

أم القرى  
للتنمية والإعمار

مسار  
M A S A R

التقرير السنوي

2022

1444



1443

التقرير  
السنوي

2022





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

،  
هدفي الأول أن تكون بلادنا  
نموذجاً ناجحاً ورائداً في  
العالم على كافة الأصعدة  
وسأعمل معكم على  
تحقيق ذلك

،



صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ولي العهد، رئيس مجلس الوزراء  
حفظه الله

،  
طموحنا أن نبني وطناً  
أكثر ازدهاراً، يجد فيه كل  
مواطن ما يتمناه  
‘

# وتستمر الرحلة..

تتمثل رؤية شركة أم القرى للتنمية والإعمار في صناعة وجهات حضرية تخدم الإنسان والمكان لخلق تجارب غير مماثلة وفق أرقى المعايير العالمية.

يُلقى هذا التقرير الضوء على الخطوات التي قطعها لتحويل هذه الرؤية إلى واقع ملموس في وجهة مسار، كما يوضح التقرير أهم الإنجازات التي تم تحقيقها خلال العام 2022م.

2021  
2022

# مقدمة

## 36 | الباب الثالث وجهة مسار

1	الاستثمار والاتفاقيات	56
2	الضيافة والسكن	60
3	الممشى والمراكز التجارية	62
4	الخدمات الصحية	64
5	النقل	66
6	البنية التحتية الرقمية	68
7	البنية التحتية الإنشائية	70

## 28 | الباب الثاني استراتيجيتنا

## 16 | الباب الأول بداية الرحلة

1	إطالة على الشركة	18
2	لمحة عن رحلتنا	20
2	رؤيتنا، مهمتنا، قيمنا	22
3	الهيكل التنظيمي	24
4	الثروة البشرية	26

## 110 | الباب الخامس القوائم المالية

## 70 | الباب الرابع الحوكمة

كلمة رئيس مجلس إدارة  
شركة أم القرى للتنمية والإعمار

12

كلمة الرئيس التنفيذي  
لشركة أم القرى للتنمية والإعمار

14

# كلمة رئيس مجلس الإدارة



عبدالله بن صالح كامل

رئيس مجلس الإدارة  
شركة أم القرى للتنمية والإعمار

## مكانة وجهة مسار في المستقبل

وجهتنا الملهمة، وجهة مسار، تتحين الفرصة للمساهمة في مستهدفات رؤية المملكة 2030، لاسيما هدفها المتمثل في استقبال 30 مليون زائر ومعتمر بحلول العام 2030م، فضلاً عن فرص وظيفية للشباب السعودي، وفرص بعائد عادل لرواد الأعمال، تسعى مجتمعة إلى ازدهار المجتمع المحلي وتمكينه.

ننظر بكل فخر لما تحقق، ونخطو للمستقبل بثقة لنؤسس وجهة حضارية ستغير من ملامح مدينة مكة المكرمة، وستخلق بنية تحتية متطورة مستدامة، فضلاً عن أثر استثماري يعود بالنفع على المستثمرين الحاليين، وكذلك المستقبليين، الذين يتربحون الاكتتاب العام لأسهم الشركة، والمتوقع إنجازه خلال الفترة القادمة بعون الله وتوفيقه، لتصبح وجهة مسار منظومة استثمارية متكاملة، يمتد تأثيرها إلى السكان، والزوار، وضيوف الرحمن القادمين من كل فج عميق.

ختاماً، يطيب لي أن أتقدم نيابة عن مجلس إدارة شركة أم القرى بأسمى آيات الشكر والعرفان إلى مقام سيدي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود ولي العهد رئيس مجلس الوزراء - حفظهما الله - على دعمهما ومتابعتهما المستمرة لأعمالنا، وتوجيههما بكل ما من شأنه تحقيق النمو ورفعة وطننا الغالي.

والله ولي التوفيق،،

تحتل وجهة مسار مكانة ريادية على مستوى المشاريع العملاقة في مملكتنا الغالية، فهي أول منظومة استثمارية متكاملة لمئة عام في مكة المكرمة، ومعلم عصري سيسهم في تعزيز جودة الحياة لسكان العاصمة المقدسة وضيوفها و2 مليار مسلم من شتى أنحاء العالم.

إن عملنا في شركة أم القرى للتنمية والإعمار لا يقتصر على إنشاء وجهة مسار بكل مبانيها وخدماتها وعناصرها المتفردة، وإنما التأسيس لمصطلح صناعة الوجهات العالمية على مستوى المملكة، وفق أفضل الممارسات وأعلى المعايير، لنشكل نموذجاً ملهماً في أقدم بقاع الأرض، جدير بالثقة، وقادر على الارتقاء بجودة الحياة.

يتبع تقريرنا السنوي هذا التقدم المنجز خلال عام استثنائي وقياسي في مسيرة وجهة مسار، تمكنا فيه من إطلاق العنان لطموحاتنا، واستقطبنا فيه الاستثمارات في عدد من القطاعات، هذا إلى جانب تحقيقنا تقدم كبير في أعمال البنية التحتية، التي تجاوزت بنهاية الربع الرابع 92% من إجمالي التنفيذ، وإنجازات حافلة هنا وهناك يكشف ملامحها تقرير العام 2022م.

نتطلع للعام المقبل بتفاؤل كبير، حيث من المقرر أن نفتح وجهة مسار جزئياً، ونحقق تقدماً في عمليات التشييد والبناء للأبراج الفندقية والسكنية التي أبرمنا اتفاقياتها مع أرقى العلامات الفندقية، وستتضح ملامح "واجهة مسار"، يتبعها افتتاح طريق الملك عبد العزيز الذي سيصل زوار مكة المكرمة بالحرم المكي الشريف.

# كلمة الرئيس التنفيذي

ياسر أبو عتيق

الرئيس التنفيذي  
لشركة أم القرى للتنمية والإعمار

## وجهة الـ 100 مليار للسنة القادمة

مكة المكرمة "مسار مول"، وتنفيذ أحدث مستشفيات مكة المكرمة "مستشفى الدكتور سليمان فقيه - مسار"، وتطوير ممر المشاة ليحتضن "واجهة مسار" كمنطقة مفتوحة تتضمن متاجر ومطاعم ومقاهٍ عصرية، بطول 3,5 كيلومترات.

يسلط هذا التقرير الضوء على ما تحقق خلال عام استثنائي، شهد البدء في أعمال واسعة، ستشمل عند الانتهاء، نحو 117 برجاً فندقياً تحتضن 40 ألف غرفة، بالإضافة إلى 82 برجاً سكنياً، ومبانٍ تجارية تضم 862 مكتباً، ومركز تسوق ومستشفى، وأكبر محطة قطار مترو على مستوى منطقة الشرق الأوسط على عمق 40 متراً تحت الأرض، ومتحف للفنون الإسلامية، وأكثر من ذلك.

لقد كان عاماً حافلاً بالإنجازات، يلمسه القارئ والمتابع لمسيرتنا في كل صفحة من صفحات التقرير، حيث يشكل ذلك التزاماً منا بالتقدم المتواصل دون كلل أو ملل، للوصول إلى أهدافنا وخلق تجارب غير مماثلة وتعزيز جودة حياة سكان مكة المكرمة وإثراء تجربة زوارها.

نستعد لصناعة وجهة عالمية لمئة عام، وجهة مسار الملهمة، التي تترجم الخطط الطموحة للقيادة الحكيمة، سائلاً المولى عز وجل أن يكتب لنا النجاح والتوفيق.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

خدمة سكان العاصمة المقدسة وزوارها هي مهمة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، بل ورسالتها الأساسية، من خلال تأسيس وجهة مسار ذات الرؤية التنموية والاستثمارية، والتي ستساهم في رفع مستوى الخدمات، وخلق نمط حياة مجتمعي متكامل، يواكب مستقبل وطننا وطموحاته.

يمثل التقرير السنوي لشركة أم القرى خارطة الطريق لأعمالنا بشكل واضح ودقيق، ويعطي صورة أقرب للواقع عن "مسار" الوجهة التنموية لخدمة سكان العاصمة المقدسة وزوارها، والتي تم تصميمها بأحدث معايير صناعة الوجهات العالمية.

من خلال هذا التقرير، ستتعرفون على جهودنا المبذولة في الاستثمار، الضيافة والسكن، ممر المشاة (واجهة مسار) والمراكز التجارية، الخدمات الصحية والمستشفى، النقل، البنية التحتية الرقمية والإنشائية، وسترون كيف تتواءم أعمال شركة أم القرى للتنمية والإعمار مع رؤية المملكة 2030م ومحاورها الثلاث: مجتمع حيوي، ووطن طموح، واقتصاد مزدهر، حيث تشارك وجهة مسار في تحقيق مستهدفات عدد من برامج الرؤية.

في العام 2022م، أبرمنا مجموعة من الاتفاقيات والشراكات الاستراتيجية، مع شركاء ذوي خبرات متراكمة وهو النهج الذي نتبعه دوماً للوصول إلى أفضل النتائج، وشملت الاتفاقيات تطوير 10 أبراج سكنية "ديار الحرم" بواقع برجين كل عام، وإنشاء وتشغيل 7 أبراج فندقية مع أرقى العلامات الفندقية، وتطوير أكبر مول في

# بداية التحولات

الباب



الأول

# إطلالة على شركة أم القرى للتنمية والإعمار

وجهة حضرية  
متطورة ذات رؤية  
تنموية واستثمارية،

على  
مساحة

6

أحياء

1.25

مليون متر مربع

للتنقل والتسوق والإقامة لتصبح  
وجهة نموذجية رائدة.

وستسهم وجهة مسار بفعالية في  
تحقيق مستهدفات رؤية المملكة  
برفع أعداد ضيوف الرحمن إلى 30  
مليون معتمر بحلول عام 2030م، حيث  
ستكون الشريان التنموي الرئيسي  
لمجموعة من المشاريع التنموية  
والتطويرية في مكة المكرمة وبخاصة  
المنطقة المحيطة بالحرم المكي  
الشريف

على طريق الملك عبدالعزيز، في  
عملية شاقّة استمرت نحو 5 سنوات،  
لتنطلق بعدها مرحلة تطوير الأحياء  
العشوائية طيلة عامين كاملين.

جاء العام 2015م حاملاً معه الخير  
للمنطقة، إذ انطلقت أعمال الحفر  
وتأسيس البنية التحتية في مركز مدينة  
مكة المكرمة، وفق أفضل المواصفات  
والمعايير، واليوم تمتلك شركة  
أم القرى للتنمية والإعمار المالك  
والمطور لوجهة مسار الصك الشامل  
(الموحد)، والذي يعتبر صكاً بديلاً  
لجميع صكوك قطع الأراضي التي قام  
عليها المشروع البالغ عددها قرابة  
3,626 عقاراً، حيث جرت إزالة كامل  
العقارات عليها عام 1436هـ - 2015م  
ما يمثل آلية فعّالة وأداة تنظيمية مع  
الجهات المعنية لإزالة المعوّقات أمام  
المشاريع الريادية، وخطوة أولى نحو  
اكتمال عملية الاكتتاب العام.

لقد تأكدنا أن مشوار الألف ميل  
يبدأ بخطوة؛ ففي الأمس القريب،  
أي في العام 2012م، صدر الأمر  
السامي الكريم (رقم 6258/م ب)  
بتأسيس شركة أم القرى للتنمية  
والإعمار، لتدشن مرحلة جديدة في  
مجال صناعة الوجهات الحديثة حيث  
صممت الشركة وجهة مسار وفق  
مفهوم أحدث استراتيجيات صناعة  
الوجهات العالمية لتثري جودة الحياة  
لسكان مكة المكرمة وإثراء تجربة  
زوارها.

في شركة أم القرى، نسابق الزمن،  
وعلى أرض وجهة مسار ورشة عمل  
لا تهدأ، لا تمل، ولا تغلق أبوابها أبداً،  
تترجم طموح ورؤية خادم الحرمين  
الشريفين وولي عهده الأمين في  
إنشاء وجهة حضرية متطورة ذات رؤية  
تنموية واستثمارية، تبلغ نحو 1,25  
مليون متر مربع.

تؤسس وجهة مسار بنية تنموية  
متكاملة تعتمد على مفهوم الحركة  
الشاملة لغرض توسيع مدى التنمية  
عبر إيجاد بيئة تطويرية واستثمارية  
خارج نطاق المنطقة المحيطة بالحرم  
المكي الشريف يتخللها شريان يحتوي  
على أسلوب حياة مميز، وبهذا كله  
تتعدد أساليب الحياة بمكة المكرمة  
عبر توفير خيارات سهلة ومتنوعة

حين نعود بالزمن، منذ تأسيس  
شركة أم القرى للتنمية والإعمار، نرى  
مجموعة من الصفحات المضيئة، التي  
تعد تجارب ملهمة ورائدة في مفهوم  
صناعة الوجهات لاسيما تلك التي  
يتم تأسيسها في قلب المدن، فقد  
مرت الشركة بمجموعة من التحديات  
عبر مراحل زمنية مختلفة، بدءاً من  
حصر العقارات لأكثر من 3,626 عقاراً

# لمحة عن رحلتنا..

2023

اكتمال  
أعمال  
البنية  
التحتية

2022

بدء تنفيذ  
الصفقات  
الاستثمارية

2021

إصدار 4  
صكوك  
شاملة لكل  
الوجهة

2015

بدء أعمال  
الحفر  
وتأسيس  
البنية  
التحتية

2015

الانتهاء  
من إزالة  
3,626  
عقاراً

2013

البدء بإزالة  
الأحياء  
العشوائية

2013

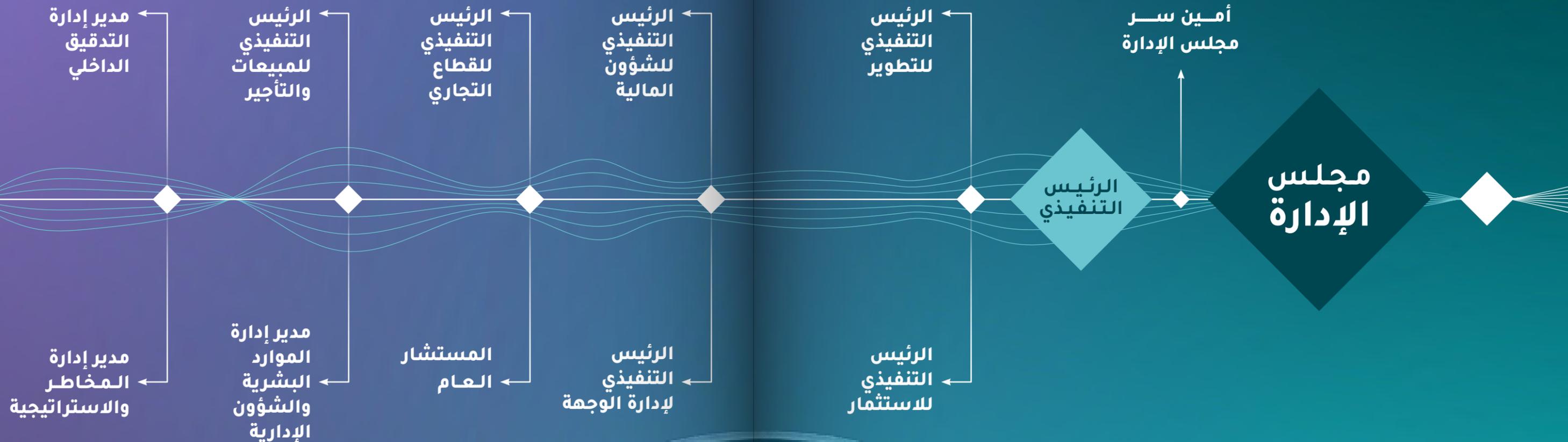
حصر  
العقارات  
ونزع  
الملكيات

2012

أم القرى  
شركة  
وطنية تبدأ  
في إزالة  
العشوائيات



# الهيكل التنظيمي



# الثروة البشرية

تمتلك شركة أم القرى استراتيجية للكفاءات والمواهب وتعزيز قدراتها، وهي إحدى الأهداف الطموحة التي تؤدي إلى تمكين الموارد البشرية في المملكة، وبناء اقتصاد مزدهر تقوده كفاءات سعودية، بتوظيف الطاقات الكامنة للثروة البشرية وتعظيم دور البرامج التدريبية، وصقل المهارات والمعرفة بالخبرات المهنية والعلمية اللازمة.

وخلال مسيرتها، لاسيما العام 2022م، عملت شركة أم القرى على استقطاب أفضل الكفاءات والخبرات المميزة في سوق العمل، بالتزامن مع تبني برامج ومشاريع تساهم في رفع نسبة الاحتفاظ بالموظفين والكفاءات الوطنية، مع الحفاظ على نسبة السعودة ضمن النطاق البلايني، وذلك من خلال القيام بدراسة شاملة - عبر استشاري للشركات المشابهة في النشاط - تتضمن مقارنة للرواتب والتعويضات، بناء على اعتبارات عدة مثل الوصف الوظيفي وظروف العمل.

وتسعى الشركة من خلال عملها إلى تقديم الأفكار الخلاقة والمبتكرة في بيئة العمل، وتهيئة منظومة عمل قائمة على الإبداع والابتكار، فيما ستركز الشركة خلال العام القادم على محاور رئيسية عدة من أهمها:

- تحقيق قيم العدل الداخلية في الشركة.
- مراجعة الرواتب والتعويضات لزيادة القدرة التنافسية في استقطاب الكفاءات ورفع نسبة الاحتفاظ بالموظفين.
- دعم تقدم وتطوير مهارات الموظفين ضمن بيئة عمل صحية تدعم الابتكار، وهو ما سيحقق قيمة متنامية لصالح الموظفين والشركة على حد سواء.
- المحافظة على نسبة السعودة ضمن النطاق البلايني.

بنهاية العام 2022م، بلغ عدد الموظفين ضمن "عائلة شركة أم القرى" نحو 113 موظفاً وموظفة،

# التقرير السنوي

الباب



الثاني

# استراتيجيتنا

## خدمة وطننا

نستمد في شركة أم القرى للتنمية والإعمار، رؤيتنا و استراتيجيتنا من رؤية المملكة 2030م، الرؤية التي لا تعرف التوقف، خدمة لوطننا، حيث تحط بطموحاتها وتطلعاتها في وجهة مسار.

وجهة مسار، واحدة من أكبر مشاريع إعادة التطوير على مستوى المملكة، تقع في موقع استراتيجي يتسم بالروحانية لقربها من المسجد الحرام، حيث تجري أعمال التطوير هناك على أساس متين من الاستدامة، وبأسلوب الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار، بصفتها المالك والمطور الرئيس للوجهة، والتي تركز رؤيتها دوماً على خدمة أهل مكة المكرمة و ضيوفها عبر تطويرها لوجهة مسار، الوجهة الحضرية الملهمة في قلب العاصمة المقدسة، حيث صُممت لتكون معلماً يثري رحلة الزوار ويمنحهم تجربة معيشية وروحانية فريدة، ضمن منظومة متكاملة من الخدمات السكنية والفندقية والتجارية، تشمل جميع مقومات الحياة العصرية.

## رؤية VISION 2030 المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA

## تقاطع المشروع مع برامج رؤية 2030



الاستراتيجية الوطنية للاستثمار، إحدى الممكنات الرئيسة لتحقيق مستهدفات رؤية المملكة 2030م، والتي تسعى إلى رفع مساهمة القطاع الخاص في ميزان المدفوعات والاقتصاد، ودعم تنمية القطاعات الإستراتيجية في المملكة.

حيوي، ووطن طموح، واقتصاد مزدهر، حيث تشارك وجهة مسار في تحقيق مستهدفات عدد من برامج الرؤية، وبشكل رئيس برامج خدمة ضيوف الرحمن، وجودة الحياة.

تحقق وجهة مسار تطلعات

تطمح "مسار" لأن تكون نموذجاً ملهماً للمشاريع الوطنية، ونطمح إلى تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بما يليق بمستقبل وطننا المشرق.

نحن ملتزمون بتحقيق ركائز رؤية المملكة 2030م، من خلال مجتمع



برنامج

### جودة الحياة

ستوفر وجهة مسار مساحات للأنشطة الثقافية والرياضية للأهالي والزوار، ومرافق متنوعة من مطاعم ومقاهي ومرمرات للمشاة وخدمات ترتقي بتجربة السكان، وخيارات سكنية مدعومة ببنية تحتية متكاملة. كما ستعمل الوجهة على تعزيز جودة الحياة، وتوليد الوظائف، وتنويع النشاط الاقتصادي، وتعزيز مكانة المدن السعودية - لاسيما مكة المكرمة - في ترتيب أفضل المدن العالمية.



برنامج

### خدمة ضيوف الرحمن

تيسير استضافة قاصدي الحرمين الشريفين، وتقديم أفضل الخدمات لهم، مع إثراء التجربة الدينية والثقافية، وعكس الصورة المشرفة والحضارية للمملكة في خدمة الحرمين الشريفين وضيوف الرحمن.

وكذلك المساهمة في تحقيق هدف المملكة باستضافة 30 مليون معتمر سنوياً بحلول العام 2030م.

# التوجه الاستراتيجي

## الإثراء الاجتماعي والاقتصادي

تطبق شركة أم القرى للتنمية والإعمار أحدث استراتيجيات صناعة الوجهات النموذجية الحديثة، لتصنع من وجهة مسار أولى الوجهات الحضارية في مكة المكرمة، ووجهة احترافية للمئة عام القادمة تراعي المنظومة الحضارية والاقتصادية، وتعزز جودة الحياة في مكة التي تتميز بثبات مركز المدينة، بعكس المدن الصاعدة والمتجددة، التي يتغير مركزها مما ينعكس سلباً على الجدوى الاستثمارية فيها، وعوائدها على المدى البعيد.

وكمنظومة استثمارية متكاملة، تبنت الشركة مفهوم (صناعة الوجهات) والذي يختلف كثيراً عن مفهوم التطوير العقاري التقليدي؛ الذي ينتهي دور المطور فيه غالباً بتسليم المنتج النهائي دون تفعيل ومتابعة لاحقة لهذا المنتج، بينما نركز في أم القرى كصانع للوجهات، على خلق علاقة تفاعلية وطيدة مع الوجهة، بما تشمله من إشراف ومتابعة وخلق تجارب متجددة على الدوام لتبلي الاحتياجات الإنسانية، فضلاً عن التخطيط المسبق الذي يراعي المتغيرات المستقبلية.

كما تطبق أم القرى للتنمية والإعمار نموذج إشراك المستثمرين والاستفادة من الخبرات التراكمية الموجودة لديهم لخلق قيمة مضافة في تطوير وجهة مسار، حيث تسعى إلى أن تكون المنظومة الاستثمارية الأفضل لإثراء الجانبين الاقتصادي والاجتماعي لمكة المكرمة، وتنويع الاقتصاد الوطني، وزيادة الفرص المتاحة للمستثمرين من داخل المملكة وخارجها.

وتجسيدا لرؤية 2030م، فإن شركة أم القرى للتنمية والإعمار تهدف إلى بناء وجهة صديقة للبيئة عنوانها الاستدامة، جاذبة ومحركة للاستثمار طويل المدى في عددٍ من القطاعات الأساسية، إذ تسعى الشركة إلى مواكبة الزيادة في أعداد ضيوف الرحمن، وإيجاد مرافق فندقية تشرى تجربة آلاف الحجاج والمعتمرين من شتى أنحاء العالم، والذين سيستفيدون بشكل مباشر منها.

وكجزء من استراتيجيتنا، رفعت الشركة معايير الحوكمة من خلال تطوير سياسة المخاطر والالتزام، مما يمنحها مرونة في مواجهة المخاطر بالتزامن مع تطوير مبادرات متعددة لتحقيق التميز التشغيلي.

وفي الوقت ذاته، تسعى شركة أم القرى للتنمية والإعمار إلى خلق تأثير إيجابي في البيئة والمجتمع، وتجسد في أعمالها مبادئ التنمية المستدامة، من خلال تطوير إطار عمل للحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، يشمل محاور عدة أبرزها تنمية المجتمعات المحلية المحيطة، ورفع كفاءة الكوادر البشرية، وتشجيع ريادة الأعمال من خلال توليد الفرص الاستثمارية، وإدارة النفايات والانبعاثات الكربونية، وتعزيز كفاءة المياه والطاقة، وفق أحدث الممارسات الدولية الرائدة.

كما حددنا استراتيجية لتسويق الوجهة، وإدارة الصورة الذهنية الإعلامية لـ "مسار" إذ كثفت الشركة جهودها الإعلامية على منصات التواصل الاجتماعي ووسائل الإعلام المختلفة، وتكللت الجهود في خلق صورة ذهنية خاصة بـ "مسار" كوجهة متكاملة للمئة عام القادمة، والتعريف بها مما وضعها على خارطة المشاريع الكبرى، وأسهم في استقطاب المطورين العقاريين، المشغلين والمستثمرين.



### 6 أهداف تطمح لها وجهة مسار ضمن توجهها الاستراتيجي :

1

صناعة وجهة استثنائية في المنطقة المركزية بمكة المكرمة ذات رؤية تنموية واستثمارية.

2

استقطاب المسلمين من شتى أنحاء العالم للاستمتاع بتجربة روحانية ثرية ومميزة.

3

تقديم رحلة متكاملة لضيوف الرحمن والسكان ذات أبعاد ثقافية واجتماعية وترفيهية.

4

إيجاد بنية تحتية بمواصفات عالمية، تسمح بالدخول والخروج بانسيابية من الحرم وإليه، مع توفر بدائل عدة للنقل.

5

خلق وجهة متكاملة تركز على جودة الحياة، ولتصبح شريان وبوابة رئيسية إلى الحرم للمركبات والمشاة.

6

توفير بيئة عمل جذابة، مع التركيز على فرص العمل النوعية المباشرة وتحقيق الازدهار الاقتصادي.

# الاستدامة

## التأثير الإيجابي

خلال عام 2022م، وضعت شركة أم القرى للتنمية والإعمار إطار عمل الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، والذي يتضمن معايير وأسس عوامل التمكين لدعم خطط الشركة في تحقيق أهدافها.

وتتلخص رؤية الشركة إشراك موظفيها ومجتمعها وزوار المدينة المقدسة لإحداث تأثير إيجابي بيئي ومجتمعي واقتصادي، حيث نسعى إلى إنشاء الواجهات التي تجسد مبادئ التنمية المستدامة، والالتزام بالتحسين المستمر في مؤشرات أداء معايير الحوكمة والمجالات البيئية والاجتماعية، من خلال مواكبة أفضل الممارسات وأحدث الابتكارات، سعياً لتحقيق التميز.

1

2

3

### ركائز الاستدامة لدى الشركة :

#### التأثير

ويعنى بها التأثير الإيجابي على المجتمع الذي ننتمي له، والحد من أية مخاطر أو آثار سلبية للأعمال التي تجريها الشركة، ويشمل ذلك الإدارة المستدامة لموارد الطاقة والمياه والنفايات، و تعزيز إجراءات الصحة والسلامة، ومراقبة وإفصاح انبعاثات الغازات الدفيئة والكربون.

#### المشاركة

تشمل هذه الركيزة إلهام الموظفين والمجتمع، وإشراكهم في المبادرات التي تسعى إلى تحقيق نتائج إيجابية، ويتضمن ذلك توفير بيئة عمل آمنة للموظفين، وفرصاً للتقدم والتعلم، ليكونوا جزءاً جوهرياً من رؤية ورسالة الشركة التي تسعى إلى تحقيقها، بالإضافة إلى إشراك المجتمع المحلي، والمساهمة في تنميته اجتماعياً واقتصادياً، وتعزيز المواهب والتركيز على تنمية القدرات البشرية.

#### التنفيذ

تشمل هذه الركيزة تطوير العمليات والأدوات التي يمكن من خلالها تنفيذ وإدارة أبعاد الاستدامة، من خلال تحديد الأسس والعوامل التمكينية، والمقارنة مع أفضل الممارسات، مما يمكنها من إدارة المخاطر البيئية والاجتماعية التي قد تنشأ، كما يتضمن إصدار تقارير الاستدامة، وتتضمن المبادرات والتقدم المحرز فيها ومؤشرات الأداء.



### التأثير

- ◆ إدارة النفايات
- ◆ كفاءة الطاقة والمياه
- ◆ إدارة انبعاثات الغازات الدفيئة
- ◆ الصحة والسلامة



### المشاركة

- ◆ إعداد الموظف
- ◆ إشراك المجتمع
- ◆ تنمية القدرات البشرية
- ◆ الوعي (أو التثقيف) التنظيمي بالاستدامة



### التنفيذ

- ◆ تأسيس ومتابعة أبعاد
- ◆ الاستدامة المراقبة الداخلية
- ◆ إصدار تقارير الاستدامة

# وجبة مسار

الباب



الثالث



# عن وجهة مسار

## وجهة حضرية بمعايير عالمية

انطلقت الفكرة الأولى لتأسيس  
وجهة تطويرية فريدة في قلب مكة  
المكرمة تحمل اسماً مميزاً ..

مسار

علامة فارقة  
في قلب مكة المكرمة

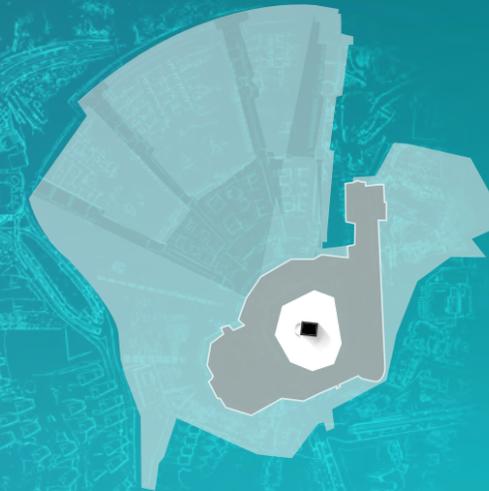
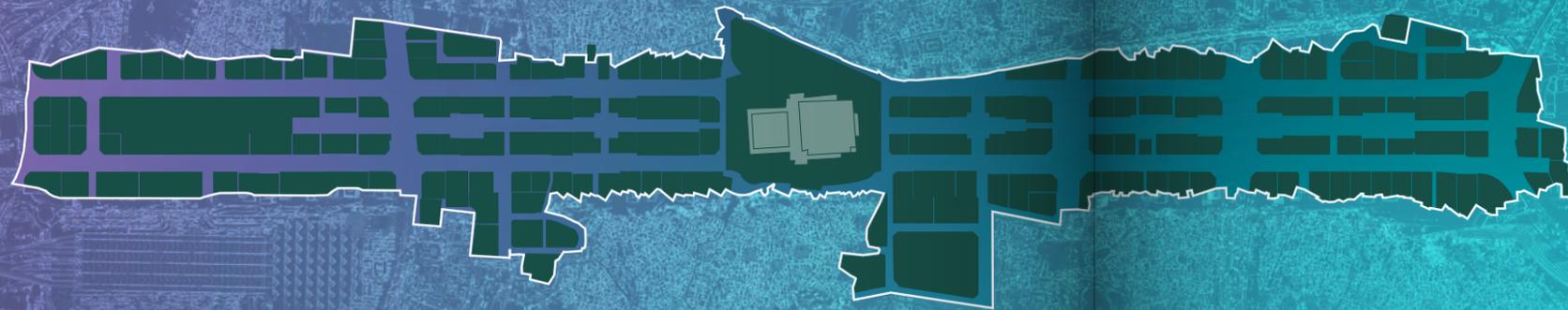
على مساحة

1.25

مليون متر مربع

30 من المباني التجارية التي تضم  
862 مكتباً، كما تضم مبنى صحياً  
يحتوي على 254 عيادة، و1395 محلاً  
تجارياً، وممرًا للمشاة بطول 3.5 كلم،  
فضلاً عن أكبر محطة مترو في الشرق  
الأوسط على عمق 40 متراً، وأكبر  
مركز تسوق في مكة "مسار مول"،  
حيث يقع هذا المشروع في منطقة  
مركزية استراتيجية لها مكانة في  
قلوب المسلمين كافة.

"مسار" هي وجهة حضرية ملهمة  
ذات رؤية تنموية واستثمارية  
ستشكل عند انتهائها معلماً  
عصرياً متعدد الإمكانيات والمميزات  
و ستسهم في تعزيز جودة حياة  
الإنسان من أهالي مكة المكرمة  
وضيوفها، وتضم 117 برجاً فندقياً  
بطاقة استيعابية إجمالية تبلغ  
أكثر 40 ألف غرفة بمتشغلين  
عالميين ووفق تصنيفات مختلفة  
لخدمة جميع الشرائح المستهدفة،  
بالإضافة إلى 82 برجاً سكنياً.



# موقع وجهة مسار

في قلب  
مكة المكرمة

100

متر



من محطة  
قطار الحرمين

550

متر



من  
المسجد الحرام

الطريق الدائري الثالث

طريق جدة-مكة السريع

شارع عبد الله بن عباس

طريق أم القرى

شارع المنصور

الطريق الدائري الثاني

الطريق الدائري الأول

الحرم  
المكي  
الشريف

تقع وجهة مسار في الجزء الغربي من مدينة مكة المكرمة، تبعد 550 متراً عن المسجد الحرام، عند الحد الغربي لجبل عمر، تربط الطرق الدائرية (الأول والثاني والثالث) بالشوارع الرئيسية (شارع عبدالله عريف، وشارع المنصور).

# إطلالة على مسار



مستشفى  
متطور



4 مواقف  
للسيارات  
تحت الأرض



مرافق خدمية  
 واجتماعية وثقافية  
 وترفيهية



ممر  
للمشاة



أبراج فندقية  
 وسكنية

## في مسار واحد

## حياة. عمل. ترفيه



دوائر خدمات  
حكومية



حافلات  
ترددية



أكبر محطة مترو  
في الشرق الأوسط



محلات ومكاتب  
ومراكز تجارية



مطاعم  
ومقاهي

# مسار في أرقام



157

ألف متر مربع

ممشى (واجهة مسار)  
ومناطق مفتوحة وحدائق



318

ألف متر مربع

مساحات  
التجارية



2,1

كيلومتر

أنفاق  
مترو



320

متراً

عرض  
الوجهة



3,650

متراً

طول  
الوجهة



1,25

مليون متر مربع

مساحة  
إجمالية

## عالمية



100

مليار ريال

التكلفة  
الإجمالية  
للمشروع



367

ألف متر مربع

الطرق



141

ألف متر مربع

مساحة  
مسجد



6,34

مليون متر مربع

إجمالي  
مساحة  
مسطحات  
البناء



690

ألف متر مربع

أراضي  
تطويرية



205

قطعة

أراض  
مطورة



11

نقطة

لممرات  
المشاة

## معايير

# مسار.. وجهة متكاملة



برؤى تقودها روح الإرادة والعزم، التقت خطط شركة أم القرى للتنمية والإعمار بالرؤية الطموحة من القيادة الحكيمة، التي وظفت كل الإمكانيات وهيأت أفضل الظروف لإنشاء وجهة تعد واحدة من أكبر الوجهات على مستوى المملكة، وجهة مسار.

”مسار“ وجهة عنوانها التكامل، وأولى الوجهات الحضرية في العاصمة المقدسة، تحوي علامات فندقية عالمية تحضر لأول مرة على مستوى مكة المكرمة والمملكة بشكل عام، ووحدات ضيافة بمستويات مختلفة، ومبانٍ سكنية و تجارية ومكتبية وخدمية، تمتد على مساحة ساشعة تبلغ 1,25 مليون متر مربع، وفق طراز عمrani فريد.

يشكل طريق الملك عبدالعزيز بمدينة مكة المكرمة النواة الرئيسية للوجهة، التي يمر فيها طرق وأنفاق ومحطات قطار مترو مكة، ومواقف سيارات بسعة استيعابية تصل إلى 5,700 سيارة، تربط الطرق الدائرية الأول والثاني والثالث بالشوارع الرئيسية، وتزدان بمسجد في منتصفها.

تساهم الواجهة في تطوير المنطقة المركزية، كجزء من أهدافها التطويرية التي تشمل بنية أساسية وتحتية وخدمية متكاملة، وشريان وبوابة رئيسة إلى الحرم، ترتبط بشبكة الطرق الرئيسية الحالية، تتكامل فيها أنماط التنقل (المشاة، المركبات، الحافلات الترددية، المترو)، كما تحقق أهدافاً بيئية عبر معالجة وتطوير الأحياء العشوائية.

روعي في تصميم الواجهة تحسين الوسط البيئي، بتوفير مناطق مفتوحة ومساحات واسعة، ومسارات مخصصة للمشاة تصل زوار الواجهة بالمسجد الحرام.



# مراحل عمل المشروع

# 1

## المرحلة الأولى

أولى خطوات إنشاء وجهة مسار كانت بحصر العقارات في الأحياء العشوائية الستة التي ستقوم عليها، وإجراء رفع مساحي، تحت إشراف هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة.

وفي فترة زمنية بلغت 5 أعوام، تمكنت شركة أم القرى للتنمية والإعمار من قطع شوط نحو طموحها بإنشاء وجهتها الواعدة "مسار"، بعد أن حصرت 3,626 عقاراً.

على الجانب الآخر، تعمل الشركة على إعادة دمج السكان في مشروع إنشاء وجهة مسار، سواءً من خلال توفير فرص عمل أو إعادة إسكانهم في الوجهة لمن يرغب. وفي مارس 2021م، انتهت المرحلة الأولى بإصدار أربعة صكوك شاملة لكامل وجهة مسار، حيث صدرت الموافقة السامية بإصدار الصكوك، وذلك بناءً على ما رفعته الهيئة العامة لعقارات الدولة والهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة للمقام السامي.

وتعمل شركة أم القرى مع الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة لمواءمة وجهة

مسار مع الهوية العمرانية المعتمدة من الهيئة، لتكون الوجهة جزءاً لا يتجزأ من أصالة هوية مكة، وبلمسة عصرية.

الحالة

✓

## انتهت

أبرز المحطات

6  
أحياء سكنية عشوائية  
تمت إزالتها

3,626

عقاراً

5  
سنوات من العمل

# مراحل عمل المشروع

## 2

### المرحلة الثانية

بدأت المرحلة الثانية لمشروع إنشاء وجهة مسار في العام 2017م، بعد أن انتهت أعمال حصر العقارات ومرحلة الهدم والإزالة للأحياء العشوائية، تمهيداً لبدء أعمال البنية التحتية.

وتبلغ استثمارات شركة أم القرى للتنمية والإعمار في البنية التحتية والتعويضات للوجهة نحو 24 مليار ريال، ومن المتوقع أن تنتهي أعمال البنية التحتية في الربع الثالث عام 2023م.

وكان العام 2022م شهد توقيع اتفاقية بين شركة أم القرى للتنمية والإعمار والهيئة العامة لعقارات الدولة، تمتلك الهيئة بموجبها أسهماً في وجهة مسار مقابل العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة فيه، والتي تتجاوز مساحتها 160 ألف متر مربع، تنفيذاً للأمر السامي الكريم رقم (44133) وتاريخ 1442/8/5هـ، حيث ساهمت الهيئة في إيجاد حلول مبتكرة ومنها مبادرة الصك الشامل التي أزلت مشكلات تداخل الملكيات الخاصة والعامة، وعدم وجود صكوك تملك لبعض العقارات الواقعة داخل نطاق المشروع.



أبرز المحطات

24  
مليار ريال إجمالي استثمارات  
البنية التحتية

92%  
نسبة إنجاز البنية  
التحتية

الحالة



قيد  
العمل

موعد اكتمال البنية التحتية  
الربع الثالث 2023م

# مراحل عمل المشروع

## 3

## المرحلة الثالثة

سيشهد العام 2023م - بمشيئة الله - المزيد من إعلانات الصفقات النوعية التي تهدف إلى تنويع المخرجات التي تقدمها وجهة مسار لزوارها من المشاريع السكنية والفندقية والمشاريع المتصلة بجودة الحياة.

تتضمن

- ◆ افتتاح طريق الملك عبدالعزيز
- ◆ افتتاح جزئي لممر مشاة واجهة مسار
- ◆ بدء تنفيذ الأبراج والمباني الفندقية والسكنية (على مراحل)
- ◆ بدء إنشاء أكبر مركز تجاري في مكة المكرمة (مسار مول)
- ◆ بدء إنشاء فندق بونسيانا
- ◆ بدء إنشاء برج السلام (ضمن مجموعة أبراج ديار الحرم)
- ◆ الانتهاء من تصاميم برج الزامل - مسار
- ◆ الانتهاء من تصاميم مستشفى الدكتور سليمان فقيه - مسار

الحالة



## مجدولة

تبدأ في العام 2023م تدريجياً

### فنادق

برجاً  
فندقياً 113

ألف  
وحدة فندقية 41

مليون متر مربع  
مساحة لقطاع  
الضيافة 3,80

### المباني السكنية

مبنى  
وبرج سكني 72

آلاف  
وحدة سكنية 9

مليون متر مربع  
مساحة المباني  
السكنية 2,1

## وجهة استثمارية حضرية في قلب مكة المكرمة



# الاستثمار والاتفاقيات

في مجال الاستثمار، يعد عام 2022م استثنائياً بكل المقاييس في وجهة مسار، إذ انتقلت شركة أم القرى من مرحلة ضخ الاستثمارات في البنية التحتية التي بلغت تكلفتها 24 مليار ريال، إلى مرحلة استقطاب الاستثمارات المتنوعة، بالاستفادة من الميزة التي تحملها مسار كوجهة استثمارية آمنة في قلب مكة المكرمة.

بنهاية العام، بلغ إجمالي الاستثمارات التي يجري تنفيذها في وجهة مسار أكثر من 35 مليار ريال، شكلت الحزمة الاستثمارية الأولى 21% من إجمالي الأراضي الاستثمارية فيها، التي تنوعت بين القطاعات (السكنية، الضيافة، الصحية، التجارية).

أثمرت الحملات التسويقية الموجهة التي قامت بها الشركة خلال الفترة الماضية إلى تسريع وتيرة الصفقات النوعية التي تم إنجازها خلال عام 2022م، حيث شهد هذا العام توقيع عدد من الاتفاقيات العامة التي شملت على:

- ◆ تطوير "مسار مول" بالشراكة مع شركة هامات.
- ◆ تطوير 10 أبراج سكنية "ديار الحرم" بواسطة شركة الديار العربية.
- ◆ تطوير "مستشفى الدكتور سليمان فقيه - مسار" بسعة 200 سرير وهو المستشفى الأحدث في مكة المكرمة.
- ◆ تطوير فندق "بونسيانا" كثاني فرع للعلامة الوطنية في مكة المكرمة بالتعاون مع شركة جبل البناء.
- ◆ تطوير "واجهة مسار" لخلق منطقة مفتوحة على ممر المشاة بالشراكة مع شركة كادن للاستثمار.
- ◆ تطوير برج الزامل - مسار بواسطة شركة مجموعة الزامل العقارية.

### مميزات الاستثمار في وجهة مسار

- ◆ حجم المشروع وموقعه الاستراتيجي
- ◆ مخطط عام متكامل
- ◆ توافم الأهداف مع رؤية 2030
- ◆ إدارة ذات خبرة
- ◆ استراتيجيات متنوعة لتوليد الإيرادات
- ◆ أصول متنوعة تقدم خدمات حديثة وعصرية

### أهم إنجازات عام 2022

- ◆ 35 استثماراً بأكثر من 35 مليار ريال
- ◆ اتفاقية تطوير "مسار مول"
- ◆ اتفاقية تطوير "واجهة مسار"
- ◆ اتفاقية تطوير مستشفى "سليمان فقيه-مسار"
- ◆ اتفاقية تطوير 10 أبراج سكنية
- ◆ اتفاقية تطوير فندق "بونسيانا"
- ◆ اتفاقية تطوير برج "الزامل-مسار"

FUTURE INVESTMENT INITIATIVE  
Powered by the FI Institute

6<sup>TH</sup> EDITION



# الاستثمار والاتفاقيات



ستركز جهودنا في قطاع الاستثمار خلال عام 2023م على طرح الفرص الاستثمارية في وجهة مسار، مستفيدين من جهوزية مركز المبيعات الملحق بالمقر الرئيسي للشركة.

ستواصل الشركة العمل على استقطاب نخبة المستثمرين المؤسسيين لتطوير مشاريعهم النوعية في وجهة مسار، وسيستفيد المستثمرون في الوجهة من البنية التحتية الغير مسبوقه، فيما ستعمل الشركة على الاستفادة من الخبرات المتراكمة للمطورين بما يصب نحو الهدف الأساسي؛ وهو توفير تجارب ثرية لرواد الوجهة من زائري مكة المكرمة وسكانها.



شاركت شركة أم القرى للتنمية والإعمار بجناح تعريفي في مؤتمر مبادرة مستقبل الاستثمار بنسخته السادسة، بصفتها الشريك الاستراتيجي لمؤسسة مبادرة مستقبل الاستثمار (FII)، حيث زار الجناح عدداً من الوزراء وكبار المسؤولين والمستثمرين، كما استضافت الشركة في وقت سابق لقاء لغرفة التجارة الإسلامية، في خطوات تركز من خلالها الشركة على جذب المستثمرين الراغبين في الاستثمار الآمن طويل الأجل، كما تركز أيضاً على استقرار البيئة الاستثمارية، في الوقت الذي تخطو فيه الشركة خطوات واثقة نحو طرح العام لأسهمها خلال الفترة القادمة.

## منتجات سكنية عصرية وعلامات فندقية عالمية



# الضيافة والسكن

### مسار توقع حزمة مشاريعها الفندقية العالمية

JAR

SAUDI ARABIAN  
BAYTUR

TAJ

Kempinski  
HOTELIERS SINCE 1897

Hilton  
Garden Inn

EMBASSY  
SUITES  
by Hilton

مليار  
ريال

7

بقيمة  
استثمارية

يحتوي على 28 طابقاً و950 غرفة فندقية متنوعة، تستوعب أكثر من 3,800 نزيل، بالإضافة إلى المطاعم والصالات والقاعات متعددة الاستخدام.

كما وقعت شركة أم القرى اتفاقية مع شركة الديار العربية، لتطوير 10 أبراج سكنية باستثمارات تبلغ 3 مليارات ريال، لتوفير منتجات سكنية بمفهوم جديد في بيئة عصرية مدعومة بمنظومة خدمية متكاملة في مكة المكرمة، حيث تشكل فرصة سانحة لراغبي السكن والتملك على الخارطة في أهم موقع استراتيجي، يتمتع بأسلوب حياة راقٍ يجمع بين قدسية المكان وحدثة البيئة المتكاملة التي توفرها وجهة مسار.

ووقعت الشركة كذلك اتفاقية استحواذ مع شركة الزامل للتطوير العقاري، تصبح بموجبها شركة الزامل مالكة لأحد الأبراج السكنية الفاخرة والمطلّة على وجهة مسار بقيمة نصف مليار ريال.

استيعابية 374 غرفة، وستتاح فرص تملك الشقق الفندقية الفاخرة للمرة الأولى في الوجهة، من خلال برج للشقق المدارة يحتوي على 302 شقة سكنية فندقية.

وستتولى علامة "هيلتون" عمليات التشغيل لبرج «إيمباصي سويت - هيلتون» الفندقي ذي الأربع نجوم، والذي يضم 394 غرفة، إضافة إلى 3 أبراج فندقية تحمل ثلاثة نجوم بجانب محطة قطار الحرمين السريع "جاردن إن - هيلتون" بسعة 1,402 غرفة.

وستتواجد السلسلة العالمية "تاج" للمرة الأولى في مكة المكرمة، لتولي عمليات التشغيل لبرج فندقي من فئة خمس نجوم، بطاقة استيعابية 341 غرفة، وستساهم هذه الأبراج الفندقية عند تشغيلها في رفع الطاقة الاستيعابية لاستقبال 30 مليون زائر لمكة المكرمة بحلول العام 2030م.

وشهد شهر مارس من عام 2022م، توقيع اتفاقية مع شركة جبل البناء للمقاولات، لتطوير وإنشاء فندق بونسيانا في وجهة مسار، بقيمة استثمارية تبلغ 600 مليون ريال، لإثراء قطاع الإيواء والضيافة المحلي، حيث ستشهد الوجهة تطوير برج فندقي

حراك كبير شهده قطاع الضيافة والسكن في وجهة مسار خلال عام 2022م، بدءاً من تعيين مقاول رئيسي للتنفيذ شركة بايتور السعودية، وتعيين شركة الدار الدولية للاستشارات الهندسية للإشراف على تنفيذ إنشاء وتشغيل 7 أبراج فندقية، بقيمة استثمارية إجمالية تفوق 7 مليارات ريال، وهي على مجموعتين:

- **تضم الأولى:**  
4 أبراج (فندق كمبينسكي، مبنى سكني مدار من قبل كمبينسكي، فندق تاج، أجنحة إيمباصي سويتس من هيلتون)، التي تحتضن أكثر من 1,400 وحدة فندقية، مركزين تجاريين، محطة باصات رئيسية.

- **تضم الثانية:**  
3 أبراج فندقية مدارة من قبل هيلتون جاردن إن، بسعة تتجاوز 1,400 وحدة فندقية، تفتتح بمشيئة الله بحلول العام 2026م.

ومن خلال وجهة مسار، ستتواجد العلامات الفندقية العالمية في قلب مكة المكرمة، حيث ستتولى علامة "كمبينسكي" عمليات تشغيل برج فندقي فئة خمس نجوم، بطاقة

## واجهة مسار نقطة جذب تجارية وترفيهية



# ممر المشاة والمراكز التجارية

### مسار مول أكبر مول في مكة المكرمة

2.7 مليار ريال

إجمالي استثمارات تطوير  
وتشغيل "مسار مول"

71 ألف متر مربع

إجمالي المساحة التي  
سيتم تطويرها للمول

130 ألف متر مربع

مساحات تسوق  
سيتم توفيرها

وقعت الشركة اتفاقية في شهر أبريل من عام 2022م لتفعيل ممر المشاة وتحويله إلى واجهة تجارية واستثمارية، يتم افتتاحها خلال عام 2023م، وتحمل اسم "واجهة مسار".

وكان قد سبق هذه الاتفاقية، توقيع شركة أم القرى للتنمية والإعمار، مطلع العام 2022م، عقد شراكة مع شركة هامات القابضة، المتخصصة بتطوير العقارات التجارية، لتطوير وتشغيل أكبر مول في مكة المكرمة بحجم استثمار يصل إلى 2,7 مليار ريال، ويحمل اسم "مسار مول".

المول الجديد سيتم تطويره على أرض مساحتها 71 ألف متر مربع، ليوفر مساحات تسوق تفوق 130 ألف متر مربع، ومن المقرر أن تنتهي أعمال تطوير المول خلال عام 2026م.

الاتفاقية الموقعة مع شركة كادن للاستثمار تهدف لخلق متنفس لسكان مكة المكرمة وزوارها، وسيعمل كنقطة جذب للوجهة، وسيقوم الكيان الجديد الناشئ من الشراكة بين شركة أم القرى وكادن للاستثمار بتشغيل المراكز التجارية الملحقة بالحزمة التطويرية (أ).

ويأتي اختيار شركة كادن للاستثمار لقدرتها على تطوير وتشغيل مختلف المشاريع النوعية، مثل تطوير وتشغيل الوجهات التجارية والمكتبية في "واجهة الرياض"، وستعمل الشركة في واجهة مسار على طول الواجهة البالغ 3,6 كيلومترات، لينعم مرتادوها بتجارب متنوعة على كامل مساحة ممر المشاة، البالغة أكثر من 158 ألف متر مربع، حيث سيقدم خدمات التسوق والترفيه والمطاعم

## خدمات طبية عالية الجودة لزوار العاصمة المقدسة



# الخدمات الصحية

### مستشفى الدكتور سليمان فقيه - مسار

70 ألف متر مربع إجمالي مساحة تأسيس المستشفى الجاري توقيعها مع مجموعة فقيه الطبية

1 مليار ريال حجم استثمارات المستشفى ومن المقرر أن يبدأ التشغيل الفعلي عام 2027م

ويضم المستشفى 200 سرير، و60 عيادة خارجية، و20 وحدة طوارئ، و6 غرف عمليات جراحية، ويقدم خدمات رعاية صحية شاملة في تخصصات أمراض النساء والتوليد، العناية المركزة، الغسيل الكلوي، العلاج الطبيعي، وقسم الأشعة والمختبرات، بالإضافة لمركز متكامل لعلاج السرطان، بما يتيح خدمة 340 ألف مراجع سنوياً.

وسيستقطب المستشفى أحدث التقنيات الطبية وأفضل الخبرات البشرية.

وقعت شركة أم القرى للتنمية والإعمار، في شهر يونيو 2022م، اتفاقية شراكة إستراتيجية لتطوير مستشفى الدكتور سليمان فقيه - مسار، ليكون أحدث مستشفيات مكة المكرمة، المستشفى المزعم إنشاؤه في وجهة مسار ليقدم خدمات طبية عالية الجودة لزوار العاصمة المقدسة بالإضافة إلى السكان الدائمين في الوجة والمناطق المجاورة لها.

وجرى التوقيع مع مجموعة فقيه الطبية لتأسيس المستشفى على مساحة 70 ألف متر مربع، وبحجم استثمارات يصل إلى مليار ريال، ومن المقرر أن يبدأ التشغيل الفعلي له عام 2027م.

## مفهوم شامل للحركة يتكامل مع أنظمة التنقل المختلفة



# شبكة النقل

### مميزات شبكة النقل بوجهة مسار

11 نفقاً

يرتبط بمسار المشاة في الواجهة، وجسور تربط المناطق المجاورة لها شمالاً وجنوباً

5 ملايين راكب سنوياً

سيتم خدمتهم بحافلات ترددية بحلول العام 2035م

ترتبط الواجهة بشكل مباشر بقطار الحرمين السريع، الذي يربط مكة المكرمة بجدة والمدينة المنورة، كما يحتضن محطتي مترو

150

ألف متر مربع مساحة مسار المشاة

92%

نسبة الإنجاز في كافة مرافق البنية التحتية في نهاية الربع الرابع من عام 2022م

3,650 متراً

طول مسار للمشاة يمثل امتداداً طبيعياً لساحات الحرم، يمر بمشروع جبل عمر، ويضمن وصول ضيوف الرحمن إلى المسجد الحرام سيراً على الأقدام بكل سلاسة ومرونة

وستبلغ مساحة مسار المشاة عند انتهاء تنفيذ كافة أعمال البنية التحتية أكثر من 150 ألف متر مربع.

في نهاية الربع الرابع من عام 2022م، وصلت نسبة الإنجاز في كافة مرافق البنية التحتية إلى 92%.

5,700 سيارة، بالإضافة إلى 31,087 موقفاً ستتوفر ضمن قطع الأراضي عند اكتمال تطويرها.

وتشير التوقعات إلى أن وجهة مسار ستستقبل ما يزيد عن 60% من حركة المركبات القادمة إلى العاصمة المقدسة، مما يخفف الضغط على منطقة الحرم، ويسهل حركة ضيوف الرحمن وقاصدي المسجد الحرام القادمين إلى مكة والمغادرين على حد سواء.

ولعل الهدف الأهم في هذا كله، توفر مسار للمشاة بطول 3,650 متراً، يمثل امتداداً طبيعياً لساحات الحرم، يمر بمشروع جبل عمر، ويضمن وصول ضيوف الرحمن إلى المسجد الحرام سيراً على الأقدام بكل سلاسة ومرونة، ويفصل بين اتجاهي المسار الرئيسي لحركة السيارات بعرض 80 متراً، ولا يتقاطع معه.

مسار المشاة في الواجهة يرتبط بـ 11 نفقاً على طول الواجهة، وجسور أيضاً، تربط المناطق المجاورة لها شمالاً وجنوباً، دون أي تداخل مع حركة سير المركبات.

السيارات والحافلات والقطارات، وكذلك المشاة، بما يحقق توازناً بين نواحيه الاجتماعية وبيئته المحيطة، ويخدم سكان مكة المكرمة وضيوفاها من الحجاج والمعتمرين والزوار.

على امتداد وجهة مسار، تتوفر حافلات ترددية، ضمن شبكة للنقل الترددي تضم 13 نقطة توقف، منها محطة رئيسية ومحطة ثانوية إلى جانب 11 نقطة توقف موزعة على الطريقين الشمالي والجنوبي، ستنقل هذه الحافلات أكثر من 5 ملايين راكب سنوياً بحلول العام 2035م.

وترتبط الواجهة بشكل مباشر بقطار الحرمين السريع، الذي يربط مكة المكرمة بجدة والمدينة المنورة، كما يحتضن محطتي مترو.

كما يوجد جسران للمدخل والمخرج، تمر فوق جسر الدائري الثالث، تقع عند طريق الملك عبدالعزيز من جهة الغرب، وتتفرع من طريق مكة - جدة السريع، عرض كل منهما 20 متراً، ويتضمن المشروع 4 تقاطعات رئيسية، و 4 مواقف للسيارات مزودة بأحدث تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في مباني متعددة الطوابق، بسعة استيعابية تصل إلى

تتموضع وجهة مسار بين شوارع رئيسية مهمة في قلب العاصمة المقدسة، إلا أن وجود أعمال البناء والتشييد للوجهة حال دون الاستفادة منها بالطاقة القصوى.

وقد شهد عام 2022م فتح شارعي عبدالله عريف المنصور للمرة الأولى منذ 7 سنوات، لتخفيف الزحام المروري في محيط وجهة مسار والأحياء المحيطة، حيث افتتح النفق الواقع في منتصف شارع عبدالله عريف ونفق شارع المنصور واللذان يتقاطعان مع وجهة مسار من الجهة الغربية، ونفذت وجهة مسار هذين النفقين وفق أفضل الأعمال التصميمية المراعية للجوانب البيئية باحترافية عالية ووفق متطلبات السلامة المرورية.

فيما بدأت أعمال السفلتة للطرق، ومن المزمع أن تنتهي تلك الأعمال منتصف العام المقبل 2023م، لتتيح وجهة مسار حرية وسهولة الحركة والتنقل بين جنباتها، ذهاباً وإياباً، ومروراً بها وصولاً إلى الحرم المكي الشريف.

صممت وجهة مسار وفق مفهوم الحركة الشاملة، لتحقيق التكامل مع أنظمة التنقل المختلفة، مثل

## الوجهة الذكائية

# البنية الرقمية

يمكن أن نطلق على وجهة مسار لقب "الوجهة الذكية".

فالوجهة تستخدم تقنيات حديثة ومتقدمة في أعمالها وخدماتها، تتكامل مع تصميمها الفريد، مما يسهم في تحسين تجربة الحجاج والمعتمرين والزوار، ويحسن نوعية حياة السكان.

البنية الرقمية للوجهة تتضمن تقنيات انترنت الأشياء (ICT) الحديثة والمتطورة، وتتميز بوجود أنظمة ذكية على كامل المشروع، إلى جانب مركز معلومات مجهز وفق أعلى مستوى، يحتضن شركات الاتصالات، ومركز سيطرة وتحكم لمراقبة الأنشطة في وجهة مسار.

وفي مجال ذي صلة، تتعامل الوجهة مع النفايات بنظام مركزي آلي، يركز على استخدام الأنابيب لسحب المخلفات والنفايات وفق طريقة فنية، حيث تتجمع في محطة خاصة لتدويرها، إلى جانب العديد من الأنظمة المساندة، وفقاً لأفضل الممارسات والمعايير العالمية.

وفي الوقت ذاته، تخطو الشركة نحو التحول الرقمي في كافة أعمالها تمثلت خطواتها في تقنين الأعمال

الورقية، لإنشاء عمليات ذكية وبيئة رقمية، تزيد من الكفاءة وتجعل عملية الأعمال الداخلية للشركة أكثر صداقة للبيئة.

وخلال شهر نوفمبر 2022م، وقعت شركة أم القرى اتفاقية مع شركة بُعد للاتصالات السلكية واللاسلكية (BTC)؛ لتنفيذ مركز المعلومات وأنظمة تكنولوجيا المعلومات والاتصالات بالوجهة، كأحد أسس البنية التحتية لبناء الجيل الرابع من الذكاء الاصطناعي في وجهة مسار. وكانت قد وقعت الشركة في فبراير 2022م اتفاقية شراكة استراتيجية مع شركة أنظمة الاتصالات والإلكترونيات المتقدمة (ACES)، لتجهيز وتطوير البنية التحتية للاتصالات اللاسلكية (خدمات الجوال)، وتهيئة البيئة الذكية لمرتادي الوجهة من خلال تغطية وجهة مسار بالتقنيات الحديثة الممكنة للتطبيقات الذكية، ورفع مستوى خدمات الهاتف المتنقل، وتأمين تغطية أفضل وتحسين تجربة المستخدم برفع سرعات الانترنت المتنقل في الطرق الرئيسية والفرعية والأنفاق ومواقف السيارات و"واجهة مسار" والخدمات المصاحبة.



IOT

5G

## بنية تحتية متطورة للمئة عام القادمة



# البنية التحتية الإنشائية

### شبكات البنية التحتية لوجهة مسار

المياه



الكهرباء ذات الجهد  
المتوسط



شبكة اتصالات تدعم  
المدن الذكية



نظام تبريد مركزي



نظام صرف مياه  
الأمطار



نظام تجميع النفايات



نظام الصرف الصحي



نظام الري



الشركة أحدث المعالجات العلمية والتقنية لضمان استدامة كمية المياه الجوفية دون إعاقة مسارها خلال أساسات المباني، وعدم التأثير على التركيب الكيميائي والحيوي والخواص الفيزيائية للمياه الجوفية.

وكانت شركة أم القرى أبرمت في شهر ديسمبر 2021م اتفاقية استراتيجية مع شركة المياه الوطنية، تهدف إلى تنفيذ وتقديم خدمات توفير مياه الشرب وخدمات الصرف الصحي، وربط الشبكات الداخلية المنفذة لمشاريع وجهة مسار، حيث ستنفذ الشركة أربعة خطوط ناقلة رئيسية لخدمات مياه الشرب؛ بأقطار تصل إلى 1,400 ملم و2,500 ملم للخطوط المجمعة، وخطين رئيسيين لخدمات الصرف الصحي، لتخدم وجهة مسار والمناطق المجاورة.

وفي شهر يناير 2022م، وقعت شركة أم القرى للتنمية والإعمار مع الشركة الوطنية لنقل الكهرباء، التابعة للشركة السعودية للكهرباء، اتفاقية إيصال الخدمة الكهربائية لمشروع وجهة مسار، وتشمل تنفيذ محطة تحويل مركزية جهد 380/110/13.8 ك.ف، إضافة إلى إنشاء محطة تحويل أخرى جهد 110/13.8 ك.ف، وربطهما بشبكة المنظومة الكهربائية.

خطت شركة أم القرى خطوات متقدمة نحو أحد أهم أهدافها إنشاء بنية تحتية متطورة للمئة عام القادمة، تراعي أحدث الممارسات والمعايير العالمية.

مثلما كان تصميم وجهة مسار فوق الأرض متكاملًا، كان الأمر كذلك تحت الأرض، ليشهد المشروع تصميم بنية تحتية قادرة على استيعاب النمو السكاني ومتطلبات الصيانة، تضمنت أطول نفق خدمات على مستوى المملكة.

بـ 4 أنفاق خاصة طولها 14 كيلومتراً استعدت وجهة مسار للمستقبل، وتشمل شبكة مياه الشرب، وتصريف السيول ومياه الأمطار والصرف الصحي، بالإضافة إلى نظام جمع النفايات الآلي، وشبكات للكهرباء والاتصالات والتبريد المركزي، وأنظمة للري وأخرى للحرائق، بنيت جميعها لخدمة وجهة مسار والمناطق المحيطة، بشكل يرفع كفاءة الخدمات كماً وكيفاً.

وحرصاً على سلامة واستدامة وخصوصية بيئة مكة المكرمة الطبيعية، وعدم إعاقة مسارات أودية المياه الجوفية الواقعة ضمن نطاق أعمال البنية التحتية، استخدمت

# الخبير والمهنة

الباب



الرابع

## المساهمون

تصنف شركة أم القرى للتنمية والإعمار بأنها شركة مساهمة مغلقة، تضم مساهمين من القطاعين العام والخاص. ويبلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل لشركة أم القرى في 31/12/2022م مبلغ 13,078,614,190 ريال. يتكون من 1,307,861,419 سهماً بقيمة اسمية قدرها 10 ريالات للسهم الواحد. وتمتلك الكيانات أدناه أكثر من 5% من أسهم الشركة، بينما تؤول ملكية أسهم شركة أم القرى المتبقية لمساهمين آخرين، وعددهم 120 مساهماً.

وفيما يلي أبرز المساهمين في الشركة وفقاً لحصصهم:

المساهم	النسبة المئوية	عدد الأسهم
 شركة دلة البركة القابضة Dallah Albaraka	7.88%	103,111,395
 صندوق الاستثمارات العامة Public Investment Fund	21.59%	282,302,039
 المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية General Organization for Social Insurance	26.45%	345,980,070

## الإطار العام لحوكمة شركة أم القرى للتنمية والإعمار



# مجلس الإدارة

يضطلع مجلس الإدارة بوضع ومراجعة السياسات والإجراءات الشاملة لشركة أم القرى، بما في ذلك أهداف الشركة الرئيسية، والخطط الاستراتيجية ومؤشرات الأداء الرئيسية الشاملة للشركة، ويوافق كذلك على خطط الأعمال والميزانيات السنوية للشركة ويضمن توفر الموارد المالية والبشرية اللازمة لتحقيق هذه الخطط.

حدد النظام الأساسي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار عدد أعضاء مجلس الإدارة بعدد 9 أعضاء، بما يتوافق مع نظام الشركات وإطار حوكمة الشركة، ويراعى فيهم توافر الخبرات اللازمة لإدارة أعمال الشركة، منهم أعضاء ترشحهم الصناديق الحكومية المساهمين في الشركة، وتنتخبهم الجمعية العامة العادية لمدة لا تتجاوز 3 سنوات.

وقد بدأت الدورة الحالية للمجلس في 30 يونيو 2020م، وتنتهي في 29 يونيو 2023م.

وتتضمن في عضويتها كما بتاريخ 31/12/2022م:



سعادة الأستاذ  
**عبدالله بن صالح كامل**  
رئيس مجلس الإدارة  
عضو غير تنفيذي



سعادة الأستاذ  
**عبدالرحمن بن محمد الراشد**  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
عضو غير تنفيذي



سعادة الأستاذ  
**إبراهيم بن محمد العيسى**  
عضو مجلس الإدارة  
عضو غير تنفيذي



سعادة الأستاذ  
**د. سلطان بن محمد السليمان**  
عضو مجلس الإدارة  
عضو غير تنفيذي



سعادة الأستاذ  
**هيثم بن محمد الفايز**  
عضو مجلس الإدارة  
عضو غير تنفيذي



سعادة الأستاذ  
**عاصم بن محمد السحيباني**  
عضو مجلس الإدارة  
عضو غير تنفيذي



سعادة الأستاذ  
**م. أسامة بن أحمد شحاتة**  
عضو مجلس الإدارة  
عضو غير تنفيذي



سعادة الأستاذ  
**عبدالفتاح بن خليل كردي**  
عضو مجلس الإدارة  
عضو غير تنفيذي



سعادة الأستاذ  
**عبدالعزيز بن عبدالرحمن الخنين**  
عضو مجلس الإدارة  
عضو غير تنفيذي



سعادة الأستاذة  
**آيات بنت أسامة باخرية**  
أمين سر مجلس الإدارة  
من غير أعضاء المجلس

# السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة



عبدالله بن صالح عبدالله كامل

رئيس مجلس الإدارة



يشغل الأستاذ عبدالله بن صالح كامل منصب رئيس مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهو عضو غير تنفيذي. يرأس مجلس إدارة شركة دلة البركة القابضة، ورئيس مجلس إدارة مجموعة البركة ش.م.ب. ورئيس مجلس أمناء مؤسسة صالح عبدالله كامل الإنسانية، كما أنه رئيس مجلس إدارة مؤسسة عكاظ للصحافة والنشر، والمجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، رئيس مجلس إدارة الغرفة الإسلامية للتجارة والصناعة والزراعة، ورئيس مجلس إدارة الغرفة التجارية بمكة المكرمة.

وقد شغل الأستاذ عبدالله صالح كامل سابقاً عدداً من المناصب التنفيذية في شركة دلة البركة القابضة وصولاً إلى منصب الرئيس التنفيذي.

الأستاذ عبدالله صالح كامل رجل أعمال ومستثمر لديه خبرة تمتد لأكثر من 30 عاماً في قطاعات الاستثمارات، البنوك، القطاعات الصناعية، ومختلف المناصب الرئيسية في الأعمال، كما أنه شخصية نشطة جداً في مجال العمل الخيري والعام، وذلك من خلال عضويته في العديد من المنظمات والاتحادات، ومنها الغرفة التجارية الصناعية في جدة (عضو مجلس إدارة الغرفة لدورتين)، وعضو جمعية أصدقاء السعودية.

يحمل شهادة في الاقتصاد من جامعة كاليفورنيا - لوس أنجلوس الأميركية.

# السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة



عبدالرحمن بن محمد الراشد

نائب رئيس مجلس الإدارة



يشغل الأستاذ عبدالرحمن بن محمد الراشد منصب نائب رئيس مجلس الإدارة، وهو عضو غير تنفيذي، وتولى مناصب عدة في البنك المركزي السعودي، تداول، هيئة السوق المالية أخرى نائب رئيس المجلس في هيئة السوق المالية.

يرأس مجلس إدارة شركة الإنماء للاستثمار، وشركة تداول العقارية، وصندوق الأهلي ريت (1)، ويشغل منصب مستشار غير متفرغ لرئيس مجلس إدارة شركة كير الدولية ومسؤول عن إعادة هيكلتها وإدراجها في السوق المالية السعودية.

يحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود.

# السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة



**إبراهيم بن محمد  
بن إبراهيم العيسى**  
عضو مجلس الإدارة

يشغل الأستاذ إبراهيم بن محمد العيسى منصب عضو مجلس الإدارة، وهو عضو غير تنفيذي، اكتسب خبرات عريقة من عمله في مجموعة من القطاعات والشركات، مثل شركة أصيلة للاستثمار، البنك السعودي الفرنسي، مجموعة صافولا، مجموعة طيبة القابضة، شركة إسمنت ينبع، شركة المراعي، شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، شركة كنان الدولية للتطوير العقاري، شركة الاستثمارات الرائدة، المجلس البلدي لمحافظة جدة، الهيئة العامة للطيران المدني، تهامة للإعلان والتسويق، الشركة السعودية التركية القابضة للاستثمار، البنك الفرنسي للشرق.

وهو عضو مجلس إدارة لكل من شركة مكة للإنشاء والتعمير، والمركز الطبي الدولي.

يحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة تشابمان - كاليفورنيا.



**عاصم بن محمد السحيباني**  
عضو مجلس الإدارة

يشغل الأستاذ عاصم بن محمد السحيباني منصب عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن صندوق الاستثمارات العامة، وهو عضو غير تنفيذي، ويتولى حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة "الرياض القابضة" بخبرة عملية تتجاوز الـ 19 عاماً في القطاعين الاستثماري والعقاري وقد تدرج في مسيرته المهنية في العديد من المناصب القيادية في عدة جهات تشمل صندوق الاستثمارات العامة، ماسك للخدمات اللوجستية وشركة شلمبرجير.

تولى السحيباني رئاسة وعضوية مجالس الإدارة في عدد من الشركات مثل إعمار المدينة الاقتصادية، شركة مشاريع الترفيه السعودية، شركة صلة الرياضية، شركة إدارة وتطوير مركز الملك عبدالله المالي.

يحمل درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هيريو وات - إدنبرة بالمملكة المتحدة، وبكالوريوس العلوم في الهندسة الكهربائية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.



**د. سلطان بن محمد السليمان**  
عضو مجلس الإدارة

يشغل الدكتور سلطان السليمان منصب عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وهو عضو غير تنفيذي، وتولى مناصب عدة أكسبته خبرات مميزة، وذلك في شركة الجبل المتحدة للبتروكيماويات، شركة مركز غرناطة، الشركة المتقدمة للبتروكيماويات.

يتولى د. سلطان إدارة الممتلكات العقارية في التأمينات الاجتماعية، وعضو مجلس المديرين في شركة جودة المتكاملة العقارية.

يحمل درجتَي الماجستير والدكتوراه في إدارة المشاريع من جامعة كوينزلاند، أستراليا، وماجستير هندسة ميكانيكية من جامعة أولديمونيون - فرجينيا الأميركية، وبكالوريوس هندسة ميكانيكية من جامعة الملك سعود.



**هيثم بن محمد الفايز**  
عضو مجلس الإدارة

يشغل الأستاذ هيثم بن محمد الفايز منصب عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن الهيئة العامة للأوقاف، وهو عضو غير تنفيذي.

عمل الأستاذ هيثم في عدد من الشركات والمؤسسات، مثل صندوق التنمية الصناعي السعودي وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، وشركة جدوى للاستثمار، وشركة أرامكو السعودية، وشركة المملكة القابضة.

يشغل حالياً منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة أوقاف للاستثمار (الذراع الاستثماري للهيئة العامة للأوقاف)، ورئيس مجلس إدارة شركة أوقاف للإدارة والخدمات العقارية، وعضو مجلس الإدارة في بنك البلاد، وعضو مجلس الإدارة في شركة كدانة للتنمية والتطوير، والمؤسسة الخيرية لرعاية الأيتام (إخاء)، وعضو لجنة الاستثمار بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية؛ وعدد من عضويات اللجان.

يحمل درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة إمبريال كوليج - لندن، ودرجة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.

# السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة



يشغل الأستاذ عبدالفتاح كردي منصب عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، تولى مناصب عدة في البنك السعودي الفرنسي، البنك السعودي للاستثمار، بنك الرياض، شركة سويكروب المالية، مجموعة سامبا المالية.

يشغل منصب مدير إدارة الاستثمار العقاري في شركة الاستثمارات الرائدة، وهو عضو مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية، وشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع، وشركة الوديان العقارية السعودية.

يحمل بكالوريوس علوم في المالية من جامعة الأمير سلطان.



عبدالفتاح خليل  
عبدالفتاح كردي

عضو مجلس الإدارة



يشغل المعماري أسامة شحاتة منصب عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وهو عضو غير تنفيذي، اكتسب خبرة مهنية عريقة في عدد من الجهات، منها شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، شركة الضواحي جدة للإسكان والتعمير، شركة صاحبة مروج جدة، شركة شبه الجزيرة العامة، وأمانة منطقة المدينة المنورة.

يتولى حالياً منصب الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في شركة ريسان العربية.

يحمل درجة البكالوريوس / الدبلوم العالي، علوم الهندسة المعمارية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.



م. أسامة أحمد يوسف شحاتة

عضو مجلس الإدارة



يشغل المستشار عبدالعزيز بن عبدالرحمن الخنين منصب عضو مجلس الإدارة ممثلاً عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وهو عضو غير تنفيذي، ويشغل عضوية مجلس إدارة شركة أسمنت الشرقية، وشركة جدة للتطوير العمراني.

يتمتع بخبرة مهنية ممتدة، بعد أن عمل في عدد من المؤسسات والشركات، ومن أبرزها إمارة منطقة مكة المكرمة، إمارة منطقة الجوف، برنامج الملك سلمان لتنمية الموارد البشرية، المؤسسة العامة للتقاعد، شركة الاستثمارات الرائدة، جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن، هيئة المحاسبين السعوديين، وزارة الخدمة المدنية.

يحمل درجة البكالوريوس في الصحافة من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.



عبدالعزيز بن عبدالرحمن  
بن عبدالعزيز الخنين

عضو مجلس الإدارة

# السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة



يشغل الأستاذ هاني الجهني حالياً منصب عضو لجنة المراجعة، وهو عضو غير تنفيذي.

اكتسب خبرات مهنية من الشركات والمؤسسات التي عمل بها، ويشغل حالياً منصب رئيس الاستثمارات الدولية بشركة حسانة الاستثمارية، وتدرج في مناصب عدة في الشركة، وكذلك في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية منذ انضمامه إليها عام 2007م بعد إكماله برنامج المؤسسة للابتعاث، كما يشغل حالياً عضوية مجالس إدارات ولجان عدة منها مجلس إدارة بنك الرياض (رئيس لجنة إدارة المخاطر وعضو في مجموعة التخطيط الاستراتيجي)، ومجلس مديرين شركة معارف للتعليم التدريب (عضو بلجنة الاستثمار والمراجعة)، ولجان المراجعة في شركة أصول المتكاملة العقارية وشركة جودة المتكاملة العقارية وشركة رزا.

عضوياته السابقة تشمل مجلس إدارة شركة دار التمليك ولجنة المراجعة بالشركة ذاتها.

يحمل درجة البكالوريوس في التجارة (تخصص اقتصاد وتخصص تمويل) من جامعة سانت ماري - كندا.



**هاني عبدالله الجهني**  
عضو لجنة المراجعة

## السيرة الذاتية لأعضاء اللجنة التنفيذية



يشغل الأستاذ محمد السديري منصب عضو اللجنة التنفيذية ممثلاً عن صندوق الاستثمارات العامة، ويتمتع بخبرة مميزة في قطاع المال والأعمال.

يحمل درجة الماجستير في إدارة الأعمال - جامعة أوكسفورد بروكس في المملكة المتحدة، وبكالوريوس مالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.



**محمد بن تركي محمد السديري**  
عضو اللجنة التنفيذية



يشغل الأستاذ محمد القاسم حالياً منصب رئيس لجنة المراجعة، وهو عضو مستقل، يتمتع بخبرة مهنية كبيرة: فقد عمل في شركة براكتك في سان فرانسيسكو، شركة النكهة الحديثة، شركة دايول العالمية، وشركة أرسان للمقاولات، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.

وهو الرئيس التنفيذي لشركة كفاءة للاستثمار، ورئيس لجنة المراجعة في شركة الماجدية، وعضو لجنة المراجعة في شركة حسانة للاستثمار وشركة جيمز للتعليم.

يحمل درجة الماجستير في إدارة المخاطر من جامعة نيو ساوز ويلز - سيدني في أستراليا، وبكالوريوس تجارة (محاسبة وتمويل) من جامعة سيدني الأسترالية.



**محمد بن عبدالله القاسم**  
رئيس لجنة المراجعة



يشغل الأستاذ حسام باوارد حالياً منصب عضو لجنة المراجعة، وهو عضو مستقل، وهو المدير المؤسس لـ حسام باوارد محاسبون ومراجعون قانونيون، وحسام باوارد للاستشارات المالية، وشريك مراجعة سابق بشركة إنست ويونج وشركاهم محاسبون قانونيون.

يعد الأستاذ حسام محاسباً قانونياً معتمداً في المملكة وولاية نيوهامبشير الأميركية، وعضواً منتسباً في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فرع المنشآت الاقتصادية، وعضو لجنة المراجعة في عدد من الشركات.

يحمل زمالة المعهد الأميركي للمحاسبين القانونيين CPA، والزمالة السعودية للمراجعين والمحاسبين SOCPA، وبكالوريوس محاسبة من جامعة الملك عبدالعزيز.



**حسام فيصل عمر باوارد**  
عضو لجنة المراجعة

# الإدارة التنفيذية

يتولى كبار التنفيذيين تسيير الإدارة اليومية لأعمال شركة أم القرى، جنباً إلى جنب مع الرئيس التنفيذي، ليمثلوا معاً فريق الإدارة التنفيذية للشركة.



تضمنت الإدارة التنفيذية كما بتاريخ  
2022/12/31م الأعضاء التاليين:

م	الاسم	المنصب
1	ياسر بن عبدالعزيز أبوعتيق	الرئيس التنفيذي للشركة
2	م. عبدالمحسن بن بكر البكر	الرئيس التنفيذي للتطوير
3	طارق بن عبدالعزيز شرف	الرئيس التنفيذي للإستثمار
4	آيات بنت أسامة باخرية	المستشار العام وأمين سر مجلس الإدارة
5	الشيما بنت محمد المشاط	الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة
6	سعيد عثمان الغامدي	الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
7	وليد بن علي باغانم	رئيس إدارة التخطيط والدراسات

# السيرة الذاتية للإدارة التنفيذية



يشغل الأستاذ ياسر أبو عتيق منصب الرئيس التنفيذي، ويتمتع بخبرة تزيد عن 25 عاماً في القطاعين المالي والعقاري، ولديه خبرة طويلة في الخدمات المصرفية للشركات والأفراد.

شغل سابقاً منصب الرئيس التنفيذي المؤسس لشركة دار التمليك للتمويل العقاري.

يحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك عبدالعزيز، ومؤهلات علمية تتمثل في برنامج إعداد القادة من كلية لندن للأعمال، وبرنامج الإدارة الخاص من جامعة ولاية سان دييغو، برنامج ائتمان الشركات من البنك المركزي السعودي (مؤسسة النقد العربي السعودي سابقاً).



**ياسر بن عبدالعزيز أبو عتيق**  
الرئيس التنفيذي



يشغل المهندس عبدالمحسن البكر منصب الرئيس التنفيذي للتطوير، ويمتلك خبرة عريقة في إدارة الإنشاءات والعمليات للمشاريع الكبرى، تتجاوز 20 عاماً.

شغل مناصب عدة سابقاً في شركة اتحاد اتصالات - موبايلي، شركة الاستثمارات الرائدة، والإدارة الهندسية في الدفاع الجوي الملكي السعودي.

يحمل درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود، وبرنامج إعداد القادة من كلية إيسادا - برشلونة، أسبانيا.



**م. عبدالمحسن بكر البكر**  
الرئيس التنفيذي للتطوير



يشغل الأستاذ طارق شرف منصب الرئيس التنفيذي للاستثمار، ويتمتع بخبرة تتجاوز 20 عاماً في أسواق المال الإقليمية والعالمية وفي مختلف مجالات الاستثمار.

أدار أصولاً تتجاوز قيمتها 12 مليار ريال من خلال توليه منصب الرئيس التنفيذي للاستثمار في شركة أديم المالية، ورئيس القطاع العقاري في شركة الخبير المالية.

يحمل درجة البكالوريوس في علوم الحاسبات من جامعة الملك عبدالعزيز، وحصل على دورات تدريبية متقدمة من جامعة هارفرد وعدد من الكليات المرموقة.

**طارق عبدالعزيز شرف**  
الرئيس التنفيذي للإستثمار



تتولى الأستاذة آيات باخرية منصب المستشار العام وأمين سر مجلس الإدارة، وقد بدأت مسيرتها المهنية التي تمتد لنحو 13 عاماً من دبي (الإمارات العربية المتحدة)، حيث استهلتها بالعمل في غرفة تجارة وصناعة دبي والهيئة العامة للطيران المدني.

اكتسبت خبرة واسعة في أنظمة الشركات، وإدارة المسائل القانونية الخاصة بالأعمال التجارية بما في ذلك في شؤون حوكمة الشركات، والعقود التجارية وإدارة الدعاوي.

تحمل درجة البكالوريوس في القانون من جامعة الشارقة (مع مرتبة الشرف الثانية)، ودرجة الماجستير في القانون العام من أكاديمية شرطة دبي (بالمرتبة الأولى)، بالإضافة إلى دبلوم القانون الجوي الدولي من اتحاد النقل الجوي الدولي (IATA) من لندن، المملكة المتحدة. كما تحمل آيات رخصة المحاماة من وزارة العدل بالمملكة العربية السعودية

**آيات أسامة باخرية**  
المستشار العام وأمين سر مجلس الإدارة

## السيرة الذاتية للإدارة التنفيذية



تشغل الأستاذة الشيماء المشاط منصب الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة.

تتمتع بخبرة مهنية في مجال المحتوى والتسويق والاتصالات تتجاوز العشرين عاماً، من خلال عملها في الهيئة السعودية للسياحة، والأمانة السعودية لمجموعة العشرين، ومكتب موسم جدة، كما تولت مناصب عدة في مجموعة من شركات القطاع الخاص.

تحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأميركية - المملكة المتحدة.

### الشيماء بنت محمد المشاط

الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة



يشغل الأستاذ سعيد الغامدي منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية، ويتمتع بخبرة مالية تزيد عن 12 عاماً معظمها في شركة أرامكو السعودية والشركات التابعة لها.

شغل سابقاً منصب المدير المالي في شركة أرامكو آسيا السعودية وعضو مجلس إدارة شركة فيلا البحرية العالمية، ومناصب أخرى مثل رئيس قسم الضرائب، والتقارير المالية، ومحلل التخطيط والميزانية في أرامكو السعودية.

يحمل درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة جورج واشنطن بالولايات المتحدة والزمالتين السعودية والإيركية للمحاسبين القانونيين وزمالة جمعية المحاسبين الإداريين الأميركيين وبرنامج إعداد القادة من جامعة هارفارد.

### سعيد عثمان الغامدي

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



يشغل الأستاذ وليد باغانم منصب رئيس إدارة التخطيط والدراسات، ويتمتع بخبرة تزيد عن 20 عاماً في مجال التطوير العقاري والتخطيط العمراني وأبحاث السوق.

شغل سابقاً منصب مدير مشروع في شركة التطوير العمراني، ومدير التطوير والدراسات في شركة النهج.

يحمل درجة البكالوريوس في التخطيط الحضري والإقليمي من جامعة الملك عبدالعزيز بجدة.

### وليد بن علي باغانم

رئيس إدارة التخطيط والدراسات

# اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022م

تعزيراً لدوره ومسؤولياته، عقد مجلس الإدارة 5 اجتماعات خلال السنة المنتهية في 2022/12/31م، ويوضح الجدول أدناه سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات المجلس خلال عام 2022م:

الاسم	طبيعة العضوية	7 مارس	18 أبريل	23 يونيو	27 سبتمبر	21 ديسمبر	مجموع الحضور
1	عبدالله بن صالح كامل	رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)
2	عبدالرحمن بن محمد الراشد	نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)
3	إبراهيم بن محمد العيسى	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	X	(4) من (5)
4	د. سلطان محمد السليمان	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)
5	هيثم بن محمد الفايز	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)
6	عاصم بن محمد السحيباني	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)
7	م. أسامة بن أحمد شحاتة	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)
8	عبدالفتاح بن خليل كردي	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)
9	عبدالعزيز بن عبدالرحمن الخنين	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)

# اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين خلال العام 2022م:

عقدت الشركة اجتماعاً واحداً خلال العام الماضي في 18 أبريل 2022م، وتم التصويت فيه على قرار زيادة رأس مال الشركة زيادة عينية من (11,87 مليار ريال) إلى (13,07 مليار ريال).

الاسم	اجتماع الجمعية العامة غير العادية رقم (10) المنعقدة بتاريخ 2022/04/18م	مجموع الحضور
1 عبدالله بن صالح كامل	√	(1) من (1)
2 عبدالرحمن بن محمد الراشد	√	(1) من (1)
3 إبراهيم بن محمد العيسى	√	(1) من (1)
4 د. سلطان بن محمد السلیمان	√	(1) من (1)
5 هيثم بن محمد الفايز	√	(1) من (1)
6 عاصم بن محمد السحيباني	X	(0) من (1)
7 عبد الفتاح بن خليل كردي	X	(0) من (1)
8 أسامة بن أحمد شحاتة	√	(1) من (1)
9 عبد العزيز بن عبدالرحمن الخنين	X	(0) من (1)
10 محمد بن عبدالله القاسم	√	(1) من (1)

# لجان مجلس الإدارة

وفق إطار عمل لائحة الحوكمة للشركة، ينبثق عن مجلس الإدارة لجان فرعية تساعد على الاضطلاع بمهامه ومسؤولياته بشكل أكثر كفاءة. ولمجلس الإدارة 4 لجان فرعية هي:



## اللجنة التنفيذية

تتولى اللجنة مراجعة استراتيجيات وأهداف الشركة، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة، ومراجعة خطط الأعمال والعمليات. تتكون اللجنة التنفيذية من أربعة أعضاء؛ 3 منهم من أعضاء مجلس الإدارة (غير تنفيذيين)، وعضو واحد من خارج المجلس. يوضح الجدول التالي أعضاء اللجنة ونوع عضويتهم ومشاركاتهم في اجتماعات اللجنة، وكذلك عدد الاجتماعات وتواريخها خلال العام 2022م:

الاسم	طبيعة العضوية	16 فبراير	23 يونيو	7 سبتمبر	7 ديسمبر	مجموع الحضور
1	عبدالرحمن بن محمد الراشد	رئيس	✓	✓	✓	(4) من (4)
2	د. سلطان بن محمد السليمان	عضو	✓	✓	✓	(4) من (4)
3	محمد بن تركي السديري	عضو من خارج مجلس الإدارة	✓	✓	X	(3) من (4)
4	عبدالفتاح بن خليل كردي	عضو	✓	✓	✓	(4) من (4)

# لجان مجلس الإدارة

## لجنة الترشيحات والمكافآت

يقع على عاتق لجنة الترشيحات والمكافآت إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، والإدارة التنفيذية، وكبار التنفيذيين. وتساهم اللجنة في اختيار وتأهيل المرشحين لعضوية مجلس الإدارة، والمراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات والخبرات لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، والتأكد بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين، وتحديد ما إذا كان هناك أي تعارض في المصالح، إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.

تتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من أربعة أعضاء جميعهم أعضاء غير تنفيذيين من أعضاء مجلس الإدارة.

يوضح الجدول التالي أعضاء اللجنة ونوع عضويتهم ومشاركاتهم في اجتماعات اللجنة، وكذلك عدد الاجتماعات وتواريخها خلال العام 2022م:

الاسم	طبيعة العضوية	2 مارس	22 يونيو	27 سبتمبر	13 ديسمبر	مجموع الحضور
1	هيثم بن محمد الفايز	رئيس	✓	✓	✓	(4) من (4)
2	إبراهيم بن محمد العيسى	عضو	✓	✓	X	(3) من (4)
3	م. أسامة بن أحمد شحاتة	عضو	✓	✓	✓	(3) من (4)
4	عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	عضو	✓	✓	✓	(4) من (4)

# لجان مجلس الإدارة

## لجنة المراجعة

تقوم لجنة المراجعة بمساعدة مجلس الإدارة في دوره الرقابي فيما يتعلق بنظم المحاسبة والمراجعة الخارجية والداخلية ونظم رفع التقارير المالية بالإضافة الى التأكد من التزام الشركة بالسياسات والقوانين والأنظمة. وتتكون لجنة المراجعة من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين من غير أعضاء مجلس الإدارة.

يوضح الجدول التالي أعضاء اللجنة ونوع عضويتهم ومشاركاتهم في اجتماعات اللجنة، وكذلك عدد الاجتماعات وتواريخها خلال العام 2022م:

الاسم	طبيعة العضوية	21 فبراير	25 أبريل	21 أغسطس	13 أكتوبر	24 نوفمبر	مجموع الحضور
1 محمد بن عبدالله القاسم	رئيس من خارج مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)
2 هاني بن عبدالله الجهني	عضو من خارج مجلس الإدارة	✓	✓	✓	X	✓	(4) من (5)
3 حسام بن فيصل باوارد	عضو من خارج مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	(5) من (5)

# لجان مجلس الإدارة

## لجنة الطرح العام

قرر مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر بتاريخ 29 سبتمبر 2021م، تشكيل لجنة مؤقتة تعني بإدارة الأمور المتعلقة بالطرح العام، وذلك بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بالطرح والموافقة على تعيين مختلف استشاريي الطرح، بالإضافة إلى تحديد ميزانية بمصاريف مستشاري الطرح ومصاريف الطرح الأخرى (إن وجدت)، والتأكد من تلبية متطلبات الطرح. وتنتهي مهمة اللجنة بعد الإلتهاء من ملف الإكتتاب العام وإدراج الشركة في سوق المال.

تتكون لجنة الطرح العام من أربعة أعضاء جميعهم أعضاء غير تنفيذيين من أعضاء مجلس الإدارة.

يوضح الجدول التالي أعضاء اللجنة ونوع عضويتهم ومشاركاتهم في اجتماعات اللجنة، وكذلك عدد الاجتماعات وتواريخها خلال العام 2022م:

الاسم	طبيعة العضوية	22 يونيو	5 أكتوبر	مجموع الحضور
1 عبدالله بن صالح كامل	رئيس	✓	✓	(2) من (2)
2 عبدالرحمن بن محمد الراشد	عضو	✓	✓	(2) من (2)
3 عاصم بن محمد السحيباني	عضو	✓	✓	(2) من (2)
4 د. سلطان محمد السليمان	عضو	✓	✓	(2) من (2)

# أتعاب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس:

\* الأتعاب السنوية عن عضوية مجلس الإدارة لعام 2022م سيتم صرفها بعد موافقة الجمعية العامة على تقرير مجلس الإدارة السنوي، وتعتبر الأتعاب السنوية - بموجب النظام الأساسي للشركة - مبلغاً عينياً يتم صرفه خلال السنة المالية وليس نسبة من الأرباح.

تختص لجنة الترشيحات والمكافآت بالتوصية لمجلس الإدارة ببدلات وأتعاب أعضاء المجلس وأعضاء اللجان وفقاً للضوابط المعتمد من مجلس الإدارة.

## الأتعاب والبدلات المدفوعة خلال عام 2022م (بالريال السعودي):

### مجلس الإدارة:

فيما يلي إجمالي الأتعاب والبدلات المدفوعة من قبل الشركة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية 2022/12/31م

الاسم	المنصب	* الأتعاب السنوية	بدلات حضور اجتماعات المجلس والجمعية	المجموع (ريال)
1	عبدالله بن صالح كامل	رئيس المجلس	30,000	330,000
2	عبدالرحمن بن محمد الراشد	نائب الرئيس	30,000	320,000
3	إبراهيم بن محمد العيسى	عضواً	25,000	325,000
4	د. سلطان بن محمد السلیمان	عضواً	30,000	320,000
5	هيثم بن محمد الفايز	عضواً	30,000	330,000
6	عاصم بن محمد السحيباني	عضواً	25,000	325,000
7	م. أسامة بن أحمد شحاتة	عضواً	30,000	330,000
8	عبدالفتاح بن خليل كردي	عضواً	25,000	325,000
9	عبدالعزيز بن عبدالرحمن الخنين	عضواً	25,000	325,000
المجموع				2,930,000

## أتعاب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس:

اللجنة	المنصب	الأتعاب السنوية*	بدلات حضور اللجنة	المجموع (ريال)
<b>لجنة الطرح العام</b>				
عبدالله بن صالح كامل	رئيس اللجنة	-	10,000	10,000
عبدالرحمن بن محمد الراشد	عضواً	-	10,000	10,000
د. سلطان بن محمد السليمان	عضواً	-	10,000	10,000
عاصم بن محمد السحيباني	عضواً	-	10,000	10,000
<b>لجنة المراجعة</b>				
أ. محمد عبدالله القاسم	رئيس اللجنة	100,000	30,000	130,000
أ. هاني بن عبدالله الجهني	عضو	100,000	20,000	120,000
أ. حسام بن فيصل باوارد	عضو	100,000	25,000	125,000
				<b>المجموع</b>
				<b>1,615,000</b>

\* الأتعاب السنوية عن عضوية اللجان تعتبر - بموجب النظام الأساسي للشركة - مبلغاً عينياً يتم صرفه خلال السنة المالية وليس نسبة من الأرباح.

اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة:  
وفيما يلي إجمالي أتعاب وبدلات أعضاء اللجان للسنة المالية المنتهية  
2022/12/31م:

اللجنة	المنصب	الأتعاب السنوية*	بدلات حضور اللجنة	المجموع (ريال)
<b>اللجنة التنفيذية</b>				
عبدالرحمن بن محمد الراشد	رئيس اللجنة	150,000	20,000	170,000
د. سلطان بن محمد السليمان	عضواً	150,000	20,000	170,000
محمد بن تركي السديري	عضواً	200,000	15,000	215,000
عبدالفتاح بن خليل كردي	عضواً	155,000	20,000	175,000
<b>لجنة الترشيحات والمكافآت</b>				
هيثم بن محمد الفايز	رئيس اللجنة	100,000	20,000	120,000
إبراهيم بن محمد العيسى	عضواً	100,000	15,000	115,000
م. أسامة بن أحمد شحاتة	عضواً	100,000	15,000	115,000
عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	عضواً	100,000	20,000	120,000

# تقرير لجنة المراجعة



تقوم لجنة المراجعة في حدود مهامها بدراسة التقارير الدورية التي تعدها إدارة المراجعة الداخلية في الشركة بالإضافة الى مراجعة نتائج أعمال المراجع الخارجي للشركة ومناقشة ادارة الشركة بتقييم الاجراءات الرقابية الداخلية للشركة من حيث تصميمها وتطبيقها. وتقوم اللجنة بمتابعة ما تتوصل إليه إدارة المراجعة الداخلية والمراجع الخارجي من توصيات لمعالجة الملاحظات ومتابعة تصحيحها فيما يتعلق بعدالة القوائم المالية تحديداً، أخذاً في الاعتبار أن أي نظام رقابة داخلية بغض النظر عن مدى سلامة تصميمه وفاعلية تطبيقه، لا يمكن أن يوفر تأكيداً مطلقاً حول فعالية نظم الرقابة الداخلية المطبقة، وعليه لم يظهر للجنة أي ضعف جوهري في أنظمة الرقابة الداخلية للشركة. ولذلك فإن جهود التحسن والتطوير مستمرة من قبل لجنة المراجعة وقسم المراجعة الداخلية بالشركة وإدارة الشركة.

# القوة والتأثير المالية

الباب  
الخامس

# القوائم المالية الموحدة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

## الفهرس

الصفحة	
116	تقرير مراجع الحسابات المستقل
118	قائمة المركز المالي الموحدة
120	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة
121	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
122	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
124	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

## KPMG Professional Services

Zahran Business Center  
Prince Sultan Street  
P. O. Box 55078  
Jeddah 21534  
Kingdom of Saudi Arabia  
Commercial Registration No 403029792

Headquarters in Riyadh

المركز الرئيسي في الرياض

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") وصناديقها الاستثمارية (بشار إليهم مجتمعين بالمجموعة)، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2022م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

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

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

© 2023 KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (40,000,000) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

© 2023 كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأسمالها (40,000,000) ريال سعودي مطروح بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي للقرن وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية للشركات كي بي إم جي المستقلة والتي تابعة لشركة الجزيرة المحدودة، شركة الجزيرة محدودة بدمشق. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is 1010425494.



## تقرير مراجع الحسابات المستقل (يتبع)

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهرية سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهرية عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرية ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
  - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
  - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
  - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار وصناديقها الاستثمارية.

عن كي بي إم جي للاستشارات المهنية

ناصر أحمد الشطيري  
رقم الترخيص ٤٥٤



جدة، في ٩ مايو ٢٠٢٣ م  
الموافق ١٩ شوال ١٤٤٤ هـ

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في 31 ديسمبر 2022 م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	2022 م	2021 م
<b>الموجودات</b>		
عقارات استثمارية	٦ ٢٠,٦١٩,٩٢٢,٧٠٣	١٨,٢٠١,٦٥٧,٢٨٩
ممتلكات ومعدات	٧ ٣٦٣,٣٤١,٩٥٩	٨,٨٢٧,٨٦٥
ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول	١٣ ١٢٠,٠٦٥,٩٠٩	--
موجودات حق الإستخدام	٨ ١١,٤٧٢,٢٨٨	١٢,٢٢٢,٠٥٤
موجودات غير ملموسة	٩ ٦,٨٩٦,٤٠٣	٤٣,٢٦٣
<b>الموجودات غير المتداولة</b>	<b>٢١,١٢١,٦٩٩,٢٦٢</b>	<b>١٨,٢٢٢,٧٦٠,٤٧١</b>
ذمم مدينة تجارية	١٣ ٢٦٦,٢٨١,٢٧٨	--
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠ ١١,٤٩٥,٥٣٠	--
موجودات محتفظ بها للبيع	٦ ٩٤,٨٢٠,١٥٥	--
مصرفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى	١١ ٢٢٨,٨٣٤,٠٩٧	١٠٥,٥٠٦,٦٧٩
نقد وما في حكمه	١٢ ٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥
<b>الموجودات المتداولة</b>	<b>١,٥٢٣,٧٠٤,٠١٦</b>	<b>٢,٨٧٥,٤٠٠,٧٨٤</b>
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>٢٢,٦٤٥,٤٠٣,٢٧٨</b>	<b>٢١,٠٩٨,١٦١,٢٥٥</b>
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>		
حقوق الملكية		
رأس المال	١٤ ١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١١,٨٧٣,٠٦٥,٣٦٠
خسائر متراكمة	(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)	(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣</b>	<b>١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢</b>
<b>المطلوبات</b>		
قروض طويلة الأجل	١٥ ٧,٠٨٩,٢٠٥,٥٢٥	٦,٨٥٩,٦٠٠,٣٦٤
التزامات عقود الإيجار	٨ ١٠,٥٠٢,٩٥٢	١١,٥٦٤,٩٨٨
منافع الموظفين	١٦ ١٦,٠٩٢,٣٢١	١٤,٦١٠,٦٥٩
ذمم دائنة محتجزة	١٧ ١٢٨,٨٠١,٤٢٧	٢٣٨,٤٠٥,٤٨٦
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>	<b>٧,٢٤٤,٦٠٢,٢٢٥</b>	<b>٧,١٢٤,١٨١,٤٩٧</b>
قرض قصير الأجل	١٥ --	٩٤,٩٩٩,٤٣٠
التزامات عقود الإيجار	٨ ١,٨٥٠,٠٥٤	١,٤٠٥,٠٨٢
ذمم دائنة - شراء اراضي	١٨ ١,٧٧١,٧٢٨,٧٢٧	٢,٤٣٤,٧٨٧,١١٤
ذمم دائنة تجارية	١٩ ١٣٧,٥١١,٩٣١	١٧,٠٣٣,٩٠٩
مصرفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٢٠ ١,٣٢٢,٤٤٩,٦٢٨	٤٤١,١٤٣,٣٦٢
مخصص زكاة	٢١ ١٣,١٠٥,٠٤٠	١٦,١٣١,٠٥٩
<b>المطلوبات المتداولة</b>	<b>٣,٢٤٦,٦٤٥,٣٨٠</b>	<b>٣,٠٠٥,٤٩٩,٩٥٦</b>
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>١٠,٤٩١,٢٤٧,٦٠٥</b>	<b>١٠,١٢٩,٦٨١,٤٥٣</b>
<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>	<b>٢٢,٦٤٥,٤٠٣,٢٧٨</b>	<b>٢١,٠٩٨,١٦١,٢٥٥</b>

عبدالله صالح كامل  
رئيس مجلس الإدارة

ياسر عبدالعزيز ابو عتيق  
الرئيس التنفيذي

سعيد عثمان الغامدي  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية الموحدة.

# القوائم المالية الموحدة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 جزءاً لا يتجزأ  
من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
الإيرادات	٤٢٩,٣٩٩,٥٢٢	--
تكلفة الإيرادات	(٢٤٨,٨٢٠,٦٧٢)	--
اجمالي الربح	١٨٠,٥٧٨,٨٥٠	--
مصروفات عمومية وإدارية	(١٦١,٤٧٤,٣٧٣)	(١٣٨,٤٦٢,٠٣٠)
مصروفات بيع وتسويق	(٤٥,٠٠٧,١٨٩)	(١٥,٧٨٠,٩٠٤)
الخسارة التشغيلية	(٢٥,٩٠٢,٧١٢)	(١٥٤,٢٤٢,٩٣٤)
أعباء تمويلية	(١٩,٢٥٢,٥٣٥)	(١٣,٩١٤,٩٠٩)
إيرادات أخرى	٣٠,٦٤٩,٥٠٣	١٢,٨٧٥,٩٣٦
الخسارة قبل الزكاة	(١٤,٥٠٥,٧٤٤)	(١٥٥,٢٨١,٩٠٧)
الزكاة	(٧,٥٩٠,٤٦١)	(١٠,٦١٩,٣٤٤)
خسارة السنة	(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	(١٦٥,٩٠١,٢٥١)
الدخل الشامل الآخر		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:		
إعادة قياس مخصص منافع الموظفين	٢,٢٢٣,٢٤٦	١,٤٣٠,٥٨٦
اجمالي الخسارة الشاملة	(١٩,٨٧٢,٩٥٩)	(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)
خسارة السهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة	١,٢٥٠,٧٢١,٧٠٧	١,٠١٢,٣٠٦,٥٣٦
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالريال السعودي للسهم)	(٠,٠١)	(٠,١٦)

سعيد عثمان الغامدي  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

ياسر عبدالعزيز ابو عتيق  
الرئيس التنفيذي

عبدالله صالح كامل  
رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

رأس المال	خسائر متراكمة	اجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ م	(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)	١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢
خسارة السنة	(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)	(٢٢,٠٩٦,٢٠٥)
الدخل الشامل الآخر	٢,٢٢٣,٢٤٦	٢,٢٢٣,٢٤٦
اجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(١٩,٨٧٢,٩٥٩)	(١٩,٨٧٢,٩٥٩)
زيادة رأس المال من تحويل التزامات أراضي إلى حقوق ملكية (إيضاح ١٤)	--	١,٢٠٥,٥٤٨,٨٣٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	(٩٢٤,٤٥٨,٥١٧)	١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م	(٧٤٠,١١٤,٨٩٣)	٨,١٣٢,٩٥٠,٤٦٧
خسارة السنة	(١٦٥,٩٠١,٢٥١)	(١٦٥,٩٠١,٢٥١)
الدخل الشامل الآخر	١,٤٣٠,٥٨٦	١,٤٣٠,٥٨٦
اجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)	(١٦٤,٤٧٠,٦٦٥)
رأس مال إضافي مدفوع (إيضاح ١٤)	--	٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	(٩٠٤,٥٨٥,٥٥٨)	١٠,٩٦٨,٤٧٩,٨٠٢

سعيد عثمان الغامدي  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

ياسر عبدالعزيز ابو عتيق  
الرئيس التنفيذي

عبدالله صالح كامل  
رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 م  
(بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
خسارة السنة قبل الزكاة	(١٤,٥٠٥,٧٤٤)	(١٥٥,٢٨١,٩٠٧)
تعديلات للبنود التالية:		
٧ استهلاك ممتلكات ومعدات	٣,٧٣٨,٧٩٤	٥,٣٠٠,٧٩٧
٨ استهلاك موجودات حق الاستخدام	١,٩١٣,٦٢٦	١,٥٢٩,٠٠٧
٩ إطفاء موجودات غير ملموسة	٧٧٦,٥٢٥	١٦٢,٩١٣
١٣ إطفاء اتعاب ترتيبات القروض	--	٨,١٣١,٩٦٢
٢٥ مخصص خسائر الائتمان للذمم المدينة التجارية	١٩,٢٥٢,٥٣٥	١٣,٩١٤,٩٠٩
أعباء تمويلية	(٩,٠٥٣)	(٣,٩١٠)
مكاسب من بيع ممتلكات ومعدات	(١,٦٨٢,٤٦٢)	(٢,٧٥١,٦٧٢)
دخل من ودائع قصيرة الأجل	٣,٧٧١,٦٣٤	٣,٥٢٢,٧٠٢
١٦ مخصص منافع الموظفين	١٤,١٠٠,٨٦٠	(١٢٥,٤٧٥,١٩٩)
<b>التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:</b>		
ذمم مدينة تجارية	(٣٨٧,١٩٢,١٩٢)	--
مصروفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى	(١٢١,٦٤٤,٩٥٦)	٥١٢,٩٧٢,٧٩٥
ذمم دائنة تجارية	١٢٠,٤٧٨,٠٢٢	(٩٦,٣٧٣,١٨٥)
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	(١٩٧,٣٨٨,٥٣٦)	(٩٧,٤٩٧,٦٧٦)
منافع الموظفين المدفوعة	(٦٦,٧٢٦)	(١,٩٧٨,٢٧٨)
الزكاة المدفوعة	(١٠,٦١٦,٤٨٠)	(٧,٧٠٨,٩٦٤)
<b>صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>	<b>(٥٨٢,٣٣٠,٠٠٨)</b>	<b>١٨٣,٩٣٩,٤٩٣</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	(٢,٨١١,٤٦٠)	(١,٣٥١,١٧١)
٧ إضافات على موجودات غير ملموسة	(٧,٦٢٩,٦٦٥)	--
٩ متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	٩,٠٠٢	٧٠,١٣٠
صافي التغير في عقارات استثمارية	(١,٦١٤,٦٣٥,٩٧٦)	(٩٩٧,٩٩٠,٦٥٧)
صافي التغير في ذمم دائنة مقابل أراضي استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٥٤٢,٤٩٠,٤٤٤	(١,٠٥٥,٤١٠)
<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>	<b>(١,٠٩٤,٠٧٣,١٨٥)</b>	<b>(٩٩٩,٢٧٧,١٥١)</b>
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
١٤ متحصلات من زيادة رأس المال	--	٣,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
متحصلات من قروض طويلة الأجل	٢٢٩,٦٠٥,١٥٩	٨١٤,٨٤٨,٣٢١
٨ صافي التغير في قروض قصيرة الأجل	(٩٤,٩٩٩,٤٣٠)	(١٠٩,٢٩٩,٣٤٤)
مدفوعات التزامات عقود الإيجار	(٢,٢٥٥,٦٠٠)	(١,٨٥٥,٦٠٠)
مدفوعات أعباء تمويلية من قروض طويلة الأجل	(٣٠٠,٢٥٧,٧٧٤)	(١٧٨,٧٠٨,٥٠١)
مدفوعات أعباء تمويلية من قرض قصير الأجل وعقود إيجار	(٣,٣١٠,٣١١)	(٨,١٧٤,٢٦١)
<b>صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية</b>	<b>(١٧١,٢١٧,٩٥٦)</b>	<b>٣,٥١٦,٨١٠,٦١٥</b>
<b>صافي التغير في النقد وما في حكمه</b>	<b>(١,٨٤٧,٦٢١,١٤٩)</b>	<b>٢,٧٠١,٤٧٢,٩٥٧</b>
النقد وما في حكمه كما في بداية السنة	٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥	٦٨,٤٢١,١٤٨
<b>النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة</b>	<b>٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦</b>	<b>٢,٧٦٩,٨٩٤,١٠٥</b>
<b>الإفصاح عن المعاملات غير النقدية:</b>		
أعمال تطوير منجزة غير مفوترة	٩٠٨,٩٨٣,٦٤٧	٢٠٨,١٦٤,٣٥٢

عبدالله صالح كامل  
رئيس مجلس الإدارة

ياسر عبدالعزیز ابو عتيق  
الرئيس التنفيذي

سعيد عثمان الغامدي  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

## إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### 1 | معلومات عامة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 4031225409 بتاريخ 21 مارس 2012م (الموافق 28 ربيع الثاني 1433هـ). وقد صدر القرار الوزاري رقم 163/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ 20 مارس 2012م (الموافق 27 ربيع الثاني 1433هـ).

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

مكة المكرمة، شارع الرصيفة

ص.ب 16786

الرمز البريدي 21955

المملكة العربية السعودية

يتمثل نشاط الشركة في الأنشطة العقارية المتمثلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، بالإضافة إلى مجال التشييد المتمثل في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، وإنشاء الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والانفاق.

حققت المجموعة إيرادات من بيع 3 قطع أراضي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م، ومع ذلك، لازالت الشركة حتى 31 ديسمبر 2022م في مرحلة تطوير مشروعها الرئيسي "وجهة مسار" في مكة المكرمة ("المشروع") حيث تقوم الشركة بتملك الأراضي والعقارات بالمنطقة التي سيقام عليها المشروع وذلك عن طريق الهيئة الملكية لمدينة مكة والمشاعر المقدسة، وقد بدأت أعمال الحفر والقطع الصخري وأعمال البنية التحتية في المشروع.

تشمل هذه القوائم المالية الموحدة النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بفرع الشركة في جدة بموجب السجل التجاري رقم 4030397803 بتاريخ 9 نوفمبر 2020م (الموافق 23 ربيع اول 1442هـ).

كذلك تشمل هذه القوائم المالية للمجموعة المرفقة القوائم المالية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة")، وصناديقها الاستثمارية (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). وتتمثل الصناديق الاستثمارية فيما يلي:

اسم الصندوق التابع	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	نسبة الملكية الفعلية	
			2022م	2021م
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	المملكة العربية السعودية	أستثمارات عقارية	100%	100%
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	المملكة العربية السعودية	أستثمارات عقارية	100%	100%

## 2 | أسس الاعداد

### 2.1 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها فيما بعد بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

### 2.2 أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ما لم يذكر خلاف ذلك، فيما عدا منافع الموظفين والتي يتم إثباتها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة، والاستثمارات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

### 2.3 عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة العرض والنشاط للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

### 2.4 الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييماً لقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لاستمرار أعمالها في المستقبل القريب. علاوةً على ذلك، فإن الإدارة ليست على دراية بأي عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. لذلك، لا يزال إعداد القوائم المالية الموحدة يتم على أساس الاستمرارية.

## 3 | الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المقرر عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

فيما يلي الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

## 1 تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 40 "العقارات الاستثمارية". عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يدر تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى للمجموعة.

## 2 خطة المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة خطة المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات إكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدل الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التوقعيات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. ويتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي، إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات عالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابة للتغيرات الديموغرافية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح 16.

## 3 العمر الإنتاجي والقيم المتبقية وطريقة استهلاك الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. تحدد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التلف. تعتقد المجموعة أن القيم المتبقية قد لا يكون لها تأثيراً جوهرياً على تكلفة الاستهلاك والقيمة الدفترية للموجودات. وبناءً عليه، يتم افتراض القيمة المتبقية بصفر. تعتقد الإدارة أيضاً أن استهلاك القسط الثابت يعكس نموذج استهلاك المنافع الاقتصادية.

تراجع الإدارة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك سنوياً لتحديد أي تغييرات جوهريه عن التقدير السابق ويتم تعديل أي نتائج مترتبة ضمن مصروفات الاستهلاك في الفترة الحالية والمستقبلية.

## 4 خيارات التمديد لعقود الإيجار

في حالة عقود الإيجار التي تكون فيها خيارات التمديد متاحة أيضاً للمجموعة، يتم تطبيق الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة هذا الخيار. تعيد المجموعة تقييم ما إذا كان من المؤكد إلى حد معقول ممارسة خيارات التمديد عند حدوث أي حدث هام أو تغيير كبير في الظروف التي تخضع لسيطرة المجموعة.

## 5 الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ اعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل. إن مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف البيع أو قيمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار.

إذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن تحصيلها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح او الخسارة الموحدة.

في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح او الخسارة الموحدة.

## 6 معدل خصم عقود الإيجار

تقوم الإدارة باستخدام التقديرات في تحديد معدل الاقتراض المتزايد في احتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار.

## 4 السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل المجموعة في إعداد القوائم المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة.

### 4.1 أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وصناديقها الاستثمارية التابعة كما في 31 ديسمبر 2022م، تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في المنشأة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المستثمر فيها)؛
- الأحقية، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في المنشأة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق ماثلة في المنشأة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سلطة على المنشأة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في المنشآت المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على منشأة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على المنشأة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على المنشأة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للمنشأة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على المنشأة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع المنشآت المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في المنشأة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في المنشأة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملات حقوق ملكية. عندما تفقد المجموعة السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة في حال وجودها) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تعد القوائم المالية للمنشآت التابعة بإتباع فترات مالية مماثلة لفترة التقرير المالي للشركة باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للمنشآت التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المستخدمة من قبل المجموعة.

## 4.2 تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

### 4.2.1 الموجودات

تبوب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً في حال:

- من المتوقع تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- الاحتفاظ بالأصل بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل من فترة التقرير المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

### 4.2.2 المطلوبات

يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حال:

- توقع تسويته خلال دورة الأعمال العادية؛
- الاحتفاظ به بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- توقع تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

## 4.3 المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء التمويلية كمصروفات عمومية وإدارية. يتم تحميل مخصصات المصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

## 4.4 الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل مخصص الزكاة للشركة والزكاة التي تتعلق بملكية الشركة في المنشآت التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

## 4.5 ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

خلال سنة 2020م، أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (أ / 84) بتاريخ 1 أكتوبر 2020م، سيكون التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة تؤدي إلى نقل الملكية أو الحيازة القانونية معفيًا من ضريبة القيمة المضافة ويخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5%. تسري ضريبة التصرفات العقارية على المعاملات التي تمت بتاريخ أو بعد تاريخ 4 أكتوبر 2020م، إلا أنه، وفقاً لنظام ضريبة

التصرفات العقارية. يمكن للمطور العقاري المعتمد استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد 4 أكتوبر 2020م.

بخلاف معاملات الاستيعادات العقارية المشمولة بنظام ضريبة التصرفات العقارية، تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة لتوريد السلع والخدمات الأخرى وفقاً للوائح ضريبة القيمة المضافة المطبقة في المملكة العربية السعودية. يتم تحديد مبلغ ضريبة القيمة المضافة من خلال تطبيق معدل الضريبة المطبق على قيمة التوريد ("ضريبة القيمة المضافة على المخرجات") ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات غير القابلة للمطالبة بها بموجب نظام ضريبة التصرفات العقارية ("ضريبة القيمة المضافة على المدخلات"). تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات والمشتريات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة لجميع الفترات المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ومع ذلك، تتم إضافة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات المتعلقة بالتوريدات المعفاة إلى تكلفة المشتريات، في حين تتم المطالبة بـضريبة القيمة المضافة على المدخلات على التوريدات المختلطة باستخدام معادلة المعدل الافتراضي التناسبي.

## 4.6 العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية ميدئياً بواسطة كيانات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة جاهزة للإثبات لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. تدرج جميع الفروق الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات الأولية ولا يتم تعديلها لاحقاً. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتماشى مع إثبات الربح أو الخسارة من التغيرات في القيمة العادلة للبيد.

## 4.7 الممتلكات والمعدات

### الإثبات والقياس

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف أيضاً تكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل في حال استيفاء معايير الإثبات.

عندما تكون الأجزاء الهامة من بند الممتلكات والمعدات ذات أعمار إنتاجية مختلفة بشكل جوهري فإنها تحتسب كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) للعقارات والمعدات.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء كبير من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبند المستبدل. عندما يتطلب الأمر استبدال قطع هامة من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بإدراج مثل هذه القطع كموجودات فردية مع أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عند القيام بفحص رئيسي، يتم إدراج تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات كبديل في حال استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حال تكبدها.

يتم إلغاء إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند البيع أو عندما لا يكون من المتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء إثبات الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات قد لا تكون قابلة للاسترداد. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات عن قيمتها القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. تمثل القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في معاملة تتم على أساس تجاري، بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والمعدات ومن بيعها في نهاية عمرها الإنتاجي.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة بخلاف انخفاض قيمة الشهرة المثبتة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للممتلكات والمعدات لم تعد موجودة أو انخفضت.

#### استهلاك

يمثل المبلغ القابل للاستهلاك تكلفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، بعد خصم قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعديلها عند الاقتضاء.

#### وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات:

الفئات	العمر الإنتاجي بالسنوات
أثاث وتجهيزات	3 - 4
سيارات	4
أجهزة حاسب آلي	3 - 5
تحسينات على عقارات مستأجرة	5 أو فترة العقد أيهما أقل

يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات سنوياً ويتم تعديلها لاحقاً، إذا كان ذلك ملائماً.

#### أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم إثبات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة حال وجودها. عندما تكون الأعمال الرأسمالية جاهزة للاستخدام المحدد لها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة.

#### 4.8 عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد ينطوي على عقد إيجار. ويعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل معين. لتقييم ما إذا كان العقد يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني ويجب أن يكون مميزاً بشكل مادي أو يمثل بشكل كبير كل قدرة الأصل المحدد مادياً. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يتم تحديد الأصل؛
- للمجموعة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام؛ و

- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويحق للمجموعة ذلك عندما يكون لديها حقوق صنع القرارات الأكثر صلة بتغيير كيفية و غرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي يكون فيها قرار تحديد كيفية و غرض استخدام الأصل بشكل مسبق، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:

- للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
- تصميم المجموعة للأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

#### المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموذجاً منفرداً للاعتراف والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. تعترف المجموعة بالتزام الإيجار لدفع دفعات الإيجار ويمثل حق استعمال الأصل الحق في استعمال الموجودات ذي الصلة.

#### موجودات حق الاستخدام:

تثبت المجموعة موجودات حق استخدام ومطلوبات عقود الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل ذي الصلة للاستخدام). يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة. ولاحقاً، تم قياسه بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله مع أي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات عقود الإيجار المعدلة لأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متحملة وتقدير للتكاليف التي سيتم تفكيكها، ناقصاً أي حافز إيجار تم استلامه. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لموجودات حق الاستخدام على نفس الأساس الخاص بالممتلكات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار، أيهما أقصر.

إذا كانت ملكية الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

#### مطلوبات عقود الإيجار:

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضا سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في إنهاء عقد الإيجار.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الفائدة وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. كما أنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلا أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل ذو الصلة.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وفي حال تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، كما هو الحال بشكل عام بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ("معدل الاقتراض الإضافي")، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على المجموعة دفعه"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار.

## المجموعة كمؤجّر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. تيرم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية الجوهريّة لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منظم باعتبار أن هذه الطريقة تمثل نموذج الوقت الذي يتم من خلاله الاستفادة من المنافع من الموجودات المؤجّرة.

يتم إثبات حوافز عقود الإيجار أو أي رفع للإيجارات في عقود الإيجار كجزء لا يتجزأ من إجمالي الذمم المدينة لعقود الإيجار ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد. يتم إثبات الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

## عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

اخترت المجموعة عدم إثبات حق استخدام أصول والتزامات الإيجار لعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة والإيجارات قصيرة الأجل. تثبت المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار هذه كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

## معدل الاقتراض المتزايد

لا تستطيع المجموعة على الفور تحديد سعر الفائدة المضمن في عقود الإيجار وبالتالي تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في قياس التزامات عقود الإيجار. إن معدل الاقتراض المتزايد هو سعر الفائدة الذي يجب على المجموعة دفعه من أجل الاقتراض المبالغ اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لحق استخدام الأصل في بيئة اقتصادية مماثلة لفترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد "المبلغ الذي على المجموعة دفعه" والذي يتطلب تقديراً عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عند الحاجة للتعديل بما يتناسب مع شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام البيانات الملحوظة (مثل: أسعار الفائدة في السوق) والمتوفرة واللائمة لعمل بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

## 4.9 تكاليف الاقتراض

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسمة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للعرض المحدد له وبعد ذلك تحقّل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، وفي حال الفروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، تتطلب فترة زمنية جوهريّة لتجهيزه للعرض المحدد له أو للبيع، فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها.

## 4.10 عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معاً، إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستثمارات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها أو عند سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يكون هناك أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي تم بها الاستبعاد.

المصروفات المتكبدة لاستبدال بنود العقارات الاستثمارية، والتي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل يتم رسملتها، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكونات المستبدلة، يتم رسمة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم إثبات جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير فقط عند وجود تغيير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في أعمال التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية قد انخفضت قيمتها. عندما تزيد القيمة الدفترية لعقار استثماري عن قيمته القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو انخفضت.

## 4.11 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بالإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية كجزء من قوائمها المالية. القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

## 4.12 الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئياً بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم أي إطفاء متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسمة الموجودات غير الملموسة المولدة داخليا ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كأعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضاً إضافياً في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم احتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل من أجل تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يتلاءم، ويتم التعامل مع هذه التغيرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إدراج مصروفات الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن فئة المصروفات بما يتلائم مع وظيفة هذه الموجودات غير الملموسة.

ويتم سنويا تقييم العمر الإنتاجي غير المحدد لتحديد ما إذا كان العمر الإنتاجي غير المحدد لا يزال ساري. وإذا لم يكن الوضع كذلك، يتم إجراء التغيير في تقييم العمر الإنتاجي من عمر غير محدد إلى عمر محدد على أساس احتمالي. يتم قياس الربح أو الخسارة الناتجة عن إلغاء إثبات الأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد الأصل.

#### 4.13 الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوية للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصا تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد لتدفقات نقدية إلى داخل المجموعة مستقلاً بشكل كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمتها القابلة للاسترداد فإنه يتم اعتبار منخفض القيمة ويتم خفض قيمته إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود. في سياق تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ أحدث معاملات في السوق في الاعتبار. وفي حالة عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات، فيتم استخدام نموذج تقييم ملائم لهذا الغرض.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم التعرف على خسارة الانخفاض السابقة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد طرح الاستهلاك، ما لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد لمعرفة الانخفاض في القيمة السنوي على مستوى الوحدة المحققة للنقد، كما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

#### 4.14 الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

##### الموجودات المالية

يجب على المجموعة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الموحدة عندما، و فقط عندما تصبح المجموعة طرفا من أحكام تعاقدية للأداة.

##### القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرًا تمويليًا جوهريًا، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة. في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تتم إضافة تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى اقتناء الأصل المالي إلى القيمة العادلة للأصل المالي ذي الصلة. يتم إدراج تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، إن وجدت.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصرًا تمويليًا جوهريًا أو التي تستحق في أقل من 12 شهرًا بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 15.

##### التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- (أ) تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة أو من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة); و  
(ب) تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للمجموعة التي تقاس بالتكلفة المطفأة هي الفئة الأنسب إلى المجموعة.

##### موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- (أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و  
(ب) الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعّال ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

##### إعادة التصنيف

عندما، و فقط عندما، تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

##### إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات أصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

##### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. ويعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد انخفضت فقط في حال كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لواحد أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الإثبات الأولي للأصل وأن حدثت الخسارة هذا له تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية للأصل المالي أو لمجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل يعتد به. قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المدينون أو مجموعة من المدينون يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو تعثر وتأخر في سداد الفائدة أو أصل المبلغ أو احتمالية تعرضهم للإفلاس أو إجراء إعادة هيكلة مالية وبيانات يمكن ملاحظتها تدل على وجود انخفاض في القيمة يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مثل الأحوال الاقتصادية التي تتناسب مع حالات التعثر في السداد.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ التقرير المالي. تعتمد الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) الخسائر المتوقعة على مدى 12 شهر، أو (ب) الخسائر المتوقعة على مدى العمر. بالنسبة للمخاطر الائتمانية التي لم تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمبالغ التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية الـ 12 شهرا القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهرا). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حال زاد أو نقص . في سنة لاحقة . مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقا من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع المجموعة استرداد جزء كبير من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها ممكن أن تكون ما زالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتماشي مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متأخر عن السداد عندما يكون من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقق أوراق مالية (إن وجدت أي منها).

## المطلوبات المالية

### القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكفروض وسلف ودمم دائنة - حسب مقتضى الحال.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة، وفي حال القروض طويلة الأجل والسلف والذمم الدائنة بعد خصم التكاليف المباشرة العائدة إلى المعاملة، تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم دائنة ومطلوبات عقود إيجار ومبالغ مستحقة الدفع وقروض لأجل.

### التصنيف والقياس اللاحق

- يجب على المجموعة تصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:
- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.
  - المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
  - عقود الضمان المالي.
  - التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات المطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعال.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

## إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المفروض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

## مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

## النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق ونقد لدى البنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية. إن وجدت، تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة.

## المخصصات

تُدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للموارد إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو كامل المخصص . علي سبيل المثال . بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بعد خصم أي سداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالمطلوبات. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتُعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فانه يتم عكس المخصص.

## 4.15 منافع الموظفين

### منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب منافع الموظفين القصيرة الأجل عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام للمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

### خطة المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير ممولة لإنهاء خدمات / مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل السعودي.

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطة المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترة الحالية والفترات السابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنويًا من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم إثبات إعادة قياس صافي مطلوبات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة. يتم احتساب صافي الفائدة من خلال تطبيق معدل الخصم على صافي مطلوبات أو موجودات المنافع المحددة. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطة المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تتغير منافع خطة ما أو يتم تقليص الخطة، يتم إثبات التغيير الناتج ضمن المنافع المتعلقة بخدمة سابقة أو ضمن الربح أو الخسارة ذات الصلة بخدمة سابقة أو يتم إثبات ربح أو خسارة بتخفيض المدة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة.

يخصص الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين، فإن عملية التقييم الإكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وكذلك سياسة المجموعة.

#### 4.16 إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ في الحسبان شروط الدفع المحددة.

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تعود بمنافع اقتصادية على المجموعة وعندما يكون من الممكن قياس الإيرادات والتكاليف، إن وجدت.

#### الإيراد من العقود مع العملاء من بيع العقارات

تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي 15:

- الخطوة 1.** تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة 2.** تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.
- الخطوة 3.** تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل. باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة 4.** تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة 5.** إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

تعترف المجموعة بالإيرادات في الوقت الذي يحصل فيه العميل على السيطرة على الأصل الموعود به وتفي المجموعة بالتزامات الأداء. تنظر المجموعة في المؤشرات المذكورة أدناه لتقييم نقل السيطرة على الأصول الموعودة:

- للمجموعة الحق في استلام ثمن الأصل.
- قامت المجموعة بنقل الحيازة المادية للأصل.
- العميل لديه مخاطر ومكافآت كبيرة من ملكية الأصل.
- قبول العميل الأصل.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

#### تكلفة الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدر لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجابية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

## 5 | المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

### 5.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة

لا يوجد أية معايير جديدة تم إصدارها تنطبق على المجموعة، إلا أنه يوجد عدد من التعديلات الجديدة على المعايير التي دخلت حيز التنفيذ في 1 يناير 2022م، وليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة..

### 5.2 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات الصادرة غير المطبقة

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة. وتعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، متى كان ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
المعيار الدولي للتقرير المالي 17	عقود تأمين	1 يناير 2023م
معيار المحاسبة الدولي 1	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1)	1 يناير 2023م
معيار المحاسبة الدولي 8	تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8)	1 يناير 2023م
معيار المحاسبة الدولي 12	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12)	1 يناير 2023م
معيار المحاسبة الدولي 1 والإرشاد التطبيقي للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم 2	إفصاح السياسات المحاسبية	1 يناير 2023م
المعيار الدولي للتقرير المالي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 28	بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 01 ومعيار المحاسبة الدولي 82)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

تقوم المجموعة بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية الموحدة للمجموعة عند التطبيق.

## 6 | عقارات استثمارية

6.1

فيما يلي تحليل الحركة في العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

أراضي المشروع	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
<b>التكلفة</b>		
الرصيد كما في 1 يناير	9,970,407,522	9,956,080,573
إضافات خلال السنة (إيضاح 6-4)	587,991,696	14,326,949
استبعادات خلال السنة (إيضاح 6-5)	(114,382,945)	--
أراضي محولة الى الممتلكات والمعدات (إيضاح 6-6)	(178,612,106)	--
أراضي محولة الى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 6-7)	(47,647,879)	--
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر</b>	<b>10,217,756,289</b>	<b>9,970,407,522</b>
<b>الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ</b>		
<b>التكلفة</b>		
الرصيد كما في 1 يناير	8,231,249,767	6,886,864,043
إضافات خلال السنة (إيضاح 6-9)	2,507,892,557	1,344,385,724
استبعادات خلال السنة (إيضاح 6-5)	(112,974,363)	--
أراضي محولة الى الممتلكات والمعدات (إيضاح 6-6)	(176,829,270)	--
أراضي محولة الى موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 6-7)	(47,172,276)	--
<b>الرصيد كما في 13 ديسمبر</b>	<b>10,402,166,414</b>	<b>8,231,249,767</b>
<b>الإجمالي</b>	<b>20,619,922,703</b>	<b>18,201,657,289</b>

6.2

صدر الأمر السامي رقم 44133 بتاريخ 5 شعبان 1442هـ (الموافق 18 مارس 2021م) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة. بناء عليه، قد تم إصدار عدد 4 صكوك شاملة للمشروع لصالح الشركة بتاريخ 31 مارس 2021م (الموافق 18 شعبان 1442هـ). إن أراضي المشروع محتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً، حيث إن التوزيع المحدد لأراضي المشروع لم يكتمل بعد. وبالتالي، فقد تم تصنيف جميع أراضي المشروع كاستثمارات عقارية والتي تحتوي 205 قطعة أرض استثمارية كما في 31 ديسمبر 2021م. تشمل أراضي المشروع أراضي مرهونة لصالح أحد البنوك التجارية مقابل فروض طويلة الأجل (إيضاح 15).

6.3

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022م على أساس عملية التقييم التي قام بها خبير التقييم العقاري شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري (شركة "جيه إل إل")، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. إن شركة جيه إل إل، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010931286، هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتمتلك شركة جيه إل إل المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة. تم تحديد القيمة العادلة بشكل رئيسي على أساس أسلوب السوق والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة. يفترض التقييم أن قطع الأراضي في المخطط الرئيسي مطورة بكامل الخدمات، والتي تشمل جميع أعمال البنية التحتية من ضمنها الشوارع، الشبكات الكهربائية، شبكات المياه، الصرف الصحي، واستخدامات الأراضي، وأنه يمكن بيعها في هذه الحالة في تاريخ التقييم. تتوقع الإدارة أن تكاليف إكمال أعمال البنية التحتية لن يتجاوز القيمة العادلة لأراضي المشروع.

6.4

كما في 31 ديسمبر 2022م، يمثل مبلغ الزيادة في قيمة أراضي المشروع 587 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2021م: 14 مليون ريال سعودي). والذي يمثل بشكل رئيسي قيمة تعويض اضافية بمبلغ 563 مليون ريال سعودي لأحد ملاك العقارات بموجب قرار من المحكمة العامة بمكة المكرمة.

6.5

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م، استبعدت المجموعة 3 أراضي بإجمالي تكلفة 248 مليون ريال سعودي، والتي تمثل تكلفة شراء بقيمة 227 مليون ريال سعودي بالإضافة إلى التكاليف التقديرية التي لم يتم تكديدها بعد بقيمة 21 مليون ريال سعودي حيث قامت المجموعة بتصنيفها كالتزامات تخص هذه التكاليف التقديرية المتعلقة بالمشروع (إيضاح 20).

6.6

قامت المجموعة بتحويل تكلفة 6 قطع أراضي إلى الممتلكات والمعدات حيث حددت الإدارة الاستخدام المستقبلي لهذه الأراضي والتي ستكون لأغراض الإدارة (إيضاح 3-7).

6.7

قامت المجموعة بتحويل تكلفة قطعتين من الأراضي إلى موجودات محتفظ بها للبيع حيث تنوي الإدارة بيعها خلال عام 2023م.

6.8

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م، تمكنت المجموعة من الوصول للقيمة العادلة لحقها في الاستفادة من مواقف السيارات وأكشاك البيع بالتجزئة وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات ("ICT"). تم تصنيف تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في الممتلكات والمعدات ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بينما تم تصنيف العناصر الأخرى في العقارات الاستثمارية.

6.9

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال الهدم والحفر الصخري والبنية التحتية، بالإضافة إلى تكاليف الاستشارات الهندسية وتصاميم مباني المشروع. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م، تم رسملة مبلغ 340 مليون ريال سعودي (2021م: 257 مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

6.10

كما في 31 ديسمبر 2022م، مازالت أعمال البنية التحتية تحت الإنشاء ويتوقع أن يتم اكتمالها في النصف الثاني من عام 2023م.

6.11

تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي للتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بواسطة طرق التقييم:

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
--	39,537,409	--	39,537,409
--	40,146,540	--	40,146,540
<b>31 ديسمبر 2022م</b>			
--	40,146,540	--	40,146,540
31 ديسمبر 2021م			

إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية، مثل معدل الخصم والعائد ونمو الإيجار وما إلى ذلك، سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل كبير لهذه الموجودات.

## 7 | ممتلكات ومعدات

7.1 فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م:

أراضي	أثاث وتجهيزات	سيارات	أجهزة حاسب آلي	تحسينات على عقارات مستأجرة	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في 1 يناير 2022م	8,580,285	3,704,907	7,398,196	11,193,602	--	30,876,990
إضافات خلال السنة	1,989,612	--	420,758	402,050	--	2,812,420
إعادة تصنيف	172,064,510	--	--	--	183,376,866	355,441,376
استبعادات	(735,429)	--	(11,672)	--	--	(747,101)
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022م</b>	<b>9,834,468</b>	<b>3,704,907</b>	<b>7,807,282</b>	<b>11,595,652</b>	<b>183,376,866</b>	<b>388,383,685</b>
<b>الاستهلاك المتراكم</b>						
الرصيد كما في 1 يناير 2022م	6,839,028	3,704,881	6,762,570	4,742,646	--	22,049,125
المحمل للسنة	1,127,959	--	383,711	2,227,124	--	3,738,794
استبعادات	(734,904)	--	(11,289)	--	--	(746,193)
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022م</b>	<b>7,232,083</b>	<b>3,704,881</b>	<b>7,134,992</b>	<b>6,969,770</b>	<b>--</b>	<b>25,041,726</b>

7.2 فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في 13 ديسمبر 2021م:

أراضي	أثاث وتجهيزات	سيارات	أجهزة حاسب آلي	تحسينات على عقارات مستأجرة	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في 1 يناير 2021م	8,254,462	3,931,958	7,077,343	12,296,187	--	31,559,950
إضافات خلال السنة	520,318	--	352,947	477,906	--	1,351,171
استبعادات	(194,495)	(227,051)	(32,094)	(1,580,491)	--	(2,034,131)
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021م</b>	<b>8,580,285</b>	<b>3,704,907</b>	<b>7,398,196</b>	<b>11,193,602</b>	<b>--</b>	<b>30,876,990</b>
<b>الاستهلاك المتراكم</b>						
الرصيد كما في 1 يناير 2021م	5,345,909	3,324,064	5,839,575	4,109,396	--	18,618,944
المحمل للسنة	1,589,089	607,864	943,104	2,160,740	--	5,300,797
استبعادات	(95,970)	(227,047)	(20,109)	(1,527,490)	--	(1,870,616)
<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021م</b>	<b>6,839,028</b>	<b>3,704,881</b>	<b>6,762,570</b>	<b>4,742,646</b>	<b>--</b>	<b>22,049,125</b>
<b>صافي القيمة الدفترية</b>						
كما في 31 ديسمبر 2022م	172,064,510	26	2,602,385	672,290	4,625,882	183,376,866
كما في 31 ديسمبر 2021م	172,064,510	26	1,741,257	635,626	6,450,956	183,376,866

7.3 تتكون الاعمال الرأسمالية تحت التنفيذ من أعمال البنية التحتية الخاصه بما يلي:

2021م	2022م
--	<b>170,347,028</b>
--	<b>13,029,838</b>
--	<b>183,376,866</b>

7.4 تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2021م	2022م
4,511,107	<b>3,738,794</b>
789,690	--
5,300,797	<b>3,738,794</b>

## 8 | عقود الإيجار

### (أ) موجودات حق الاستخدام

(1) في مايلي حركة موجودات حق الاستخدام للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:-

التكلفة	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
الرصيد كما في بداية السنة	15,601,061	9,145,931
إضافات	1,153,860	--
إعادة قياس خلال السنة	--	6,455,130
<b>الرصيد كما في نهاية السنة</b>	<b>16,754,921</b>	<b>15,601,061</b>
<b>الاستهلاك المتراكم</b>		
الرصيد كما في بداية السنة	3,369,007	1,840,000
المحمل للسنة	1,913,626	1,529,007
<b>الرصيد كما في نهاية السنة</b>	<b>5,282,633</b>	<b>3,369,007</b>
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>		
<b>الرصيد كما في نهاية السنة</b>	<b>11,472,288</b>	<b>12,232,054</b>

قامت الإدارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م بإعادة قياس مدة عقد إيجار المكتب الفرعي في جدة من 5 إلى 10 سنوات.

(2) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

مصرفات عمومية وإدارية (الإيضاح 23)	2022م	2021م
	1,913,626	1,529,007
	1,913,626	1,529,007

### (ب) مطلوبات عقود الإيجار

الرصيد كما في بداية السنة	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
12,970,070	12,970,070	7,305,931
إضافات خلال السنة	1,153,861	--
إعادة قياس خلال السنة	--	7,014,485
مصروف الفائدة	484,675	505,254
مدفوعات خلال السنة	(2,255,600)	(1,855,600)
<b>الرصيد كما في نهاية السنة</b>	<b>12,353,006</b>	<b>12,970,070</b>

إن معدل المتوسط المرجح للخصم المطبق هو 4.05%.

يتم عرض مطلوبات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

مطلوبات عقود الإيجار - الجزء الغير المتداول	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
10,502,952	10,502,952	11,564,988
مطلوبات عقود الإيجار - الجزء المتداول	1,850,054	1,405,082
	12,353,006	12,970,070

## 9 | موجودات غير ملموسة

التكلفة:	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
الرصيد كما في بداية السنة	5,408,049	6,384,759
الإضافات خلال السنة	7,629,665	98,520
الاستيعادات خلال السنة	--	(1,075,230)
الرصيد كما في نهاية السنة	13,037,714	5,408,049
<b>إطفاء:</b>		
الرصيد كما في بداية السنة	5,364,786	6,277,083
الإطفاء (الإيضاح 32)	776,525	162,913
الاستيعادات خلال السنة	--	(1,075,210)
الرصيد كما في نهاية السنة	6,141,311	5,364,786
<b>صافي القيمة الدفترية</b>	<b>6,896,403</b>	<b>43,263</b>

## 10 | استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
	11,495,530	--

**10.1** يمثل هذا استثمار في وحدات صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي ("الصندوق")، وهو صندوق تديره شركة الإنماء للاستثمار. يتمثل النشاط الأساسي للصندوق في الاستثمار في عقود مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

**10.2** في تاريخ 1 يوليو 2021م باعت المجموعة جميع استثماراتها في الصندوق وتنتج عنه مكاسب بمبلغ 667,210 ريال سعودي. فيما يلي حركة الاستثمار في الصندوق:

الرصيد كما في بداية السنة	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
--	--	1,049,957
المضاف خلال السنة	13,000,000	555,445,999
المستبعد خلال السنة	(1,600,000)	(557,163,166)
صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 01-3)	95,530	667,210
<b>الرصيد كما في نهاية السنة</b>	<b>11,495,530</b>	<b>--</b>

**10.3** فيما يلي الحركة في صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

مكاسب غير محققة بالقيمة العادلة للسنة	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
93,816	93,816	--
مكاسب محققة بالقيمة العادلة للسنة	1,714	667,210
صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	95,530	667,210

## 11 | مصروفات مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى

تتكون المصروفات المدفوعة مقدماً والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
164,678,519	83,267,491	ضريبة القيمة المضافة
59,230,132	16,842,473	مصروفات مدفوعة مقدماً
2,768,609	2,432,282	رسوم وتراخيص
2,156,837	2,964,433	أخرى
<b>228,834,097</b>	<b>105,506,679</b>	

## 12 | النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
232,772,956	367,894,105	نقد لدى البنوك
689,500,000	2,402,000,000	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح 1-21)
<b>922,272,956</b>	<b>2,769,894,105</b>	

**12.1** يمثل المبلغ وودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية، متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تدر عائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

**12.2** طبقاً لاتفاقية تمويل المشاركة ثم الإجارة مع أحد البنوك التجارية، تقوم الشركة بفتح حسابات مقيدة، يودع فيها عوائد الاكتتاب العام، بالإضافة إلى متحصلات الإيرادات، وأرصدة هذه الحسابات غير مرهونة.

## 13 | ذمم مدينة تجارية

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
387,192,192	--	ذمم مدينة تجارية
(845,005)	--	تخفيض: مخصص خسائر الائتمان
<b>386,347,187</b>	<b>--</b>	

في ما يلي حركة مخصص خسائر الائتمان لذمم مدينة تجارية:

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
--	--	الرصيد كما في بداية السنة
845,005	--	المضاف خلال السنة
<b>845,005</b>	<b>--</b>	الرصيد كما في نهاية السنة

يتم عرض الذمم المدينة التجارية في قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
120,065,909	--	ذمم مدينة تجارية - الجزء الغير متداول
266,281,278	--	ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول
<b>386,347,187</b>	<b>--</b>	

## 14 | رأس المال

يتكون رأس المال للشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2022م من 1,307,861,419 سهم (31 ديسمبر 2021م: 1,187,306,53 سهم) قيمة كل سهم 10 ريال سعودي، جزء منها عيني وجزء نقدي كما يلي:

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
13,078,614,190	11,873,065,360	قيمة أسهم مصدرة

قرر مجلس إدارة الشركة زيادة رأس المال في 22 ديسمبر 2020م من 063,560,378,8 ريال سعودي إلى 063,560,378,11 ريال سعودي من خلال حق اكتتاب أسهم بمبلغ 3 مليار ريال سعودي. والذي تم الموافقة عليه من قبل أعضاء الجمعية العامة غير العادية في 91 أبريل 2020م. خلال السنة المنتهية في 13 ديسمبر 2020م، أكملت الشركة إجراءات زيادة رأس المال القانونية وتم إصدار السجل التجاري والنظام الأساسي المعدل في تاريخ 1 أغسطس 2020م (الموافق 22 ذو الحجة 1441هـ).

أوصى مجلس الإدارة في 7 مارس 2020م على زيادة رأس مال الشركة من مبلغ 063,560,378,11 ريال سعودي إلى مبلغ 091,416,870,31 ريال سعودي، من رسملة جزء من التزامات الشركة الخاصة بالهيئة العامة لعقارات الدولة، الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ووقف عثمان بن عفان وذلك بموجب إصدار أسهم جديدة بعدد 388,455,021 سهم قيمة كل سهم 01 ريال سعودي كما يلي:

عدد الاسهم	قيمة الاسهم	
63,482,946	634,829,460	الهيئة العامة لعقارات الدولة
56,990,942	569,909,420	الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم
80,995	809,950	وقف عثمان بن عفان
<b>120,554,883</b>	<b>1,205,548,830</b>	

## 15 | القروض

### القروض طويلة الأجل

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
6,452,258,088	6,232,076,041
682,772,280	682,772,280
(45,824,843)	(55,247,957)
7,089,205,525	6,859,600,364

15.1 بتاريخ 13 أكتوبر 2019م، جددت المجموعة اتفاقية التمويل المبرمة بتاريخ 23 يونيو 2012م مع أحد البنوك التجارية لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبد العزيز وتكاليف تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. وبلغ الحد الائتماني الجديد لإتفاقية التمويل 4,100 مليون ريال سعودي مقسمة إلى ما يلي:

تتضمن اتفاقية التمويل المبرمة مع البنك على تمويل مشاركة ثم إجارة طويل الاجل لمدة ثمان سنوات بحد ائتماني لايتجاوز 2,600 مليون ريال سعودي، لتمويل تعويض أراضي وعقارات بمنطقة المشروع ولايحق للمجموعة استخدامه لأي غرض آخر. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013م، سحبت المجموعة مبلغ 2,600 مليون ريال سعودي لتعويض أراضي في المشروع وإصدار شيكات لهذا الغرض. ويسدد التمويل على دفعة واحدة بتاريخ 3 يوليو 2025م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. قامت المجموعة بتأمين كافة الضمانات المطلوبة بالاتفاقية ومنها رهن أراضي المشروع المسدد قيمتها عن طريق البنك لصالح البنك أو من ينوب عنه.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م، سحبت المجموعة مبلغ 1,500 مليون ريال سعودي بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. ويستحق سداد التمويل دفعة واحدة بتاريخ 3 يوليو 2025م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه، في 25 فبراير 2020م (الموافق 1 رجب 1441هـ) دخلت المجموعة في عقد تمويل مشاركة ثم إجارة بمبلغ 6,500 مليون ريال سعودي مع البنك لتمويل تطوير العقارات الإستثمارية. يتم سداد الأعباء التمويلية سنوياً، ويتم تأمين التمويل من صكوك ملكية العقارات ويتم رهنها للبنك.

15.2 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م، تم إبرام اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الاجل لمدة سبع سنوات بحد ائتماني لايتجاوز 1,700 مليون ريال سعودي، بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع، ولايحق للمجموعة استخدامه لأي غرض آخر. سحبت المجموعة دفعة بمبلغ 682.8 مليون ريال سعودي حتى السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م. ويستحق سداد أصل التمويل بموجب 4 دفعات سنوية متساوية، تستحق الدفعة الأولى منها بانتهاء فترة السماح، وهي بحد أقصى 36 شهر تبدأ من أول عملية استخدام للتمويل، وبحد أقصى 7 سنوات متضمنة فترة السماح. ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

15.3 تتحمل المجموعة أتعاب رسوم هيكلية وترتيبات بنسبة 1% إلى 1.5% من كل دفعة تمويل يتم سحبها. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسكلة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير. حيث أن التمويل استخدم في شراء الأراضي والعقارات في منطقة المشروع وتمويل أعمال البنية التحتية.

15.4 تتحمل المجموعة أتعاب مصروفات دراسات ائتمانية تخصم من أول عملية استغلال للتسهيلات حسب الاتفاقية. يتم اطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسكلة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير. حيث أن التمويل استخدم في تمويل أعمال البنية التحتية.

### القرض قصير الأجل

#### 15.5

تحصلت المجموعة على تمويل بيع أجل قصير الأجل من أحد البنوك التجارية لمدة سنة واحدة بحد ائتماني لا يتجاوز 300 مليون ريال سعودي تستخدم لتمويل دفع المصروفات والنفقات العامة للمشروع. لم تقم المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م بسحب أي دفعات تمويل وقامت بسداد كافة المبالغ القائمة (31 ديسمبر 2021م: 94,999,430 ريال سعودي).

## 16 | منافع الموظفين

2022م	2021م
16,092,321	14,610,659

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

لدى المجموعة خطة محددة لمنافع ما بعد التوظيف. هذه المنافع مطلوبة بموجب قانون العمل السعودي. تعتمد مكافأة نهاية الخدمة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة كما هو منصوص عليه في أنظمة المملكة العربية السعودية.

يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصروفات المنافع المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والمبالغ المدرجة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة.

### صافي مصروفات المنافع المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة:

2022م	2021م
3,319,738	3,103,964
451,896	418,738
3,771,634	3,522,702

تكاليف الخدمة الحالية

تكلفة الفوائد على التزامات المنافع

صافي مصروفات المنافع

### الحركة في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة مثبتة في قائمة المركز المالي:

2022م	2021م
14,610,659	14,496,821
3,319,738	3,103,964
451,896	418,738
(2,223,246)	(1,430,586)
(66,726)	(1,978,278)
16,092,321	14,610,659

التزامات المنافع المحددة كما في 1 يناير

تكاليف الخدمة الحالية

تكلفة الفوائد

الربح الاكثواري من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الآخر

منافع مدفوعة

التزامات المنافع المحددة كما في 31 ديسمبر

### تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد التزام خطة المنافع المحددة ما يلي:

2022م	2021م
4.70%	3.10%
5%	5%
60 سنة	60 سنة
6.12%	14.44%

معدل الخصم

زيادات أو معدل الرواتب المستقبلية

معدل الوفيات

معدلات تسريح الموظفين

## الحساسية في منافع المزايا المحددة

فيما يلي تحليل الحساسية لمنافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في 31 ديسمبر مقابل التغيرات في الافتراضات الرئيسية المرجحة:

	2022م	2021م	
معدل التغير في الرواتب	18,522,261	16,581,958	زيادة بنسبة 1%
	14,054,981	12,939,046	نقص بنسبة 1%
معدل الخصم	14,134,362	12,988,279	زيادة بنسبة 1%
	18,466,737	16,562,004	نقص بنسبة 1%

## الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الأساسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

	2022م	2021م	
بيانات العضوية			
عدد الموظفين	113	98	
متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)	41.34	40.96	
متوسط سنوات الخبرة السابقة	6.33	6.26	
متوسط اعمار الموظفين عند بدأ العمل (السنوات)	35.01	34.68	

تم تحديد تحليلات الحساسية بناءً على طريقة تستقرى التأثير على مكافأة نهاية الخدمة نتيجة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغيير في افتراض مهم، مع إبقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثل للتغير الفعلي في مكافأة نهاية الخدمة لأنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

## 17 | ذمم دائنة محتجزة

ذمم دائنة لضمان أعمال وتمثل مبالغ محتجزة من المقاول الرئيسي للمشروع من كل دفعة حسب الشروط المتفق عليها كضمان حسن تنفيذ وسيتم سدادها على دفعتين عند الانتهاء من أعمال العقد.

## 18 | ذمم دائنة - شراء أراضي

	2022م	2021م	
ذمم دائنة لملاك العقارات (1-18)	1,771,728,727	2,434,787,114	

18.1 صدر الأمر السامي رقم 44133 بتاريخ 18 مارس 2021م (الموافق 5 شعبان 1442هـ) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة بإجمالي المساحات المخصصة للشوارع والخدمات، ومعالجة العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة، والعقارات التي ليس لها صكوك وعددها 1056 عقار وتسجيل ما يقابلها من أسهم باسم الهيئة العامة لعقارات الدولة. والعقارات التي لها صكوك وأصحابها غُيب وعددها 98 عقار يسجل ما يقابلها من أسهم باسم الغيب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ويتم تسليم تلك الأسهم إلى الهيئة لتمارس اختصاصاتها وفقاً لنظامها. بالإضافة إلى العقارات التي تحت الإجراء وعددها 167 عقار، تقوم الشركة بنقل ملكيتها. كما في 31 ديسمبر 2022م، تم الانتهاء من إجراءات نقل ملكية 26 عقار للشركة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م، تم افادة الشركة بوجود عقارين (غير معروفة المالك والتي من المفترض ان يسجل ما يقابلها من اسهم باسم الغيب تحت اشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم وفقاً للأمر السامي) تم نزعها والتعويض عنها من قبل لجنة تطوير الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف ويتم النظر حالياً في ملكية العقار وألية التعويض. وعليه تم استبعاد هذه العقارين من عقارات الغيب المشار إليها في الأمر السامي.

كما في 31 ديسمبر 2022م، بلغت الذمم الدائنة لشراء الأراضي مبلغ 1,771,728,727 ريال سعودي (31 ديسمبر 2021م: 2,434,787,114 ريال سعودي) حيث تم زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل جزء من التزامات الشركة الخاصة بالهيئة العامة لعقارات الدولة، والهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، وذلك بموجب إصدار أسهم عينية في رأس مال الشركة مقابل هذه العقارات حسب توجيه الأمر السامي (الإيضاح 14).

## 19 | ذمم دائنة تجارية

	2022م	2021م	
ذمم دائنة لمقاولين المشروع	132,411,275	15,074,800	
أخرى	5,100,656	1,959,109	
	137,511,931	17,033,909	

## 20 | مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

	2022م	2021م	
أعمال تطوير منجزة غير مفوترة	908,983,647	208,164,353	
أعباء تمويلية مستحقة	212,463,600	156,423,191	
ذمم دائنة محتجزة - الجزء المتداول	127,186,946	2,568,869	
أتعاب إدارة مستحقة لمدير الصناديق الإستثمارية	29,000,000	58,000,000	
تكاليف مقابل أراضي مباعه (الإيضاح 6 - 5)	21,463,364	--	
مصروفات موظفين ومكافآت مستحقة	17,133,317	11,090,923	
مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح 28)	2,780,000	2,679,232	
أخرى	3,438,754	2,216,794	
	1,322,449,628	441,143,362	

## 21 | مخصص الزكاة

### (أ) الزكاة المحملة على السنة

	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
مخصص السنة	7,590,461	10,619,344

### (ب) الوعاء الزكوي

تتكون أهم مكونات الوعاء الزكوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر مما يلي:

#### الربح المعدل

	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
صافي الخسارة قبل الزكاة	(14,505,744)	(155,281,907)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	3,771,634	3,522,702
استقطاع ضريبي	365,033	433,939
الخسارة المعدلة	(10,369,077)	(151,325,266)
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الاجل	(18,222,760,471)	(16,863,299,228)
حقوق المساهمين	11,602,631,515	9,505,092,118
قروض	7,089,205,525	6,954,599,795
التزام بقيمة أراضي سيتم رسملتها	1,771,728,727	2,434,787,114
مخصصات وأرصدة دائنة	1,408,890,898	568,391,168
الوعاء الزكوي الخاضع للزكاة	870,823,312	1,240,109,724
الزكاة قبل الخسارة المرحلة بواقع 2,578%	22,447,070	31,966,105
الزكاة للخسارة المعدلة بواقع 2.5%	(259,227)	(3,783,132)
الزكاة المستحقة	22,187,843	28,182,973
زكاة سنوات سابقة	--	--
يخصم زكاة مترتبة على جهات حكومية	(14,597,382)	(17,563,629)
مخصص الزكاة للسنة	7,590,461	10,619,344

### (ج) تتمثل الحركة في مخصص الزكاة خلال السنة كما يلي:

	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
الرصيد في 1 يناير	16,131,059	13,220,679
المكون خلال السنة	7,590,461	10,619,344
المدفوع خلال السنة	(10,616,480)	(7,708,964)
الرصيد في 31 ديسمبر	13,105,040	16,131,059

## موقف الربوط الزكوية للمجموعة

**21.1** قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات من 2014م إلى 2016م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016م. أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربطها الزكوي للسنوات من 2014م إلى 2016م، مطالبة المجموعة بمستحقات زكوية إجمالية وقدره 5,520,439 ريال سعودي. وقد اعترضت المجموعة على الربط الزكوي بعد تسوية الزكاة المستحقة على البنود غير المعترض عليها، وتم رفض اعتراض المجموعة من قبل الهيئة. وقامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور أعلاه إلى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية ("الأمانة العامة"). قامت المجموعة بسحب الدعوى من الأمانة العامة لتطبيقها القرار الوزاري رقم (13597) للسنوات المعنية والتي قامت الهيئة بالموافقة عليه ولازال الإقرارات الزكوية المتعلقة بهذه السنوات قيد الدراسة من قبل الهيئة حتى تاريخه.

**21.2** قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة للسنة المذكورة، ولم تصدر الهيئة ربطها النهائي لسنة 2017م حتى تاريخه.

**21.3** قدمت المجموعة إقرارها الزكوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018م، وحصلت على شهادة زكاة مقيدة. وأصدرت الهيئة ربطها الزكوي عن السنة المذكورة بمطالبة المجموعة بمستحقات زكوية إضافية إجمالية وقدره 31,884,675 ريال سعودي. وقدمت المجموعة اعتراضها على ربط الهيئة المذكور أعلاه. وقامت الهيئة بإصدار ربطها المعدل للسنة المذكورة، حيث تم تخفيض المستحقات الزكوية لتصبح 26,330,636 ريال سعودي. قامت المجموعة بتصعيد الاعتراض المذكور أعلاه إلى الأمانة العامة وأصدرت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ("لجنة الفصل") قرارها برفض اعتراض المجموعة باستثناء ما يخص الخسائر المتراكمة ورواتب المساهمين. وقدمت المجموعة استئنافها ضد القرار المذكور أعلاه إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ("اللجنة الاستئنافية")، والتي لا تزال قيد الدراسة من قبل اللجنة الاستئنافية حتى تاريخه.

**21.4** قدمت المجموعة إقراراتها الزكوية للسنوات 1920م، 2020م و2021م، وحصلت على شهادة الزكاة النهائية للسنوات المذكورة. ولم تقم الهيئة بإصدار الربوط الزكوية عن تلك السنوات حتى تاريخه.

## 22 | الإيرادات

	2022م	2021م
الإيرادات حسب الطبيعة		
إيرادات من بيع أراضي (إيضاح 1-22)	429,399,522	--

**22.1** خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م، قامت المجموعة ببيع 3 قطع أراضي إجمالي قيمة 429 مليون ريال سعودي وتكلفة 248 مليون ريال سعودي (إيضاح 5-6).

## 23 | مصروفات عمومية وإدارية

تتكون المصروفات العمومية والإدارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر مما يلي:

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
60,509,927	49,395,027	رواتب وتكاليف موظفين
58,940,018	58,190,000	أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الإستثمارية
20,336,046	12,992,840	اتعاب استشارية
4,824,562	4,335,732	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح 82)
3,818,494	2,433,003	مصروفات تقنية المعلومات
3,738,794	4,511,107	استهلاك ممتلكات ومعدات (الإيضاح 7)
1,913,626	1,529,007	استهلاك موجودات حق الاستخدام (الإيضاح 8)
845,005	--	مخصص خسائر ائتمان لذمم مدينة تجارية (الإيضاح 31)
776,525	162,913	إطفاء موجودات غير ملموسة (الإيضاح 9)
5,771,376	4,912,401	أخرى
<b>161,474,373</b>	<b>138,462,030</b>	<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر</b>

## 24 | مصروفات بيع وتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر مما يلي:

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
16,336,392	13,629,436	حملات تسويق
28,670,797	1,361,778	دعاية وإعلان
--	789,690	استهلاك ممتلكات ومعدات (الإيضاح 7)
<b>45,007,189</b>	<b>15,780,904</b>	<b>الرصيد كما في 31 ديسمبر</b>

## 25 | أعباء تمويلية

أعباء تمويلية من قروض

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م
19,252,535	13,914,909

## 26 | إيرادات أخرى

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
26,089,052	9,135,450	أرباح ودائع قصيرة الأجل
2,125,000	3,000,000	إيراد تأجير ممتلكات (إيضاح 1-26)
2,435,451	740,486	أخرى
<b>30,649,503</b>	<b>12,875,936</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر</b>

26.1 | يتمثل إيراد تأجير ممتلكات في عقار قامت المجموعة بتأجيره داخل منطقة المشروع لأحد المقاولين من أجل استكمال أعمال خرسانية.

## 27 | خسارة السهم

تم احتساب خسارة السهم الأساسية للسنة بقسمة صافي خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الخسارة المحفظة للسهم بقسمة صافي الخسارة العائدة إلى مالكي الأسهم للشركة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المحفظة المحتملة إلى أسهم عادية. وبما أن الشركة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الخسارة الأساسية للسهم تساوي الخسارة المحفظة للسهم. علاوة على ذلك، لم يتم عرض احتساب خسارة منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً لعدم وجود عمليات متوقفة خلال السنة.

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمحفظة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2021م	
(19,872,959)	(164,470,665)	صافي الخسارة العائدة إلى حملة الأسهم في المجموعة
1,250,721,707	1,012,306,536	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
(0.01)	(0.16)	خسارة السهم الأساسية والمحفظة (بالريال السعودي للسهم)

## 28 | معاملات مع اطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات الصلة مساهمي المجموعة والشركات الزميلة والشركات التابعة والكيانات الأخرى ذات الصلة ببعض الشركات التابعة الموحدة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة. يتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

أبرمت المجموعة تسهيلات ائتمانية قابلة للتجديد مع مصرف الإنماء لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع طريق الملك عبدالعزيز (إيضاح 15).

في سياق أنشطتها العادية، تتعامل الصناديق مع أطراف ذات علاقة، وتتوافق معاملات ذات العلاقة مع شروط الصناديق وأحكامه. تتم الموافقة على جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق، وتشمل الأطراف ذات العلاقة مجلس الإدارة، مدير الصندوق ومصرف الإنماء (الشركة الام لمدير الصندوق) والمنشآت المتعلقة بهم.

**28.1** ملخص المعاملات الهامة والارصدة مع الأطراف ذات العلاقة في السياق العادي لأعمال الصناديق الموضحة في القوائم المالية الموحدة كما يلي:

اطراف ذات علاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات خلال السنة المنتهية	31 ديسمبر 2021 م	31 ديسمبر 2022 م
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	58,000,000		
مصرف الإنماء	الشركة الأم لمدير الصندوق	قروض	72,767,944	58,000,000	29,000,000
مجلس الإدارة واللجان التابعة	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	فوائد مستحقة	63,962,281		
		مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	4,335,732	2,679,232	2,780,000
				2,205,074,022	2,384,038,087

**28.2** بلغت تعويضات أعضاء الإدارة الرئيسيين ما يلي:

رواتب وبدلات	31 ديسمبر 2021 م	31 ديسمبر 2022 م
	14,499,360	16,154,400

## 29 | إدارة المخاطر المالية

### نظرة عامة

قد تتعرض أنشطة المجموعة إلى مخاطر مالية متنوعة. يركز برنامج إدارة المخاطر على إدارة السيولة القوية ومراقبة متغيرات السوق المتنوعة ذات الصلة، وبالتالي السعي باستمرار إلى تقليص التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان
- (ب) مخاطر أسعار الفائدة
- (د) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة المحتمل لكل من المخاطر السابقة، وأهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة فيما يتعلق بوضع إطار إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة والإشراف على إدارة المخاطر. وتضطلع الإدارة العليا للمجموعة بمسؤولية تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة ورفع تقارير منتظمة بذلك إلى مجلس الإدارة حول أنشطتها.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

تم وضع سياسة إدارة المخاطر لدى المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) لتحديد وتحليل المخاطر التي واجهتها المجموعة من أجل وضع حدود مخاطر ملائمة وضوابط ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسة إدارة المخاطر والأنظمة بصورة منتظمة لعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقيد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. تتم مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة القيام بدورها الرقابي بواسطة المراجعة الداخلية. تقوم المراجعة الداخلية بالفحص المنتظم والمؤقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها للجنة المراجعة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة ومطلوبات عقود الإيجار والمطلوبات الأخرى والقروض. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة، ذمم مدينة، والنقد وما في حكمه.

يقوم مجلس الإدارة بالمراقبة والموافقة على السياسات لإدارة كل هذه المخاطر التالية الملخصة فيما يلي:

### (أ) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، بما في ذلك الأرصدة البنكية والنقد، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ناشئ عن تعثر الجهات التي يتم التعامل معها، علماً بأن الحد الأقصى للتعرض يعادل القيمة الدفترية كما هو موضح عنها في قائمة المركز المالي الموحدة. تعتقد الإدارة بأن المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بأرصدة البنوك غير جوهرية حيث أن الأرصدة النقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات سمعة جيدة في المملكة العربية السعودية.

فيما يلي بيان لأثر إجمالي المخاطر الائتمانية التي تتعرض لها المجموعة في تاريخ القوائم المالية الموحدة:

31 ديسمبر 2021 م	31 ديسمبر 2022 م	
--	266,281,278	ذمم مدينة تجارية
2,964,433	2,156,837	ذمم مدينة أخرى
2,769,894,105	922,272,956	نقد لدى البنوك
2,772,858,538	1,190,711,071	

### (ب) مخاطر أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في مخاطر تغير القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة السوقية بشكل رئيسي بالفروض طويلة الأجل للمجموعة والذي يعرضها لمخاطر سعر الفائدة للتدفقات النقدية.

تتغير نسبة تعرض قروض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتتمثل تواريخ إعادة التسعير التعاقدية للقروض بأسعار فائدة متغيرة في نهاية فترة التقرير فيما يلي:

2021 م	2022 م	
6,859,600,364	7,089,205,525	قروض بأسعار فائدة متغيرة

تحليل الحساسية لأسعار الفائدة

تتأثر الموجودات غير المتداولة بارتفاع وانخفاض تكاليف الفوائد الناتجة من القروض طويلة الأجل كنتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة، وعند اكتمال الأعمال الإنشائية للمشروع سيكون التأثير على الربح قبل الزكاة. تتأثر الموجودات غير المتداولة بما يلي:

	2022م	2021م
سعر الفائدة - الزيادة بمعدل 100 نقطة أساس	70,892,055	68,596,004
سعر الفائدة - النقص بمعدل 100 نقطة أساس	(70,892,055)	(68,596,004)

ج) مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم المجموعة بمعاملات جوهريّة بعملة غير الريال السعودي، بالتالي فإن المجموعة ليست معرضة لمخاطر عملات هامة.

د) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. يتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركزي تحت سيطرة خزينة المجموعة. يتمثل الهدف من هذا النظام المركزي في تحسين كفاءة وفعالية إدارة المجموعة للموارد الرأسمالية للمجموعة. يتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام السحوبات على المكشوف والقروض البنكية. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بإحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات الاقتراض. من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

قامت الإدارة بتقييم قدرة المجموعة للوفاء بالتزاماتها، ولديها فناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لمواجهة الالتزامات المستقبلية في حال استحقاقها (راجع الإيضاح 4-2).

يلخص الجدول التالي تاريخ الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

31 ديسمبر 2022م	أقل من 12 شهر	أكثر من 12 شهر	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
قروض	7,089,205,525	7,089,205,525	7,089,205,525
مطلوبات عقود إيجار	1,850,054	10,502,952	12,353,006
ذمم دائنة ومستحقات	3,231,690,286	144,893,748	3,376,584,034
	3,233,540,340	7,244,602,225	10,478,142,565
31 ديسمبر 2020م	أقل من 12 شهر	أكثر من 12 شهر	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
قروض	94,999,430	6,859,600,364	6,954,599,794
مطلوبات عقود إيجار	1,405,082	11,564,988	12,970,070
ذمم دائنة ومستحقات	2,892,964,385	253,016,145	3,145,980,530
	2,989,368,897	7,124,181,497	10,113,550,394

30 | إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على المستثمرين وثقة المقرضين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي للعمل التجاري. يتمثل الهدف الأساسي من استراتيجية إدارة رأس مال المجموعة في التأكد من المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ومعدلات رأسمالية قوية من أجل دعم أعمالها التجارية وتعظيم القيمة للمساهمين.

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللمحافظة وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. بجانب أمور أخرى. إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغييرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2022م و31 ديسمبر 2021م.

وتبلغ نسبة صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية كما في 31 ديسمبر مما يلي:

	2022م	2021م
إجمالي المطلوبات	10,491,247,605	10,129,681,453
يخصم: النقدية وما في حكمها	(922,272,956)	(2,769,894,105)
<b>صافي المطلوبات</b>	<b>9,568,974,649</b>	<b>7,359,787,348</b>
إجمالي حقوق الملكية	12,154,155,673	10,968,479,802
<b>صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية</b>	<b>0.79</b>	<b>0.67</b>

**شركة أم القرى للتنمية والإعمار**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

**٣١. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات**

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. وتعكس القيمة العادلة للالتزام ما، مخاطر عدم أدائه.

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات من المجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

نظراً لأنه يتم تجميع القوائم المالية للمجموعة على أساس طريقة التكلفة التاريخية، فقد تنشأ فروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة. وبرأي الإدارة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة لا تختلف بشكل جوهري عن قيمها الدفترية حيث لا يتعرض أي من الموجودات والمطلوبات المالية لمخاطر سعر السوق أو مخاطر القيمة العادلة أو مخاطر سعر الفائدة.

**٣٢. إرتباطات والتزامات مستقبلية**

بلغت القيمة الإجمالية لعقود أعمال البنية التحتية والقطع الصخري والاستشارات التي أبرمتها المجموعة بخصوص المشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٩,٦٥٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٧,٩٣١ مليون ريال سعودي) تبقى منها كالتزامات مستقبلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٢,٠٦٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٢,٦٠٦ مليون ريال سعودي).

**٣٣. الأحداث اللاحقة**

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م (الموافق ١ ذو الحجة ١٤٤٣ هـ) (المشار إليه فيما يلي باسم "النظام") حيز التنفيذ في ١٩ يناير ٢٠٢٣ م (الموافق ٢٦ جمادى الثاني ١٤٤٤ هـ). وتعمل الإدارة على تقييم تأثير نظام الشركات الجديد وستقوم بتعديل نظامها الأساسي وفقاً لأي تغييرات لموائمة المواد مع أحكام النظام. وبناءً عليه، يتعين على الشركة تقديم النظام الأساسي المعدل إلى المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادي / السنوي للتصديق عليها.

**٣٤. اعتماد القوائم المالية الموحدة**

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٢١ مارس ٢٠٢٣ م (الموافق ٢٩ شعبان ١٤٤٤ هـ).

عبدالله صالح كامل  
رئيس مجلس الإدارة

ياسر عبدالعزيز أبو علق  
الرئيس التنفيذي

سعيد عثمان الغامدي  
الرئيس التنفيذي للقطاع المالي





M A S A R مَسَار

شركة أم القرى للتنمية والإعمار

ص.ب. 16786 مكة 21955



+966126962400



Info@ummalqura.com.sa



@MasarMakkah



masarmakkah



Masar Destination



Masar Makkah



masarmakkah.com

