتها، أو التي تعتبرها في الوقت الحالي غير جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وُقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه على حد علمهم واعتقادهم، فإنه لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه المذكرة بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم يمكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في الأسهم المطروحة.

إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها، كما أن المخاطر والشكوك الإضافية، بما في ذلك تلك غير المعلومة حالياً أو التي تعتبر غير جوهرية، قد يكون لها التأثيرات المبينة أعلاه.

1-2 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الاستراتيجية

تعتمد قدرة الشركة على زيادة إيراداتها وتحسين ربحيتها على مدى التنفيذ الفعال لخطط أعمالها وتحقيقها لاستراتيجيتها بنجاح. إن قدرة الشركة على التوسع في أعمالها في المستقبل تعتمد على قدرتها على مواصلة تنفيذ وتحسين نظم المعلومات التشغيلية والمالية والإدارية بكفاءة وفي الوقت المناسب، وكذلك على قدرتها على زيادة قواها العاملة وتدريبها وتحفيزها وإدارتها. علاوةً على ذلك، فإن أي خطط توسع في الأعمال تعترض الشركة القيام بها في المستقبل سوف تخضع للتكاليف المقدره وجدول التنفيذ الزمني المحدد لها، وقد تحتاج الشركة إلى الحصول على تمويل إضافي لإنجاز أي خطط توسع، وإذا لم تتمكن من تنفيذ خطط التوسع وفقاً للجدول الزمني المحدد لها ووفق التكاليف المقدره للمشروع أو في حال عدم تحقيق الربحية المرجوة من هذه المشاريع والذي قد يعود لأسباب مختلفة بما فيها تغير حالة السوق وقت تنفيذ هذه المشاريع أو في حال وجود خلل في دراسة الجدوى، أو في حال عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل اللازم لمشاريعها، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على الوضع التنافسي للشركة، وبالتالي على نتائج أعمالها وربحيتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات

يتعين على الشركة الحصول على التصاريح والتراخيص والموافقات النظامية المختلفة فيما يتعلق بأنشطتها والمحافظة عليها. وتشمل هذه التراخيص على سبيل المثال لا الحصر: شهادة تأهيل مطور عقاري "إتمام" وشهادة تأهيل مطور عقاري الصادرة من برنامج البيع أو التأجير على الخارطة "وافي" واللتان تتبعان لوزارة الشؤون القروية والبلدية والإسكان، (للاطلاع على التراخيص والشهادات الحكومية التي حصلت عليها الشركة فضلاً راجع القسم الفرعي (3.8) "التراخيص والشهادات الحكومية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذه المذكرة). وقد حصلت الشركة على جميع التراخيص النظامية اللازمة لنشاط الشركة الحالي ولزالت جميع تلك التراخيص والشهادات سارية المفعول حتى تاريخ هذه المذكرة. إن عدم تمكن الشركة من تجديد رخصها وتصاريحها وشهاداتها الحالية أو الحصول على أي من التراخيص اللازمة لأعمالها أو إذا تم تعليق أو انتهاء أي من تراخيصها أو إذا تم تجديد أي من تلك التراخيص بشروط غير مناسبة للشركة، أو في حالة عدم قدرة الشركة على الحصول على الرخص والتصاريح والشهادات الإضافية التي قد تُطلب منها في المستقبل، فإن ذلك قد يعرض الشركة للتوقف والامتناع عن القيام بأعمالها كإغلاق الشركة أو تجميد جميع الخدمات التي تقدمها الجهات الرقابية للشركة (كتجديد التراخيص والشهادات واستخراج التاشيرات ورخص الإقامة ونقل الكفالات... إلخ) أو تعرضها لغرامات مالية تفرضها الجهات ذات العلاقة بالتراخيص والتصاريح والشهادات، مما سينتج عنه تعطل عمليات الشركة وتكبدها تكاليف إضافية والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية

تعتمد الشركة وخططها المستقبلية للنجاح على خبرات وكفاءات إدارتها التنفيذية والموظفين الرئيسيين، وتهدف الشركة إلى استقطاب وتوظيف الأشخاص المؤهلين لضمان كفاءة وجودة الأعمال من خلال الإدارة الفعالة والتشغيل السليم. كذلك ستحتاج الشركة إلى زيادة رواتب موظفيها لكي تضمن بقاءهم أو لاستقطاب كوادر جديدة ذات مؤهلات وخبرات مناسبة. وعليه إذا خسرت الشركة أياً من كبار التنفيذيين أو الموظفين المؤهلين ولم تتمكن من توظيف بدائل بنفس مستوى الخبرة والمؤهلات وبتكلفة مناسبة للشركة فسيكون لذلك تأثيراً سلبياً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بمعايير الجودة والمواصفات المطلوبة من قبل العملاء

تسعى الشركة إلى المحافظة على رضا عملائها من خلال الاستمرار في تقديم نفس مستوى جودة خدماتها، ولكن في حال عدم قدرة الشركة على الاستمرار بتقديم خدماتها بنفس مستوى الجودة، فإن ذلك سوف يؤثر سلباً على سمعتها لدى عملائها وبالتالي العزوف عن التعامل معها، مما يؤثر بشكل سلبي وبشكل جوهري على إيرادات الشركة وبالتالي على نتائج العمليات التشغيلية والمالية.

المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي للعقارات الاستثمارية المملوكة بمدينة مكة المكرمة

كما في تاريخ هذه المذكرة، بلغ عدد العقارات التي تمتلكها الشركة (49) عقار، وتتركز جميع هذه العقارات الاستثمارية في مدينة مكة المكرمة، وقد بلغت قيمتها الدفترية ما قيمته (403,700,679) ريال سعودي وما قيمته (408,428,479) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2022م وكما في 31 ديسمبر 2023م على التوالي (المزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (4.3) "العقارات الاستثمارية المملوكة للشركة" في هذه المذكرة). وعليه سوف تتأثر تلك العقارات بالأوضاع والانكماشات والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها مدينة مكة المكرمة، أو بالكوارث الطبيعية التي قد تحدث في مدينة مكة المكرمة، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً

قد تحتاج الشركة إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل خطط التوسع في المستقبل، ومن الجدير بالذكر، أن الحصول على التمويل يعتمد على رأس مال الشركة ومركزها المالي وتدفعاتها النقدية والضمانات المقدمة وسجلها الائتماني. ولا تعطي الشركة أي تأكيد أو ضمان بشأن حصولها على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة، لذلك فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل الذي تحتاجه من جهات ممولة، أو تمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع الشركة، سيكون له أثر سلبي وجوهري على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخططها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالسيولة وإدارة رأس المال العامل

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها وتتكون المطلوبات المالية للشركة من تسهيلات بنكية قصيرة الأجل وحافز التطوير المسترد للشركة الوطنية للإسكان والتزامات عقود تأجير وذمم دائنة ومصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى. وقد بلغ معدل السيولة للشركة (1.4 مرة) و(2.2 مرة) كما في 31 ديسمبر 2022م و 2023م على التوالي. ولا يوجد ضمان على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في مواعيد الاستحقاق. ويمكن أن تنتج مخاطر السيولة أيضاً عن عدم المقدرة على بيع الموجودات المالية المتداولة بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة لها، وقد تقع أية أحداث طارئة أو مفاجئة قد تتطلب سيولة فورية، مما يؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وعلى توقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بنزع الملكية

إن من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقار للمصلحة العامة (على سبيل المثال لا الحصر: بناء الطرق والمرافق العامة)، ومن الناحية النظرية يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المنزوعة ملكيته مساوية للقيمة السوقية، ولكن هذا الأمر غير مضمون حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزع الملكية أو عن القيمة المدفوعة عند شرائه، وفي حال حدوث مثل هذا الأمر فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على ربحية الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في شركات زميلة

لدى الشركة عدة استثمارات في عدة شركات زميلة (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.3) "الاستثمارات فب الشركات الزميلة" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذه المذكرة). وفي حال تعرض الشركات الزميلة لأي مخاطر تشغيلية أو تأثر أدائها بشكل سلبي أو تعرضها لخسائر، فإن ذلك سيؤثر على الدخل الناتج من استثمارات الشركة في شركات زميلة كما ستؤثر القيمة السوقية لتلك الاستثمارات، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالشركة التابعة

لدى الشركة سيطرة على شركة منافع الذهبية لإدارة الأملاك وتبلغ نسبة ملكية شركة مكيون مطورون عمرايون في هذه الشركة ما نسبته 94% (للمزيد راجع القسم رقم 11.3 "الشركة التابعة" من هذه المذكرة)، وفي حال تعرضت الشركة التابعة لأي مخاطر تشغيلية أو تأثر أداؤها بشكل سلبي أو في حال تعرضها لخسائر في الأرباح أو الأصول، فإن ذلك سيؤثر على الدخل الناتج من تلك الشركة. وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية

قد لا تشهد عقارات الشركة ارتفاعات في عوائدها البيعية أو في القيمة السوقية لها عبر الزمن، أو أن الزيادة في عوائدها التشغيلية قد تكون أقل من القيمة للعوائد التشغيلية العادلة مستقبلاً. ولهذه الأسباب أو غيرها، فإن قيمة العقار لأي مشترٍ محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت، مما قد يحد من قدرة الشركة على بيع مثل تلك العقارات، وأنه في حال تمكنت الشركة من بيعها، فإنها قد تباع بسعر يقل عن سعر الشراء الأصلي، مما يعني تناقصاً في الأموال التي يمكن للشركة استخدامها في القيام بالاستحواذ على عقارات أخرى وتناقصاً في العائد الرأسمالي للشركة أو تحقيق خسائر رأسمالية وبالتالي تناقصاً للاستثمار ككل مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالطقن في ملكية الأصول العقارية

إن المسائل المتعلقة بملكية العقارات في المملكة تثير بعض المسائل القانونية المحتملة، من حيث أنه لا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة، كما أن صكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة الحقوق الكاملة للتصرف في ملكية العقار وقد تكون قابلة للطعن؛ وقد يترتب على هذه النزاعات القانونية في حال وجودها مستقبلاً إضعاف قدرة الشركة على التصرف في ملكية العقارات أو بالمضي قدماً تملكها لعقارات ذات جدوى اقتصادية، أيضاً قد يؤدي ذلك في بعض الأحيان إلى خسارة ملكية عقار من عقارات الشركة التي تم الاستحواذ عليها من خلال الطرق النظامية والقانونية، كما أن مثل هذه النزاعات القانونية لها تأثير سلبي وجوهري على قيمة العقارات، وبالتالي على عمليات الشركة وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بارتفاع تكاليف البناء والتطوير

في حال قامت الشركة بتطوير مشروع جديد أو قائم فإنه قد تتجاوز تكاليف بناء وتطوير المشروع العقاري التوقعات المحددة لهذا المشروع، وذلك قد يعود لعدد من الأسباب منها - على سبيل المثال لا الحصر - التأخير بسبب الخلافات مع المقاولين، والزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة. ولا يوجد ضمان أن الإجراءات المتخذة لتجنب خطر ارتفاع التكاليف قد تنجح في الحد من هذا الخطر. مما سيؤدي إلى زيادة تكاليف البناء والتطوير، وبالتالي سيؤدي إلى التأثير في ربحية المشروع أو وقوع خسائر في المشروع، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالمشاريع الجديدة

تتضمن استراتيجيات الشركة الاستمرار في التوسع في أعمالها، حيث تعمل الشركة كما في تاريخ هذه المذكرة على إنشاء عدة مشاريع سكنية وفندقية وتجارية في كل من مدينة مكة المكرمة وجدة والرياض والطائف (فضلاً راجع القسم (5) "خطة التوسع والمشاريع المستقبلية" في هذه المذكرة)، قد تواجه الشركة تحديات وعوائق عديدة - على سبيل المثال لا الحصر - التأخر في إتمام إنشاء المشاريع وبدء التشغيل فيها، أو عدم الحصول على التراخيص اللازمة، أو تعرض المشاريع لمخاطر متعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية، أو عدم وجود إقبال على المشاريع الجديدة للشركة، مما لا يعطي أي ضمان أن توسع الشركة والدخول في أنشطة جديدة سيحقق نجاحاً وسيكون له القدرة على تحقيق الإيرادات وتغطية النفقات التشغيلية وغيرها من التكاليف مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بحماية العلامات التجارية وحقوق الملكية

تعتمد قدرة الشركة في تسويق منتجاتها وتطوير أعمالها على استخدام اسمها وشعارها وعلاماتها التجارية، والتي تدعم أعمالها ومركزها التنافسي وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء. وقد قامت الشركة بتسجيل علامتها التجارية لدى الجهات المختصة. (فضلاً راجع القسم الفرعي (3.15) "العلامات التجارية وحقوق الملكية" من القسم (3) "خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها" في هذه المذكرة). إن أي إخلال بحقوق الملكية أو استخدام غير مشروع للعلامات التجارية للشركة سيؤدي إلى التأثير على سمعة الشركة، ورفع دعاوى قضائية ومطالبات أمام المحاكم المختصة لحماية هذه الحقوق. وهي عملية مكلفة وتحتاج إلى وقت وجهد كبير من قبل الإدارة في متابعتها. وفي حال ما إذا فشلت الشركة في حماية علاماتها التجارية بشكل فعال عند تجديد شهادة التسجيل أو تتبع العلامات المشابهة، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قيمتها، مما ينعكس سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

2-2 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للشركة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك. ويعتمد اقتصاد المملكة الكلي والجزئي بشكل أساسي على النفط والصناعات النفطية والتي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، وعليه فإن أي تقلبات غير مواتية تحدث في أسعار النفط سيكون لها أثرها المباشر والجوهرى على خطط ونمو اقتصاد المملكة بشكل عام وعلى معدلات الإنفاق الحكومي، والذي من شأنه التأثير سلباً على أداء الشركة المالي، نظراً لعمليتها ضمن منظومة اقتصاد المملكة وتأثرها بمعدلات الإنفاق الحكومي. كما يعتمد استمرار نمو اقتصاد المملكة على عدة عوامل أخرى بما فيها استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية، لذا فإن أي تغيير سلبى في أي من هذه العوامل سيكون له تأثير كبير على الاقتصاد وبالتالي سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية

تعمل الشركة في بيئة تنافسية قوية، ولا يوجد ضمان باستمرار قدرة الشركة على المنافسة بشكل فعال مع الشركات الأخرى في السوق، كما تؤثر سياسات تسعير منافسي الشركة بشكل كبير على أدائها المالي، وقد تكون الشركة غير قادرة باستمرار على منافسة تلك الشركات، مما يؤدي إلى خفض حصة الشركة في السوق وبالتالي التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية

تعتبر العقارات من الأصول الثابتة والتي لا يمكن تسيلها بسهولة، ولذلك فقد لا تتمكن الشركة 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 الشركة 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 العقارات المملوكة للشركة، وعليه فإن عدم قدرة الشركة على بيع أو نقل ملكية عقاراتها بأسعار مقبولة، سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالتقييم والتمين العقاري

يصعب التكهّن بقيمة الأصول العقارية بسبب الطبيعة المنفردة لكل عقار وبسبب الخصائص المحلية والإقليمية لسوق العقار المعرضة للتغير مع مرور الوقت والمتأثرة بعوامل متعددة تتضمن طرق التقييم والتمين المستخدمة، وبالتالي فإن عقارات الشركة معرضة عند إعداد القوائم المالية السنوية لأن يتم تقييمها بقيمة أقل مما هي مسجلة به في القوائم المالية للسنة السابقة، سواء بسبب انخفاض قيمتها السوقية فعلاً أو بسبب أن التقييم العقاري تم بناؤه على افتراضات ربما تكون خاطئة، مما سيؤثر بشكل سلبى وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالتقلبات في العرض والطلب

يتأثر قطاع الشركة، كغيره من القطاعات، بتقلبات العرض والطلب في السوق. لذلك، فإن عدم تكيف مستويات الإنتاج مع الهبوط الحاد للطلب، سيؤثر على إنتاجية الشركات ومستويات البيع لديها، والذي سيؤثر بدوره على أداء القطاع بشكل عام، وبالتالي سيؤثر على أداء الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري

يتضمن تطوير وتسويق مشروع عقاري جديد عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، وتجاوز التكاليف المحددة، وضعف جودة الأعمال، وعدم القدرة على تحقيق المبيعات، والقوة القاهرة. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة للتطوير، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وفي حال حدوث مثل هذه المخاطر فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبى على أداء الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

3 خلفية الشركة وطبيعة أعمالها

1-3 نبذة عن الشركة

شركة مكيبون مطورون عمرانيون شركة مساهمة مغلقة سعودية بموجب القرار الوزاري رقم (ق/470) وتاريخ 1436/05/25 هـ (الموافق 2015/03/16 م) والقرار الوزاري رقم (ق/602) وتاريخ 1436/11/01 هـ (الموافق 2015/08/16 م)، وبموجب السجل التجاري رقم (4031046998) وتاريخ 1425/11/09 هـ (الموافق 2004/12/21 م) الصادر بمدينة مكة المكرمة. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي مائتان وأربعون مليون (240,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى أربعة وعشرون مليون سهم (24,000,000) سهم مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالاً سعودية. ويتمثل عنوان الشركة الرئيسي في مكة المكرمة، شارع الحج – حي وادي جليل - ابراج التلال، ص.ب. 9789 الرمز البريدي 24224، المملكة العربية السعودية.

2-3 رسالة المصدر واستراتيجيته العامة

رؤية الشركة

الريادة والإبداع وتحقيق جودة الحياة في التطوير العمراني لكل الأجيال. وتعكس رؤية الشركة هويتها باعتبارها شركة متخصصة في التطوير العمراني من خلال:

- الريادة: حيث تسعى الشركة إلى الريادة العالمية، منطلقاً من مكة المكرمة، مستلهمة ريادةها من إنجازاتها في التطوير العمراني لمكة المكرمة.
- الإبداع: حيث تتبنى الشركة أفضل الأساليب والممارسات العالمية لتنسجم مع نماذجها الرائدة ذات الطابع الأصيل
- الاهتمام بالإنسان: حيث تعتبر الشركة أن الارتقاء بالإنسان والبيئة المحيطة به هو محور مشاريعها

رسالة الشركة

تطويرٍ عمراني شامل مستدام بكوادر محترفة، واستثمار ناجح بمشاريع ذات جودة وطابع أصيل؛ حيث تطيب الحياة ويرتقى الإنسان. وتركز رسالة الشركة على أربعة محاور:

- اعتماد مفهوم الاستدامة في التطوير العمراني.
- الاعتماد على الكوادر المحترفة من أهم عوامل النجاح.
- التنفيذ بجودة وإبداع وإتقان، مع مراعاة مفهوم المباني الخضراء.
- الاهتمام بجودة الحياة ورفقي الإنسان، والمحافظة على الخصوصية للأسرة والمجتمع المسلم.

استراتيجية الشركة العامة

- مواكبة رؤية المملكة 2030 وخاصةً برامج الإسكان والمشروعات الرائدة.
- احترافية التسويق وتعزيز الصورة الذهنية عن الشركة والتواصل مع العملاء.
- التحكم في التكلفة والمحافظة على الجودة.
- التوسع في النطاق الجغرافي.
- المساهمة في رفع نسبة التملك للمواطنين.
- تقديم منتجات مميزة لخدمة المجتمع وتطوير رفاهيته.

نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

- سمعة الشركة وخبراتها التراكمية في التطوير الشامل (الحصول على درع أفضل مطور عقاري 2019 – 2021).
- الالتزام بالعقود والوفاء بالوعود.
- خدمة العملاء وخدمات ما بعد البيع (الضمان، الصيانة، التأجير، إدارة اتحاد ملاك، إعادة البيع)، وقنوات تواصل متنوعة مع العملاء.
- الشراكات الاستراتيجية (وزارة الإسكان، البنوك، المقاولين، الموردين).
- بيئة عمل جاذبة ومحفزة.
- تكامل إدارات الشركة وتنوعها.
- العمل من خلال خطة استراتيجية منذ عام 2012 (النجاح في إدارة الأزمات، المرونة والتكيف والتفكير خارج الصندوق).

3-3 نظرة عامة على أعمال الشركة

يتمثل نشاط الشركة الحالي في تطوير المشاريع السكنية والفندقية بنظام البيع على الخارطة

الجدول رقم (1): تفاصيل قطاعات عمل الشركة

قطاع العمل	ملخص وصف قطاع العمل	ملخص نموذج العمل
الاستثمار العقاري (مخططات مملوكة للشركة)	- نشاط الشركة الأساسي هو بناء وحدات سكنية وفندقية لغرض البيع على الخارطة وتمليكها للعملاء	- شراء أراضي جاهزة للبناء كاملة المرافق الى حد كبير - عمل الدراسات الفنية والمالية للتأكد من الجدوى - اصدار التراخيص للمباني والبيع على الخارطة - التنفيذ بالبناء والتسويق والبيع والتسليم والافراغ
التطوير العقاري (مخططات أراضي مملوكة للغير)	- نشاط الشركة الأساسي هو بناء وحدات سكنية/فندقية/ تجارية لغرض البيع على الخارطة وتمليكها للعملاء	- توقيع اتفاقيات تطوير أراضي - عمل الدراسات الفنية والمالية للتأكد من الجدوى - اصدار التراخيص للمباني والبيع على الخارطة - التنفيذ بالبناء والتسويق والبيع والتسليم والافراغ
التشغيل والصيانة	- اعمال الصيانة والتشغيل لمشاريع الشركة فقط	- تنفيذ اعمال الصيانة حسب عقود البيع - التعاقد مع شركات حج وعمرة لإعادة تأجير الوحدات السكنية لصالح المشترين

المصدر: الشركة

4-3 العقارات الاستثمارية المملوكة للشركة

الجدول رقم (2): تفاصيل العقارات الاستثمارية المملوكة للشركة

م	اسم العقار	نوع العقار	المدينة	مساحة الأرض م ²	رقم الصك	تاريخ الصك	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2023م (ريال سعودي)
1	عقار الشوقية	أرض	مكة المكرمة	1333.36	794228001092	1445/02/05هـ (الموافق 22/08/2023م)	4,125,000
2	ارض شارع الحج	أرض	مكة المكرمة	82431.75	320113009130	26/05/1443هـ (الموافق 30/12/2021م)	339,621,702
3	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1295.80	594228001063	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,584,224
4	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1549.90	394228001064	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	3,103,100
5	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1585.58	894228001060	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	3,434,695
6	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1232.85	694228001065	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,626,624
7	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	888.77	794228001066	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	1,824,228
8	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1364.95	294228001074	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,911,545
9	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	969.38	694228001084	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	1,818,813
10	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	675.70	394228001073	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	1,622,400
11	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	834.41	494228001087	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,059,362
12	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1027.79	394228001085	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,477,947
13	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	767.41	794228001083	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	1,794,780
14	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	925.25	394228001086	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,099,750
15	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1024.95	794228001089	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,398,500
16	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1161.96	494228001090	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,719,080
17	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1279.13	394228001082	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,992,860
18	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1138.80	794228001071	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	796,460
19	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1512.19	694228001067	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	1,209,752
20	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1268.95	794228001062	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	1,015,160
21	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1527.50	894228001069	05/02/1445هـ	1,222,000

م	اسم العقار	نوع العقار	المدينة	مساحة الأرض م ²	رقم الصك	تاريخ الصك	صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2023م (ريال سعودي)
						(الموافق 22/08/2023م)	
22	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1524.17	394228001068	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	1,219,336
23	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1536.96	694228001070	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	1,152,720
24	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1260.68	394228001091	05/02/1445هـ (الموافق 22/08/2023م)	2,948,400
25	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	2652.2	794261001089	1444/03/10هـ (الموافق 06/10/2022م)	1,307,552
26	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	2,332.68	894261001022	1444/02/25هـ (الموافق 21/09/2022م)	1,705,915
27	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	2,704.80	394261001062	1444/03/03هـ (الموافق 29/09/2022م)	1,871,002
28	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	2,819.70	394261001021	1444/02/25هـ (الموافق 21/09/2022م)	1,916,641
29	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1,109.31	594261001073	1444/03/07هـ (الموافق 03/10/2022م)	710,959
30	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	1,079.45	494261001072	1444/03/07هـ (الموافق 03/10/2022م)	707,975
31	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	3,761.84	594261001061	1444/03/07هـ (الموافق 03/10/2022م)	1,693,375
32	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	719.57	794261001071	1444/03/07هـ (الموافق 03/10/2022م)	674,620
33	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	2,234.62	794261001074	1444/03/07هـ (الموافق 03/10/2022م)	912,259
34	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	4,329.91	394261001093	1444/03/13هـ (الموافق 09/10/2022م)	2,591,930
35	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	634.9	520111014773	1444/04/23هـ (الموافق 17/11/2022م)	742,047
36	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	53.55	720117007958	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	83,905
37	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	81.93	720117007953	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	112,386
38	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	87.21	520117007957	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	122,486
39	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	81.37	220117007956	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	104,703
40	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	99.07	620117007959	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	183,447
41	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	102.87	920129003142	1443/01/03هـ (الموافق 12/08/2021م)	197,240
42	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	111.16	920117007961	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	246,448
43	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	95.45	320129003138	1443/01/03هـ (الموافق 12/08/2021م)	151,898
44	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	144.93	320117007954	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	315,587
45	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	146.62	920117007960	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	206,049
46	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	183.29	320117007955	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	388,005
47	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	190.77	920117007952	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	489,617
48	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	237.70	320117007951	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	617,390
49	عقار حي واحة مكة	أرض	مكة المكرمة	272.29	320117007950	1442/12/26هـ (الموافق 05/08/2021م)	596,605
				الإجمالي			408,428,479

المصدر: الشركة

5-3 العقارات المستأجرة

يوضح الجدول التالي العقارات المستأجرة من الشركة لاستخدام الشركة الخاص:

الجدول رقم (3): العقارات المستأجرة للاستخدام الخاص

الرقم	نوع العقار	الموقع	مساحة العقار (م ²)	المؤجر	قيمة الإيجار السنوية (ريال سعودي)	مدة العقد
1	عقار مكثي يتم استخدامه كمقر لفرع الشركة بمدينة الرياض	الرياض	247	شركة رواد العبور للاستثمار الصناعي والتجاري	232,921	4 سنوات تبدأ من تاريخ 1443/08/12 هـ (الموافق 2022/03/15 م) ، مع الإشارة إلى أن العقد ساري المدة كما بتاريخ هذه المذكرة وحتى تاريخ 1447/09/25 هـ (الموافق 2026/03/14 م).
2	عقار مكثي يتم استخدامه كمقر لفرع الشركة بمدينة جدة	جدة	516	احمد طه ياسين خياط	1,032,000	سنتين تبدأ من تاريخ 1445/03/16 هـ (الموافق 2023/10/01 م) ، مع الإشارة إلى أن العقد ساري المدة كما بتاريخ هذه المذكرة وحتى تاريخ 1447/04/08 هـ (الموافق 2025/09/30 م).
3	عقار مكثي يتم استخدامه كمقر لفرع الشركة بمدينة الخبر	الخبر	38	فؤاد عبدالله الراشد	90,000	جاري تجديده.

6-3 مشاريع الشركة المنفذة

قامت الشركة بتنفيذ عدد (25) مشروع سكني وفرت عدد (6,059) وحدة سكنية من بيع فلل وشقق سكنية وتطوير أراضي في مدينة مكة المكرمة ووحدة:

الجدول رقم (4): تفاصيل مشاريع الشركة التي تم انجازها

اسم المشروع	وصف المشروع	موقع المشروع	المساحة الإجمالية م ²	عدد الوحدات	إيرادات المشروع (مليون ريال سعودي)	تاريخ بدء المشروع	تاريخ انتهاء المشروع
1 مشروع بيت مكة (10)	وحدات سكنية	الشوقية	728.61	9	4	2005م	2006م
2 مشروع بيت مكة (11)	فيلا سكنية خاصة	الشوقية	653.8	1	0.5	2005م	2006م
3 مشروع بيت مكة (15)	وحدات سكنية	الشوقية	825	9	5	2006م	2007م
4 مشروع بيت مكة (12)	برج فندقية	المعابدة - مكة	1595.98	350	78	2006م	2008م
5 مشروع بيت مكة (22)	استثمار عقاري	العزيرية	4542.45	1	100	2008م	2010م
6 مشروع بيت مكة (21)	برج فندقية	شارع صديقي - مكة	1142.8	95	3	2008م	2011م
7 مشروع بيت مكة (20)	برج فندقية	العزيرية	1940.25	104	100	2009م	2013م
8 مشروع بيت مكة (25)	مجمع فلل سكنية	بطحاء قريش - مكة	1753.42	6	8	2010م	2011م
9 مشروع واحة مكة	فلل وعمائر سكنية	الزايدى - مكة	366914.35	2450	1000	2011م	2018م
10 مشروع بيت مكة (301)، (302)	وحدات سكنية	الشوقية	1261	27	13.4	2011م	2012م
11 مشروع بيت مكة (303)، (304)	وحدات سكنية	الشوقية	1080	27	12.8	2011م	2012م
12 مشروع بيت مكة (305)	وحدات سكنية	الشوقية	716.55	18	7.5	2012م	2013م

اسم المشروع	وصف المشروع	موقع المشروع	المساحة الإجمالية م ²	عدد الوحدات	إيرادات المشروع (مليون ريال سعودي)	تاريخ بدء المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	
13	مشروع بيت مكة (18)	عدد أربعة فلل سكنية خاصة	بطحاء قريش - مكة	2299	4	10	2012م	2014م
14	مشروع بيت مكة (34)	فلل وعمائر سكنية	بطحاء قريش - مكة	2050.5	22	20	2012م	2015م
15	مشروع بيت مكة (32)	وحدات سكنية	الكعكية - مكة	1527	36	22	2014م	2014م
16	مشروع بيت مكة (40) أبراج التلال	أربعة أبراج فندقية	شارع الحج - مكة	6770	856	300	2015م	2017م
17	مشروع بيت مكة 38	فلل سكنية تقنية الحديد البارد	الزايدي - مكة	289.25	1	2	2015م	2016م
18	مجمع مدارس سنا الإبداع الجديدة	مدارس اهلية	ولى العهد - مكة	20000	1	25	2015م	2017م
19	مشروع بيت مكة (36)	عمائر سكنية	السهاني - مكة	1188.5	18	16	2015م	2017م
20	فيلا سكنية - عملاء أفراد	فلل سكنية تقنية الحديد البارد	أبهر - جدة	900	3	2	2016م	2017م
21	فيلا سكنية - عملاء أفراد	فلل سكنية تقنية الحديد البارد	الهجرة - مكة	553	1	1.2	2016م	2018م
22	المستشفى الميداني للقوات المسلحة	مستشفى ميداني تقنية الحديد البارد	منى - مكة	511	1	1	2017م	2017م
23	مبنى للدفاع المدني	مركز ميداني تقنية الحديد البارد	منى - مكة	441	1	0.5	2017م	2017م
24	مشروع ربي جدة	إنشاء وحدات سكنية	جدة	95123	1248	600	2018م	2020م
25	مشروع ربي مكة	وحدات فندقية	مكة - شارع الحج	4000	770	397	2018م	2022م

المصدر: الشركة

7-3 مشاريع التطوير العقاري تحت التنفيذ

يوجد لدى الشركة مشاريع تطوير عقاري تحت التنفيذ وهي عبارة عن مشاريع يتم فيها البيع على الخارطة، وفيما يلي تفاصيل هذه المشاريع:

الجدول رقم (5): مشاريع التطوير العقاري

المشروع	الموقع	المساحة م ²	الغرض	نسبة الإنجاز	التاريخ المتوقع للإنتهاء من المشروع	القيمة الإجمالية المتوقعة للإيرادات*
مشروع شقق سما جدة	جدة	143,802	مشروع سكني وفق برنامج سكني	%100	النصف الثاني من عام 2024م	530 مليون
مشروع فلل ميان	جدة	2م117,661	مشروع سكني وفق برنامج سكني	%4.68	النصف الثاني من عام 2026م	580 مليون
مشروع فلل سهيل جاردن	جدة	126,643.85	مشروع سكني وفق برنامج سكني	%2	النصف الثاني من عام 2027م	501 مليون

المصدر: الشركة

* إن المذكور في الجدول هو القيمة الإجمالية المتوقعة للمشروع بالكامل.

8-3 تفاصيل إيرادات الشركة

الإيرادات وفق قطاعات الشركة

يوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة حسب القطاعات كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م:
الجدول رقم (6): الإيرادات وفق قطاعات الشركة

31 ديسمبر 2023م		31 ديسمبر 2022م		القطاع
النسبة (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	النسبة (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	
93.39%	271,395,118	97.63%	335,449,567	مشاريع سكنية من خلال نموذج البيع على الخارطة
3.16%	9,189,353	-	-	إيرادات وحدات سكنية جاهزة للبيع
3.45%	10,022,264	2.37%	8,150,838	إيرادات عمولات بيع وصيانة وأخرى
100%	290,606,735	100%	343,600,405	الإجمالي

المصدر: الشركة

إيرادات الشركة من مشاريع البيع على الخارطة للوحدات السكنية

كما يوضح الجدول التالي إيرادات البيع على الخارطة للوحدات السكنية كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م:
الجدول رقم (7): تفاصيل إيرادات الشركة من البيع على الخارطة للوحدات السكنية

31 ديسمبر 2023م		31 ديسمبر 2022م		المشروع
النسبة من الإيرادات (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	النسبة من الإيرادات (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	
0.00%	-	0.17%	568,894	مشروع ربي جدة
00%	-	42.02%	140,970,383	مشروع ربي مكة
100%	271,395,118	57.81%	193,910,290	مشروع سما جدة
100.00%	271,395,118	100.00%	335,449,567	الإجمالي
93.39%		97.63%		النسبة من إجمالي إيرادات الشركة (%)

المصدر: الشركة

إيرادات الشركة وفق المنتجات السكنية

يوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة بحسب المنتجات السكنية للأعوام 2022م و2023م:
الجدول رقم (8): تفاصيل إيرادات الشركة بحسب المنتجات السكنية

31 ديسمبر 2023م		31 ديسمبر 2022م		المنتج السكني
نسبة من إجمالي الإيرادات (%)	المبيعات (ريال سعودي)	نسبة من إجمالي الإيرادات (%)	المبيعات (ريال سعودي)	
-	-	41.03%	140,970,383	شقق سكنية فندقية
93.39%	271,395,118	56.60%	194,479,184	شقق مخصصة لمستفيدي وزارة الإسكان
3.16%	9,189,353	-	-	إيرادات وحدات سكنية جاهزة للبيع
3.45%	10,022,264	2.37%	8,150,838	إيرادات عمولات بيع وصيانة
100.00%	290,606,735	100.00%	343,600,405	الإجمالي

المصدر: الشركة

9-3 الاستثمارات في الشركات الزميلة

تتكون الاستثمارات في الشركات الزميلة في استثمارات الشركة في شركات مسجلة في المملكة العربية السعودية وهي كما يلي:

الجدول رقم (9): الاستثمارات في الشركات الزميلة

قيمة الاستثمار (ريال سعودي)		نسبة الملكية	الشركة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023م	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022م		
945,732	803,745	40.00%	شركة واحة مكة للتنمية المحدودة
-	1,501,490	36.00%	شركة دروب للتطوير العمراني المحدودة (تحت التصفية)*
34,892	14,052	27.00%	شركة المحترف للاستشارات الهندسية
980,624	2,319,287	الإجمالي	

المصدر: القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م ومعلومات الإدارة.

* وفقاً لقرار الشركاء بتاريخ 2020/09/13م، فإن الشركة في طور التصفية في الوقت الحالي.

10-3 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة

يتمثل الاستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الشركة المسجلة في المملكة العربية السعودية كما يلي:

الجدول رقم (10): الاستثمارات بطريقة القيمة العادلة من خلال قائمة الربح والخسارة

كما في 31 ديسمبر 2023م	كما في 31 ديسمبر 2022م	نسبة الملكية	الشركة
قيمة الاستثمار (ريال سعودي)	قيمة الاستثمار (ريال سعودي)		
-	476.765	11.3%	شركة مكين السعودية

المصدر: الشركة

إن الحركة على الاستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كانت كما يلي

الجدول رقم (11): حركة الاستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

كما في 31 ديسمبر 2023م	كما في 31 ديسمبر 2022م	شركة مكين السعودية
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	
2,595,981	3,842,000	تكلفة الاستثمار
-	(1,180,908)	استبعاد مقابل الحصول على أراضي
-	(65,111)	استرداد نقدي*
(2,595,981)	(2,119,216)	الانخفاض في قيمة الاستثمار
-	476.765	الرصيد آخر الفترة

المصدر: الشركة

* قامت إدارة شركة مكين السعودية خلال العام 2022م بتخفيض رأس مال الشركة على ان يتم رد المبالغ المتعلقة بذلك التخفيض بمنح

اراضي الى مساهبي الشركة، بلغت قيمة الأراضي الواجب الحصول عليها وفقاً لاتفاقيات التنازل مقابل تخفيض حصة رأس مال شركة

مكيون مطورون عمرانيون ما قيمته 1,180,908 ريال سعودي.

11-3 الشركة التابعة

لدى الشركة سيطرة على شركة تابعة مسجلة في المملكة العربية السعودية وهي كما يلي:

الجدول رقم (12): الشركة التابعة

الشركة	نسبة الملكية	طبيعة النشاط	قيمة الاستثمار (ريال سعودي)	
			الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022م	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023م
شركة منافع الذهبية	94.00%	إدارة أملاك وتشغيل فنادق	-	673,872
الإجمالي			-	673,872

المصدر: القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م ومعلومات الإدارة.

12-3 فروع الشركة

لدى الشركة عدد سبعة (7) فروع داخل المملكة بالإضافة إلى مركزها الرئيسي الواقع في شارع الحج في حي وادي جليل في أبراج التلال بمدينة مكة المكرمة. ولا يوجد لدى الشركة أي فروع خارج المملكة. ويبين الجدول التالي فروع الشركة داخل بالإضافة إلى مركزها الرئيسي:

الجدول رقم (13): فروع الشركة ومركزها الرئيسي

الرقم	الفرع	العنوان	رقم السجل التجاري
المقر الرئيسي			
	مكاتب الإدارة الرئيسية	شارع الحج - حي وادي جليل - أبراج التلال - مكة المكرمة	4031046998
فروع الشركة داخل المملكة			
1	مكتب التسويق والمبيعات	الرياض - فندق رافال اسكوت حي الصحافة	1010662720
2	مكتب التسويق والمبيعات	الخبر - فندق كروان بلازا حي الثقبية	2051228709
3	مكتب التسويق والمبيعات	جدة - مركز الخياط - شارع الأمير سلطان	4030251170
4	فرع المقاولات	مكة المكرمة - حي النورية	4031075691
5	فرع عمليات التسويق	مكة المكرمة	4031075693
6	فرع التطوير العقاري	مكة المكرمة	4031091867
7	فرع عمليات التسويق	الرياض - حي العليا	1010414660

المصدر: الشركة

13-3 السجلات التجارية للشركة وفروعها

الجدول رقم (14): السجلات التجارية للشركة وفروعها

#	نوع السجل	المدينة	رقم السجل التجاري	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
السجل الرئيسي					
	شركة مساهمة مغلقة	مكة المكرمة	4031046998	1425/11/09هـ (الموافق 21/12/2004م)	1447/11/08هـ (الموافق 25/04/2026م)
السجلات الفرعية					
1	فرع شركة مساهمة مغلقة	الرياض	1010414660	1435/07/20هـ (الموافق 19/05/2014م)	1446/07/20هـ (الموافق 20/01/2025م)
2	فرع شركة مساهمة مغلقة	الخبر	2051228709	1441/04/06هـ (الموافق 03/12/2019م)	1446/04/06هـ (الموافق 09/10/2024م)
3	فرع شركة مساهمة مغلقة	جدة	4030251170	1434/08/21هـ (الموافق 30/06/2013م)	1446/08/21هـ (الموافق 20/02/2025م)
4	فرع شركة مساهمة مغلقة	الرياض	1010662720	1442/03/04هـ (الموافق 21/10/2020م)	1448/04/08هـ (الموافق 19/09/2026م)
5	فرع شركة مساهمة مغلقة (المنافع الماسية لإدارة الأملاك)	مكة المكرمة	4031075693	1434/05/15هـ (الموافق 27/03/2013م)	1447/06/07هـ (الموافق 28/11/2025م)
6	فرع شركة مساهمة مغلقة	مكة المكرمة	4031091867	1436/07/27هـ (الموافق 13/05/2015م)	1448/08/27هـ (الموافق 04/02/2027م)
7	فرع شركة مساهمة مغلقة	مكة المكرمة	4031075691	1434/05/15هـ (الموافق 27/03/2013م)	1448/06/18هـ (الموافق 28/11/2026م)

المصدر: الشركة

14-3 التراخيص والشهادات الحكومية

حصلت الشركة على عدة تراخيص وتصاريح تشغيلية من الجهات الحكومية المختصة لتمكينها من القيام بعملياتها، وهي كما يلي:


الجدول رقم (15): التراخيص والتصاريح الحكومية

الشهادات الحكومية					
شهادة تأهيل مطور عقاري					
مالك الترخيص	الشهادة	رقمها	الجهة المصدرة	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	شهادة تأهيل	365	لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (وافي) - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	1441/05/20 هـ (الموافق 2020/01/15 م)	28/12/1447 هـ (الموافق 2026/01/14 م)
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	شهادة تأهيل مطور عقاري	2104332722	مركز خدمات المطورين العقاريين "إتمام" - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	27/11/1442 هـ (الموافق 2021/07/07 م)	لا ينطبق
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	التصنيف الفني	4031046998022024	تصنيف (TASSNIEF) وكالة سما	فبراير 2024	فبراير 2025
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	التصنيف المالي	4031046998022024	تصنيف (TASSNIEF) وكالة سما	فبراير 2024	فبراير 2025
ترخيص بيع وحدات على الخارطة لمشروع					
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	ترخيص بيع وحدات على الخارطة لمشروع (ربي مكة)	70	لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (وافي) - وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	1444/04/05 هـ (الموافق 2022/10/30 م)	1445/04/04 هـ (الموافق 2023/10/29 م)
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	ترخيص بيع وحدات على الخارطة لمشروع (سما جدة)	83/أ	وزارة الإسكان - لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (وافي)	14/12/1444 هـ (الموافق 2023/07/02 م)	1445/12/24 هـ (الموافق 2024/07/01 م)
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	شهادة تصنيف مقدمي خدمات المدن	20211721	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	18/11/1442 هـ (الموافق 2021/06/28 م)	03/01/1447 هـ (الموافق 2025/06/28 م)
شهادات عضويات مقاولين					
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	شهادة عضوية مقاول	359235929	الهيئة السعودية للمقاولين	14/02/1445 هـ (الموافق 2023/08/30 م)	1445/02/26 هـ (الموافق 2024/08/30 م)
التراخيص التجارية					
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	رخصة نشاط تجاري	42034155952	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	07/04/1442 هـ (الموافق 2020/11/22 م)	1447/04/04 هـ (الموافق 2025/09/26 م)
شهادات أخرى					
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	شهادة مساهمات عقارية	شهادة رقم (4)	الهيئة العامة للعقار	2024/05/02 م	-
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	رخصة فال	1200021299	الهيئة العامة للعقار	2023/08/29 م	2024/08/29 م
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	شهادة الصحة والسلامة المهنية الأيزو: 45001:2018	AMER14556	معايير الجودة الأمريكية المحدودة REGISTECH PVT	2023/12/04 م	2024/12/01 م
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	نظام إدارة الجودة الأيزو: 9001:2015	AMER14066	معايير الجودة الأمريكية المحدودة REGISTECH PVT	2023/11/08 م	2024/11/03 م
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	التميز المؤسسي	UK12052	EUROPEAN ISO CERTIFICATE OF EXCELLENCE	2023/12/04 م	2026/12/03 م
شركة مكيبون مطورون عمرانيون	أفضل بيئة عمل	Great Place to Work	-	ديسمبر 2023 م	ديسمبر 2024 م

المصدر: الشركة

15-3 العلامات التجارية وحقوق الملكية

تعتمد الشركة في تسويق خدماتها على علامتها التجارية، والتي تدعم أعمالها ومركزها التنافسي، وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء، قامت الشركة بتسجيل علامتها التجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية في المملكة العربية السعودية. وفقاً للجدول أدناه:
الجدول رقم (16): العلامات التجارية للشركة

العلامة التجارية	اسم المالك	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	بلد التسجيل	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية
	شركة مكيون مطورون عمرايون	1441004906	1441/05/18 هـ (الموافق 2020/01/13 م)	المملكة العربية السعودية	1441/02/22 هـ (الموافق 2019/10/21 م)	1451/02/21 هـ (الموافق 2029/07/03 م)

المصدر: الشركة

16-3 الموظفين والسعودة

كما في تاريخ هذه المذكرة، بلغ عدد موظفي الشركة (154) موظف منهم (35) موظف سعودي و(119) موظف غير سعودي، وتدرج الشركة حالياً تحت النطاق "الأخضر المرتفع" من برنامج نطاقات للسعودة.

وتوضح الجداول التالية أعداد الموظفين ونسبة السعودة وتوزيعهم على إدارات الشركة خلال الأعوام 2022م و2023م.

الجدول رقم (17): أعداد العاملين بالشركة

الفترة	كما في 31 ديسمبر 2022م		كما في 31 ديسمبر 2023م	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة
السعوديون	45	%28.48	35	%41.65
غير السعوديين	113	%71.52	119	%58.35
المجموع	158	%100.00	154	%100.00

المصدر: الشركة

الجدول رقم (18): توزيع الموظفين على الإدارات

الإدارة	كما في 31 ديسمبر 2022م		كما في 31 ديسمبر 2023م	
	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين
إدارة المشاريع والشؤون الفنية	2	4	4	31
إدارة الشؤون المالية والإدارية	21	53	15	21
الإدارة العامة للتسويق والمبيعات	19	28	13	31
إدارة المنتجات	3	28	3	36
الإجمالي	45	113	35	119
	158		154	

المصدر: الشركة

4 هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

1-4 هيكل ملكية الشركة قبل الطرح

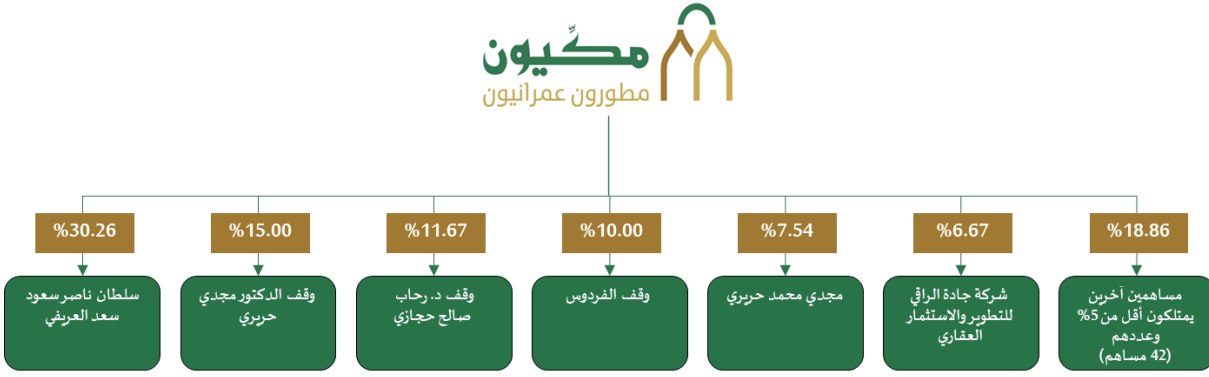
يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل الطرح

الجدول رقم (19): هيكل ملكية الشركة الطرح

الرقم	الاسم	عدد الاسهم (سهم)	إجمالي القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%)
1	سلطان ناصر سعود سعد العريفي	7,262,691	72,626,910	30.26%
2	وقف الدكتور مجدي محمد عبدالرحمن حريري	3,600,000	36,000,000	15.00%
3	وقف د. رحاب صالح علي حجازي	2,800,000	28,000,000	11.67%
4	وقف الفردوس	2,400,000	24,000,000	10.00%
5	مجدي محمد عبدالرحمن حريري	1,810,080	18,100,800	7.54%
6	شركة جادة الراقي للتطوير والاستثمار العقاري	1,600,000	16,000,000	6.67%
7	مساهمين آخرين يمتلكون أقل من 5% بالمائة وعددهم (42 مساهم)	4,527,229	45,272,289	18.86%

المصدر: الشركة

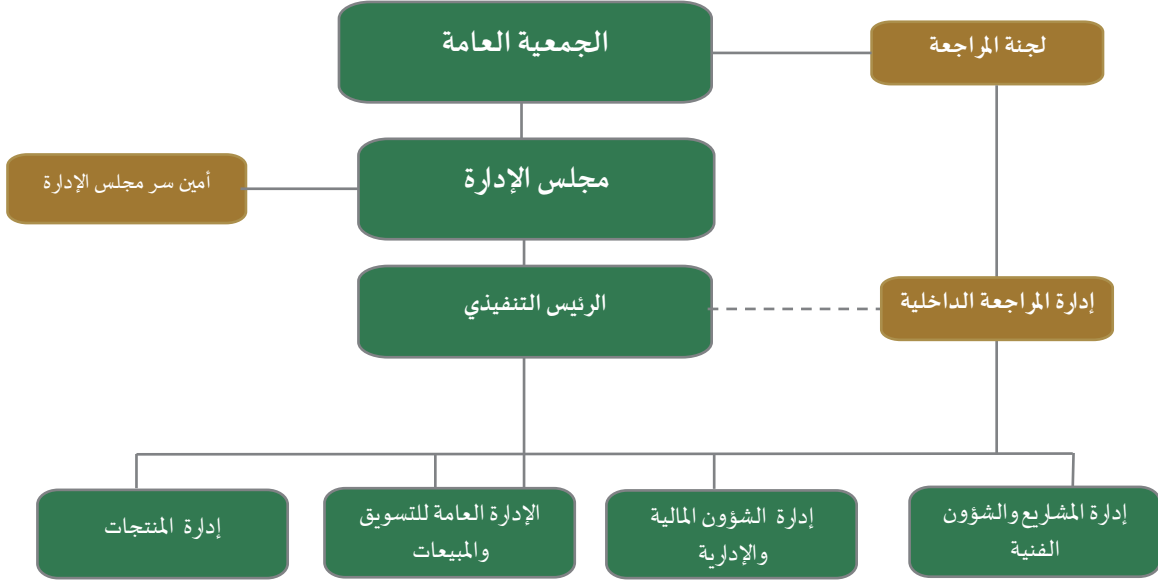
الشكل رقم (1): هيكل ملكية الشركة



المصدر: الشركة

2-4 الهيكل التنظيمي

الشكل رقم (2): الهيكل التنظيمي للشركة



المصدر: الشركة

الإدارة التنفيذية

الجدول رقم (20): أعضاء الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر (سنة)	تاريخ التعيين	الأسهم المملوكة قبل الطرح "مباشرة"	
					العدد	النسبة
معاذ مجدي محمد حريري	الرئيس التنفيذي	سعودي	35	2020/12/01م	291,200	1.21%
عبد الله عمر سعد باوشخه	مدير الإدارة العامة للمنتجات	سعودي	52	2019/03/12م	-	-
محمد مجدي محمد حريري	مدير الشؤون المالية والإدارية	سعودي	41	2020/01/01م	227,200	0.95%
ياسر محمد عبد النبي عبد النبي	مدير الإدارة العامة للمشاريع والشؤون الفنية	مصري	36	2019/05/12م	-	-
أحمد نبيل عامر	الإدارة العامة للتسويق والمبيعات	مصري	37	2024/05/01م	-	-
ريان جداوي	مدير مبيعات	سعودي	36	2024/06/01م	-	-
أحمد عبد الحميد عزب خالد	مدير إدارة المراجعة الداخلية	مصري	56	2020/11/01م	-	-

المصدر: الشركة

1-5 مقدمة

تنوي الشركة التنوع والتوسع في نشاطاتها والتعاقد على تطوير ما يقارب عدد (7,000) سبعة الاف وحدة سكنية وفندقية والاستغلال الأمثل لانتشار علامتها التجارية لتغطي كافة مناطق المملكة، وتحقيق أهداف الشركة المستقبلية بما يتناسب مع تطلعاتها.

2-5 مشاريع الشركة المستقبلية

ستقوم الشركة بإنشاء المشاريع التالية:

- (1) **مشروع فلل ميان:**
عبارة عن مشروع تطوير وحدات سكنية (فلل) في شمال مدينة جدة بالبحيرات وبالشراكة مع الشركة الوطنية للإسكان، حيث تستهدف الشركة تطوير عدد 458 فيلا، مما سيكون له الأثر في زيادة المبيعات وتحقيق هامش ربحية أعلى. تبلغ التكلفة التقديرية (534,000,000) ريال سعودي، وقد بدأت خطة العمل خلال النصف الثاني من عام 2023م وتنتهي بنهاية النصف الثاني من عام 2026م.
- (2) **مشروع سهيل جاردن:**
عبارة عن مشروع تطوير وحدات سكنية (فلل) في جنوب مدينة جدة بمجتمع السدن وبالشراكة مع الشركة الوطنية للإسكان، حيث تستهدف الشركة تطوير عدد 519 فيلا، مما سيكون له الأثر في زيادة المبيعات وتحقيق هامش ربحية أعلى. تبلغ التكلفة التقديرية (473,309,465) ريال سعودي، وقد بدأت خطة العمل خلال النصف الثاني من عام 2023م وتنتهي بنهاية النصف الثاني من عام 2027م.
- (3) **مشروع سما الشرائع:**
عبارة عن مشروع تطوير وحدات سكنية (شقق) في شرق مدينة مكة المكرمة وبالشراكة مع الشركة الوطنية للإسكان، حيث تستهدف الشركة تطوير عدد 385 وحدة سكنية، مما سيكون له الأثر في زيادة المبيعات وتحقيق هامش ربحية أعلى. تبلغ التكلفة التقديرية (208,550,016) ريال سعودي، ومن المتوقع أن تبدأ خطة العمل خلال النصف الثاني من عام 2024م وتنتهي بنهاية النصف الثاني من عام 2027م.
- (4) **مشروع فلل ميان الفرسان:**
عبارة عن مشروع تطوير وحدات سكنية (فلل) في شمال شرق مدينة الرياض بضاحية الفرسان 2 وبالشراكة مع الشركة الوطنية للإسكان، حيث تستهدف الشركة تطوير عدد 222 فيلا، مما سيكون له الأثر في زيادة المبيعات وتحقيق هامش ربحية أعلى. تبلغ التكلفة التقديرية (221,318,423) ريال سعودي، ومن المتوقع أن تبدأ خطة العمل خلال النصف الثاني من عام 2024م وتنتهي بنهاية النصف الثاني من عام 2027م.
- (5) **مشروع أرض الحمراء:**
عبارة عن مشروع تطوير فندقي تجاري بحي الحمراء بجدة، حيث تستهدف الشركة تطوير عدد ما يقرب من 135 وحدة سكنية فندقية وما يقرب من 26 فيلا، مما سيكون له الأثر في زيادة المبيعات وتحقيق هامش ربحية أعلى. تبلغ التكلفة التقديرية (125,565,203) ريال سعودي، ومن المتوقع أن تبدأ خطة العمل خلال النصف الثاني من عام 2024م وتنتهي بنهاية النصف الأول من عام 2028م.
- (6) **مشروع أركان مكة:**
عبارة عن مشروع ربادي في قلب مكة المكرمة بشوارع الحج، حيث تستهدف الشركة تطوير عدد ما يقرب من 4,450 وحدة سكنية وفندقية وإدارية متنوعة التصنيف على مستوى 13 برج، مما سيكون له الأثر في زيادة المبيعات وتحقيق هامش ربحية أعلى. تبلغ التكلفة التقديرية (3,380,267,155) ريال سعودي، ومن المتوقع أن تبدأ خطة العمل خلال النصف الأول من عام 2025م وتنتهي بنهاية النصف الثاني من عام 2029م.

7) مشروع أرض الشفا 1:

عبارة عن مشروع تطوير منتج سياحي استرخاء Wellness Resort بمنطقة الشفا بمدينة الطائف، حيث تستهدف الشركة تطوير عدد ما يقرب من 100 وحدة فندقية متنوعة بين فلل وأجنحة، مما سيكون له الأثر في زيادة المبيعات وتحقيق هامش ربحية أعلى. تبلغ التكلفة التقديرية (136,000,144) ريال سعودي، ومن المتوقع أن تبدأ خطة العمل النصف الثاني من عام 2024م وتنتهي بنهاية النصف الثاني من عام 2029م.

8) مشروع أرض الشفا 2:

عبارة عن تطوير حلبة سباق بمنطقة الشفا بمدينة الطائف، حيث تستهدف الشركة تطوير قطعة أرض على مساحة 425,000 م² لتكون حلبة سباق متعددة الاستخدامات، مما سيكون له الأثر في زيادة المبيعات وتحقيق هامش ربحية أعلى. تبلغ التكلفة التقديرية (150,664,830) ريال سعودي، ومن المتوقع أن تبدأ خطة العمل خلال النصف الثاني من عام 2024م وتنتهي بنهاية النصف الأول من عام 2028م.

ويوضح الجدول التالي قائمة مشاريع الخطة التوسعية المستقبلية:

الجدول رقم (21): قائمة مشاريع الخطة التوسعية المستقبلية.

المشروع	النطاق الجغرافي	طبيعة المشروع /الخطة	إجمالي التكلفة المتوقعة (ريال سعودي)	نسبة الانجاز الحالية (%)	التاريخ المتوقع لاستكمال المرحلة
فلل ميان	جدة	سكني	534,000,000	4.68%	النصف الثاني من عام 2026م.
سهيل جاردن	جدة	سكني	473,309,465	2%	النصف الثاني من عام 2027م.
سما الشرائع	مكة	سكني	208,550,016	اصدار التراخيص	النصف الثاني من عام 2027م.
ميان الفرسان	الرياض	سكني	221,318,423	اصدار التراخيص	النصف الثاني من عام 2027م.
أرض الحمراء	جدة	تجاري/فندقي /سكني	125,565,203	اصدار التراخيص	النصف الأول من عام 2028م.
أركان مكة	مكة	تجاري/اداري/فندقي /سكني	3,380,267,155	اصدار التراخيص	النصف الثاني من عام 2029م.
أرض الشفا 1	الطائف	سياحي /فندقي/علاجي	136,000,144	توقيع مذكرة تفاهم	النصف الثاني من عام 2029م.
أرض الشفا 2	الطائف	سياحي / فندقي/رياضي /تجاري	150,664,830	توقيع مذكرة تفاهم	النصف الأول من عام 2028م.
الاجمالي			5,704,675,236		

المصدر: الشركة

6 المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

1-6 الاكتتاب بالأسهم المطروحة

يوفر هذا الطرح الخاص الفرصة للمستثمرين للاستثمار في أسهم شركة مكبيون مطورون عمرانيون وفقاً لما ورد في هذه المذكرة، والدعوة الموجبة للمستثمرين للاكتتاب بعدد أسهم (4,000,000) سهم بسعر (28) ريال سعودي للسهم الواحد، وتمثل الأسهم المطروحة نسبة (14.29%) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته (16.67%) من رأس مال الشركة قبل الطرح).

ويقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على فئات المستثمرين التالي ذكرهم:

حالة الطرح المحدود	حالة الطرح الخاص
ويكون لأي مستثمر آخر كما هو موضح أدناه:	ويقتصر به وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها أي من الآتي:
<ul style="list-style-type: none"> • أي مستثمر آخر من غير المستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسين. • يقتصر تصنيف المستثمرين في حالة الطرح المحدود على (100) مائة مطروح عليه أو أقل وبمبلغ لا يتجاوز مائتي ألف (200,000) ريال سعودي. 	<p>(أ) شخص طبيعي: يستوفي أحد المعايير الآتية على الأقل:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. 2. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. 3. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي في وظيفة مهنية تتعلق بالاستثمار في الأوراق المالية. 4. أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا. 5. أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة، على أن لا يقل دخله السنوي عن ست مئة ألف ريال سعودي في السنتين الماضيتين. 6. أن يكون عميلًا لمؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة استيفاء الآتي: <ul style="list-style-type: none"> • أن يكون الطرح على مؤسسة السوق المالية، وأن تتم جميع الاتصالات ذات العلاقة بواسطتها. • أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكّنها من اتخاذ القرارات الاستثمارية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة. 7. أشخاص مسجلون لدى مؤسسة السوق المالية إذا كان الطرح بواسطة مؤسسة السوق المالية نفسها. <p>(ب) شخص اعتباري: يستوفي أحد المعايير الآتية على الأقل:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. أي شخص اعتباري يتصرف لحسابه الخاص، على أن يكون أي من الآتي: <ul style="list-style-type: none"> • شركة تملك، أو عضوًا في مجموعة تملك أصولًا صافية لا تقل قيمتها عن عشرة ملايين ريال سعودي ولا تزيد على خمسين مليون ريال سعودي. • أي شركة غير مسجلة، أو أي شركة تضامن، أو منشأة أخرى تملك أصولًا صافية لا تقل قيمتها عن عشرة ملايين ريال سعودي ولا تزيد على خمسين مليون ريال سعودي. • شخصاً يتصرف بصفة عضو مجلس إدارة، أو مسؤول، أو موظف لدى شخص اعتباري ويكون مسؤولاً عن أي نشاط أوراق مالية لديه، عندما ينطبق على ذلك الشخص الاعتباري التعريف الوارد في الفقرة (1/أ) أو (ب/1) 2. أن يكون عميلًا لمؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة استيفاء الآتي: <ul style="list-style-type: none"> • أن يكون الطرح على مؤسسة السوق المالية، وأن تتم جميع الاتصالات ذات العلاقة بواسطتها. • أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكّنها من اتخاذ القرارات الاستثمارية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة. • شركة مملوكة بالكامل لشخص طبيعي يستوفي أحد المعايير الواردة في الفقرة (أ) أو لشخص اعتباري يستوفي أحد المعايير الواردة في الفقرة (ب).

2-6 طريقة الاكتتاب بالأسهم المطروحة

يجب على المستثمرين أن يقدموا طلب الاكتتاب إلى المصدر من خلال تعبئة نموذج الاكتتاب، والذي سيتضمن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الرابعة مساءً من تاريخ الإقبال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. يُقرر كل مستثمر، من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه المذكرة وقراها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب. تحتفظ الشركة والمستشار المالي بالحق في رفض أي طلب اكتتاب جزئياً أو كلياً، في حالة عدم استيفاء أي من الشروط وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. لا يجوز إدخال أي تعديلات على طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تقديمه، حيث يمثل طلب الاكتتاب بمجرد تقديمه اتفاقاً ملزماً قانونياً بين الشركة والمكتتب.

3-6 فترة الطرح وشروطها

سيكون الاكتتاب متاحاً للمستثمرين بدءاً من يوم الإثنين 1445/12/25 هـ (الموافق 2024/07/01 م) حتى يوم الخميس 1446/02/25 هـ (الموافق 2024/08/29 م)، وعند استكمال طلب الاكتتاب سيقوم المصدر بإشعار المكتتب بذلك عن طريق رسالة نصية أو بريد إلكتروني. وفي حالة عدم اكتمال طلب الاكتتاب أو عدم صحة المعلومات المقدمة فيه، فإن طلب الاكتتاب يعتبر لاغياً. ويحتفظ كل من الشركة والمستشار المالي بالحق في تغيير حجم الاكتتاب الخاص بزيادة أو نقصان أو تمديد مدة فترة الاكتتاب، وقد حدد الحد الأدنى للاكتتاب بمبلغ ألفان وثمانمائة (2,800) ريال سعودي.

يجب على المستثمرين الراغبين بالاكتتاب في أسهم الطرح تعبئة اتفاقية الاكتتاب الذي يوفره المصدر، وتحويل الأموال مباشرة إلى حساب الأمانة الخاص بعملية الاكتتاب، ويحق للشركة أو المستشار المالي أن ترفض طلب الاكتتاب كلياً أو جزئياً إذا لم يستوفِ الطلب شروط وأحكام الطرح.

يجب على المكتتب تحديد عدد الأسهم التي سيقوم بالاكتتاب فيها في نموذج طلب الاكتتاب، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها بسعر الطرح البالغ ثمانية وعشرون (28) ريال سعودي للسهم، الحد الأدنى للاكتتاب هو مائة (100) سهم.

يجب تقديم اتفاقية الاكتتاب خلال فترة الطرح مع إرفاق المستندات التالية (حيثما ينطبق):

جدول رقم (22) المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
الأفراد السعوديين	<ul style="list-style-type: none"> • صورة بطاقة الهوية الوطنية. • صورة صك الوكالة الشرعية (عند تقديم طلب الاكتتاب بواسطة الوكيل بالنيابة عن المستثمر). (في حال الانطباق) • صورة صك حصر الارث في حال وجود وريثة. (في حال الانطباق).
	<ul style="list-style-type: none"> • صورة بطاقة الهوية الوطنية. • شهادة أو خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة سوق مالية. • خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.
الشركات	<ul style="list-style-type: none"> • صورة السجل التجاري. • نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.
	<ul style="list-style-type: none"> • 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). • صورة السجل التجاري. • نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب. • خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.

*في حال كون المكتتب مؤهل يجب إرفاق شهادة أو خطاب يفيد بأن المكتتب مستثمر مؤهل لدى مؤسسة سوق مالية.

4-6 حساب الأمانة

يتم تحويل قيمة الأسهم المكتتب بها بالريال السعودي دفعة واحدة عند الاكتتاب إلى حساب الأمانة الذي سيتم تزويدكم به من قبل شركة مكين.

5-6 الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الطرح وإجراءات عدم اكتماله

1. إذا طرأ تغيير جوهري على مستندات الطرح بعد تاريخ تقديم المتطلبات المنصوص عليها إلى هيئة السوق المالية وقبل عملية الطرح أو بعد بدء عملية الطرح وقبل انتهائها.
2. إذا رأت هيئة السوق المالية بعد تقديم إشعار الطرح الخاص بالمعلومات الأخرى ذات العلاقة، أن طرح الأوراق المالية المقترح قد لا يكون في مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام، أو لوائحه التنفيذية.
3. إذا لم يكتمل الطرح في التاريخ المحدد لانتهاء عملية الطرح المبين في إشعار الطرح الخاص المقدم إلى هيئة السوق المالية، فيجب على الطارح أو مؤسسة السوق المالية أن يقدم إلى الهيئة خلال عشرة أيام إشعاراً خطياً موقفاً منه يؤكد فيه عدم اكتمال الطرح. ويجوز للطارح أو مؤسسة السوق المالية تمديد فترة الطرح، على أن يتم إشعار الهيئة بذلك قبل انتهاء الطرح.

7 المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيس للشركة خلال أيام العمل (من الأحد إلى الخميس) بين الساعة 9 صباحاً إلى الساعة 4 مساءً، وذلك ابتداءً من بدء فترة الطرح.

- 1- النظام الأساسي للشركة ومستندات التأسيس الأخرى.
- 2- القوائم المالية السنوية المراجعة للمصدر المنتهية في 31 ديسمبر 2023م.
- 3- حساب الأمانة.
- 4- أي مستند أو أمر يجيز طرح الأوراق المالية على الجمهور.
- 5- جميع التقارير والخطابات والمستندات الأخرى، وتقديرات القيمة والبيانات التي يعدها أي خبير ويضمن أي جزء منها أو الإشارة إليها في المذكرة.

شركة مكيون مطورون عمرانويون
(شركة مساهمة سعودية مقللة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦ - ٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ - ٣٣	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة مكين مطورون عمرايون
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة مكين مطورون عمرايون " شركة مساهمة سعودية مغلقة " (الشركة) والشركة التابعة لها (ويشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وكل من القوائم المالية الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ان مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها بالتفصيل في قسم " مسؤوليات مراجعي الحسابات حول مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا. إننا مستقون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ("الميثاق") ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. كما اننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا ان أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملئمة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا.

لفت انتباه

نود ان نلفت الانتباه للإيضاح رقم (١) من الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، والذي يشير الى ان هذه القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م هي أول قوائم مالية موحدة يتم إعدادها، وفيما يتعلق بأرقام الفترة المقارنة فهي عن قوائم مالية غير موحدة. ولم يتم تعديل رأينا بخصوص هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينا من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة أي مجلس الإدارة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد التقارير المالية في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل اهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع المستقل والذي يتضمن رأينا حولها. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن إن إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة مكيون مطورون عمرايون
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة، كما أننا نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواءً بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لغايات تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
 - التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
 - الحصول على ما يكفي من أدلة المرجعة المناسبة فيما يتعلق، بالمعلومات المالية بالمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لأبداء رأي في القوائم المالية الموحدة، ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف واداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٤ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٣ إبريل ٢٠٢٤ م)

(غير موحدة) (معدلة ايضاح ٣٠) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	(موحدة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
١٩,٢٨٧,٨١٦	٢٦,٩٢٨,٦٨٥	٥	ممتلكات ومعدات، بالصافي
٤٠٣,٧٠٠,٦٧٩	٤٠٨,٤٢٨,٤٧٩	٦	عقارات استثمارية
٤,٥٠٤,٠٠٢	٣,١٦٥,٢١٠	٧	حق استخدام اصول، بالصافي
٦٤٥,٦٧٥	١,٢٩٤,٢٤٢	٨	دفعات مقدمة مقابل شراء اصول غير ملموسة
٢,٣١٩,٢٨٧	٩٨٠,٦٢٠	٩	استثمارات في شركات زميلة
٤٧٦,٧٦٥	-	١٠	استثمار مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٣,٠٥٦,٧٢٠	٣١,٥٨٥,٦٩٦	١١	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي - الجزء غير المتداول
٥٠٣,٩٩٠,٩٤٤	٤٧٢,٣٨٢,٩٣٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
١٤٥,٠٩٩,٥٨١	٧٩,٩٩٥,٢٨٣	١١	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي- الجزء المتداول
٣٥,٦٧٠,٤٩٣	١٠٧,٩٥٠,٠٠٩	١٢	عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
١٣,٦٦٧,٣٩٠	٨,٩٣٩,٥٩٠	١٣	مطلوب من اطراف ذات علاقة
٥٥,٧٦٧,٩٥٨	١٣,٧٨٨,١٧٨	١٤	ايرادات مستحقة
١٠٢,٠٢١,٣٤٦	١٠٨,٢٤٩,٧١٢	١٥	نقد وما في حكمه
٣٥٢,٢٢٦,٧٦٨	٣١٨,٩٢٢,٧٧٢		مجموع الموجودات المتداولة
٨٥٦,٢١٧,٧١٢	٧٩١,٣٠٥,٧٠٤		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال
١٧,١٨٤,٩٧٦	١٧,١٨٤,٩٧٦	١٧	احتياطي نظامي
٣٣,٩٨٥,٣٨٣	٧٠,٨٦٣,٩٤٢		أرباح مبقاة
٢٣٤,١٧٠,٣٥٩	٢٧١,٠٤٨,٩١٨		مجموع حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة
-	٤٣,٠١٣		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٣٤,١٧٠,٣٥٩	٢٧١,٠٩١,٩٣١		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٤٥٦,٣٨٣,٦٥٣	٢٨٥,٤٠٨,٠٢٩	١٨	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى - الجزء غير المتداول
٣,٠٤٩,٨٨٦	١,٧٥١,٠٥٨	٧	التزامات عقود التأجير - الجزء الغير متداول
٤,٢٠٤,٩٣٠	٤,٩١٥,٨٦١	١٩	التزامات منافع الموظفين
٤٦٣,٦٣٨,٤٦٩	٢٩٢,٠٧٤,٩٤٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,٢٦٩,٥٨٩	١,٢٩٨,٨٢٩	٧	التزامات عقود التأجير - الجزء المتداول
٤٤,٤٩٨,٣٧٣	٢٤,١٦٦,٣٥٩	١٤	فواتير صادرة بالزيادة عن الايرادات المحققة
١٠٩,٤٩٩,٣٦٥	١٩٨,٩٦٨,٧٦٨	١٨	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى - الجزء المتداول
٣,١٤١,٥٥٧	٣,٧٠٤,٨٦٩	٢٠	مخصص الزكاة
١٥٨,٤٠٨,٨٨٤	٢٢٨,١٣٨,٨٢٥		مجموع المطلوبات المتداولة
٦٢٢,٠٤٧,٣٥٣	٥٢٠,٢١٣,٧٧٣		مجموع المطلوبات
٨٥٦,٢١٧,٧١٢	٧٩١,٣٠٥,٧٠٤		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(غير موحدة) ٢٠٢٢ م ريال سعودي	(موحدة) ٢٠٢٣ م ريال سعودي	إيضاح	الربح أو الخسارة
٣٤٣,٦٠٠,٤٠٥	٢٩٠,٦٠٦,٧٣٥	٢٦,٢١	الإيرادات، بالصافي
(٢٣٦,٤٥٣,٨٤٣)	(٢٠٩,٣٧٠,١٤٦)	٢٦	تكلفة الإيرادات
(٣٥,٢٤٢,٥٩٥)	(١,٥١٧,٥١٦)	١٨	المكون من مخصص التسويق والإدارة
٧١,٩٠٣,٩٦٧	٧٩,٧١٩,٠٧٣		مجمل الربح
(١٨,٩٨٧,٠٩٨)	(١٢,٧٩٣,٦٥٦)	٢٢	مصاريف بيعية وتسويقية
(١٢,٣٨٢,٧٨٢)	(١٤,٤٢٧,٠٩٨)	٢٣	مصاريف عمومية وإدارية
٤٠,٥٣٤,٠٨٧	٥٢,٤٩٨,٣١٩		صافي الربح من العمليات الرئيسية
٥٢٨,٣٦٥	١٦٢,٨٢٣	٩	حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركات الزميلة
-	(١,٥٠١,٤٩٠)	٩	الإنخفاض في قيمة الإستثمارات في الشركات الزميلة
(٥٧٠,٨٤٦)	(٤٧٦,٧٦٥)	١٠	الإنخفاض في قيمة الإستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٠٥,٤٣٣)	-	٦	الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(١٤٠,٩٥٥)	٢,٤٢٥,١٧٥	١١	الرد/ (المكون) من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	(٦,٨٤٤,٥٧١)	١١	تكلفة فوائد تمويلية، خصم القيمة الحالية لارصدة الذمم المدينة التجارية
٤٣,٨٣٧	٦,٨٤٤,٥٧١	١١	إيرادات خصم القيمة الحالية لارصدة الذمم المدينة التجارية
(٣٧٢,٣٣٥)	(٢٨٥,٩١٠)	٢٤	تكاليف تمويل
٢,٦٧٠,٤٣٦	٢٧,٧٩٣		إيرادات أخرى
٤٢,٣٨٧,١٥٦	٥٢,٨٤٩,٩٤٥		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٣,١٤١,٥٥٧)	(٣,٧٠٤,٦٠٦)	٢٠	الزكاة
٣٩,٢٤٥,٥٩٩	٤٩,١٤٥,٣٣٩		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
(١,٥٩٣,٨٢٢)	(٣٣٢,٦٩٥)	١٩	بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
(١,٥٩٣,٨٢٢)	(٣٣٢,٦٩٥)		إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٣٧,٦٥١,٧٧٧	٤٨,٨١٢,٦٤٤		إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
			إجمالي الدخل الشامل للسنة
		٢٥	ربحية السهم
٢,٤١	٢,٦٩		نصيب السهم الاساسي في صافي ربح السنة
١٦,٢٦٤,٤٤٤	١٨,٣٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
			صافي ربح السنة العائد إلى:
٣٩,٢٤٥,٥٩٩	٤٩,١٠٦,١٤٠		المساهمين الرئيسيين
-	٣٩,١٩٩		حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٩,٢٤٥,٥٩٩	٤٩,١٤٥,٣٣٩		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل العائد إلى:
٣٧,٦٥١,٧٧٧	٤٨,٧٧٣,٤٤٥		العائد إلى المساهمين الرئيسيين
-	٣٩,١٩٩		العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٧,٦٥١,٧٧٧	٤٨,٨١٢,٦٤٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

إجمالي حقوق المساهمين ريال سعودي	حقوق الملكية غير المسيطرة ريال سعودي	مجموع حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة ريال سعودي	الأرباح المبقة ريال سعودي	الاحتياطي النظامي ريال سعودي	دفعات مقابل زيادة رأس المال ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي
٢٠٩,٥١٨,٥٨٤	-	٢٠٩,٥١٨,٥٨٤	٤٦,٢٥٨,١٦٨	١٣,٢٦٠,٤١٦	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٩,٢٤٥,٥٩٩	-	٣٩,٢٤٥,٥٩٩	٣٩,٢٤٥,٥٩٩	-	-	-
(١,٥٩٣,٨٢٢)	-	(١,٥٩٣,٨٢٢)	(١,٥٩٣,٨٢٢)	-	-	-
٣٧,٦٥١,٧٧٧	-	٣٧,٦٥١,٧٧٧	٣٧,٦٥١,٧٧٧	-	-	-
-	-	-	-	-	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
-	-	-	(٣٠,٠٤٤,٩٩٠)	-	-	٣٠,٠٤٤,٩٩٠
٢,٩٥٥,٠١٠	-	٢,٩٥٥,٠١٠	-	-	-	٢,٩٥٥,٠١٠
-	-	-	(٣,٩٢٤,٥٦٠)	٣,٩٢٤,٥٦٠	-	-
(١٥,٩٥٥,٠١٢)	-	(١٥,٩٥٥,٠١٢)	(١٥,٩٥٥,٠١٢)	-	-	-
٢٣٤,١٧٠,٣٥٩	-	٢٣٤,١٧٠,٣٥٩	٣٣,٩٨٥,٣٨٣	١٧,١٨٤,٩٧٦	-	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠
٣,٨١٤	٣,٨١٤	-	-	-	-	-
٤٩,١٤٥,٣٣٩	٣٩,١٩٩	٤٩,١٠٦,١٤٠	٤٩,١٠٦,١٤٠	-	-	-
(٣٣٢,٦٩٥)	-	(٣٣٢,٦٩٥)	(٣٣٢,٦٩٥)	-	-	-
٤٨,٨١٢,٦٤٤	٣٩,١٩٩	٤٨,٧٧٣,٤٤٥	٤٨,٧٧٣,٤٤٥	-	-	-
(١١,٨٩٤,٨٨٦)	-	(١١,٨٩٤,٨٨٦)	(١١,٨٩٤,٨٨٦)	-	-	-
٢٧١,٠٩١,٩٣١	٤٣,٠١٣	٢٧١,٠٤٨,٩١٨	٧٠,٨٦٣,٩٤٢	١٧,١٨٤,٩٧٦	-	١٨٣,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
صافي ربح السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
المحول من دفعات مقابل زيادة رأس المال الى رأس المال
(ايضاح ١٦)
المحول من الأرباح المبقة لزيادة رأس المال (ايضاح ١٦)
المدفوع لزيادة رأس المال (ايضاح ١٦)
المحول للاحتياطي النظامي
توزيعات أرباح (ايضاح ٢٨)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
حقوق غير مسيطرة في تاريخ الاستحواذ (ايضاح ١)
صافي ربح السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
توزيعات أرباح (ايضاح ٢٨)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(غير موحدة) (معدلة ايضاح ٣٠) م ٢٠٢٢ ريال سعودي	(موحدة) م ٢٠٢٣ ريال سعودي	
٤٢,٣٨٧,١٥٦	٥٢,٨٤٩,٩٤٥	الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح السنة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:
٨٥١,٦٤٤	١,٤٣٨,٩٣٤	استهلاك ممتلكات ومعدات
١,٣١٧,٠٩٨	١,٣٣٨,٧٩٢	استهلاك حق استخدام اصول
٤٩٢,٢٩٦	٧٢١,٧٩٢	المكون من التزامات منافع الموظفين
٣٥,٢٤٢,٥٩٥	١,٥١٧,٥١٦	المكون من مخصص التسويق والإدارة
٢,٩٣١,٠٩٧	٣٠٣,٥٠٣	المكون من مخصص الافراغ ونقل الملكية
٣٠٥,٤٣٣	-	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٥٢٨,٣٦٥)	(١٦٢,٨٢٣)	حصة المجموعة في ارباح الشركات الزميلة
-	١,٥٠١,٤٩٠	الانخفاض في قيمة الإستثمارات في الشركات الزميلة
٥٧٠,٨٤٦	٤٧٦,٧٦٥	الانخفاض في قيمة الإستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
١٤٠,٩٥٥	(٢,٤٢٥,١٧٥)	(الرد)/المكون من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	٦,٨٤٤,٥٧١	تكلفة فوائد تمويلية خصم القيمة الحالية لارصدة الذمم المدينة التجارية
(٤٣,٨٣٧)	(٦,٨٤٤,٥٧١)	ايرادات خصم القيمة الحالية لأرصدة الذمم المدينة التجارية
٣٧٢,٣٣٥	٢٨٥,٩١٠	تكاليف تمويل
٨٤,٠٣٩,٢٥٣	٥٧,٨٤٦,٦٤٩	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٥٦,٢٠٤,٦٥٦)	١٠٩,٠٠٠,٤٩٧	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٢,٣٥٣,٩٦٢)	(٧٢,٧٧٩,٥١٦)	عقارات معدة للبيع وتحت التطوير
٢,٦٨٤,٦٦١	٤١,٩٧٩,٧٨٠	ايرادات مستحقة
٤٤,٤٩٨,٣٧٣	(٢٠,٣٣٢,٠١٤)	فواتير صادرة بالزيادة عن الايرادات المحققة
١٣٥,٢١٦,٦٢٥	(٨٣,٣٢٧,٢٤٠)	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٠٧,٨٨٠,٢٩٤	٣٢,٣٨٨,١٥٦	النقد الناتج من العمليات
(٨٢٧,٥٣٦)	(٥٤٤,١٣٢)	المسدد من التزامات منافع الموظفين
(١٨٤,٧٩٥)	-	المسدد من تكاليف التمويل
(٢,٤٤٢,٢٥٢)	(٣,١٤١,٢٩٤)	المسدد من مخصص الزكاة
١٠٤,٤٢٥,٧١١	٢٨,٧٠٢,٧٣٠	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٨,٤٥١,٢٨٦)	(٨,٥٧٩,٨٠٣)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(٦٤٥,٦٧٥)	(٦٤٨,٥٦٧)	الدفعات المقدمة مقابل الاصول الغير ملموسة
٦٥,١١١	-	استرداد نقدي مقابل الانخفاض في الإستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٤,٠٠٠)	-	المدفوع لاستثمار في شركات زميلة
(١,٦٣٣,٧٠٩)	-	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(١٠,٦٦٩,٥٥٩)	(٩,٢٢٨,٣٧٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(١,٣٥٤,٩٢٢)	(١,٣٥٤,٩٢٢)	المسدد من التزامات التأجير
-	٣,٨١٤	حقوق غير مسيطرة في تاريخ الاستحواذ
(١٥,٩٥٥,٠١٢)	(١١,٨٩٤,٨٨٦)	توزيعات أرباح
(١٢,٨٥٣,٥١٢)	-	المسدد من التسهيلات البنكية قصيرة الأجل
(٣٨,٥٥٦,٦٦٠)	-	المسدد من حافز التطوير المسترد - الشركة الوطنية للاسكان
٢,٩٥٥,٠١٠	-	زيادة رأس المال
(٦٥,٧٦٥,٠٩٦)	(١٣,٢٤٥,٩٩٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٧,٩٩١,٠٥٦	٦,٢٢٨,٣٦٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٧٤,٠٣٠,٢٩٠	١٠٢,٠٢١,٣٤٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٠٢,٠٢١,٣٤٦	١٠٨,٢٤٩,٧١٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(غير موحدة) (معدلة ايضاح ٣٠) م ٢٠٢٢ ريال سعودي	(موحدة) م ٢٠٢٣ ريال سعودي	
-	٤,٧٢٧,٨٠٠	المعاملات غير النقدية
-	٣٩,٠٠٠,٢٢٣	تنازل عن أراضي مقابل جزء من مديونية الأطراف ذات علاقة
١١,٩٦٧,٥٢٦	١٢,٥٦٥,٩٠٣	المستخدم من مخصص التسويق والإدارة
-	٥٠٠,٠٠٠	إطفاء فوائد خصم القيمة الحالية لزمم دائنة شراء أراضي طويلة الأجل
٣٠,٠٤٤,٩٩٠	-	المحول من العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير الى الممتلكات ومعدات
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	المحول من الارباح الميقاه لزيادة رأس المال
١٢,٢٧٥,١١٠	-	المحول من دفعات مقابل زيادة رأس المال الى رأس المال
٧,٥٠٨,٨٩٠	-	اضافات عقارات استثمارية مقابل استثمارات في شركات زميلة
	-	اطراف ذات علاقة مقابل استثمارات في شركات زميلة
١,١٨٠,٩٠٨	-	اضافات عقارات استثمارية مقابل الاستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح
٩٠٨,١٩٦	-	او الخسارة
٦٢٨,٢٢١	-	إضافة على حق استخدام الاصول مقابل التزامات التأجير
	-	ديون معدومة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١ - التكوين والنشاط

شركة مكيون مطورون عمرانيون هي شركة مساهمة سعودية مغلقة المسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣١٠٤٦٩٩٨ صادر من مكة المكرمة بتاريخ ٩ ذو القعدة ١٤٢٥ هـ الموافق (٢١ ديسمبر ٢٠٠٤ م).
يتمثل نشاط المجموعة الرئيسي في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة.
إن عنوان المركز الرئيسي للشركة مكة المكرمة - المملكة العربية السعودية.

تشتمل القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م على القوائم المالية للشركة الأم وسجلاتها الفرعية والشركة التابعة وسجلها الفرعي كما يلي:

السجلات الفرعية للشركة الأم:

اسم الفرع	رقم السجل	المدينة	النشاط
شركة منافع الماسية لإدارة الأملاك مساهمة مغلقة	٤٠٣١٠٧٥٦٩٣	مكة المكرمة	إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية الوساطة العقارية أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.
شركة مكيون مطورون عمرانيون مساهمة مغلقة	٤٠٣١٠٧٥٦٩١	مكة المكرمة	الإنشآت العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق،،، الخ، إنشاء الجسور والانفاق، تركيب الزجاج والمرايا للمباني.
شركة مكيون مطورون عمرانيون مساهمة مغلقة	٤٠٣٠٢٥١١٧٠	جدة	الإنشآت العامة للمباني السكنية.
شركة مكيون مطورون عمرانيون مساهمة مغلقة	١٠١٠٤١٤٦٦٠	الرياض	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة.
شركة مكيون مطورون عمرانيون	١٠١٠٦٦٢٧٢٠	الرياض	الإنشآت العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق،،، الخ، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، تقديم خدمات تسويقية نيابة عن الغير، أنشطة خدمات صيانة المباني، التنظيف العام للمباني.
شركة مكيون مطورون عمرانيون مساهمة مغلقة	٢٠٥١٢٢٨٧٠٩	الخبر	الإنشآت العامة للمباني السكنية الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق،،، الخ، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، تقديم خدمات تسويقية نيابة عن الغير، أنشطة خدمات صيانة المباني، التنظيف العام للمباني.
شركة مكيون مطورون عمرانيون مساهمة مغلقة	٤٠٣١٠٩١٨٦٧	مكة المكرمة	الإنشآت العامة للمباني السكنية.

- تمتلك الشركة حصصا في الشركة التابعة التالية:

اسم الشركة	رقم السجل	المدينة	نسبة الملكية	النشاط
شركة منافع الذهبية لإدارة الأملاك	٤٠٣١٢٤٧٠٣٨	مكة المكرمة	٩٤%	الفنادق، الوحدات السكنية المفروشة، الشقق الفندقية، الشقق المخدومة، إدارة مرافق الايواء السياحي، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

السجل الفرعي للشركة التابعة:

اسم الفرع	رقم السجل	المدينة	النشاط
شركة تايم ربا لتشغيل الفنادق	٤٠٣١٢٧٥٦٣٧	مكة المكرمة	المطاعم مع الخدمة محلات تقديم المشروبات الكوفي شوب الفنادق.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١ - التكوين والنشاط (تتمة)

- بتاريخ ٢ يناير ٢٠٢٣ م قامت الشركة بالاستحواذ على شركة منافع الذهبية لإدارة الأملاك "شركة ذات مسئولية محدودة" حيث حصلت الشركة بذلك التاريخ على السيطرة فعلياً على تلك الشركة.
في ظل ظروف تؤكد عدم خضوع تحديد العوض المدفوع للاستحواذ لقوى السوق بسبب عدم استقلال الاطراف المشاركة في العملية، حيث توجد علاقة اسرية مؤثرة بين احد الشركاء بشركة منافع الذهبية لإدارة الأملاك وبين مالكي الشركة وعليه لم يتم تقييم الشركة بتاريخ الاستحواذ.
قامت الشركة بتوحيد قوائمها المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مع الشركة التابعة، حيث كانت الأرصدة المتضمنة عند عملية الاستحواذ كما يلي:-

٢ يناير ٢٠٢٣ م
ريال سعودي
٣٤٦,٣٣٢
٢٥٨,٨٣٧
٨٧,٤٩٥

إجمالي الأصول
إجمالي حقوق الملكية
إجمالي المطلوبات

٢ - أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ بيان الإلتزام

تم اعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الاخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية الموحدة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا اذا ما تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام اساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح رقم ٤) ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

٣-٢ عملة العرض والإفصاح

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

٤-٢ أسس التوحيد

تشتمل هذه القوائم المالية الموحدة على قائمة المركز المالي الموحدة، قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة وكذلك الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الموحدة للمجموعة، حيث تشتمل على موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال المجموعة وشركاتها التابعة كما هو مبين في الإيضاح رقم (١). الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على الشركة عندما يكون لها الحق في الإيرادات المختلفة نتيجة مشاركتها بالشركة وقدرتها على التأثير على هذه الإيرادات من خلال تحكمها بالشركة. يتم توحيد الشركات التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة ولحين التوقف عن ممارسة تلك السيطرة. تقوم المجموعة باستخدام طريقة الشراء للمحاسبة عن تجميع العمليات عند إنتقال السيطرة للمجموعة. يتم قياس تكلفة الإستحواذ بالقيمة العادلة للموجودات التي تم الحصول عليها. تسجل زيادة تكلفة الإستحواذ بالإضافة إلى القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المسيطرة عن صافي الموجودات المحددة والمستحوذ عليها كشهرة في قائمة المركز المالي الموحدة. تقاس حقوق الملكية غير المسيطرة بنسبة حصتها من صافي موجودات الشركة المسيطر عليها في تاريخ الاستحواذ. يتم عرض الحصة في الربح أو الخسارة وصافي الموجودات غير المملوكة من قبل المجموعة، ويتم إظهارها كبنء مستقل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وضمن حقوق المساهمين في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم استبعاد كل من المعاملات وكذلك الأرصدة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تعديل السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة. تعد المجموعة والشركات التابعة لها قوائمها المالية لنفس فترات التقرير.

٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة تم اعتمادها من قبل المجموعة:

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م. قدرت المجموعة أن هذه التعديلات ليس لها أثر على القوائم المالية للمجموعة.

- تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨. تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمى القوائم المالية الموحدة على التمييز بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة - تتطلب من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبدئي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.

- تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً للتعديلات من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي التابع لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية. كما تتضمن متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتأثرة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد:

فيما يلي قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة التي يتم تطبيقها في المستقبل. وتعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. وليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول للفترة التي تبدأ في أو بعد
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير.	تتضمن هذه التعديلات متطلبات البيع وإعادة التأجير، من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير، حيث تكون بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ حول ترتيبات تمويل المورد.	تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل المورد وتأثيراتها على مطلوبات الشركة والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة.	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات.	توضح كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة خلال اثني عشر شهرا بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. تهدف إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة.	١ يناير ٢٠٢٤ م
المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة ١ "المطلوبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة".	يتضمن هذا المعيار إطارا أساسيا للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول جميع المخاطر والفرص الجوهرية المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة.	١ يناير ٢٠٢٤ م يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين
المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة ٢ "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ".	يعد هذا المعيار الموضوعي الأول الصادر لتحديد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.	١ يناير ٢٠٢٤ م يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

استخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتاجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقديرات التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

- **تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية**

تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لغرض احتساب الاستهلاك ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول والتلف وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغيرات في مصروف الاستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية - إن وجدت -.

- **تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير والبيع**

تظهر الممتلكات للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق من خلال حساب سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي بعد خصم التكاليف المقدرة للاستكمال والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى ظروف السوق وطريقة البيع المستقبلية المخططة والقيمة القابلة للاسترداد للعقار في تاريخ القوائم المالية الموحدة وفقاً لطريقة استبعاد المخططة. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة في ضوء آخر معاملات السوق.

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

- **انخفاض قيمة الأصول غير المالية**

تتخفف قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحت لأصول متطابقة أو أسعار سوق لأصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدامية تحسب بناء على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي تكون المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو استثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنقد محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الاستخدام.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)
استخدام الأحكام والتقديرات (تتمة)

- الانخفاض في قيمة الأصول المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة ببدايات الخسارة حسب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المضافة، مثل الذمم التجارية المدينة. تقوم المجموعة بتقييم الخسائر المستقبلية للائتمان حسب نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية المدرجة بالتكلفة المضافة. بالنسبة لحسابات الذمم التجارية المدينة، تطبق المجموعة النهج المبسط، الذي يتطلب الاعتراف بخسائر العمر المتوقع للذمم التجارية المدينة من تاريخ الاعتراف المبدئي للذمم التجارية المدينة. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأعمار الديون المستحقة. تم احتساب معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للمجموعة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضاً معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. الأصول المالية الأخرى مثل ذمم الموظفين المدينة والأرصدة البنكية لها مخاطر ائتمانية منخفضة وتطبق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتبر غير هام.

- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الموجودات أو المطلوبات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك استخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) "قياس الأدوات المالية" وتؤخذ مدخلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الاعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

- التزامات منافع الموظفين

يتم تقدير تكاليف منافع الموظفين المستحقة بعد انتهاء الخدمة والقيمة الحالية لالتزام تلك المنافع باستخدام التقييمات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات مختلفة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم ومعدل الزيادة في المرتبات ومعدلات الوفيات والزيادات في المعاشات التقاعدية في المستقبل ونظراً لتعقيد التقييم والافتراضات الأساسية وطبيعتها بأنها طويلة الأجل فإن المستحقات المقدرة تكون شديدة الحساسية لأي تغيير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي موحد.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو قيامها بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعاملات عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة هي مجموعة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول / غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

• تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية .
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
- تصنف كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)
الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المتراكمة وأي خسائر متراكمة للانخفاض في قيمه إن وجدت. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد. إن نسب الإستهلاك السنوية المقدره للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي :

البيان	نسبة الاستهلاك
المباني	٥%
السيارات	٢٥%
الالات واجهزة كهربائية	١٠%
الاثاث المكتبي	١٠%
الحاسب الآلي	٢٠%
اجهزة الاتصال	٢٠%

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير للغير أو لغرض الحصول على المكاسب الناتجة من ارتفاع قيمتها، يتم قيد الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر هيوط في القيمة. يتم استهلاك التكلفة ناقصا القيمة المتبقية المقدره (إن وجدت) بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للعقارات. تشمل التكلفة تكلفة استبدال الأجزاء الهامة وتكاليف الاقتراض لمشاريع البناء طويلة الأجل بعد استيفاء معايير الاعتراف بها.

بالرغم ان المجموعة تقوم بقياس العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة، يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في ايضاحات القوائم المالية الموحدة. يتم تحديد القيمة العادلة بناء على تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية معترف بها ولديه خبرة حديثة في موقع وفتة العقار الاستثماري الجاري تقييمه.

يتم استبعاد العقارات الاستثمارية اما عند التخلص منها او عند إيقاف استخدامها بشكل دائم او عند توقع اي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم الاعتراف في الأرباح او الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم الغاء اثبات المبلغ الدفترى للعقار الاستثماري عند استبعاده عن طريق البيع أو من خلال الدخول في عقد تأجير تمويلي او عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري ومبلغه الدفترى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب. اذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقارا تشغله المجموعة فيتم إعادة توبيبه الى بند الممتلكات والمعدات بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التوبيب. اذا تغير استخدام عقار تشغله المجموعة، وكان مصنفا ضمن الممتلكات والمعدات، فيتم إعادة توبيبه الى بند العقارات الاستثمارية بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التوبيب. يتم في نهاية كل سنة مالية مراجعة القيمة المتبقية للعقار الاستثماري وعمره الإنتاجي ويتم عمل التعديلات اللازمة بأعتبارها ناتجة من تغير في تقدير محاسبي.

الأصول الغير الملموسة

تتمثل الأصول الغير الملموسة في برامج تقنيه والتي قامت المجموعة باقتنائها ولها أعمار إنتاجية أكثر من سنة. يتم قياسها بسعر التكلفة ناقصا الاطفاء المتراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض في القيمة ان وجدت.

تتم رسلة النفقات اللاحقه فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الاصل المحدد الذي تتعلق به ويتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى التي يتم انتاجها داخليا في قائمة الربح او الخسارة الموحدة عند تكبدها. يتم احتساب الاطفاء لتكلفة الأصول غير الملموسة مطروحا منها القيمة المتبقية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى اعمارها الإنتاجية المقدره ويتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

الانخفاض في قيمة الموجودات

تقوم المجموعة بتاريخ كل مركز مالي بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات الملموسة وغير الملموسة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن انخفاض في قيمة الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الاستثمارات في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك المجموعة فيها تأثيراً جوهرياً ولكن ليست حصة مسيطرة على سياساتها التمويلية والتشغيلية. ويعتبر التأثير الجوهري قائماً بشكل عام عندما تملك المجموعة ما يتراوح بين ٢٠% و ٥٠% من حقوق التصويت في المنشأة الأخرى. المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة على أنشطتها سيطرة مشتركة والتي تأسست بموجب ترتيبات تعاقدية وتتطلب موافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية، يتم احتساب الاستثمارات في الشركات الزميلة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية (شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية) وتقييد مبدئياً بسعر التكلفة بما في ذلك الشهرة المحددة عند الشراء (إن وجدت). يتم إدراج حصة المجموعة في أرباح وخسائر الشركات والمنشآت المستثمر فيها بعد الشراء في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وعندما تزيد حصة المجموعة من الخسارة على حصتها في الاستثمار في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية فإن القيمة الدفترية للشركة تنخفض إلى الصفر ويتم الاستمرار بتحميل أي خسائر إضافية عندما تتكبد المجموعة التزامات قانونية أو تعاقدية أو إذا دفعت أي مبالغ نيابة عن الشركة المستثمر فيها.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف الموجودات والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الموجودات والالتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والالتزامات المالية أو إصدارها (بخلاف الموجودات والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة) إلى القيمة العادلة الموجودات المالية والالتزامات المالية أو خصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والالتزامات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

أولاً : الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يعتمد التصنيف على طبيعة وهدف الأصول المالية ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. ويتم الاعتراف بكل عمليات بيع وشراء الموجودات المالية بالطرق العادية على أساس تاريخ التعامل. حيث إن عمليات الشراء أو البيع بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن الإطار الزمني المحدد بموجب اللوائح أو العرف في السوق.

أ) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم اقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
- تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها المجموعة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
- تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

ب) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر

يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الأخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح استثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات وتثبيت كإيرادات ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ما لم تمثل توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم اثبات الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

ج) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعالة دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

ثانياً : المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك الذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. تقوم المجموعة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) الأدوات المالية (تتمة)

- طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدر (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر - عند الاقتضاء - إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة المجموعة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وأي استردادات لاحقة لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير ميدنياً بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع مقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدره للانجاز، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكبدها.

الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالمجموعة التي تعد قوائمها المالية الموحدة.
(أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:

(١) لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية الموحدة؛

(٢) له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية الموحدة. أو

(٣) هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة لإم للشركة التي تعد قوائمها المالية الموحدة.

(ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:

(١) إن المنشأة و الشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى)

(٢) احد الشركتين هو شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضواً فيها).

(٣) كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.

(٤) إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.

(٥) الشركة التي تعد خطة منافع ما بعد التوظيف لفائدة موظفي أي من الشركات التي تعد تقاريرها المالية أو شركة ذي صلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية. وإذا كانت الشركة التي تعد قوائمها المالية هي نفسها التي تعد تلك الخطط، فإن كفلاء العمل الراعيين لهم صلة أيضاً بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

(٦) تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).

(٧) يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) '١١' له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضواً في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).

(٨) تقدم المجموعة أو أي عضو في مجموعة منها جزءاً من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية الموحدة أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية الموحدة.

إيرادات مستحقة عن أعمال منجزة و فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة

تظهر الإيرادات المستحقة عن أعمال منجزة بالتكلفة زائداً الأرباح أو الخسائر المتعلقة بها، بعد خصم دفعات المبالغ المقبوضة والمستحقة. تسجل التكاليف والأرباح المقدره التي تزيد عن قيمة فواتير المشاريع كإيرادات مستحقة عن أعمال منجزة. تشمل التكاليف على كافة النفقات المتعلقة بشكل مباشر بمشاريع محددة وعلى توزيع المصاريف الثابتة والمتغيرة التي تكبدها. عندما تتجاوز مطالبات المشاريع المحصلة والمستحقة عن قيمة العمل المنجز، يتم إدراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة تحت بند فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة.

النقد وما في حكمه

يتمثل النقد وما في حكمه في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل. تظهر السحوبات على المكشوف في المطلوبات المتداولة في بيان المركز المالي.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الدائون والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردون.

عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بإثبات أصل (حق استخدام) والتزام التأجير في تاريخ بداية عقد الإيجار. يتم مبدئياً قياس الأصل (حق الاستخدام) بالتكلفة التي تتكون من المبلغ الأولي للالتزام عقد الإيجار المعدل لأي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البداية، يتم لاحقاً استهلاك أصل (حق الاستخدام) باستخدام طريقة القسط الثابت من تاريخ بداية عقد الإيجار إلى نهاية العمر الانتاجي لأصل (حق الاستخدام) أو نهاية مدة عقد الإيجار، أيهما أبكر. يتم تحديد الأعمار الانتاجية المقدره لموجودات (حق الاستخدام) على نفس الأساس المستخدم للممتلكات والمعدات، بالإضافة الى ذلك، يتم دورياً تخفيض أصل (حق الاستخدام) بخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم مبدئياً قياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ بداية عقد الإيجار وخصمها باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار أو إذا كان ذلك المعدل يصعب تحديده بشكل موثوق، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي.

فيما يتعلق بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة اختارت المجموعة عدم إثبات موجودات (حق الاستخدام) والتزامات عقد الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة، تقوم المجموعة بإثبات دفعات عقد الإيجار المرتبطة بهذه العقود كمصروفات بقائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمؤجر

تقوم المجموعة بإثبات دفعات عقد الإيجار المستلمة بموجب عقود التأجير كإيراد بقائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

التزامات منافع الموظفين

تعويضات نهاية الخدمة

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة وحدة الإضافة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي الموحدة في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل للفترة التي تم تكديدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الأخر ضمن الأرباح المبقاه فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

مزايا التقاعد

تقوم المجموعة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكديدها.

مزايا الموظفين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والاجازة السنوية والاجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصوم للمزايا المتوقع ان يتم دفعها مقابل تلك الخدمة. تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

التسهيلات البنكية والقروض

يتم الاعتراف بالتسهيلات البنكية مبدئياً بالقيمة العادلة (المتمثلة بالمتحصلات المستلمة) بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. وبعد الاعتراف المبدئي تقاس هذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفاه باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بأي فروقات بين المتحصلات (بعد حسم تكاليف المعاملة) ومبلغ الإسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تصنيف القروض كمطلوبات متداولة مالم يتوفر لدى المجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

ضريبة القيمة المضافة

يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، بإستثناء:

عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للإسترداد من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، حيث يعترف، في هذه الحالة بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يكون ملائماً، عند إدراج الحسابات المدينة والحسابات الدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

المخصصات

يعترف بالمخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، وبحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وعندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الإسترداد مؤكدة فعلياً. ويدرج المصروف المتعلق بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، بالصافي بعد حسم أي مبالغ مستردة. وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، تخصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، متى كان ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الإلتزام. وعند إستخدام الخصم، يعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

مخصص الزكاة

إن الزكاة التقديرية التزم على المجموعة ويتم استدراكها في القوائم المالية الموحدة المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.

يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

الإلتزامات المحتملة

لا يعترف بالإلتزامات المحتملة في القوائم المالية الموحدة بل يتم الإفصاح عنها، ولا يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الخارجي للموارد المتضمن منافع اقتصادية مستبعداً. ولا يعترف بالأصل المحتمل في القوائم المالية الموحدة. بل يفصح عنه عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية داخلية.

المقاصة

يتم اجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

تحقق الإيرادات

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

الخطوة ١ تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجلب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢ تحديد الإلتزامات الاداء في العقد: التزم الاداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع او تقديم خدمات الى العميل.

الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير تحويل البضائع او الخدمات الملزم تقديمها الى العميل باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن طرف ثالث.

الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة للإلتزامات الاداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على اكثر من التزم اداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة الى كل التزم اداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزم اداء.

الخطوة ٥: إثبات الإيرادات متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام الاداء.

إذا كان العرض المتعهد به في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً تقوم المجموعة بتقدير العرض الى سوف يكون للشركة حق فيه في مقابل تحويل البضائع او الخدمات المتعهد تقديمها الى العميل.

يمكن ان يتغير مبلغ العوض نظراً للحسومات او التخفيضات او رد المبالغ او الاستحقاقات للشراء المستقبلي او الامتيازات السعرية او الحوافز او مكافآت الادارة او الغرامات او البنود المشابهة. ويمكن ان يتغير العوض المتعهد به اذا كان حق المجموعة يتوقف على وقوع او عدم وقوع حدث مستقبلي.

بيع العقارات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات في الوقت الذي يسيطر فيه العميل على الاصل الموعود وتفي المجموعة بالإلتزامات الاداء. تراعي المجموعة المؤشرات المذكورة ادناه في تقييم تحويل السيطرة على الاصل:

-امتلاك الشركة حق حالي في الدفع مقابل الاصل.

-امتلاك العميل صك قانوني للاصل.

- قيام الشركة بتحويل الحيازة الفعلية للاصل.

-امتلاك العميل للمخاطر والمنافع الجوهرية الناتجة عن ملكية الاصل.

- قبول العميل للاصل.

إيرادات أخرى

تقيد الإيرادات الأخرى عند تحققها.

المصاريف

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط المحملة على تكلفة الإيرادات، بينما المصروفات التي تخص عمليات البيع والتسويق تدرج ضمن المصروفات البيعية والتسويقية ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن المصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات البيعية والتسويقية والمصروفات العمومية والإدارية، يتم توزيع المصروفات المشتركة وفقاً لأسس ثابتة.

تكاليف التمويل

ترسمل تكاليف الأقتراض، المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام المقصود منه أو بيعه، كجزء من تكلفة الأصل. وتحمل تكاليف الأقتراض الأخرى كافة ضمن المصاريف في الفترة التي تتكبد بها. وتتألف تكاليف الأقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة عند أقتراض الأموال.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

المعلومات القطاعية

يعتبر القطاع جزء أساسي من المجموعة يقوم ببيع/ بتقديم منتجات او خدمات معينة (قطاع اعمال) او يقوم ببيع/ بتقديم منتجات او خدمات بيئية اقتصادية معينة (قطاع جغرافي) وتختلف أرباحه وخسائره عن أرباح وخسائر القطاعات الأخرى. تتبع المجموعة قطاع الاعمال فقط نظراً لمزاولة معظم نشاطها داخل المملكة العربية السعودية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥ - ممتلكات ومعدات، بالصافي

المجموع	الحاسب الآلي	اثاث مكتبي	الآلات واجهزة كهربائية	سيارات	المباني *	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩,٢٨٨,٥٨٩	٤٧١,٥٦٦	١,٠٧٩,٥٣٢	٢,٢٨٩,٦٦٢	١,٤٤٧,٨٢٩	٢٤,٠٠٠,٠٠٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٨,٥٧٩,٨٠٣	٣٦٨,٢٦٧	٧١٧,٠٥٢	٣٤٥,٧٨٧	٨٦,١٨٧	٧,٠٦٢,٥١٠	الإضافات خلال السنة
٥٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٥٠٠,٠٠٠	المحول من العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير الى الممتلكات ومعدات (إيضاح ١٢)
٣٨,٣٦٨,٣٩٢	٨٣٩,٨٣٣	١,٧٩٦,٥٨٤	٢,٦٣٥,٤٤٩	١,٥٣٤,٠١٦	٣١,٥٦٢,٥١٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٠,٠٠٠,٧٧٣	٤٧١,٥٦٥	٦٣٥,٧٦٦	٢,٢٨٩,٦٦١	١,٤٠٣,٧٨١	٥,٢٠٠,٠٠٠	الإستهلاك المتراكم
١,٤٣٨,٩٣٤	٦٤٢	٦٨,٩٧٦	١,١٢٧	٤٩,٤٣٩	١,٣١٨,٧٥٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
١١,٤٣٩,٧٠٧	٤٧٢,٢٠٧	٧٠٤,٧٤٢	٢,٢٩٠,٧٨٨	١,٤٥٣,٢٢٠	٦,٥١٨,٧٥٠	المحمل على السنة (إيضاح ٢٢)
٢٦,٩٢٨,٦٨٥	٣٦٧,٦٢٦	١,٠٩١,٨٤٢	٣٤٤,٦٦١	٨٠,٧٩٦	٢٥,٠٤٣,٧٦٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
						صافي القيمة الدفترية
						كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

* تتمثل المباني في الأدار المستغلة من قبل إدارة الشركة والتي تقوم الشركة بممارسة انشطتها من خلالها وذلك في كل من برج مكة ١٢ وبرج مكة ٤٠.
** يتضمن بند الممتلكات والمعدات أصول مستهلكة بالكامل وما زالت مسجلة بالسجلات المحاسبية حيث بلغت تكلفة هذه الأصول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٤,٤٣٩,٢٣٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٤,٦١٠,٣١٤ ريال سعودي).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٥ - ممتلكات ومعدات، صافي (تتمة)

المجموع ريال سعودي	اجهزة اتصال ريال سعودي	الحاسب الآلي ريال سعودي	اثاث مكتبي ريال سعودي	الآلات واجهزة كهربائية ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	المباني ريال سعودي
٢٠,٩٥٧,٨٩٧	٧,٣٩٤	٤٧١,٥٦٦	٦٢٨,٢٤٦	٢,٢٨٩,٦٦٢	١,٥٦١,٠٢٩	١٦,٠٠٠,٠٠٠
٨,٤٥١,٢٨٦	-	-	٤٥١,٢٨٦	-	-	٨,٠٠٠,٠٠٠
(١٢٠,٥٩٤)	(٧,٣٩٤)	-	-	-	(١١٣,٢٠٠)	-
٢٩,٢٨٨,٥٨٩	-	٤٧١,٥٦٦	١,٠٧٩,٥٣٢	٢,٢٨٩,٦٦٢	١,٤٤٧,٨٢٩	٢٤,٠٠٠,٠٠٠
٩,٢٦٩,٧٢٣	٧,٣٩٣	٤٧١,٥٦٥	٦٢٨,٢٤٥	٢,٢٨٩,٦٦١	١,٤٧٢,٨٥٩	٤,٤٠٠,٠٠٠
٨٥١,٦٤٤	١	-	٧,٥٢١	-	٤٤,١٢٢	٨٠٠,٠٠٠
(١٢٠,٥٩٤)	(٧,٣٩٤)	-	-	-	(١١٣,٢٠٠)	-
١٠,٠٠٠,٧٧٣	-	٤٧١,٥٦٥	٦٣٥,٧٦٦	٢,٢٨٩,٦٦١	١,٤٠٣,٧٨١	٥,٢٠٠,٠٠٠
١٩,٢٨٧,٨١٦	-	١	٤٤٣,٧٦٦	١	٤٤,٠٤٨	١٨,٨٠٠,٠٠٠

التكلفة

كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م

الإضافات خلال السنة

الاستبعادات خلال السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الإستهلاك المتراكم

كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م

المحمل على السنة (إيضاح ٢٢)

الاستبعادات خلال السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦ - العقارات الإستثمارية

إن الحركة على العقارات الإستثمارية كانت كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد كما في بداية السنة
٣٨٨,٩١٦,٣٨٥	٤٠٣,٧٠٠,٦٧٩	إضافات عقارات إستثمارية مقابل ارصدة مستحقة من اطراف ذات علاقة (إيضاح ١٣)
-	٤,٧٢٧,٨٠٠	إضافات خلال السنة
١٥,٠٨٩,٧٢٧	-	الإنخفاض في القيمة العادلة
(٣٠٥,٤٣٣)	-	الرصيد كما في نهاية السنة
٤٠٣,٧٠٠,٦٧٩	٤٠٨,٤٢٨,٤٧٩	

- قامت المجموعة خلال عام ٢٠٢١م بشراء أرض من السيد/ منصور بن صالح بن محمد ابو رياش الشريف "ارض شارع الحج" وحيث بلغت تكلفة تلك الارض مبلغ ٣٢٣,٤٤٩,٢٤٠ ريال سعودي عن طريق سداد المبلغ على ستة دفعات (إيضاح ١٨) وحيث تم نقل ملكية تلك الأراضي للشركة خلال عام ٢٠٢١م.

- إن كافة الأراضي المشار اليها تقع في مدينة مكة المكرمة.

فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم "١٣" كما هو موضح ادناه:

القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	مدخلات هامة	منهج التقييم	العقار
ريال سعودي	ريال سعودي	وافتراضات التقييم	أسلوب السوق	أراضي
٤٥٤,٤٤٩,٥٦٧	٤٣٨,٦٧٧,٢٢٧	معاملات حديثة		

- إن الية تقييم العقارات المطبقة في تقييم العقارات الإستثمارية متوافقة مع مجلس معايير التقييم الدولية ومع توجيهات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

- أساليب التقييم المستخدمة تصنف كمستوى (٢) للقيمة العادلة.

- فيما يلي بيانات المقيمين الذين قامو بإجراء تقييم للعقارات الإستثمارية ومؤهلاتهم:

اسم المقيم	رقم الترخيص	مؤهلات المقيم
شركة علي بن عيدان بن محمد الزهراني للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠٠٠٣٢	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)
مكتب الحسين سالم أحمد المالكي للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠٠٦١٩	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)
شركة النابغة للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠٠٣٢٤	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)
شركة التوباز للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠١١٤٠	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

٧ - عقود الإيجار

يتعلق حق إستخدام الأصول بعقود إيجار مباني، ويتم إستهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، وتتراوح مدة الإيجار من ٢ سنوات ولغاية ٥ سنوات ميلادية.

يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة على كل من حق استخدام الأصول والتزامات التأجير:

أ- الحركة على حق استخدام الأصول (مباني)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد كما في بداية السنة
٥,٨٥٦,٦٥٥	٦,٧٦٤,٨٥١	إضافات خلال السنة
٩٠٨,١٩٦	-	الرصيد كما في نهاية السنة
٦,٧٦٤,٨٥١	٦,٧٦٤,٨٥١	الإستهلاك المتراكم
٩٤٣,٧٥١	٢,٢٦٠,٨٤٩	الرصيد كما في بداية السنة
١,٣١٧,٠٩٨	١,٣٣٨,٧٩٢	المحمل على السنة (إيضاح ٢٢)
٢,٢٦٠,٨٤٩	٣,٥٩٩,٦٤١	الرصيد كما في نهاية السنة
٤,٥٠٤,٠٠٢	٣,١٦٥,٢١٠	صافي القيمة الدفترية
		كما في نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٧ - عقود الإيجار (تتمة)

ب- الحركة على التزامات التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٦٥٤,٨١٠	٤,٣١٩,٤٧٥	الرصيد في بداية السنة
٩٠٨,١٩٦	-	الإضافات خلال السنة
١١١,٣٩١	٨٥,٣٣٤	إطفاء الفوائد خلال السنة (إيضاح ٢٤)
(١,٣٥٤,٩٢٢)	(١,٣٥٤,٩٢٢)	المسدد خلال السنة
٤,٣١٩,٤٧٥	٣,٠٤٩,٨٨٧	الرصيد كما في نهاية السنة
		تم تبويب أرصدة التزامات التأجير على النحو التالي:
٣,٠٤٩,٨٨٦	١,٢٩٨,٨٢٩	الجزء غير المتداول
١,٢٦٩,٥٨٩	١,٧٥١,٠٥٨	الجزء المتداول

يتم إطفاء فوائد التزامات التأجير وفقاً لمعدلات الفائدة الدراجة في السوق في تاريخ التطبيق حيث تم إطفاء فوائد عقود الإيجار للإيجارات القائمة بمعدل فائدة بلغ ٥%.

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، كانت مدفوعات الإيجار والمصاريف المتعلقة بالتزامات عقود الإيجار كما يلي:

الإجمالي	٥-٢ سنوات	المتداول	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,١٣٥,٨٤٣	١,٧٨٠,٩٢١	١,٣٥٤,٩٢٢	مدفوعات عقود الإيجار
(٨٥,٩٥٦)	(٢٩,٨٦٣)	(٥٦,٠٩٣)	مصاريف تمويلية
٣,٠٤٩,٨٨٧	١,٧٥١,٠٥٨	١,٢٩٨,٨٢٩	صافي القيمة الحالية

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، كانت مدفوعات الإيجار والمصاريف المتعلقة بالتزامات عقود الإيجار كما يلي:

الإجمالي	٥-٢ سنوات	المتداول	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٤٩٠,٧٦٤	٣,١٣٥,٨٤٢	١,٣٥٤,٩٢٢	مدفوعات عقود الإيجار
(١٧١,٢٨٩)	(٨٥,٩٥٦)	(٨٥,٣٣٣)	مصاريف تمويلية
٤,٣١٩,٤٧٥	٣,٠٤٩,٨٨٦	١,٢٦٩,٥٨٩	صافي القيمة الحالية

٨ - الدفعات المقدمة مقابل شراء أصول غير ملموسة

تتمثل الدفعات المقدمة مقابل شراء أصول غير ملموسة في دفعات مقدمة مقابل شراء البرنامج المحاسبي ولم يتم استكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بتسجيلها حتى تاريخه وبلغ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١,٢٩٤,٢٤٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٦٤٥,٦٧٥ ريال سعودي).

٩ - الإستثمارات في الشركات الزميلة

أ) تتكون الإستثمارات في الشركات الزميلة في إستثمارات المجموعة في شركات مسجلة في المملكة العربية السعودية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	نسبة الملكية	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٨٠٣,٧٤٥	٩٤٥,٧٣٢	٤٠%	شركة واحة مكة للتنمية المحدودة
١٤,٠٥٢	٣٤,٨٨٨	٢٧%	شركة المحترف للاستشارات الهندسية
١,٥٠١,٤٩٠	-	٣٦%	شركة دروب للتطوير العمراني المحدودة*
٢,٣١٩,٢٨٧	٩٨٠,٦٢٠		

* نظراً لعدم إصدار قوائم مالية لشركة دروب للتطوير العمراني المحدودة وأنها لازالت تحت التصفية فقد تم إثبات مخصص إنخفاض في قيمة الإستثمار.

ب) إن الحركة على الإستثمارات في الشركات الزميلة كانت كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١,٥٧٠,٩٢٢	٢,٣١٩,٢٨٧	الرصيد كما في بداية السنة
٥٢٨,٣٦٥	١٦٢,٨٢٣	حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركات الزميلة
(١٩,٧٨٤,٠٠٠)	-	إستبعاد مقابل أراضي (إيضاح ١٣)
-	(١,٥٠١,٤٩٠)	الانخفاض في قيمة الإستثمارات في الشركات الزميلة
٤,٠٠٠	-	إضافات خلال السنة
٢,٣١٩,٢٨٧	٩٨٠,٦٢٠	الرصيد كما في نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٩ - الإستثمارات في الشركات الزميلة (تتمة)
ج) فيما يلي المعلومات المالية الملخصة بشأن الشركات الزميلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
الاجمالي ريال سعودي	شركة المحترف ريال سعودي	شركة واحة مكة ريال سعودي	دروب للتطوير العمراني ريال سعودي
٣,١٥٢,٦٩٩	٨٩,٤٠٥	٣,٠٦٣,٢٩٤	-
٢,١٧٢,٠٧٩	٥٤,٥١٧	٢,١١٧,٥٦٢	-
٩٨٠,٦٢٠	٣٤,٨٨٨	٩٤٥,٧٣٢	-
١١,٩٢٢,٠٢٠	١,٠٥٨,٦٩٦	١٠,٨٦٣,٣٢٤	-
٤٣٣,١٠٩	٧٨,١٤٠	٣٥٤,٩٦٩	-
٤٣٣,١٠٩	٧٨,١٤٠	٣٥٤,٩٦٩	-
١٦٢,٨٢٣	٢٠,٨٣٦	١٤١,٩٨٧	-
٤,٧٨٩,٠٢٣	٩٩,٤٩١	٣,٠٥٥,٢٦٥	١,٦٣٤,٢٦٧
٢,٤٦٩,٧٣٦	٨٥,٤٣٩	٢,٢٥١,٥٢٠	١٣٢,٧٧٧
٢,٣١٩,٢٨٧	١٤,٠٥٢	٨٠٣,٧٤٥	١,٥٠١,٤٩٠
٥,٥٠٠,٩٨٧	١,٣٧٩,١٦٥	٤,١٢١,٨٢٢	-
٧٨٤,٣٦٢	١٣,٦٨٥	٨٩٨,٣١٤	(١٢٧,٦٣٧)
٧٨٤,٣٦٢	١٣,٦٨٥	٨٩٨,٣١٤	(١٢٧,٦٣٧)
٥٢٨,٣٦٥	١٠,٠٥٢	١٦٧,٤٦٨	٣٥٠,٨٤٥

١٠ - الإستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
يتمثل الإستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الشركة المسجلة في المملكة العربية السعودية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	نسبة الملكية	شركة مكين السعودية
٤٧٦,٧٦٥	-	١١,٣%	شركة مكين السعودية
٣,٨٤٢,٠٠٠	٢,٥٩٥,٩٨١		إن الحركة على الإستثمار المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كانت كما يلي:
(١,١٨٠,٩٠٨)	-		تكلفة الإستثمار
(٦٥,١١١)	-		إستبعاد مقابل الحصول على أراضى (إيضاح ١٣)
(٢,١١٩,٢١٦)	(٢,٥٩٥,٩٨١)		استرداد نقدي*
٤٧٦,٧٦٥	-		الإنخفاض في قيمة الإستثمار**
			الرصيد كما في نهاية السنة

* قامت ادارة شركة مكين السعودية خلال العام ٢٠٢٢ م بتخفيض رأس مال الشركة على ان يتم رد المبالغ المتعلقة بذلك التخفيض بمنح اراضي الى مساهمي الشركة، بلغت قيمة الاراضي الواجب الحصول عليها وفقاً لاتفاقيات التنازل مقابل تخفيض حصة رأس مال شركة مكين مطورون عمرانيون ما قيمته ١,١٨٠,٩٠٨ ريال سعودي.

** إن الحركة على الإنخفاض في قيمة الإستثمار كانت كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الرصيد كما في بداية السنة
١,٥٤٨,٣٧٠	٢,١١٩,٢١٦	المكون خلال السنة
٥٧٠,٨٤٦	٤٧٦,٧٦٥	الرصيد كما في نهاية السنة
٢,١١٩,٢١٦	٢,٥٩٥,٩٨١	

** لعدم توفر دلالات موثوقة حول القيمة العادلة للإستثمار في شركة مكين السعودية فقد تم المحاسبة عن الإستثمار وفقاً لطريقة التكلفة وكذلك كأفضل خيار عن القيمة العادلة، قامت إدارة المجموعة بإثبات مخصص إنخفاض في قيمة الإستثمار نظراً لان شركة مكين السعودية تتجه الى التصفية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١١ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٦,٦١٠,٣٤٠	١٦٩,٩٤٧,٠٧٤	ذمم مدينة تجارية
(٤,٢٤٨,٦٤٠)	(١١,٠٩٣,٢١١)	(يخصم) مخصص خصم القيمة الحالية لأرصدة الذمم المدينة التجارية (أ)
(١,٥٨٤,٦٨٨)	(٤,٠٠٩,٨٦٣)	(يخصم) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (ب)
٨٠,٧٧٧,٠١٢	١٥٤,٨٤٤,٠٠٠	
١٢,٤٧٢,٤١٦	١١,٨٦٥,٨١٩	ضريبة القيمة المضافة
١١,٥٣٥,٠٠٥	٣٦,٤٠٤,٦٦٥	دفعات مقدمة لموردين
٤,٢١٩,٩٨٧	١١,٠٤٤,٦٣١	ارباح فوائد مؤجلة - خصم القيمة الحالية لأرصدة الذمم المدينة التجارية
١,٢٦٨,٤٢٥	٥٦٦,٦٥٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٦٢٦,١٧٧	٩٧٨,٣٠١	ذمم وعهد موظفين
٦٨١,٩٥٧	٢,٤٥٢,٢٣٥	أخرى
١١١,٥٨٠,٩٧٩	٢١٨,١٥٦,٣٠١	

تم تبويب أرصدة الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى على النحو التالي:
الجزء غير المتداول
الجزء المتداول

أ- إن الحركة على خصم القيمة الحالية لأرصدة الذمم المدينة التجارية كانت كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١١,٠٩٣,٢١١	٩٢,٤١٧	الرصيد في بداية السنة
-	١١,٠٤٤,٦٣١	المكون خلال السنة
(٦,٨٤٤,٥٧١)	(٤٣,٨٣٧)	الحركة خلال السنة
٤,٢٤٨,٦٤٠	١١,٠٩٣,٢١١	الرصيد في نهاية السنة
١,٥٤٣,٦٣١	٤,٥٨٠,٣٩٩	تم تبويب أرصدة خصم القيمة الحالية لأرصدة الذمم المدينة التجارية كما يلي:
٢,٧٠٥,٠٠٩	٦,٥١٢,٨١٢	الجزء غير المتداول
		الجزء المتداول

ب- إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كانت كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٠٠٩,٨٦٣	٣,٨٦٨,٩٠٨	الرصيد في بداية السنة
-	١٤٠,٩٥٥	المكون خلال السنة
(٢,٤٢٥,١٧٥)	-	الرد خلال السنة
١,٥٨٤,٦٨٨	٤,٠٠٩,٨٦٣	الرصيد في نهاية السنة

الجدول التالي يوضح اعمار الذمم المدينة التجارية لدى المجموعة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٠,٦٧٢,٩٠٩	١٥٦,١٠٤,٤٣٥	لم تستحق
١٢٤,٥٦٣	-	من يوم حتى ٣٠ يوم
٤٨,٠٦٣	-	من ٣١ يوم حتى ٦٠ يوم
٣٩,٩٧٦	-	من ٦١ يوم حتى ٩٠ يوم
٢٦٣,٤٧٣	-	من ٩١ يوم حتى ١٢٠ يوم
٥,٤٦١,٣٥٦	١٣,٨٤٢,٦٣٩	أكثر من ٣٦٠ يوم
٨٦,٦١٠,٣٤٠	١٦٩,٩٤٧,٠٧٤	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١١ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، بالصافي (تتمة)
فيما يلي تحليلاً لأعمار الذمم المدينة التجارية ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	الإجمالي	لم تستحق	من يوم حتى	من ٣١ يوم	من ٦١ يوم	من ٩١ يوم	أكثر ٣٦٥ يوم
معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إجمالي القيمة الدفترية	٨٦,٦١٠,٣٤٠	٨٠,٦٧٢,٩٠٩	١٢٤,٥٦٣	٤٨,٠٦٣	٣٩,٩٧٦	٢٦٣,٤٧٣	٥,٤٦١,٣٥٦
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	١,٥٨٤,٦٨٨	-	١,٢١٩	٦٢٥	٥٦٠	٣,٩٥٢	١,٥٧٨,٣٣٢
	%١,٨٣	-	%٠,٩٨	%١,٣	%١,٤	%١,٥	%٢٨,٩

١٢ - العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتكون هذا البند بشكل رئيسي من أعمال تحت التنفيذ و وحدات سكنية جاهزة من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للشركة.
إن حركة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م كانت كما يلي:

المجموع	أعمال تحت التنفيذ*	وحدات سكنية	الرصيد كما في بداية السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	إضافات خلال السنة*
٣٥,٦٧٠,٤٩٣	٣٢,٩٤٦,٠٢٩	٢,٧٢٤,٤٦٤	المحول من أعمال تحت التنفيذ الى الوحدات السكنية**
٩٧,٠١٩,٩١٤	٩٥,٤٨٠,١١٣	١,٥٣٩,٨٠١	المحول الى تكلفة المبيعات خلال السنة
-	(٤,٠٤٥,٩٧٨)	٤,٠٤٥,٩٧٨	المحول من الوحدات السكنية الى الممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)***
(٢٤,٢٤٠,٣٩٨)	(٢٢,٩٢٦,٧٨١)	(١,٣١٣,٦١٧)	الرصيد كما في نهاية السنة
(٥٠٠,٠٠٠)	-	(٥٠٠,٠٠٠)	
١٠٧,٩٥٠,٠٠٩	١٠١,٤٥٣,٣٨٣	٦,٤٩٦,٦٢٦	

إن حركة العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م كانت كما يلي:

المجموع	أعمال تحت التنفيذ	وحدات سكنية	الرصيد كما في بداية السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	إضافات خلال السنة
٣٣,٣١٦,٥٣١	٢٨,٧٦٦,٩٣١	٤,٥٤٩,٦٠٠	المحول الى تكلفة المبيعات خلال السنة
١٢,٢٦٣,٧٧٦	١١,١٢٥,٩٥٧	١,١٣٧,٨١٩	الرصيد كما في نهاية السنة
(٩,٩٠٩,٨١٤)	(٦,٩٤٦,٨٥٩)	(٢,٩٦٢,٩٥٥)	
٣٥,٦٧٠,٤٩٣	٣٢,٩٤٦,٠٢٩	٢,٧٢٤,٤٦٤	

(*) تتمثل عمليات الإضافات ضمن بند الأعمال تحت التنفيذ في مبالغ التكاليف الفعلية التي تم انفاقها على الوحدات السكنية غير المباعة نتيجة احتساب نسب انجاز "مبيعات على الخارطة، بالإضافة الى الإضافات ضمن بند الوحدات السكنية هي مبالغ ناتجة عن عمليات مرتجعات من العملاء لمشروع ربي مكة حيث بلغت إجمالي قيمة الوحدات المرتجعة ولم يتم إعادة بيعها حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة مبلغ ١,٥٣٩,٨٠١ ريال سعودي.

(**) تتمثل عمليات المحول من أعمال تحت التنفيذ الى الوحدات السكنية في قيمة مبالغ الوحدات السكنية الجاهزة للبيع لمشروع ربي مكة والتي لم يتم بيعها حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

(***) تتمثل عملية المحول من الوحدات السكنية الى الممتلكات ومعدات بقيمة وحدة بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تم شراءها في السنوات السابقة وتم تحويلها الى الممتلكات والمعدات بغرض إستخدامها في أنشطة المجموعة.

١٣ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل المجموعة من خلال أنشطتها العادية مع أطراف ذات العلاقة، وتتضمن هذه المعاملات تقديم خدمات التمويل والخدمات التشغيلية الأخرى.
أ- تتمثل أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مما يلي:

حجم المعاملات خلال السنة		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
ريال سعودي	ريال سعودي			
دائن	دائن	تخفيض رأس المال	جهة منتسبة*	شركة واحة مكة
٧,٥٠٨,٨٩٠	-	تنازل عن أراضي مقابل	جهة منتسبة*	شركة مكين
-	٤,٧٢٧,٨٠٠	جزء من المديونية		

* الجهة المنتسبة هي الجهات التي يمتلك فيها المساهمين في المجموعة او احدهم حصة في رأس مالها، او هي تلك الجهات التي يوجد لدى المجموعة تمثيل في ادارتها.

ب - فيما يلي الأرصدة المطلوبة من اطراف ذات علاقة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الأطراف ذات العلاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧,٥٠٨,٨٩٠	٧,٥٠٨,٨٩٠	شركة واحة مكة
٦,١٥٨,٥٠٠	١,٤٣٠,٧٠٠	شركة مكين
١٣,٦٦٧,٣٩٠	٨,٩٣٩,٥٩٠	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٣ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

- يتمثل رصيد بند الأطراف ذات علاقة في قيمة أراضي تم الحصول عليها مقابل تخفيض حصة المجموعة في أسهم شركة واحة مكة بمبلغ ٧,٥٠٨,٨٩٠ ريال سعودي وتخفيض حصة المجموعة في حصص شركة مكين السعودية بمبلغ ٦,١٥٨,٥٠٠ ريال سعودي، غير مسجلة نظامياً وفقاً للصك باسم المجموعة، والمسجلة باسم الأطراف ذات العلاقة ولم يتم الانتهاء من إجراءات نقل ملكية كافة تلك الأراضي حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة، حيث أنه خلال السنة قامت شركة مكين السعودية بنقل ملكية عدد ١٤ قطعة من تلك الأراضي من أصل ٢٧ قطعة حيث بلغ قيمة تلك الأراضي مبلغ ٤,٧٢٧,٨٠٠ ريال سعودي.

١٤ - عقود البيع على الخارطة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢٣٣,١١٨,٥٣٣	١٨٦,٠٥٠,٢٩١
١٠٢,٣٣١,٠٣٤	٨٥,٣٤٤,٨٢٧
٣٣٥,٤٤٩,٥٦٧	٢٧١,٣٩٥,١١٨
(٣٢٤,١٧٩,٩٨٢)	(٢٨١,٧٧٣,٢٩٩)
١١,٢٦٩,٥٨٥	(١٠,٣٧٨,١٨١)
٥٥,٧٦٧,٩٥٨	١٣,٧٨٨,١٧٨
(٤٤,٤٩٨,٣٧٣)	(٢٤,١٦٦,٣٥٩)
١١,٢٦٩,٥٨٥	(١٠,٣٧٨,١٨١)

التكاليف الفعلية المتكبدة
مجمّل الأرباح المحققة
الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز (إيضاح ٢١)
يطرح: المطالبات الصادرة عن الأعمال المنفذة

ويظهر هذا الرصيد بالمركز المالي علي النحو التالي:
إيرادات مستحقة
فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة

١٥ - النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٠١,٩٨١,٥٧٠	١٠٨,٢١٠,٦٨٦
٣٩,٧٧٦	٣٩,٠٢٦
١٠٢,٠٢١,٣٤٦	١٠٨,٢٤٩,٧١٢

النقد لدى البنوك
النقد في الصندوق

١٦ - رأس المال

بتاريخ ٩ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٧ أغسطس ٢٠٢١ م) وافقت الجمعية العامة غير العادية، على زيادة رأس المال البالغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح ١٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بزيادة عدد ٣ مليون سهم قيمة السهم ١٠ ريال سعودي ليصبح رأس مال الشركة بعد الزيادة مبلغ ١٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك عن طريق زيادة نقدية من المساهمين، وتم تعديل النظام الأساسي للشركة ١٢ جمادى الأولى ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٦ ديسمبر ٢٠٢١ م).

بتاريخ ٢٦ جمادى الأولى ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣٠ ديسمبر ٢٠٢١ م) وافقت الجمعية العامة غير العادية، على زيادة رأس المال البالغ ١٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بزيادة عدد ٢ مليون سهم قيمة السهم ١٠ ريال سعودي ليصبح رأس مال الشركة بعد الزيادة مبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك عن طريق زيادة نقدية من المساهمين الحاليين ومساهمين جدد، وتم تعديل النظام الأساسي للشركة ٢٤ جمادى الآخرة ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٧ يناير ٢٠٢٢ م).

بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٨ يونيو ٢٠٢٢ م) وافقت الجمعية العامة غير العادية، على زيادة رأس المال البالغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ليصبح ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بزيادة عدد ٣,٣٠٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم ١٠ ريال سعودي ليصبح رأس مال الشركة بعد الزيادة مبلغ ١٨٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك عن طريق تحويل مبلغ ٣٠٠,٤٤,٩٩٠ ريال سعودي من رصيد الأرباح المبقاة وزيادة نقدية من بعض المساهمين بناءً على حصتهم في رأس مال الشركة بمبلغ ٢,٩٥٥,٠١٠ ريال سعودي وتم تعديل النظام الأساسي للشركة ١٠ محرم ١٤٤٤ هـ (الموافق ٨ أغسطس ٢٠٢٢ م).

١٧ - الإحتياطي النظامي

تماشياً مع متطلبات النظام الأساسي للشركة، يتم تحويل ما نسبته ١٠% من صافي الربح السنوي إلى الإحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٣٠% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين، كما أنه أوصى مجلس الإدارة بتاريخ ٢٦ جمادى الأولى ١٤٤٥ هـ (الموافق ١٠ ديسمبر ٢٠٢٣ م) للجمعية العامة العادية للشركة بتعديل النظام الأساسي وإلغاء الإحتياطي النظامي وتحويله إلى الأرباح المبقاة والتي سوف يتم التصويت عليها خلال اجتماع الجمعية العامة العادية القادم.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٨ - الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة ومطلوبات أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥٥,٩٤٩,٢٤٠	٢٩٨,٤٤٩,٢٤٠	ذمم دائنة شراء أراضي *
(٣٤,٥٦٥,٢٨٥)	(٤٧,١٣١,١٨٨)	(يطرح): خصم القيمة الحالية لذمم دائنة شراء أراضي طويلة الأجل **
٢٢١,٣٨٣,٩٥٥	٢٥١,٣١٨,٠٥٢	
٨٧,١٢١,٥٠٢	-	ذمم دائنة شراء أراضي ميان *****
٥٣,٥٩٥,١٨١	٩١,٠٧٧,٨٨٨	مخصص تسويق وإدارة ***
١١,٨٥٠,٧٣٩	٧٠,٤٥٠,٦١٤	ايرادات مقدمة سما جدة *****
٣٤,٥٦٥,٢٨٥	٤٧,١٣١,١٨٨	ارباح فوائد مؤجلة - خصم القيمة الحالية لذمم دائنة شراء أراضي طويلة الأجل **
٣١,٠٤٦,٠٩٤	٢١,٦٤٣,٢٢٤	ذمم موردين ومقاولين
٢١,٤٨٤,٦٣٦	-	دفعات مقدمة من عملاء *****
١٨,٣٦٣,٦٠٩	١٨,٢١٥,٥٧٨	مخصص افراغ ونقل ملكية
٢,٩٨٧,٥٩٤	٨,٠٨٢,١٧٩	مصاريف مستحقة
١,٤٢١,٨٨٧	-	ضريبة القيمة المضافة *****
٣٢٤,٦٩٢	٣٠١,٦٠٩	مخصص تذاكر واجازات
-	٥٧,٥٢٠,٨٤٠	ذمم دائنة شراء أراضي سما جدة *****
٢٣١,٦٢٣	١٤١,٨٤٦	أخرى
٤٨٤,٣٧٦,٧٩٧	٥٦٥,٨٨٣,٠١٨	

تم تبويب أرصدة الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى على النحو التالي:

الجزء غير المتداول	الجزء المتداول
٢٨٥,٤٠٨,٠٢٩	٤٥٦,٣٨٣,٦٥٣
١٩٨,٩٦٨,٧٦٨	١٠٩,٤٩٩,٣٦٥

*قامت المجموعة خلال العام ٢٠٢١ م بشراء أرض من السيد/ منصور بن صالح بن محمد ابو ريش الشريف "ارض شارع الحج" وحيث بلغت تكلفة تلك الارض مبلغ ٣٢٣,٤٤٩,٢٤٠ ريال سعودي عن طريق سداد المبلغ على ستة دفعات وحيث تم تصنيف تلك الأرض ضمن العقارات الإستثمارية.

فيما يلي جدول توضيحي لمستحقات ذمم دائنة شراء أراضي:

السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٢٠٢٣ م	-	٤٢,٥٠٠,٠٠٠
٢٠٢٤ م	٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٤٢,٥٠٠,٠٠٠
٢٠٢٥ م	٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٤٢,٥٠٠,٠٠٠
٢٠٢٦ م	٤٢,٥٠٠,٠٠٠	٤٢,٥٠٠,٠٠٠
٢٠٢٧ م	١٢٨,٤٤٩,٢٤٠	١٢٨,٤٤٩,٢٤٠
	٢٥٥,٩٤٩,٢٤٠	٢٩٨,٤٤٩,٢٤٠

**إن الحركة على خصم القيمة الحالية على ذمم دائنة شراء أراضي طويلة الأجل كما يلي:

الرصيد في بداية السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
إطفاء فوائد القيمة الحالية خلال السنة	٤٧,١٣١,١٨٨	٥٩,٠٩٨,٧١٤
الرصيد في نهاية السنة	(١٢,٥٦٥,٩٠٣)	(١١,٩٦٧,٥٢٦)
تم تبويب أرصدة خصم القيمة الحالية على ذمم موردين الأراضي طويلة الأجل على النحو التالي:	٣٤,٥٦٥,٢٨٥	٤٧,١٣١,١٨٨
الجزء غير المتداول	٢٣,٤٦٥,٠١٤	٣٤,٥٦٥,٢٨٥
الجزء المتداول	١١,١٠٠,٢٧١	١٢,٥٦٥,٩٠٣

***قامت المجموعة خلال العام ٢٠١٨ م بتوقيع اتفاقية تسويق وإدارة لتسويق وإدارة مشروع ربي مكة مقابل اتعاب بلغت ٢٥% من قيمة الوحدات السكنية المباعة من المشروع وحيث سيتم سداد تلك المبالغ المستحقة عند اتمام المشاريع ونقل الوحدات السكنية الى العملاء وحيث يتوقع نقل ملكية تلك الوحدات خلال العام ٢٠٢٤ م.

***يتمثل ذلك الرصيد في قيمة الايراد المقدم المحصل من عملاء مشروع سما جدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٨ - الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة ومطلوبات أخرى (تتمة)

***** يتمثل ذلك الرصيد البالغ قيمته ٥٧,٥٢٠,٨٤٠ ريال سعودي في قيمة الارض المخصصة لمشروع سما جدة بالاتفاق مع الشركة الوطنية للإسكان.

***** يتمثل ذلك الرصيد البالغ قيمته ٨٧,١٢١,٥٠٢ ريال سعودي في ٥٠% من قيمة الارض المخصصة لمشروع فلل ميان بالاتفاق مع الشركة الوطنية للإسكان.

***** يتمثل ذلك الرصيد في قيمة الدفعات المقدمة من عملاء مشروع فلل ميان، حيث قامت المجموعة بتاريخ ١٠ إبريل ٢٠٢٣ م توقيع إتفاقية تطوير عقاري مع الشركة الوطنية للإسكان لإنشاء المشروع وحيث بلغ الرصيد المحصل من العملاء مبلغ ٢١,٤٨٤,٦٣٦ ريال سعودي.

***** قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بعملية فحص للإقرارات الضريبية للسنوات التالية (٢٠٢٠ م - ٢٠٢١ م - ٢٠٢٢ م) ونتج عن عملية الفحص فروقات ضريبية بمبلغ ١,٤٢١,٨٨٧ ريال سعودي.

إن الحركة على مخصص التسويق والإدارة كانت كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٥,٨٣٥,٢٩٣	٩١,٠٧٧,٨٨٨	الرصيد في بداية السنة
٣٥,٢٤٢,٥٩٥	١,٥١٧,٥١٦	المكون خلال السنة
-	(٣٩,٠٠٠,٢٢٣)	المستخدم خلال السنة
٩١,٠٧٧,٨٨٨	٥٣,٥٩٥,١٨١	الرصيد في نهاية السنة

١٩ - التزامات منافع الموظفين

أ- تقوم المجموعة بتحديد القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري بطريقة وحدة الإضافة المتوقعة بعد الأخذ في الإعتبار مجموعة الإفتراضات الآتية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٥,١%	٤,٩%	معدل الخصم
٤%	٤%	معدل دوران الموظفين

ب- ان حركة التزامات منافع الموظفين كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٨٧٠,١٩٩	٤,٢٠٤,٩٣٠	رصيد التزامات منافع الموظفين بداية السنة
٤٩٢,٢٩٦	٧٢١,٧٩٢	<u>المدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة</u>
٧٦,١٤٩	٢٠٠,٥٧٦	تكلفة الخدمة الحالية
		تكلفة الفائدة (إيضاح ٢٤)
١,٥٩٣,٨٢٢	٣٣٢,٦٩٥	<u>المدرج ضمن قائمة الدخل الشامل الأخر</u>
(٨٢٧,٥٣٦)	(٥٤٤,١٣٢)	إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٤,٢٠٤,٩٣٠	٤,٩١٥,٨٦١	<u>المسدد خلال السنة</u>
		الرصيد في نهاية السنة

ج- الحساسية التزامات منافع الموظفين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,٣٦٤,٧١٥	٥,٣٦٤,٥٦١	أساس
٤,٦١١,٤٣٥	٤,٤٧٠,٨٨٧	زيادة بنسبة ١%
		نقص بنسبة ١%
٤,٦٣٩,٥١٨	٤,٥٠١,٥٢٣	أساس
٥,٣٣٩,١٧٢	٥,٣٣٧,١٦٠	زيادة بنسبة ١%
		نقص بنسبة ١%
٣٧,١٩	٣٨,١٤	افتراض دراسة إحصائية للموظفين لبيانات العضوية
٥,٢٦	٦,٠٧	متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)
		متوسط سنوات الخبرة السابقة

لقد تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على مكافأة نهاية الخدمة للموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحددت في نهاية فترة إعداد القوائم المالية الموحدة. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغيير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، إن تحليل الحساسية قد لا يكون مؤشراً على وجود تغيير فعلي في التزام منافع الموظفين حيث أنه غير المحتمل حدوث تغييرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٩ - التزامات منافع الموظفين (تتمة)

التعرض للمخاطر: تتعرض المجموعة لعدد من المخاطر، وأهمها مبين أدناه:

- مخاطر التضخم: إن أغلبية مكافآت مزايا نهاية الخدمة ترتبط بالتضخم وزيادة التضخم سيؤدي إلى زيادة المطلوبات.
- مخاطر التغير في عوائد السندات: إن أي انخفاض في عائدات سندات الشركات من شأنه أن يزيد من مطلوبات الخطة.
- التدفقات النقدية المستقبلية لمنافع الموظفين على مدار الوقت بالسنوات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٢٤,١٤٦	١,٠١٤,١٢٨	السنة الأولى
٧٨٥,٣٤٤	٥٧٣,٣٥١	السنة الثانية
٥١٦,٢٧٩	٤٤٤,٢١١	السنة الثالثة
٣٩١,٦١٩	٣٤٨,٧٧٦	السنة الرابعة
٢٧٢,٧٤٦	٣٧٣,٢٧٢	السنة الخامسة
٤,٩٢١,٩٨٣	٥,٨٨٥,١٣٧	السنة السادسة وما بعدها

٢٠ - مخصص الزكاة

أ- إن العناصر الرئيسية المحددة لوعاء الزكاة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٤٢,٦٠٦,٨٧٢	٥٤١,٣٤٨,٠٠١	حقوق الملكية ومخصصات أول المدة وتسويات أخرى
(٤٩٧,٧١٥,٣٧٤)	(٤٤١,٣٠٨,٢٨٥)	الموجودات طويلة الأجل
١١٥,٩٤٠,٦٤٢	٤٤,٣٣٩,٧٤٤	الربح المعدل للسنة

ب- إن حركة مخصص الزكاة خلال السنة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٤٤٢,٢٥٢	٣,١٤١,٥٥٧	الرصيد في بداية السنة
٣,١٤١,٥٥٧	٣,٧٠٤,٦٠٦	المكون خلال السنة
(٢,٤٤٢,٢٥٢)	(٣,١٤١,٢٩٤)	المسدد خلال السنة
٣,١٤١,٥٥٧	٣,٧٠٤,٨٦٩	الرصيد في نهاية السنة

ج - الوضع الزكوي:

شركة مكين مطورون عمرايون

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية عن السنوات السابقة وحتى سنة ٢٠٢٢ م وتم الحصول على الشهادة الزكوية عن ذلك العام كما حصلت الشركة على ربوطات زكوية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى العام ٢٠١٨ م وتم تسوية تلك الربوطات وسداد الفروقات.

شركة منافع الذهبية لإدارة الأملاك

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية حتى سنة ٢٠٢٢ م وتم الحصول على الشهادة الزكوية عن ذلك العام ولا توجد اية ربوطات زكوية.

٢١ - الإيرادات، بالصافي

توقيت الاعتراف بالإيرادات

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣٥,٤٤٩,٥٦٧	٢٧١,٣٩٥,١١٨	على مدى زمني
-	(٤,٥٤٩,٣٥١)	الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز "البيع على الخارطة (إيضاح ١٤)
-	١٣,٧٣٨,٧٠٤	عند نقطة من الزمن
٨,١٥٠,٨٣٨	١٠,٠٢٢,٢٦٤	مرتجات وحدات سكنية
٣٤٣,٦٠٠,٤٠٥	٢٩٠,٦٠٦,٧٣٥	إيرادات وحدات سكنية جاهزة للبيع.
		إيرادات عمولات وصيانة وأخرى

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٢ - المصاريف البيعية والتسويقية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٣٠٢,١٢٨	٥,٢٤١,٢٧٨	تسويق ومعارض ودعاية وإعلان
٣,٦٤٩,٠٨٨	٣,٦٠٥,٧٨٥	رواتب وأجور وما في حكمها
٨٥١,٦٤٤	١,٤٣٨,٩٣٤	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
١,٣١٧,٠٩٨	١,٣٣٨,٧٩٢	استهلاك حق استخدام (إيضاح ٧)
٤٨١,٨٤٣	٤٩٦,١٩٩	كهرباء وهاتف وبريد
٢,٩٣١,٠٩٧	٣٠٣,٥٠٣	مخصص افراغ ونقل ملكية
٢٤٠,٦٠٩	١٧٠,٧٩٠	رسوم حكومية
٢١٣,٥٩١	٧٤,٣١١	قرطاسية ومستلزمات كمبيوتر
-	١٢٤,٠٦٤	اخرى
١٨,٩٨٧,٠٩٨	١٢,٧٩٣,٦٥٦	

٢٣ - المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,٣٥٠,٦٩٦	١٠,٠٩١,٥٠٤	رواتب وأجور وما في حكمها
٣٦٥,٧٤٧	١,٢٥٢,٩٦٥	استشارات واتعاب مهنية
١,٤١٨,٢٥٤	٧٨٠,١٣٠	رسوم حكومية
٢٤٣,٣٦١	٤٠٢,٨٤٠	كهرباء وهاتف وبريد
٤٤٧,٢١٤	٣٧٥,٦٣٢	قرطاسية ومستلزمات كمبيوتر ونثرية
٦١٥,٧٦٤	٢١٢,٠٩١	دورات تدريبية
٩٤١,٧٤٦	١,٣١١,٩٣٦	اخرى
١٢,٣٨٢,٧٨٢	١٤,٤٢٧,٠٩٨	

٢٤ - تكاليف تمويلية

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٦,١٤٩	٢٠٠,٥٧٦	تكلفة فائدة على إلتزامات منافع الموظفين (إيضاح ١٩)
١١١,٣٩١	٨٥,٣٣٤	فوائد الإلتزامات عقود التأجير (إيضاح ٧)
١٨٤,٧٩٥	-	تكاليف تمويل تسهيلات بنكية
٣٧٢,٣٣٥	٢٨٥,٩١٠	

٢٥ - ربحية السهم

يتم إحتساب ربحية الأساسية للسهم بتقسيم صافي دخل السنة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة. يعكس الجدول أدناه بيانات الربح والأسهم المستخدمة في إحتساب الربحية الأساسية والمخفضة للسهم:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٩,٢٤٥,٥٩٩	٤٩,١٤٥,٣٣٩	صافي الدخل العائد إلى المساهمين
١٦,٢٦٤,٤٤٤	١٨,٣٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٢,٤١	٢,٦٩	ربحية السهم من صافي الدخل المتعلق بمساهمين الشركة

٢٦ - المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال المجموعة والتي اعتمدت عليها إدارة المجموعة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى.

تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على بنود تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وينود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصنيف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة. يتم مراجعة نتائج هذه القطاعات من قبل الرئيس التنفيذي للشركة الأم. تتمثل قطاعات المجموعة فيما يلي:

- القطاع البيع على الخارطة حيث تقوم المجموعة ببيع الوحدات السكنية الوحدات العقارية قبل أو أثناء البناء.
- القطاع بيع العقارات والأراضي المطورة حيث تقوم المجموعة بتطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة.
- قطاع عمولات البيع والصيانة والخدمات حيث تقوم المجموعة بتقديم خدمات ما بعد البيع.
- قطاع إدارة وتشغيل الفنادق حيث تقوم المجموعة بتشغيل وإدارة الفنادق.

في ما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، ٢٠٢٢ م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٦ - المعلومات القطاعية (تتمة)

المجموع	قطاعات مشتركة	قطاع إدارة وتشغيل الفنادق	قطاع عمولات البيع والصيانة والخدمات	قطاع بيع العقارات والأراضي المطورة	قطاع البيع على الخارطة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١٨,٩٢٢,٧٧٢	١,٧٨٠,٠٤٥	٦٧٤,٨٣٣	١٩,٨٨٤	١٥,٤٣٦,٢١٦	٣٠١,٠١١,٧٩٤	إجمالي الموجودات المتداولة
٤٧٢,٣٨٢,٩٣٢	٤٣٧,٠٧٠,٩٥١	٥٣٠,١٤٢	-	-	٣٤,٧٨١,٨٣٩	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٧٩١,٣٠٥,٧٠٤	٤٣٨,٨٥٠,٩٩٦	١,٢٠٤,٩٧٥	١٩,٨٨٤	١٥,٤٣٦,٢١٦	٣٣٥,٧٩٣,٦٣٣	إجمالي الموجودات
٢٢٨,١٣٨,٨٢٥	٤٦,١٨٧,٤٦٤	٤٦٢,٦٢٦	-	-	١٨١,٤٨٨,٧٣٥	إجمالي المطلوبات المتداولة
٢٩٢,٠٧٤,٩٤٨	٢١٨,٣٣٩,٦٣٧	٢٥,٤٦٤	-	-	٧٣,٧٠٩,٨٤٧	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٥٢٠,٢١٣,٧٧٣	٢٦٤,٥٢٧,١٠١	٤٨٨,٠٩٠	-	-	٢٥٥,١٩٨,٥٨٢	إجمالي المطلوبات

المجموع	قطاعات مشتركة	قطاع إدارة وتشغيل الفنادق	قطاع عمولات البيع والصيانة والخدمات	قطاع بيع العقارات والأراضي المطورة	قطاع البيع على الخارطة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٥٢,٢٢٦,٧٦٨	١,٤٤٤,٩٥١	-	١٢٩,٤٥٠	١٥,٩٠٥,٢٠٩	٣٣٤,٧٤٧,١٥٨	إجمالي الموجودات المتداولة
٥٠٣,٩٩٠,٩٤٤	٤٢٦,٤٣٠,٢٢٢	-	-	-	٧٧,٥٦٠,٧٢٢	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٨٥٦,٢١٧,٧١٢	٤٢٧,٨٧٥,١٧٣	-	١٢٩,٤٥٠	١٥,٩٠٥,٢٠٩	٤١٢,٣٠٧,٨٨٠	إجمالي الموجودات
١٥٨,٤٠٨,٨٨٤	٩٣,٨٠٧,٩٥٠	-	-	-	٦٤,٦٠٠,٩٣٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
٤٦٣,٦٣٨,٤٦٩	٣٢٣,٩١٩,٦٣٤	-	-	-	١٣٩,٧١٨,٨٣٥	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٦٢٢,٠٤٧,٣٥٣	٤١٧,٧٢٧,٥٨٤	-	-	-	٢٠٤,٣١٩,٧٦٩	إجمالي المطلوبات

المجموع	قطاع إدارة وتشغيل الفنادق	قطاع عمولات البيع والصيانة والخدمات	قطاع بيع العقارات والأراضي المطورة	قطاع البيع على الخارطة	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩٠,٦٠٦,٧٣٥	٣,٩٨٨,٧٢٥	٦,٠٣٣,٥٣٩	٧,٩٣٦,٥٧٨	٢٧٢,٦٤٧,٨٩٣	الإيرادات
٢٠٩,٣٧٠,١٤٦	٣,٠٢٧,٤٨٧	٤,٦١٣,٣٦٢	٤,٧٠٤,٨٩٩	١٩٧,٠٢٤,٣٩٨	تكلفة الإيرادات
١,٥١٧,٥١٦	-	-	-	١,٥١٧,٥١٦	المكون من مخصص التسويق والإدارة
٧٩,٧١٩,٠٧٣	٩٦١,٢٣٨	١,٤٢٠,١٧٧	٣,٢٣١,٦٧٩	٧٤,١٠٥,٩٧٩	مجمل الربح للسنة
١٢,٧٩٣,٦٥٦	-	-	-	١٢,٧٩٣,٦٥٦	مصاريف بيعية وتسويقية
١٤,٤٢٧,٠٩٨	٢٩٠,٥٢٠	-	-	١٤,١٣٦,٥٧٨	مصاريف عمومية وإدارية
٤٩,١٤٥,٣٣٩	٦٧٠,٧١٨	١,٤٢٠,١٧٧	٣,٢٣١,٦٧٩	٤٣,٨٢٢,٧٦٥	صافي الربح للسنة

المجموع	قطاع إدارة وتشغيل الفنادق	قطاع عمولات البيع والصيانة والخدمات	قطاع بيع العقارات والأراضي المطورة	قطاع البيع على الخارطة	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٤٣,٦٠٠,٤٠٥	-	٣,٨٠٥,٨٣٨	٤,٣٤٥,٠٠٠	٣٣٥,٤٤٩,٥٦٧	الإيرادات
٢٣٦,٤٥٣,٨٤٣	-	٣,٨١١,٨١٥	٣,٣٣٥,٣١٠	٢٢٩,٣٠٦,٧١٨	تكلفة الإيرادات
٣٥,٢٤٢,٥٩٥	-	-	-	٣٥,٢٤٢,٥٩٥	المكون من مخصص التسويق والإدارة
٧١,٩٠٣,٩٦٧	-	(٥,٩٧٧)	١,٠٠٩,٦٩٠	٧٠,٩٠٠,٢٥٤	مجمل الربح للسنة
١٨,٩٨٧,٠٩٨	-	-	-	١٨,٩٨٧,٠٩٨	مصاريف بيعية وتسويقية
١٢,٣٨٢,٧٨٢	-	-	-	١٢,٣٨٢,٧٨٢	مصاريف عمومية وإدارية
٣٩,٢٤٥,٥٩٩	-	(٥,٩٧٧)	١,٠٠٩,٦٩٠	٣٨,٢٤١,٨٨٦	صافي الربح للسنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٦ - المعلومات القطاعية (تتمة)
توقيت إثبات الإيرادات:

قطاع البيع على الخارطة	قطاع البيع العقاري والأراضي المطورة	قطاع عمولات البيع والصيانة والخدمات	قطاع إدارة وتشغيل الفنادق	المجموع	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	نقطة زمنية معينة
-	٧,٩٣٦,٥٧٨	٦,٠٣٣,٥٣٩	٣,٩٨٨,٧٢٥	١٧,٩٥٨,٨٤٢	بمرور الزمن
٢٧٢,٦٤٧,٨٩٣	-	-	-	٢٧٢,٦٤٧,٨٩٣	المجموع
٢٧٢,٦٤٧,٨٩٣	٧,٩٣٦,٥٧٨	٦,٠٣٣,٥٣٩	٣,٩٨٨,٧٢٥	٢٩٠,٦٠٦,٧٣٥	

توقيت إثبات الإيرادات:

قطاع البيع على الخارطة	قطاع البيع العقاري والأراضي المطورة	قطاع عمولات البيع والصيانة والخدمات	قطاع إدارة وتشغيل الفنادق	المجموع	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	نقطة زمنية معينة
-	٤,٣٤٥,٠٠٠	٣,٨٠٥,٨٣٨	-	٨,١٥٠,٨٣٨	بمرور الزمن
٣٣٥,٤٤٩,٥٦٧	-	-	-	٣٣٥,٤٤٩,٥٦٧	المجموع
٣٣٥,٤٤٩,٥٦٧	٤,٣٤٥,٠٠٠	٣,٨٠٥,٨٣٨	-	٣٤٣,٦٠٠,٤٠٥	

٢٧ - إدارة المخاطر والقيمة العادلة
مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلزم بها المجموعة لصالح الغير للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. ولدى المجموعة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملزمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

أ- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

٣ أشهر أو أقل	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي	المطلوبات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	-	٤,٩١٥,٨٦١	٤,٩١٥,٨٦١	التزامات منافع الموظفين
-	١,٣٥٤,٩٢٢	١,٧٨٠,٩٢١	-	٣,١٣٥,٨٤٣	التزامات عقود التأجير (غير المخصصة)
-	١٩٨,٩٦٨,٧٦٨	٢٨٥,٤٠٨,٠٢٩	-	٤٨٤,٣٧٦,٧٩٧	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٧٠٤,٨٦٩	-	-	-	٣,٧٠٤,٨٦٩	مخصص الزكاة
٣,٧٠٤,٨٦٩	٢٠٠,٣٢٣,٦٩٠	٢٨٧,١٨٨,٩٥٠	٤,٩١٥,٨٦١	٤٩٦,١٣٣,٣٧٠	الإجمالي

ب- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

٣ أشهر أو أقل	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي	المطلوبات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	-	٤,٢٠٤,٩٣٠	٤,٢٠٤,٩٣٠	التزامات منافع الموظفين
-	١,٣٥٤,٩٢٢	٣,١٣٥,٨٤٢	-	٤,٤٩٠,٧٦٤	التزامات عقود التأجير (غير المخصصة)
-	١٠٩,٤٩٩,٣٦٥	٤٥٦,٣٨٣,٦٥٣	-	٥٦٥,٨٨٣,٠١٨	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,١٤١,٥٥٧	-	-	-	٣,١٤١,٥٥٧	مخصص الزكاة
٣,١٤١,٥٥٧	١١٠,٨٥٤,٢٨٧	٤٥٩,٥١٩,٤٩٥	٤,٢٠٤,٩٣٠	٥٧٧,٧٢٠,٢٦٩	الإجمالي

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧ - إدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي الى تكبد المجموعة لخسائر مالية، وتقوم المجموعة بإيداع النقد لدى البنوك ذو تصنيف ائتماني جيد، تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والذمم المدينة والمستحق من الأطراف ذات علاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠١,٩٨١,٥٧٠	١٠٨,٢١٠,٦٨٦	النقد لدى البنوك
١٦٩,٩٤٧,٠٧٤	٨٦,٦١٠,٣٤٠	ذمم مدينة
١٣,٦٦٧,٣٩٠	٨,٩٣٩,٥٩٠	مستحق من اطراف ذات علاقة
٢٨٥,٥٩٦,٠٣٤	٢٠٣,٧٦٠,٦١٦	

مخاطر أسعار السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير أسعار السوق. أسعار السوق تحتوي على ٣ أنواع : مخاطر معدل الفائدة، مخاطر العملات ومخاطر أخرى للأسعار مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر أسعار السلع، وتشمل الالتزامات المالية التي تتأثر بمخاطر سعر السوق الذمم المدينة والدائنة.

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة.

مخاطر العملات

تظهر مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي او القيم العادلة للأدوات المالية وتراقب المجموعة تقلبات اسعار العملات وتعتقد ان تأثير مخاطر اسعار العملات ليس جوهريا.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن المجموعة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد ماديا من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استنادا إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الأداة المالية والعقار الإستثماري.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

٢٨ - توزيعات الأرباح

بناء على موافقة الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ الموافق ٥ يونيو ٢٠٢٣ م بتوزيع أرباح على المساهمين عن العام المالي ٢٠٢٢ م، فقد قرر مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ مايو ٢٠٢٣ م بتوزيع ارباح عن العام ٢٠٢٢ م بمبلغ ١١,٨٩٤,٨٨٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٥,٩٥٥,٠١٢ ريال سعودي).

٢٩ - ارتباطات رأسمالية

لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية متمثلة في أعمال تحت التطوير، بمبلغ ٥١١,٣٥٠,٠٨٢ ريال سعودي، تم سداد ما قيمته ٤,١٧٣,٠٠٥ ريال سعودي بما نسبته ٠,٩٠% من تكلفتها، ليصبح المبلغ المتبقي ما قيمته ٥٠٧,١٧٧,٠٧٧ ريال سعودي.

٣٠ - أرقام المقارنة

تم إعادة تعديل وعرض بعض ارقام المقارنة بما يتوافق مع تبويب السنة الحالية وذلك وفقا لما يلي:

- لم تقم المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م باحتساب القيمة الحالية لارصدة الذمم المدينة التجارية بما يتوافق مع جداول السداد المتعلقة بالعقود المبرمة، وبالتالي تم اعادة احتساب القيمة الحالية لتلك الذمم.

- لم تقم إدارة المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بتبويب الأرقام الناتجة عن احتساب نسب العمل المنجز والمتعلقة بمشروع سما جدة بما يتوافق مع المبالغ المحصلة والمفوترة، وبالتالي تم اعادة تبويب الأرقام الناتجة عن احتساب نسب الانجاز بما يتوافق مع نتائج المشروع المتراكمة مقارنة مع كل من المبالغ المحصلة والفواتير ذات الصلة.

الجدول التالي يلخص إعادة تبويب بعض ارقام المقارنة على قائمة المركز المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م وذلك وفقا لما يلي:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	الرصيد قبل التعديل	التعديلات	الرصيد بعد التعديل
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
	-	٥٥,٧٦٧,٩٥٨	٥٥,٧٦٧,٩٥٨
	-	٤٤,٤٩٨,٣٧٣	٤٤,٤٩٨,٣٧٣
	٤٦٥,٢٦٣,٥٤٧	(٨,٨٧٩,٨٩٤)	٤٥٦,٣٨٣,٦٥٣
	٢٥٩,٧٥٠	٧٢,٧٩٦,٩٧٠	٧٣,٠٥٦,٧٢٠
	٢٣٨,٠٤٦,٠٣٠	(٩٢,٩٤٦,٤٤٩)	١٤٥,٠٩٩,٥٨١

قائمة المركز المالي

ايرادات مستحقة

فواتير صادرة بالزيادة عن الايرادات المحققة

ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى - الجزء غير المتداول

ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي - الجزء غير المتداول

ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي - الجزء المتداول

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٣١ - المعاملات مع كبار الشركة التنفيذيين

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة المجموعة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المديرين. ان تلك المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين
٢١٠,٠٠٠	٥٤٨,٧٠٠	رواتب وبدلات
٣٤٥,٦٨٣	٤٢١,٩٤٠	مكافأة نهاية الخدمة
١,٧٥٥,٦٨٣	٢,١٧٠,٦٤٠	

٣٢ - عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية الموحدة إلى أقرب ريال سعودي.

٣٣ - الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٣٤ - اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٣ إبريل ٢٠٢٤ م).