



نُطوِّرُ لِنُفُوِّ الوِطَنِ



خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود
حفظه الله



صاحب السمو الملكي الأمير
محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود
حفظه الله



ولي العهد رئيس مجلس الوزراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المحتويات

٦ المعلومات الأساسية

٨ كلمة رئيس مجلس الإدارة

١٠ أعضاء مجلس الإدارة

١٢ الإستراتيجية

١٤ قطاعات الأعمال

١٦ الأداء التشغيلي والمشاريع

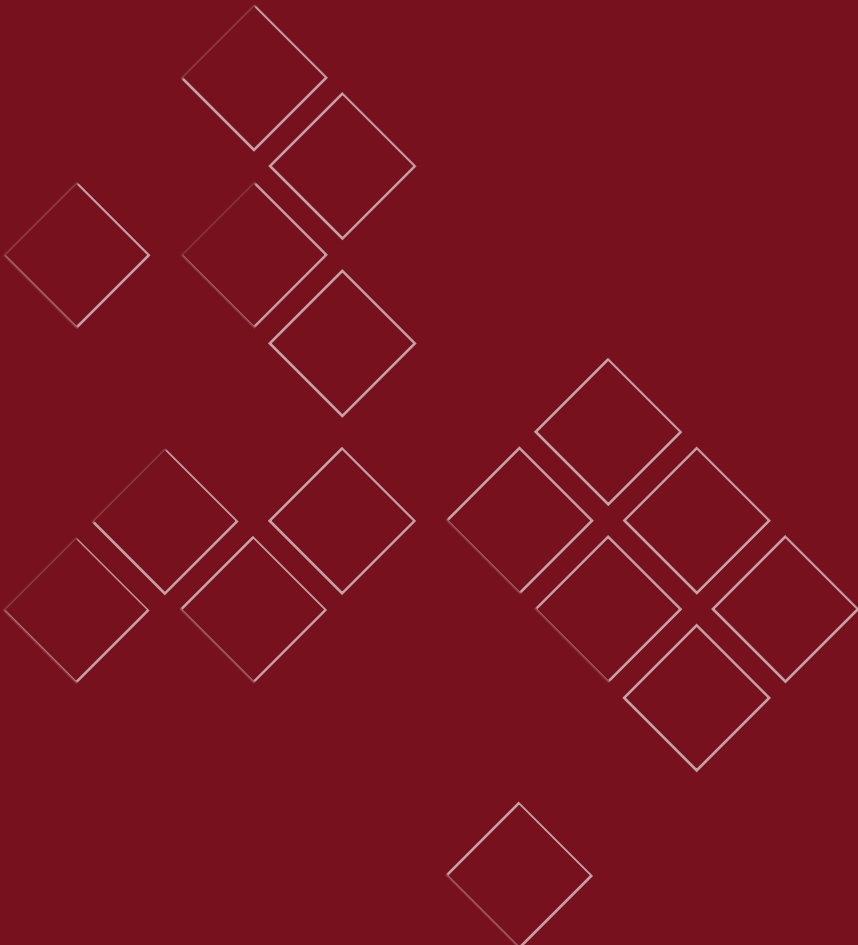
٣٠ التوقعات الاقتصادية والمخاطر

٣٤ الموارد البشرية

٣٦ القوائم المالية ونتائج أعمال السنة المالية ٢٠٢٣م

٤٠ حوكمة الشركة

٤٦ القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات



01

المعلومات الأساسية

الاسم التجاري: شركة موطن العقارية

الصفة القانونية: شركة مساهمة مقفلة

رأس المال الحالي: ١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

القيمة الاسمية: ١٠ ريالات

المقر الرئيسي: مدينة الرياض - الطريق الدائري الشمالي - حي النفل

شركة موطن العقارية هي شركة مساهمة سعودية، تأسست عام ٢٠٠٧م بموجب سجل تجاري رقم (١٠١٠٢٤١١٩٣) وتاريخ ١٤٢٨/١١/٢٤هـ بقرار معالي وزير التجارة والصناعة بالموافقة على إعلان تأسيسها بقرار رقم (٢٦٨/ق) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٩هـ. وتعمل الشركة في مجالات التطوير والاستثمار العقاري، حيث تتمثل أنشطة الشركة في التالي:

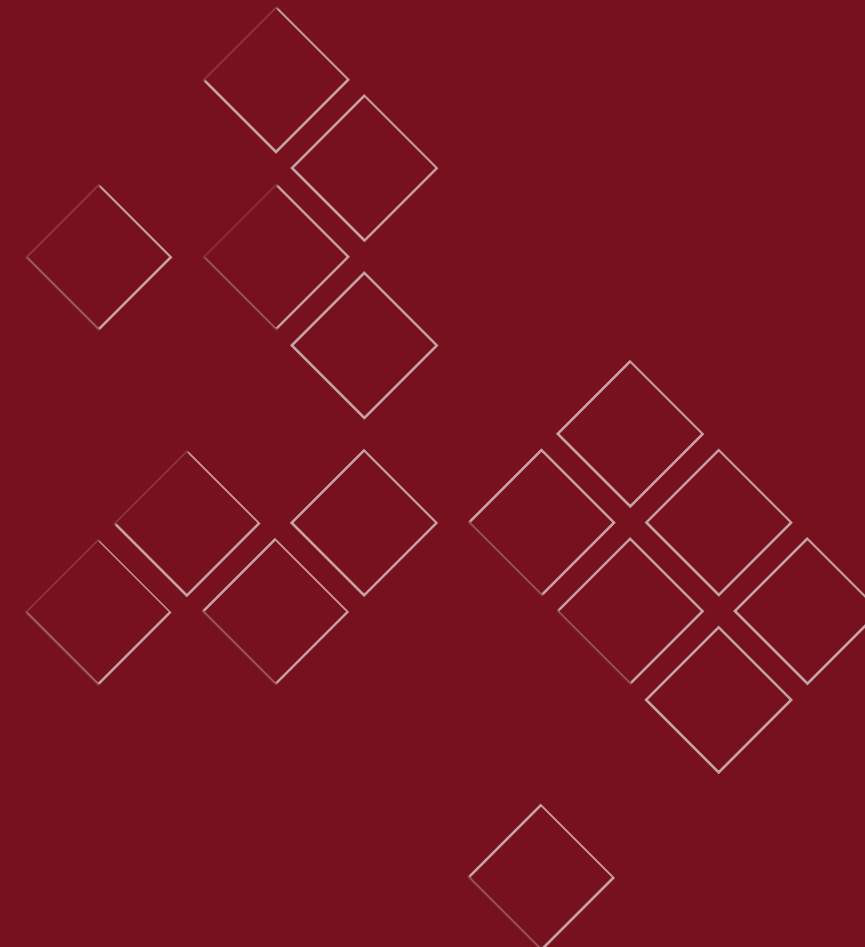
التطوير العقاري: التطوير العقاري للمشاريع التي تنشئها الشركة.

الاستثمار العقاري: المشاركة في شركات ومشاريع عقارية أو الاستحواذ على شركات تعمل في مجالات عقارية متخصصة.

إدارة التطوير: القيام بجميع أعمال إدارة التطوير من وضع فكرة المشروع حتى نهاية تنفيذه مع الإدارة المالية والمحاسبية للمشروع، وذلك لمشاريع الشركة أو المشاريع التي تشارك فيها وفي المستقبل لمشاريع الغير.

الخدمات العقارية: المشاركة في مشاريع أو تأسيس أو الاستحواذ على شركات في مجال الخدمات العقارية مثل التسويق وإدارة الأملاك وغيرها.

الاستثمار المالي العقاري: المشاركة في تأسيس كيانات مالية تخدم توجهات الشركة مثل شركات الاستثمار المالي العقاري والصناديق المالية العقارية.



السادة/ مساهمي شركة موطن العقارية الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسر مجلس إدارة شركة موطن العقارية أن يقدم تقريره السنوي عن العام المالي 2023 شاملاً أهم الخطط والإنجازات لهذا العام، بالإضافة إلى قائمة المركز المالي كما في 2023/12/31 وقائمة الدخل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية وتقرير مراقب الحسابات عن تلك الفترة.

لقد حققت بحمد الله شركة موطن العقارية خلال العام 2023 أداءً مالياً جيداً بفضل تحسن العمليات التشغيلية، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة 32% ووصلت إلى مبلغ 152.3 مليون ريال وارتفع صافي الربح بنسبة 63% ووصل إلى مبلغ 53.6 مليون ريال. بالإضافة إلى المحافظة على مستوى السيولة النقدية في وضع جيد يساعدنا على استمرار أعمالنا والوفاء بالتزاماتنا المالية مع توزيع أرباح نقدية مجزية للمساهمين.

ومن الناحية التشغيلية حققت الشركة عدداً من الإنجازات المهمة. ففي مجال العقارات الصناعية واللوجستية بمدينة البوابة الصناعية تم استكمال تأجير مجمع موطن للمصانع الجاهزة بالكامل (72 مصنع) وهو ما ساهم في انجاز صفقة بيع المجمع لأحد الشركات المالية بعوائد مجزية للشركة. كما استمرت وتيرة الأعمال الإنشائية لمشروع المصانع الجاهزة المتخصصة في بلوك (5) وعددها 56 مصنعاً في التقدم ووصلت نسبة الإنجاز 79% من المشروع في نهاية مايو 2024، حيث تم الانتهاء من المرحلة الأولى وتشمل 24 مصنع خلال الشهر الحالي وبدأت أعمال التأجير لها. وسيتم الانتهاء من المرحلة الثانية ودخولها حيز التأجير في شهر سبتمبر 2024 بمشيئة الله. وبدأت الشركة في العام الحالي العمل على تطوير مشروع جديد للمصانع الجاهزة على بلوك (13) ويضم المشروع عدد 18 مصنعاً، حيث تم اعتماد أعمال التصميم من هيئة المدن الصناعية وجرى حالياً طرح المشروع على المقاولين. ويتوقع البدء في أعمال التنفيذ مع نهاية الربع الثاني لعام 2024م على أن يتم الانتهاء من التنفيذ منتصف العام 2025م بمشيئة الله تعالى.

وفي مجال التطوير العقاري السكني ومتعدد الاستخدام تم بفضل الله انجاز أعمال القطع الصخري والتسوية لمشروع موطن هيلز السكني في مكة المكرمة لتطوير 57 وحدة سكنية، كما تم الانتهاء بحمد الله من أعمال التصميم المعماري لمشروع موطن تاور بمدينة الرياض واعتماد المخططات من أمانة مدينة الرياض ومن الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ومن المتوقع البدء في أعمال الحفر خلال الربع الثاني لعام 2024م بمشيئة الله.

وفي مجال خدمات الضيافة تم الانتهاء من إعادة تأهيل فندق موطن لمار بمكة المكرمة (614 غرفة) وإدخاله حيز التشغيل وتحقيق نسبة إشغال 100% لموسم الحج، كما حققت الشركة ولله الحمد عوائد مالية جيدة خلال العام 2023 م من أعمال التشغيل لمجمع فنادق هيلتون المركز المالي.

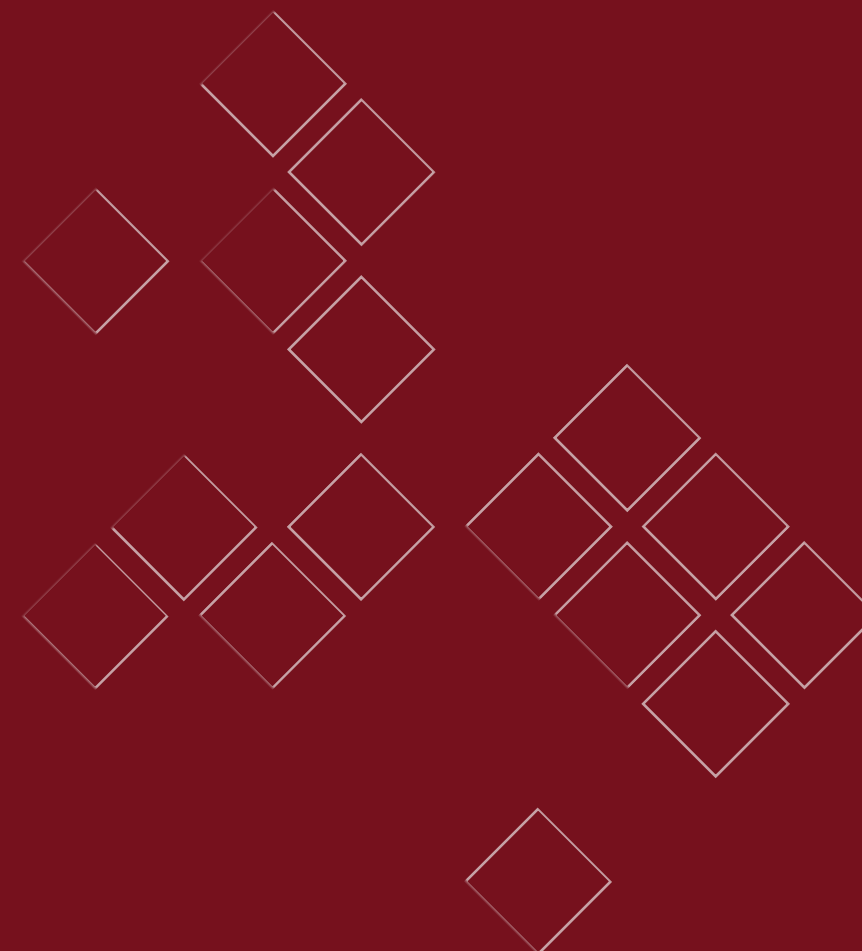
وسوف تستمر شركة موطن العقارية بإذن الله في تطوير وتحديث خططها الطموحة والتوسع في كسب ثقة السوق والاستمرار في تقديم خدماتها بمهنية واحترافية عالية والتركيز على قطاعات التطوير والاستثمار العقاري التي تتواءم مع رؤية وخطط الدولة، وفي ذات الوقت تحقيق التوازن ما بين تقليص المخاطر وتحقيق النمو والعوائد المجزية للمساهمين.

رئيس مجلس الإدارة

عبد الحميد بن عبد الله الزامل

02

كلمة رئيس مجلس الإدارة





أ.عبد الحميد بن عبد الله الزامل
رئيس مجلس الإدارة



أ. سليمان بن سليم الحربي
عضو مجلس إدارة



م. صباح بن محمد المطلق
عضو مجلس إدارة



أ.حمد بن محمد الموسى
نائب رئيس مجلس الإدارة



سليمان بن عبد العزيز الماجد
عضو مجلس إدارة



م. عبد الهادي بن محمد الرشيد
عضو مجلس إدارة



د. بدر بن إبراهيم سعيدان
عضو مجلس إدارة



عبد العزيز بن حمد بن سعيدان
عضو مجلس إدارة



أ. عبد المحسن بن يحيى الجهيمي
عضو مجلس إدارة

03

أعضاء مجلس الإدارة

رؤيتنا:

الريادة في صناعة الحلول العقارية المبتكرة وقيادة التحالفات.

رسالتنا:

تطوير حلول عقارية مبتكرة بجودة عالية تشكل إضافة للمجتمع وتخدم عملائها ومساهميها وحلفائها من خلال خبرات مهنية متفردة ضمن بيئة عمل محفزة.

تركز استراتيجية شركة موطن العقارية على استقرار وتنمية إيراداتها عبر تنويع محفظتها الاستثمارية ومصادر دخلها من خلال الاستثمار في عدة قطاعات عقارية نوعية تحظى بطلب متزايد كالقطاع الصناعي واللوجستي، والقطاع السكني والتجاري، وقطاع الضيافة، وذلك عبر تطوير حلول ومنتجات عقارية من خلال مشاريع نوعية تستهدف تطوير المدن الصناعية، وإنشاء المصانع جاهزة لاحتضان الصناعات الناشئة، وتطوير البيئات المناسبة للخدمات اللوجستية المتخصصة، وكذلك تطوير المشاريع متعددة الاستخدامات، والمشاريع السكنية النوعية المتكاملة، بالإضافة إلى تطوير المشاريع الفندقية مع العلامات التجارية العالمية. وتولي الشركة عناية قصوى لإدارة المخاطر وتكاملها مع استراتيجيتها الاستثمارية لضمان استمرارية وسلاسة أعمالها والحفاظ على التوازن المالي، عبر تبني سياسة استثمار تسهم في تحقيق نمو متوازن مع تعظيم العوائد لمساهميها، والدخول في تحالفات قوية واستراتيجية تضمن نجاح المشاريع المستهدفة، وكذلك تملك مشاريع تحقق عوائد مالية دورية مجزية.

أ - الأهداف الاستراتيجية

تسعى شركة موطن لتحقيق أداء فعال وقدرة على القيام بتطوير المشاريع بكفاءة وتقديم خدماتها وفقاً للمعايير العالمية وبأسلوب احترافي وبثقة وشفافية، وذلك لتحقيق أهدافها الرئيسية التالية:

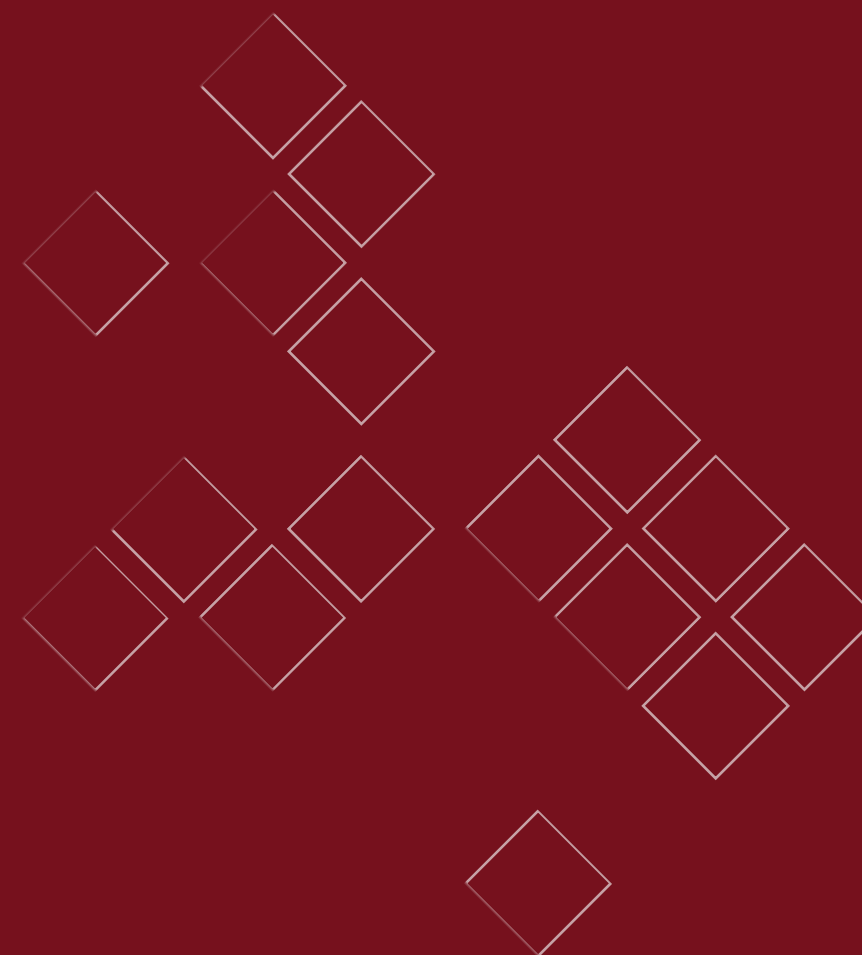
- الريادة والتفرد في التطوير العقاري.
- النمو المتزن والمستدام بعوائد مجزية.
- توفير الحلول العقارية المبدعة والمناسبة لجميع العملاء.

ب - الأهداف الثانوية

- وبالتوازي مع تحقيق أهدافها الاستراتيجية، تسعى شركة موطن إلى:
- بناء قاعدة عملاء من خلال توفير منتجات ذات قيمة وجودة عالية.
- تقديم حلول مبتكرة تلي وتفوق توقعات العملاء في مفهوم التطوير العقاري.
- تطوير حلول استثمارية واستخدام أساليب ومصادر مبتكرة للتمويل وهيكلة المشاريع.
- تطوير قدرات الشركة من خلال العمل المؤسسي الراسخ لتلبية تطلعات العملاء.

04

الإستراتيجية



تعمل شركة موطن في قطاعات أعمال متنوعة، حيث تطور وتستثمر الشركة في مجموعة من المشاريع النوعية ذات القيمة المضافة والتي تنسجم مع التوجهات العامة لرؤية 2030:

١. القطاع السكني ومتعدد الاستخدامات

- برج موطن المسار السكني – مكة المكرمة
- برج موطن تاور - الرياض
- مشروع موطن هيلز السكني – مكة المكرمة
- مخطط المعالي - الرياض
- مخطط ربوة المطلات السكني – مكة المكرمة
- صندوق ثروات ريزيدنس – مكة المكرمة

٢. القطاع الصناعي واللوجستي

- مدينة البوابة الصناعية - الرياض
- مشروع المصانع الجاهزة (بلوك 3) – الرياض
- مشروع المصانع الجاهزة المتخصصة (بلوك 5) - الرياض
- مشروع المصانع الجاهزة (بلوك 13) – الرياض

٣. قطاع الضيافة

- مجمع فنادق هيلتون دبل تري – جاردن ان المركز المالي الرياض
- فندق موطن لمار مكة

٤. القطاع التجاري

- مجمع توك الدار لإسكان القوى العاملة
- مكاتب موطن

05

قطاعات الأعمال

أولاً: الأعمال المنجزة خلال عام ٢٠٢٣

تم خلال عام 2023م تحقيق عدداً من المنجزات وأهمها ما يلي:

- بعد الانتهاء من تنفيذ المرحلة الثانية من مجمع موطن للمصانع الجاهزة (بلوك 3) بمدينة البوابة الصناعية بالرياض بعدد (72 مصنع) وتأجير كامل المشروع في نهاية العام 2022، تم بحمد الله تحقيق صفقة بيع بعوائد مجزية لأحد الشركات المالية. كما تم الاستمرار في استثمار المجمع بإعادة استئجاره لمدة خمس سنوات حتى نهاية 2028م وتحقيق عوائد تأجير سنوية.
- البدء في تطوير مشروع المصانع الجاهزة المتخصصة بلوك (5) واكتمال أعمال التنفيذ بنسبة تزيد عن 70%.
- تم الانتهاء من أعمال التصميم المعماري لمشروع برج موطن تاور في شمال الرياض واعتماده من أمانة مدينة الرياض والهيئة الملكية لمدينة الرياض.
- انجاز أعمال القطع الصخري والتسوية لمشروع موطن هيلز السكني في مكة المكرمة لتطوير 57 وحدة سكنية.
- استكمال إعادة تأهيل فندق موطن لمار بمكة المكرمة (614 غرفة) ودخوله مرحلة التشغيل وتحقيق نسبة إشغال 100% لموسم الحج 1444هـ.
- تحقيق عوائد مالية مجزية لمجمع فنادق هيلتون المركز المالي بمدينة الرياض
- تحقيق المستهدفات البيعية لمشروع مخطط البوابة الصناعية بالرياض وإدارة ملفات التسويق والتحصيل وإجراءات تسليم المشروع.
- واصلت الشركة العمل في تطوير المشاريع الحالية سواء في الدراسات أو التنفيذ أو التسويق.
- استمرت الشركة في بناء القدرات الداخلية والمحافظة على بيئة عمل جاذبه.



06

الأداء التشغيلي والمشاريع

ثانياً: مشاريع قيد التطوير

المشاريع السكنية ومتعددة الاستخدامات:

مشروع موطن تاور - مدينة الرياض

- تمتلك شركة موطن المشروع بالكامل، ويقع المشروع بموقع متميز في الشريط التجاري على تقاطع طريق الملك سلمان مع شارع العليا العام بحي الياسمين شمال مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها 2م8513، تم الاستحواذ عليها منتصف عام 2022م. المشروع متعدد الاستخدام (سكني - فندقي - تجاري) ذو تصميم معماري فريد ليكون بصمة معمارية نوعية لشركة موطن العقارية في أحد أهم المواقع بمدينة الرياض. ويتكون المشروع من:
- 250 وحدة سكنية فاخرة للبيع بنماذج متعددة تلبي الطلب المتزايد على المنتجات السكنية عالية الجودة بالرياض، مع توفير الخدمات المتكاملة للسكان من مواقف السيارات وحمام السباحة ومركز رياضي وصالة للمناسبات مع خدمات التشغيل والصيانة.
- فندق لرجال الأعمال (هيلتون جاردن إن) مكون من 153 غرفة فندقية مع الخدمات اللازمة للنزلاء.
- 60 وحدة فندقية للتأجير بنماذج مختلفة مع الخدمات اللازمة للنزلاء.
- مساحة تجارية تحتوي على عدد من المطاعم لخدمة قاطني المشروع والمناطق المجاورة للمشروع.
- وقد تم الانتهاء من التصميم المعماري للمشروع واعتماده من أمانة مدينة الرياض ومن الهيئة الملكية لمدينة الرياض، وجاري إنهاء التراخيص المطلوبة للبدء في التنفيذ ومن المتوقع البدء في أعمال الحفر مع بداية شهر يونيو 2024م بمشيئة الله تعالى.





مشروع موطن المسار تاورز السكني - مكة المكرمة

تمتلك شركة موطن المشروع بالكامل، يقع المشروع على تقاطع الطريق الدائري الثالث مع طريق أم القرى بمكة المكرمة على أرض مساحتها 2,276م²، ملاصقاً للمشروع وجهة مسار ومحطة قطار الحرمين، ويبعد عن الحرم حوالي 3.6 كيلومترات فقط. يوفر المشروع وحدات سكنية للبيع ذات نماذج متعددة تناسب مع احتياجات ومتطلبات السوق، حيث تبلغ مساحات البناء للمشروع حوالي 110 ألف متر مربع بارتفاع 27 طابق. ويتكون المشروع من:

- 19 طابق سكني يضم حوالي 950 وحدة سكنية متعددة النماذج
- 2 طابق لمواقف السيارات بدور القبو
- دور مواقف أرضي يضم مداخل الأبراج السكنية ومساحة تجارية على الواجهة الرئيسية ومواقف سيارات خلفية
- دور أرضي علوي يضم مداخل وصالات للجلوس للسكان مع مواقف سيارات خلفية
- دور ميزانين يضم الخدمات الخاصة بالسكان (صالة رياضية للرجال وأخرى للسيدات - حضانة - كافيتريا - سوبر ماركت)
- دور (مصل - مطعم)

تم تعميم مقاول القطع الصخري وجاري إصدار رخصة التكسير لاستكمال أعمال الحفر، كما تم طرح المشروع على المقاولين. ويجري حالياً العمل على إعداد الهيكلية المالية للمشروع باستخدام وسائل تمويل مناسبة. ومن المأمول البدء في التنفيذ خلال الربع الرابع من العام 2024م، على أن ينتهي المشروع عام 2027م بمشيئة الله تعالى.



مشروع المصانع الجاهزة المتخصصة بلك رقم (١٣) - مدينة البوابة الصناعية بالرياض

تمتلك شركة موطن حصة قدرها 50% من المشروع من خلال شركة موطن التشييد المحدودة، وتتولى شركة موطن مهام إدارة عملية التطوير. يقع المشروع على بلك رقم (13) بمدينة البوابة الصناعية على أرض مساحتها 17,162م2 (عقد منفعة)، ويتكون المشروع من عدد (18) مصنع جاهز، متوسط مساحة المصنع الواحد حوالي 950م2. ويحتوي كل مصنع على صالة للإنتاج مع ميزانين للمكاتب ومواقف للسيارات وأماكن للتخزين مع جميع الخدمات اللازمة. تم اعتماد المخطط العام للمشروع من هيئة المدن الصناعية، كما تم طرحه على المفاولين. يتوقع البدء في أعمال التنفيذ خلال شهر يونيو 2024م، على أن يتم الانتهاء من تنفيذ المشروع منتصف عام 2025م بمشيئة الله تعالى.



ثالثاً: عقارات وأصول تم تطويرها

وهي عقارات أنشأتها الشركة أو شاركت في الاستثمار فيها خلال الفترة الماضية ويتم حالياً تشغيلها أو تسويقها أو إعادة تأجيرها:

مدينة البوابة الصناعية - الرياض

شركة موطن هي المطور الرئيس لمشروع مدينة البوابة الصناعية» في مدينة الرياض أضخم مدينة صناعية في الشرق الأوسط يُطورها القطاع الخاص تحت إشراف وترخيص الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية «مدن»، بمساحة تبلغ أكثر من 6.5 مليون متر مربع، وطورت شركة موطن العقارية هذا المشروع وفق أعلى المعايير العالمية للمدن الصناعية وزودتها بشبكات بنية تحتية متكاملة عالية الجودة مع توفر كافة الخدمات والمرافق اللازمة، لتشكل بذلك مدينة صناعية نموذجية تتكامل فيها جميع عناصر ومقومات الاستثمار. تم بيع أكثر من 98% من أراضي المشروع وجاري الإعداد لتسويق وبيع الأراضي التجارية المتبقية.



مشروع المجمع السكني (موطن هيلز) - مكة المكرمة

تمتلك شركة موطن المشروع بالكامل، ويقع المشروع على أرض مساحتها 24,640م2 بموقع متميز بمخطط ربوة المطلات السكني بحي الهجرة بمكة المكرمة. تبلغ مسطحات البناء للمشروع حوالي 22,000م2، ويهدف لتوفير (57) وحدة سكنية متعددة النماذج ذات تصميم معماري متميز، مع توفير مواقف للسيارات والخدمات اللازمة للسكان ضمن مجمع سكني مغلق. تم اعتماد المخططات من أمانة العاصمة المقدسة وإصدار رخصة البناء ورخصة القطع الصخري، كما تم الانتهاء من أعمال القطع الصخري للمشروع.



المشاريع اللوجستية:

تأتي تلك المشاريع ضمن إستراتيجية الدولة لدعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة، وذلك بتطوير مجمعات للمصانع الجاهزة المتخصصة بترخيص من هيئة المدن الصناعية لخدمة الصناعات الخفيفة ومشاريع رواد الأعمال المدعومة من وزارة الصناعة وصندوق التنمية الصناعية. ويحتوي كل مصنع على صالة للإنتاج مع ميزانين للمكاتب ومواقف للسيارات وأماكن للتخزين مع جميع الخدمات اللازمة.

مشروع المصانع الجاهزة المتخصصة بلك رقم (٥) - مدينة البوابة الصناعية بالرياض



تمتلك شركة موطن حصة قدرها 50% من المشروع، حيث تم تأسيس شركة موطن التشييد المحدودة عام 2022 م، وتتولى شركة موطن مهام إدارة عملية التطوير، ويقع المشروع على بلك رقم 5 بمدينة البوابة الصناعية بالرياض على أرض مساحتها 52,762م2. يوفر المشروع عدد (56) مصنع، متوسط مساحة المصنع الواحد حوالي 750م2، يحتوي كل مصنع على صالة للإنتاج مع ميزانين للمكاتب ومواقف للسيارات وأماكن للتخزين مع جميع الخدمات اللازمة. تم الحصول على رخصة بناء المشروع من هيئة المدن الصناعية والبدء في أعمال التنفيذ شهر أبريل 2023م، وتم الانتهاء من تسليم المرحلة الأولى للمشروع ودخولها للتأجير خلال شهر مايو 2024 م، ومن المتوقع اكتمال التنفيذ مع نهاية شهر سبتمبر 2024 م بمشيئة الله تعالى.



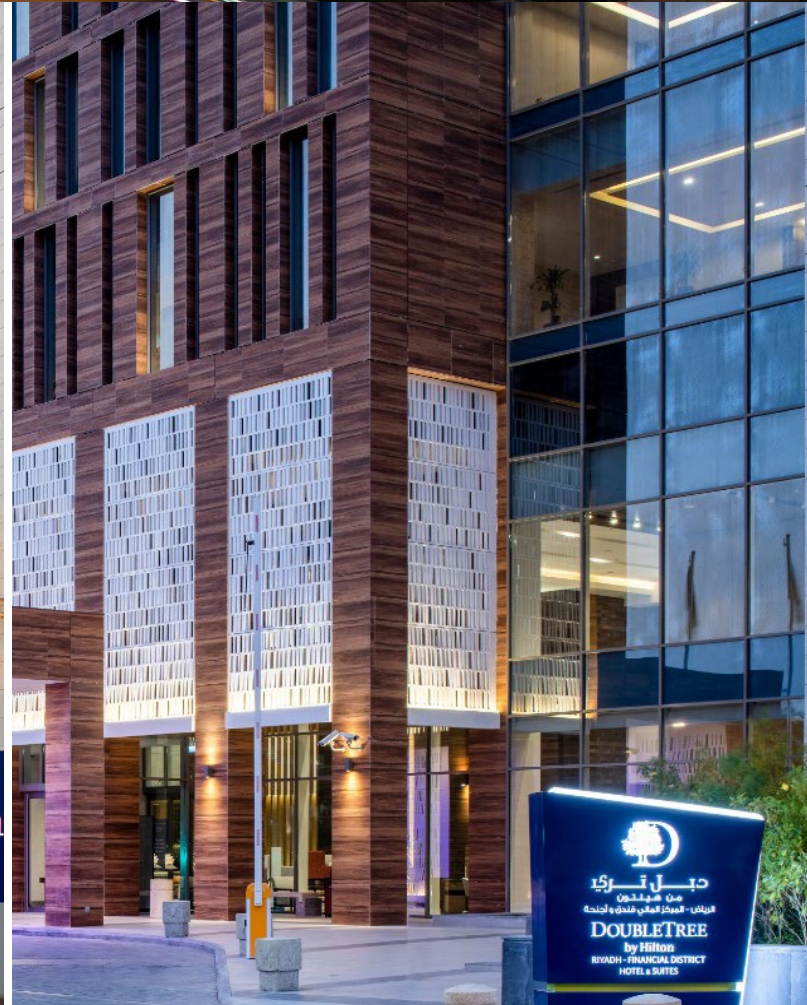
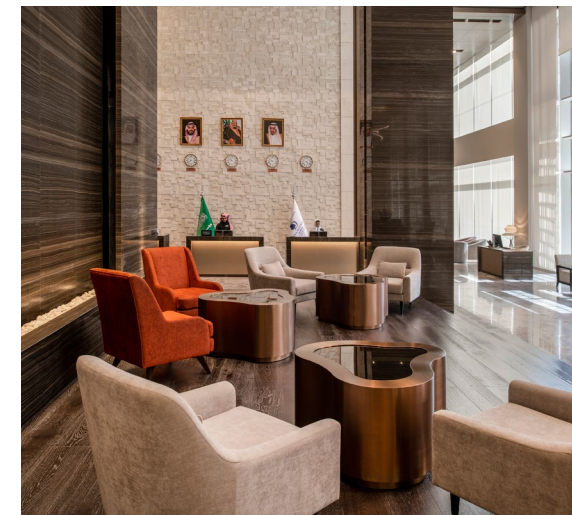
مخطط ربوة المطلات - مكة المكرمة

في أقدس بقاع الأرض وفي موقع فريد على بعد دقائق معدودة الحرم المكي الشريف، يقع مخطط ربوة المطلات في مكة المكرمة على مساحة 420 ألف متر مربع كأقرب مخطط سكني حالياً للحرم المكي. ولا تقتصر أهمية هذا المشروع على موقعه الاستراتيجي فحسب، بل تمتد لموقعه المرتفع وإطلالته المميزة على برج الساعة ما يضيف ميزة لسكانيه لينعموا بأجواء مفعمة بالهدوء والسكينة والطمأنينة. يتكون المخطط من 322 قطعة أرض سكنية وتجارية موزعة على 27 بلوك بمساحات متنوعة وبتصريح بناء عمائر 4 أدوار، بالإضافة إلى تخصيص مرافق حكومية دينية وتعليمية، وصحية، واجتماعية، والحدائق. وجاري حالياً الإعداد لبدء تسويق المخطط قبل نهاية العام 2024م. تمتلك شركة موطن 50% من المشروع.



مجمع فنادق هيلتون جاردن إن ودبل تري المركز المالي - الرياض

يشكل مجمع فنادق هيلتون المركز المالي الرياض (دبل تري - جاردن إن) معلماً بارزاً في مدينة الرياض بموقعه الفريد على الطريق الدائري الشمالي بالقرب من مركز الملك عبد الله المالي على أرض مساحتها 14 ألف متر مربع واجمالي مسطحات بناء تزيد عن 50 ألف متر مربع، ويضم 373 غرفة وجناح بخدمات متكاملة ونماذج ومساحات متنوعة وإطلالات عصرية على العاصمة الرياض. كما يتوفر مرافق لخدمة رجال الأعمال، وقاعات للاجتماعات الكبرى، وقاعات اجتماعات مصغرة، بالإضافة إلى مركز أعمال ونادي صحي وحوض سباحة وصالة استقبال ومطعمين. مع توافر مواقف سيارات كافية تتسع لـ 400 سيارة تقريباً. وشهد الأداء التشغيلي للفندق تحقيق عوائد مالية مجزية خلال العام 2023.



مجمع توق الدار لإسكان القوى العاملة بالمدينة الصناعية الثانية - الرياض

طورت شركة موطن مشروع مجمع توق الدار لإسكان القوى العاملة في المدينة الصناعية الثانية بمدينة الرياض استجابة لتوجهات الدولة في إنشاء مشاريع مثالية لإسكان القوى العاملة تلي المعايير الدولية الصحية والأمنية. ويتكون المجمع من ثمانية مباني سكنية وخدمية بارتفاع أربعة أدوار بمسطحات بناء تقارب 28 ألف متر مربع، ويضم 736 غرفة مخدومة بعدد كافي من دورات المياه وغرف المعيشة، والمصاعد، بالإضافة إلى مطبخ مركزي وثلاث صالات مفصولة للطعام، وعيادة طبية، وصالة كبرى مخصصة كمسجد وللتثقيف الديني، ومركز خدمات الغسيل والكي، ونادي رياضي، كما يتوفر مكاتب إدارية مخصصة لفريق الإدارة والإشراف. والمجمع مؤجر بالكامل ويتم مراجعة وتعظيم قيمة العوائد التأجيرية دورياً بما يتوافق مع ظروف السوق.



مخطط المعالي - الرياض

على مساحة 1,5 مليون متر مربع طورت شركة موطن العقارية مخطط المعالي شرق مدينة الرياض في حي الجنادرية في موقع استراتيجي على شارع الشرق الذي يصل بين طريق الدمام السريع وطريق خريص. يتضمن مخطط المعالي 1408 قطعة أرض سكنية وتجارية بمساحات متعددة، ويمتاز بشوارعه الرئيسية الواسعة بعرض 40م وشوارعه الداخلية بعرض 28 و25 و15م، وكذلك بتوافر بنية تحتية متكاملة، بالإضافة إلى توفر تخصيص أراضي لمرافق الجوامع، والمساجد، والمدارس، والحدائق. وقد تم بيع الأراضي السكنية بالكامل خلال الفترة الماضية واحتفظت الشركة بعدد محدود من الأراضي التجارية للاستفادة من تحسن الأسعار وجاري الإعداد لبدء تسويقها وبيعها والاستفادة من الوضع الراهن للسوق العقاري.

فندق موطن لمار - مكة المكرمة

تمتلك شركة موطن بالكامل «فندق موطن لمار» في مكة المكرمة على بعد 1800 متر فقط من الحرم المكي الشريف على شارع إبراهيم الخليل بحي المسفلة أحد أهم الطرق المؤدية مباشرة للمسجد الحرام، حيث تبلغ مساحة الفندق 2,450 م² وبمسطحات بناء تجاوزت 36 ألف م²، ويضم الفندق 614 غرفة مجهزة بدورة مياه خاصة موزعة على 23 طابقاً تتضمن طابق أرضي، وطابق ميزانين، وثلاثة طوابق مواقف سيارات، وطابق للمطعم، وطابق للمصلى، وطابق للخدمات، و14 طابقاً سكنياً متكرراً، وطابق للمبيتات، بالإضافة إلى 9 مصاعد لضمان سهولة تنقل الضيوف داخل الفندق. ويحقق الفندق بحمد الله تعالى أداءً تشغيلياً جيداً بعد إعادة تأهيله ودخوله مرحلة التشغيل منتصف 2023م وتأجيره بالكامل خلال موسم الحج 1444هـ، ويتوقع بمشيئة الله تعالى أن يستمر تحسن الأداء بالاستفادة من الزخم الذي تشهده مكة المكرمة وكثافة المعتمرين على مدار العام، وكذلك مستهدفات رؤية 2030 لرفع الطاقة الاستيعابية للمعتمرين إلى 15 مليون معتمر عام 2025م.





المساحة المخصصة للتأجير بالمقر الإداري للشركة (مكاتب موطن) - الرياض

على مساحة تزيد عن 1,100 متر مربع يقع المقر الرئيسي لشركة موطن العقارية في مدينة الرياض في موقع استراتيجي على الطريق الدائري الشمال بارتفاع ثلاثة طوابق إضافة إلى دور القبو، وتم تصميم المقر بشكل مميز حيث ينفرد بتصميم مبتكر راعت التميز في التصميم الخارجي إضافة إلى التصميم الداخلي الذي يركز على امتداد الفراغات مفتوحة على امتداد الطوابق الثلاث لتخلق بيئة عمل مكتبية صحية وحيوية تستقطب الشركات الكبرى، حيث تم تأجير الجهة الشمالية من المقر لإحدى الشركات الكبرى وتحقيق عائد مجزئ.



مجمع المصانع الجاهزة بلوك (٣) - الرياض

طورت شركة موطن العقارية 72 مصنعاً جاهزاً على مساحة تقارب 104 ألف متر مربع في مدينة البوابة الصناعية بمدينة الرياض وفق ترخيص وإشراف الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية «مدن». وذلك بمساحات إنتاج تصل إلى 2,900م²، وبحيث يحتوي كل مصنع على ميزانين للمكاتب ومواقف للسيارات وأماكن للتخزين مع جميع الخدمات اللازمة. وقد تم استكمال تأجير مجمع موطن للمصانع الجاهزة بالكامل وهو ما ساهم في انجاز صفقة بيع المجمع لأحد الشركات المالية بعوائد مجزية للشركة، وإعادة تأجيره لمدة خمس سنوات.



صندوق ثراوات ريزيدنس - مكة المكرمة

هو عبارة مشروع تطوير وحدات سكنية فاخرة في مخطط ربوة المطلات في مكة المكرمة داخل كمبوند مغلق ضمن بيئة سكنية متكاملة الخدمات والمرافق. والمشروع عبارة عن عمائر سكنية على عدة طوابق تتضمن 181 شقة سكنية، و22 وحدة سكنية بنتهاوس، بالإضافة إلى المواقف ومنطقة خدمات مركزية ومساحات خضراء وحمام سباحة ومكتب استقبال ولاونج وبلكونات وتراسات بمساحات واسعة ونادي صحي ومنطقة ألعاب للأطفال. المشروع يتم تطويره عبر صندوق استثماري خاص تحت إدارة «شركة ثراوات للأوراق المالية» وتمتلك شركة موطن حصة قدرها 25% من الصندوق. والمشروع حالياً في مرحلة الإنشاء والتنفيذ.



الأداء والتوقعات الاقتصادية والنتائج المحلي الإجمالي

فيما يتعلق بالاقتصاد العالمي، فتشير الأحداث إلى أن العالم يمر بمرحلة اضطراب في سلاسل الإمدادات على إثر استمرار التوترات الجيوسياسية. كما تزداد معدلات التضخم وما صاحبها من سياسات مالية للعديد من البنوك المركزية أبرزها الفيدرالي الأمريكي التي اتجهت إلى عدم خفض اسعار الإقراض المرتفعة. وهناك بعض المخاوف من تزايد موجات من الركود في الفترة القادمة. وفيما يتعلق بالاقتصاد الإقليمي، فإن أبرز المؤثرات هو ارتفاع سعر الإقراض نظرا لارتباط اقتصاديات دول المنطقة بالدولار الأمريكي وتأثره بالقرارات ذات العلاقة. كما كان هناك هبوط في أسعار البترول نهاية العام 2023، إلا أنها ارتفعت خلال الربع الأول من العام 2024. وهناك توقعات إيجابية لمستويات الطلب على النفط مع تحسن التوقعات الاقتصادية للأعوام 2024 و2025. وقد توقع البنك الدولي تسارع معدل النمو بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا إلى 3.5% في عامي 2024 و2025.

أما فيما يتعلق بالاقتصاد السعودي أظهرت المملكة العربية السعودية باستمرار أداءً مالياً قوياً ونتاجاً محلياً إجمالياً قوياً باعتبارها واحدة من أكبر منتجي النفط في العالم، ترتبط الثروات الاقتصادية للمملكة ارتباطاً وثيقاً بالتقلبات في أسواق الطاقة العالمية. ومع ذلك، تعمل البلاد أيضاً على تنويع اقتصادها بنشاط، والاستثمار في قطاعات مثل السياحة والتصنيع والخدمات اللوجستية لتقليل اعتمادها على عائدات النفط.

فبالرغم من تباطؤ اقتصاديات العالم، في وقت تزعزع فيه الاضطرابات الجيوسياسية والتحديات الاقتصادية المعقدة استقرار العالم، فقد حققت السعودية مستهدفاتها لرؤية 2030 بسرعة أكبر، حيث إن أكثر من 87 في المائة من مبادراتها، قد اكتملت أو تسير على المسار الصحيح، بينما حققت 81 في المائة من مؤشرات الأداء الرئيسية للبرامج مستهدفاتها السنوية. وقد رفع البنك الدولي توقعاته لنمو الاقتصاد السعودي إلى 4.1% في 2024 و4.2% في العام 2025.

التركيبة السكانية

السكان الشباب	اتجاهات التحضر	تنوع القوى العاملة
تفتخر المملكة العربية السعودية بتعداد سكاني شاب وسريع النمو. ويطرح هذا التحول الديموغرافي تحديات وفرصاً على حد سواء، حيث تعمل الحكومة على خلق فرص العمل وتوفير الخدمات التعليمية والاجتماعية للأعداد المتزايدة من الشباب.	شهدت البلاد زيادة كبيرة في التحضر، حيث يعيش أكثر من 83 % من السكان الآن في المناطق الحضرية. وقد أدى هذا الاتجاه إلى تطوير مدن حديثة وناطقة بالحياة، ولكنه يطرح أيضاً قضايا مثل نقص المساكن ومتطلبات البنية التحتية التي تعالجها الحكومة بنشاط.	في السنوات الأخيرة، بذلت المملكة العربية السعودية جهوداً متضافرة لزيادة مشاركة المرأة في القوى العاملة، حيث قدمت الحكومة سياسات ومبادرات لتمكين المهنيات ورائدات الأعمال. ومن المتوقع أن يكون لهذا التحول أثر إيجابي على النمو الاقتصادي والتنمية في البلاد.

القطاع العقاري السعودي

الطفرة السكانية

شهد القطاع العقاري السعودي طفرة كبيرة في التطوير السكاني، مدفوعاً بتزايد عدد السكان، وارتفاع الدخل، والمبادرات الحكومية لمعالجة نقص المساكن. وقد أدى ذلك إلى بناء العديد من المجمعات السكنية عالية الجودة وتوسيع المراكز الحضرية في جميع أنحاء المملكة.

النمو التجاري

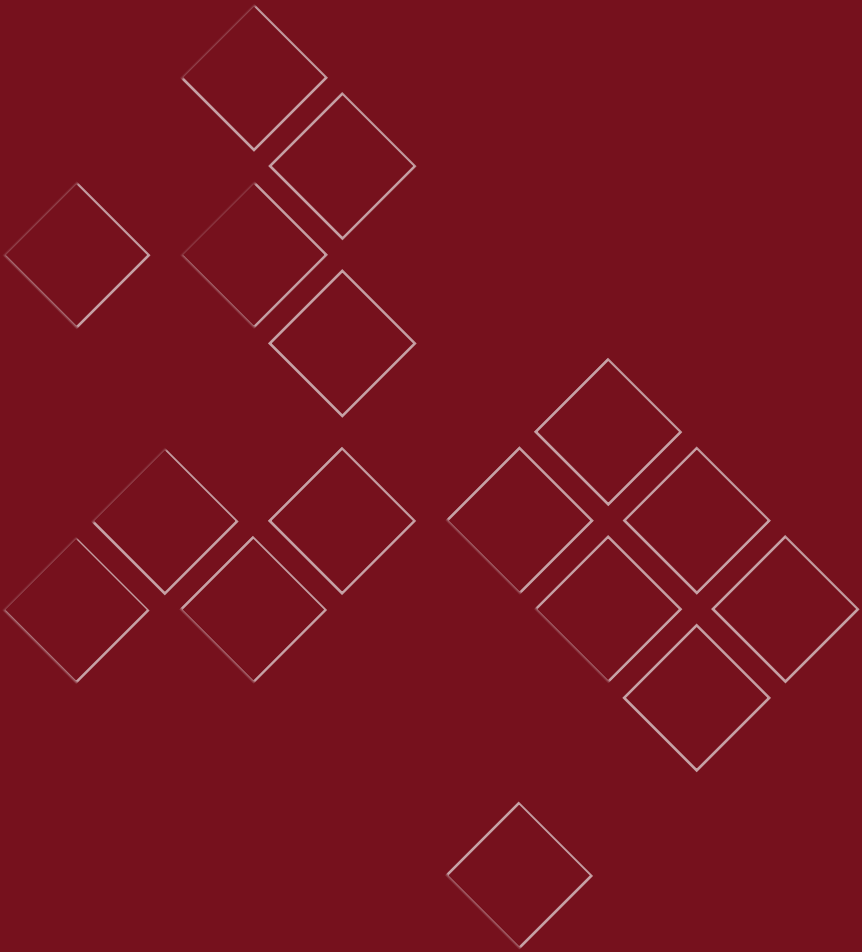
وإلى جانب الطفرة السكنية، شهد سوق العقارات السعودي أيضاً زيادة كبيرة في التطوير التجاري، مع تشييد مباني المكاتب الحديثة ومراكز التسوق والمجمعات متعددة الاستخدامات. وقد عزز هذا النمو جهود التنويع الاقتصادي التي تبذلها البلاد والطلب المتزايد على المساحات التجارية.

الإصلاحات التنظيمية

أدخلت الحكومة السعودية سلسلة من الإصلاحات التنظيمية لتعزيز الشفافية وجذب الاستثمار الأجنبي وضمان النمو المستدام للقطاع العقاري. وتشمل هذه الإصلاحات تنفيذ قوانين جديدة، وإنشاء هيئات عقارية متخصصة، وتقديم حوافز للمطورين والمستثمرين.

07

التوقعات الاقتصادية والمخاطر



قطاع الضيافة

السياحة الدينية

إن موقع المملكة العربية السعودية باعتبارها مهد الإسلام وموقع أقدس موقعين في العالم الإسلامي، مكة والمدينة، جعلها وجهة رئيسية للسياحة الدينية. استثمرت الحكومة بكثافة في تطوير البنية التحتية والمرافق لاستيعاب ملايين الحجاج الذين يزورون البلاد كل عام.

العروض الفاخرة

كما شهد قطاع الضيافة السعودي ارتفاعاً كبيراً في تطوير الفنادق والمنتجعات والمطاعم الفاخرة. تلي هذه العروض الطلب المتزايد على التجارب المتميزة من الزوار المحليين والدوليين، مما يعزز جاذبية البلاد كوجهة سياحية رائدة.

جهود التنوع وبعيداً عن السياحة الدينية، تعمل الحكومة السعودية بنشاط على الترويج للبلاد كوجهة للترفيه والأعمال والسياحة الثقافية. وتهدف استراتيجية التنوع هذه إلى جذب مجموعة واسعة من الزوار ووضع المملكة العربية السعودية كمركز عالمي رائد للسياحة والضيافة.

الدعم التنظيمي

نفذت الحكومة السعودية العديد من الإصلاحات التنظيمية والحوافز لدعم نمو قطاع الضيافة، بما في ذلك تخفيف متطلبات التأشيرة، وتطوير الهيئات السياحية المتخصصة، وتوفير الحوافز المالية للمستثمرين والمشغلين.

أداء قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية خلال الثلاث سنوات الماضية والتوقعات المستقبلية

شهد قطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية نمواً وأداءً ملحوظاً على مدى السنوات الثلاث الماضية. وبفضل جهود التنوع التي تبذلها الحكومة والدعم التنظيمي، شهد القطاع زيادة في عدد السياح الوافدين، ومعدلات إشغال الفنادق، والإيرادات. وبالنظر إلى المستقبل، فإن التوقعات لقطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية واعدة، حيث من المتوقع أن تؤدي الاستثمارات والتطورات المستمرة إلى دفع المزيد من النمو وترسيخ مكانة البلاد كلاعب رئيسي في صناعة السياحة العالمية.

قطاع التصنيع والخدمات اللوجستية

جهود التنوع

كجزء من استراتيجية التنوع الاقتصادي، ركزت الحكومة السعودية بقوة على تطوير قطاعي التصنيع والخدمات اللوجستية في البلاد. ويشمل ذلك الاستثمارات في تقنيات التصنيع المتقدمة، وإنشاء مناطق صناعية متخصصة، وتعزيز الشراكات بين القطاعين العام والخاص.

الدعم الحكومي

قدمت الحكومة السعودية مجموعة من الإعانات والحوافز لدعم نمو قطاعي التصنيع والخدمات اللوجستية. وتشمل هذه الإعفاءات الضريبية، والقدرة على الوصول إلى التمويل المنخفض التكلفة، وتوفير البنية التحتية والمرافق بأسعار مخفضة، وكلها تهدف إلى جذب الاستثمار المحلي والأجنبي.

طموحات المركز اللوجستي

تعمل المملكة العربية السعودية على ترسيخ مكانتها كمركز لوجستي رئيسي، مستفيدة من موقعها الاستراتيجي وبنيتها التحتية الواسعة والدعم الحكومي لتصبح لاعباً رئيسياً في سلاسل التوريد الإقليمية والعالمية. ويشمل ذلك تطوير شبكات النقل المتقدمة، وتوسيع مرافق الموانئ، وإنشاء مناطق لوجستية متخصصة.

المخاطر

على المدى القريب، لا تواجه الشركة مخاطر رئيسية تتعلق باستمرار نشاطها وزيادة استثماراتها. أما على المدى المتوسط والطويل، فيمكن أن يتأثر دخل الشركة تبعاً للأوضاع الاقتصادية المحلية والإقليمية والعالمية، وتبعاً للأوضاع التنظيمية بالمملكة العربية السعودية بما في ذلك ما يلي:

مخاطر التضخم

ارتفاع معدل التضخم من أبرز التحديات التي تواجهها الشركة وبالأخص في مشاريع التطوير تحت التنفيذ، إلا انه على المدى المتوسط والبعيد يتم ترحيل أثر التضخم الى المستهلك النهائي.

مخاطر ارتفاع سعر الإقراض

ارتفاع سعر الإقراض الداخلي، ووجود المنافسة العالية في تنفيذ المشاريع ومنها المشاريع العملاقة التي تنفذ حالياً بالمملكة، أثر بشكل ملحوظ على ارتفاع تكاليف الإقراض في العامين 2022 و2023. ومن المتوقع أن يستمر ذلك حتى نهاية العام 2024، إلا أن الشركة نفذت ومستمرة في تنفيذ إعادة هيكلة تمويلية تتناسب مع تدفقاتها النقدية، وتعمل على استخدام حلول تمويلية بديلة.

مخاطر البيع والتسويق

كان للتضخم وارتفاع أسعار الإقراض أثر سلبي على السوق العقاري في المملكة وبالأخص القطاع السكني مما حد من قدرة المشترين الائتمانية وظهر بعض التباطؤ، من المتوقع أن يقل أثر ذلك تدريجياً بنهاية العام 2024.

مخاطر التركيز الجغرافي

تتركز أصول الشركة في المنطقة الغربية وبالتحديد في مكة المكرمة من خلال مخطط ربوة المطلات وبرج موطن مسار، إلا انه مع البدء في تنفيذ مشروع موطن تاور الرياض والتوسع الجاري حالياً في المشاريع اللوجستية للمصانع الجاهزة التي يتم تطويرها حالياً في مدينة الرياض فإن ذلك سيساهم في تقليل التركيز الجغرافي بالمنطقة الغربية .

مخاطر التخارج من الاستثمارات

مع ارتفاع سعر الإقراض يرتفع معامل الرسملة للأصول العقارية مما يشكل بعض الضغط على التخارج من الاستثمارات الحالية. إلا أن الشركة تتوسع في دائرة عملائها وتتفاوض مع مستثمرين من مواقع محلية وأخرى إقليمية للتخارج بسعر رسملة منافس. وقد تحقق ذلك في عملية بيع المصانع الجاهزة خلال العام 2023.

من منطلق وعي الشركة بأن مواردها البشرية هي ثروتها الحقيقية والركيزة الأساسية لأعمالها والخطوة الأولى في مسيرة نجاحها، فإنه من المخطط التركيز على تفعيل أنشطة إدارة الموارد البشرية الاستراتيجية وبناء وتحسين مؤشرات لقياس أداء تلك الأنشطة لضمان تعزيز استثمار رأس المال البشري ودعم تحقيق مستهدفات الشركة الاستراتيجية بالاستخدام الأمثل للموارد البشرية من خلال:

أولاً: الأنشطة الاستراتيجية لإدارة الموارد البشرية

تخطيط القوى العاملة:

إعداد وإدارة الخطط المتعلقة بالقوى العاملة.

إدارة المواهب:

جذب المواهب واستقطابهم والمحافظة عليهم وتحفيزهم والعمل على تطويرهم وإدارة أداءهم.

التطوير المؤسسي:

إدارة برامج تطوير العاملين في الشركة كالتمكين والإرشاد، والمسارات الوظيفية، وإدارة المعرفة، وغيرها.

التميز المؤسسي:

إعداد دليل السياسات والإجراءات ومعايير الجودة ومؤشرات الأداء لخدمات الموارد البشرية، وإجراء عمليات التدقيق الداخلي لإدارة الموارد البشرية للتأكد من تقديم خدمات الموارد البشرية وفق التوقعات.

إدارة أداء العاملين:

تقييم أداء العاملين وإدارته ومعرفة جوانب القوة والضعف في أدائهم والعمل على تحسينها وتطويرها.

تطوير القيادات:

إدارة برامج تطوير القيادات في المنظمة كالتمكين والإرشاد ونحوهما لتأهيلهم وإعدادهم للمناصب القيادية.

التعويضات والمزايا:

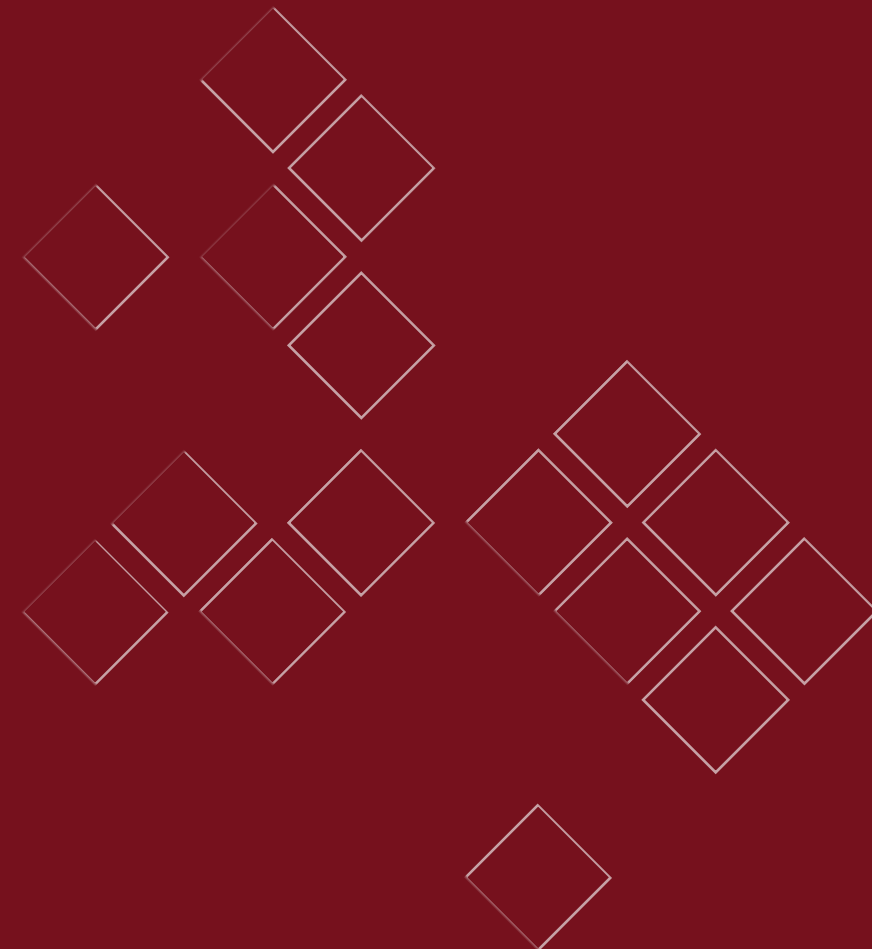
تقييم الوظائف وإعداد هيكل الأجور والمزايا وتحديثه بما يتناسب مع ظروف الشركة ومتطلبات سوق العمل.

ثانياً: مستهدفات الموارد البشرية

- تمكين الوصول لمعلومات رأس المال البشري وإدارتها بأفضل الأنظمة.
- تحسين القدرات التقنية لأنشطة الموارد البشرية.
- تطوير سياسات وإجراءات الموارد البشرية لتعزيز التميز التشغيلي.
- رفع مستوى المعرفة لرأس المال البشري بالشركة وإطلاعهم على أفضل التجارب والممارسات في مجال أعمالهم.
- تقديم تجربة موظف فريدة ومتميزة.

08

الموارد البشرية



مرفق بهذا التقرير القوائم المالية المراجعة وتقرير مراجع الحسابات عن الفترة المالية حتى 31 ديسمبر 2023، وفيما يلي عرضاً ملخصاً لأهم بنود القوائم المالية:

قائمة الدخل الشامل

ويوضح الجدول التالي حجم المصروفات والأرباح (الخسائر) المحققة خلال السنوات الخمس الأخيرة:

بيان	2023	2022	2021	2020	2019
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الإيرادات	152,271,369	115,331,706	32,130,198	47,695,731	61,091,268
تكلفة الإيرادات	(101,787,975)	(79,650,202)	(25,455,134)	(29,637,509)	(55,925,540)
مجمّل الربح	50,483,394	35,681,504	6,675,064	18,058,222	5,165,728
مصاريف عمومية وإدارية	(32,074,048)	(18,160,184)	(26,435,649)	(16,182,608)	(13,483,054)
أرباح (خسائر) عقارات استثمارية	76,808,454	12,446,406	32,511,512	-	(64,036,914)
خسائر الانخفاض في ذمم المدينة	(4,047,796)	(1,652,541)	(471,801)	(29,552,960)	-
(خسارة) / ربح التشغيل	91,170,004	28,315,185	12,279,126	(27,677,346)	(72,354,240)
حصة شركة موطن من نتائج شركات زميلة	8,458,311	39,680,734	20,140,293	19,023,971	23,199,396
أرباح (خسائر) تصفية شركة تابعة	-	-	-	(11,318)	-
تكاليف تمويلية	(46,676,827)	(29,357,230)	(9,875,997)	(19,259,388)	(1,258,157)
إيرادات أخرى	7,024,990	30,037	-	-	-
صافي الربح قبل الزكاة	59,976,478	38,668,726	22,543,422	(27,924,081)	(50,413,001)
تسويات زكوية لسنوات سابقة	-	-	-	-	5,817,860
الزكاة	(6,404,523)	(5,760,155)	(4,578,703)	(982,922)	(1,370,865)
صافي الربح السنة	53,571,955	32,908,571	17,964,719	(28,907,003)	(45,966,006)
لدخل الشامل الآخر	473,359	186,270	43,861	83,418	186,743
إجمالي الدخل الشامل	54,045,314	33,094,841	18,008,850	(28,823,858)	(45,779,263)

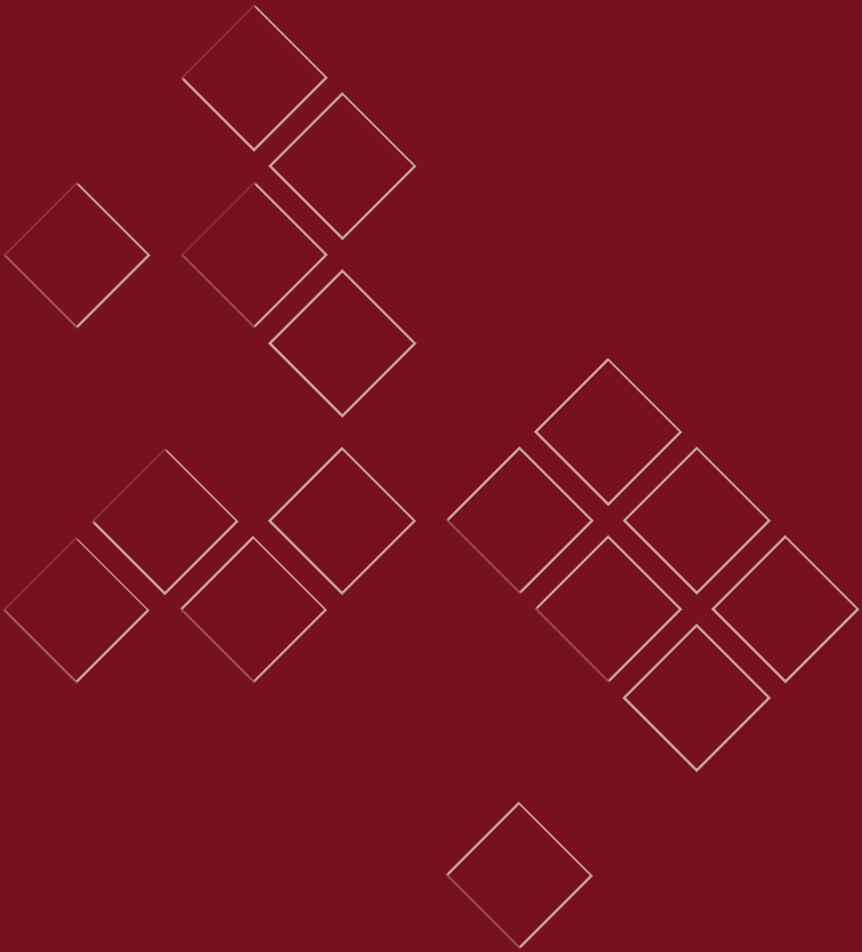
قائمة المركز المالي:

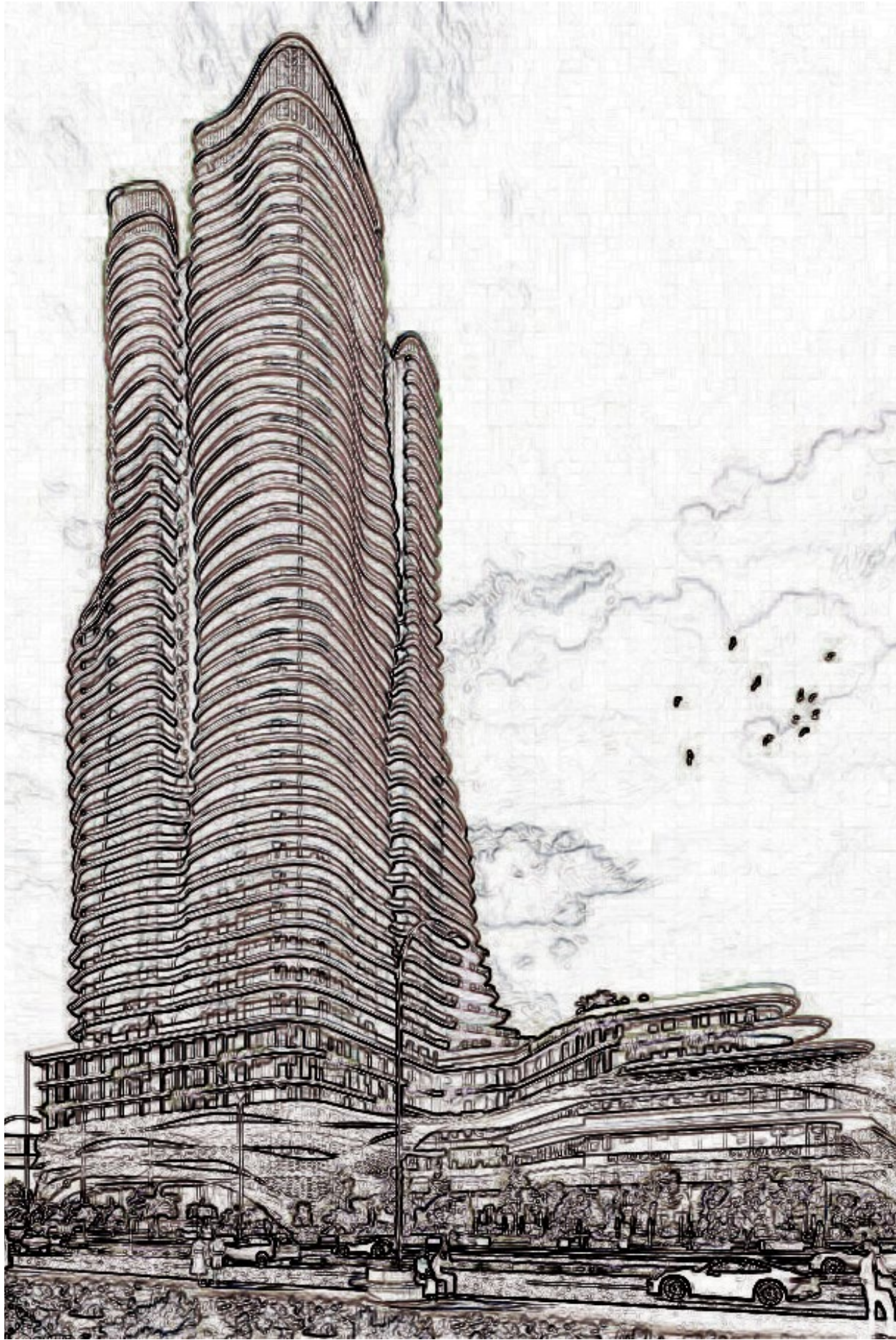
ويوضح الجدول التالي أرصدة الأصول والالتزامات وحقوق الملكية السنوات الخمس الأخيرة:

بيان	2023	2022	2021	2020	2019
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الموجودات المتداولة	423,683,649	268,033,266	433,657,745	247,116,107	67,791,053
الموجودات غير المتداولة	1,769,886,486	1,854,111,746	1,687,856,542	1,936,594,099	1,947,416,360
إجمالي الموجودات	2,193,570,135	2,122,145,012	2,121,514,287	2,183,710,206	2,015,207,413
المطلوبات المتداولة	538,227,957	281,211,471	385,544,355	155,875,578	59,808,139
المطلوبات غير المتداولة	474,596,499	659,258,176	587,389,408	897,262,684	796,003,745
حقوق المساهمين	1,180,745,679	1,181,675,365	1,148,580,524	1,130,571,944	1,159,395,529
إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين	2,193,570,135	2,122,145,012	2,121,514,287	2,183,710,206	2,015,207,413

09

القوائم المالية
ونتايج أعمال السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م





المعاملات التي تمت بين الشركة والمنشآت ذات العلاقة

بيان	2023	2022	2021	2020	2019
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
أتعاب شركة موطن عن عقد إدارة التطوير وعمولات التسويق لمشروع مدينة البوابة الصناعية ومدفوعات بالإنابة – شركة مشيد العربية	1,306,034	1,306,034	13,848,998	أتعاب إدارة تطوير وعمولات تسويق ومدفوعات بالإنابة	م. صباح المطلق أ. حمد الموسى أ. عجلان العجلان
أتعاب شركة موطن عن عقد إدارة التطوير والتسويق لمشروع المصانع النموذجية الجاهزة - شركة موطن التشييد المحدودة	3,056,234	3,056,234	--	أتعاب إدارة تطوير وتسويق	أ. عبد العزيز بن حمد بن سعيدان
حصة الشريك في تكاليف مشروع الخمرة شركة أبناء عبد العزيز العجلان للاستثمار التجاري والعقاري	7,829,151	7,829,151	7,832,282	مصاريف التطوير	أ. عجلان العجلان
حصة الشريك في تكاليف مشروع الخمرة ومشروع ربوة المظلات – حمد بن محمد الموسى	5,866,666	5,866,666	5,959,132	مصاريف التطوير	أ. حمد الموسى
استرداد دفعة مقدمة – أتعاب محاماة تخص مشروع أرض الفؤادية - شركة تحالف الزامل القابضة	--	--	5,092,857	استرداد حصة استثمار	أ. عبد الحميد بن عبد الله الزامل
الإجمالي	18,058,085	18,058,085	32,733,269		

معايير المحاسبة المتبعة

تم إعداد القوائم المالية خلال العام المالي المنتهي في 2023/12/31 وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

سياسة توزيع الأرباح

تشتمل سياسة توزيع أرباح الشركة حسب النظام الأساسي على التالي:

أ. توزع أرباح الشركة الصافية السنوية على الوجه الآتي:

- يجنب (10%) من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة، وسيتم وقف هذا التجنب بناء على قرار الجمعية تحويل الاحتياطي إلى أرباح المبقاة نتيجة تعديل نظام الشركات.
- للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة معينة من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.
- يوزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة تعادل (5%) من رأس المال المدفوع، ويجوز للجمعية العامة توزيع نسبة أقل بناءً على توصية مجلس الإدارة، ولا يجوز للجمعية العامة أن تقرر توزيع نسبة من الأرباح تزيد عما اقترحه مجلس الإدارة.
- يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على المساهمين بناءً على تفويض لمجلس الإدارة صادر بقرار من الجمعية العامة العادية يجدد سنوياً، وفقاً للأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات المختصة.

تطبق الشركة لائحة حوكمة حسب نظامها الأساسي، ونظام الشركات الصادر من وزارة التجارة. وقد تم إعداد واعتماد لائحة مجلس الإدارة ولوائح لجنة المراجعة، ولجنة الاستثمار، ولجنة المكافآت، والترشيحات.

مجلس الإدارة

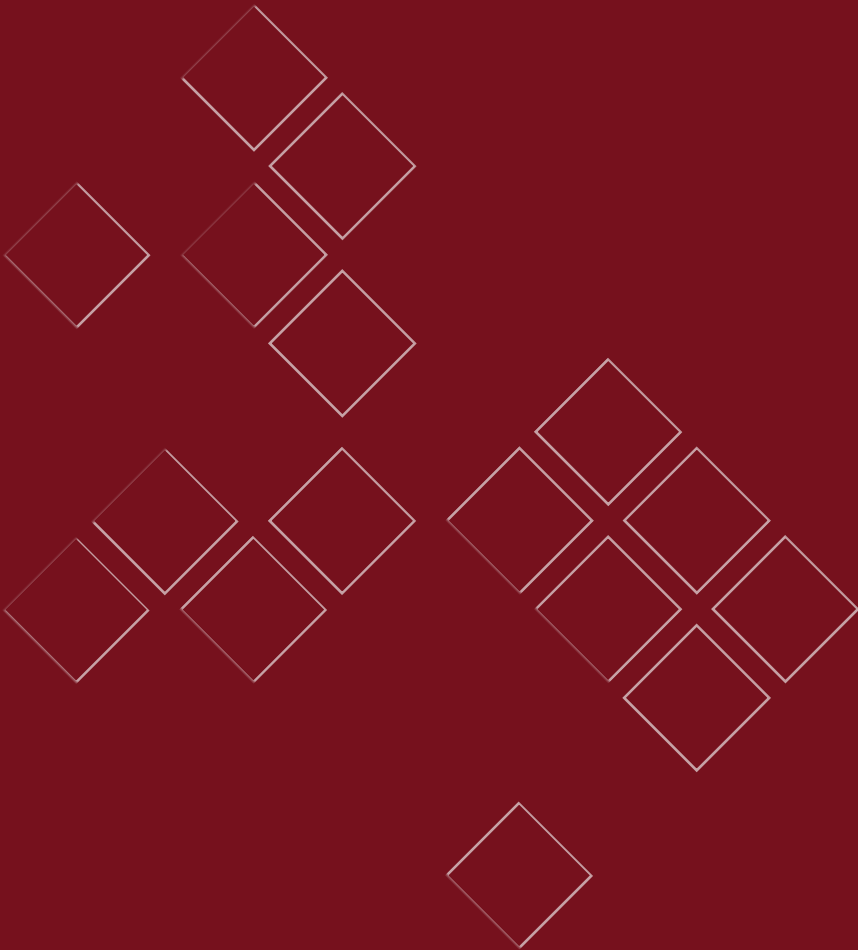
اعتمدت الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٤/٥/٢٠٢١م، تعيين أعضاء مجلس الإدارة. وعقد مجلس الإدارة خلال العام ٢٠٢٣ خمس اجتماعات، ويوضح البيان التالي تكوين مجلس الإدارة وأهم المعلومات عن عضوية أعضاء مجلس الإدارة وسجل حضورهم:

اسم العضو	التصنيف	عضوية اللجان	عدد الاجتماعات التي حضرها لمجلس الإدارة
الأستاذ / عبد الحميد بن عبد الله الزامل	غير تنفيذي	رئيس لجنة الاستثمار	5
الأستاذ / حمد بن محمد الموسى	غير تنفيذي	عضو لجنة الاستثمار	5
الدكتور/بدر بن إبراهيم بن سعيدان	مستقل		4
الأستاذ /سليمان بن سليم الحربي	مستقل		5
الأستاذ /سليمان عبدالعزيز الماجد	مستقل		5
المهندس / صباح بن المطلق	غير تنفيذي		5
الأستاذ / عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان	غير تنفيذي	عضو لجنة الاستثمار	5
الأستاذ / عبدالمحسن بن يحيى الجهيبي	غير تنفيذي	رئيس لجنة المكافآت والترشيحات	5
		عضو لجنة الاستثمار	5
المهندس /عبدالهادي بن محمد الرشيد	مستقل		5

مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة فيما يختص بالقوائم المالية

- يقر مجلس إدارة الشركة بما يلي:
- أ - تم إعداد سجلات الحسابات لشركة موطن العقارية كما في ٣١/١٢/٢٠٢٣، بالشكل الصحيح ووفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وتظهر عدالة المركز المالي من جميع النواحي الجوهرية.
 - ب - أن نظام الرقابة الداخلية أُعد على أسس سليمة ونُفذ بفاعلية.
 - ت - أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها، وأن الشركة بعون الله تمتلك القدرة والموارد اللازمة لمواصلة نشاطها وأعمالها المستقبلية.

10
حوكمة الشركة



عضويات أعضاء مجلس إدارة الشركة في الشركات الأخرى

اسم العضو	أسماء الشركاتالتي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها	الكيان القانوني	داخل / خارج المملكة
الأستاذ / عبد الحميد بن عبدالله الزامل	شركة فال ومال الاستثمارية / شركة الزامل للتنمية والتطوير القابضة / شركة عنان العقار / شركة تحالف الزامل القابضة	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
	شركة الزامل الغذائية / شركة الزامل للضيافة المحدودة / شركة مطاعم ثري لايتز السعودية / شركة مدينة القصيم السياحية / شركة العناصر الطبية / شركة الامين العالمية للاستثمار / شركة المدينة التعليمية	ذات مسؤولية محدودة	
الأستاذ / حمد بن محمد الموسى	شركة أسواق البحر الأحمر / شركة حمد محمد الموسى للمقاولات / شركة أسواق البحر الأحمر	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة
	شركة ثروات للأوراق المالية	مساهمة مقفلة	
الأستاذ / عبد المحسن بن يحيى الجبهي	صندوق ALUF للطيران		خارج المملكة
	شركة نمو المالية / شركة إسكان للتنمية والاستثمار / شركة نُزل للاستثمار والتطوير / اتحاد منافع للاستثمار التجاري / شركة السابق للاستثمار	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
	شركة نماء الثروات للاستثمار / شركة نبع الجود للاستثمار والتطوير العقاري / شركة اوقاف طارق محمد عبدالله الفوزان / شركة يغنم للتطوير والاستثمار العقاري	ذات مسؤولية محدودة	
	ALSABIQ ESCHBRON		خارج المملكة
الأستاذ / عبدالعزيز بن حمد بن سعيديان	صندوق تلال حطين / صندوق الثروات الصناعي "صندوق الرياض" / صندوق النخلة العقارية	صندوق مقفلة	داخل المملكة
	شركة حمد محمد بن سعيديان العقارية / شركة مفارزة العقارية	مساهمة مقفلة	
المهندس / صباح بن المطلق	شركة مشيد العقارية	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
	شركة الفنار / شركة المجموعة العربية للتجارة / شركة ألف للكهرباء	ذات مسؤولية محدودة	
الأستاذ / سليمان بن سليم الحربي	شركة عبر المملكة للتنمية القابضة / شركة عبر المملكة القابضة / شركة عبر المملكة العقارية / شركة صلب ستيل / شركة عبر المملكة السعودية للتجارة والصناعة والمقاولات	مساهمة مقفلة	داخل المملكة
	شركة سناف السعودية للاستثمار التجاري والتنمية العقارية/ شركة عبر المملكة للاستثمار / شركة عبر المملكة الوطنية للتعمير / شركة عبر المملكة للطاقة المحدودة / شركة نقل التخصصية العالمية محدودة / شركة درب المشاعر / شركة دروب للتطوير العمراني / شركة سكوب الوطن / شركة أسمنت المنطقة الشمالية	ذات مسؤولية محدودة	
	شركة أسمنت الشمالية - الأردن	مساهمة عامة ببورصة الأردنية	
	شركة آل سعيديان للعقارات / شركة عقارات الخليج	مساهمة مقفلة	
الدكتور/بدر بن إبراهيم بن سعيديان	شركة الديار للمجمعات السكنية / شركة تبسيط الصيانة/	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة
	شركة جرهم للتنمية والتطوير	مساهمة مقفلة	
المهندس / عبد الهادي بن محمد الرشيد	شركة عقارات للتطوير والتنمية	ذات مسؤولية محدودة	داخل المملكة
	شركة مهاره للموارد البشرية / شركة تنميات للاستثمار / شركة مزايا الخليجية للاستثمار التجاري / شركة الأهلية للاستثمارات / شركة مدارك العالمية	مساهمة مقفلة	

المكافآت والتعويضات لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة من المجلس

١. مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي ٢٠٢٣

بدل حضور جلسات	بدل حضور لجان	مكافآت	المجموع
132,000	81,000	1,800,000	2,013,000

٢.

اللجنة	بدل حضور جلسات
لجنة المراجعة	110,000
لجنة المكافأة والترشيحات	69,000
المجموع	179,000

العقوبات والجزاءات

لم يتم فرض أي عقوبة أو جزاء على الشركة من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية حتى تاريخ انتهاء السنة المالية ٢٠٢٣

اللجان التابعة لمجلس الإدارة

لجنة المراجعة

تعمل اللجنة وفق لائحتها المعتمدة، وتتولى اللجنة بشكل عام مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية فيما يتعلق بمصادقية البيانات المالية، والرقابة على المخاطر الهامة التي تواجه الشركة، والرقابة على عملية إعداد التقارير المالية ومراجعة الحسابات، وعلى أنظمة الرقابة الداخلية، والالتزام بالمتطلبات القانونية والتنظيمية، وتتكون اللجنة من أعضاء مستقلين من خارج مجلس الإدارة وهم:

الأستاذ / خالد بن محمد الخويطر - رئيس اللجنة

الأستاذ / عبد الله بن سعود العريفي - عضو

الأستاذ / عبد الكريم الشامخ - عضو

وقد عقدت اللجنة 4 اجتماعات خلال العام 2023. ومن أبرز المسؤوليات التي تتولاها لجنة المراجعة والمخاطر والالتزام ما يلي:

- تقديم توصيات إلى المجلس لترشيح مراجعين خارجيين.
- دراسة القوائم المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة.
- مراجعة لائحة عمل وخطط وأنشطة وظيفية المراجع الداخلي وتقاريره الدورية.
- مراجعة فعالية الضوابط الرقابية والرقابة الداخلية.
- تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بخصوص إدارة المخاطر.

لجنة الاستثمار

تعمل اللجنة وفق لائحتها المعتمدة، وتتولى اللجنة بشكل عام مهام مساعدة المجلس في اتخاذ القرارات فيما يوكل إليها من أعمال حسب الصلاحيات المسندة لها، وتتكون اللجنة من أعضاء من مجلس الإدارة وهم:

الأستاذ/ عبد الحميد بن عبد الله الزامل - رئيس اللجنة

الأستاذ/ حمد بن محمد الموسى - عضو

الأستاذ/ عبد المحسن بن يحيى الجبهي - عضو

الأستاذ/ عبد العزيز بن حمد بن سعيديان - عضو

الأستاذ/ عبد العزيز القبانى - عضو

ومن أبرز المسؤوليات التي تتولاها لجنة الاستثمار ما يلي:

- التوصية للمجلس باعتماد استراتيجية الشركة.
- التوصية للمجلس لاعتماد الميزانية التقديرية السنوية.
- التوصية لمجلس الإدارة على أية مسائل متعلقة بالأعمال.

لجنة المكافآت والترشيحات

تعمل اللجنة وفق لائحتها المعتمدة، وقد تشكلت بعضوية كل من:

الأستاذ/ عبد المحسن بن يحيى الجبهي - رئيس اللجنة (عضو المجلس)

الأستاذ/ فهد الزهراني - عضو (مستقل من خارج المجلس)

الأستاذ/ خالد الخضيري - عضو (مستقل من خارج المجلس)

ومن أبرز المسؤوليات التي تتولاها لجنة المكافآت والترشيحات ما يلي:

1. إعداد سياسة مكافآت وعضوية مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية.
2. المراجعة الدورية لسياسة المكافآت والعضويات وتحديثها.
3. التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، ومكافآت كبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسة المعتمدة من المجلس.
4. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء للمجلس واللجان ولماصب كبار التنفيذيين.
5. التحقق من استقلالية المستقلين وتعاض المصالح، والتحقق من تطبيق سياسات تشكيل المجلس واللجان.

التوصيات

تتضمن توصيات مجلس إدارة الشركة إلى الجمعية العامة الموقرة، الموافقة على ما يلي:

1. تقرير مراجع الحسابات بخصوص القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في 2023/12/31م.
2. القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في 2023/12/31م.
3. تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة عن عامها المالي المنتهي في 2023/12/31م.
4. تقرير لجنة المراجعة بخصوص القوائم المالية عن العام المالي المنتهي في 2023/12/31م.
5. اختيار مراجع حسابات الشركة بناءً على توصية لجنة المراجعة، لمراجعة القوائم المالية للعام المالي المنتهي في 2024/12/31م والربع الأول 2025 وتحديد أتعابه.
6. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن أعمالهم خلال العام المالي المنتهي في 2023/12/31م.
7. صرف مبلغ (2,000,000) ريال مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن عام 2023م، بواقع 200,000 ريال لكل عضو وضعف المبلغ لرئيس مجلس الإدارة، حسب المادة (21) من النظام الأساسي للشركة، وذلك وفق توصية لجنة الترشيحات والمكافآت.
8. الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة وأطراف ذات العلاقة.
9. المصادقة على ما وافقت عليه الجمعية بتاريخ 2020/11/19م على تسجيل أسهم شركة موطن العقارية بغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية بناءً على توصية مجلس الإدارة، وتفويض مجلس الإدارة بإنهاء جميع الإجراءات ذات العلاقة.
10. تحويل رصيد الاحتياطي النظامي البالغ (76,030,748) ريال سعودي كما في القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م إلى الأرباح المبقة.
11. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من بين المرشحين للدورة السادسة ولمدة ثلاث سنوات تبدأ في 2024/05/31م وتنتهي في 2027/05/30م.
12. تفويض مجلس الإدارة بإقرار توزيع أرباح مرحلية عن العام المالي 2024م وتحديد تاريخ الاستحقاق والصرف وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة ووفقاً لنظام الشركات، في حال تناسب ذلك مع وضع الشركة المالي، وتدفقاتها النقدية، وخططها التوسعية، والاستثمارية.
13. السماح لأعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمرشحين لعضوية مجلس الإدارة الذين سيتم انتخابهم بممارسة نشاط منافس لأعمال الشركة والترخيص بذلك لعام قادم.

وفي الختام، يود مجلس إدارة الشركة أن يتقدم بالشكر والتقدير للجمعية العامة للشركة، وللمؤسسات الحكومية والخاصة، ولما تلقاه الشركة من تجاوب وتعاون مثمر، مؤكداً العزم على مواصلة الجهود نحو تحقيق الأهداف المرجوة من الشركة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

مجلس الإدارة

11

القوائم المالية الموحدة

وتقرير مراجع الحسابات المستقل للسنة
المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

شركة موطن العقارية
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

شركة موطن العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

فهرس	صفحة
تقرير المراجع المستقل	-
قائمة المركز المالي الموحدة	٣
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٥
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٦
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٣٥-٧

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة موطن العقارية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة موطن العقارية "شركة مساهمة سعودية مقفلة"- والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين ("بالمجموعة")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن 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 وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١٢) المرفق بالقوائم المالية الموحدة والذي يشير إلى أنه يتضمن بند مدينون تجاريون مبلغ ١٩٢,٣ مليون ريال سعودي قيمة أرض الخمرة المعاد تصنيفها من العقارات الاستثمارية كمدىونية على مالكةا السابق والذي يتضمن على الاحداث التي تمت على القضية المقامة من قبل المجموعة ضد المالك السابق والتي تم الغاء صك التملك الخاص بها برقم ٢٢٠٢١٢٠٠٩٩٧١ من قبل محكمة الاستئناف بتاريخ ٣٠ شوال ١٤٤٠هـ الموافق ٣ يوليو ٢٠١٩م. بتاريخ ٢٤ شعبان ١٤٤٥هـ صدر حكم قضائي ابتدائي من "الدائرة المختصة بنظر الدعاوى الكبيرة في المحكمة العامة بجدة" يفيد بقبول دعوى المجموعة شكلاً ومضموناً والحكم لصالحها ببطلان تصرف البائع بنقله ملكية العقارات المملوكة من قبله لصالح احدى الشركات المملوكة، وإعادة ملكية تلك العقارات لصالحه، وبناءً على ذلك سيتم لاحقاً استكمال الإجراءات النظامية لبيع العقارات المذكورة في المزاد العلني عن طريق الجهات المختصة لتستوفي المجموعة قيمة السند التنفيذي. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو 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 المسؤولين عن الحوكمة أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة موطن العقارية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

● تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى 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 الجوهرى 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 انظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

● تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

● التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، 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 ظروفأً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.

● تقييم العرض العام وهيكـل ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما في ذلك الافصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

● الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية الخاصة باستثمار المجموعة في الشركات التابعة لإبداء رأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

التقرير عن المتطلبات النظامية والتنظيمية

كذلك وفقاً لمتطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، نفيد أنه استناداً الى المعلومات التي توفرت لنا، فقد تبين لنا وقوع الشركة في مخالفة لأحكام نظام الشركات، ليس لها تأثير جوهرى على القوائم المالية الموحدة تمثلت فيما يلي:

- أظهرت القوائم المالية الموحدة للمجموعة رصيد المساهمين مدين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بمبلغ ١,١٤٩,٢٩٩ ريال سعودي (إيضاح ١١) وذلك بما يخالف احكام نظام الشركات.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



لنا

محمد بن فرحان بن نادر
ترخيص رقم ٤٣٥
الرياض، المملكة العربية السعودية
١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٤م)

شركة موطن العقارية

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
ممتلكات وآلات ومعدات، صافي	٥	٥٥٧,٧٤٣,٩٢٧
عقارات استثمارية، صافي	٦	١,١٩٣,٠٤٥,٨١٢
استثمارات في شركات زميلة	٧	٥٠,٤٣٠,٢٨٣
حق استخدام أصول، صافي	٨	٦,٥٨٤,٦٦٦
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	٤٦,٣٠٧,٠٥٨
مجموع الموجودات غير المتداولة	١,٧٦٩,٨٨٦,٤٨٦	١,٨٥٤,١١١,٧٤٦
الموجودات المتداولة		
مساهمات عقارية	١٠	٨١٧,٤١٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	١١	٣٣,٠٠١,٦٩٥
ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	١٢	٢٠٩,٣٦٨,١٨٤
نقد لدى البنوك		٢٤,٨٤٥,٩٧٧
مجموع الموجودات المتداولة	٤٢٣,٦٨٣,٦٤٩	٢٦٨,٠٣٣,٢٦٦
مجموع الموجودات	٢,١٩٣,٥٧٠,١٣٥	٢,١٢٢,١٤٥,٠١٢

حقوق الملكية والمطلوبات

حقوق الملكية

١ رأس المال
١٣ أسهم الخزينة
١٤ احتياطي نظامي
٩ احتياطي اعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أرباح مبقاة

مجموع حقوق الملكية

المطلوبات

المطلوبات غير المتداولة

٨ إلتزامات عقود إيجار- الجزء غير المتداول
١٥ تمويل مرائب طويلة الأجل- الجزء غير المتداول
١٦ قرض صندوق التنمية الصناعي- الجزء غير المتداول
١٧ الإلتزامات منافع الموظفين
١٨ ذمم دائنة – مبالغ محتجرة للمقاولين

مجموع المطلوبات غير المتداولة

المطلوبات المتداولة

٨ إلتزامات عقود إيجار- الجزء المتداول
١٨ ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٥ تمويل مرائب طويلة الأجل- الجزء المتداول
١٦ قرض صندوق التنمية الصناعي- الجزء المتداول
١٩ تسهيلات تمويل قصيرة الأجل
٢٠ مخصص الزكاة

مجموع المطلوبات المتداولة

مجموع المطلوبات

مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

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

الربح او الخسارة	إيضاح	٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي
الإيرادات	٢٧,٢١	١٥٢,٢٧١,٣٦٩	١١٥,٣٣١,٧٠٦
تكلفة الإيرادات	٢٧,٢٢	(١٠١,٧٨٧,٩٧٥)	(٧٩,٦٥٠,٢٠٢)
مجم الربح		٥٠,٤٨٣,٣٩٤	٣٥,٦٨١,٥٠٤
ارباح بيع عقارات استثمارية	٦	٧٦,٨٠٨,٤٥٤	١٢,٤٤٦,٤٠٦
مصاريف عمومية وإدارية	٢٣	(٣٢,٠٧٤,٠٤٨)	(١٨,١٦٠,١٨٤)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	١٢	(٤,٠٤٧,٧٩٦)	(١,٦٥٢,٥٤١)
صافي الربح من العمليات الرئيسية		٩١,١٧٠,٠٠٤	٢٨,٣١٥,١٨٥
حصة المجموعة من نتائج اعمال الشركات الزميلة	٧	٨,٤٥٨,٣١١	٣٩,٦٨٠,٧٣٤
تكاليف تمويلية	٢٤	(٤٦,٦٧٦,٨٢٧)	(٢٩,٣٥٧,٢٣٠)
إيرادات أخرى، صافي	٢٥	٧,٠٢٤,٩٩٠	٣٠,٠٣٧
صافي ربح السنة قبل الزكاة		٥٩,٩٧٦,٤٧٨	٣٨,٦٦٨,٧٢٦
الزكاة	٢٠	(٦,٤٠٤,٥٢٣)	(٥,٧٦٠,١٥٥)
صافي ربح السنة		٥٣,٥٧١,٩٥٥	٣٢,٩٠٨,٥٧١
الدخل الشامل الآخر			
بنود لا يتم اعادة تصنيفها لاحقاً الى قائمة الربح او الخسارة الموحدة	١٧	٥٦,٥٩٥	١٨٦,٢٧٠
اعادة قياس التزامات منافع الموظفين			
ارباح غير محققة من اعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٩	٤١٦,٧٦٤	-
إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة		٤٧٣,٣٥٩	١٨٦,٢٧٠
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٥٤,٠٤٥,٣١٤	٣٣,٠٩٤,٨٤١
ربحية السهم	٢٦		
نصيب السهم الأساسي في صافي ربح السنة		٠,٤٩	٠,٣٠
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		١٠٩,٩٥٥,٠٠٠	١٠٩,٩٥٥,٠٠٠

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

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

المجموع	أرباح مبقاة	احتياطي اعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	احتياطي نظامي	اسهم الخزينة	رأس المال
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,١٤٨,٥٨٠,٥٢٤	(١٧,٩٨٥,٠٦١)	-	٦٧,٠١٥,٥٨٥	(٤٥٠,٠٠٠)	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٢,٩٠٨,٥٧١	٣٢,٩٠٨,٥٧١	-	-	-	-
١٨٦,٢٧٠	١٨٦,٢٧٠	-	-	-	-
٣٣,٠٩٤,٨٤١	٣٣,٠٩٤,٨٤١	-	٣,٢٨٥,١٣٧	-	-
-	(٣,٢٨٥,١٣٧)	-	٧٠,٣٠٠,٧٢٢	(٤٥٠,٠٠٠)	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
١,١٨١,٦٧٥,٣٦٥	١١,٨٢٤,٦٤٣	-	-	-	-
٥٣,٥٧١,٩٥٥	٥٣,٥٧١,٩٥٥	-	-	-	-
٤٧٣,٣٥٩	٥٦,٥٩٥	٤١٦,٧٦٤	-	-	-
٥٤,٠٤٥,٣١٤	٥٣,٦٢٨,٥٥٠	٤١٦,٧٦٤	-	-	-
-	(٥,٧٣٠,٠٢٦)	-	٥,٧٣٠,٠٢٦	-	-
(٥٤,٩٧٥,٠٠٠)	(٥٤,٩٧٥,٠٠٠)	-	-	-	-
١,١٨٠,٧٤٥,٦٧٩	٤,٧٤٨,١٦٧	٤١٦,٧٦٤	٧٦,٠٣٠,٧٤٨	(٤٥٠,٠٠٠)	١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م

صافي ربح السنة

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل للسنة

المحول الى الاحتياطي النظامي

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

صافي ربح السنة

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل للسنة

المحول الى الاحتياطي النظامي

توزيعات أرباح (إيضاح ٣١)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

صافي ربح السنة قبل الزكاة

تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:

حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركات الزميلة

استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات

استهلاك عقارات الاستثمارية

المكون من التزامات منافع الموظفين

فروقات زكوية

رد مخصص الزكاة

استهلاك حق استخدام أصول

المكون من مخصص خسائر انتمائية متوقعة

الربح المحقق من بيع عقارات استثمارية

خسائر استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

تكاليف التمويل

التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:

ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

ذمم دائنة – مبالغ محتجزة للمقاولين

مستحق من اطراف ذات علاقة

مساهمات عقارية

النقد الناتج من العمليات

المسدد من تكاليف التمويل

المسدد من الزكاة

المسدد من التزامات منافع الموظفين

صافي النقد (المستخدم في)/ المتوفر من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

المدفوع لشراء ممتلكات وآلات ومعدات

المدفوع لشراء عقارات استثمارية

المحصل من بيع عقارات استثمارية

اضافات على الاستثمار في الشركة الزميلة

توزيعات ارباح مستلمة من الشركة الزميلة

صافي النقد المتوفر من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

المحصل من تمويل مرابحات طويلة الأجل

المسدد من تمويل مرابحات طويلة الأجل

المحصل من قرض صندوق التنمية الصناعي

المسدد من قرض صندوق التنمية الصناعي

المسدد من تسهيلات تمويل قصيرة الأجل

المسدد من التزامات عقود الإيجار

توزيعات أرباح نقدية

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي التغير في النقد لدى البنوك

النقد لدى البنوك في بداية السنة

النقد لدى البنوك في نهاية السنة

المعاملات غير النقدية

المحول من مشاريع تحت التنفيذ الى مياثي وأراضي

اضافات حق استخدام أصل مقابل التزامات عقود الإيجار

المحول من/ الى تسهيلات طويلة الأجل الى قروض قصيرة الأجل

تكاليف تمويل مرسمة على عقارات استثمارية

المحول من تكاليف تمويل الى قروض قصيرة الأجل

المحول من رصيد مستحق من أطراف ذات علاقة الى الاستثمار في شركة زميلة

المحول من عقارات استثمارية الى عقارات معدة للبيع وتحت التطوير

اضافات استثمارات مالية مقابل ذمم مبيعات عقارات استثمارية

استخدام توزيع الارباح وتخفيض رأس المال في سداد رصيد دائن لشركة زميلة

المحول من دفعات مقدمة الى استثمارات في شركة زميلة

إضافات على الاستثمار في الشركات التابعة مقابل الطرف ذو العلاقة

١ - التكوين والنشاط

شركة موطن العقارية ("موطن") هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في مدينة الرياض، في المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٤١١٩٣ بتاريخ ٢٣ ذو القعدة ١٤٢٨هـ (الموافق ٣ ديسمبر ٢٠٠٧م)

تزاول المجموعة نشاط الإنشاءات العامة للمباني السكنية الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق ،،، الخ الإنشاءات العامة للمباني الحكومية إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) إدارة وتاجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية) الوساطة العقارية أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

إن عنوان المركز الرئيسي للمجموعة في الرياض، طريق الدائري الشمالي، الرياض ١١٤٣٣، المملكة العربية السعودية. بلغ رأس مال الشركة القابضة مبلغ ١,١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم مقسم الى ١١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي.

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م على نتائج أعمال الشركة وسجلها الفرعي كما يلي:

اسم الفرع	رقم السجل	المدينة	النشاط
شركة موطن العقارية	١٠١٠٤٦٣٠٩٦	الرياض	القيام بأعمال المقاولات العامة للمباني والانشاءات العامة وتنفيذ مشاريع البناء والتشييد ومشاريع البنية التحتية وغيرها من المشاريع الانشائية المختلفة والطرق والشوارع الرئيسية والفرعية والجسور والأنفاق وأعمدة الإنارة وصيانتها وأعمال المياه والصرف الصحي وتصريف السيول وأعمال الري وأعمال توريد وتركيب المباني الحديدية بجميع أنواعها.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة:

رقم السجل التجاري	نسبة الملكية	البيان	المدينة	النشاط
١٠١٠٣٢١٤٠٨	١٠٠٪	شركة توق الدار	الرياض	الإنشاءات العامة للمباني السكنية الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق ،،، الخ الإنشاءات العامة للمباني الحكومية إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع ترميمات المباني السكنية والغير سكنية.
١٠١٠٣٥٥٥٨١	١٠٠٪	شركة موطن الضيافة	الرياض	الإنشاءات العامة للمباني السكنية الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق ،،، الخ.

٢ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

٢-١ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ومتطلبات الانظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

٢-٢ إعداد القوائم المالية الموحدة

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

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٢-٤ 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 وشركتها 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 بالمجموعة. يتم توحيد الشركات التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة ولحين التوقف عن ممارسة تلك السيطرة. تقوم المجموعة باستخدام طريقة الشراء للحاسبة 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 المجموعة 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 الملكية 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.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٢-٥ فقدان السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركات التابعة يتم إستبعاد الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية ويتم الإعتراف بأية أرباح أو خسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وأي حصص يتم الاحتفاظ بها يتم الإعتراف بها بالقيمة العادلة عندما يتم فقدان السيطرة.

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 ٢٠٢٣م. قدرت الشركة أن هذه التعديلات ليس لها أثر على القوائم المالية الموحدة 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 مستخدمي 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 المبني، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاصعة للضريبة.

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

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد:

فيما يلي قائمة المعايير والتفسيرات الصادرة التي يتم تطبيقها في المستقبل. وتعزز 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 للفترات 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 ٢٠٢٤م
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 المجموعة والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة.	١ يناير ٢٠٢٤م
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 ٢٠٢٤م
المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة ١ "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة".	يتضمن هذا المعيار إطارا أساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول جميع المخاطر والفرص الجوهرية المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة.	١ يناير ٢٠٢٤م 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 ٢٠٢٤م يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة:

استخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساسا لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادر ها. 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 والآلات والمعدات

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

شركة موطن العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

استخدام الأحكام والتقديرات (تتمة)

- تقدير الأعمار الانتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد الاخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل او الاستهلاك العادي. تقوم الادارة بمراجعة دورية للأعمار الانتاجية المقدرة سنويا وطريقة الاستهلاك للتأكد من ان طريقة وفترات الاستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للممتلكات للتطوير والبيع

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

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

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

- انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتخفض 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 ناقصا تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحث لأصول متطابقة أو أسعار سوق لأصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصا 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.

- الانخفاض في قيمة الأصول المالية غير المشتقة

تعترف المجموعة ببذلات الخسارة حسب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، مثل الذمم التجارية المدينة. تقوم المجموعة بتقييم الخسائر المستقبلية للائتمان حسب نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. 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 أيضا 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 للأصول والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الأصول أو الالتزامات بقيمتها العادلة فانه 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 القيمة العادلة وتؤخذ مدخلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكنا، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكنا فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الاعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيرات 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 تغير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي موحد.

الغاء الاعتراف

تقوم المجموعة بالغاء 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 المجموعة بتحويل أو قيامها بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن المجموعة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها. أما في حالة احتفاظ المجموعة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن المجموعة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

شركة موطن العقارية

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 اقتنائُها 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 اقتنائُها 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".

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل او المدفوع لتسوية التزام في معاملة منظمة بين الاطراف في السوق في تاريخ القياس بغض النظر عما اذا كان هذا السعر يمكن ملاحظته مباشرة او تقديرية باستخدام اسلوب تقييم اخر.

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات او المطلوبات تأخذ بعين الاعتبار الافتراضات التي قد يستخدمها الاطراف في السوق عند تسعير الأصل او الالتزام لتحقيق افضل فائدة اقتصادية لديهم.

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في عين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من أفضل استخدام او من خلال بيعه الى طرف اخر في السوق للإستخدام الامثل.

تستخدم المجموعة اساليب التقييم المناسبة في الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المدخلات القابلة للملاحظات ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

لغرض اعداد التقرير المالي، وتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والافصاح عنها تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي:

المستوى ١: الاسعار المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الاداة (اي بدون تعديل او اضافة).

المستوى ٢: الاسعار المعلنة في الاسواق النشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة او طرق تقييم اخرى تستند فيها جميع المدخلات الهامة الى بيانات السوق القابلة للملاحظة.

المستوى ٣: تقنيات التقييم التي لا تستند اليها اي مدخلات هامة على بيانات السوق للملاحظة.

ولتحديد القيمة العادلة للعقارات يتم التوصل الى التقييمات داخليا باستخدام الخبرة الذاتية لادارة المجموعة والمعرفة بالموقع مع المعاملات المماثلة المسجلة في المنطقة المحيطة للمعاملات غير المرتبطة بمعاملات المجموعة. تقوم المجموعة أيضاً بإشرارك خبراء تقييم عقاري مستقلين من طرف ثالث باستخدام طرق تقييم معترف بها لتقييم العقارات حيثما كان ذلك ممكنا وعلميّا . وقد تم التوصل الى القيمة العادلة باستخدام هذه المنهجيات التي تم الافصاح عنها كنسبة مئوية (%) من صافي الربح على التكلفة الدفترية.

تقوم المجموعة ايضاً بتقدير القيمة العادلة لإستثماراتها العقارية والعقارات التطويرية باستخدام طريقة التكلفة و طريقة العائد الداخلي وطريقة رسملة الدخل بموجب طريقة معدل العائد الداخلي وتقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات مع الاخذ في الاعتبار التدفقات المستقبلية للدخل وتكاليف التطوير وجميع التكاليف المتعلقة مباشرة بما في ذلك تكاليف التمويل ومخاطر السوق والربح المستهدف. تتم مراجعة هذه الافتراضات والتقديرات بشكل دوري بناء على ظروف السوق القائمة في نهاية كل فترة تقرير، للوصول الى معدل العائد الداخلي المستهدف.

وفق طريقة الرسملة، يتم استقراء الايرادات المستحقة بموجب اتفاقيات التأجير الحالية للوصول الى ايرادات التأجير المستقبلية المتوقعة والتي يتم رسملتها بأسعار مناسبة تعكس ظروف سوق الإستثمار في تواريخ التقييم.

تعتمد تقديرات التدفقات المستقبلية للمجموعة من عمليات التأجير على افتراضات معينة وتخضع لتقلبات السوق وعدم التأكد ويمكن ان تختلف جوهرياً عن النتائج العقلية. أن غياب السوق المتطورة والنشطة يؤدي الى درجة أكبر من عدم اليقين والتقلب في التقييم العادل المقدر للعقارات الإستثمارية مما هو موجود في سوق اكثر نشاطاً.

العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية بشكل أساسي من المشاريع المنجزة (بما في ذلك العقارات والأراضي المطورة المحتفظ بها لغرض ارتفاع قيمتها على المدى الطويل) والمشاريع قيد التطوير (بما في ذلك المشاريع العقارية قيد الإنشاء، والمشاريع العقارية قيد التطوير، والأراضي التي تنتظر التطوير). يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية للحصول على التأجيرات و أو لزيادة قيمتها أو كليهما، بدلاً من بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية أو الاستخدامات في الإنتاج أو في الأغراض الإدارية. تتضمن المشاريع قيد التطوير أو الانتظار للبدء في التطوير. لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية العادية. يتم الاعتراف بالعقارات الإستثمارية مبدئيا بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، يتم رسملة جميع تكاليف التطوير (التصميم والتطوير وتكلفة الموظفين) والتي تعزى مباشرة إلى حيازة أو تطوير العقارات للوصول للتكلفة الاجمالية.

شركة موطن العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)	
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن البيع أو استبعاد العقارات الاستثمارية التي تمثل الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية في قائمة الربح والخسارة الموحدة في الفترة التي يتم فيها البيع أو الاستبعاد باستثناء تلك المتعلقة بترتيبات البيع وإعادة التأجير .

إن نسب الإستهلاك السنوية للبنود الرئيسية لهذه العقارات الإستثمارية هي كالتالي:

البيان	نسبة الاستهلاك
المباني	٣,٣٣٪
العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير	

يتم قياس جميع العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير مبدئياً 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، بدلا 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 الى موقعها وحالتها الحالية. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع مقدر ناقصا جميع تكاليف مقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكبدها.

يتم تقييم القيمة القابلة للتحقق للعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير من خلال الرجوع الى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للاستبعاد والقيمة القابلة للاسترداد للعقار في تاريخ التقرير وفقا للطريقة المخططة للاستبعاد. ويتم تقييم القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخليا من قبل المجموعة في ضوء معاملات السوق الاخيرة.

يتم تقييم سعر البيع لقطع الاراضي بالرجوع لاسعار السوق في تاريخ التقرير للعقارات المماثلة بعد تعديل الفروق في الموقع والمساحة والحالة التطويرية والجودة باستخدام مقييم تتوفر فيه الاستقلال عن المجموعة ولديه مؤهلات مهنية معترف بها وذات علاقة ولديه خبرة حديثة في موقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. يتم خصم التكاليف المقدرة لاتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل الى القيمة القابلة للتحقق.

تصنيف العقارات

يتم تصنيف عقارات المجموعة كعقارات استثمارية أو عقارات معدة للبيع وتحت التطوير. تقوم الادارة باتخاذ العديد من الاجراءات والاحكام لتحديد ما إذا كان العقار مؤهلا كعقارات استثمارية محتفظ بها للحصول على الإيجارات و/ أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو كليهما أو انها لا تستخدم هذه العقارات لتوليد إيرادات المبيعات من خلال العمليات التجارية المعتادة. تتكون العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير من مشاريع مباني وانشاءات مكتملة، ومشاريع مباني تحت الانشاء، وأراضي مطورة ومشاريع أراضي تحت التطوير بالإضافة إلى أراضي تنتظر التطوير التي يتم تحديدها للبيع في سياق الأعمال العادية بشكل أساسي. وعند النظر في تقدير التصنيف المناسب تأخذ الإدارة بالإعتبار الإستخدام المقصود للممتلكات.

عندما تقوم الادارة بتقييم أن بعض الإستثمارات العقارية سيتم استبعادها كجزء من التشغيل الاعتيادي للأعمال، يتم تحويل تكاليفها الدفترية الى العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير لاستكمال عمليات التطوير والتحويل بالصورة النهائية.

التحويلات اللاحقة العقارات الاستثمارية

الإستثمارات العقارية هي حصص في الاراضي أو المباني المحتفظ بها للاستثمار المحتمل وليس للبيع في سياق الاعمال الاعتيادية تقوم الادارة بتقييم الاستخدام المقصود لعقاراتها على اساس مستمر وتلخص المحفظة في كل تقرير.

عندما يحدد تقييم الادارة الدوري اي تغيير في استخدام عقار تم تصنيفه سابقا كإستثمارات عقارية. يتم تحويل تكلفة نقلها الى العقارات المعدة للبيع او قيد التطوير لمزيد من التطوير والتحويل النهائي في اطار النشاط الاعتيادي للأعمال. عند اعادة تقييم الاستخدام المقصود تنتظر الادارة في فترة الاحتفاظ، وامكانية زيادة قيمتها، والانشطة الانتاجية ذات الصلة حول هذه الممتلكات، والحاجة الى مزيد من التطوير لجعل العقار جاهزاً للبيع .يتم التحويل الى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويدل على ذلك انتهاء فترة اشغالها من قبل المالك او بدء عقد التأجير التشغيلي. تتم التحويلات من الإستثمارات العقارية عندما يكون هناك تغير في الاستخدام المقصود الذي يتضح ببدء تشغيل المالك او بدء التطوير بقصد البيع.

ممتلكات وآلات ومعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد طرح قيمة الاستهلاكات المتراكمة. وخسائر الإنخفاض في القيمة إن وجد، وتعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيراديه أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات عليها على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت ولا يتم احتساب استهلاك للأراضي. تطفأ تحسينات المباني المستأجرة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر لإنتاجي للتحسينات أو فترة الإيجار أيهما أقصر. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد.

إن نسب الاستهلاك السنوية للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي كالتالي:

البيان	النسبة
مباني	٣,٣٪
آلات ومعدات	٣,٣٪
أثاث والتجهيزات	٢٠٪
أدوات مكتبية وحاسب آلي	٢٠٪
برامج وأنظمة	٣,٣٣٪
مساعد وأجهزة	٣,٣٪

شركة موطن العقارية

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات

تقوم المجموعة بتاريخ كل مالي موحد بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات 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 الاصل، 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 الاصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

معاملات أطراف ذات علاقة

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 بالمجموعة التي تعد قوائمها المالية الموحدة:

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

٢) له تأثير جوهرى على المجموعة التي تعد قوائمها المالية الموحدة.أو

٣) هو عضو في الإدارة العليا للمجموعة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الام للمجموعة التي تعد قوائمها المالية الموحدة.

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

١) إن المنشأة والشركة 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 للمجموعة الأخرى (أو مجموعة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في المجموعة تكون المجموعة الأخرى عضوا 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) تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).

٦) يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) '١' له تأثير جوهرى على المجموعة أو يكون عضوا في الإدارة العليا في المجموعة (أو الشركة الأم).

٧) تقدم الشركة أو أي عضو في المجموعة منها جزءا من خدمات موظفي الإدارة العليا للمجموعة التي تعد قوائمها المالية الموحدة أو إلى الشركة الأم للمجموعة التي تعد قوائمها المالية الموحدة.

الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة

الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي تملك المجموعة فيها تأثيرا جوهريا 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) وتقيد 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 تتكدب المجموعة التزامات قانونية أو تعاقدية أو إذا دفعت أي مبالغ نيابة عن المجموعة المستثمر فيها.

الأدوات المالية

يتم الإعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية أو إصدارها (بخلاف الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأول. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والمطلوبات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة 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 الربح أو الخسارة، والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات المالية المقيمة 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 ان 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.

شركة موطن العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)	شركة موطن العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

أولاً : الموجودات المالية (تتمة)

أ) الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما تكون مقتناة لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك ويتم 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 المقيمة 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 المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتركمة 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 الربح أو الخسارة نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح استثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند نشوء حق للمجموعة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات وتثبت 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 قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة ولا يتم إعادة تصنيفها ابدا إلى 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 المطفأه وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية 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 القروض والذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تقوم المجموعة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو إنتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

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 المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءا 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.

النقد لدى البنوك

يتمثل النقد لدى البنوك في النقد لدى 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 قائمة المركز المالي الموحدة.

أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لاتتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الجمعية العامة للشركة، تظهر أسهم الخزينة بالتكلفة.

القروض

يتم الإعتراف بالقروض مبدئياً بسعر المعاملة (أي القيمة الحالية لمبالغ النقدية المستحقة لجهات التمويل، بما في ذلك تكاليف المعاملة). يتم قياس القروض بالتكلفة المطفأة.

التزامات منافع الموظفين

تعويضات نهاية الخدمة

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة تكلفة الوحدة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الاكتوارية في قائمة المركز المالي الموحدة في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل الآخر للفترة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في قائمة الدخل الشامل الآخر ضمن الأرباح المبقة فوراً ولا يتم إعادة إدراجها ضمن الربح أو الخسارة الموحدة.

مزايا التقاعد

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

شركة موطن العقارية

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التزامات منافع الموظفين (تتمة)

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.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

ضريبة القيمة المضافة

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

- 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 للنفود 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.

مخصص الزكاة

إن الزكاة التقديرية إلتزام على المجموعة ويتم استدراكها في القوائم المالية الموحدة المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وفقا لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديريا 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.

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.

مكافآت أعضاء مجلس الادارة

وفقا للمعايير الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، يتم تسجيل مكافاة اعضاء مجلس الادارة من خلال قائمة الربح او الخسارة الموحدة.

عقود الإيجار

أ) المجموعة كمستأجر

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

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

عقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود التأجير ذات القيمة المنخفضة

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

ب) المجموعة كمؤجر

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

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معاملات البيع وإعادة الاستئجار

إذا قامت المجموعة (البائع المستأجر) بنقل أصل إلى شركة أخرى (المشتري المؤجر) وتم إعادة استئجار هذا الأصل مرة أخرى من المشتري المؤجر، فيجب على كل من البائع المستأجر والمشتري المؤجر المحاسبة عن العقد وفقاً لما يلي:

تقييم ما إذا كانت عملية نقل الأصول هي عملية بيع

حيث يجب على المنشأة تطبيق المتطلبات الخاصة بتحديد توقيت استيفاء واجب الأداء والواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ لتحديد ما إذا كان نقل الأصل يتم المحاسبة عنه على أنه عملية بيع لذلك الأصل.

نقل الأصل هو عملية بيع

إذا استوفت عملية نقل الأصل من البائع المستأجر المتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ للمحاسبة عنها على أنها عملية بيع للأصل:

(أ) يجب على البائع المستأجر قياس أصل حق الاستخدام الناشئ عن إعادة الاستئجار بالجزء من المبلغ الدفترى السابق للأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع المستأجر. وبناء عليه، يجب على البائع المستأجر أن يثبت فقط مبلغ أي مكسب أو خسارة متعلقة بالحقوق المنقولة للمشتري المؤجر.

(ب) يجب على المشتري المؤجر المحاسبة عن شراء الأصل بتطبيق المعايير المنطبقة عليه، والمحاسبة عن عقد الإيجار بتطبيق متطلبات المحاسبة الخاصة بالمؤجر الواردة في هذا المعيار.

إذا كانت القيمة العادلة لعوض بيع الأصل لا تساوي القيمة العادلة للأصل، أو إذا كانت دفعات الإيجار ليست وفقاً لأسعار السوق، فيجب على المنشأة إجراء التعديلات الآتية لقياس متحصلات البيع بالقيمة العادلة:

(أ) يجب المحاسبة عن أي شروط أقل من شروط السوق على أنها دفعة مقدمة من دفعات الإيجار.

يجب المحاسبة عن أي شروط أعلى من شروط السوق على أنها تمويل إضافي مقدم من المشتري المؤجر للبائع المستأجر.

نقل الأصل ليس عملية بيع

إذا لم تستوفي عملية نقل الأصل من جانب البائع المستأجر متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ للمحاسبة عنها على أنها عملية بيع الأصل.

(أ) يجب على البائع المستأجر الاستمرار في إثبات الأصل المنقول، ويجب عليه إثبات التزام مالي يساوي متحصلات النقل. ويجب عليه المحاسبة عن الالتزام المالي بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

(ب) لا يجوز للمشتري المؤجر إثبات الأصل المنقول، ويجب عليه إثبات أصل مالي يساوي متحصلات النقل. ويجب عليه المحاسبة عن الأصل المالي بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

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 يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الاداء في العقد: التزام الاداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات الى العميل.

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

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

الخطوة ٥: اثبات الإيرادات متى (أو عندما) تفي المجموعة بالتزام الاداء.

إذا كان العرض المتعهد به في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً تقوم المجموعة بتقدير العرض الذي سوف يكون للمجموعة حق فيه في مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها الى العميل.

يمكن أن يتغير مبلغ العرض نظراً للحسومات أو التخفيضات أو رد المبالغ أو الاستحقاقات للشراء المستقبلي أو الامتيازات السعريّة أو الحوافز أو مكافآت الإدارة أو الغرامات أو البنود المشابهة. ويمكن أن يتغير العرض المتعهد به إذا كان حق المجموعة يتوقف على وقوع أو عدم وقوع حدث مستقبلي.

شركة موطن العقارية

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

٤- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بيع العقارات

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

-امتلاك المجموعة حق حالي في الدفع مقابل الأصل.

-امتلاك العميل صك قانوني للأصل.

- قيام المجموعة بتحويل الحيازة الفعلية للأصل.

-امتلاك العميل للمخاطر والمنافع الجوهرية الناتجة عن ملكية الأصل.

- قبول العميل للأصل.

إيرادات التأجير

يتم إثبات الإيرادات الناتجة من تأجير وتشغيل الممتلكات عند تقديم الخدمة ويتم إحتساب الإيراد عن المدة التي تخص الفترة المالية بطريقة القسط الثابت طيلة فترة التأجير .

إيجارات التشغيل

يتم اثبات إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، بالصافي بعد الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بطريقة القسط الثابت، باستثناء إذا كان الأساس البديل أكثر تمثيلاً للنمط الذي يتم بموجبه تقليص المنافع المستخلصة من الأصل المؤجر.

إيرادات أخرى

يتم اثبات الإيرادات الأخرى عند تحققها .

المصاريف

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكلفة الإيرادات وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي. ويتم توزيع المصاريف، إذا دعت الحاجة لذلك، بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات على أساس ثابت.

الالتزامات المحتملة

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

المعلومات القطاعية

يعتبر القطاع جزء أساسي من المجموعة يقوم ببيع أو بتقديم منتجات أو خدمات معينة (قطاع اعمال) او يقوم ببيع أو 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.

تكاليف التمويل

ترسمل تكاليف الإقتراض، 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 الإقتراض الأخرى كافة ضمن المصاريف في الفترة التي تتكبد بها. وتتألف تكاليف الإقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة عند إقتراض الأموال.

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 أوالخسارة الموحدة.

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

٦ - العقارات الاستثمارية، صافي

يشتمل بند العقارات الاستثمارية في الأراضي المحتفظ بها لتنمية رأس مال المجموعة على المدى البعيد، بالإضافة إلى قيام المجموعة بإستئجار الأراضي من أطراف خارجية وإنشاء المباني عليها لغرض تأجيرها وتحقيق إيرادات تأجيرية من تلك العقارات.

عقارات استثمارية للتأجير			
اجمالي عقارات		الأراضي	
استثمارية	المباني	ريال سعودي	ريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الإجمالي	مشاريع تحت التفتيش	مشاريع تحت التفتيش	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٢٢٢,١٨٤,٦٣٦	٨٩٩,٩٥٣,٩١٥	٣٢٢,٢٣٠,٧٢١	٢١٦,٥٦٥,١١٠
٣٥,٨٧٧,٨٠٢	٣٥,٨٧٧,٨٠٢	-	-
-	(٨٧,٧٤٤,٤٨٠)	٨٧,٧٤٤,٤٨٠	٣٦,٢٩٠,٥٣٠
(١٨٦,٠٨٢,٤٠١)	-	(١٨٦,٠٨٢,٤٠١)	(٧٧,٤٥١,٥٠٠)
(١٧٠,٠٣١,٦٦٧)	(١٠,٩٨٣,٢١٣)	(١٥٩,٠٤٨,٤٥٤)	(٩٤,٥٠٤,٦٤١)
٩٠١,٩٤٨,٣٧٠	٨٣٧,١٠٤,٠٢٤	٦٤,٨٤٤,٣٤٦	-

الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م	٢٩,١٣٨,٨٢٤	٢٩,١٣٨,٨٢٤	-
إضافات خلال السنة	٣,٩٤٠,٤٧٢	٣,٩٤٠,٤٧٢	-
محول إلى عقارات استثمارية للتأجير	-	-	-
المحول إلى الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح ٥)	(١٨,٠٩٢,٥٧٩)	(١٨,٠٩٢,٥٧٩)	-
استبعادات خلال السنة	(٢,٧٨٧,٦٧٢)	(٢,٧٨٧,٦٧٢)	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	١٢,١٩٩,٠٤٥	١٢,١٩٩,٠٤٥	-

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

- بلغت قيمة العقارات الاستثمارية المرهونة للبنوك كضمان مقابل تسهيلات التمويل المصرفية والمنتمية في قيمة الأراضي وتكاليف التطوير ٥٨٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٨٥٠,٩ مليون ريال سعودي) بالإضافة لسندات لأمر. (إيضاح ١٩,١٦١٥).

- تضمنت الإضافات تكاليف التمويل المرسلة خلال السنة بمبلغ ٢٦,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٥ مليون ريال سعودي).

- يتصل المبلغ المحول من المشاريع تحت التطوير إلى عقارات استثمارية للتأجير في قيمة أراضي ومباني مشروع المصانع الجاهزة والذي تم افتتاحه لممارسة نشاط الشركة الإعتيادي بلغت قيمة المشاريع الممولة إلى العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ٨٧,٧٤٤,٤٨٠ ريال سعودي. (٢٠٢٣م: ١٨,٣٩٠,٣٥٣ ريال سعودي). إضافة إلى أنه خلال عام ٢٠٢٣م أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء عقار مع خيار الشرط مع شركة الإمداد الثانية العقارية يقضي ببيع تلك المصانع الجاهزة عدد ٧٢ مصنع وقطع الأراضي القائمة تلك المصانع عليها والبالغة تكلفتها مجتمعة ١,٠٦٠,٧٨٢ ريال سعودي بمبلغ ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مع بند إعادة التأجير من المشتري بقيمة إيجارية سنوية بمبلغ ١٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لمدة ٥ سنوات. نتج عن عملية البيع وإعادة الإيجار احتساب موجودات حق استخدام للأصل المستأجر بقيمة ٤٩,٩١٦,٢٦٥ ريال سعودي (إيضاح ٨)، يتم استهلاك حق استخدام الأصل الناتج عن إعادة الإشتجار على مدة ٥ سنوات تبدأ من تاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٣م. بلغ الخرز المتحقق من عملية البيع الخاص بالسنة المالية مبلغ ٧٠,٢٠٠,٥٤٩ ريال سعودي وبلغ الخرز الموزل من عملية البيع مبلغ ١٢,٨٠٦,١٣٣ ريال سعودي.

- خلال عام ٢٠٢٣م قامت المجموعة باستبعاد جزء من العقارات الاستثمارية ضمن المشاريع تحت التنفيذ متضمنة في جزء من مخطط المعالي بلغت تكلفتها التقديرية قيمة ٢١٣,٩٨٣,٩٠٩ ريال سعودي، ضمن المشاريع تحت التنفيذ بسعر بيع بلغ ١٧,٩١١,١١٦ ريال سعودي محققة أرباح بقيمة ٢٠,٧٠٩,٢٠٣ ريال سعودي. ليصبح إجمالي الأرباح المحققة نتيجة البيع خلال عام ٢٠٢٣م قيمة ٨٥٤,٨٠٤ ريال سعودي. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م قامت المجموعة باستبعاد خرز من الأراضي ضمن المشاريع تحت التنفيذ بإجمالي تكلفة ١٢٣,٩٨١,٨٤٥ ريال سعودي محققة أرباح بقيمة ٦,٠٦٢,٨٠٠ ريال سعودي، إضافة إلى قيام المجموعة ببيع جزء من المشاريع تحت التنفيذ متضمنة في مخطط ريوثة المطلات في مكة المكرمة لشركة ثروات للأوراق المالية مقابل الحصول على حصة من أسهم في صندوق ثروات السليمان. بلغت قيمة الاستبعادات مبلغ ٢٣,٩٢٣,٤٥٢ ريال سعودي وبلغت قيمة الأسهم القابلة بمبلغ ٤٦,٣٠٧,٠٥٨ ريال سعودي. (إيضاح ٩). ليصبح إجمالي الأرباح المحققة نتيجة الاستبعاد خلال عام ٢٠٢٣م قيمة ٢٠,٤٤٦,٤٤٦ ريال سعودي).

٢٠

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

٦ - العقارات الاستثمارية، صافي (تتمة)

خلال السنة قامت المجموعة بتوقيع عقد لإدارة وتشغيل فندق لمر (فندق الاحسان سابقاً)، الأمر الذي دفع الإدارة إلى تحويل قيمة الأرض والمبنى المقام عليها من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والألات والمعدات (إيضاح ٥).

تقييم العقارات الاستثمارية:

النوعية	المقيم المستقل
٥٢٠٢٣م:	شركة استناد للتقييم العقاري
المملكة العربية السعودية	مقيم مسجل لدى الهيئة السعودية للمقيمين (تقييم السعودية)، ترخيص رقم ١٤١٨,٨٧١,٨٦٢
٥٢٠٢٢م:	شركة استناد للتقييم العقاري
المملكة العربية السعودية	مقيم مسجل لدى الهيئة السعودية للمقيمين (تقييم السعودية)، ترخيص رقم ١,٤١٨,٨٧١,٨٦٢
٥٢٠٢٢م:	شركة استناد للتقييم العقاري
المملكة العربية السعودية	مقيم مسجل لدى الهيئة السعودية للمقيمين (تقييم السعودية)، ترخيص رقم ١,٥٧٠,٢٠٥,٤٣٨

عقارات استثمارية للتأجير			
اجمالي عقارات		الأراضي	
استثمارية	المباني	ريال سعودي	ريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الإجمالي	مشاريع تحت التفتيش	مشاريع تحت التفتيش	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,١٠٧,٢٥٢,١٢٢	٨٠٣,٤١١,٧٥٤	٣٠٣,٨٤٠,٣٦٨	٢٠٥,٧٦٧,٥٦٨
١٦٨,٨٣٧,٨١١	١٦٨,٨٣٧,٨١١	-	-
-	(١٨,٣٩٠,٣٥٣)	١٨,٣٩٠,٣٥٣	٧,٥٩٢,٨١١
(٥٣,٩٠٥,٢٩٧)	(٥٣,٩٠٥,٢٩٧)	-	-
١,٢٢٢,١٨٤,٦٣٦	٨٩٩,٩٥٣,٩١٥	٣٢٢,٢٣٠,٧٢١	٢١٦,٥٦٥,١١٠

الاستهلاك المتراكم			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م	٢٣,٩٦٦,٤٩١	٢٣,٩٦٦,٤٩١	-
إضافات خلال السنة	٥,١٧٢,٣٣٣	٥,١٧٢,٣٣٣	-
محول إلى عقارات استثمارية للتأجير	-	-	-
استبعادات خلال السنة	٢٩,١٣٨,٨٢٤	٢٩,١٣٨,٨٢٤	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٢٩,٩٣٨,٨٢٤	٢٩,٩٣٨,٨٢٤	-

صافي القيمة الدفترية			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٨٩٩,٩٥٣,٩١٥	٢٩٣,٠٩١,٨٩٧	١٨٧,٤٢٦,٧٨٦
١,١٩٣,٠٤٥,٨١٢	٨٩٩,٩٥٣,٩١٥	٢٩٣,٠٩١,٨٩٧	١٠٥,٦٦٥,٦١١

٦- العقارات الاستثمارية، صافي (تتمة)

تتضمن المشاريع تحت التنفيذ عدد ٣٢ قطعة أرض موقوفة من قبل أمانة العاصمة المقدسة ضمن خطاب رقم ٤٤٠٠٠٧٨٠٣٩ نظراً لعدم استكمال بعض الشروط المتعلقة بقواعد النظام العمراني. جاري العمل من قبل المجموعة على استكمال تلك الشروط ذات الصلة ومن المتوقع الانتهاء منها خلال عام ٢٠٢٦م، حيث بلغت التكلفة الدفترية لتلك الأراضي قيمة ٤٤,٥٤٠,٩٤٧ ريال سعودي. مشروع تطوير برج بكة: تطوير مشروع سكني يقع في مدخل مشروع مسار مكة يتكون من وحدات سكنية ذات مواصفات عالمية لبيعها بعد الانتهاء من تطوير المشروع. مشروع المعالي: تطوير مشروع سكني بحي الجنادرية، يتكون من وحدات سكنية بمساحات تبدأ من ٢٠٠متر. مشروع ربوة المطلات: تطوير مشروع سكني يقع في حي الهجرة بمكة المكرمة، يتألف من عمائر سكنية ليتم بيعها كوحدات سكنية. مشروع مخطط النسيم: تطوير مشروع عمارة سكنية بحي النسيم بمكة المكرمة، يتألف من محلات تجارية بالدور الأرضي ومواقف وشقق سكنية وبيع الوحدات بعد التطوير. مشروع أرض شارع الحج: تطوير مشروع عمارة سكنية بمكة المكرمة، يتألف من محلات تجارية بالدور الأرضي ومواقف وشقق سكنية وبيع الوحدات بعد التطوير.

٧ - استثمارات في شركات زميلة

نسبة الملكية	رقم السجل التجاري	النشاط	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
شركة موطن التشييد المحدودة	١٠١٠٧٧٨٠٨٣	٥٠٪	٣٢,٤٣٤,١٧٩	١٦,٩٤٣,٦٨٨
الإنشءات العامة للمباني السكنية الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق ،،، الخ إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع ترميمات المباني السكنية والغير سكنية بيع وتركيب الآلات ومعدات المصانع شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) إدارة وتاجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية) التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.				
شركة مشيد العربية	١٠١٠٢٩٨٩٢٠	١٩,١١٪	٣٤,٠٢٢,١٤٢	٣٣,٤٨٦,٥٩٥
إصلاح وصيانة المحطات والشبكات والخطوط الرئيسية لتوزيع المياه شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.				
			٦٦,٤٥٦,٣٢١	٥٠,٤٣٠,٢٨٣

ان الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
٥٠,٤٣٠,٢٨٣	٣٣,٩٠١,٨٠٨
١٥,٥٨٩,٧٢٧	١٦,٩٥٧,٧٤١
٨,٤٥٨,٣١١	٣٩,٦٨٠,٧٣٤
(٨,٠٢٢,٠٠٠)	(٤٠,١١٠,٠٠٠)
٦٦,٤٥٦,٣٢١	٥٠,٤٣٠,٢٨٣

الرصيد كما في بداية السنة
اضافات خلال السنة
حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركات الزميلة
توزيعات أرباح
الرصيد كما في نهاية السنة

٨ - عقود الإيجار

تتعلق موجودات حق استخدام الأصول بعقود ايجار مباني المصانع الجاهزة، ويتم استهلاكها على اساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار وذلك لمدة ٥ سنوات، وذلك بموجب اتفاقية بيع وشراء عقار مع خيار الشرط المبرم بين الشركة مع شركة الإمداد الثانية العقارية والتي تتضمن على بيع المصانع الجاهزة وعددها ٧٢ مصنع وقطع الأراضي المقامة عليها والبالغة صافي قيمتها الدفترية مجتمعة ١٥٦,٢٦٠,٧٨٢ ريال سعودي بمبلغ ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مع خيار اعادة التأجير من المشتري بقيمة إيجارية سنوية ١٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لمدة ٥ سنوات. بالإضافة الى عقد إيجار أرض هيئة المدن الصناعية بالمدينة الصناعية الثانية في الرياض لمدة ٣٠ سنة. (إيضاح ٦).

٨- عقود الإيجار (تتمة)

ويوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة التي تمت على كل من حق إستخدام الأصول والتزامات التأجير وهي كما يلي:
أ- الحركة على حق استخدام الأصول

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
٧,٦٣٩,٠٢١	٧,٦٣٩,٠٢١
٤٩,٩١٦,٢٦٥	-
٥٧,٥٥٥,٢٨٦	٧,٦٣٩,٠٢١
١,٠٥٤,٣٥٥	٧٩٠,٧٦٧
٢,٧٥٩,٢٠٠	٢٦٣,٥٨٨
٣,٨١٣,٥٥٥	١,٠٥٤,٣٥٥
٥٣,٧٤١,٧٣١	٦,٥٨٤,٦٦٦

التكلفة

الرصيد كما في بداية السنة
إضافات خلال السنة

الرصيد كما في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

الرصيد كما في بداية السنة
المحمل على السنة (إيضاح ٢٢)

الرصيد كما في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

الرصيد كما في نهاية السنة

ب- الحركة على التزامات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
٧,٣٥٧,٨٧٥	٧,٤٢٥,١٩١
٨٣,٠٥٤,٩٣٤	-
٢,٢١١,٨٧٢	٦٣٨,٠٥٩
(٥,٦٠٥,٣٧٥)	(٧٠٥,٣٧٥)
٨٧,٠١٩,٣٠٦	٧,٣٥٧,٨٧٥
٧٢,٩٥١,٥٦٤	٧,٢٨٢,٧٩٦
١٤,٠٦٧,٧٤٢	٧٥,٠٧٩

الجزء غير المتداول
الجزء المتداول

٩ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتمثل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في قيمة أسهم المجموعة في صندوق ثروات السليمان "الصندوق" كما في ٣١ ديسمبر والمرفقة ببياناته كما يلي:

عدد الوحدات	التكلفة ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
٤,٦٣٠,٧٠٥,٨٠	١٠	٤٦,٧٢٣,٨٢٢	٤٦,٣٠٧,٠٥٨

صندوق ثروات السليمان

* خلال عام ٢٠٢٢م قامت الشركة ببيع جزء من المشاريع تحت التنفيذ متمثلة في جزء من مخطط ربوة المطلات في مكة المكرمة لشركة ثروات للأوراق المالية مقابل الحصول على حصة متمثلة في وحدات في صندوق ثروات السليمان. بلغت قيمة الاستبعادات مبلغ ٣٩,٩٢٣,٤٥٢ ريال سعودي وبلغت قيمة الوحدات المقابلة مبلغ ٤٦,٣٠٧,٠٥٨ ريال سعودي. (إيضاح ٦).

ان الحركة على الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي
٤٦,٣٠٧,٠٥٨	-
-	٤٦,٣٠٧,٠٥٨
٤١٦,٧٦٤	-
٤٦,٧٢٣,٨٢٢	٤٦,٣٠٧,٠٥٨

الرصيد كما في بداية السنة
إضافات خلال السنة

أرباح غير محققة من اعادة تقييم

الرصيد كما في نهاية السنة

شركة موطن العقارية (شركة مساهمة سعودية مقللة)	شركة موطن العقارية (شركة مساهمة سعودية مقللة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٠ - المساهمات العقارية

تتمثل المساهمات العقارية في حصص المجموعة في الأراضي مع أطراف أخرى والمحتفظ بها لارتفاع أسعارها على المدى البعيد بحيث تشمل تلك الإستثمارات عدة مساهمات عقارية مدارة من قبل إدارة المجموعة ومدارة من قبل الغير، بلغ رصيد تلك المساهمات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ٢٣٢,٥٣٦ ريال سعودي، (٢٠٢٢م: ٨١٧,٤١٠ ريال سعودي). وترى إدارة المجموعة عدم وجود أي مؤشرات لوجود انخفاض في قيمة تلك المساهمات.

١١ - المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

تتعامل المجموعة من خلال أنشطتها الاعتيادية مع اطراف ذات علاقة، وتتضمن هذه المعاملات تقديم خدمات التمويل والخدمات التشغيلية الأخرى تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

أ) **تتمثل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:**

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر							
الطرف ذو العلاقة	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	مدين ٢٠٢٣م ريال سعودي	دائن ٢٠٢٣م ريال سعودي	مدين ٢٠٢٢م ريال سعودي	دائن ٢٠٢٢م ريال سعودي	
شركة مشيد العربية	شركة زميلة	أتعاب إدارة تطوير وعمولات مصاريف مدفوعة بالانابة	١,٢٧٩,٩٥٨	١٣,٧٩٦,٤٤٤	٤٧,١٩٧,٣١٥	٣٦,٣٠٦,٦٩٩	
			٢٦,٠٧٦	٥٢,٥٥٤	١٩٠,٢٨٧	٣٧,٥٢١	
شركة تحالف الزامل القابضة	مساهم	استرداد دفعة مقدمة	-	٥,٠٩٢,٨٥٧	-	-	
حمد بن محمد الموسى	مساهم	حصة المساهم من تكاليف مشاريع	٥,٨٦٦,٦٦٦	٥,٩٥٩,١٣٢	٣,٢٦٩,٣١١	-	
شركة موطن التشييد المحدودة	شركة زميلة	مصاريف مدفوعة بالانابة	-	-	١٠٧,٧٠٨	-	
		أتعاب إدارة تطوير وعمولات	٣,٠٥٦,٢٣٤	-	-	-	
شركة أبناء عبدالعزيز العجلان للاستثمار التجاري والعقاري	شريك في شركة زميلة	حصة الشريك من تكاليف مشاريع	٧,٨٢٩,١٥١	٧,٨٣٢,٢٨٢	٤,٠٦١,٤٤١	-	

ب) **تتمثل الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة كما يلي:**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
١٤,٠١٣,٢٧٠	٢٦,٥٥٦,٢٣٤	شركة مشيد العربية
٣,٠٥٦,٢٣٤	١٠٧,٧٠٨	شركة موطن التشييد المحدودة
١,١٤٩,٢٩٩	١,٢٤١,٧٦٥	حمد بن محمد الموسى *
-	٥,٠٩٢,٨٥٧	شركة تحالف الزامل القابضة
-	٣,١٣١	شركة أبناء عبدالعزيز العجلان للاستثمار التجاري والعقاري
١٨,٢١٨,٨٠٣	٣٣,٠٠١,٦٩٥	

* خلال الفترة اللاحقة قام المساهم السيد/ حمد الموسى بسداد كامل الرصيد المدين الظاهر في القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

١٢ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٢٥٥,٧٧١,٠٣٩	٢٢١,٢٢٤,٩٣٠	مدينون تجاريون
(٨,٣٥٠,٣٣٧)	(٢١,٧٧٤,٣٤٢)	يخصم: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٢٤٧,٤٢٠,٧٠٢	١٩٩,٤٥٠,٥٨٨	
٥,٢٨٩,٤٨٩	٥,٣٠٤,٢٦٤	ضريبة قيمة مضافة
١,٨٠١,٣٠٨	١,٦٦٨,٨٤١	مصروفات مدفوعة مقدما
٧٤٠,٦٢٨	-	إيرادات مستحقة
٥٣١,٣٨٨	٢,٩١٧,٨١١	دفعات مقدمة الى المقاولين
١٥٤,٦٧٥	٢٦,٦٨٠	عهد وسلف موظفين
١٣,٥٧٥	-	ذمم مدينة أخرى
٢٥٥,٩٥١,٧٦٥	٢٠٩,٣٦٨,١٨٤	

شركة موطن العقارية

(شركة مساهمة سعودية مقللة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٢ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، صافي (تتمة)

فيما يلي حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	
٢١,٧٧٤,٣٤٢	٢٠,١٢١,٨٠١	الرصيد بداية السنة
٤,٠٤٧,٧٩٦	١,٦٥٢,٥٤١	المكون خلال السنة
(١٧,٠٠٠,٠٠٠)	-	المستخدم خلال السنة
(٤٧١,٨٠١)	-	رد خلال السنة (إيضاح ٢٥)
٨,٣٥٠,٣٣٧	٢١,٧٧٤,٣٤٢	الرصيد كما في نهاية السنة

يتضمن بند مدينون تجاريون مبلغ ١٩٢,٣ مليون ريال سعودي قيمة ارض الخمرة المعاد تصنيفها من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٦) كمديونية على مالكةا السابق. تم إلغاء صك تملك الأرض رقم ٢٢٠٢١٢٠٠٩٩٧١ من قبل محكمة الاستئناف بتاريخ ٢٩ شوال ١٤٤٠هـ الموافق ٣ يوليو ٢٠١٩م، وقد قامت المجموعة برفع دعوى قضائية على البائع لإسترداد قيمة شراء الأرض وعليه قامت المجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بإعادة تصنيف قيمة الأرض في ذلك التاريخ ١٩٢,٣ مليون ريال سعودي كمديونية على مالك العقار السابق ضمن الذمم المدينة كما تم تكوين مخصص بمبلغ ٤,٢ مليون ريال سعودي وفقا لتقديرات الإدارة المستندة إلى رأي قانوني مستقل وسيتم تقويم المخصص المكون بشكل دوري وفقا لتطور سير القضية وقد صدر حكم ابتدائي بالقضية لمصلحة المجموعة برقم ٤٢١٦٤٤٢٨٦٠ و تاريخ ١٤٤٢/١٢/٣هـ بتأييد طلب المجموعة بإعادة كامل مبلغ الشراء المدفوع للبائع ، كما تم تأييد هذا الحكم من قبل محكمة الإستئناف برقم (٤٣٧٥٠٩١٠٦) وتاريخ ١٤٤٣/٥/٣٠هـ، وبعد ذلك صدر القرار القضائي رقم ٤٠٠٣٤٤٣٠٠٤١٦٠٨٧ و تاريخ ١٤٤٣/٦/١٥هـ من محكمة التنفيذ بجدة والقاضي بالزام المنفذ ضده بدفع المبلغ المحكوم به بموجب القرار الإستئنافي إلى طالب التنفيذ (شركة موطن العقارية)، وتقوم دائرة التنفيذ المختصة بتنفيذ الأمر واتخاذ الإجراءات اللازمة تجاه المنفذ ضده.

تقدمت المجموعة مباشرة بطلب تنفيذ الحكم كسند تنفيذي بطلب تنفيذ رقم ٤٠١٠٢٤٣٠٠١٦١٨٩٩ لدى دائرة التنفيذ (٢٠) بمحكمة التنفيذ بجدة وأحيل لاحقاً لدائرة التنفيذ المشتركة الثانية بمحكمة التنفيذ بالرياض بذات الرقم، وعلى اثر هذا الطلب صدرت قرارات التنفيذ ضد المنفذ ضده المبنية على المادة ٣٤ والمادة ٤٦ من نظام التنفيذ وقد تبين للمحكمة وجود ٤ عقارات بجدة مملوكة للمنفذ ضده باسمه الشخصي وقد تم حجزها، كما تبين بأن المنفذ ضده شريك أو مالك لحصص في مجموعة من الشركات (بما في ذلك شركة صقر الخليج العقارية).

تقدمت المجموعة بدعوى مستعجلة ضد شركة صقر الخليج العقارية لدى المحكمة العامة بمحافظة جدة بطلب الحجز التحفظي على عدد ١٤ عقار مسجلة باسم شركة صقر الخليج العقارية انتقلت لها عن طريق الهبة من محمود الصقر، وقد تم قيد الدعوى برقم ٤٥٤٦٥١٨١٦ برقم ٤٤٥٤٦٥١٨١٦ وأحيلت للدائرة المختصة بنظر الدعاوي الكبيرة بالمحكمة العامة بجدة وعقدت المحكمة فيها عدة جلسات قضائية، وقد صدر الحكم رقم ٤٤٣٠٤٣١٣٠٢ و تاريخ ١٤٤٤/٥/٢٨هـ بإيقاع الحجز التحفظي على هذه العقارات وعددها ١٤ عقار وبناءً عليه يكون الحجز التحفظي على العقارات بعدد اجمالي ١٨ صك عقاري، والمقدر قيمتها بحسب خبير التقييم مبلغ يتجاوز ٤٠٠ مليون ريال سعودي.

بتاريخ ٢٤ شعبان ١٤٤٥هـ صدر حكم قضائي ابتدائي من "الدائرة المختصة بنظر الدعاوي الكبيرة في المحكمة العامة بجدة" يفيد بقبول دعوى المجموعة شكلاً ومضموناً والحكم لصالحها ببطلان تصرف البائع بنقله ملكية العقارات المملوكة من قبله لصالح احدى الشركات المملوكة، وإعادة ملكية تلك العقارات لصالحه، وبناءً على ذلك سيتم لاحقاً استكمال الإجراءات النظامية لبيع العقارات المذكورة في المزداد العلني عن طريق الجهات المختصة لتستوفي المجموعة قيمة السند التنفيذي.

وبناءً على كل ما سبق وبحسب افادة المستشار القانوني للشركة فانه في مثل هذه الحالات فإن نسبة نجاح التحصيل من المنفذ ضده مرتفعة.

١٣ - اسهم الخزينة

بناء على قرار الجمعية العامة غير العادية لمساهمي المجموعة بتاريخ ١٤ مايو ٢٠١٨م وفقا للنظام الاساسي للشركة قامت المجموعة بشراء اسهم خزينة عددها ٥٠,٠٠٠ سهم من اسهمها بقيمة ٩ ريال سعودي لكل سهم بقيمة اجمالية ٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

١٤ - الاحتياطي النظامي

يتطلب النظام الأساسي للشركة أن يحول ما نسبته ١٠٪ من صافي الربح السنوي إلى الاحتياطي النظامي وان يستمر هذا التحويل حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال، إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

١٥ - تمويل المrabحات طويلة الأجل

شركة دوتشيه الخليج للتمويل

أبرمت المجموعة إتفاقية تمويل طويلة الأجل مع شركة دوتشيه الخليج للتمويل بمبلغ ٣٣ مليون ريال سعودي لتمويل رأس المال العامل. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بلغ رصيد المديونية مقابل هذه التسهيلات ١٢,٣ مليون ريال سعودي. يتم احتساب عمولة على هذه التسهيلات بمعدل ٧٪.

ويتم سداد مبلغ التمويل على ٨ أقساط نصف سنوية بدأت من سبتمبر ٢٠٢١م وتستمر حتى سبتمبر ٢٠٢٥م.

إن التمويل مضمون برهن جزء من المخطط رقم ٣١٨١ الواقع بحي الجنادرية (أرض المعالي) بمدينة الرياض بقيمة دفترية ٣٠,٧ مليون ريال سعودي. (إيضاح ٦).

بنك البلاد

أبرمت المجموعة إتفاقية تمويل طويلة الأجل مع بنك البلاد بمبلغ ٢٤٥ مليون ريال سعودي لتمويل رأس المال العامل. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بلغ رصيد المديونية مقابل هذه التسهيلات مبلغ ٢٤٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢٤٥ مليون ريال سعودي). يتم احتساب عمولة على هذه التسهيلات بمعدل ١,٧٥+٪ سايبور. وسيتم سداد مبلغ التمويل على قسط واحد عام ٢٠٢٤م.

١٥ - تمويل المراجحات طويلة الأجل (تتمة)

مصرف الإنماء

أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل اسلامي طويل الاجل لمدة ١٠ سنوات مع مصرف الانماء لتمويل مشروع فندق هيلتون جارد ان بالرياض بمبلغ ٢٢٠ مليون ريال سعودي.

وفي ١٣ اكتوبر ٢٠٢٠م قامت المجموعة بتجديد الاتفاقية وقامت بزيادة حد التمويل ليصبح ٢٧١ مليون ريال سعودي وتمديد اتفاقية التمويل لتصبح ثلاثة عشر سنة وستة اشهر، وقامت ايضا بإعادة جدولة الدفعات ليتم سداد المبلغ على ١٧ قسط ابتداءً من عام ٢٠٢٢م، وحتى عام ٢٠٣٠م، وقام مالك رأس مال بأضافة رهن عقاري للصك رقم ٥٦٢١٠٠٠٧٢٠١٢٠ والمتمثل في ارض مخطط النسيم والواقعة بمدينة مكة المكرمة بقيمة دفترية ٢٩,٧ مليون ريال سعودي عن طريق افراغ صك الارض لشركة تنوير العقارية .

بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢٣م قامت المجموعة بتمديد الاتفاقية مع المصرف وزيادة حد التمويل ليصل الى ٣٧٧ مليون ريال سعودي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغ رصيد هذه التسهيلات ٣٣٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢٥٣,٣ مليون ريال سعودي)، يتم احتساب عمولة على هذه التسهيلات بمعدل سابيور زاندا ٣٪ التمويل مضمون بكفالات تضامية وسند لأمر موقع من مالك رأس المال في شركة موطن الضيافة (شركة موطن العقارية) وبرهن أرض المشروع والمباني المقامة عليها بصافي قيمة ٥٣٣ مليون ريال سعودي عن طريق افراغ صك الارض لشركة تنوير العقارية.

وقد كانت الحركة على تمويل المراجحات كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٠٨,١٦٤,٤٢٦	٥٤٨,١٢٤,٤١٤	الرصيد كما في بداية السنة
٨٤,٢٢٦,٦٨٧	-	المحصل خلال السنة
(١٧,٧٥٠,١٦٨)	(٢٠,٩٥٩,٩٨٩)	المسدد خلال السنة
(٨١,٠٠٠,٠٠٠)	٨١,٠٠٠,٠٠٠	المحول الى/ من تسهيلات تمويل قصيرة الأجل (إيضاح ١٩)
٥٩٣,٦٤٠,٩٤٥	٦٠٨,١٦٤,٤٢٦	الرصيد كما في نهاية السنة
(٢,١٦٥,٩٠٢)	(٢,٦٨٧,٣٦٥)	يطرح: الجزء غير المطفأ من مصاريف التمويل المؤجلة
٥٩١,٤٧٥,٠٤٣	٦٠٥,٤٧٧,٠٦١	
٣٣٦,١٩٠,٣٢١	٥٨٢,٤٠٣,٤٠٩	تم تبويب تمويل المراجحات طويلة الأجل كما يلي:
٢٥٥,٢٨٤,٧٢٢	٢٣,٠٧٣,٦٥٢	الجزء غير المتداول
		الجزء المتداول

فيما يلي جدول توضيحي لمستحقات القروض:

السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٠٢٣م	-	٢٣,٥٩٥,١٢٢
٢٠٢٤م	١٠,٧٦٩,٨٨٤	٣٥٤,٤٧٤,٩٦٠
٢٠٢٥م	٢٦١,٣٣٩,٣٢٦	٢٩,٠٩٤,٣٤٣
٢٠٢٦م	١٣,٣٤١,٥٦٦	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٢٧م	١٦,٠٠٩,٨٧٩	٢٨,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٢٨م	٢٥,٣٤٨,٩٧٥	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٢٩م	٣٠,٦٨٥,٦٠١	٣٢,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٣٠م	٣٤,٦٨٨,٠٧١	٨٦,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٣١م	٨٩,٣٨٨,٤٩١	-
٢٠٣٢م	١١٢,٠٦٩,١٥٢	-
	٥٩٣,٦٤٠,٩٤٥	٦٠٨,١٦٤,٤٢٥

١٦ - قرض صندوق التنمية الصناعي

في ٢٥ نوفمبر ٢٠٢٠م أبرمت المجموعة اتفاقية تمويل طويلة الأجل مع صندوق التنمية الصناعية السعودي ("SIDF") لتمويل مشروع المصانع النموذجية الجاهزة في الرياض بقيمة ٤٩,٦ مليون ريال سعودي. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بلغ رصيد هذه التسهيلات ٤٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وسيتم سداد رصيد التسهيلات على دفعات نصف سنوية لمدة ٨ سنوات تبدأ من أكتوبر ٢٠٢٤م وتنتهي في ٢٧ يناير ٢٠٣٢م. التمويل مضمون برهن أراضي ومباني المشروع (العقارات الإستثمارية) والتي تبلغ قيمتها الدفترية ١٥٦ مليون ريال سعودي. (إيضاح ٦).

كما وأبرمت المجموعة اتفاقية تمويل طويلة الاجل مع صندوق التنمية الصناعية السعودي (SIDF) (الصندوق) لتمويل مشروع لاسكان القوى العاملة في الرياض بقيمة ٣٠,٥ مليون ريال سعودي. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بلغ رصيد هذه التسهيلات ١٦,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، أن التمويل مضمون برهن مباني المشروع (العقارات الاستثنائية) والتي تبلغ قيمتها الدفترية ٥٢,٦٤٥,٣٠١ ريال سعودي. (إيضاح ٦).

١٦ - قرض صندوق التنمية الصناعي (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٩,٥٨٠,٠٠٠	٤٧,٩٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في بداية السنة
٩,٩٢٠,٠٠٠	١٤,٨٨٠,٠٠٠	المحصل خلال السنة
(٣,٨٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
٦٥,٧٠٠,٠٠٠	٥٩,٥٨٠,٠٠٠	الرصيد كما في نهاية السنة
(٢٩٦,٩٢٧)	(٢,١١٤,٣٥١)	يطرح: مصاريف تمويل مؤجلة
٦٥,٤٠٣,٠٧٣	٥٧,٤٦٥,٦٤٩	الرصيد في نهاية السنة
٥٩,٥٣١,٤٩٠	٥٣,٨٢٣,٦٦٢	تم تبويب تلك التمويلات كما يلي:
٥,٨٧١,٥٨٣	٣,٦٤١,٩٨٧	الجزء غير المتداول
		الجزء المتداول

فيما يلي جدول توضيحي لمستحقات قرض صندوق التنمية:

السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٠٢٣م	-	٣,٨٠٠,٠٠٠
٢٠٢٤م	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٢٥م	٨,١٠٠,٠٠٠	٨,١٠٠,٠٠٠
٢٠٢٦م	٩,١٠٠,٠٠٠	٩,١٠٠,٠٠٠
٢٠٢٧م	٧,٩٠٠,٠٠٠	٧,٩٠٠,٠٠٠
٢٠٢٨م	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٢٩م	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٣٠م	٨,٠٠٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
٢٠٣١م	٩,٠٠٠,٠٠٠	٣,٦٨٠,٠٠٠
٢٠٣٢م	٤,٦٠٠,٠٠٠	-
	٦٥,٧٠٠,٠٠٠	٥٩,٥٨٠,٠٠٠

١٧ - التزامات منافع الموظفين

تقوم المجموعة بتحديد القيمة الحالية لإلتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري باستخدام طريقة الوحدة الاضافية المتوقعة بعد الأخذ في الإعتبار مجموعة الإفتراضات الآتية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٦٥%	٤,٦٠%	معدل الخصم
٣,٥٠%	٤,٦٠%	معدل زيادة المزايا
متوسط	متوسط	معدل دوران العاملين
		إن حركة التزامات منافع الموظفين كما يلي:
٥,٠١٦,٣٤٣	٤,٧٤٦,٩٢٧	رصيد التزامات منافع الموظفين بداية السنة
٩٧٧,١٢٤	١,٠٩٧,٧٤٧	تكلفة الخدمة الحالية
٢٤٨,٩٢٠	١١٠,٥٩٥	تكلفة الفائدة (إيضاح ٢٤)
(٥٦,٥٩٥)	(١٨٦,٢٧٠)	المدرج بقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
(٢٦٢,٦٦٨)	(٧٥٢,٦٥٦)	اعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٥,٩٢٣,١٢٤	٥,٠١٦,٣٤٣	المسدد خلال السنة
		رصيد التزامات منافع الموظفين نهاية السنة

١٧- التزامات منافع الموظفين (تتمة)

تحليل الحساسية في التزامات منافع الموظفين

تم الوقوف على تحليلات الحساسية الواردة ادناه استنادا الى تغيرات محتملة بصورة معقولة للتقديرات ذات الصلة الواقعة في نهاية فترة اعداد التقارير مع اعتبار جميع التقديرات الاخرى ثابتة. ويمثل ورود مبلغ بالموجب زيادة في المطلوب بينما يمثل ورود مبلغ سالب انخفاضا في المطلوب.

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
	ريال سعودي	ريال سعودي
أساس		
زيادة بنسبة ٠,٥٪	٤,٩٢٢,١١٧	٤,٣٣٠,٤٣١
نقص بنسبة ٠,٥٪	٤,٧٢٢,٥٢٠	٤,٢٠٠,٣٨٤
أساس		
زيادة بنسبة ٠,٥٪	٤,٧٣٥,٢٩٩	٤,١٧١,٦٣٤
نقص بنسبة ٠,٥٪	٤,٩٠٩,٦٩٩	٤,٣٦١,٠٨٩
متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)	٦٠ سنة	٦٠ سنة
متوسط سنوات الخبرة السابقة	٣٣,٣	٣٣,٣

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

١٨ - الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
	ريال سعودي	ريال سعودي
ايجارات مقبوضة مقدما	١٦,٥١٥,٨١٠	١١,٢٧٧,٣٥٦
مستحقات المقاولين	١٢,٧٥٨,٢٦٧	١٤,٧٤٠,٩٦٥
مصروفات تمويلية مستحقة	١١,٦٠٠,١٨٨	٢٠,٣٧١,٦٥٤
مستحقات الموظفين	٩,٢١٥,٢٠٠	٣,٣٤٨,٦٥٥
مصاريف مستحقة	٦,٥٣٧,٤٧٣	٢,١٧٠,٣٥٩
اتعاب ادارة مستحقة لشركة هيلتون العالمية	٢,٥٤٥,١٤٢	١,٢٥٦,٩٣٥
توزيعات ارباح	-	٥٧٦,٩١٦
أخرى	١,٩١٢,٣٤٢	٩,٧٠٢,٤٢٧
	٦١,٠٨٤,٤٢٢	٦٣,٤٤٥,٢٦٧

* يتم الافصاح عن الجزء غير المتداول من مستحقات الموردين والمتمثلة في مبالغ محتجزة كضمان حسن تنفيذ باجمالي مبلغ لا شيء ريال سعودي كمطلوبات غير متداولة (٢٠٢٢م: ١٠,٧ مليون ريال سعودي).

١٩ - تسهيلات التمويل قصيرة الأجل

بنك الجزيرة

أبرمت المجموعة إتفاقية تمويل مع بنك الجزيرة بمبلغ ١٢١ مليون ريال سعودي لتمويل تدفقاتها النقدية. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بلغ رصيد المديونية مقابل هذه التسهيلات ٣٠,٢٥ مليون ريال سعودي.

وفقاً لملحق اتفاقية التسهيلات بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٢م، والذي يقضي بتأجيل تاريخ استحقاق احدى الدفعات بقيمة ٨١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تم تبويب الرصيد الى بند تمويل المrabحات طويلة الأجل الجزء غير المتداول (٢٠٢٢م: ٩٠,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي). (إيضاح ١٥).

البنك السعودي الفرنسي

أبرمت المجموعة إتفاقية تمويل مع البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٥٥ مليون ريال سعودي لتمويل تدفقاتها النقدية. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بلغ رصيد المديونية مقابل هذه التسهيلات ١٦٥,١ مليون ريال سعودي.

ان الحركة على تسهيلات التمويل قصيرة الأجل كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
	ريال سعودي	ريال سعودي
رصيد بداية السنة	١٨٤,٩٠٦,٠٩٢	٢٧٥,٩٠٦,٠٩٢
المسدد خلال السنة	(٨٠,٧٥٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)
المحول من/ الى الجزء غير المتداول (إيضاح ١٥)	٨١,٠٠٠,٠٠٠	(٨١,٠٠٠,٠٠٠)
إعادة جدولة مصاريف تمويل مستحقة	١٠,٢٠٣,٢٦١	-
رصيد نهاية السنة	١٩٥,٣٥٩,٣٥٣	١٨٤,٩٠٦,٠٩٢

٢٠ - مخصص الزكاة

أ) إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كالتالي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
	ريال سعودي	ريال سعودي
صافي الربح المعدل	٥٦,٥٣٤,٠٤٥	١,٨٤٨,٨٧٥
حقوق الملكية اول المدة	١,١٦٩,٨٥٦,٤٤٤	١,١٤٨,٥٨٠,٥٢٤
مطلوبات ومخصصات اخرى	٧٦٨,١٩٥,٢٠٤	٨٨٨,٩٤١,٩٧٢
الموجودات طويلة الأجل	(١,٩٥٣,٧٠٣,٣٩٥)	(١,٨١٥,٨٥٣,٢١٩)

ب) إن حركة مخصص الزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٦,٠٦٩,٣٩٤	٤,٥٧٥,٧٢٨
المكون خلال السنة	٦,٤٠٤,٥٢٣	٥,٧٦٠,١٥٥
فروقات زكوية	-	٥٧,٢١٠
رد خلال السنة (إيضاح ٢٥)*	(٤,٢٢١,٩٠٧)	-
المسدد خلال السنة	(١,٦٩١,٨٧٥)	(٤,٣٢٣,٦٩٩)
الرصيد في نهاية السنة	٦,٥٦٠,١٣٥	٦,٠٦٩,٣٩٤

ج) الموقف الزكوى

قامت المجموعة بتقديم الإقرارات الزكوية عن السنوات السابقة وحتى سنة ٢٠٢٢م، وتم الحصول على شهادة الزكاة عن تلك السنة، استلمت المجموعة ربط زكوي عن الأعوام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٨م وتم سداد مبلغ الربط بالكامل خلال عام ٢٠١٩م.

* وفقاً لتقديرات الإدارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م فان المخصص المثبت ضمن السجلات المحاسبية قد تجاوز تقديرات الادارة السابقة حول المبلغ المتوقع سداذه، وبحسب رأي الادارة والمستشار الزكوي للمجموعة فقد تم رد جزء من المخصص وذلك بقيمة ٤,٢٢١,٩٠٧ ريال سعودي. (إيضاح ٢٥).

٢١ - الإيرادات

	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م
	ريال سعودي	ريال سعودي
إيرادات الضيافة	١١٩,٨٥١,٨٥١	٩٠,٣٢١,٤٣٥
إيرادات عقود التأجير	٢٦,٣١٢,٧٩١	١٠,٢٣٨,٥٩٠
إيرادات إدارة التطوير	٢,٨٠٥,١١٤	٤١٧,٣٥٧
ايرادات بيع مساهمات عقارية (إيضاح ١٠)	٢,٠٤٤,٠٤٢	-
إيرادات التسويق والعمولات	٩٦٥,٤٨٧	١٣,٢٣٠,٩٢٣
أخرى	٢٩٢,٠٨٤	١,١٢٣,٤٠١
	١٥٢,٢٧١,٣٦٩	١١٥,٣٣١,٧٠٦

٢٢ - تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٣٢,٣٠٦,٢٤٥	٢٦,٤٩٧,٤٥٥
١٦,١١٣,٢٦٧	١٣,٢٠٤,٣٢٥
١٤,٤١٤,٩٣٧	٨,٩٠٦,٢٩٦
٨,٦٢٠,٤٩٢	٤,٠٤٥,٤٣٩
٦,٦٤٤,١٠٧	٤,٣٧٨,٢٥٦
٥,٦٤٤,٥٥٧	٤,٨٢٦,١٧٣
٤,٧٨٧,٩٥٧	٣,٥٨١,٠٨٥
٣,٩٤٠,٤٧٢	٥,١٧٢,٣٣٣
٢,٧٥٩,٢٠٠	٢٦٣,٥٨٨
٢,٠٤٦,٢٠٦	١,٥٥٣,٧٢٧
١,٥٩٤,٤٠٢	٢,٠٧٩,٠٩٤
١,٤٧٣,٤١٥	٣٧٥,٦٠٤
٥٨٤,٨٧٤	-
٣٠٩,٥٦٢	٥٠٠,٣٤٣
١٨٢,١٦٠	١٨٢,١٦٠
١٥٧,٧٢٩	٣٨٧,٩٥٦
٢٠٨,٣٩٣	٣,٦٩٦,٣٦٨
١٠١,٧٨٧,٩٧٥	٧٩,٦٥٠,٢٠٢

٢٣ - المصاريف العمومية والادارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٣,٦٧٢,٣٥٠	٩,٤٩٩,٢٣٥
٦,٧٣٢,٩٨١	-
٥,٥٦٨,٢٩٣	٣,٣٣٩,٩٧٣
٢,٧٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠
٧٨٩,٨٧٩	١,٦٦٩,٣٨٦
٣٨٥,٥١٧	٣٨٦,٨٠٢
١٤١,٧٨٠	١٦٠,٢٩٣
٨٠,٨٤٣	١,١١٨,٧٤٤
٢,٠٠٢,٤٠٥	١,٠٨٥,٧٥١
٣٢,٠٧٤,٠٤٨	١٨,١٦٠,١٨٤

* خلال السنة استلمت المجموعة عدد من الفواتير من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان خاصة برسوم الأراضي البيضاء بمبلغ ٦,٧٣٢,٩٨١ ريال سعودي وتم سداد جميع المبالغ خلال السنة.

٢٤ - التكاليف التمويلية

٢٠٢٣م	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٤٤,٢١٦,٠٣٥	٢٨,٦٠٨,٥٧٦
٢,٢١١,٨٧٢	٦٣٨,٠٥٩
٢٤٨,٩٢٠	١١٠,٥٩٥
٤٦,٦٧٦,٨٢٧	٢٩,٣٥٧,٢٣٠

تكاليف تمويل مزايا موظفين

إطفاء فوائد التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٨)

تكلفة فائدة التزامات منافع الموظفين (إيضاح ١٧)

٢٥ - الإيرادات الأخرى، صافي

٢٠٢٣م	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٤,٢٢١,٩٠٧	-
٢,٣٤١,٩٦٩	-
٤٧١,٨٠١	-
(١٠,٦٨٧)	-
-	٣٠,٠٣٧
٧,٠٢٤,٩٩٠	٣٠,٠٣٧

* خلال السنة قامت المجموعة بإبرام اتفاقية مع مصرف الراجحي للانتساب الى "حساب حصاد" والذي بموجبه تتقاضى المجموعة أرباح يومية بنسبة متفق عليها. بلغت قيمة العوائد المتحققة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ٢,٣٤١,٩٦٩ ريال سعودي.

٢٦ - ربحية السهم

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

٢٠٢٣م	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٣,٥٧١,٩٥٥	٣٢,٩٠٨,٥٧١
١٠٩,٩٥٥,٠٠٠	١٠٩,٩٥٥,٠٠٠
٠,٤٩	٠,٣٠

صافي الربح العائد إلى المساهمين
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
ربحية السهم من صافي الربح المتعلق بمساهمي المجموعة

٢٧ - 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 وبنود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصنيف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة. وتتمثل قطاعات المجموعة فيما يلي:

- قطاع بيع العقارات: أنشطة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها.

- قطاع الضيافة: أنشطة الفنادق والمطاعم.

- قطاع التأجير: أنشطة التأجير للمباني الغير سكنية.

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

قطاع العقارات	قطاع الضيافة	قطاع التأجير	أخرى	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٤٤,٣١٢,٤٣٩	٩,٤٩٣,٢٣٠	٤,٥٢٦,٢٩٣	١٦٥,٣٥١,٦٨٧	٤٢٣,٦٨٣,٦٤٩
٩٠٣,٢٠٣,٥٩٩	٦٩٨,٩٩١,٠٧٣	٧٦٩,٩٤١	١٦٦,٩٢١,٨٧٣	١,٧٦٩,٨٨٦,٤٨٦
١,١٤٧,٥١٦,٠٣٨	٧٠٨,٤٨٤,٣٠٣	٥,٢٩٦,٢٣٤	٣٣٢,٢٧٣,٥٦٠	٢,١٩٣,٥٧٠,١٣٥
٣٨١,٠١٣,٠١٨	٣٢,٠٧٤,٠٥٣	١١٨,٥٨٠,٧٥١	٦,٥٦٠,١٣٥	٥٣٨,٢٢٧,٩٥٧
١٢٨,٧٦١,٧٠٨	٢٤٧,٣١٩,٢٦١	٥٢,٥٩٢,٤٠٦	٤٥,٩٢٣,١٢٤	٤٧٤,٥٩٦,٤٩٩
٥٠٩,٧٧٤,٧٢٦	٢٧٩,٣٩٣,٣١٤	١٧١,١٧٣,١٥٧	٥٢,٤٨٣,٢٥٩	١,٠١٢,٨٢٤,٤٥٦

إجمالي المطلوبات المتداولة

إجمالي المطلوبات غير المتداولة

إجمالي المطلوبات

٢٧- المعلومات القطاعية (تتمة)

قطاع العقارات	قطاع الضيافة	قطاع التأجير	أخرى	المجموع	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إجمالي الموجودات المتداولة إجمالي الموجودات غير المتداولة إجمالي الموجودات
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩٢,٢٧٥,٢٢٠	٢١,٩٨٧,٣٤٧	٣,٤٧٤,٤٧٢	٥٠,٢٩٦,٢٢٧	٢٦٨,٠٣٣,٢٦٦	
٨٦٩,١٠٦,٢٤٢	٥٤٣,٥١٥,٨١٥	٣٢٣,٩٣٩,٥٧٠	١١٧,٥٥٠,١١٩	١,٨٥٤,١١١,٧٤٦	
١,٠٦١,٣٨١,٤٦٢	٥٦٥,٥٠٣,١٦٢	٣٢٧,٤١٤,٠٤٢	١٦٧,٨٤٦,٣٤٦	٢,١٢٢,١٤٥,٠١٢	
١٦٨,٣٨٨,٢٥١	٤٠,٥٤٤,٤٣٨	٦٧,١٦٢,٣٣٣	٥,١١٦,٤٤٩	٢٨١,٢١١,٤٧١	إجمالي المطلوبات المتداولة إجمالي المطلوبات غير المتداولة إجمالي المطلوبات
٣٣٩,٢٣٧,٣١٢	٢٤٣,٢٦٤,٢٩٣	٧١,٨٣٨,٤٢٤	٤,٩١٨,١٤٧	٦٥٩,٢٥٨,١٧٦	
٥٠٧,٦٢٥,٥٦٣	٢٨٣,٨٠٨,٧٣١	١٣٩,٠٠٠,٧٥٧	١٠,٠٣٤,٥٩٦	٩٤٠,٤٦٩,٦٤٧	

قطاع العقارات	قطاع الضيافة	قطاع التأجير	أخرى	المجموع	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م الإيرادات تكلفة الإيرادات مجمل ربح السنة إستهلاك موجودات تكاليف تمويلية صافي ربح السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٤٤,٠٤٢	١١٩,٨٥١,٨٥١	٢٦,٣١٢,٧٩١	٤,٠٦٢,٦٨٥	١٥٢,٢٧١,٣٦٩	
(٥٨٤,٨٧٤)	(٧٠,٩٦٨,٣١٦)	(٥,٥٩٧,٣٢٧)	(١,٤٣٩,٠٠٢)	(٧٨,٥٨٩,٥١٩)	
١,٤٥٩,١٦٨	٤٨,٨٨٣,٥٣٥	٢٠,٧١٥,٤٦٤	٢,٦٢٣,٦٨٣	٧٣,٦٨١,٨٥٠	
-	(١٣,٧٠٦,٠٦٢)	(٣,٩٤٠,٤٧٢)	(٥,٥٥١,٩٢٢)	(٢٣,١٩٨,٤٥٦)	توقيت إثبات اليرادات :
-	(٢١,٩٤٣,٤٦٦)	(٢٤,٢٨٢,١١٠)	(٤٥١,٢٥١)	(٤٦,٦٧٦,٨٢٧)	
١,٤٥٩,١٦٨	١٢,٤٩٢,٨٦٣	٣٧,١٠٤,٠٨٦	٢,٥١٥,٨٣٨	٥٣,٥٧١,٩٥٥	

قطاع العقارات	قطاع الضيافة	قطاع التأجير	أخرى	المجموع	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نقطة زمنية معينة بمرور الزمن
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٤٤,٠٤٢	-	-	٤,٠٦٢,٦٨٥	٦,١٠٦,٧٢٧	
-	١١٩,٨٥١,٨٥١	٢٦,٣١٢,٧٩١	-	١٤٦,١٦٤,٦٤٢	

قطاع العقارات	قطاع الضيافة	قطاع التأجير	أخرى	المجموع	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م الإيرادات تكلفة الإيرادات مجمل ربح السنة إستهلاك موجودات تكاليف تمويلية صافي ربح السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٤١,٢٢٠	٩٠,٣٢١,٤٣٥	١٠,٢٣٨,٥٩٠	١٤,٣٣٠,٤٦١	١١٥,٣٣١,٧٠٦	
-	(٧٣,٨٥٣,٧٧٥)	(٥,٤٢٠,٨٢٤)	(٣٧٥,٦٠٣)	(٧٩,٦٥٠,٢٠٢)	
٤٤١,٢٢٠	١٦,٤٦٧,٦٦٠	٤,٨١٧,٧٦٦	١٣,٩٥٤,٨٥٨	٣٥,٦٨١,٥٠٤	
-	(١٢,٩٩٤,٦١٢)	(٥,٦٤٥,٦٣٤)	(٣٨٦,٨٤٢)	(١٩,٠٢٧,٠٨٨)	توقيت إثبات اليرادات :
-	(١٥,٠٩٦,٩٩٢)	(١,٠٩٤,٤٩١)	(١٣,١٦٥,٧٤٧)	(٢٩,٣٥٧,٢٣٠)	
٤٤١,٢٢٠	(٨٣٨,٧٨٤)	٣٢,٩٠٣,٨٦٦	٤٠٢,٢٦٩	٣٢,٩٠٨,٥٧١	

قطاع العقارات	قطاع الضيافة	قطاع التأجير	أخرى	المجموع	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نقطة زمنية معينة بمرور الزمن
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٤١,٢٢٠	-	-	١٤,٣٣٠,٤٦١	١٤,٧٧١,٦٨١	
-	٩٠,٣٢١,٤٣٥	١٠,٢٣٨,٥٩٠	-	١٠٠,٥٦٠,٠٢٥	

٢٨ - إدارة مخاطر الأدوات المالية

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها المجموعة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها المجموعة لصالح الغير. للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للمجموعة، تحتفظ المجموعة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد المجموعة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال القروض والعمليات المتعلقة بالحسابات الجارية مع الأطراف ذات العلاقة. يتم حالياً تمويل المشاريع طويلة الأجل من خلال القروض طويلة الأجل والقروض قصيرة الأجل. ولدى المجموعة أيضاً سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

شركة موطن العقارية

(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

٢٨- إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر:

أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من ٣ أشهر أو أقل	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	١٤,٠٦٧,٧٤٢	٧٢,٩٥١,٥٦٤	-	٨٧,٠١٩,٣٠٦
-	-	٣٧٥,١٢٥,٠١٠	٤٧٧,١١٢,٤٥٩	-	٨٥٢,٢٣٧,٤٦٩
-	-	-	-	٥,٩٢٣,١٢٤	٥,٩٢٣,١٢٤
-	-	٦١,٠٨٤,٤٢٢	-	-	٦١,٠٨٤,٤٢٢
٦,٥٦٠,١٣٥	٦,٥٦٠,١٣٥	-	-	-	٦,٥٦٠,١٣٥
٤٥٠,٢٧٧,١٧٤	٤٥٠,٢٧٧,١٧٤	٥٥٠,٠٦٤,٠٢٣	٥٥٠,٠٦٤,٠٢٣	٥,٩٢٣,١٢٤	١,٠١٢,٨٢٤,٤٥٦

أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من ٣ أشهر أو أقل	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة إلى ١٠ سنوات	ليس لها تاريخ استحقاق محدد	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	-	٧٥,٠٧٩	٧,٢٨٢,٧٩٦	-	٧,٣٥٧,٨٧٥
١٨٤,٩٠٦,٠٩٢	١٨٤,٩٠٦,٠٩٢	٢٦,٧١٥,٦٣٩	٦٣٦,٢٢٧,٠٧١	-	٨٤٧,٨٤٨,٨٠٢
-	-	-	-	٥,٠١٦,٣٤٣	٥,٠١٦,٣٤٣
-	٦٣,٤٤٥,٢٦٧	-	١٠,٧٣١,٩٦٦	-	٧٤,١٧٧,٢٣٣
٦,٠٦٩,٣٩٤	٦,٠٦٩,٣٩٤	-	-	-	٦,٠٦٩,٣٩٤
٢٥٤,٤٢٠,٧٥٣	٢٥٤,٤٢٠,٧٥٣	٢٦,٧٩٠,٧١٨	٦٥٤,٢٤١,٨٣٣	٥,٠١٦,٣٤٣	٩٤٠,٤٦٩,٦٤٧

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي الى تكبد المجموعة لخسائر مالية، تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على أرصدة الذمم المدينة النقد لدى البنوك والمستحق من أطراف ذات علاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	ذمم مدينة، صافي نقد لدى البنوك مستحق من أطراف ذات علاقة
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩٩,٤٥٠,٥٨٨	٢٤٧,٤٢٠,٧٠٢	
٢٤,٨٤٥,٩٧٧	١٤٩,٢٨٠,٥٤٥	
٣٣,٠٠١,٦٩٥	١٨,٢١٨,٨٠٣	
٢٥٧,٢٩٨,٢٦٠	٤١٤,٩٢٠,٠٥٠	

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 ثلاثة أنواع : مخاطر معدل الفائدة. مخاطر العملات ومخاطر أخرى للأسعار مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر أسعار السلع، وتشمل الالتزامات المالية التي تتأثر بمخاطر سعر السوق على القروض والاستثمارات والذمم 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 للمجموعة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ، باستثناء بعض القروض طويلة الاجل لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن القروض طويلة الأجل تحمل فائدة بالاضافة إلى هامش الائتمان استنادا إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية، إن معاملات المجموعة الأساسية هي بالريال السعودي والدولار الأمريكي، تراقب الإدارة تقلبات أسعار العملات.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٨- إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

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 مجموعة 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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
عقارات إستثمارية، صافي	-	-	٨٨٩,٧٤٩,٣٢٥	٨٨٩,٧٤٩,٣٢٥
إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	٤٦,٧٢٣,٨٢٢	-	٤٦,٧٢٣,٨٢٢
	-	٤٦,٧٢٣,٨٢٢	٨٨٩,٧٤٩,٣٢٥	٩٣٦,٤٧٣,١٤٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

عقارات إستثمارية، صافي

-	-	١,١٩٣,٠٤٥,٨١٢	١,١٩٣,٠٤٥,٨١٢
-	٤٦,٣٠٧,٠٥٨	-	٤٦,٣٠٧,٠٥٨
-	٤٦,٣٠٧,٠٥٨	١,١٩٣,٠٤٥,٨١٢	١,٢٣٩,٣٥٢,٨٧٠

مخاطر ادارة راس المال

إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب المجموعة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية، يتم إحتساب صافي الدين على أساس المراجحات ناقصاً النقد لدى البنوك.

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للمجموعة في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٥٩١,٤٧٥,٠٤٣	٦٠٥,٤٧٧,٠٦١
٦٥,٤٠٣,٠٧٣	٥٧,٤٦٥,٦٤٩
١٩٥,٣٥٩,٣٥٣	١٨٤,٩٠٦,٠٩٢
(١٤٩,٢٨٠,٥٤٥)	(٢٤,٨٤٥,٩٧٧)
٧٠٢,٩٥٦,٩٢٤	٨٢٣,٠٠٢,٨٢٥
١,١٨٠,٧٤٥,٦٧٩	١,١٨١,٦٧٥,٣٦٥
٪٦٠	٪٧٠

قروض وتسهيلات تمويل

قرض صندوق التنمية الصناعي

تسهيلات تمويل قصيرة الأجل

ي طرح : النقد لدى البنوك

صافي الدين

إجمالي حقوق الملكية

نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٩ - المعاملات مع كبار المجموعة التنفيذيين

تمثل المعاملات مع كبار التنفيذيين وأعضاء مجلس الادارة في المعاملات مع المساهمين الرئيسيين في المجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيرا هاما من قبل تلك الجهات. موظفو الادارة الرئيسيين هم الافراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة للتحكم بشكل مباشر او غير مباشر في انشطة المجموعة وموظفيها. تعتبر المجموعة ان اعضاء مجلس الادارة ولجانه الفرعية والادارة التنفيذية هم موظفو الادارة الرئيسيين لاغراض معيار المحاسبة الدولي رقم "٢٤" افصاحات الاطراف ذات العلاقة.

يوضح الجدول التالي المعاملات الهامة مع كبار التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة خلال السنة وهي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,١٧٠,٠٠٠	٢,٠٧٤,٠٠٠
٢,٨٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠
٤,٩٧٠,٠٠٠	٢,٩٧٤,٠٠٠

رواتب وبدلات ومكافآت الادارة التنفيذية

بدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة

٣٠ - الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية مستقبلية مع المقاولين المنفذين لمشاريعها بقيمة ٤ مليون ريال سعودي (٨,١ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م) ولا يوجد لدى المجموعة اي التزامات محتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة المرفقة.

شركة موطن العقارية

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١ - توزيعات الأرباح

بموجب التفويض الممنوح من الجمعية العمومية الى مجلس الادارة بتاريخ ٢٢ ذو القعدة ١٤٤٤ هـ الموافق (١١ يونيو ٢٠٢٣م) بتوزيع الأرباح فقد وافق أعضاء مجلس الإدارة في اجتماعهم المنعقد بتاريخ ٢٤ ربيع الأول ١٤٤٥ هـ (الموافق ٩ أكتوبر ٢٠٢٣م) على توزيع أرباح مرحلية بواقع نصف ريال لكل سهم لتكون اجمالي الأرباح الموزعة مبلغ ٥٤,٩٧٥,٠٠٠ ريال سعودي.

٣٢ - عام

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

٣٣ - الأحداث اللاحقة

وفي رأي الإدارة لم تكن هناك احداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٣٤ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على إعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٤م).

