نشرة إصدار شركة رتال للتطوير العمراني

شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م)، والقرار الوزاري رقم ٤٢٤٧ وتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠٧م).

طرح اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تمثل ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس مال شركة رتال للتطوير العمراني، وذلك من خلال الاكتتاب العام بسعر مائة و عشرون (١٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد.

فترة الطرح: يومين تبدأ من يوم الأحد ١٤٤٣/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٥م) إلى يوم الاثنين ١٤٤٣/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٦م).

شركة رتال للتطوير العمراني (ويشار إليها فيما بعد بـ «**الشركة**») وهي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م)، والقرار الوزاري رقم ٤٢٤٧ وتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠٧م). يبلغ رأس مال الشركة الحالي أربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم («**الأسهم**») أو («**سهم**»).

بدأت الشركة نشاطها كفرع لشركة تعمير والإنشاء المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ وتاريخ ١٤٢٠/٠٦/١٥هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٩/٢٥م). وبتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) قامت شركة تعمير والإنشاء المحدودة بافتتاح فرع لها باسم رتال للتطوير العمراني بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) والصادر من مدينة الخبر لمزاولة أنشطتها تحت هذا الفرع. وبتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٤/١٨م) تم تحويل الفرع بما له من حقوق وما عليه من التزامات إلى شركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة رتال للتطوير العمراني بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى خمس آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة، حيث أصبح الشركاء في الشركة: (١) شركة الفوزان القابضة، بنسبة ملكية تبلغ ثمانية وتسعون بالمائة (٩٨٪) و(٢) شركة تعمير والإنشاء المحدودة، بنسبة ملكية تبلغ اثنان بالمائة (٢٪). وبتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٣/ ٠٣م)، صدر قرار الشركاء بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى عشرة مليون (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة، من خلال رسملة مبلغ تسعة مليون وخمسمائة ألف (٩,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء. وبتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٥/١م) تنازلت شركة تعمير والإنشاء المحدودة عن كامل حصتها في الشركة لصالح شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، حيث أصبح الشركاء في الشركة: (١) شركة الفوزان القابضة، بنسبة ملكية تبلغ ثمانية وتسعون بالمائة (٩٨٪) و(٢) شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، بنسبة ملكية تبلغ اثنان بالمائة (٢٪). وبتاريخ ١٤٣٨/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١١/٢٣م) تحولت الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، حيث تنازلت شركة الفوزان للاستثمار المحدودة عن كامل حصتها في الشركة لصالح شركة الفوزان القابضة، حيث أصبحت الشركة مملوكة بالكامل لشركة الفوزان القابضة. وبتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) تحولت الشركة من شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة، حيث تنازلت شركة الفوزان القابضة عن واحد بالمائة (١٪) من ملكيتها في الشركة إلى شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، حيث أصبح الشركاء في الشركة: (١) شركة الفوزان القابضة، بنسبة ملكية تبلغ تسعة وتسعون بالمائة (٩٩٪) و(٢) شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، بنسبة ملكية تبلغ واحد بالمائة (١٪). وبتاريخ ١٤٤١/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/١٨م) قامت الشركة بزيادة رأس مالها من عشرة مليون (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مائتين وخمسين مليون (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى مائتين وخمسين ألف (٢٥٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة، من خلال رسملة مبلغ مائة وسبعة وخمسين مليوناً وثمانمائة وستة وستين ألفاً ومائة وتسعة وثمانون (١٥٧,٨٦٦,١٨٩) ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء واثنين وثمانين مليوناً ومائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وإحدى عشر (٨٢,١٣٣,٨١١) ريال سعودي مساهمة نقدية من الشركاء. وتمت الموافقة على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار الشركاء الصادر بتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠٧م)، بالإضافة إلى تنازل شركة الفوزان للاستثمار المحدودة عن كامل حصتها التي بلغت ألفان وخمسمائة (٢,٥٠٠) حصة لصالح عبد الله فيصل البريكان الذي أصبح شريكاً جديداً في الشركة، وتقسيم رأس مال الشركة إلى خمسة وعشرون مليون (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي أسمي متساوية القيمة كل منها بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية، والتي تم توزيعها على الشركاء بنسبة خمسة وتسعون بالمائة (٩٥٪) تملكها شركة الفوزان القابضة ونسبة خمسة بالمائة (٥٪) يملكها عبد الله فيصل البريكان. وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٤م) قامت الجمعية العامة للشركة بزيادة رأس مالها من مائتين وخمسين مليون (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى سبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم منها خمسة وعشرون مليون (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم نقدي واثنا عشر مليون وخمسمائة ألف (١٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم عيني، وصدرت هذه الأسهم العينية مقابل استحواذ الشركة على حصة قدرها تسعة وثلاثون ونصف بالمائة ٣٩,٥٪ من شركة ثروة السعودية بقيمة مائة وسبعة مليون وأربعة مائة وأربعون ألف (١٠٧,٤٤٠,٠٠٠) ريال سعودي بالإضافة إلى أراضي بقيمة سبعة عشر مليون وخمسمائة وستون ألف (١٧,٥٦٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد نقلت ملكية الحصص العينية في شركة ثروة السعودية والأراضي من شركة الفوزان القابضة إلى الشركة، وتم توزيع الأسهم الجديدة التي أصدرتها الشركة بين المساهمين بما يتناسب مع نسبة مساهمتهم وفقاً لاتفاقية بين المساهمين وبموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٤م). وبتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٣١م) قامت الجمعية العامة للشركة بزيادة رأس مالها من ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم، من خلال إصدار خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم مدفوعة بالكامل عن طريق رسملة مبلغ عشرون مليون (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة للشركة ومن خلال رسملة مبلغ خمسة مليون (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع نقداً بالإيداع في الحساب البنكي للشركة. وقد قام كل من (١) شركة السهم القابضة و(٢) شركة أثمان القابضة و(٣) شركة غراس القابضة و(٤) شركة معالي الخليج للتجارة بالدخول في الشركة كشركاء جدد.

تتمثل عملية الطرح العام الأولي («**الطرح**») بطرح اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي (يشار إليها بـ «**أسهم الطرح**» ولكل واحد منها بـ «**سهم الطرح**») تمثل ما نسبته ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس مال الشركة. ويبلغ سعر الطرح مائة و عشرون (١٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد («**سعر الطرح**»). ويقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين (ويشار إليهم فيما بعد بـ «**المستثمرين**») هما:

الشريحة (أ) الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة عن هيئة السوق المالية (ويشار إليها فيما بعد بـ «**الهيئة**») (ويشار إلى تلك التعليمات فيما يلي بـ «**تعليمات بناء سجل الأوامر**») (ويشار إليهم مجتمعين بـ «**الفئات المشاركة**» وإلى كل منهم بـ «**الفئة المشاركة**») (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسّم ١ – («**التعريفات والمصطلحات**»). ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ما نسبته مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد (المعرفين بالشريحة «ب» أدناه)، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للفئات المشاركة إلى عشرة ملايين وثمانمائة ألف (١٠,٨٠٠,٠٠٠) سهم كحد أدنى، لتمثل ما نسبته تسعون بالمائة (٩٠٪) من أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة من قبل المستشار المالي، بالتشاور مع الشركة والمساهمين البائعين.

الشريحة (ب) المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة، ويحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية (ويشار إليهم فيما بعد مجتمعين بـ «**المكتتبين الأفراد**» ومنفردين بـ «**المكتتب الفرد**»). ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط. وسوف يُخصص للمكتتبين الأفراد بحد أقصى مليون ومئتان ألف (١,٢٠٠,٠٠٠) سهم، والتي تمثل نسبة عشرة بالمائة (١٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد الأسهم المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبل هؤلاء المكتتبين.

يمتلك المساهمون الحاليون في الشركة (ويشار إليهم فيما بعد مجتمعين بـ «**المساهمين الحاليين**») جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وسيتم بيع جميع أسهم الطرح من قبل المساهمين البائعين (ويشار إليهم فيما بعد بـ «**المساهمين البائعين**») المذكورين في الصفحة (٤). وبالتالي فإن مساهمي الشركة الحاليين الواردة أسماؤهم في الصفحة (١٢٠) من هذه النشرة والذين يملكون مجتمعين كامل أسهم الشركة قبل الطرح، سوف يملكون نسبة ٧٠٪ من رأس مال الشركة بعد الطرح وسيحتفظون بالحصة المسيطرة في الشركة.

وسوف يتم توزيع متحصلات الطرح، بعد خصم مصاريف الطرح («**صافي متحصلات الطرح**») على المساهمين البائعين وفقاً لنسبة ملكية كل منهم في أسهم الطرح. كما أنه لن تقوم الشركة باستلام أي جزء من صافي متحصلات الطرح (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسّم ٨– «**استخدام متحصلات الطرح**»). علماً أنه قد تم التعهد بتغطية الطرح بالكامل من قبل متعهد التغطية (كما جاء تعريفه في هذه النشرة) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣ («**التعهد بتغطية الطرح**»). علماً بأنه يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ي) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم وذلك لمدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في شركة تداول السعودية (تداول) («**تداول**» أو «**السوق المالية**» أو «**السوق**»). ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة، كما يحظر على الشركة إدراج أسهم من فئة الأسهم المدرجة نفسها لمدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق. علما بأن كبار المساهمين هم: شركة الفوزان القابضة والسيّد/ عبد الله فيصل عبد العزيز البريكان وترد تفاصيل نسب الملكية الخاصة بكل منهم في الجدول ١–٢ («**كبار المساهمين ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح**») من ملخص الطرح في الصفحة (ي).

تبدأ فترة الطرح للمكتتبين الأفراد في يوم الأحد ١٤٤٣/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٥م) وتستمر لمدة يومين حتى يوم الاثنين ١٤٤٣/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٦م) («**فترة الطرح**»). ويمكن تقديم طلبات الاكتتاب لأي من الجهات المستلمة (ويشار إليهم فيما بعد بـ «**الجهات المستلمة**») المدرجة في الصفحة (ح) خلال فترة الطرح (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٨ («**شروط وأحكام الاكتتاب**»). ويمكن للفئات المشاركة الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال مدير سجل اكتتاب المؤسسات (المعرفين في القسم ١ («**التعريفات والمصطلحات**») خلال عملية بناء سجل الأوامر التي تتم قبل طرح الأسهم على المكتتبين الأفراد.

يجب على كل من المكتتبين الأفراد الذين يكتتبون في أسهم الطرح، التقدم بطلب الاكتتاب بعدد عشرة (١٠) أسهم كحد أدنى، علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب هو مئتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم لكل مكتتب فرد، وأن الحد الأدنى للتخصيص هو عشرة (١٠) أسهم لكل مكتتب فرد، وسيتم تخصيص العدد المتبقي من أسهم الطرح (إن وجد) على أساس تناسبي بناءً على نسبة طلب كل مكتتب فرد إلى إجمالي عدد الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. في حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مائة وعشرين ألف (١٢٠,٠٠٠) مكتتب فرد، سيتم التخصيص بالتساوي على جميع المكتتبين. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من الجهات المستلمة ذات العلاقة. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي ورد فائض الاكتتاب في موعد أقصاه يوم الثلاثاء ١٤٤٣/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٤م) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (م) («**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**») والقسم ١٨– («**شروط وأحكام الاكتتاب**»).

للشركة فئة واحدة من الأسهم العادية، ويعطي كل سهم حامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم في الشركة («**المساهم**») أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («**الجمعية العامة**») والتصويت فيها، ولن يتمتع أي مساهم بأي حقوق تصويت تفضيلية. ويستحق حاملو أسهم الطرح نصيبهم من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه («**النشرة**») والسنوات المالية التي تليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٢– («**المعلومات القانونية**») والقسم ٧– («**سياسة توزيع الأرباح**»). لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو في أي مكان آخر قبل طرحها للاكتتاب العام. وقد تقدمت الشركة بطلب: (١) لهيئة السوق المالية («**الهيئة**») لتسجيل وطرح الأسهم؛ و(٢) للسوق المالية لقبول إدراج الأسهم. وتم تقديم كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة والسوق المالية وتم الاستيفاء بالمتطلبات كافة، بما فيها متطلبات إدراج الشركة في السوق المالية، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية الطرح، بما في ذلك هذه النشرة. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم واستيفاء جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (م) («**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**»).

وبعد تسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق المالية، سوف يسمح لمواطني المملكة العربية السعودية والأفراد غير السعوديين المقيمين في المملكة العربية السعودية إقامة نظامية والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار المؤسسة في المملكة وفي دول مجلس التعاون الخليجي ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي بالتداول في أسهم الشركة بعد بدء تداولها في السوق المالية. ويجوز كذلك للمؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة تداول أسهم الشركة بموجب قواعد الهيئة المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة. كما أنه يجوز للمستثمرين الاستراتيجيين الأجانب تداول الأسهم وفقاً للتعليمات المنظمة لتملك المستثمرين الاستراتيجيين الأجانب (كما قد ورد تعريفه في هذه النشرة). ويحق للأفراد غير الخليجيين الذين يعيشون خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج دول مجلس التعاون الخليجي والتي تعمل خارج المملكة (المشار إليهم بـ «**المستثمرين الأجانب**») الاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنفعة الاقتصادية لأسهم الشركة، وذلك من خلال إبرام اتفاقيات المبادلة (SWAPs) مع إحدى مؤسسات السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة بشراء الأسهم المدرجة في السوق المالية والتداول فيها لصالح المستثمرين الأجانب. وتجدر الإشارة إلى أنه بموجب اتفاقيات المبادلة سوف يتم تسجيل مؤسسات السوق المالية كمالكين نظاميين لتلك الأسهم.

ينطوي الاكتتاب في أسهم الطرح على مخاطر وأمور غير مؤكدة، لغرض المناقشة حول بعض العوامل التي ينبغي دراستها فيما يخص الاكتتاب في أسهم الطرح، يرجى مراجعة قسم («**إشعار مهم**») الوارد في الصفحة (أ) والقسم ٢– («**عوامل المخاطرة**»)، بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.

المستشار المالي ومدير الاكتتاب

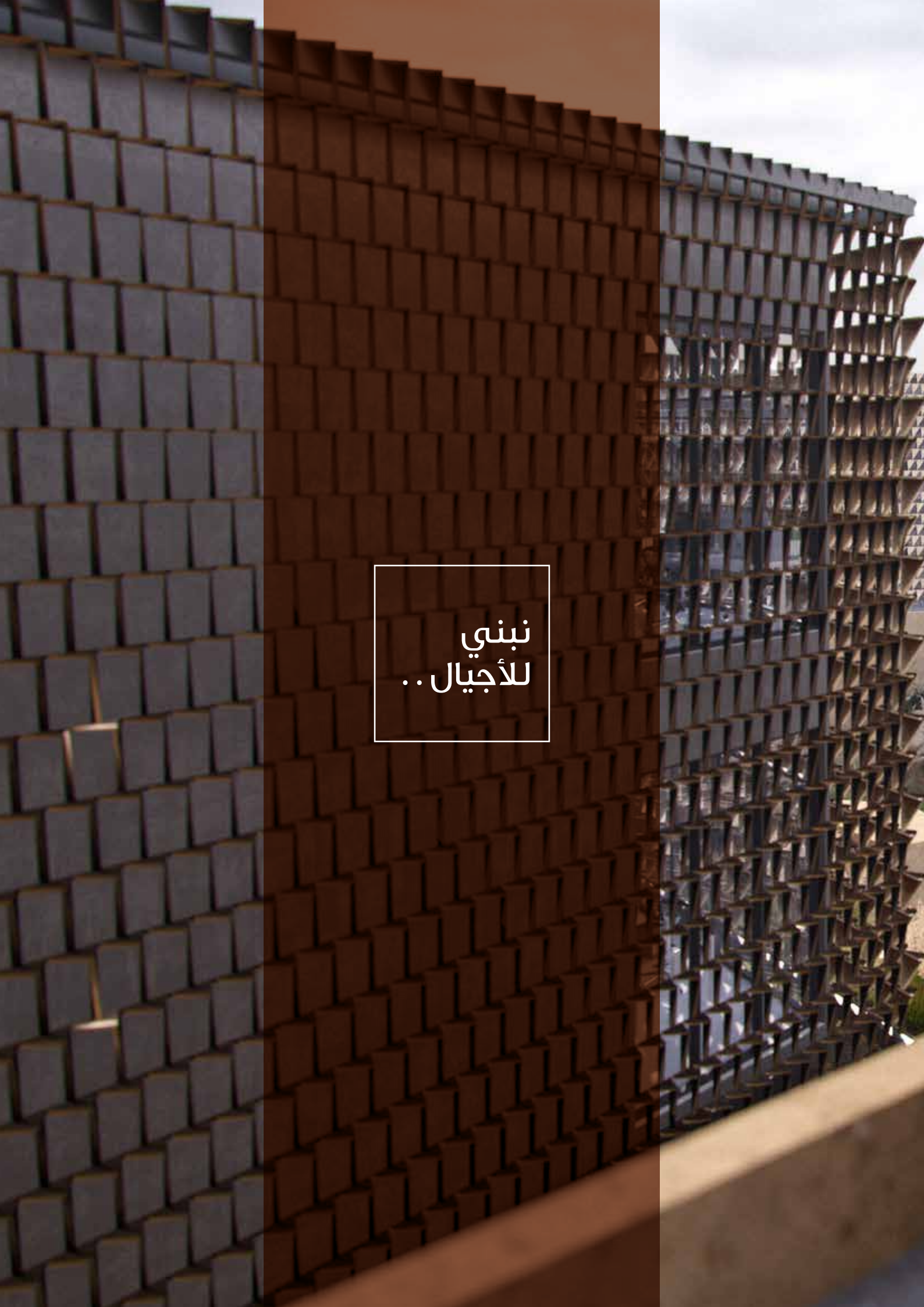
ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية

كابيتال SNB

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قُدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (والمشار إليها بـ «**الهيئة**») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (د) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م).

نشرة إصدار شركة رتال للتطوير العمراني



نبني
للأجيال..

إشعار مهم

تحتوي هذه النشرة على معلومات تفصيلية وافية تتعلق بالشركة وأسهم الطرح، وعند التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح، ستتم معاملة المستثمرين من الجهات المشاركة والمكتتبين الأفراد على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات الواردة في هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الشركة أو مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة، أو من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للشركة (www.retal.com.sa)، أو الموقع الإلكتروني للهيئة (www.cma.org.sa)، أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) (https://www.saudiexchange.sa)، أو الموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.alahlicapital.com).

وقد قامت الشركة بتعيين شركة الأهلي المالية كمستشار مالي لها (ويشار إليها فيما بعد بـ «**المستشار المالي**») وكمدير للاكتتاب («**مدير الاكتتاب**») وكمدير سجل اكتتاب المؤسسات («**مدير سجل اكتتاب المؤسسات**») وكمتعهد تغطية الطرح («**متعهد الطرح**») وذلك فيما يتعلق بعملية طرح أسهم الشركة للاكتتاب العام.

تحتوي هذه النشرة على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة (كما ورد تعريفه في القسم ١- («**التعريفات والمصطلحات**»))، وقواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية، ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة د، مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم وبعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول أنه لا توجد أية وقائع أخرى يمكن أن تؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أية إفادة واردة فيها مضللة.

وعلى الرغم من قيام الشركة بإجراء كافة الدراسات المعقولة للتحري عن دقة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة في هذه النشرة المتعلقة بالسوق والقطاع التي تعمل فيها الشركة تم الحصول عليها من مصادر خارجية، ومع أنه لا يوجد لدى الشركة أو المستشار المالي أو أي من مستشاري الشركة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحات و- ز من هذه النشرة (ويشار إليهم جميعاً بـ «**المستشارون**») أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات المتعلقة بالسوق والقطاع غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة أو أي من مستشاريها، وبالتالي لا يمكن تقديم أي تأكيد أو ضمان بشأن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغير، وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالوضع المالي للشركة وقيمة أسهم الطرح التي يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية أو العوامل الخارجة عن نطاق سيطرة الشركة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢-(«**عوامل المخاطرة**»)). ولا يجوز اعتبار تقديم هذه النشرة أو أية معلومات شفهية أو خطية أو مطبوعة متعلقة بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقيق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو المساهمين البائعين أو الجهات المستلمة أو أي من المستشارين، للمشاركة في عملية الاكتتاب في أسهم الطرح. وتُعتبر المعلومات الواردة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار أهداف الاستثمار الفردية، أو الوضع المالي، أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين في الاستثمار بأسهم الطرح. ويتحمل كل مستلم لهذه النشرة، قبل اتخاذ قراره بالاستثمار، مسؤولية الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من الهيئة بخصوص الاكتتاب لتقييم مدى ملائمة فرصة الاستثمار والمعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات الاستثمارية أو المالية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح. إن الاستثمار في أسهم الطرح قد يكون مناسباً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ويجب على المستثمرين المحتملين عدم الاعتماد على قرار ورؤية طرف آخر في الاستثمار أو عدم الاستثمار كأساس للدارسة المفترض قيامهم بها فيما يخص فرصتهم للاستثمار أو على الظروف الفردية لأولئك المستثمرين.

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما: الشريحة (أ) الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١-(«**التعريفات والمصطلحات**»))؛ والشريحة (ب) المكتتبين الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة، ويحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية، ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول فقط بالاعتبار.

لا تمثل هذه النشرة عرضًا لبيع أو طلباً لعرض شراء أي من أسهم الطرح، من جانب أي شخص في أي بلد لا يجيز فيه النظام المعمول به في ذلك البلد لمثل ذلك الشخص تقديم مثل ذلك العرض أو الطلب. يتم طرح أسهم الطرح هذه خارج الولايات المتحدة الأمريكية من خلال صفقات خارجية بناءً على أنظمة الأوراق المالية ذات الصلة.

ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء فئة المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة و/ أو المستثمرين الأجانب من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة، على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك. يتعين على جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بالطرح وبيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها. يتعين على كل مكتتب فرد مؤهل وجهة مشاركة مؤهلة قراءة النشرة بالكامل والتماس المشورة من المحامين، والمستشارين الماليين، وأي مستشارين مهنيين تابعين لهم فيما يخص الاعتبارات النظامية، والضريبية، والتنظيمية، والاقتصادية المتعلقة باستثمارهم في الأسهم، وسوف يتحملون شخصياً الرسوم المرتبطة بتلك المشورة المستمدة من المحامين، والمحاسبين، وغيرهم من المستشارين التابعين لهم فيما يخص كافة المسائل المرتبطة بالاستثمار في أسهم الشركة. ولا يمكن تقديم أي ضمانات من ناحية تحقيق الأرباح من الاستثمار في أسهم الطرح.

معلومات عن السوق والقطاع

تم الحصول على المعلومات في القسم ٣- («**لمحة عامة على السوق**») من تقرير دراسة السوق المعد بتاريخ يونيو ٢٠٢١م من قبل شركة نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة («**مستشار دراسة السوق**» أو «**شركة نايت فرانك**») لصالح الشركة فيما يتعلق بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية («**دراسة السوق**»).

مع مراعاة ما ورد في قسم («**التوقعات والبيانات المستقبلية**»)، يعتقد أعضاء مجلس الإدارة بأن المعلومات والبيانات الخاصة بدراسة السوق الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من مصادر أخرى، بما في ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من مستشار دراسة السوق، هي معلومات وبيانات يمكن الاعتماد عليها. إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة ولا من قبل أعضاء مجلس إدارتها أو مستشاريها أو المساهمين البائعين، وبالتالي لا يتحمل أي من هذه الأطراف أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

تأسس مستشار دراسة السوق في عام ١٨٩٦م في مدينة لندن، المملكة المتحدة ولديها نطاق واسع من العملاء وذلك يتضمن القطاع العقاري. وهي شركة تعنى بتقديم خدمات أبحاث السوق الاستراتيجية. ويقع مقرها الرئيسي في مدينة لندن، المملكة المتحدة وللمزيد من المعلومات، يرجى زيارة موقع مستشار دراسة السوق (https://www.knightfrank.com) .

إن مستشار دراسة السوق لا يملك مباشرة أو من خلال أي من شركاته التابعة أو شركاته الزميلة أو الشركاء فيه أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو مدراءه أو أي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو شركاتها التابعة، وقد أعطى مستشار دراسة السوق موافقته الخطية على استعمال اسمه وشعاره ومعلومات السوق والبيانات المزودة من قبله للشركة بالشكل الوارد في هذه النشرة ولم يتم سحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

المعلومات المالية والإحصائية

تم عرض القوائم المالية الموحدة المُراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م («**قوائم السنة المالية ٢٠١٨م**») و٣١ ديسمبر ٢٠١٩م («**قوائم السنة المالية ٢٠١٩م**»)، مع الإيضاحات المرفقة بها و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م («**قوائم السنة المالية ٢٠٢٠م**») والقوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م («**قوائم الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م**») والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والتي تم إعدادها ومراجعتها من قبل «**بيكر تيلي ام كي ام**» (محاسبون قانونيون معتمدون) («**بيكر تيلي**»)، كما ورد في تقريرهم المرفق بهذه النشرة.

ترد القوائم المالية أعلاه في القسم ٢٠- («**القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها**»). تقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية الموحدة بالريال السعودي.

إن المعلومات المالية والإحصائية التي تحتوي عليها هذه النشرة تم تقريبها من خلال جبرها إلى أقرب عدد صحيح، وعليه قد يكون هناك اختلاف بسيط بين الأرقام المبينة لنفس البند في الجداول المختلفة، كما قد يكون المجموع في بعض الجداول لا يساوي المجموع الحسابي للأرقام التي سبقته. وفي الحالات التي يتم فيها تحويل المبالغ الواردة في هذه النشرة من عملة أجنبية إلى الريال السعودي، فقد تم استخدام سعر صرف الريال السعودي مقابل العملة المعنية كما في تاريخ هذه النشرة.

تقدم الشركة المعلومات المالية للشركات التابعة لها في هذا القسم، بالتوافق مع قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة تعتبر أن هذه المعلومات المالية لا تعكس صورة دقيقة، نظرا للطريقة التي يتم بها تخصيص التكاليف والنفقات لكل شركة تابعة بحال تم تشغيلها بشكل منفصل.

في هذه النشرة، تم ذكر التواريخ الهجرية مع التواريخ الميلادية الموافقة لها، عند الاقتضاء. ويتم إعداد التقويم الهجري بالاستناد إلى دورات القمر المرتقبة. ولكن يتم تحديد بداية كل شهر من خلال المراقبة والمشاهدة الفعلية للقمر. ولهذا السبب، غالباً ما تكون التحويلات من التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي عرضة لتباينات تقدر بيوم واحد. فضلاً عن ذلك، إن أي إشارة إلى «**سنة**» أو «**سنوات**» هي إشارة إلى سنوات ميلادية، ما لم تحدد هذه النشرة صراحة خلاف ذلك.

التوقعات والبيانات المستقبلية

لقد تم إعداد التوقعات التي تضمنتها هذه النشرة بناءً على افتراضات مبنية على معلومات الشركة حسب خبرتها في السوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعامة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات. وتؤكد الشركة إلى حد علمها المعقول بأن الإفادات الواردة في هذه النشرة تمت بناءً على العناية المهنية اللازمة.

تمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «**إفادات مستقبلية**». ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض المفردات مثل «**تعتزم**» أو «**تقدر**» أو «**تعتقد**» أو «**تتوقع**» أو «**يتوقع**» أو «**من الممكن**» أو «**سيكون**» أو «**يجب**» أو «**مُتوقع**» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى.

وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهات نظر الشركة حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي، حيث أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها الفعلية أو النتائج التي تحققها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي أقسام أخرى من هذه النشرة على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢- («**عوامل المخاطرة**»). وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه النشرة على أنها مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط لها.

ومع مراعاة متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، يتعين على الشركة تقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة في أي وقت بعد نشر هذه النشرة وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين لها أي مما يلي:

أ- وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة، أو أي مستند مطلوب بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

ب- ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار هذه.

وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر والافتراضات والأمور الاحتمالية والافتراضات الأخرى، فإن الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين دراسة جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات وعدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

دليل الشركة

مجلس إدارة الشركة

الجدول (ا-ا): أعضاء مجلس إدارة الشركة

الرقم	الاسم[1]	المنصب	الجنسية	الصفة	تاريخ التعيين[2]	نسب الملكية المباشرة		نسب الملكية غير المباشرة	
						قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
١-	عبد الله بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	-	-	٪١٢,٣٥	٪٨,٦٥
٢-	علي بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	-	-	٪١٢,٣٥	٪٨,٦٥
٣-	فوزان بن محمد بن أحمد الفوزان	عضو	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	-	-	٪٩,٥٠	٪٦,٦٥
٤-	عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال	عضو	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	-	-	-	-
٥-	فهد بن عبد الرحمن بن محمد المعجل	عضو	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	-	-	-	-
٦-	عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان	عضو	سعودي	تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	٪٥,٠	٪٣,٥	-	-
٧-	ماجد بن عائض بن عجل النفيعي	عضو	سعودي	غير تنفيذي - مستقل	١٤٤٢/٠٤/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٨م)	-	-	-	-
٨-	هاني بن عثمان بن سعيد باعثمان	عضو	سعودي	غير تنفيذي - مستقل	١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م)	-	-	-	-
٩-	عبد الرحمن بن عبدالله بن صالح الوابل	عضو	سعودي	غير تنفيذي - مستقل	١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م)	-	-	-	-

المصدر: الشركة

(١) إن أمين سر مجلس إدارة الشركة الحالي هو حسام بن محمد الكاف والذي تم تعيينه كأمين سر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤٤٢/٠١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٠٦م)، ولا يمتلك أي أسهم في الشركة.

(٢) التواريخ الواردة في هذا الجدول هي تواريخ التعيين في المناصب الحالية بمجلس الإدارة. وتوضح السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة الواردة في القسم (٥-١-٣) («**السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس**») تواريخ تعيين كل منهم في مجلس الإدارة أو في أي منصب آخر.

عنوان الشركة وممثلوها وأمين سر مجلس إدارتها

شركة رتال للتطوير العمراني
شارع الملك فيصل
ص.ب ١٤٤٨
الخبر، ٣١٩٥٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٣٧٣٢ ٨٠١ ١٣ ٩٦٦ +
فاكس: ٣٧٧٨ ٨٠١ ١٣ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.retal.com.sa
البريد الإلكتروني: info@retal.com.sa

ممثلي الشركة

عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان
الرئيس التنفيذي
شارع الملك فيصل
ص.ب ١٤٤٨
الخبر، ٣١٩٥٢
المملكة العربية السعودية
الهاتف الموحد: ١٣٨٦١٢٢٢٣ ٩٦٦+
هاتف: ٥٦٠٦٦٦٦٠٠ ٩٦٦+
فاكس: ١٣٨٦١١٧٤٧ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.retal.com.sa
البريد الإلكتروني: abdullah@retal.com.sa

عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال
عضو مجلس إدارة
شارع الملك فيصل
ص.ب ١٤٤٨
الخبر، ٣١٩٥٢
المملكة العربية السعودية
الهاتف الموحد: ١٣٨٤٠٠٠٠٠ ٩٦٦+
هاتف: ٥٠٥٩٢٠٥٢٥ ٩٦٦+
فاكس: ١٣٨٤٠٠٠٠٨ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.retal.com.sa
البريد الإلكتروني: aljalal@diec.com.sa

أمين سر مجلس الإدارة

حسام محمد الكاف
شارع الملك فيصل
ص.ب ١٤٤٨
الخبر، ٣١٩٥٢
المملكة العربية السعودية
الهاتف الموحد: ١٣٨٠١٣٧٧٧ ٩٦٦+
تحويلة: ٣٧٣٠
هاتف: ٩٨٦٦ ٥٨٩ ٥٠ ٩٦٦+
فاكس: ٣٧٧٨ ٨٠١ ١٣ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.retal.com.sa
البريد الإلكتروني: h.alkaf@retal.com.sa

سوق الأسهم

شركة تداول السعودية

أبراج التعاونية، البرج الشمالي

طريق الملك فهد – العليا ٦٨٩٧

وحدة رقم: ١٥، ص.ب. ٦٠٦١٢

الرياض ١٢٢١١– ٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: ١٩١٩ ٠٠٠ ٩٢ ٩٦٦+

فاكس: ٩١٣٣ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: https://www.saudiexchange.sa

البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

مسجل الأسهم

شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)

أبراج التعاونية

طريق الملك فهد – العليا ٦٨٩٧

وحدة رقم: ١١

الرياض ١٢٢١١– ٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٠٠٠ ٠٠٢ ٩٢ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.edaa.com.sa

البريد الإلكتروني: cc@edaa.com.sa

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية

شركة الأهلي المالية

المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي

طريق الملك سعود

ص.ب. ٢٢٢١٦

الرياض ١١٤٩٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٢٠٠ ٠٠٢٣٢ ٩٦٦+

فاكس: ٠٠٥٢ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com

المستشار القانوني للمصدر

عبد العزيز العجلان وشركاه محامون ومستشارون قانونيون

مبنى العليان، برج ٢، الدور ٣

شارع الأحساء، الملز

ص.ب. ٦٩١٠٣

الرياض ١١٥٤٧

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٩٠٠ ٢٦٥ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٨٩٩٩ ٢٦٥ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.legal-advisors.com

البريد الإلكتروني: legal.advisors@legal-advisors.com

مستشار العناية المهنية اللازمة المالي

برايس ووترهاوس كوبرز (PwC) – محاسبون قانونيون

برج المملكة، الطابق ٢١

ص.ب ٨٢٨٢

الرياض ١١٤٨٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٤٠٠ ٢١١ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٠٢٥٠ ٢١١ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com.sa

البريد الإلكتروني: imad.matar@pwc.com

مستشار دراسة السوق

شركة نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة

الرائدة المدينة الرقمية، الطابق الأول

الرياض

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٧٠٠ ٢٨٩ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.knightfrank.com.sa

البريد الإلكتروني: Harmen.DeJong@me.knightfrank.com

مراجع الحسابات

شركة بيكر تيلي م ك م وشركاؤه (محاسبون قانونيون)

المركز الرئيسي – الرياض، طريق العليا – حي الملك فهد

ص.ب. ٣٠٠٤٦٧

الرياض ١١٣٧٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ١٦٠٠ ٨٣٥ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ١٦٠١ ٨٣٥ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني:www.bakertillymkm.com

البريد الإلكتروني: saudi@bakertillyjfc.com

ملاحظة

قدم كل من المستشارين ومراجع الحسابات المستقلين المذكورين أعلاه موافقتهم الكتابية على نشر أسمائهم، وشعاراتهم المنسوبة إليهم وتضمين إفاداتهم بالشكل والمضمون الواردين في هذه النشرة، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، هذا ولا يمتلك أي من منهم ولا أي من العاملين لديهم أو أي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو أي من شركاتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجهات المستلمة

البنك الأهلي السعودي

طريق الملك فهد – حي العقيق – مركز الملك عبدالله المالي

ص.ب: ٣٢٠٨ رقم الوحدة: ٧٧٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٠٠١٠٠٠ (٩٢) ٩٦٦+

فاكس: ٤٠٦٠٠٥٢ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com

البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com

بنك الرياض

طريق الدائري الشرقي

ص.ب: ٢٢٦٢٢

الرياض ١١٦١٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٣٠٣٠ ٤٠١ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٠٠١٦ ٤٠٣ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com

البريد الإلكتروني: customercare@riyadbank.com

بنك البلاد

طريق الملك عبدالله

ص.ب ١٤٠

الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٨٨٨ ٤٧٩ (١١) ٩٦٦ +

فاكس: ٨٥٠٥ ٤٧٩ (١١) ٩٦٦ +

الموقع الإلكتروني: www.bankalbilad.com

البريد الإلكتروني: customercare@bankalbilad.com

ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعليه فإن هذا الملخص لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. لذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين مع الأخذ بعين الاعتبار كافة المعلومات في هذه النشرة ككل. وعلى وجه الخصوص، فإنه من الضروري مراعاة ما ورد في قسم («**إشعار مهم**») في الصفحة (أ) والقسم ٢- («**عوامل المخاطرة**») قبل اتخاذ أي قرار استثماري في أسهم الطرح.

اسم الشركة ووصفها وتأسيسها	بدأت الشركة نشاطها كفرع لشركة تعمير والإنشاء المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ وتاريخ ١٤٢٠/٠٦/١٥هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٩/٢٥م). وبتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) قامت شركة تعمير والإنشاء المحدودة بافتتاح فرع لها باسم رتال للتطوير العمراني بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) والصادر من مدينة الخبر لمزاولة أنشطتها تحت هذا الفرع. وبتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٤/١٨م) تم تحويل الفرع بما له من حقوق وما عليه من التزامات إلى شركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة رتال للتطوير العمراني بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى خمس آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة، حيث أصبح الشركاء في الشركة: (١) شركة الفوزان القابضة، بنسبة ملكية تبلغ ثمانية وتسعون بالمائة (٩٨٪) و(٢) شركة تعمير والإنشاء المحدودة، بنسبة ملكية تبلغ اثنان بالمائة (٢٪). وبتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٢١هـ (الموافق ٠٣ /٢٠١٣/٠٣م)، صدر قرار الشركاء بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى عشرة مليون (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة، من خلال رسملة مبلغ تسعة مليون وخمسمائة ألف (٩,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء. وبتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٥/١م) تنازلت شركة تعمير والإنشاء المحدودة عن كامل حصتها في الشركة لصالح شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، حيث أصبح الشركاء في الشركة: (١) شركة الفوزان القابضة، بنسبة ملكية تبلغ ثمانية وتسعون بالمائة (٩٨٪) و(٢) شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، بنسبة ملكية تبلغ اثنان بالمائة (٢٪). وبتاريخ ١٤٣٨/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٣/ ١١/ ٢٠١٦م) تحولت الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، حيث تنازلت شركة الفوزان للاستثمار المحدودة عن كامل حصتها في الشركة لصالح شركة الفوزان القابضة، حيث أصبحت الشركة مملوكة بالكامل لشركة الفوزان القابضة. وبتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) تحولت الشركة من شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة، حيث تنازلت شركة الفوزان القابضة عن واحد بالمائة (١٪) من ملكيتها في الشركة إلى شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، حيث أصبح الشركاء في الشركة: (١) شركة الفوزان القابضة، بنسبة ملكية تبلغ تسعة وتسعون بالمائة (٩٩٪) و(٢) شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، بنسبة ملكية تبلغ واحد بالمائة (١٪). وبتاريخ ١٤٤١/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/١٨م) قامت الشركة بزيادة رأس مالها من عشرة مليون (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مائتين وخمسين مليون (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى مائتين وخمسين ألف (٢٥٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة، من خلال رسملة مبلغ مائة وسبعة وخمسين مليوناً وثمانمائة وستة وستين ألفاً ومائة وتسعة وثمانون (١٥٧,٨٦٦,١٨٩) ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء واثنين وثمانين مليوناً ومائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وإحدى عشر (٨٢,١٣٣,٨١١) ريال سعودي مساهمة نقدية من الشركاء. وتمت الموافقة على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار الشركاء الصادر بتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠٧م)، بالإضافة إلى تنازل شركة الفوزان للاستثمار المحدودة عن كامل حصتها التي بلغت ألفان وخمسمائة (٢,٥٠٠) حصة لصالح عبد الله فيصل البريكان الذي أصبح شريكاً جديداً في الشركة، وتقسيم رأس مال الشركة إلى خمسة وعشرون مليون (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي أسمي متساوية القيمة كل منها بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية، والتي تم توزيعها على الشركاء بنسبة خمسة وتسعون بالمائة (٩٥٪) تملكها شركة الفوزان القابضة ونسبة خمسة بالمائة (٥٪) يملكها عبد الله فيصل البريكان. وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٤م) قامت الجمعية العامة للشركة بزيادة رأس مالها من مائتين وخمسين مليون (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى سبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم منها خمسة وعشرون مليون (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم نقدي واثنا عشر مليون وخمسمائة ألف (١٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم عيني، وصدرت هذه الأسهم العينية مقابل استحواذ الشركة على حصة قدرها تسعة وثلاثون ونصف بالمائة ٣٩,٥٪ من شركة ثروة السعودية بقيمة مائة وسبعة مليون وأربعة مائة وأربعون ألف (١٠٧,٤٤٠,٠٠٠) ريال سعودي بالإضافة إلى أراضي بقيمة سبعة عشر مليون وخمسمائة وستون ألف (١٧,٥٦٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد نقلت ملكية الحصص العينية في شركة ثروة السعودية والأراضي من شركة الفوزان القابضة إلى الشركة، وتم توزيع الأسهم الجديدة التي أصدرتها الشركة بين المساهمين بما يتناسب مع نسبة مساهمتهم وفقاً لاتفاقية بين المساهمين وبموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٤م). وبتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٣١م) قامت الجمعية العامة للشركة بزيادة رأس مالها من ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم، من خلال إصدار خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم مدفوعة بالكامل عن طريق رسملة مبلغ عشرون مليون (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة للشركة ومن خلال رسملة مبلغ خمسة مليون (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع نقداً بالإيداع في الحساب البنكي للشركة. وقد قام كل من (١) شركة السهم القابضة و(٢) شركة أثمان القابضة و(٣) شركة غراس القابضة و(٤) شركة معالي الخليج للتجارة بالدخول في الشركة كشركاء جدد.
أنشطة الشركة	وفقا للنظام الأساسي للشركة، إن الأغراض التي تأسست الشركة لأجلها هي: التشييد والأنشطة العقارية والخدمات الإدارية وخدمات الدعم.

كبار المساهمين وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل الطرح وبعده	يوضح الجدول أدناه أسماء كبار المساهمين ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح. الجدول (ا-٢): كبار المساهمين ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة (١)
شركة الفوزان القابضة	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٣,٧٥٪	٢٦,٢٥٠,٠٠٠	٢٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٦٥,٦٣٪
السيد/ عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٪	١,٤٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٪
المجموع	٣٩,٥٠٠,٠٠٠	٣٩٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٨,٧٥٪	٢٧,٦٥٠,٠٠٠	٢٧٦,٥٠٠,٠٠٠	٦٩,١٪

المصدر: الشركة

(١) نسب الملكية تقريبية.

رأس مال الشركة (كما في تاريخ هذه النشرة)	أربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
إجمالي عدد الأسهم المصدرة (كما في تاريخ هذه النشرة)	أربعون مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.
الطرح	طرح اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس مال الشركة بسعر طرح يبلغ مائة و عشرون (١٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد والمتضمن قيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
إجمالي عدد أسهم الطرح	اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.
القيمة الاسمية للسهم	عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
نسبة أسهم الطرح من رأس مال الشركة	تمثل أسهم الطرح ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من إجمالي أسهم الشركة.
سعر الطرح	مائة و عشرون (١٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد.
إجمالي قيمة الطرح	واحد مليار و أربعمائة و أربعون مليون (١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠)
استخدام متحصلات الطرح	سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة حوالي واحد مليار و أربعمائة و ثلاثة عشر مليون (١,٤١٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي (بعد خصم مصاريف الطرح المقدرة بـ سبعة و عشرون (٢٧) مليون ريال سعودي) على المساهمين البائعين وفقاً لنسبة ملكية كل منهم في أسهم الطرح. كما أنه لن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الطرح (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٨- («**استخدام متحصلات الطرح**»)).
عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.
إجمالي المبلغ المتعهد بتغطيته	واحد مليار و أربعمائة و أربعون مليون (١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
فئات المستثمرين المستهدفين	يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما: **الشريحة (أ) الفئات المشاركة:** وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة التي تشارك فعلياً في عملية بناء سجل الأوامر اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي من أسهم الطرح تمثل ما نسبته ١٠٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. في حال وجود طلب كافي من قبل المكتتبين الأفراد (المعرفين بالشريحة «ب» أدناه)، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للفئات المشاركة إلى عشرة ملايين وثمانمائة ألف (١٠,٨٠٠,٠٠٠) سهم عادي كحد أدنى، لتمثل ما نسبته ٩٠٪ من أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة من قبل المستشار المالي، وبالتشاور مع الشركة والمساهمين البائعين. **الشريحة (ب) المكتتبون الأفراد:** وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة، ويحق لهم فتح حساب استثماري. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الأول بالاعتبار فقط. وسوف يُخصص للمكتتبين الأفراد بحد أقصى مليون ومئتان ألف (١,٢٠٠,٠٠٠) سهم عادي، والتي تمثل نسبته ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد الأسهم المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبل هؤلاء المكتتبين. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للمكتتبين الأفراد من قبل المستشار المالي، وبالتشاور مع الشركة والمساهمين البائعين.

إجمالي عدد الأسهم المطروحة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
عدد الأسهم المطروحة للفئات المشاركة	اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهماً عادياً، تمثل نسبة مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد، وقيام الفئات المشاركة بالاكتتاب بكامل أسهم الطرح المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عددً الأسهم المخصصة للفئات المشاركة إلى عشرة ملايين وثمانمائة ألف (١٠,٨٠٠,٠٠٠) سهم، لتمثل ما نسبته تسعون بالمائة (٩٠٪) من إجمالي أسهم الطرح.
عدد الأسهم المطروحة للمكتتبين الأفراد	مليون ومئتان ألف (١,٢٠٠,٠٠٠) سهم كحد أقصى، تمثل نسبة عشرة بالمائة (١٠٪) من إجمالي أسهم الطرح.
طريقة الاكتتاب لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
طريقة الاكتتاب للفئات المشاركة المسجلة في المملكة	يحق للفئات المشاركة ،كما هي معرفة في القسم ١-(«**التعريفات والمصطلحات**») التقدم بطلب للاكتتاب، وسوف يوفرمدير سجل اكتتاب للمؤسسات استمارة الطلب للمستثمرين من الفئات المشاركة أثناء عملية بناء سجل الأوامر. وبعد التخصيص المبدئي سيقوم مدير الاكتتاب بتوفير استمارة طلب الاكتتاب ونموذج الاكتتاب للفئات المشاركة والتي عليها تعبئتها وفقاً للتعليمات المبنية في القسم ١٨- («**شروط وأحكام الاكتتاب**»). وعلى الفئات المشاركة تعبئة نموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة بعد تخصيص أسهم الطرح بناء على عدد الأسهم المخصصة لهم بشكل مبدئي.
طريقة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد	سيتم توفير نماذج طلب الاكتتاب للمكتتبين الأفراد خلال فترة الطرح لدى الجهات المستلمة. ويجب تعبئة نماذج طلب الاكتتاب للمكتتبين الأفراد وفقاً للتعليمات المبينة في القسم ١٨- («**شروط وأحكام الاكتتاب**»). بإمكان المكتتبين الأفراد الذين اشتركوا في إحدى الاكتتابات التي جرت مؤخراً في المملكة الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو الهاتف البنكي أو أجهزة الصراف الآلي (ATM) التابعة للجهات المستلمة التي تقدّم أي من تلك الخدمات شريطة أن (أ) يكون لدى المكتتب حساب لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات، و(ب) لا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الشخصية أو المعلومات الخاصة بالمكتتب الفرد منذ اكتتابه في آخر طرح عام أولي.
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأدنى للاكتتاب للفئات المشاركة	مائة الف (١٠٠,٠٠٠) سهم.
الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	عشرة (١٠) أسهم.
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأدنى للاكتتاب للفئات المشاركة	اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
قيمة الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	ألف و مئتا (١,٢٠٠) ريال سعودي.
الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
الحد الأقصى للاكتتاب للفئات المشاركة	مليون وتسعمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وتسعة وتسعون (١,٩٩٩,٩٩٩) سهم طرح، وفيما يتعلق بالصناديق العامة فقط، بما لا يتجاوز الحد الأقصى لكل صندوق عام مشارك والذي يتم تحديده وفقا لتعليمات بناء سجل الأوامر.
الحد الأقصى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	مائتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم طرح.
قيمة الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب للفئات المشاركة	واحد مليون و تسعمائة و تسعة و تسعون ألفاً و تسعمائة و تسعة و تسعون (١,٩٩٩,٩٩٩) ريال سعودي.
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	مئتان و تسعة و ثلاثون مليوناً و تسعمائة و تسعة و تسعون ألفاً و ثمانمائة و ثمانون (٢٣٩,٩٩٩,٨٨٠) ريال سعودي.
طريقة التخصيص ورد الفائض لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة	سيتم تخصيص أسهم الطرح بشكل نهائي للفئات المشاركة عن طريق مدير الاكتتاب، وفقاً لما يراه المستشار المالي مناسباً بالتنسيق مع الشركة والمساهمين البائعين باستخدام آلية التخصيص الاختيارية، بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً للفئات المشاركة اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم تمثل نسبة مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للفئات المشاركة إلى عشرة ملايين وثمانمائة ألف (١٠,٨٠٠,٠٠٠) سهم لتمثل ما نسبته تسعون بالمائة (٩٠٪) من إجمالي أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.
تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد	يتوقع أن يتم الانتهاء من تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد خلال فترة لا تتجاوز ١٤٤٣/١١/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٢م) علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتتب فرد هي عشرة (١٠) أسهم، كما أن الحد الأقصى لكل مكتتب فرد هو مائتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم، وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح، إن وجدت، على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. وفي حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مائة وعشرون ألف (١٢٠,٠٠٠) مكتتب، فلا تضمن الشركة الحد الأدنى للتخصيص وسيتم التخصيص وفقاً لما يحدده المستشار المالي ومدير الاكتتاب، بالتشاور مع الشركة والمساهمين البائعين.

رد فائض أموال الاكتتاب	سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من الجهات المستلمة، كما هو محدد في نموذج طلب اكتتاب الأفراد. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي ورد فائض الاكتتاب في موعد أقصاه ١٤٤٣/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٤م) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (م) («**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**»).
فترة الطرح	يبدأ الاكتتاب في يوم الأحد ١٤٤٣/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٥م) ويستمر لمدة يومين أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب لينتهي في يوم الاثنين ١٤٤٣/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٦م) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (م) («**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**»).
توزيع الأرباح	يستحق حاملو أسهم الطرح نصيبهم من أية أرباح تعلن عنها الشركة وتدفعها اعتباراً من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٧- («**سياسة توزيع الأرباح**»).
حقوق التصويت	جميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة، ولا تخول الأسهم ممارسة أي حقوق تصويت تفضيلية، حيث أنه لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة، ويجوز للمساهم تفويض شخص آخر، من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو موظفين الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت فيهن (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٢-١٥ («**وصف الأسهم**»).
القيود المفروضة على الأسهم (فترة الحظر)	يخضع كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ي) لفترة حظر مدتها ستة (٦) أشهر تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، بحيث لا يجوز لهم التصرف في أسهمهم خلال هذه الفترة. وبعد انتهاء فترة الحظر، يحق لكبار المساهمين التصرف في أسهمهم ولا يستلزم الحصول على موافقة الهيئة المسبقة للتصرف في أسهمهم، كما يحظر على الشركة إدراج أسهم من فئة الأسهم المدرجة نفسها لمدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق.
إدراج وتداول الأسهم	لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب تسجيل الأسهم وطرحها وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وتقدمت إلى السوق بطلب الإدراج وفقا لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللازمة للقيام بعملية الطرح. وقد تم استيفاء كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة والسوق المالية السعودية (تداول) وتم الاستيفاء بالمتطلبات كافة، بما فيها متطلبات إدراج الشركة في السوق ، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية الطرح. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (م) («**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**»).
عوامل المخاطرة	هناك مخاطر معينة تتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح، ويمكن تصنيف تلك المخاطر كالتالي: (أ) المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة، و(ب) المخاطر المتعلقة بعقارات الشركة و(ج) المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية، و(د) المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح، وقد تم استعراض هذه المخاطر في القسم ٢- («**عوامل المخاطرة**»)، ويجب دراستها بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري فيما يتعلق بأسهم الطرح.
مصاريف الطرح	سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بحوالي سبعة و عشرون مليون (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. سوف يتم خصم هذه التكاليف من متحصلات الطرح، وتشمل أتعاب المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية والمستشار القانوني ومستشار العناية المهنية اللازمة المالي ومستشار دراسة السوق، إضافة إلى أتعاب الجهات المستلمة ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة بالطرح.
المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية	**شركة الأهلي المالية** المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي طريق الملك سعود ص.ب. ٢٢٢١٦ الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٠٠٢٣٢ ٩٢٠٠ ٩٦٦+ فاكس: ٠٠٥٢ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com

ملاحظة

يجب دراسة قسم («**إشعار مهم**») في الصفحة (أ) والقسم ٢- («**عوامل المخاطرة**») بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح بموجب هذه النشرة.

التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

الجدول (ا-٣): الجدول الزمني المتوقع للطرح

الجدول الزمني المتوقع للطرح	التاريخ
فترة تسجيل الطلبات للفئات المشاركة وعملية بناء سجل الأوامر	تبدأ بتاريخ ١٤٤٣/١٠/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٢٥م) وتنتهي في ١٤٤٣/١١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٣١م)
آخر موعد لتقديم نماذج طلبات الاكتتاب للجهات المشاركة بناء على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم	١٤٤٣/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٥م)
فترة اكتتاب الأفراد	تبدأ بتاريخ ١٤٤٣/١١/٠٦هـ (الموافق٢٠٢٢/٠٦/٠٥م) وتنتهي في ١٤٤٣/١١/٠٧هـ (الموافق٢٠٢٢/٠٦/٠٦م)
آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب للفئات المشاركة بناء على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم	١٤٤٣/١١/٠٨هـ (الموافق٢٠٢٢/٠٦/٠٧م)
آخر موعد لتقديم نماذج طلب اكتتاب الأفراد وسداد قيمة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد	١٤٤٣/١١/٠٧هـ (الموافق٢٠٢٢/٠٦/٠٦م)
الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح	١٤٤٣/١١/١٣هـ (الموافق٢٠٢٢/٠٦/١٢م)
إعادة مبالغ الاكتتاب الفائضة (إن وجدت)	١٤٤٣/١١/١٦هـ (الموافق٢٠٢٢/٠٦/١٥م)
التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم في السوق	يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهاء من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة. وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية وموقع تداول الإلكتروني (www.saudiexchange.sa).

ملاحظة: الجدول الزمني والتواريخ المذكورة أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات تظهر في الصحف المحلية اليومية في المملكة وعلى موقع تداول الإلكتروني (www.saudiexchange.sa)، وموقع الشركة (www.retal.com.sa) وموقع المستشار المالي ومدير الاكتتاب (www.alahlicapital.com).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب على شريحتين من المستثمرين هما:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة: تشمل هذه الشريحة مجموعة من الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١ («**التعريفات والمصطلحات**») والقسم ١٨ («**شروط وأحكام الاكتتاب**»)).

الشريحة (ب): المكتتبين الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة، ويحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية (ويشار إليهم فيما بعد مجتمعين بـ «**المكتتبين الأفراد**» ومنفردين بـ «**المكتتب الفرد**»). ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط.

الفئات المشاركة

يمكن للفئات المشاركة الحصول على استمارات الطلب من مدير سجل اكتتاب المؤسسات أثناء مدة بناء سجل الأوامر، والحصول على نماذج الاكتتاب من مدير الاكتتاب بعد التخصيص المبدئي. ويقوم مدير الاكتتاب بعد الحصول على موافقة الهيئة بعرض أسهم الطرح على الفئات المشاركة وذلك خلال مدة بناء سجل الأوامر فقط. وتبدأ عملية اكتتاب الفئات المشاركة أثناء فترة الطرح التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً للشروط والتعليمات المفصلة في نماذج طلبات الاكتتاب. ويجب تسليم نموذج طلب اكتتاب موقّع ومختوم إلى مدير الاكتتاب، بحيث يمثل نموذج طلب الاكتتاب اتفاقاً ملزماً بين المساهمين البائعين والجهة المشاركة مقدمة الطلب.

المكتتبون الأفراد

سيتم توفير نماذج الاكتتاب للمكتتبين الأفراد خلال فترة الطرح من قبل الجهات المستلمة، ويمكن للمكتتبين الأفراد الاكتتاب أيضاً عن طريق الإنترنت والهاتف البنكي وأجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدم إحدى أو كل هذه الخدمات للمكتتبين الأفراد الذين سبق أن اشتركوا في الاكتتابات التي جرت مؤخراً شريطة:

- أن يكون للمكتتب الفرد حساب بنكي لدى الجهة المستلمة التي تقدم هذه الخدمات.
- ألا تكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب الفرد (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.

يجب تعبئة نماذج الاكتتاب من قبل كل مكتتب فرد وفقاً للتعليمات الواردة في القسم ١٨- («**شروط وأحكام الاكتتاب**») من هذه النشرة وعلى كل مقدم طلب أن يكمل جميع بنود نموذج طلب الاكتتاب ذات الصلة. وتحتفظ الشركة بالحق في رفض أي نموذج اكتتاب بصورة جُزئية أو كلية في حال عدم استيفائه لأي من شروط وأحكام الاكتتاب. ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على نموذج طلب الاكتتاب أو سحبه بعد أن يتم تقديمه، ويعتبر نموذج طلب الاكتتاب في حال تسليمه اتفاقاً ملزماً بين المكتتب والمساهمين البائعين.

سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، لحساب المكتتب الفرد الرئيسي لدى الجهة المستلمة التي خصمت قيمة الاكتتاب منه ابتداءً، ودون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة، ولن يسمح برد قيمة الاكتتاب نقداً أو إلى حسابات طرف ثالث.

لمزيد من المعلومات عن اكتتاب المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة، يرجى مراجعة القسم ١٨-(«**شروط وأحكام الاكتتاب**»).

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى توفير لمحة عامة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، غير أن هذا الملخص لا يشمل كافة المعلومات التي قد تهم المستثمرين المحتملين. ولذلك، يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة، وينصح مستلم هذه النشرة بقراءتها بالكامل حيث ينبغي أن يستند أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين على دراسة هذه النشرة بالكامل، خصوصا قسم («**إشعار مهم**») في الصفحة (أ) والقسم ٢- («**عوامل المخاطرة**») قبل اتخاذ قرار استثمار فيما يتعلق بأسهم الطرح.

لمحة عامة على شركة رتال للتطوير العمراني

لمحة عامة على الشركة وأنشطتها

شركة رتال للتطوير العمراني (ويشار إليها فيما بعد بـ «**الشركة**») وهي شركة مساهمة سعودية مسجلة في مدينة الخبر بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م)، والقرار الوزاري رقم ٤٢٤٧ وتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠٧م). يبلغ رأس مال الشركة الحالي أربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم («**الأسهم**») أو («**سهم**»).

بدأت الشركة نشاطها كفرع لشركة تعمير والإنشاء المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ وتاريخ ١٤٢٠/٠٦/١٥هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٩/٢٥م). وبتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) قامت شركة تعمير والإنشاء المحدودة بافتتاح فرع لها باسم رتال للتطوير العمراني بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) والصادر من مدينة الخبر لمزاولة أنشطتها تحت هذا الفرع. وبتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٤/١٨م) تم تحويل الفرع بما له من حقوق وما عليه من التزامات إلى شركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة رتال للتطوير العمراني بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى خمس آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة، حيث أصبح الشركاء في الشركة: (١) شركة الفوزان القابضة، بنسبة ملكية تبلغ ثمانية وتسعون بالمائة (٩٨٪) و(٢) شركة تعمير والإنشاء المحدودة، بنسبة ملكية تبلغ اثنان بالمائة (٢٪). وبتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٢١هـ (الموافق ٠٣ /٢٠١٣/٠٣م)، صدر قرار الشركاء بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى عشرة مليون (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة، من خلال رسملة مبلغ تسعة مليون وخمسمائة ألف (٩,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء. وبتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٥/١م) تنازلت شركة تعمير والإنشاء المحدودة عن كامل حصتها في الشركة لصالح شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، حيث أصبح الشركاء في الشركة: (١) شركة الفوزان القابضة، بنسبة ملكية تبلغ ثمانية وتسعون بالمائة (٩٨٪) و(٢) شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، بنسبة ملكية تبلغ اثنان بالمائة (٢٪). وبتاريخ ١٤٣٨/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٣/ ١١/ ٢٠١٦م) تحولت الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة، حيث تنازلت شركة الفوزان للاستثمار المحدودة عن كامل حصتها في الشركة لصالح شركة الفوزان القابضة، حيث أصبحت الشركة مملوكة بالكامل لشركة الفوزان القابضة. وبتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) تحولت الشركة من شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة، حيث تنازلت شركة الفوزان القابضة عن واحد بالمائة (١٪) من ملكيتها في الشركة إلى شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، حيث أصبح الشركاء في الشركة: (١) شركة الفوزان القابضة، بنسبة ملكية تبلغ تسعة وتسعون بالمائة (٩٩٪) و(٢) شركة الفوزان للاستثمار المحدودة، بنسبة ملكية تبلغ واحد بالمائة (١٪). وبتاريخ ١٤٤١/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/١٨م) قامت الشركة بزيادة رأس مالها من عشرة مليون (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مائتين وخمسين مليون (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى مائتين وخمسين ألف (٢٥٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة، من خلال رسملة مبلغ مائة وسبعة وخمسين مليوناً وثمانمائة وستة وستين ألفاً ومائة وتسعة وثمانون (١٥٧,٨٦٦,١٨٩) ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء واثنين وثمانين مليوناً ومائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وإحدى عشر (٨٢,١٣٣,٨١١) ريال سعودي مساهمة نقدية من الشركاء. وتمت الموافقة على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار الشركاء الصادر بتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠٧م)، بالإضافة إلى تنازل شركة الفوزان للاستثمار المحدودة عن كامل حصتها التي بلغت ألفان وخمسمائة (٢,٥٠٠) حصة لصالح عبد الله فيصل البريكان الذي أصبح شريكاً جديداً في الشركة، وتقسيم رأس مال الشركة إلى خمسة وعشرون مليون (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي أسمي متساوية القيمة كل منها بقيمة عشرة (١٠) ريالات سعودية، والتي تم توزيعها على الشركاء بنسبة خمسة وتسعون بالمائة (٩٥٪) تملكها شركة الفوزان القابضة ونسبة خمسة بالمائة (٥٪) يملكها عبد الله فيصل البريكان. وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٤م) قامت الجمعية العامة للشركة بزيادة رأس مالها من مائتين وخمسين مليون (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى سبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم منها خمسة وعشرون مليون (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم نقدي واثنا عشر مليون وخمسمائة ألف (١٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم عيني، وصدرت هذه الأسهم العينية مقابل استحواذ الشركة على حصة قدرها تسعة وثلاثون ونصف بالمائة ٣٩,٥٪ من شركة ثروة السعودية بقيمة مائة وسبعة مليون وأربعة مائة وأربعون ألف (١٠٧,٤٤٠,٠٠٠) ريال سعودي بالإضافة إلى أراضي بقيمة سبعة عشر مليون وخمسمائة وستون ألف (١٧,٥٦٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد نقلت ملكية الحصص العينية في شركة ثروة السعودية والأراضي من شركة الفوزان القابضة إلى الشركة، وتم توزيع الأسهم الجديدة التي أصدرتها الشركة بين المساهمين بما يتناسب مع نسبة مساهمتهم وفقاً لاتفاقية بين المساهمين وبموجب قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٤م). وبتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٣١م) قامت الجمعية العامة للشركة بزيادة رأس مالها من ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم، من خلال إصدار خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم مدفوعة بالكامل عن طريق رسملة مبلغ عشرون مليون (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة للشركة ومن خلال رسملة مبلغ خمسة مليون (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع نقداً بالإيداع في الحساب البنكي للشركة. وقد قام كل من (١) شركة السهم القابضة و(٢) شركة أثمان القابضة و(٣) شركة غراس القابضة و(٤) شركة معالي الخليج للتجارة بالدخول في الشركة كشركاء جدد.

رؤية الشركة

تسعى الشركة أن تكون رائدة في مجال التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، من خلال بناء مجمعات سكنية راقية وعالية الجودة بأسعار منافسة.

رسالة الشركة

تتمثل رسالة الشركة في تطوير المباني السكنية والتجارية التي تلبي احتياجات السوق وتسهم في رفع البيئة العمرانية السعودية إلى أرقى المستويات، عن طريق إيلاء اهتمام كبير للتفاصيل والمضمون.

نقاط القوة والمزايا التنافسية

تتمتع الشركة بالعديد من نقاط القوة والمزايا التنافسية التي تميزها بشكل كبير عن أقرانها وتساهم في نجاحها. وتعتقد الإدارة أنّ المزايا التنافسية ونقاط القوة المتوفرة للشركة تتمثل فيما يلي:

نموذج عمل بسيط يوفر المرونة ويتيح تحقيق النمو

إنّ رتال هي شركة من شركات الجيل الجديد متخصصة في التطوير العمراني بالمملكة العربية السعودية ورائدة في إطلاق مشاريع سكنية نوعية من خلال البيع على الخارطة على نطاق واسع. حيثُ يُمكّن نموذج البيع على الخارطة المطورين من تنفيذ مشاريع ذات عائد مرتفع بمساهمات محدودة في رأس المال، مع الحد من مخاطر السوق والبناء. وهذا يعني أن المطورين الموثوق بهم، مثل رتال، يمكنهم الاستفادة من البيع على الخارطة لتنفيذ المشاريع التي بيعت بالفعل، وهو ما ينعكس بشكل إيجابي على أساسيات أعمال الشركة من حيث تمويل المشاريع والجدول الزمني للاستثمار وإدارة المخزون وعوائد المشاريع.

يُمكّن نموذج البيع على الخارطة شركة رتال من إنجاز عملية البناء على مراحل والتركيز بشكل أكبر على التصميم عالي الجودة ومرونة التخطيط والتطوير لتقديم عروض مخصصة تلبي احتياجات السوق.

وفقاً لدراسة سوق أعدتها نايت فرانك، فإن الطلب على مشاريع البيع على الخارطة في المملكة العربية السعودية، ولا سيما المشاريع السكنية، يستحوذ على اهتمام كبير من العملاء الراغبين في الاستفادة من يسر التكاليف والمرونة التي تقدمها تلك المشروعات مقارنةً بشراء العقارات القائمة. وتركز دراسة السوق أيضاً على النمو الذي يشهده سوق الرهن العقاري، والذي ينعكس على عملاء شركة رتال بشكل ايجابي لتمويل منازلهم. تتمثل التداعيات الناجمة عن ذلك في أنه يمكن للمطورين جمع الأموال اللازمة لبيع الوحدات في زمن قياسي، وتحويل مخاطر التحصيل إلى مؤسسات التمويل المتخصصة.

تكامل منظومة التطوير والتحكم بالجودة عبر الشركات التابعة لرتال

تتكون رتال من وحدة التطوير العمراني بالإضافة إلى مجموعة من الشركات التابعة التي تعمل كمنظومة تحقق التكاملية في المجالات التالية: (١) تطوير البنية التحتية، (٢) استشارات التصميم والهندسة، (٣) إدارة المشاريع، (٤) البناء والمقاولات، (٥) إدارة الاملاك، (٦) إدارة المرافق. تمنح هذه المنصة متكاملة الخدمات القدرة على ضمان الكفاءة ومراقبة الجودة عبر كافة الأعمال، لإغلاق الدورة التطويرية وخدمات ما بعد البيع.

تستخدم مجموعة رتال في هذه المنصة أحدث الحلول الرقمية التي من شأنها تعزيز سير الأعمال، وتحسين التكاليف، وزيادة السرعة والقدرة على التكيف. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك مجموعة رتال شراكات قوية مع كل من القطاعين العام والخاص وقد أقامت تحالفات استراتيجية مع الجهات الرائدة في القطاع ومقدمي الخدمات والمؤسسات المالية الرائدة لدعم تكاملية المنظومة.

علامة تجارية راسخة وسجل حافل بالإنجازات

قامت شركة رتال منذ إنشائها عام ٢٠١٢م ببناء محفظة عقارية فريدة تضم أكثر من ٣٠ مشروعاً ما بين المشروعات المنجزة وقيد الإنشاء ما يمثل مجموعه ٧,٢٨٤ وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة العربية السعودية، تم الانتهاء من نحو ٢,٩٥٧ وحدة منهم حتى نهاية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

قامت الشركة على مر السنين ببناء سمعة طيبة من حيث الجودة والثقة، وتمكنت بدورها من أن تصبح رائدة في مجال البيع على الخارطة بالسوق السعودي، مدعومة في ذلك باستدامتها الداخلية والمجتمعية، وتوسعها الكبير في السوق، وقاعدة العملاء الكبيرة، والشركاء والمساهمين الموثوق بهم.

تعمل رتال على تحديد معايير التطوير العمراني السكني والتجاري منذ ما يقرب من عقد من الزمان، إلى جانب سجلها الحافل بالجودة والتميز والقيمة. وتحتل رتال الصدارة في الإبداعات والابتكارات العمرانية في المملكة العربية السعودية. وتأتي تجربة العملاء التي تقدمها رتال على قدم المساواة مع المطورين العالميين من حيث اعتماد التقنية وتلبية احتياجات العملاء والالتزام بجداول التسليم وخدمة العملاء بعد البيع.

وتقديراً لإنجازاتها، حصلت رتال على العديد من الجوائز المرموقة واعتمادات السوق، كان آخرها جائزة «**أفضل مطور عقاري في المملكة**» للعام ٢٠٢٠م من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان للعام الثاني على التوالي. وتُعد الجائزة تقديراً لإنجازات رتال ونجاحها المستمر في إنشاء الوحدات السكنية ضمن سلسلة من مشاريع نساج تاون بالشراكة مع الشركة الوطنية للإسكان. وهذه الشهادات هي خير دليل على قدرات رتال الرائدة في هذا القطاع لتقديم حلول ومشاريع عقارية بجودة استثنائية وقيمة عالية.

قيادة ذات مؤهلات عالية المستوى وحوكمة شركات راسخة

تحظى رتال بقيادة فريق محترف ومتخصص يمتلك المؤهلات العالية والتي ساهمت في تمكين الشركة من إنجازات رفيعة وسمعة طيبة مما جعل التميز والخبرة الواسعة في قطاع العقارات عنواناً لها، بالإضافة إلى سجلها الحافل في مجال تطوير المساكن بتقديم خدمات راقية وحلول مبتكرة تحقق أعلى المعايير الدولية وأفضل الممارسات مع أكثر من ١,٠٠٠ خبير من ذوي المواهب.

تشجع إدارة رتال باستمرار كل فرد في الشركة على تبني نهج إنتاجي وموجه نحو تحقيق النتائج لتطوير حياتهم المهنية حيث يتم دعم ذلك من خلال برامج تدريبية مخصصة وسبل مشاركة المعرفة التي تُمكّن أفراد رتال من امتلاك صفات عاطفية وفكرية قوية وإرساء الشعور بالمسؤولية والنزاهة في أعمالهم اليومية.

يحدد هيكل الحوكمة في رتال الأدوار والمسؤوليات الواضحة لفريق الإدارة ومجلس الإدارة والمساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين لبناء بيئة من الثقة والشفافية والمساءلة. وهذا هو حجر الزاوية في التزام رتال بتعزيز الاستثمار طويل الأجل، والاستقرار المالي، ونزاهة الأعمال، وبالتالي دعم نمو أقوى ومجتمعات أكثر شمولاً واستدامة.

الأداء المالي القوي

تتمتع الشركة بسجل حافل في تحقيق نمو منتظم عبر المقاييس المالية الرئيسية، حيث شهد إجمالي إيرادات الشركة زيادة كبيرة خلال الأعوام من ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٠م بارتفاع ملحوظ من ٢٠٩ مليون ريال سعودي في العام ٢٠١٨م إلى ٥٨٧ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٢٠م (وهو ما يمثل معدل نمو سنوي مركب بنسبة ٦٧,٦٪) مدعوماً بمجموعة واسعة النطاق من المشاريع السكنية ومتعددة الاستخدامات فائقة الجودة في جميع أنحاء المملكة وبدعم من نموذج البيع على الخارطة.

تمتلك رتال مزيجاً فريداً من المخاطر والعوائد مدعوماً بنمو تاريخي كبير في معدل المبيعات الإجمالية للشركة وصافي دخلها على مدى السنوات القليلة الماضية، حيث سجلت الشركة صافي أرباح ارتفع من ٣ مليون ريال سعودي إلى ٩٩ مليون ريال سعودي في السنوات من ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٠م، (تمثل نسبة ٥٠٠٪ من إجمالي أرباح الشركة).

وعلى الرغم من توسع رتال في أعمالها خلال العامين الماضيين، إلا أنها قد تمكنت من توزيع أكثر من ٨٠٪ من صافي دخلها كأرباح أسهم، مما يثبت أن صيغة التوسع وتوزيعات أرباح الأسهم يمكن موازنتها بطريقة تؤدي إلى تعظيم قيمة حقوق المساهمين.

استراتيجية الشركة

تعتمد الاستراتيجيات الأساسية للشركة التي تهدف لإرساء أسس متينة للنمو المستدام على ما يلي:

توسيع حصتها في السوق بالمملكة من خلال تقديم منتجات عالية الجودة في قطاعات السوق المختلفة

تسعى الشركة باستمرار إلى تقديم جودة عالية وقيمة حضارية من خلال مشاريعها، بما يتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، لإنشاء التنمية الحضرية وتطوير البيئة العمرانية وتشجيعها وتلبية الطلب المتزايد في السوق.

تشير تقديرات الحكومة إلى أن الطلب على الوحدات السكنية سوف يصل إلى ٤ ملايين وحدة بحلول العام ٢٠٣٠م، مع وجود فجوة في الطلب تبلغ ٢ مليون وحدة. ويرجع ذلك في المقام الأول إلى خطة الهيئة الملكية لمدينة الرياض لمضاعفة النمو السكاني في الرياض من ٧,٥ مليون في العام ٢٠٢٠م إلى ١٥ مليون في العام ٢٠٣٠م.

وقد طرحت الحكومة مبادرات مختلفة بهدف دعم تطوير قطاع العقارات مثل توفير مساكن بأسعار معقولة للمواطنين السعوديين والعديد من برامج التمويل لزيادة معدل ملكية المنازل ليصل إلى ٧٠٪ في العام ٢٠٣٠م مقارنة بما نسبته ٤٧٪ في العام ٢٠١٧م. وتم تصميم برنامج الإسكان الحكومي لتسهيل إجراءات تملك المنازل وأفضى إلى مضاعفة حركة العرض والطلب من خلال برامجها التي تقدم حلولاً سكنية بالتعاون مع القطاع الخاص، وهو ما أدى إلى زيادة نسبة ملكية المنازل إلى حوالي ٦٠٪ في العام ٢٠٢٠م.

تقدم الشركة مجموعة كبيرة من الوحدات السكنية تتراوح من وحدات سكنية بأسعار معقولة إلى وحدات سكنية راقية. وتضم محفظة الشركة منذ إنشائها أكثر من ٧,٠٠٠ وحدة سكنية تلبي الطلب في السوق عبر مختلف الفئات.

وفي ضوء التوجهات الديموغرافية المدعومة بمبادرات حكومية واسعة النطاق، تسعى الشركة إلى زيادة ريادتها ورفع حصتها السوقية في قطاع التطوير الاسكاني بالمملكة من خلال الاستفادة من الفرص المتنوعة التي تخدم قطاعات السوق المختلفة، مع التركيز بشكل أساسي على المدن الحضرية الرئيسية المتمثلة في الرياض والدمام وجدة، والتي شكلت حوالي ٦٥,٠٪ من سكان المملكة حسب دراسة السوق.

تحقيق هيكل حوكمة يمتاز بالمرونة والشفافية لضمان المواءمة بين الشركة والشركات التابعة لها بغية تسريع عملية اتخاذ القرارات

تلتزم الشركة بإطار حوكمة واضح المعالم مبنياً على أدوار ومسؤوليات محددة وواضحة يهدف إلى تنظيم ومواءمة الجهات على مستوى الشركات التابعة فيما يتعلق بالأهداف الاستراتيجية للشركة وذلك من أجل ضمان الحكمة في عملية اتخاذ القرارات وآليات الحفاظ عليها، مع تهيئة بيئة تتسم بسرعة الاستجابة والشفافية لأصحاب المصلحة الرئيسيين (مثل أصحاب الأسهم والعملاء والجهات الرقابية).

يتماشى إطار الحوكمة القوي المعتمد مع أفضل ممارسات السوق ويتوافق مع معايير هيئة السوق المالية، وهو ما يخدم هدف تعزيز مسؤولية الشركة من خلال آلية إشراف ونظام للرقابة وإدارة المخاطر تتسم جميعها بالكفاءة والفعالية.

تعزيز التحول الرقمي لتحسين كفاءة الأعمال والإنتاجية بهدف رفع مستوى تجربة العملاء

تسعى الشركة باستمرار إلى الريادة والاعتماد الفوري على بيئة السوق ومتطلبات العمل المتغيرة.

لقد أدى انتشار فيروس كوفيد-١٩ («**الجائحة**») منذ بداية العام ٢٠٢٠م إلى التباطؤ الاقتصادي على نطاق واسع، وهو ما أدى إلى توقف بعض الأعمال بسبب قيود الصحة العامة التي تفرضها الحكومة والتي أدت إلى تقليص الأنشطة التجارية ومحدودية الوصول إلى العملاء عبر القطاعات المختلفة بهدف تقليل التعاملات التي تستدعي الالتقاء وجهاً لوجه استجابةً للتدابير المفروضة بسبب الجائحة العالمية.

وفي ضوء ما سبق، أدركت الشركة الفرصة وسعت إلى اقتناصها من خلال إنشاء منصة عبر الإنترنت تتميز بعناصر افتراضية رئيسية فريدة، مثل القيام بجولة تفاعلية بزاوية ٣٦٠ درجة لعروضها السكنية، وخدمات البيع عبر الإنترنت مع توفير خيارات الحجز ودرجة عالية من ميزات التخصيص للوحدات (للمنتجات الفاخرة)، وقد ساعدت القيود الحكومية الصارمة المفروضة خلال فترة حظر التجول في تعزيز استخدام الحلول الافتراضية الخاصة بالشركة. ونتيجة لذلك، كانت الشركة مجهزة تجهيزاً جيداً لاعتماد متطلبات الأعمال المتغيرة، وبالتالي تمكنت من حجز العديد من وحدات مشروع أيالا النخيل الفاخر، خلال فترة حظر التجول من دون الحاجة إلى التعاملات التي تستدعي الالتقاء وجهاً لوجه من خلال تقديم خدمات التخصيص الفريدة من حيث الموقع ونوع الفئة وتخطيطات المنازل وخيارات تصميم واجهات المنازل لتوفير تعاملات عن بُعد مع العملاء تكون مريحة لهم.

تهدف الشركة إلى أن تكون جاهزة لتحديد فرص النمو في ظل ظروف السوق المختلفة من أجل تحقيق الهدف النهائي المتمثل في زيادة تشجيع الثقافة التي تتمحور حول العملاء والارتقاء بتجاربهم.

إيجاد وعي قوي بالعلامة التجارية من خلال التحالفات الاستراتيجية وأساليب التسويق غير التقليدية

تحرص الشركة باستمرار على توسيع شبكة التواصل مع العملاء من خلال شراكاتها الاستراتيجية وأساليب التسويق المبتكرة لتعزيز التعرف على علامتها التجارية ومكانتها في السوق.

من خلال خطوط أعمالها الشاملة التي تشكل منظومة متكاملة لتلبية متطلبات السوق بشملها كافة الأعمال (بداية من التصميم وحتى خدمات ما بعد التسليم)، قامت الشركة بتوسيع قاعدة عملائها في ضوء قدراتها البارزة في التطوير والتنفيذ والتي قادت الشركة إلى تحقيق نجاح كبير في إنشاء اسم تجاري قوي مرتبط بجودة المنتجات العالية.

نجحت الشركة في حجز عدد نحو ٧٠٠ وحدة في نساج تاون الرياض خلال ٩٦ ساعة من إطلاقها عبر منصة سكني وحجز١٧٠ وحدة في مشروع نساج تاون الخبر خلال ساعة واحدة خلال عام ٢٠٢١م، مما يدل على مكانة علامة رتال التجارية في السوق بدعم من استراتيجيات التسويق التي تم تنفيذها بنجاح.

كما دخلت الشركة في ٢٠٢١/٠٨/٠٤م في شراكة استراتيجية مع شركة ألفا كابيتال حيث أطلقت صندوق تطوير عقاري جمع أكثر من نصف مليار ريال للاستثمار في مشروع «**مراسي الخبر**» الواقع بين الدمام والخبر. يأتي ذلك ضمن شراكة استراتيجية بحجم ٧,٥ مليار ريال والتي تساهم في تحقيق جزء من خطة الشركة المستقبلية.

تهدف الشركة علاوة على ذلك إلى تقديم قيمة مميزة لعملائها من خلال الاستمرار في الاستفادة من شراكاتها الحالية والتوسع الاستراتيجي في تحالفاتها وشراكاتها مع العلامات التجارية العالمية ورواد القطاع لتوسيع عروض المنتجات وتوسيع شبكة عملائها وتطوير ميزة تنافسية على أقرانها من أجل تحقيق النمو في نهاية المطاف والحفاظ على مكانة الشركة الناجحة على المدى الطويل.

ضمان الالتزام بمعايير الجودة العالية

تهدف الشركة إلى الالتزام بضوابط الجودة الصارمة خلال جميع مراحل التطوير بغاية تحقيق أعلى معايير الجودة وربط اسم العلامة التجارية للشركة بمستويات جودة لا مثيل لها في السوق. تعتقد الشركة أن إبقاء تركيزها الاستراتيجي على تسليم المشاريع الحالية والمستقبلية وفقاً لمعايير متميزة على رأس أولويتها التصميم المتميز والسعر المناسب للفئة المستهدفة والتسليم في زمن قياسي وهذا سيُمكنها من الحفاظ على مركزها الحالي في السوق وتعزيزه.

تنمية المواهب المتميزة واستقطابها

تهدف الشركة إلى استقطاب المواهب والكفاءات الوطنية المتميزة والاحتفاظ بها ورعايتها في مختلف الأعمال من خلال تقديم العديد من المزايا لتعزيز بيئة العمل الإيجابية والداعمة لضمان فرص النمو المهني التي تهدف إلى ترسيخ سمعة الشركة باعتبارها ضمن بيئات العمل المفضلة لاستقرار الكفاءات المرموقة.

التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها

يبين الجدول التالي أهم التطورات التي طرأت على الشركة منذ تأسيسها حتى تاريخ هذه النشرة.

الجدول (ا-٤): التطورات الرئيسية منذ تأسيس الشركة:

العام	الحدث/ التطور
٢٠١٢	تأسست الشركة في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية.
٢٠١٣	تمت زيادة رأس مال الشركة من ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
٢٠١٤	أطلقت الشركة باكورة مشروعاتها السكنية التي تحمل علامة « **أيوان**» التي تستهدف شرائح الدخل المتوسطة إلى المرتفعة.
٢٠١٦	استحوذت الشركة على شركة تدبير العقارية المحدودة المتخصصة في مجال إدارة المرافق والخدمات العقارية.
٢٠١٧	استحوذت الشركة على شركة التعمير والانشاء المتخصصة في مجال الانشاءات العامة السكنية وغير السكنية.
٢٠١٧	استحوذت الشركة على شركة نساج للتطوير العمراني المتخصصة في إدارة المشاريع الإنشائية.
٢٠١٨	قامت الشركة ببيع ٢٢٤ وحدة خلال العام.
٢٠١٨	أطلقت الشركة أول مشاريعها تحت علامة « **نساج تاون**» بالتعاون مع الشركة الوطنية للإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لتنفيذ حوالي ٦٧٤ وحدة سكنية.
٢٠١٩	تمت زيادة رأس مال الشركة من ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
٢٠١٩	قامت الشركة بتوقيع شراكة استراتيجية مع شركة معمار الإمارات للاستشارات الهندسية.
٢٠١٩	قامت الشركة ببيع ٥٧٠ وحدة خلال العام.
٢٠١٩	تكريم الشركة باعتبارها أفضل مطور عقاري في المملكة لعام ٢٠١٩م من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٢٠٢٠	تم الانتهاء من تطوير أول مشاريع نساج تاون.
٢٠٢٠	تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة.
٢٠٢٠	تمت زيادة رأس مال الشركة من ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
٢٠٢٠	قامت الشركة ببيع ٢,٠١٠ وحدة خلال العام.
٢٠٢٠	أطلقت الشركة اول مشاريع تحت علامة « **أيالا**» التي تستهدف شرائح الدخل المرتفعة.
٢٠٢٠	أطلقت الشركة بوابة الحجز الالكترونية والتي تمكن العملاء من حجز وحداتهم والتعديل عليها في تجربة افتراضية استثنائية.
٢٠٢١	تمت زيادة رأس مال الشركة من ٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
٢٠٢١	فازت الشركة، للسنة الثانية على التوالي، بجائزة «**أفضل مطور عقاري لعام ٢٠٢٠**» التي تمنحها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٢٠٢١	تحويل أحد فروع شركة تدبير المحدودة إلى شركة تدبير العقارية المتخصصة في الخدمات العقارية.
٢٠٢١	تأسيس شركة رمال الخبر كشركة تابعة للشركة وتوقيع عقد مع شركة نوبو العالمية (Nobu) لإدارة الفنادق لإنشاء فندق نوبو الخبر.
٢٠٢١	أطلقت الشركة صندوق تطوير عقاري جمع أكثر من نصف مليار ريال للاستثمار في مشروع «**مراسي الخبر**» الواقع بين الدمام والخبر. يأتي ذلك ضمن شراكة استراتيجية بحجم ٧,٥ مليار ريال مع شركة ألفا كابيتال.
٢٠٢١	اختارت شركة (روشن) – المطور العقاري الوطني للمناطق السكينة – الشركة كأول مطور عقاري لإعلان الشراكة على إنشاء أكثر من ١٠٠ وحدة سكنية في مدينة الرياض.
٢٠٢٢	حصلت الشركة على جائزة التميز للمشاريع السكنية لعام ٢٠٢٢م، وذلك عن مشروع نساج تاون الرياض، من قبل الملتقى السكني الذي أقيم بمدينة الرياض.

المصدر: الشركة

لمحة عامة على السوق

تم الحصول على البيانات والمعلومات الواردة في القسم ٣- («**لمحة عامة على السوق**») والمتعلّقة بالسوق والقطاع اللذين تعمل فيهما الشركة من تقرير دراسة السوق الذي أعدته نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة (ويشار إليها فيما بعد بـ «**مستشار دراسة السوق**»). وتم إصدار الدراسة بشهر يونيو ٢٠٢١م.

وقد تأسس نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة عام ١٨٩٦م في مدينة لندن، المملكة المتحدة، وتقدم الخدمات الاستراتيجية وتجري أبحاثًا للسوق (للمزيد من المعلومات حول نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة، الرجاء زيارة موقع مستشار السوقwww.knightfrank.com.sa).

وتجدر الإشارة إلى أن مستشار دراسة السوق لا يملك هو ولا مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته ولا أقاربهم أي حصة أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو في شركاتها التابعة، وقد أعطى مستشار دراسة السوق موافقته الخطية على استخدام بيانات وأبحاث السوق بالشكل والطريقة الواردة في هذه النشرة، ولم تسحب تلك الموافقة كما في تاريخ النشرة.

ويعتقد أعضاء مجلس الإدارة بأن المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من مصادر أخرى، بما في ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من مستشار دراسة السوق، هي معلومات وبيانات يمكن الاعتماد عليها. إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة ولا من قبل أعضاء مجلس إدارتها أو مستشاريها أو المساهمين البائعين، وبالتالي لا يتحمل أي من هذه الأطراف أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

نظرة عامة على الاقتصاد السعودي

تمتلك المملكة أكبر اقتصاد في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا من حيث الحجم الاقتصادي، إذ يبلغ الناتج المحلي الإجمالي نحو ٢,٦٢٥ مليار ريال سعودي كما في عام ٢٠٢٠م. وتتمتع المملكة باقتصاد يضم قطاعًا نفطيًا كبيرًا يمثل ٢٣,٣ ٪ من الناتج المحلي الإجمالي وقطاعًا غير نفطي يمثل ٧٦,٧ ٪ منه.

وعلى الرغم من أن قطاع النفط والغاز يمثل جزء كبير من اقتصاد المملكة (أكثر من ٢٠ ٪ بحلول عام ٢٠٢٥ م وفقاً (المصدر : أكسفورد إكونومكس www.oxfordeconomics.com))، إلا أن المملكة قد خفضت من اعتمادها على إيرادات النفط والغاز (أقل بحوالي ٢٪ في الفترة ما بين ٢٠١٦م و٢٠١٩م). وفي إطار خطة الإصلاح الاقتصادي التي أطلقتها الحكومة السعودية تحت مسمى رؤية المملكة ٢٠٣٠، والتي تهدف إلى تطوير القطاعات غير النفطية وزيادة مساهمتها في الاقتصاد السعودي. وتشمل القطاعات التي سيتم توسيعها في إطار هذا التنويع قطاع السياحة والتجارة والخدمات المالية. ووفقاً لبيانات السوق التابعة للشركة، ارتفع إجمالي الناتج المحلي من القطاعات غير النفطية من ١,٨٤١ مليار ريال سعودي في عام ٢٠١٥ إلى حوالي ١,٩٢٨ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٠.

نظرة عامة على القطاع العقاري في المملكة

إنّ مشاركة القطاع الخاص في تطوير الإسكان ميسور التكلفة هي أحد الأهداف الرئيسية لبرنامج الإسكان في رؤية ٢٠٣٠م، والذي يهدف إلى تحقيق ما يلي: (١) زيادة المعروض من الإسكان من خلال تنظيم الكثافة السكانية وإعادة تطوير مراكز المدن بهدف النهوض بكفاءة استخدام الأراضي، والسماح للمطورين العقاريين من القطاع الخاص بالبناء على الأراضي الحكومية المخصصة للإسكان ميسور التكلفة؛ (٢) تمكين الطلب باجتذاب المستفيدين إلى البرنامج، من خلال توفير مساكن بأسعار مناسبة لهم، وتفعيل برامج الإسكان المؤسسي لمساعدة المستفيدين العاملين في القطاع العام؛ و(٣) ترتيب قطاع الإسكان من خلال تنظيم القطاع العقاري وذلك بتمكين وتنظيم البيع على الخارطة، وتنظيم عملية التملّك المشترك للعقارات، وتبسيط عملية استخراج تصاريح التطوير المتعددة من خلال تفعيل مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام) للمساعدة في توفير الوقت والمال.

يتمحور تركيز خطط الإصلاح الاقتصادي، على قطاع العقارات لتنويع مصادر الاقتصاد، حيث يتم تشجيع كلاً من القطاعين العام والخاص على الاضطلاع بدور في مساعي ضمان نمو سوق العقارات. إنّ قطاع الإسكان هو أحد أكبر مجالات الإنفاق في برنامج التحول الوطني، حيث تبلغ الميزانية المخصصة له ٥٩ مليار ريال سعودي على مدى خمس سنوات.

هذا وقد جرى إعداد لوائح حكومية وضعتها المملكة لتحفيز سوق العقارات من خلال تسهيل العملية على كلٍ من المطورين العقاريين والمشترين. وتعدّ هذه المبادرات تغييرات مهمة لتحقيق رؤية ٢٠٣٠م، كون المسائل المتعلقة بالعقارات تمثل جانباً مهماً منها. مراجعة القسم ٣-(«**لمحة عامة على السوق**») لتفاصيل أكثر عن هذه المبادرات.

ملخص المعلومات المالية

ينبغي أن تقرأ المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية المبينة أدناه جنبا إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م بالإضافة إلى القوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م، والإيضاحات المتممة لها، والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS)، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

وتم تضمين هذه القوائم المالية المراجعة الموحدة والإيضاحات المرفقة بها في القسم ٢٠- («**القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها**») من هذه النشرة.

تم استخراج المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من المعلومات المالية المقارنة المعروضة في القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وتم استخراج المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م من المعلومات المالية المقارنة المعروضة في القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م	السنة المالية ٢٠١٩م	السنة المالية ٢٠٢٠م	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
بيانات الأرباح والخسائر / قوائم الدخل				
الإيرادات	٢٠٩,٠١٠	٤٥٦,٥٣٦	٥٨٧,٤٥١	٦١٣,٣٤٧
تكلفة الإيرادات	(١٧٨,٣٦٨)	(٣٧٩,١٣٤)	(٤٦٣,١٤٢)	(٤٦٨,٢٤١)
إجمالي الربح	**٣٠,٦٤٢**	**٧٧,٤٠٢**	**١٢٤,٣٠٨**	**١٤٥,١٠٧**
مصاريف عمومية وإدارية	(٢٠,٩٦٩)	(٢٣,٢١٥)	(٢٦,٤٣٢)	(٢٨,٨٤٥)
مصاريف بيع وتسويق	(٤,٣٨٨)	(٦,٣١٧)	(٧,٧٠٢)	(١١,٣٣١)
الربح التشغيلي	**٥,٢٨٥**	**٤٧,٨٧٠**	**٩٠,١٧٥**	**١٠٤,٩٣٠**
تكاليف تمويل	(٧,٠٨٨)	(٤,٩٦١)	(١,٩٢٤)	(١,٨٧٣)
توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	٤,٦٦٦	١,١٢٢	–	–
الحصة في نتائج أعمال شركة زميلة	(٩٩٠)	(٣,٠٦٤)	١٢,٨٢٧	٣,٨١٥
الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	–	٢٢,٤٦٢	٣٧٤	٠
إيرادات أخرى، صافي	٤,١٧٨	٨٩٤	١,٨٩٢	٣,٩١٧
ربح الفترة قبل الزكاة	**٦,٠٥٠**	**٦٤,٣٢٣**	**١٠٣,٣٤٤**	**١١٠,٧٨٨**
الزكاة	(٣,٣١١)	(٤,٦٣٠)	(٤,٧١١)	(٥,٩٣٧)
الدخل من العمليات المستمرة				**١٠٤,٨٥١**
ربح بيع شركة تابعة ، بالصافي بعد الزكاة				١٤,٩٦١
ربح الفترة	**٢,٧٣٩**	**٥٩,٦٩٢**	**٩٨,٦٣٤**	**١١٩,٨١٣**
التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٢,٧٧٤)	–	–	–
التغير في القيمة العادلة المحققة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(١,٧١٧)	(١,٠٣١)	–	–
إعادة قياس التزام المنافع المحددة في الشركة الزميلة	–	–	٢٠	–
إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين	(١,٠٢٠)	(٥٧٠)	(١,٠٣٤)	–
إجمالي الدخل الشامل للفترة	**(٢,٧٧٣)**	**٥٨,٠٩١**	**٩٧,٦١٩**	**١١٩,٨١٣**

ألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م	السنة المالية ٢٠١٩م	السنة المالية ٢٠٢٠م	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
بيانات قائمة المركز المالي				
إجمالي الموجودات المتداولة	٢٩٨,٢٦٦	٣١٩,٩٦١	٦٠٧,٦٥٥	٩٤٩,٧٣٥
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢٢٢,٠٦٥	٣٥٥,٧٩٧	٥٦١,٩٤٤	٦٢٩,٥٠٩
الموجودات المحتفظ بها للبيع	–	–	–	–
إجمالي الموجودات	**٥٢٠,٣٣١**	**٦٧٥,٧٥٧**	**١,١٦٩,٥٩٩**	**١,٥٧٩,٢٤٤**
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢٦١,٥٣٥	٣٠٧,٥٥٨	٥٧٣,٥٩٢	٩٠١,٨٤٢
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	١٢٨,٥٨٧	٢٢,٠٣٢	٧٧,٢٢١	١١٣,٥٥٤
إجمالي المطلوبات	**٣٩٠,١٢٢**	**٣٢٩,٥٩٠**	**٦٥٠,٨١٣**	**١,٠١٥,٣٩٦**
إجمالي حقوق الشركاء	١٣٠,٢١٠	٣٤٦,١٦٧	٥١٨,٧٨٦	٥٦٣,٦٨٦
إجمالي المطلوبات وحقوق الشركاء	**٥٢٠,٣٣١**	**٦٧٥,٧٥٧**	**١,١٦٩,٥٩٩**	**١,٥٧٩,٢٤٤**
بيانات قائمة التدفقات النقدية				
صافي النقدية من الأنشطة التشغيلية	(٣٨,٠٠٧)	(١٠٦,٢٨٤)	١٢,٩٠٧	٣٥٤,٦٣٥
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	٤٩,١٢٧	٤٢,٨٢٠	(١٧١,١٤٦)	(١٢٢,٩٠٩)
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية	٧١,٥١١	(١١,٩٥٤)	٢١٣,٥٨٢	٣٩,٥٧١
مؤشرات الأداء الرئيسية				
إجمالي المبيعات / (غير الموحدة) في آخر الفترة	٢٥٠,٩٠٩	٥٩٣,٢٣٩	٨٨١,٧٩٨	٩٨٢,٣٥١
إجمالي المبيعات / (الموحدة) في آخر الفترة	**٢٠٩,٠١٠**	**٤٥٦,٥٣٦**	**٥٨٧,٤٥١**	**٦١٣,٣٤٧**
إجمالي الوحدات المباعة	٢٢٤	٥٧٠	٢,٠١٠	٥٤٦
إجمالي الوحدات المؤجرة في آخر الفترة	٢٢	٣١	٣١	٣٥
هامش إجمالي الربح [١]	٪١٤,٧	٪١٧,٠	٪٢١,٢	٪٢٣,٧
هامش الربح التشغيلي [٢]	٪٢,٥	٪١٠,٥	٪١٥,٤	٪١٧,١
هامش ربح الفترة [٣]	٪١,٣	٪١٣,١	٪١٦,٨	٪١٩,٥
العائد على حقوق الملكية [٤]	٪٢,١	٪٢٥,١	٪٢٢,٨	٪٢٩,٥
العائد على إجمالي الموجودات [٥]	٪٠,٦	٪١٠,٠	٪١٠,٧	٪١١,٦

المصدر: القوائم المالية للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

(١) يُعرّف هامش إجمالي الربح على أنه إجمالي الربح مقسومًا على الإيرادات وهو نسبة مئوية.

(٢) يُعرّف هامش الربح التشغيلي على أنه الربح التشغيلي مقسومًا على الإيرادات وهو نسبة مئوية.

(٣) يُعرّف هامش ربح الفترة على أنه ربح الفترة مقسومًا على الإيرادات وهو نسبة مئوية.

(٤) يتم احتساب العائد على حقوق الملكية كما يلي: ربح الفترة /متوسط القيمة الدفترية لإجمالي حقوق الملكية للفترة.

(٥) يتم احتساب العائد على إجمالي الموجودات كما يلي: ربح الفترة / متوسط القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات للفترة.

(٦) تم احتساب العائد على اجمالي حقوق الملكية والعائد على إجمالي الموجودات للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر من عام ٢٠٢١ على أساس العائد السنوي.

ملخص عوامل المخاطرة

قبل أن يقرر المستثمرون المحتملون الاستثمار في أسهم الطرح، يتوجب عليهم دراسة جميع المعلومات المشمولة في نشرة الإصدار هذه بعناية، وبوجهٍ خاص عوامل المخاطرة الواردة أدناه والتي يتم وصفها بالتفصيل في القسم ٢- («**عوامل المخاطرة**»).

أ- المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة

١- المخاطر المرتبطة بزيادة تركيز الإيرادات في العقود المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

٢- المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة

٣- المخاطر المتعلقة بتطوير مشاريع الشركة

٤- المخاطر المتعلقة بآلية البيع على الخارطة التي تعتمدها الشركة

٥- المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء

٦- المخاطر المتعلقة بأثر التنافس الشديد في القطاع الذي تعمل فيه الشركة

٧- المخاطر المتعلقة بأثر ازدياد المصاريف التشغيلية لأعمال الشركة

٨- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على التعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة

٩- المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة

١٠- المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة

١١- المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة التي تكون الشركة طرفاً فيها

١٢- المخاطر المتعلقة باستخدام الشركة للمقاولين ومقدمي الخدمات الخارجيين

١٣- المخاطر المتعلقة بتقصير عملاء الشركة في سداد أقساط الوحدات السكنية

١٤- المخاطر المتعلقة بالعقود الجوهرية الخاصة بالشركة، بما في ذلك اتفاقيات مشاريع البناء التي تبرمها

١٥- المخاطر المتعلقة بحماية علامات تجارية معينة تعتمد عليها الشركة

١٦- المخاطر المتعلقة بتفشي أمراض معدية أو أية مخاوف صحية خطيرة عامة، بما في ذلك الانتشار المستمر لوباء كوفيد-١٩

١٧- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين

١٨- المخاطر المتعلقة بمتطلبات العمالة الأجنبية ونظام العمل

١٩- المخاطر المتعلقة بالتمويل المستقبلي

٢٠- المخاطر المتعلقة بترتيبات الدين الحالية الخاصة بالشركة

٢١- المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة لائحة الحوكمة الداخلية المعتمدة حديثًا

٢٢- المخاطر المتعلقة بعدم كفاية خبرة الإدارة في إدارة شركة مساهمة مدرجة

٢٣- المخاطر المتعلقة بأعطال شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية

٢٤- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

٢٥- المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية

٢٦- المخاطر المتعلقة بالتغييرات السلبية في أسعار الفائدة

٢٧- المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال الشركة

٢٨- المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

٢٩- المخاطر المتعلقة بإيرادات عقود الإنشاء عن طريق احتساب نسب الإنجاز

ب-المخاطر المتعلقة بعقارات الشركة

١- المخاطر المتعلقة بتقييم العقارات

٢- المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية

٣- المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية حول عقارات الشركة

ج- المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

١- أثر المخاطر السياسية والاقتصادية على عمليات الشركة

٢- المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة ومتطلبات نظام العمل الأخرى

٣- المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية

٤- المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية ومسائل الصحة والسلامة المهنية، أو عدم كفاية الاحتياطيات أو التأمين أو متحصلات التأمين

٥- المخاطر المتعلقة بالزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

٦- المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

٧- المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

د- المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

١- المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح

٢- المخاطر المتعلقة بعدم طرح الأسهم في سوق سابق

٣- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد الطرح

٤- المخاطر المتعلقة بالتقلبات في السعر السوقي للأسهم

٥- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح

٦- المخاطر المتعلقة بصرف العملات الأجنبية عند الاستثمار في أسهم الطرح

٧- المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة في السوق بعد الطرح

٨- المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق

جدول المحتويات

١- التعريفات والمصطلحات ١

٢- عوامل المخاطرة ٧

٢-١ المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة ٧

٢-١-١ المخاطر المرتبطة بزيادة تركيز الإيرادات في العقود المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ٧

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة ٨

٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بتطوير مشاريع الشركة ٨

٢-١-٤ المخاطر المتعلقة بآلية البيع على الخارطة التي تعتمدها الشركة ٩

٢-١-٥ المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء ٩

٢-١-٦ المخاطر المتعلقة بأثر التنافس الشديد في القطاع الذي تعمل فيه الشركة ١٠

٢-١-٧ المخاطر المتعلقة بأثر ازدياد المصاريف التشغيلية لأعمال الشركة ١٠

٢-١-٨ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على التعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة ١٠

٢-١-٩ المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة ١٠

٢-١-١٠ المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة ١١

٢-١-١١ المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة التي تكون الشركة طرفاً فيها ١٢

٢-١-١٢ المخاطر المتعلقة باستخدام الشركة للمقاولين ومقدمي الخدمات الخارجيين ١٢

٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة بتقصير عملاء الشركة في سداد أقساط الوحدات السكنية ١٣

٢-١-١٤ المخاطر المتعلقة بالعقود الجوهرية الخاصة بالشركة، بما في ذلك اتفاقيات مشاريع البناء التي تبرمها ١٣

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بحماية علامات تجارية معينة تعتمد عليها الشركة ١٣

٢-١-١٦ المخاطر المتعلقة بتفشي أمراض معدية أو أية مخاوف صحية خطيرة عامة، بما في ذلك الانتشار المستمر لوباء كوفيد-١٤١٩ ..... ١٤

٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين ١٤

٢-١-١٨ المخاطر المتعلقة بمتطلبات العمالة الأجنبية ونظام العمل ١٥

٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بالتمويل المستقبلي ١٥

٢-١-٢٠ المخاطر المتعلقة بترتيبات الدين الحالية الخاصة بالشركة ١٦

٢-١-٢١ المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة لائحة الحوكمة الداخلية المعتمدة حديثًا ١٦

٢-١-٢٢ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية خبرة الإدارة في إدارة شركة مساهمة مدرجة ١٦

٢-١-٢٣ المخاطر المتعلقة بأعطال شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية ١٧

٢-١-٢٤ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية ١٧

٢-١-٢٥ المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية ١٨

٢-١-٢٦ المخاطر المتعلقة بالتغييرات السلبية في أسعار الفائدة ١٨

٢-١-٢٧ المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال الشركة ١٨

٢-١-٢٨ المخاطر المتعلقة بنظام الشركات ١٩

٢-١-٢٩ المخاطر المتعلقة بإيرادات عقود الإنشاء عن طريق احتساب نسب الإنجاز ١٩

٢-٢ المخاطر المتعلقة بعقارات الشركة ٢٠

٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بتقييم العقارات ٢٠

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية ٢٠

٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية حول عقارات الشركة ٢٠

٢-٣ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية ٢١

٢-٣-١ أثر المخاطر السياسية والاقتصادية على عمليات الشركة ٢١
٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة ومتطلبات نظام العمل الأخرى ٢١
٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية ٢١
٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية ومسائل الصحة والسلامة المهنية، أو عدم كفاية الاحتياطيات أو التأمين أو متحصلات التأمين ٢٢
٢-٣-٥ المخاطر المتعلقة بالزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية ٢٢
٢-٣-٦ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل ٢٤
٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بنظام رسوم الأراضي البيضاء ٢٤
٢-٤ المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح ٢٥
٢-٤-١ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح ٢٥
٢-٤-٢ المخاطر المتعلقة بعدم طرح الأسهم في سوق سابق ٢٥
٢-٤-٣ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد الطرح ٢٥
٢-٤-٤ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في السعر السوقي للأسهم ٢٥
٢-٤-٥ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح ٢٥
٢-٤-٦ المخاطر المتعلقة بصرف العملات الأجنبية عند الاستثمار في أسهم الطرح ٢٦
٢-٤-٧ المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة في السوق بعد الطرح ٢٦
٢-٤-٨ المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق ٢٦

٣- لمحة عامة على السوق ٢٧

٣-١ مقدمة ٢٧
٣-٢ لمحة عامة على السوق ٢٧
٣-٢-١ لمحة عامة عن وضع المملكة الاجتماعي والاقتصادي ٢٧
٣-٢-٢ الحساب الوطني (الناتج المحلي الإجمالي) ٢٩
٣-٢-٣ عدد السكان ٢٩
٣-٢-٤ الدراسة الإحصائية للسكان ٣٠
٣-٢-٥ دخل الأسرة ٣١
٣-٢-٦ الطلب على الإسكان – رؤية ٢٠٣٠م ٣١
٣-٢-٧ اللوائح الحكومية ٣٤
٣-٣ نظرة عامة على سوق الإسكان السعودي ٣٥
٣-٤ قطاع التطوير العقاري في المنطقة الشرقية ٣٨
٣-٤-١ نظرة عامة ٣٨
٣-٤-٢ المساكن المعروضة ٤٠
٣-٤-٣ الطلب على المساكن ٤٠
٣-٤-٤ أسعار البيع الماضية للفلل والشقق ٤١
٣-٥ قطاع التطوير العقاري في الرياض ٤٢
٣-٥-١ نظرة عامة ٤٢
٣-٥-٢ الدخل المتاح للتصرف ٤٣
٣-٥-٣ توفير الوحدات السكنية ٤٤
٣-٥-٤ الطلب على الوحدات السكنية ٤٤
٣-٥-٥ أسعار البيع التاريخية للفلل والشقق ٤٥
٣-٦ قطاع التطوير العقاري في جدة ٤٦

٣-٦-١ نظرة عامة ٤٦
٣-٦-٢ الدخل المتاح للتصرف ٤٧
٣-٦-٣ توفير الوحدات السكنية ٤٧
٣-٦-٤ الطلب على الوحدات السكنية ٤٨
٣-٦-٥ أسعار بيع الفلل والشقق ٤٨
٣-٧ الوضع التنافسي لشركة رتال ٤٩
٣-٧-١ ملف المطورين العقاريين في المملكة العربية السعودية ٤٩
٣-٧-٢ تحليل الحصة السوقية ٥١

٤- الشركة ٥٤

٤-١ لمحة عامة عن الشركة وأنشطتها التجارية ٥٤
٤-٢ رؤية الشركة ورسالتها ٥٤
٤-٢-١ الرؤية ٥٤
٤-٢-٢ الرسالة ٥٤
٤-٣ المزايا التنافسية ونقاط القوة واستراتيجيات الشركة ٥٤
٤-٣-١ المزايا التنافسية ونقاط القوة ٥٤
٤-٣-٢ استراتيجيات الشركة ٥٦
٤-٤ لمحة عامة عن الشركة ونمو رأسمالها ٥٨
٤-٥ التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها ٦٠
٤-٦ لمحة عامة عن الشركة وشركاتها التابعة ٦١
٤-٦-١ لمحة عامة عن الشركات التابعة ٦٢
٤-٧ لمحة عامة عن المساهمين ٦٤
٤-٧-١ شركة الفوزان القابضة مساهمة مقفلة ٦٥
٤-٧-٢ شركة معالي القابضة مساهمة مقفلة ٦٥
٤-٧-٣ شركة السهم القابضة ٦٦
٤-٧-٤ شركة اثمان القابضة ٦٧
٤-٧-٥ شركة غراس القابضة ٦٧
٤-٧-٦ شركة معالي الخليج للتجارة ٦٧
٤-٨ لمحة عامة على الأنشطة الرئيسية للشركة ٦٨
٤-٨-١ مؤشرات الأداء الرئيسية ٦٨
٤-٨-٢ نموذج الأعمال ٦٨
٤-٨-٣ مستشارو ومقاولو أعمال التصميم التابعين للغير ٧٣
٤-٨-٤ الموردون التابعون / الخدمات التابعة للمجموعة ٧٤
٤-٨-٥ العملاء وشروط البيع ٧٥
٤-٨-٦ لمحة عن محفظة المشاريع ٧٦
٤-٩ الخطط المستقبلية وفرص التنمية ٨١
٤-٩-١ الأراضي للتطوير المستقبلي ٨١
٤-١٠ الشهادات والجوائز ٨١
٤-١٠-١ الموظفين ٨١
٤-١١ السعودة ٨٥

٤-١٢ نشاط تجاري أو أصول خارج المملكة ٨٥
٤-١٣ الأبحاث والتطوير ٨٥
٤-١٤ الإدارة والخدمات المساندة ٨٥
٤-١٤-١ قطاع التطوير ٨٥
٤-١٤-٢ قطاع تطوير الأعمال ٨٦
٤-١٤-٣ قسم إدارة العقار ٨٦
٤-١٤-٤ قسم إدارة سلاسل الإمدادات ٨٦
٤-١٤-٥ قسم المبيعات والتسويق ٨٦
٤-١٤-٦ قسم إدارة خدمة العملاء ٨٦
٤-١٤-٧ قطاع العمليات ٨٦
٤-١٤-٨ قطاع المالية ٨٦
٤-١٤-٩ قطاع الموارد البشرية ٨٧
٤-١٤-١٠ قطاع التحول الرقمي ٨٧
٤-١٤-١١ قسم الالتزام ٨٧
٤-١٤-١٢ إدارة المراجعة الداخلية ٨٧
٤-١٤-١٣ قطاع التخطيط والاستراتيجية ٨٧
٤-١٤-١٤ قسم إدارة مكتب الرياض ٨٧
٤-١٥ استمرارية الأعمال ٨٧

٥- الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمته ٨٨

٥-١ أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس ٨٩
٥-١-١ تشكيل مجلس الإدارة ٨٩
٥-١-٢ مسؤوليات مجلس الإدارة ٩٠
٥-١-٣ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس ٩٣
٥-٢ لجان الشركة ١٠٢
٥-٢-١ لجنة الترشيحات والمكافآت ١٠٢
٥-٢-٢ لجنة المراجعة ١٠٤
٥-٢-٣ اللجنة التنفيذية ١٠٧
٥-٣ الإدارة العليا ١٠٩
٥-٣-١ السير الذاتية لكبار التنفيذيين ١١٠
٥-٣-٢ عقود العمل مع كبار التنفيذيين ١١٦
٥-٤ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين ١١٧
٥-٥ حوكمة الشركة ١١٨
٥-٥-١ نظرة عامة ١١٨
٥-٥-٢ المتطلبات الرئيسية لحوكمة الشركة ١١٨
٥-٥-٣ نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية ١١٨
٥-٥-٤ الامتثال بأحكام لائحة حوكمة الشركات ١١٩
٥-٦ تعارض المصالح ١٢٠
٥-٦-١ التعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة ١٢٦
٥-٧ أسهم الموظفين ١٢٩

٦- مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات ١٣٠

٦-١ مقدمة ١٣٠

٦-٢ إقرار أعضاء مجلس الإدارة بخصوص المعلومات المالية ١٣٠

٦-٣ نظرة عامة على المجموعة ١٣١

٦-٤ أسس الإعداد ١٣٥

٦-٤-١ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة ١٣٥

٦-٤-٢ السياسات المحاسبية الهامة ١٣٧

٦-٤-٣ التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة ١٤٨

٦-٥ العوامل الرئيسية التي تؤثر على أعمال وأداء المجموعة ١٤٨

٦-٥-١ العوامل السكانية ١٤٨

٦-٥-٢ العوامل الاقتصادية ١٤٨

٦-٥-٣ التغييرات في البيئة التنظيمية الخارجية ١٤٩

٦-٥-٤ العوامل التنظيمية الداخلية ١٤٩

٦-٥-٥ مبادرات القطاع العقاري ١٤٩

٦-٥-٦ تنويع المحفظة الاستثمارية للشركة ١٤٩

٦-٥-٧ ارتفاع أسعار الأراضي ١٤٩

٦-٥-٨ تفشي فيروس كورونا المستجد أو أي مرض معدي (إدارة المخاطر غير المتوقعة) ١٤٩

٦-٦ ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية ١٥٠

٦-٧ نتائج العمليات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٥١

٦-٧-١ قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر ١٥١

٦-٧-٢ الإيرادات – حسب نوع البضاعة أو الخدمة ١٥٧

٦-٧-٣ الإيرادات – حسب نوع العملاء ١٦٢

٦-٧-٤ تكلفة الإيرادات – حسب نوع البضاعة أو الخدمة ١٦٣

٦-٧-٥ تكلفة الإيرادات – حسب طبيعتها ١٦٦

٦-٧-٦ مصاريف عمومية وإدارية ١٦٩

٦-٧-٧ مصاريف بيع وتسويق ١٧٤

٦-٧-٨ قائمة المركز المالي ١٧٩

٦-٧-٩ أصول متداولة ١٨٢

٦-٧-١٠ أصول غير متداولة ١٩١

٦-٧-١١ أصول حق الاستخدام ١٩٣

٦-٧-١٢ عقارات استثمارية ١٩٤

٦-٧-١٣ أصول غير ملموسة ١٩٦

٦-٧-١٤ استثمارات في شركات زميلة ١٩٧

٦-٧-١٥ التزامات متداولة ١٩٨

٦-٧-١٦ التزامات غير متداولة ٢٠٣

٦-٧-١٧ قروض ٢٠٣

٦-٧-١٨ مكافأة نهاية الخدمة ٢٠٧

٦-٧-١٩ حقوق الملكية ٢٠٨

٦-٧-٢٠ رأس المال ٢١٠

٦-٧-٢١ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة ٢١١
٦-٧-٢٢ الإلتزامات المحتملة وارتباطات ٢١٤
٦-٧-٢٣ الأصول الثابتة المزمع شراؤها ٢١٥
٦-٧-٢٤ قائمة التدفقات النقدية ٢١٦
٦-٨ مناقشة الإدارة وتحليلها للوضع المالي لشركة تعمير والإنشاء المحدودة ونتائج عملياتها ٢١٨
٦-٨-١ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وللأشهر التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٢١٩
٦-٨-٢ قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢١
٦-٨-٣ قائمة التدفق النقدي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢٣
٦-٩ مناقشة الإدارة وتحليلها للوضع المالي لشركة تدبير المحدودة (تدبير) ونتائج عملياتها ٢٢٤
٦-٩-١ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وللأشهر التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٢٢٤
٦-٩-٢ قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢٦
٦-٩-٣ قائمة التدفق النقدي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢٨

٧- سياسة توزيع الأرباح ٢٢٩

٨- استخدام متحصلات الطرح ٢٣١

٩- رسملة رأس مال الشركة والمديونية ٢٣٢

١٠- إفادة الخبراء ٢٣٣

١١- الإقرارات ٢٣٤

١٢- المعلومات القانونية ٢٣٧

١٢-١ الإقرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية ٢٣٧
١٢-٢ الشركة ٢٣٧
١٢-٣ هيكل ملكية الأسهم ٢٣٧
١٢-٤ الشركات التابعة ٢٣٨
١٢-٥ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية ٢٣٨
١٢-٦ الاتفاقيات الجوهرية ٢٤٠
١٢-٦-١ اتفاقيات المشاريع ٢٤٠
١٢-٧ العقارات ٢٦١
١٢-٧-١ العقارات المملوكة ٢٦١
١٢-٧-٢ عقود الإيجار ٢٦٨
١٢-٧-٣ التراخيص والتصاريح العقارية ٢٧٣
١٢-٨ المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة ٢٧٤
١٢-٨-١ اتفاقية خدمات شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية ٢٧٤
١٢-٨-٢ عقود الإيجار مع الأطراف ذات العلاقة ٢٧٥
١٢-٨-٣ الاستثمار في صندوق الاحساء العقاري ٢٧٥

١٢-٨-٤ اتفاقية تطوير مبدئية لمشروع رتال بزنس بارك ٢٧٥
١٢-٨-٥ اتفاقية شراكة في عقار لمشروع رتال بزنس بارك ٢٧٦
١٢-٨-٦ الاستثمار في صندوق بزنس بارك ٢٧٦
١٢-٨-٧ اتفاقية التزام شراء عقارات لمشروع نساج تاون الأحساء ٢٧٦
١٢-٨-٨ اتفاقية تطوير لمشروع نساج تاون الأحساء ٢٧٦
١٢-٨-٩ اتفاقية تطوير وتسويق لمشروع رتال بلو ٢٧٦
١٢-٨-١٠ اتفاقية التزام بالبيع لمشروع رتال بلو ٢٧٧
١٢-٩ التسهيلات الائتمانية والعقود ٢٧٧
١٢-١٠ التأمين ٢٨١
١٢-١١ الملكية الفكرية ٢٨٢
١٢-١١-١ العلامات التجارية ٢٨٢
١٢-١١-٢ حقوق الملكية الفكرية الأخرى ٢٨٣
١٢-١٢ التقاضي ٢٨٤
١٢-١٣ الوضع الزكوي للشركة وشركاتها التابعة ٢٨٤
١٢-١٤ ملخص النظام الأساسي ٢٨٥
١٢-١٤-١ اسم الشركة ٢٨٥
١٢-١٤-٢ أغراض الشركة ٢٨٥
١٢-١٤-٣ المشاركة والتملك في الشركات ٢٨٥
١٢-١٤-٤ مدة الشركة ٢٨٥
١٢-١٤-٥ المركز الرئيسي للشركة ٢٨٥
١٢-١٤-٦ رأس المال ٢٨٥
١٢-١٤-٧ الاكتتاب في الأسهم ٢٨٥
١٢-١٤-٨ بيع الأسهم غير مستوفاة القيمة ٢٨٦
١٢-١٤-٩ إصدار الأسهم ٢٨٦
١٢-١٤-١٠ تداول الأسهم ٢٨٦
١٢-١٤-١١ سجل المساهمين ٢٨٦
١٢-١٤-١٢ زيادة رأس المال ٢٨٦
١٢-١٤-١٣ تخفيض رأس المال ٢٨٧
١٢-١٤-١٤ إدارة الشركة ٢٨٧
١٢-١٤-١٥ انتهاء عضوية المجلس ٢٨٧
١٢-١٤-١٦ المركز الشاغر في المجلس ٢٨٧
١٢-١٤-١٧ صلاحيات المجلس ٢٨٧
١٢-١٤-١٨ مكافأة أعضاء المجلس ٢٨٨
١٢-١٤-١٩ صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر ٢٨٨
١٢-١٤-٢٠ اجتماعات مجلس الإدارة ٢٩٠
١٢-١٤-٢١ نصاب اجتماع المجلس ٢٩٠
١٢-١٤-٢٢ مداولات المجلس ٢٩٠
١٢-١٤-٢٣ جمعيات المساهمين ٢٩١
١٢-١٤-٢٤ اختصاصات الجمعية العامة التحولية ٢٩١
١٢-١٤-٢٥ اختصاصات الجمعية العامة العادية ٢٩١

١٢-١٤-٢٦ اختصاصات الجمعية العامة غير العادية ٢٩١
١٢-١٤-٢٧ دعوة الجمعيات ٢٩١
١٢-١٤-٢٨ سجل حضور الجمعيات ٢٩١
١٢-١٤-٢٩ نصاب الجمعية العامة العادية ٢٩١
١٢-١٤-٣٠ نصاب الجمعية العامة غير العادية ٢٩١
١٢-١٤-٣١ التصويت في الجمعيات ٢٩٢
١٢-١٤-٣٢ قرارات الجمعيات ٢٩٢
١٢-١٤-٣٣ المناقشة في الجمعيات ٢٩٢
١٢-١٤-٣٤ رئاسة الجمعيات وإعداد المحاضر ٢٩٢
١٢-١٤-٣٥ لجنة المراجعة ٢٩٢
١٢-١٤-٣٦ اختصاصات لجنة المراجعة ٢٩٢
١٢-١٤-٣٧ تقارير لجنة المراجعة ٢٩٢
١٢-١٤-٣٨ مراجع الحسابات ٢٩٣
١٢-١٤-٣٩ صلاحيات مراجع الحسابات ٢٩٣
١٢-١٤-٤٠ حسابات الشركة وتوزيع الأرباح ٢٩٣
١٢-١٤-٤١ الوثائق المالية ٢٩٣
١٢-١٤-٤٢ توزيع الأرباح ٢٩٣
١٢-١٤-٤٣ استحقاق الأرباح ٢٩٤
١٢-١٤-٤٤ خسائر الشركة ٢٩٤
١٢-١٤-٤٥ المنازعات ٢٩٤
١٢-١٤-٤٦ حل الشركة وتصفيتها ٢٩٤
١٢-١٤-٤٧ أحكام ختامية ٢٩٤
١٢-١٥ وصف الأسهم ٢٩٤
١٢-١٥-١ رأس مال الشركة ٢٩٤
١٢-١٥-٢ الأسهم ٢٩٥
١٢-١٥-٣ إعادة شراء الأسهم ٢٩٥
١٢-١٥-٤ حقوق حملة الأسهم العادية ٢٩٥
١٢-١٥-٥ الجمعيات العامة ٢٩٥
١٢-١٥-٦ حقوق التصويت ٢٩٦
١٢-١٥-٧ مدة الشركة ٢٩٦
١٢-١٥-٨ حل الشركة وتصفيتها ٢٩٦
١٢-١٥-٩ تغيير حقوق المساهمين ٢٩٦

١٣- التعهد بتغطية الطرح ٢٩٧

١٣-١ متعهد التغطية ٢٩٧
١٣-٢ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية ٢٩٧

١٤- تكاليف التعهد بالتغطية ٢٩٨

١٥-	المصاريف	٢٩٩
١٦-	تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج	٣٠٠
١٧-	الإعفاءات	٣٠١
١٨-	شروط وأحكام الاكتتاب	٣٠٢

١٨-١ الاكتتاب في أسهم الطرح ٣٠٢
١٨-٢ بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة ٣٠٢
١٨-٣ الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد ٣٠٣
١٨-٤ التخصيص ورد الفائض ٣٠٥
١٨-٤-١ تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة ٣٠٥
١٨-٤-٢ تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد ٣٠٥
١٨-٥ الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه ٣٠٦
١٨-٥-١ صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج ٣٠٦
١٨-٥-٢ الإلغاء الاختياري للإدراج ٣٠٦
١٨-٥-٣ التعليق المؤقت للتداول ٣٠٧
١٨-٥-٤ رفع التعليق ٣٠٧
١٨-٥-٥ إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها ٣٠٧
١٨-٦ الموافقات والقرارات التي سيتم بموجبها طرح الأسهم وإدراجها ٣٠٧
١٨-٧ فترة الحظر ٣٠٧
١٨-٨ إقرارات المكتتبين ٣٠٨
١٨-٩ سجل الأسهم وترتيبات التعامل ٣٠٨
١٨-١٠ السوق المالية السعودية ٣٠٨
١٨-١٠-١ مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) ٣٠٨
١٨-١١ تداول الأسهم ٣٠٩
١٨-١٢ أحكام متفرقة ٣٠٩

١٩-	المستندات المتاحة للمعاينة	٣١٠
٢٠-	القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها	٣١١

١- القوائم المالية الموحدة المُراجعة للسنة المالية ٢٠١٨م مع الإيضاحات المتممة لها والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
٢- القوائم المالية الموحدة المُراجعة للسنة المالية ٢٠١٩م مع الإيضاحات المتممة لها والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
٣- القوائم المالية الموحدة المُراجعة للسنة المالية ٢٠٢٠م، مع الإيضاحات المتممة لها والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
٤- القوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، مع الإيضاحات المتممة لها والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)
٥- ملحق رقم ١٥

قائمة الجداول

الجدول (١-١): أعضاء مجلس إدارة الشركة ..... د

الجدول (١-٢): كبار المساهمين ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح ..... ي

الجدول (١-٣): الجدول الزمني المتوقع للطرح ..... م

الجدول (١-٤): التطورات الرئيسية منذ تأسيس الشركة: ..... ش

الجدول (٣-١): مجموع الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية ٢٨

الجدول (٣-٢): الرهون العقارية السكنية التي تقدمها المصارف والمؤسسات المالية ٢٨

الجدول (٣-٣): الناتج المحلي الإجمالي السعودي للقطاعات النفطية وغير النفطية - بمليارات الريالات السعودية ٢٩

الجدول (٣-٤): عدد سكان المملكة العربية السعودية ٢٩

الجدول (٣-٥): تقسيم السكان حسب المنطقة في العام ٢٠١٩م ٢٩

الجدول (٣-٦): توزيع السكان في العام ٢٠٢٠م ٣٠

الجدول (٣-٧): عدد الأسر ٣٠

الجدول (٣-٨): متوسط حجم الأسر في المملكة العربية السعودية ٣٠

الجدول (٣-٩): تقسيم سكان المملكة العربية السعودية حسب الأعمار ٣٠

الجدول (٣-١٠): مقاييس رؤية ٢٠٣٠م ٣١

الجدول (٣-١١): الجدول الزمني للمبادرات الحكومية ٣٢

الجدول (٣-١٢): القطاع العقاري في ظل رؤية ٢٠٣٠م ٣٣

الجدول (٣-١٣): أهداف الحكومة فيما يخص قطاع الإسكان ٣٣

الجدول (٣-١٤): أهداف الحكومة فيما يخص قطاع الإسكان ٣٣

الجدول (٣-١٥): نظرة عامة على المبادرات الحكومية ٣٤

الجدول (٣-١٦): تمويل الرهون العقارية السكنية الجديدة للأفراد من قبل المصارف والمؤسسات المالية – المملكة العربية السعودية – البيانات السنوية ٣٦

الجدول (٣-١٧): تمويل الرهون العقارية السكنية الجديدة للأفراد من قبل المصارف والمؤسسات المالية – المملكة العربية السعودية – البيانات الفصلية ٣٦

الجدول (٣-١٨): عدد الصفقات السكنية في المملكة ٣٧

الجدول (٣-١٩): قيمة الصفقات السكنية في المملكة ٣٧

الجدول (٣-٢٠): التوزيع التفصيلي للدخل السنوي اللازم لتلبية حاجات المسكن ٣٨

الجدول (٣-٢١): عدد السكان في منطقة الدمام الحضرية ٣٩

الجدول (٣-٢٢): سعر بيع الفلل والشقق في منطقة الدمام الحضرية ونسبة تغير الأسعار السنوية كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م ٣٩

الجدول (٣-٢٣): عدد الأسر في منطقة الدمام الحضرية (بالآلاف) ٤٠

الجدول (٣-٢٤): عدد الصفقات السكنية في منطقة الدمام الحضرية ٤١

الجدول (٣-٢٥): قيمة الصفقات السكنية في منطقة الدمام الحضرية ٤١

الجدول (٣-٢٦): أسعار بيع الشقق في منطقة الدمام الحضرية ٤١

الجدول (٣-٢٧): أسعار بيع الفلل في منطقة الدمام الحضرية ٤١

الجدول (٣-٢٨): التعداد السكاني المستهدف في الرياض من جانب الهيئة الملكية لمدينة الرياض ٤٢

الجدول (٣-٢٩): أسعار بيع الفلل والشقق في الرياض، ونسبة التغيّر السنوي كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م ٤٢

الجدول (٣-٣٠): متوسط دخل الأسر المتاح للتصرف في الرياض - (بآلاف الريالات السعودية) ٤٣

الجدول (٣-٣١): إجمالي عدد الأسر في الرياض (بالآلاف) ٤٤

الجدول (٣-٣٢): عدد صفقات الوحدات السكنية في الرياض ٤٤

الجدول (٣-٣٣): قيمة صفقات الوحدات السكنية في الرياض ٤٤

الجدول (٣-٣٤): أسعار البيع التاريخية للشقق في الرياض ٤٥
الجدول (٣-٣٥): أسعار البيع التاريخية للفلل في الرياض ٤٥
الجدول (٣-٣٦): التعداد السكاني في جدة ٤٦
الجدول (٣-٣٧): أسعار بيع الفلل في جدة والنسبة المئوية للتغيرات كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م ٤٦
الجدول (٣-٣٨): متوسط دخل الأسر المتاح للتصرف لدى الأسر – (بآلاف الريالات السعودية) ٤٧
الجدول (٣-٣٩): إجمالي عدد الأسر في جدة (بالآلاف) ٤٧
الجدول (٣-٤٠): عدد صفقات الوحدات السكنية في جدة ٤٨
الجدول (٣-٤١): قيمة صفقات الوحدات السكنية في جدة ٤٨
الجدول (٣-٤٢): الأسعار الماضية لبيع الشقق في جدة ٤٩
الجدول (٣-٤٣): الأسعار الماضية لبيع الفلل في جدة ٤٩
الجدول (٣-٤٤): تصنيف المطورين العقاريين ٥٠
الجدول (٣-٤٥): الحصة السوقية لشركة رتال في منطقة الدمام الحضرية ٥١
الجدول (٣-٤٦): الحصة السوقية لشركة رتال في الرياض ٥١
الجدول (٣-٤٧): الحصة السوقية لشركة رتال في جدة ٥١
الجدول (٣-٤٨): السبعة الكبار من المطورين العقاريين من القطاع الخاص في الرياض (المشاريع المستقبلية) ٥٢
الجدول (٣-٤٩): السبعة الكبار من المطورين العقاريين من القطاع الخاص في جدة (المشاريع المستقبلية) ٥٢
الجدول (٣-٥٠): السبعة الكبار من المطورين العقاريين من القطاع الخاص في منطقة الدمام الحضرية (المشاريع المستقبلية) ٥٣
الجدول (٤-١): هيكل ملكية الشركة عند التأسيس: ٥٨
الجدول (٤-٢): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٥/٠١م): ٥٨
الجدول (٤-٣): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٣٨/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١١/٢٣م): ٥٨
الجدول (٤-٤): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤١/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/١٨م): ٥٩
الجدول (٤-٥): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠٨م): ٥٩
الجدول (٤-٦): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٤م): ٥٩
الجدول (٤-٧): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٢/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٣١م): ٦٠
الجدول (٤-٨): التطورات الرئيسية منذ تأسيس الشركة: ٦٠
الجدول (٤-٩): ملخص المعلومات الأساسية عن الشركات التابعة للشركة: ٦١
الجدول (٤-١٠): هيكل ملكية شركة نساج للتطوير العمراني)شركة شخص واحد(، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٢
الجدول (٤-١١): هيكل ملكية شركة تدبير المحدودة، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٢
الجدول (٤-١٢): هيكل ملكية شركة تعمير والإنشاء المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٣
الجدول (٤-١٣): هيكل ملكية شركة تدبير العقارية المحدودة شركة شخص واحد كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٣
الجدول (٤-١٤): هيكل ملكية شركة رمال الخبر العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٣
الجدول (٤-١٥): هيكل ملكية شركة إطلالة الشرق العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٤
الجدول (٤-١٦): هيكل ملكية شركة الفوزان القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٥
الجدول (٤-١٧): هيكل ملكية عبد اللطيف ومحمد الفوزان، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٥
الجدول (٤-١٨): هيكل ملكية شركة معالي القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٦
الجدول (٤-١٩): هيكل ملكية شركة روابي الرياض، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٦
الجدول (٤-٢٠): هيكل ملكية شركة السهم القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٦
الجدول (٤-٢١): هيكل ملكية شركة اثمان القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٧

الجدول (٤-٢٢): هيكل ملكية شركة غراس القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٧

الجدول (٤-٢٣): هيكل ملكية شركة معالي الخليج للتجارة، كما في تاريخ هذه النشرة: ٦٨

الجدول (٤-٢٤): مؤشرات الأداء الرئيسية في الشركة: ٦٨

الجدول (٤-٢٥): أعداد الموظفين بالشركة والشركات التابعة حسب القطاعات، كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. ٨٢

الجدول (٤-٢٦): متوسط نسبة التوطين وفئة النطاق في الشركة والشركات التابعة، كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٨٥

الجدول (٥-١): هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده ٨٩

الجدول (٥-٢): أعضاء مجلس إدارة الشركة ٨٩

الجدول (٥-٣): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ١٠٣

الجدول (٥-٤): أعضاء لجنة المراجعة ١٠٥

الجدول (٥-٥): أعضاء اللجنة التنفيذية ١٠٨

الجدول (٥-٦): تفاصيل الإدارة العليا ١٠٩

الجدول (٥-٧): ملخص عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة ١١٧

الجدول (٥-٨): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين ١١٧

الجدول (٥-٩): المصالح المباشرة وغير المباشرة لكبار التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة ١٢١

الجدول (٥-١٠): أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة، عن طريق عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها: ١٢٥

الجدول (٥-١١): عقود الإيجار مع أطراف ذات علاقة ١٢٧

الجدول (٦-١): تضم المجموعة الشركات التابعة التالية، ويعرض الجدول أدناه الملكية الفعلية للشركات التابعة في كل منها على حدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة شهور المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م: ١٣٢

الجدول (٦-٢): ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٥٠

الجدول (٦-٣): قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٥١

الجدول (٦-٤): الإيرادات حسب نوع البضاعة أو الخدمة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٥٧

الجدول (٦-٥): الإيرادات حسب المشروع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٥٨

الجدول (٦-٦): الإيرادات حسب نوع العملاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٦٢

الجدول (٦-٧): تكلفة الإيرادات حسب نوع البضاعة أو الخدمة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٦٣

الجدول (٦-٨): تكلفة الإيرادات حسب طبيعتها للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٦٦

الجدول (٦-٩): المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٦٩

الجدول (٦-١٠): مصاريف البيع والتسويق للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ١٧٤

الجدول (٦-١١): قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ١٧٩

الجدول (٦-١٢): نقد في الصندوق ولدى البنوك للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ١٨٢

الجدول (٦-١٣): مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ١٨٣

الجدول (٦-١٤): ذمم مدينة حسب الجهة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ١٨٥

الجدول (٦-١٥): ذمم مدينة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ١٨٦
الجدول (٦-١٦): أعمار ذمم المدينة – جهات أخرى، للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ١٨٦
الجدول (٦-١٧): عقارات تحت التطوير – طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ١٨٨
الجدول (٦-١٨): عقارات تحت التطوير– قصيرة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر٢٠٢١م..... ١٨٨
الجدول (٦-١٩): الاضافات على عقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ١٩٠
الجدول (٦-٢٠): الاستبعادات على عقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ١٩٠
الجدول (٦-٢١): ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ١٩١
الجدول (٦-٢٢): أصول حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر٢٠٢١م..... ١٩٣
الجدول (٦-٢٣): عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ١٩٤
الجدول (٦-٢٤): أصول غير ملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ١٩٦
الجدول (٦-٢٥): استثمارات في شركات زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر٢٠٢١م..... ١٩٧
الجدول (٦-٢٦): نسبة الملكية في شركات زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر٢٠٢١م..... ١٩٧
الجدول (٦-٢٧): ذمم دائنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ١٩٨
الجدول (٦-٢٨): ذمم دائنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر٢٠٢١م..... ١٩٩
الجدول (٦-٢٩): مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢٠٠
الجدول (٦-٣٠): زكاة مستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢٠٢
الجدول (٦-٣١): التزامات عقود الايجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢٠٣
الجدول (٦-٣٢): قروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢٠٣
الجدول (٦-٣٣): تصنيف القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢٠٤
الجدول (٦-٣٤): جدول سداد قروض الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢٠٤
الجدول (٦-٣٥): التسهيلات بين البنك العربي الوطني والشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٦م بصيغتها المعدلة وفقاً لاتفاقية تعديل بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣م بقيمة إجمالية قدرها ٣٠٨,٥٩٠,٨٣٢ ريال سعودي ٢٠٥
الجدول (٦-٣٦): التسهيلات بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ٢٠٥
الجدول (٦-٣٧): التسهيلات بين بنك البلاد والشركة بتاريخ ٢٠٢١/٠١/٢٨م بقيمة إجمالية قدرها ٢٨٣,٢٣٠,٠٠٠ ريال سعودي: ٢٠٦
الجدول (٦-٣٨): التسهيلات بين مصرف الراجحي والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي..... ٢٠٧
الجدول (٦-٣٩): حركة مكافأة نهاية الخدمة خلال ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢٠٧
الجدول (٦-٤٠): المصروف المحمل على الربح أو الخسارة لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٠٨
الجدول (٦-٤١): حقوق الملكية لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م..... ٢٠٨
الجدول (٦-٤٢): رأس المال لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢١٠
الجدول (٦-٤٣): جهات ذات علاقة خلال للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢١١
الجدول (٦-٤٤): المعاملات الهامة والمبالغ التقريبية ذات الصلة خلال للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر و٢٠٢١م..... ٢١٢
الجدول (٦-٤٥): المطلوبات من جهات ذات علاقة خلال للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢١٣
الجدول (٦-٤٦): المطلوبات إلى جهات ذات علاقة خلال للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر و٢٠٢١م ٢١٤
الجدول (٦-٤٧): التزامات رأسمالية لعقود الإنشاء و التطوير للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٢١٤
الجدول (٦-٤٨): التزمات محتملة عن ضمانات بنكية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م..... ٢١٥

الجدول (٦-٤٩): الأصول الثابتة المزمع شراؤها للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ٢١٥

الجدول (٦-٥٠): قائمة التدفقات النقدية الموحدة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢١٦

الجدول (٦-٥١): قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وللأشهر التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م..... ٢١٩

الجدول (٦-٥٢): المصروفات العمومية والادارية..... ٢٢٠

الجدول (٦-٥٣): قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢١

الجدول (٦-٥٤): رأس المال لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢٢

الجدول (٦-٥٥): التزامات تعاقدية على المشاريع الجارية مع العملاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م..... ٢٢٢

الجدول (٦-٥٦): التزامات محتملة عن ضمانات بنكية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م..... ٢٢٣

الجدول (٦-٥٧): قائمة التدفق النقدي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢٣

الجدول (٦-٥٨): قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وللأشهر التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م..... ٢٢٤

الجدول (٦-٥٩): قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢٦

الجدول (٦-٦٠): رأس المال لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢٧

الجدول (٦-٦١): قائمة التدفق النقدي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٢٨

الجدول (٧-١): الأرباح التي قامت الشركة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢٢٩

الجدول (٧-٢): الأرباح التي قامت الشركات التابعة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م..... ٢٣٠

الجدول (٩-١): رسملة رأس مال الشركة والمديونية..... ٢٣٢

الجدول (١٢-١): هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده ٢٣٧

الجدول (١٢-٢): الشركات التابعة التي تملك الشركة حصصاً فيها ٢٣٨

الجدول (١٢-٣): تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة..... ٢٣٨

الجدول (١٢-٤): تفاصيل التراخيص البلدية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة ٢٣٩

الجدول (١٢-٥): تفاصيل تصاريح الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة ٢٣٩

الجدول (١٢-٦): تفاصيل شهادات العضويات في الغرف التجارية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة ٢٤٠

الجدول (١٢-٧): اتفاقية تطوير مشروع نساج ٢ (الدمام)، بتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/٣١م) (المعدلة بتاريخ ١٤٤١/٠٩/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/٠٣م)، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠٤م))..... ٢٤٠

الجدول (١٢-٨): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع نساج تاون ٢ (الدمام)، بتاريخ ١٤٤١/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٣١م)..... ٢٤١

الجدول (١٢-٩): اتفاقية إدارة مشروع نساج تاون ٢ (الدمام)، بتاريخ ١٤٤١/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٣١م)..... ٢٤٣

الجدول (١٢-١٠): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع نساج تاون ٢ (الدمام)، بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٢٨م)..... ٢٤٣

الجدول (١٢-١١): اتفاقية التطوير الفرعية لمشروع نساج تاون (الرياض)، بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/١٢م)، المعدلة بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/١٥م) ٢٤٤

الجدول (١٢-١٢): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع نساج تاون الرياض، بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٩م)..... ٢٤٥

الجدول (١٢-١٣): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع نساج تاون الرياض، بتاريخ ١٤٤١/١١/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٠٥م) ٢٤٧

الجدول (١٢-١٤): اتفاقية شراكة لمشروع ايالا النخيل، بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٥م) ٢٤٧

الجدول (١٢-١٥): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع ايالا النخيل، بتاريخ ١٤٤٢/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٠٢م) ٢٤٨

الجدول (١٢-١٦): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع ايالا النخيل، بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٢م):..... ٢٤٩

الجدول (١٢-١٧): اتفاقية إدارة مشروع ايالا النخيل، بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠٤م)..... ٢٥٠

الجدول (١٢-١٨): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع نساج تاون الخبر (المرحلة الثانية)، بتاريخ ١٤٤٢/١٠/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٣م) ٢٥١

الجدول (١٢-١٩): اتفاقية إدارة مشروع نساج تاون الخبر، بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠٢م) ٢٥٢

الجدول (١٢-٢٠): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع نساج تاون الخبر، بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٥م) ٢٥٣

الجدول (١٢-٢١): اتفاقية شراكة لمشروع نساج تاون الخبر، بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٧م): ٢٥٤

الجدول (١٢-٢٢): اتفاقية التزام بالبيع لمشروع رتال بزنس بارك، بتاريخ ١٤٤٣/٠١/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٢م): ٢٥٤

الجدول (١٢-٢٣): اتفاقية تطوير مبدئية لمشروع رتال بزنس بارك، بتاريخ ٢٠٢١/٠٨/٢٤م: ٢٥٥

الجدول (١٢-٢٤): عقد اتفاق شراكة في عقار لمشروع رتال بزنس بارك، بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١٥م): ٢٥٥

الجدول (١٢-٢٥): اتفاقية التزام شراء عقارات لمشروع نساج تاون الأحساء، بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٣١م): ٢٥٥

الجدول (١٢-٢٦): اتفاقية تطوير لمشروع نساج تاون الأحساء، بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٩م): ٢٥٦

الجدول (١٢-٢٧): اتفاقية تطوير وتسويق لمشروع رتال بلو، بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١م: ٢٥٦

الجدول (١٢-٢٨): اتفاقية التزام بالبيع لمشروع رتال بلو، بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١م: ٢٥٦

الجدول (١٢-٢٩): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع مراسي الخبر، بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠٩م): ٢٥٧

الجدول (١٢-٣٠): اتفاقية مشروطة لبيع قطعة أرض، بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٣م): ٢٥٧

الجدول (١٢-٣١): اتفاقية التطوير الفرعية لمشروع قيران ٢٣٥ السكني - نساج تاون (النرجس)، بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٤م): ٢٥٨

الجدول (١٢-٣٢): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع قيران ٢٣٥ السكني - نساج تاون (النرجس)، بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠٢م) ٢٥٩

الجدول (١٢-٣٣): اتفاقية التطوير الفرعية لمشروع صفوى ٢و٣ السكني، بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٤م): ٢٦٠

الجدول (١٢-٣٤): صكوك الملكية ٢٦١

الجدول (١٢-٣٥): عقود الإيجار ٢٦٨

الجدول (١٢-٣٦): التراخيص والتصاريح العقارية: ٢٧٣

الجدول (١٢-٣٧): عقود الإيجار مع أطراف ذات علاقة ٢٧٥

الجدول (١٢-٣٨): اتفاقية التسهيلات بين البنك العربي الوطني والشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٦م بصيغتها المعدلة وفقاً لاتفاقية تعديل بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣م بقيمة إجمالية قدرها ٣٠٨,٥٩٠,٨٣٢ ريال سعودي ٢٧٧

الجدول (١٢-٣٩): اتفاقيتي التسهيلات بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ٢٧٨

الجدول (١٢-٤٠): اتفاقية التسهيلات بين بنك البلاد والشركة بتاريخ ٢٠٢١/٠١/٢٨م بصيغتها المعدلة وفقاً لاتفاقية تعديل بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٠٨م بقيمة إجمالية قدرها ٢٦٢,٩٠٥,٠٠٠ ريال سعودي: ٢٧٩

الجدول (١٢-٤١): اتفاقية التسهيلات بين مصرف الراجحي والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ٢٨٠

الجدول (١٢-٤٢): تفاصيل وثائق التأمين ٢٨١

الجدول (١٢-٤٣): تفاصيل العلامات التجارية المسجلة ٢٨٢

الجدول (١٢-٤٤): تفاصيل أسماء نطاقات الإنترنت ٢٨٣

الجدول (١٢-٤٥): ملخص القضايا المقامة من قبل الشركة وشركاتها التابعة أو ضدهن ٢٨٤

الجدول (١٢-٤٦): مخصص الزكاة للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ، والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ٢٨٤

الجدول (١٣-١): تفاصيل متعهد التغطية ٢٩٧

الجدول (١٣-٢): الأسهم المتعهد بتغطيتها ٢٩٧

الجدول (١٨-١): تفاصيل الجهات المستلمة ٣٠٣

قائمة الأشكال

الشكل (٤-١): مخطط هيكل الشركة في تاريخ هذه النشرة ٦١

الشكل (٤-٢): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ هذه النشرة ٦٤

الشكل (٥-١): هيكل الشركة التنظيمي ٨٨

١- التعريفات والمصطلحات

المصطلح	التعريف
الإدراج	قبول إدراج كامل أسهم الشركة في السوق وفقاً لقواعد الإدراج.
اتفاقية التعهد بالتغطية	اتفاقية التعهد بتغطية الطرح التي تم إبرامها بين الشركة والمساهمين البائعين ومتعهد التغطية فيما يتعلق بالطرح.
اتفاقيات المبادلة (SWAPs)	قيام الأفراد غير السعوديين المقيمين خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج المملكة باستثناء المستثمرين الاعتباريين الأجانب وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة والمستثمرين الاستراتيجيين الأجانب وفقاً لتعليمات تملك المستثمرين الاستراتيجيين الأجانب حصصاً استراتيجية في الشركات المدرجة بالاستحواذ على المنافع الاقتصادية للأسهم عن طريق الدخول في اتفاقيات المبادلة (SWAPs) مع مؤسسات السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة لشراء الأسهم المدرجة في السوق المالية وامتلاكها والتداول فيها لصالح المستثمرين الأجانب. وبموجب اتفاقيات المبادلة سوف يتم تسجيل مؤسسات السوق المالية كمالكين نظاميين لتلك الأسهم.
الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وكبار التنفيذيين بالشركة.
إجمالي الناتج المحلي	وهو أشمل مقياس كمي لإجمالي النشاط الاقتصادي في الدولة، ويمثل القيمة النقدية لجميع البضائع والخدمات المنتجة داخل الحدود الجغرافية للدولة على مدى فترة زمنية معنية.
الأسهم	أي سهم عادي مدفوع بالكامل من الشركة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد في رأس مال الشركة والذي يتم إصداره من وقت لآخر.
أسهم الطرح	اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تمثل ثلاثون بالمائة (٣٠ ٪) من رأس مال الشركة.
أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة للشركة والذين تظهر أسماؤهم في القسم ٥- («**الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمته**»)
الأقارب	الزوج والزوجة والأولاد القصر. ولأغراض لائحة حوكمة الشركات: • الآباء، والأمهات، والأجداد، والجدات وإن علوا. • الأولاد وأولادهم وإن نزلوا. • الإخوة والأخوات الأشقاء، أو لأب، أو لأم. • الأزواج والزوجات.
أمين سر	أمين سر مجلس الإدارة.
أيزو (ISO)	المنظمة الدولية للمعايير (ISO).
برنامج التحول الوطني	برنامج تم تطويره للمساعدة على تحقيق «**رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠**» وتحديد التحديات التي تواجهها الهيئات الحكومية في القطاعين الاقتصادي والتنموي.
التعليمات بشأن المستثمرين الاستراتيجيين الأجانب	التعليمات المنظمة لتملك المستثمرين الاستراتيجيين الأجانب حصصاً استراتيجية في الشركات المدرجة الصادرة من مجلس إدارة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-٦٥-٢٠١٩ وتاريخ ١٤٤٠/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٦/١٧م)، وتعديلاتها.
تعليمات بناء سجل الأوامر	تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢-٩٤-٢٠١٦ الصادر بتاريخ ١٤٣٧/١٠/١٥هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٧/٢٠م)، كما جرى تعديلها وفقاً لقرار هيئة السوق المالية رقم ٣-١٠٢-٢٠١٩ الصادر بتاريخ ١٤٤١/٠١/١٨هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٧م).
الجريدة الرسمية	جريدة أم القرى، وهي الجريدة الرسمية في المملكة.
الجمعية العامة	الجمعية العامة غير العادية و/ أو الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة. وتعني «**الجمعية العامة**» أي جمعية عامة للشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين المنعقدة وفقاً للنظام الأساسي.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين والتي تعقد وفقاً للنظام الأساسي.
الجمهور	الأشخاص غير المذكورين أدناه: أ- تابعي الشركة ب- المساهمون الكبار في الشركة ج- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للشركة د- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين للشركات التابعة للشركة هـ- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و- أي أقرباء للمشار إليهم في (أ، ب، ج، د، هـ) أعلاه ز- أي شركة يسيطر عليها المشار إليهم في (أ، ب، ج، د، هـ، و) أعلاه ح- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.

المصطلح	التعريف
الجهات المستلمة	الجهات المستلمة في الصفحة (ح).
الجهات المشاركة	الجهات المشاركة في عملية بناء سجل الأوامر من ضمن الفئات المشاركة.
الحكومة أو الحكومة السعودية	حكومة المملكة العربية السعودية، ويُفسّر مصطلح «**حكومي**» على هذا الأساس.
دراسة السوق	دراسة السوق المعدة من مستشار دراسة السوق بخصوص القطاع العقاري في المملكة بشهر يونيو ٢٠٢١م.
رؤية ٢٠٣٠	البرنامج الاقتصادي الاستراتيجي الوطني والذي يهدف إلى تقليل الاعتماد على النفط وصناعة البتروكيماويات وتنويع الاقتصاد السعودي وتطوير الخدمات العامة والذي أعلنته الحكومة السعودية عام ٢٠١٦م.
ريال	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة.
الرئيس التنفيذي	الرئيس التنفيذي للشركة.
الرئيس التنفيذي للمالية	الرئيس التنفيذي للمالية في الشركة.
رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس إدارة الشركة.
سعر الطرح	مائة و عشرون (١٢٠) ريال سعودي لكل سهم من أسهم الطرح.
السعودة	متطلبات التوطين المطبقة في المملكة فيما يتعلق بسوق العمل.
السنة المالية ٢٠١٨م	الفترة التي تبدأ من ٢٠١٨/٠١/٠١م وتنتهي في ٢٠١٨/١٢/٣١م.
السنة المالية ٢٠١٩م	الفترة التي تبدأ من ٢٠١٩/٠١/٠١م وتنتهي في ٢٠١٩/١٢/٣١م.
السنة المالية ٢٠٢٠م	الفترة التي تبدأ من ٢٠٢٠/٠١/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١م.
الفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	الفترة التي تبدأ من ٢٠٢١/٠١/٠١م وتنتهي في ٢٠٢١/٠٩/٣٠م.
السوق، السوق المالية أو تداول	شركة تداول السعودية (تداول).
الشركات التابعة	الشركات التابعة للشركة وهي كالتالي: • شركة تدبير المحدودة. • شركة تدبير العقارية المحدودة. • شركة نساج للتطوير العمراني. • شركة تعمير والإنشاء المحدودة. • شركة رمال الخبر العقارية. • شركة إطلالة الشرق العقارية.
شركات مجلس التعاون المستثمرة	أي شركة تكون غالبية رأسمالها مملوكةً لمواطنين أو حكومات من دول مجلس التعاون، وذلك وفقا للتعريف الموضّح في قرار المجلس الأعلى لمجلس التعاون لدول الخليج العربية الصادر في دورته الخامسة عشر والمعتمد بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٦) وتاريخ ١٤١٨/٠١/٢٠هـ، بالإضافة إلى الصناديق التي تم تأسيسها في إحدى دول المجلس والتي تطرح وحداتها في اكتتاب عام على مستثمرين من تلك الدول، حيثما تكون غالبية رؤوس أموال الصناديق المذكورة مملوكة لمواطنين أو حكومات من دول مجلس التعاون الخليجي.
الشركة	شركة رتال للتطوير العمراني.
شهادات الزكاة	شهادات الزكاة التي تصدرها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
ضريبة القيمة المضافة (VAT)	ضريبة القيمة المضافة التي تُعرف كذلك بضريبة السلع والخدمات والتي بدأ العمل بها في المملكة ابتداء من ٢٠١٨/٠١/٠١م وفقا للاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. كما قد أعلنت وزارة المالية عن زيادة إضافية في ضريبة القيمة المضافة لتصل إلى ١٥٪ اعتبارًا من يوليو ٢٠٢٠م.
ضريبة التصرفات العقارية	المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري، والتصرف العقاري يشمل أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك: البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والاجارة والايجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن ٥٠ عام. فقد صدر الأمر الملكي رقم (أ/٨٤) بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٤هـ، القاضي بإعفاء توريدات العقارات التي تتم على سبيل نقل ملكيتها، أو حق التصرف بها كمالك من ضريبة القيمة المضافة، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة ٥٪ من قيمة العقار. وتم البدء بتطبيق الضريبة اعتبارًا من تاريخ ١٧ /١٤٤٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠٤م).
الطرح	الطرح العام الأولي لعدد اثنا عشر مليوناً (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل، بما يمثل (٣٠٪) من رأس مال الشركة، وبسعر طرح يبلغ مائة و عشرون (١٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد.

المصطلح	التعريف
طرف أو الأطراف ذو علاقة	يشتمل مصطلح «**طرف ذو علاقة**» أو «**أطراف ذوي علاقة**» في هذه النشرة وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٤-١١-٢٠٠٤ وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٢٠هـ (الموافق ٢٠٠٤/١٠/٠٤م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م)، أي من الجهات التالية: أ- تابعي المصدر. ب- المساهمين الكبار في المصدر. ج- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. د- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. هـ- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. و- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (أ، ب، ج، د، أو هـ) أعلاه. ز- أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (أ، ب، ج، د، هـ، أو و) أعلاه. في الفقرة (ز)، تعني كلمة «**سيطرة**» القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (١) امتلاك نسبة تساوي ثلاثين بالمائة (٣٠٪) أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة؛ أو (٢) حق تعيين ثلاثين بالمائة (٣٠٪) أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتُفسّر كلمة «**المسيطر**» وفقاً لذلك.
طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر	طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر التي تقدم إلى مدير سجل اكتتاب المؤسسات عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني دون الحاجة إلى تعبئة وتوقيع نموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة وفقاً للتعليمات المذكورة في القسم ١٨- («**شروط وأحكام الاكتتاب**»).
فترة الحظر	فترة الستة (٦) أشهر التي يحظر فيها على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ي) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم وذلك لمدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة، كما يحظر على الشركة إدراج أسهم من فئة الأسهم المدرجة نفسها لمدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق.
فترة بناء سجل الأوامر	الفترة التي يسمح خلالها للفئات المشاركة تقديم نموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة والتي تم تحديدها في الصفحة (م) («**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**»).
فترة الطرح	فترة الطرح تبدأ من يوم الأحد ١٤٤٣/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٥م) إلى يوم الاثنين ١٤٤٣/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٦م).
الفئات المشاركة	تعني: أ- الصناديق العامة والخاصة التي تستثمر في الأوراق المالية المدرجة في السوق ، إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك، مع الالتزام بالأحكام والقيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار وتعليمات بناء سجل الأوامر. ب- مؤسسات السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة بالتعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل، مع الالتزام بالأحكام المنصوص عليها في قواعد الكفاية المالية عند تقديم نموذج طلب المشاركة. ج- عملاء مؤسسة السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة في ممارسة أعمال الإدارة وفقاً للأحكام والقيود المنصوص عليها في تعليمات بناء سجل الأوامر. د- الأشخاص الاعتباريين الذين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويشمل ذلك الأشخاص الاعتباريين الأجانب الذين يجوز لهم الاستثمار في السوق التي ستُدرج فيها أسهم المصدر، مع مراعاة ضوابط استثمار الشركات المدرجة في الأوراق المالية المدرجة في السوق المنصوص عليها في تعميم الهيئة رقم (٦/٠٥١٥٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/٠٩م) الصادر بناء على قرار مجلس الهيئة رقم (٩-٢٨-٢٠١٤) وتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٥/١٩م). هـ- الجهات الحكومية، وأي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز إيداع الأوراق المالية. و- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرةً أو عن طريق مدير محفظة خاصة. ز- الشركات الخليجية والصناديق الخليجية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج لتداول الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بقرار رقم ١-١٠٤-٢٠١٩ بتاريخ ١٤٤١/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٣٠م) والمعدلة بقرار رقم ١-٢٢-٢٠٢١ بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م).
قواعد الكفاية المالية	قواعد الكفاية المالية الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم ١-٤٠-٢٠١٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/١٧هـ (الموافق ٢٠١٢/١٢/٣٠م)، وتعديلاتها.
القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية	القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٤٢-٢٠١٥ وتاريخ ١٤٣٦/٠٧/١٥هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٥/٠٤م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١٣-٦٥-٢٠١٩ وتاريخ ١٤٤٠/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٦/١٧م).

المصطلح	التعريف
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٧-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م).
القوائم المالية أو القوائم المالية المراجعة	القوائم المالية الموحدة المُراجعة المعدة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
كبار التنفيذيين أو الإدارة العليا	أعضاء الإدارة العليا للشركة والذين ترد أسماؤهم في القسم ٥-٣ («**الإدارة العليا**»).
كبار المساهمين أو المساهم الكبير	أي شخص يملك خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من الأسهم.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات في المملكة العربية السعودية الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٨-١٦-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) والمعدلة بقرار رقم ١-٧-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م).
لائحة حوكمة الشركة الداخلية	لائحة حوكمة الشركة الداخلية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/٢٥م) والمعتمدة من قبل الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م) والتي تتضمن لوائح اللجان.
لائحة صناديق الاستثمار	لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٢١٩-٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٢٧/١٢/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٢/٢٤م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م).
لجان مجلس الإدارة أو اللجان	لجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية.
اللجنة التنفيذية	اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس الإدارة.
لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة.
لجنة المراجعة	لجنة مراجعة الشركة.
م	ميلادي.
مؤسسة السوق المالية	شخص مرخص له من قبل الهيئة للقيام بأعمال الأوراق المالية.
متعهد التغطية	شركة الأهلي المالية.
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها.
المستثمرون	الفئات المشاركة والمكتتبون الأفراد.
مجلس الإدارة أو المجلس	مجلس إدارة الشركة.
مجلس التعاون	مجلس التعاون لدول الخليج والذي يتألف من: مملكة البحرين والكويت وسلطنة عمان وقطر والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة.
مجلس الوزراء	مجلس الوزراء في المملكة العربية السعودية.
المجموعة	الشركة وشركاتها التابعة.
مدير الاكتتاب	شركة الأهلي المالية.
مدير سجل اكتتاب المؤسسات	شركة الأهلي المالية.
المركز الرئيسي	المكتب الذي تتواجد به الإدارة التنفيذية للشركة وموظفو الإدارة ويقع مقرها في برج رتال، ٨٨٠٠ شارع الملك فيصل، حي الروابي، الخبر ٣١٩٥٢، ص.ب ١٤٤٨.
المساهم	أي مالك لأسهم في الشركة.
المساهمون الحاليون	المساهمون في الشركة والتي ترد أسماؤهم ونسب ملكيتهم في الجدول ٥-١ («**هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده**»).
المساهمون البائعون	المساهمون الذين ترد أسماؤهم ونسب ملكيتهم في الجدول ٥-١ («**هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده**») والذين سيقومون ببيع بعض أسهمهم في الطرح.
المستثمر الأجنبي المؤهل	مستثمر أجنبي مؤهل وفقا للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة. ويتم تقديم طلب التأهيل إلى مؤسسة السوق المالية لتقوم بتقييم الطلب وقبوله وفقا للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة.
المستثمر الاستراتيجي الأجنبي	شخص اعتباري أجنبي يهدف إلى تملك حصة استراتيجية في الشركات المدرجة وفقاً للتعليمات المنظمة لتملّك المستثمرين الاستراتيجيين الأجانب حصصاً استراتيجية في الشركات المدرجة. ويقصد بمصطلح «**حصة استراتيجية**» نسبة الملكية المباشرة في أسهم الشركة المدرجة، التي يهدف من خلالها إلى المساهمة في تعزيز الأداء المالي أو التشغيلي لهذه الشركة المدرجة.

المصطلح	التعريف
المستثمرون الأجانب	الأفراد غير الخليجيين المقيمين خارج المملكة والمؤسسات غير الخليجية المسجلة خارج المملكة، والذين لديهم حق الاستثمار بشكل غير مباشر للاستحواذ على المنافع الاقتصادية للأسهم المدرجة في السوق المالية عن طريق الدخول في اتفاقيات المبادلة (SWAPs) مع مؤسسات السوق المالية.
مستشار دراسة السوق	نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة.
المستشارون / المستشارين	مستشارو الشركة فيما يتعلق بالطرح، والذين تظهر أسماؤهم في الصفحات (و) و(ز) من هذه النشرة.
المستشار المالي	شركة الأهلي المالية.
المصدر	شركة رتال للتطوير العمراني.
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة	المعاملات المبرمة بين الشركة والأطراف ذات العلاقة، والمبينة في القسم ١٢-٨ من هذه النشرة («**المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة**»).
المعايير المحاسبية الدولية	مجموعة المعايير المحاسبية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.
المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS)	المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تضم المعايير الدولية بالإضافة إلى المتطلبات والإفصاحات الإضافية المطلوبة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وغيرها من المعايير والتصريحات التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تشمل المعايير والإصدارات الفنية المتعلقة بالمسائل التي لا تغطيها المعايير الدولية، مثل مسألة الزكاة.
المعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة (SOCPA)	المعايير المحاسبية المتعارف عليها عموماً في المملكة العربية السعودية والمعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.
المعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة	المعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة والمعايير والتصريحات التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.
منطقة الدمام الحضرية	المنطقة التي تشمل الخبر والظهران والدمام
المكتتب / المكتتبون	تشمل الفئات المشاركة والمكتتبين الأفراد.
المكتتبون الأفراد	الأشخاص السعوديون الطبيعيون، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي – حيث يحق لها أن تكتتب باسمها أو بأسماء أولادها القصر، وأي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساباً بنكيا. ويحق لهم فتح حساب استثماري لدى احدى الجهات المستلمة.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
المؤسسات المالية	البنوك وشركات الخدمات المالية.
المؤسسات المالية الأجنبية	المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة للتداول في أسهم الشركات السعودية وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة الصادرة عن الهيئة.
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المملكة العربية السعودية.
نسبة السعودة	النسبة المئوية من الموظفين في أي قوة عاملة ممن يسهمون في مستوى السعودة ضمن القوى العاملة لأي شركة، بما في ذلك المواطنين السعوديين والأشخاص المتزوجين من سعوديين، علما بأن بعض الفئات، مثل الموظفين السعوديين من ذوي الإعاقة، يمثلون وزناً أكبر عند احتساب مستوى السعودة.
نشرة الإصدار أو النشرة	هذه النشرة المعدّة من قبل الشركة والمتعلّقة بالطرح.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة الوارد ملخصه في القسم ١٢-١٤ («**ملخص النظام الأساسي**»).
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ، (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١م)، وتعديلاته.
نظام الشركات	نظام الشركات في المملكة العربية السعودية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م)، وتعديلاته.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٢٦/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٩/٢٧م)، وتعديلاته.
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المكتتبين الأفراد والفئات المشاركة (حسب مقتضى الحال) تعبئته للاكتتاب في أسهم الطرح.
نموذج طلب اكتتاب الأفراد	نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المكتتبين الأفراد تعبئته للاكتتاب في أسهم الطرح خلال فترة الطرح المخصصة لفئة الأفراد.
نموذج طلب أو استمارة طلب اكتتاب الفئات المشاركة	استمارة الطلب التي تستخدم من قبل الفئات المشاركة لتسجيل طلباتهم في أسهم الطرح خلال فترة بناء سجل الأوامر، ويشمل هذا المصطلح (حسب الحال) استمارة الطلب الإلحاقية عند تغيير النطاق السعري.
هـ	هجري.
الهيئة العامة للمنافسة	الهيئة العامة للمنافسة بالمملكة العربية السعودية والتي تنظم نظام المنافسة ولوائحه التنفيذية في المملكة.

المصطلح	التعريف
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية بالمملكة شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية أو موظف أو وكيل يفوض للقيام بأي وظيفة من وظائف الهيئة.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة.
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة.
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة.
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في المملكة.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة.
يوم عمل	أي يوم تكون فيها الجهات المستلمة مفتوحة للعمل في المملكة (باستثناء يومي الجمعة والسبت وأي إجازات رسمية).

٢- عوامل المخاطرة

يتعين على المستثمرين المحتملين، قبل أن يقرروا الاستثمار في أسهم الطرح، دراسة جميع المعلومات المشمولة في هذه النشرة بعناية، وبوجهٍ خاص عوامل المخاطرة الواردة أدناه. وقد لا تشتمل عوامل المخاطرة الموضحة أدناه على جميع المخاطر التي قد تواجهها الشركة، فقد تكون هناك مخاطر إضافية غير معلومة للشركة في الوقت الراهن، أو قد يتم اعتبارها غير جوهرية إلا أنها قد تؤثر على عمليات الشركة.

وقد تتأثر أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية بشكلٍ سلبي وجوهري إذا حدثت – أو أصبحت جوهرية – أيٌّ من المخاطر المشار إليها أدناه، أو أية مخاطر أخرى لم يحددها أعضاء مجلس الإدارة، أو التي تعتبر غير جوهرية في الوقت الراهن. ونتيجة لهذه المخاطر أو غيرها، فإن الأحداث والظروف المتوقعة في المستقبل والتي تم عرضها في هذه النشرة قد لا تحدث بالطريقة التي تتوقعها الشركة و/ أو أعضاء مجلس الإدارة، أو قد لا تحدث على الإطلاق. بالتالي، ينبغي على المستثمرين النظر في جميع الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة في ضوء هذا التفسير وعدم الاعتماد على تلك الإفادات دون التحقق منها (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة قسم («**التوقعات والبيانات المستقبلية**») في الصفحة (ج)، وقسم ١١- («**الإقرارات**»)، وقسم ١٦- («**تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج**»).

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه، على حد علمهم واعتقادهم، لا توجد أي مخاطر جوهرية بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم والتي قد يؤثر عدم إفصاحها على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، حتى تاريخ هذه النشرة.

إن الاستثمار في أسهم الطرح لا يناسب إلا المستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا هذا الاستثمار، والذين تتوفر لديهم موارد كافية لتحمل أية خسارة قد تنتج عن هذا الاستثمار. ويجب على أي مستثمرٍ محتمل، إن كان لديه أية شكوك بخصوص الإجراءات التي عليه اتخاذها، أن يستشير مستشاراً مالياً مرخصاً له من قبل الهيئة طالباً منه المشورة فيما يخص أي استثمارٍ في أسهم الطرح.

إن المخاطر الواردة أدناه قد ذكرت بترتيبٍ لا يعكس أهميتها أو الأثر المتوقع لها على الشركة. كما قد تحدث مخاطر أخرى للشركة غير معلومة أو تلك التي تعتبرها الشركة غير جوهرية في الوقت الراهن ويكون لها نفس الآثار أو العواقب الواردة في هذه النشرة. وعليه، فإن المخاطر المبينة في هذا القسم ٢- («**عوامل المخاطرة**») أو في أي قسم آخر من هذه النشرة قد: (أ) لا تشمل جميع المخاطر التي قد تؤثر على الشركة أو على عملياتها أو أنشطتها أو أصولها أو الأسواق التي تعمل فيها؛ و/ أو (ب) لا تشمل جميع المخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في أسهم الطرح.

٢-١ المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة

٢-١-١ المخاطر المرتبطة بزيادة تركيز الإيرادات في العقود المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

أنشأت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان برنامج سكني في عام ٢٠١٧م، الذي يقدم العديد من الحلول السكنية المتنوعة والتي تمكن المواطنين المسجلين في قوائم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من اختيار نوع السكن المناسب لهم من خلال خطوات سهلة وبسيطة، ويهدف البرنامج إلى رفع نسبة التملك للمواطنين وتحسين تجربة المستفيد لامتلاك البيت الأول بالإضافة إلى توفير حلول سكنية وتمويلية تتلاءم مع احتياجات المواطنين. كما أنشأت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان برنامج وافي في عام ٢٠١٧م، الذي يهدف لتنظيم نشاط بيع وتأجير الوحدات العقارية مهما كان غرضها أو أسلوب تطويرها قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء، ويلزم البرنامج المطورين العقاريين بالتنفيذ وفق الخطة الزمنية لكل مشروع حسب النماذج والمواصفات المعتمدة. تتكون معظم المشاريع في إطار هذه البرامج من وحدات سكنية متاحة لعملية المناقصة لجميع المطورين العقاريين المرخصين في المملكة العربية السعودية.

وجدت الشركة فرصة وفقًا للمستويات الحالية لنسب ملكية المنازل والوحدات السكنية المقدر تسليمها من خلال هذين البرنامجين كل عام. منذ إنشاءهما في عام ٢٠١٧م، حيث قامت الشركة باستخدامهم كمنفذ للمبيعات من خلالها، كما قامت الشركة ببيع مشاريع سكنية على سبيل المثال نساج تاون ١ نساج تاون ٢ مما أدى إلى زيادة تركيز الإيرادات في العقود المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. وكما لدى الشركة استراتيجية لتنويع الإيرادات بمشاريع اخرى غير متعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

بلغت الإيرادات المتأتية من العقود المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والشركة الوطنية للإسكان في السنوات المالية المنتهية ما نسبته ٢٩٪ و٥٣٪ و٦٥٪ و٨٩,١٪، على التوالي، كما في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م من إيرادات الشركة. ليس هناك ما يضمن استمرارية حصول الشركة على عقود تطوير جديدة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وليس هناك ضمان لاستمرارية البرامج المقدمة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان التي تدعم الإسكان لمواطنين المملكة العربية السعودية. وفي حال حصول أي تغير سلبي في هذه البرامج، فإن ذلك سيؤثر على الطلب على الوحدات السكنية المقدمة مما سيكون له تأثير سلبي أو جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة

تقع جميع عقارات الشركة في المملكة العربية السعودية. ومع تزايد عدد المشاريع العقارية الجارية وفي صدد الإنجاز، فقد يتجاوز عدد العقارات السكنية والمساحات التجارية المتوفرة في المملكة مستوى الطلب على تلك العقارات والمساحات، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تشبّع السوق. وفي حال تشبّع سوق العقارات في المملكة أو انخفاض الطلب فيه على العقارات السكنية والتجارية أو هبوطه دون مستواه المتوقع، فقد تضطر الشركة إلى بيع وحداتها السكنية أو تأجير وحداتها التجارية بأسعار مخفضة أو بيعها بخسارة، وقد لا تتمكن من بيعها على الإطلاق. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية والتجارية التي تبيعها الشركة بالتقلبات الاقتصادية الخارجة عن سيطرتها، مثل إمكانية الحصول على الائتمان الإسكاني، وأسعار الفائدة السائدة، ومعدلات البطالة، ومستوى الأجور، ومعدلات الضرائب، وتكاليف المنافع، وإلغاء الدعم المقدم من حكومة المملكة إلغاءً جزئياً أو كلياً.

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

وليس هناك ما يضمن إتمام مبيعات الشركة غير المسلّمة أو وجود مستوى طلب كافٍ في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية لاستيعاب جميع الوحدات السكنية والتجارية التي ستقوم الشركة بتسليمها بالأسعار المتوقعة من قبل الشركة، أو أنّها ستسلّم أيّ عقارات على الإطلاق.

ونظرًا لكون جميع إيرادات الشركة تقريباً مستمدة من بيع الوحدات السكنية وتأجير المساحات التجارية في المملكة، فإن أي تغيّر سلبي يطرأ على مستوى الطلب للأسباب الموضحة أعلاه أو غيرها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بتطوير مشاريع الشركة

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

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

- تأخر الحصول على جميع التراخيص والتصاريح والموافقات وغيرها مما هو مطلوب لإجراء أعمال تقسيم المناطق واستخدام الأراضي والبناء والتطوير والإشغال، أو رفض طلب الحصول على أيٍ منها (وقد يشمل ذلك وجود أطر تنظيمية جديدة).
- وقوع مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة.
- عدم قدرة الشركة على الحصول على ترتيبات التمويل اللازمة بشروط مقبولة، أو عدم حصولها على أي ترتيبات تمويل إطلاقا، وعدم قدرتها على تمويل أعمال الإنشاء والتحسينات الرأسمالية وتقديم أي ضمانات حسن أداء مستقبلية ضرورية، يجوز أن تُطلب خلال مرحلة البناء؛
- تخلّف المقاولين الرئيسيين عن السداد للمقاولين الفرعيين أو إفلاسهم أو إعسارهم.
- عدم توفر البنية التحتية الداعمة لأسباب تشمل عدم توفير الأطراف الثالثة المرافق ووسائل النقل وغيرها مما هو ضروري أو مستحسن لتشغيل المشروع بنجاح.
- ظهور عيوب في أعمال التصميم أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقًا لمواصفات التصميم.
- وجود نقص أو خلل في المواد و/ أو المعدات، ونقص العمالة، ونقص المستلزمات الأخرى و/ أو نشوء نزاعات مع المقاولين أو المقاولين من الباطن.
- توفر الأراضي في مواقع مناسبة لقيام مشاريع الشركة فيها.
- زيادة تكلفة مواد البناء (على سبيل المثال المواد الخام مثل الصلب والسلع الأخرى الشائع استخدامها في مجال أعمال البناء) والطاقة ومعدات البناء (وتشمل على وجه الخصوص الرافعات) والعمالة والمستلزمات الضرورية الأخرى، نتيجة ارتفاع أسعار السلع أو التضخم أو غير ذلك.
- وجود نقص في مديري المشاريع والمقاولين والمتخصصين في البناء الموظفين لدى الشركة ولدى الغير والقائمين على ضمان تسليم المشاريع المخطط لها في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية.
- وقوع إضرابات وتوقف العمل وغيرها من النزاعات أو الإضرابات العمالية التي تؤثر على مشاريع الشركة أو مقاوليها أو مقاوليها من الباطن أو مورديها.

- عدم تقيّد المقاولين بالجداول الزمنية المتفق عليها، لا سيما فيما يتّصل بالتطورات الأكثر تعقيدًا أو التي تنطوي على تحديات تقنية (كتلك الناتجة عن الحجم أو الارتفاع أو التصميم المعقد لمبنى معيّن).
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث وأحداث القوة القاهرة وتغيّر في الأولويات الحكومية.
- زيادة مستوى عرض المنافسين للعقارات أثناء بناء بعض المشاريع.
- تغيّر اتجاهات الطلب لأسباب منها تغيّر تفضيلات المشترين أو الانتكاس الاقتصادي أو تغيّر البيئة المحيطة بالمشروع، بما في ذلك تغيّر موقع أو طريقة تشغيل مراكز النقل أو الكثافة السكانية أو غيرها.

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

٢-١-٤ المخاطر المتعلقة بآلية البيع على الخارطة التي تعتمدها الشركة

تبيع الشركة في المقام الأول ما تمثل نسبة ٢٩٪ ، و٥٣٪، و٦٥٪، و ٩١٪ من وحداتها السكنية «**على الخارطة**» أو خلال المراحل الأولى من بنائها من إجمالي المبيعات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، وللفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، على التوالي. ويعتمد إكمال مشروع معين على عدد من العوامل، منها ظروف الاقتصاد الكلي، وتسليم مقاولي الشركة والمقاولين من الباطن في الوقت المناسب، وعدم وقوع أي حدث من أحداث القوة القاهرة وفي حال تأخر أو إلغاء مشروع ينطوي على التزامات ما قبل البيع من طرف العملاء، قد يلجأ حينها العملاء إلى رفع دعاوى مدنية ضد الشركة. كما يحق للعملاء المطالبة بالتعويض من الشركة في حال تعثر الشركة في تسليم وحدة سكنية أو تجارية تم بيعها، حتى في حال عدم النص على ذلك في عقودهم المبرمة مع الشركة و/ أو المطالبة بسداد الأموال المدفوعة.

وتنص اتفاقية الشراكة التي أبرمتها الشركة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لمشروع نساج تاون الخبر ومشروع أيالا النخيل على أنه في حال كانت مبالغ البيع على الخارطة المُستلمة لا تكفي لتمكين الشركة من إنجاز أعمال بناء المشروع ذي الصلة، تلتزم حينها الشركة باتخاذ جميع الخطوات اللازمة لإكمال المشروع قبل التاريخ المحدد لإتمام الأعمال.

وإضافة إلى ذلك تضمّ حوالي عشرون بالمائة (٢٠٪) من المشاريع السكنية للشركة على مشاريع سكنية متعددة الاستخدامات، والتي تجمع بين الوحدات السكنية والتجارية مع أماكن البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه. ولكن في حال تأخير أو إلغاء أو تغيير أجزاء كبيرة من تلك المرافق، قد لا يتمكن العملاء الذين اشتروا وحدات سكنية من الاستمتاع بالخدمات أو البيئة العامة التي يتوقعونها عند إطلاق المشروع في الأصل. وقد يترتب على إلغاء أو تأخير إكمال المشروع أو جزء منه أثر سلبي على سمعة الشركة وقدرتها على جذب عملاء في المستقبل.

وقد يترتب على أي من العوامل السابقة أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٥ المخاطر المتعلقة بتوافر التمويل للعملاء

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

٢-١-٦ المخاطر المتعلقة بأثر التنافس الشديد في القطاع الذي تعمل فيه الشركة

يُعد قطاع العقارات في المملكة، وعلى وجه الخصوص، تطوير المشاريع العقارية السكنية والتجارية في المملكة، مجالاً شديد التنافس، وتتوقع الشركة لتلك المنافسة أن تزداد وتشتدّ في المستقبل. تواجه الشركة منافسة من المطورين المحليين للمشاريع العقارية في الأماكن التي تعمل فيها الشركة حاليًا والتي قد تطور فيها مشاريع جديدة في المستقبل. وقد تؤثر المنافسة على قدرة الشركة على بيع وحداتها السكنية بالأسعار المتوقعة. فقد يقوم منافسو الشركة بتخفيض أسعار الوحدات المطورة المماثلة، الأمر الذي قد يدفع الشركة إلى تخفيض أسعارها. كما يمكن أن تقرر حكومة المملكة دعم المشاركين الجدد في السوق أو شركات تطوير العقارات الأخرى لتنفيذ استراتيجيتها العامة للتنمية، الأمر الذي من شأنه زيادة المنافسة. وتواجه الشركة خطر توقع المنافسين لبعض الفرص الاستثمارية المحتملة واغتنامها قبل الشركة. وقد تؤدي زيادة المنافسة إلى ارتفاع التكاليف التي تتكبدها الشركة على التمويل والمواد والمقاولين من الباطن. وقد يتمتع بعض منافسي الشركة بموارد مالية أو فنية أو تسويقية أو موارد أخرى تفوق ما لدى الشركة، ومن ذلك المنافسين الذين يتفوقون على الشركة بحجم وجودة أراضيهم، وبالتالي قد يكونون أكثر قدرة على تحمل التكاليف المتزايدة والتنافس السعري والتقلبات. وقد يكون لأي فائض في العرض أو منافسة في سوق الشركة أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

وحيث أن سوق تطوير العقارات موزعة على عدة مطورين، فقد يندمج عدة مطوري العقارات مع بعضهم البعض لتحقيق وفورات نطاق الإنتاج الكبير، وإذا وقع الاندماج في سوق العقارات السعودية، فسوف تواجه الشركة خطر العمل في سوق أكثر تنافسية وقد لا تتمكن الشركة من التنافس بفعالية مع المنافسين الحاليين والمستقبليين. وستؤدي التغييرات في البيئة التنافسية إلى انخفاض هوامش ربحها وتتسبب في خسارة الشركة حصتها السوقية أو خفضها، الأمر الذي سيكون له بدوره أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٧ المخاطر المتعلقة بأثر ازدياد المصاريف التشغيلية لأعمال الشركة

قد تزداد مصاريف الشركة التشغيلية نتيجة لمجموعة من العوامل (لمزيدٍ من التفاصيل حول الأداء المالي والتشغيلي للشركة، يرجى مراجعة القسم ٦- («**مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات**»)، بما فيها – على سبيل المثال لا الحصر – زيادة تكاليف المقاولين، وتكاليف المواد الخام المستخدمة في مجال البناء، وأسعار السلع الأساسية، وتكاليف إسناد الخدمات إلى مقدمي خدمات خارجيين، وتكاليف العمالة، وتكاليف استهلاك الوقود والمياه والكهرباء، وتكاليف الإصلاح والصيانة، وأقساط التأمين، والتكاليف المتعلقة بزيادة إيجارات المساحات المكتبية أو صالات العرض المؤجرة من قبل الشركة. وتجدر الإشارة إلى أن أسعار الوقود والمياه والكهرباء قد ارتفعت في السنوات الماضية. كما قد تؤدي أي زيادة في متطلبات سعودة الوظائف بالشركة إلى زيادة مصاريف الشركة التشغيلية (يرجى مراجعة القسم ٢-٣-٢ («**المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة ومتطلبات نظام العمل الأخرى**»). وقد بلغت المصاريف التشغيلية للشركة نسبة ٨٥,٣٪ و٨٣,٠٪ و٧٨,٨٪ و٧٦,٣٪ من إجمالي إيرادات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على التوالي. وسوف يترتب على أية زيادة في المصاريف التشغيلية للشركة انخفاض في تدفقاتها النقدية وهامش ربحها والمبالغ المتاحة لتشغيل مشاريعها الحالية ولأي توسع مستقبلي. وهذا بدوره سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٨ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على التعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة

لدى الشركة علاقات تجارية مستمرة ووثيقة مع مجموعة متنوعة من الأطراف ذات العلاقة، وتُعتبر هذه العلاقات أحد الملامح الرئيسية لنموذج أعمال الشركة. قد أبرمت الشركة عددًا من العقود مع أطراف ذات علاقة لتطوير الأراضي وتصميم مشاريعها. وتخضع جميع العقود المبرمة بين الشركة والأطراف ذات العلاقة بعد تاريخ اعتماد سياسة تعارض المصالح لمعايير تلك السياسة (لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٦ («**تعارض المصالح**»). ونظراً لاعتماد نجاح الشركة المستقبلي على تعاملاتها مع الأطراف ذات العلاقة، فقد يترتب على انتهائها أو إنهائها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٩ المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة

تربط الشركة علاقات تجارية مستمرة مع مجموعة متنوعة من الأطراف ذات العلاقة. وكما بتاريخ هذه النشرة، توجد لدى الشركة سبعة عشر(١٧) تعاملات سارية مع الأطراف ذات العلاقة. وقد تمت الموافقة على كل تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م) والجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٨م) والجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٠٩م) والجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٤م). ومثلت قيمة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ٢٦,٦٥٦,٠٢٦ ريال سعودي، و١٠,٩٣٢,٢٦٤ ريال سعودي، و٨,١٤٦,٢٤٠ ريال سعودي، و٥,٦٢٢,٢٦٦ ريال سعودي، وهو ما يمثل نسبة ٥٪، و٢٪، و١٪، و٠,٣٥٪ من إجمالي الموجودات، كما في الفترة المنتهية في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، وللفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م، على التوالي. وقد مثلت قيمة مستحقات الأطراف ذات العلاقة ١٨٥,٥١٠,٢٢٨ ريال سعودي و٩٨,٧٥٦,٦٦١ ريال سعودي، و١٢٣,٩٥٩,٧٣٤ ريال سعودي، و١٥٨,٦٤٩,٧٨٢ ريال سعودي، وهو ما يمثل نسبة ٤٨٪، و٣٠٪، و١٩٪، و١٥,٦٪ من إجمالي المطلوبات، كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، وللفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م، على التوالي. وللحصول على ملخص حول المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة، يرجى الاطلاع على القسم ١٢-٨ («**المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة**»).

وكما في تاريخ هذه النشرة، إن جميع تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة الحالية تمت على أسس تجارية بحتة، ولكن قد سبق في الماضي الاتفاق بين الشركة والأطراف ذات العلاقة على إبرام عدد من الشروط التعاقدية دون أن يكون ذلك على أسس تجارية بحتة أو دون أن تكون هناك عقود رسمية لتلك المعاملات، حيث كان لدى الشركة خمسة (٥) معاملات ليست على أسس تجارية بحتة مع الأطراف ذات العلاقة وهم عبدالله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان، وعبداللطيف بن علي الفوزان، وشركة الوسم المتحدة، وشركة أراك وشركاه للاستشارات الهندسية، وشركة الفوزان القابضة، وتمثلت في دفع الشركة مصاريف نيابة عن الأطراف ذات العلاقة، وتقديم خدمات المقاولات، وتمويل الأطراف ذات العلاقة، والحصول على تمويل من الأطراف ذات العلاقة. وكما تجدر الإشارة إلى أنه اعتمدت الشركة في الماضي على تسهيلات ائتمانية متجددة مقدمة من شركة الفوزان القابضة بحد أقصى قيمته ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتمويل احتياجات الشركة من السيولة لتلبية متطلبات العمليات التشغيلية ورأس المال العامل. وقد اتخذت الشركة جميع الإجراءات لإنهاء تلك العقود والمعاملات وتم تسوية جميع المبالغ المستحقة وفقاً لتلك العقود والمعاملات. وقد يترتب عن إبرام الشركة عقودًا مع أي من الأطراف ذات العلاقة على أسس لا تكون تجارية بحتة و/ أو في حال حلّت عنها منافع غير مستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة بالشركة، قد يترتب عن ذلك أثر سلبي على التكاليف التي تتكبدها الشركة وعلى إيراداتها، الأمر الذي من شأنه أن يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

إضافة إلى ذلك، وطبقاً لنص المادة ٧١ من نظام الشركات، فسوف يتوجب عرض أي تعاملات يكون لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة فيها على الجمعية العامة ليتم الموافقة عليها. ويحظر على أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة و/ أو مساهم له مصلحة في تلك التعاملات (مثل المساهم الذي يمثله أحد الأعضاء في مجلس الإدارة) الاشتراك في المداولات المتعلقة بالموافقة عليها. إن القيود المفروضة على التصويت والمطبقة على موافقات الجمعية العامة بموجب المادة ٧١ من نظام الشركات، لا تتيح لأي مساهم حالي بأن يصوت على القرارات ذات علاقة في الجمعية العامة.

وهناك خطر يتمثل في عدم موافقة مجلس الإدارة أو الجمعية العامة للشركة على تلك التعاملات، وفي هذه الحالة يجب على عضو مجلس الإدارة الذي يعتبر صاحب المصلحة في تلك المعاملة أن يقدم استقالته أو أن يتخذ إجراءات تضمن أنه لم يعد لديه أي مصلحة (على سبيل المثال بإنهاء العقد المعني أو التنازل عن الحقوق الناشئة عن المصلحة المذكورة). ونظراً لاعتماد الشركة بشكلٍ كبير على تعاملاتها مع الأطراف ذات العلاقة، فقد يترتب على إنهائها أثر سلبي وجوهري على ربحية الشركة، وبالتالي على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٠ المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة

يجب على الشركة الحصول والمحافظة على تصاريح وتراخيص وموافقات من عدد من الجهات الحكومية لتمكنها من القيام بأعمالها وأنشطتها التجارية. وتشمل هذه التصاريح والتراخيص والموافقات المتعلقة بتشغيل أعمال الشركة والشركات التابعة لها، على سبيل المثال لا الحصر، التراخيص الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، وشهادات التسجيل التجاري للشركة والشركات التابعة لها الصادرة عن وزارة التجارة والاستثمار، والتراخيص التجارية الصادرة من مختلف البلديات، وشهادة إتمام بناء صادرة عن أحد الأمانات، وشهادة الدفاع المدني، وشهادات العضوية بالغرف التجارية ذات الصلة، وشهادات تسجيل العلامات، وشهادات السعودة، والشهادات الصادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية. يعتمد إصدار كل موافقة على استيفاء شروط معينة، حيث يتطلّب الحصول على شهادات إتمام البناء الصادرة عن أحد الأمانات للمشاريع الجديدة بيان ما إذا تمّ بناء الموجودات المعنية وفقًا للمتطلبات المنصوص عليها في تصريح البناء ذي الصلة. وقد تخضع الموجودات التي تم إنشاؤها بما يخالف الشروط أو المعايير المنصوص عليها في ترخيص البناء لمجموعة من العقوبات، منها فرض الغرامات أو في أسوأ الحالات إغلاق تلك الموجودات أو هدمها. ولمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم ١٢-٥ («**الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية**»).

كما في تاريخ هذه النشرة، لم تحصل فروع شركة تدبير المحدودة على ثلاثة تراخيص من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وثلاثة تصاريح من الدفاع المدني. بالإضافة إلى ذلك لم تحصل شركة رمال الخبر العقارية على رخصة من الغرفة التجارية. وقد تواجه الشركة مشاكل في الحصول على هذه التصاريح والشهادات والموافقات الحكومية الأخرى أو في استيفاء شروط للحصول على هذه التصاريح والشهادات والموافقات الأخرى، وقد يتعذّر على الشركة الامتثال للأنظمة واللوائح والسياسات الجديدة التي قد تدخل حيز التنفيذ من وقت لآخر فيما يتعلق بقطاع العقارات بشكل عام أو العمليات الخاصة لمنح الموافقات.

وتخضع معظم التراخيص الحالية للشركة لشروطٍ قد يتم بموجبها تعليق تلك التراخيص أو إلغاؤها في حال عدم وفاء وتقيّد الشركة بتلك الشروط الموضوعة. وفضلاً عن ذلك، فليس هناك أي ضمان بأن تتمكن الشركة من الحصول على موافقة الجهة المعنية عند سعيها لتجديد أيّ ترخيص أو تعديله، أو أن هذه الجهة، في حال موافقتها على التجديد، لن تفرض شروطاً من شأنها أن تؤثر سلباً على أداء الشركة.

وإذا تعذّر على الشركة أو الشركات التابعة الحصول على أي ترخيصٍ ضروري لأعمالها أو في تجديد مثل هذه التراخيص، أو إذا انتهت صلاحية تراخيصها أو جرى تعليقها، أو إذا تم تجديد أيٍّ من تلك التراخيص بموجب شروطٍ غير ملائمة للشركة، أو إذا تعذر على الشركة الحصول على تراخيصٍ إضافيةٍ لازمةٍ في المستقبل، فسوف يتعين على الشركة التوقف عن ممارسة أعمالها كلياً أو جزئياً، أو قد تفرض عليها الهيئات الحكومية المختصة غرامات، الأمر الذي قد يعرقل عمليات الشركة أو يعطلها، ويتسبب في تكبدها تكاليف إضافية، ويؤثر بشكلٍ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١١ المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة التي تكون الشركة طرفاً فيها

الشركة معرضة لمخاطر تتعلق بمشاريعها المشتركة التي قد تكون طرفاً فيها، حيث سبق وأن قامت الشركة وشركة مجموعة معمار الهندسية ومكتب أراك للاستشارات الهندسية المعمارية بتأسيس معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية في تاريخ ١٤٤٠/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٤/١٦م)، لتقديم خدمات التصميم الهندسي في المملكة. ويعد التعاون والاتفاق بين شركاء هذا المشروع المشترك ضرورياً لتسهيل عملياتها وضمان النجاح المالي لأعمالها ومشاريعها. ولكن قد لا تتوافق المصالح والأهداف الاقتصادية والتجارية الخاصة بشركاء معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية مع أهداف الشركة، وقد يتعذّر عليهم أو قد لا يكونون على استعداد للوفاء بالتزاماتهم بموجب المشاريع المشتركة ذي الصلة أو الاتفاقيات الأخرى، وقد يواجهون صعوبات مالية أو غيرها من الصعوبات. كما قد تنشأ مستقبلاً خلافات بين الشركة والشركاء الآخرين في المشروع المشترك، مما قد يكون له أثر سلبي على أعمال المشروع. وقد يتعذّر كذلك على الشركة التحكم في آلية اتخاذ القرارات في المشاريع المشتركة في حال عدم تعاون شركائها فيها، لا سيما حينما لا يكون للشركة حصة مسيطرة في المشروع المشترك. وبالتالي قد يفضي فشل المشروع المشترك أو سعي الشركاء فيه إلى إدخال تعديلات على ترتيبات المشروع المشترك، أو اتخاذهم إجراءات متعارضة مع مصالح الشركة، إلى أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

وسوف تعتمد قدرة الشركة على التوسع في المستقبل على وجود شركاء في المشاريع المشتركة يكونون مناسبين ومستعدين للعمل مع الشركة، تحديداً الشركاء ذوي الموارد والخبرات رفيعة المستوى، وعلى قدرة الشركة على إكمال المعاملات ذات الصلة، وعلى توفر تمويل بشروط مقبولة تجاريًا. ليس هناك ما يضمن أن تنجح الشركة في تأسيس أي مشاريع مشتركة مستقبلية أو أنّها ستكون مربحة بمجرد تأسيسها، وقد لا تتمكن الشركة من استرداد استثماراتها الأولية التي بذلتها في مشروع مشترك في حال عدم نجاحه. كما أنّ عدم قدرة الشركة على استغلال الفرص المتعلقة بالمشاريع المشتركة قد يفقدها قدرة الحصول على أراض عالية الجودة قد يحصل عليها منافسوها لتطويرها، أو قد ينتج على الشركة تكبّد نفقات رأسمالية ضخمة للحصول عليها في المستقبل. وقد يؤدي أي من هذه العوامل متفرقة أو مجتمعة إلى تدني جودة أعمال البناء، والتأخر في تسليم المشروع، والتأثير على سمعة الشركة، وارتفاع النفقات الرأسمالية وتكاليف التمويل، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٢ المخاطر المتعلقة باستخدام الشركة للمقاولين ومقدمي الخدمات الخارجيين

تستعين الشركة بمقاولين خارجيين ومقاولين من الباطن لتنفيذ بعض أنشطة البناء المرتبطة بمشاريعها. وبالرغم من قدرة الشركة سابقاً على الاستعانة بمقاولين ذوي خبرة، إلّا أنّه ليس هناك ما يضمن استمرار قدرتها تلك مستقبلاً، وليس هناك مايضمن عدم ارتفاع تكاليف تعيين مقاولين ذوي خبرة نتيجة ارتفاع المنافسة على خدماتهم، لا سيما وأن أعمال التطوير العقارية التي تضطلع بها الشركة تُعد من الأعمال المعقدة. وتستعين الشركة كذلك بالعديد من المقاولين من الباطن المختصين لاستكمال مشاريعها وفق معاييرها العالية. وعليه ليس هناك ما يضمن أن ترقى جودة أعمال إنشاء المشاريع المستقبلية للشركة لجودة مشاريعها المنجزة والجارية. وقد يكون لأي تباين في جودة الأعمال الإنشائية بين المشاريع أثر سلبي على العلامة التجارية الخاصة بالشركة وأثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

عادةً ما يقدّم مقاولوا الشركة ضمان للأعمال مدته بين عشر (١٠) سنوات وخمس عشرة (١٥) سنة على الأعمال الأساسية للوحدات، ويظلون مسؤولين عن أي عيوب هيكلية لمدة عشر (١٠) سنوات. وعادةً ما تقدم الشركة بدورها لعملائها في معاملات البيع على الخارطة ضماناً للأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال المقاولة داخل الوحدة السكنية مدته سنة واحدة (١) وتظل مسؤولية المقاول عن أي عيوب هيكلية لمدة لا تقل عن عشر (١٠) سنوات. وفي حال تقصير المقاول في الوفاء بضماناته أو مسؤولياته المتعلقة بتصحيح أي عيوب تصنيع أو عيوب هيكلية تم اكتشافها خلال الفترة ذات الصلة، فقد لا تتمكن الشركة من إيجاد مقاول آخر ذي مؤهلات مناسبة لتصحيح العيوب في الوقت المناسب أو قد يتعذّر عليها إيجاد مقاول آخر على الإطلاق، وقد لا تتمكن من استرداد تكاليف أي إصلاحات تجريها من المقاول المقصّر. كما قد تتأثر سمعة الشركة سلباً إذا واجه عدد كبير من العملاء عيوب تصنيع أو عيوبا هيكلية، ولم يتم تصحيحها في الوقت المناسب وبطريقة مرضية، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

وإضافة إلى ما تقدّم، فإنّه إذا قصّر أحد مقاولي أو مقدمي الخدمات للشركة بالوفاء بأحكام ترتيباته المبرمة مع الشركة لأي سبب كان، ومن ذلك الإفلاس أو الإعسار، أو في حال تدهور علاقة الشركة به، فقد لا تتمكن الشركة من إيجاد مقاول بديل يتمتع بالخبرات المطلوبة فور حدوث ذلك أو الاتفاق على شروط مماثلة إذا وجدت أي بديل على الإطلاق. كما قد يحتاج أي مقاول أو مقدّم خدمات جديد إلى وقت للاطلاع على المشروع القائم، مما يزيد مدة تأخير استكمال المشروع. وقد يلزم بعض المتعاقدين الحصول على تراخيص أو تصاريح للعمل لحساب الشركة وليس هناك ما يضمن إمكانية العثور على مقاول لاحق في الوقت المناسب يحمل الموافقات والتراخيص المطلوبة. وقد يؤدي وقوع أي من هذه الأحداث إلى آثار سلبية على قدرة الشركة على إتمام المشروع المعني (المشاريع المعنية)، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة بتقصير عملاء الشركة في سداد أقساط الوحدات السكنية

تقوم الشركة ببيع وحدات سكنية على الخارطة تتعلق بمشاريعها. وعند شراء إحدى الوحدات، يوافق العميل تعاقدياً على أن يسدد للشركة سعر الشراء على أقساط طبقاً لجدول سداد متفق عليه مسبقاً. وتبدأ الشركة في أعمال البناء الرئيسية على مشاريع لا تشارك فيها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لدى تسلمها دفعات أولية كافية، وتستخدم الشركة المبالغ النقدية المحصلة لتغطية تكاليف المرحلة المبدئية من البناء. وتبدأ الشركة أعمال البناء الرئيسية في المشاريع التي تشارك فيها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بمجرد بيعها لجميع الوحدات التي تتألف منها هذه المشاريع. وبعد ذلك، تستخدم أقساط سعر الشراء في تمويل أعمال إنشاء المشروع. وإذا حدث، بسبب تدني الظروف الاقتصادية، أو التراجع في قيمة العقارات، أو لأي سبب آخر، أن تقصير جزء كبير من العملاء في سداد الأقساط التالية في أية مرحلة من مراحل بناء المشروع، فسوف تكون الشركة مطالبة بالسعي لتحصيل المبالغ المستحقة، الأمر الذي قد يكون مكلفاً ومهدراً للوقت. وإذا لم تنجح الشركة وعجزت عن الحصول على المبالغ ذات الصلة، فقد يؤثر ذلك سلباً على إتمام المشروع، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٤ المخاطر المتعلقة بالعقود الجوهرية الخاصة بالشركة، بما في ذلك اتفاقيات مشاريع البناء التي تبرمها

إنّ الشركة طرف في عدد من الاتفاقيات الجوهرية، بما في ذلك اتفاقيات مشاريع البناء، واتفاقيات مشاريع البناء من الباطن، واتفاقيات الشراكة، والتي ينصّ بعضها على أحكام تكون صارمة على الشركة أو غير مؤاتيه لها. فمثلاً لا يحق للشركة في حالة الإنهاء المبكر لاتفاقية بناء مشروع نساج تاون ٢ أو اتفاقية البناء من الباطن لمشروع نساج تاون الرياض، الحصول على تعويض عن الأعمال التي جرى تنفيذها بالفعل في حال تمّ إنهاء الاتفاقية قبل إنجاز تلك المشاريع. وتجدر الإشارة إلى أنه يحق للشركة استخدام أموال المشترين المودعة في حساب الضمان لبناء مشروع نساج تاون ٢، ولكن في حالة عدم تسليم الشركة للوحدات السكنية المكتملة بحلول تاريخ الإنجاز المتفق عليه (سواء بسبب التقصير أو لأي سبب آخر)، فإن نموذج عقد البيع المفروض لجميع عمليات البيع على الخارطة ينص على أن يجب على الشركة إعادة جميع الأقساط المدفوعة من قبل المشترين. وقد يكون لذلك في حال وقوعه أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

وتجدر الإشارة إلى أن أغلبية مشاريع الشركة تحت الإنشاء هي عقود تطوير وبناء مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، حيث توفر وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان الأراضي للشركة وتكون الشركة مسؤولة عن إنشاء وبيع الوحدات السكنية، لذا تعتمد الشركة بشكل واضح على المبادرات الحكومية. وتقوم الشركة بتحصيل قيمة الأرض نيابة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ، و من المتوقع أن تقوم الشركة بتسوية المبلغ المتبقي بمجرد الانتهاء من بيع وتسليم جميع الفلل في مشروع نساج تاون ١ و نساج تاون ٢. وكما بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٣٠م وصلت المبالغ المتبقية عن قيمة اراضي هذه المشروعات ١٩٨,٤٨٣,٥٧٠ ريال سعودي.

إضافة إلى ذلك، تنصّ اتفاقيات الشراكة التي أبرمتها الشركة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لمشروع نساج تاون بالخبر ومشروع أيالا النخيل على أنه في حال كانت مبالغ البيع على الخارطة المُستلمة لا تكفي لتمكين الشركة من إنجاز أعمال بناء المشروع ذي الصلة، تلتزم حينها الشركة باتخاذ جميع الخطوات اللازمة لإكمال المشروع قبل التاريخ المحدد لإتمام الأعمال. وقد تتكبّد الشركة في مثل هذه الحالة تكاليف تمويل إضافية إذا لم يكتمل البيع على الخارطة بنجاح. وتعتمد اتفاقية البناء من الباطن لمشروع نساج تاون الرياض التي أبرمتها الشركة على سريان اتفاقية البناء الرئيسية المبرمة بين وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وطرف آخر، ولأن الشركة هي متعاقد معه من الباطن، ولم تحصل على اتفاقية البناء الرئيسية، فإنها غير قادرة على تقييم البنود التي يمكن على أساسها إنهاء اتفاقية البناء الرئيسية لأنها لم تكن طرفاً فيها. كما تنص اتفاقية البناء من الباطن لمشروع نساج تاون الرياض على التزام الشركة بدفع غرامة قدرها (٧٪) من قيمة الوحدة السكنية للعملاء في حالة تأخر تسليم الوحدة السكنية المعنية بسنة واحدة من التاريخ المحدد في عقد البيع. وإذا تأخرت الشركة عن تسليم الوحدة السكنية لأكثر من عام، فلن تقتصر غرامة التأخير على مبلغ قائم على نسبة مئوية وإنما سيتم احتسابها وفقًا للقيمة السوقية السائدة حينئذ، والتي تتّسم بالتقلّب ومن المحتمل أن تكون عالية القيمة. وسيكون لتكبّد الشركة لهذه الغرامات نتيجة تأخرها عن التسليم أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بحماية علامات تجارية معينة تعتمد عليها الشركة

قامت الشركة بتسجيل أحد عشر (١١) علامات تجارية في المملكة العربية السعودية، وهي علامات تعتمد عليها الشركة، وقد جرى بيان تفاصيل ذلك في القسم ١٢-١١-١ («**العلامات التجارية**»). وكما في تاريخ هذه النشرة، تقوم الشركة بإجراءات لتسجيل علامة تجارية لشركة تدبير العقارية المحدودة وشركة رمال الخبر العقارية. وفي حالة عجز الشركة عن تسجيل أو تجديد علاماتها التجارية، أو إذا اعترض طرف ثالث على تسجيل علامة تجارية، فإن ذلك سيؤثر على عمليات الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها. ويعتمد المركز التنافسي للشركة على قدرتها على الاستثمار في استخدام تلك العلامات التجارية وحماية حقوقها المتصلة بتلك العلامات التجارية في مواجهة أي استخدام غير قانوني لتلك العلامات التجارية من جانب الغير.

وفي حالة انتهاك حقوق الملكية الفكرية المتصلة بالعلامات التجارية للشركة، بما في ذلك ما يحدث بسبب أي استخدام غير مجاز، أو أي إخفاق في حماية تلك الحقوق من جانب السلطات المختصة طبقاً للوائح الدول المعنية، فقد تلجأ الشركة إلى رفع الدعاوى المكلفة وتكريس جهود موظفين فنيين وإداريين. وفضلاً عن ذلك، فقد يفضي أي نزاع إلى اضطرار الشركة للدخول في اتفاقيات امتياز أو ترخيص، الأمر الذي قد لا يكون متاحاً طبقاً لأحكام مقبولة لدى الشركة، أو مقبولة من حيث المبدأ لديها. وقد يكون لأي مما سلف ذكره أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٦ المخاطر المتعلقة بتفشي أمراض معدية أو أية مخاوف صحية خطيرة عامة، بما في ذلك الانتشار المستمر لوباء كوفيد-١٩

سوف يكون لتفشي بعض الأمراض المعدية، مثل الانسداد الرئوي الشرق أوسطي (MERS)، وإنش ١ إن١، وسارس، ومؤخراً فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) في الشرق الأوسط و/أو أماكن أخرى، أثر جوهري سلبي على اقتصاد المملكة والأعمال التجارية للشركة. ومنذ شهر ١٢ من عام ٢٠١٩م، تفشى كوفيد-١٩، في البداية في الصين، وبعد ذلك في جميع أنحاء العالم. وكوفيد -١٩ هو مرض مُعدٍ ينشأ بسبب فيروس شديد العدوى، ويسبب التهاباً تنفسياً وأعراضاً أخرى مثل ارتفاع درجة الحرارة والسعال وضيق التنفس.

وفي أعقاب تفشي كوفيد-١٩، قامت الحكومات في العديد من الدول بفرض قيود على السفر و/أو إجراءات حجر صحي إلزامية على المسافرين الدوليين، وفي العديد من الحالات، على المقيمين داخل المدن أو المناطق أو الأقاليم في دول معينة. وفرضت الحكومة السعودية مجموعة من الإجراءات لاحتواء الوباء في أعقاب تفشيه، وقد شمل أو يشمل ذلك، في أوقات مختلفة:

- إيقاف التأشيرات بشكل مؤقت بالنسبة لتأشيرات دخول السائحين الدينيين الأجانب، الذين يعتزمون زيارة مكة المكرمة والمدينة المنورة لأداء الحج والعمرة؛
- فرض حظر مؤقت على جميع راغبي الحج والعمرة من السعوديين والمقيميين ومنعهم من زيارة مكة المكرمة والمدينة المنورة؛
- إيقاف جميع الرحلات الجوية بشكل مؤقت (الدولية والداخلية)، وكذلك الحافلات بين المدن وخدمات التاكسي والقطارات؛
- الإيقاف المؤقت، حتى إشعار آخر، لرحلات السفر بين المناطق والمدن داخل المملكة العربية السعودية؛
- الإيقاف المؤقت للحضور في أماكن العمل في جميع الدوائر الحكومية، باستثناء القطاع الصحي والأمن والقطاعات العسكرية، وكذلك المركز الوطني للأمن السيبراني؛
- الإيقاف المؤقت لحضور الموظفين في أعمال القطاع الخاص، باستثناء القطاعات الحيوية مثل الصحة والغذاء؛
- فرض حظر تجوال كامل في جميع مدن المملكة حيث تتركز حالات الإصابة بالوباء، بما في ذلك مكة المكرمة والمدينة المنورة والرياض وجدة؛
- فرض قيود على الأوقات التي يُسمَح فيها بالقيام بأية أنشطة اقتصادية وتجارية؛
- إغلاق جميع الساحات العامة، باستثناء ما يُوجَه به رسمياً خلافاً لذلك (ويشمل ذلك مرافق التسلية ومراكز التسوق) في المملكة؛
- فرض حظر تجوال كلي أو جزئي في عدد من المدن والمناطق بالمملكة؛

وليس هناك من تأكيد على أن إجراءات احتواء الوباء المنوه عنها أعلاه ستكون فعالة في إيقاف أو كبح انتشار وباء كوفيد-١٩ في المملكة، في الحاضر أو المستقبل. وفضلاً عن ذلك، فإن إجراءات الاحتواء المنوه عنها أعلاه سيكون لها أثر سلبي وجوهري على الاقتصاد السعودي وعلى الثقة لدى المستثمرين والمشاريع لمدة يصعب التكهن بها. وسوف يؤدي ذلك، بدوره إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ونتيجة لتفشي كوفيد-١٩ في المملكة العربية السعودية وفي أماكن أخرى، تخضع الشركة أيضاً لمخاطر تتهدد استمرار أعمالها. وإضافة إلى ذلك، فإذا أصيب أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار مسؤوليها التنفيذيين، أو أي من موظفيها الآخرين، بفيروس كوفيد-١٩، فقد تضطر الشركة لإيقاف التشغيل مؤقتاً و/أو إخضاع الأفراد المصابين لحجر صحي، وهذا بدوره سيؤدي إلى تعطيل التشغيل العادي لأعمال الشركة. وقد يؤدي استمرار الإصابة بفيروس كوفيد-١٩ لفترة طويلة، وفي الحالات الشديدة، إلى إجبار الشركة على إيقاف عملياتها مؤقتاً. كما قامت الشركة بمنح المستأجرين للمحلات التجارية خصومات بلغت ١,٠ مليون ريال سعودي ومنحت شركة تدبير خصومات لعملائها بلغت ١,٠ مليون ريال سعودي وذلك خلال عام ٢٠٢٠م.

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

٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين

يعتمد نجاح الشركة على الخدمة والأداء المستمرين من جانب إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين الآخرين، وكذلك قدرتها على تحديد وتوظيف وتطوير وتحفيز والاحتفاظ بموظفين مؤهلين في المستقبل. وتعتمد الشركة على عدد من الأفراد الرئيسيين في فريق إدارتها العليا، والذين يتمتعون بخبرات واسعة في إطار التطوير العقاري، والذين أسهموا بشكل ملموس في تطوير عمليات الشركة والتوسع فيها. وتجدر الإشارة إلى أن المنافسة، بالنسبة للإدارة العليا والموظفين الرئيسيين، في صناعة العقارات، هي منافسة مركزة وشديدة، وليس بمقدور الشركة ضمان أنها ستكون قادرة على الاحتفاظ بموظفيها، أو استقطاب موظفين جدد، وموظفين مؤهلين بشكل مناسب، ويشمل ذلك المناصب الشاغرة كما في تاريخ هذه النشرة، وهم على الصفة الآتية: الرئيس التنفيذي للتخطيط الاستراتيجي والرئيس التنفيذي للتجارة. وإضافة إلى ذلك، اعتمدت الشركة في السابق على أحد الشركاء الكبار، والذي قام بدعم الشركة والإدارة من خلال رؤى عقارية ثاقبة ومعرفة بقطاع العقارات. وقد لا تتمكن الشركة من الاستمرار في الاستفادة من الخبرات الواسعة لأحد المساهمين الكبار وتفهمه للسوق السعودي، الأمر الذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد تحتاج الشركة لاستثمار موارد مالية وبشرية كبيرة لاستقطاب واستبقاء أعضاء أو موظفين جدد في الإدارة العليا. وقد يتسبب فقدان خدمات أعضاء من الإدارة العليا للشركة أو موظفيها الرئيسيين، في منع أو تعطيل تنفيذ وإتمام أهداف الشركة الاستراتيجية، أو قد يوجه اهتمام الإدارة للبحث عن بدلاء مؤهلين معينين، أو سيؤثر ذلك بشكل سلبي على قدرتها على إدارة أعمالها بشكل فعال. وقد يقوم أي عضو بالإدارة العليا، وكذلك أي من الموظفين الرئيسيين، بتقديم استقالته في أي وقت. وإذا فقدت الشركة قدرتها على توظيف والاحتفاظ بأعضاء الإدارة العليا والموظفين الرئيسيين، ذوي المهارات المتميزة في أوجه التخصص المناسبة، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية، وقد يزيد كذلك من نفقات الشركة.

وقد تتصرف الإدارة العليا أو كبار موظفيها بطريقة تؤثر سلباً على أعمال الشركة، ويشمل ذلك ما يجري من خلال إساءة استخدام المعلومات أو النظم، أو الكشف عن معلومات سرية، أو نشر معلومات مضللة. وإضافة إلى ذلك، فقد لا تكون الشركة دوماً قادرة على منع إدارتها العليا وكبار موظفيها من ارتكاب أي سوء تصرف جسيم، أو ضمان تقيدهم باللوائح والسياسات الداخلية للشركة، الأمر الذي قد يؤدي إلى خسائر أو غرامات أو التزامات مالية على الشركة، أو قد يسبب ضرراً لسمعة الشركة، وقد يؤثر سلباً وبصورة جوهرية على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٨ المخاطر المتعلقة بمتطلبات العمالة الأجنبية ونظام العمل

طبقاً لنظام العمل السعودي، لا يسمح للعاملين الأجانب بالعمل لدى أي شركة في المملكة إلا إذا كانوا تحت كفالتها. وتشتمل العقوبات المفروضة على الشركات المخالفة للنظام بإعارة عاملين تحت كفالتها للعمل لدى شركة أخرى دون حصولهم على إشعار («**أجير**»)، على غرامة قدرها ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي عن أول مخالفة لكل عامل على حدة، وحظر استقدام عاملين أجانب لمدة سنة واحدة. وتشتدّ العقوبات في حال تكرار الشركات أو الفروع المخالفة لتشمل غرامات أكبر تصل إلى ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل موظف غير سعودي يعمل بشكل يخالف أحكام النظام وإمكانية حظر توظيف موظفين جدد لمدة سنتين إلى خمس سنوات إضافية، بالإضافة للعقوبات الأخرى. وقد يؤدي وضع بعض العاملين الأجانب لدى الشركة إلى خسائر أو غرامات أو التزامات مالية على الشركة، وقد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. كما يكون لأعمال نقل كفالة الموظفين الأجانب من شركة إلى أخرى أو إعارتهم من خلال برنامج أجير أثر سلبي على نسبة السعودة الخاصة بالشركة التي جرى نقل أو إعارة الموظفين منها، الأمر الذي يؤثر على تصنيفها في برنامج نطاقات سلباً (ولمزيد من التفاصيل حول السعودة وبرنامج نطاقات، يرجى مراجعة القسم ٤-١١ «**السعودة**»).

إضافة إلى ذلك، وطبقاً لنظام العمل السعودي، يجب على كل عامل أجنبي أن يقوم بالوظيفة المثبتة في تصريح إقامته. وتشتمل العقوبات على المنشآت المخالفة لأول مرة والتي توظف عاملين لا تتوافق وظيفتهم الفعلية مع الوظائف المبينة في تصاريح إقامتهم، على غرامة قدرها ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل عامل على حدة، وحظر استقدام العاملين الأجانب لمدة سنة واحدة. وتزداد تلك العقوبات في حالة تكرار المخالفة. وقد يؤدي وضع بعض من العاملين الأجانب بالشركة إلى خسائر أو غرامات أو التزامات مالية على الشركة، وقد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بالتمويل المستقبلي

إن الشركة بحاجة للقيام باستثمارات دائمة لدعم نمو أعمالها. وقد تحتاج الشركة إلى أموال إضافية لتصدي التحديات التي قد تواجهها في أعمالها، وتنفيذ استراتيجية النمو، وزيادة حصتها السوقية في أسواقها الحالية، أو التوسع في أسواق أخرى، أو لتوسيع قاعدة منتجاتها. وقد لا تكفي السيولة الناتجة عن عمليات الشركة ومواردها المالية الحالية لتمويل استراتيجية النمو. وبناء عليه، فقد تسعى الشركة لزيادة رأس مالها، أو قد تتكبد مديونية إضافية.

وقد لا تتمكن الشركة لأسباب مختلفة، بما في ذلك عدم تقيدها بالتزاماتها بموجب ترتيبات التمويل الحالية أو المستقبلية، من الحصول على تمويل إضافي أو إعادة تمويل قروضها الحالية عند الحاجة إليها، أو قد لا تتمكن من القيام بذلك وفقاً لشروط مواتية لها.

وقد تؤدي زيادة مديونية الشركة إلى تعرضها لمخاطر إضافية. فعلى سبيل المثال، قد يؤدي ارتفاع مستوى المديونية إلى الحد من قدرة الشركة على القيام بعمليات استحواذ استراتيجية، أو قد يدفعها إلى القيام بعمليات غير استراتيجية لبيع أصول أو التصرف فيها، كما يمكن أن يحد من قدرتها على الحصول على تمويل إضافي. وإضافة إلى ذلك، فإن الشركة لديها تكاليف ثابتة عالية نسبياً، وقد تجد صعوبةً أكبر في تسديد ديونها في حال ارتفعت مستويات تلك الديون. وفضلا عن ذلك، تنطوي الوثائق المتعلقة بمديونية الشركة عادة على تعهدات تفرض قيوداً على أعمال الشركة.

وإن لم تتمكن الشركة من الحصول على تمويل كاف عند حاجتها، أو طبقا لشروط مواتية لها، أو إذا أصبحت الشركة عاجزة عن سداد ديونها عند استحقاقها، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قدرة الشركة على تسيير أعمالها، أو تحقيق معدل النمو المخطط له، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٠ المخاطر المتعلقة بترتيبات الدين الحالية الخاصة بالشركة

لقد أبرمت الشركة والشركات التابعة لها عدداً من التسهيلات التجارية، منها: (١) التسهيلات المبرمة بين البنك العربي الوطني والشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٦م وتعديلاته، بمبلغ إجمالي قدره ٣٠٨,٥٩٠,٨٣٢ ريال سعودي («**تسهيلات البنك العربي الوطني**»)، و(٢) التسهيلات المبرمة بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م بمبلغ إجمالي قدره ٢٣٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («**تسهيلات بنك الرياض**»)، و(٣) التسهيلات المبرمة بين بنك البلاد والشركة بتاريخ ٢٠٢١/٠١/٢٨م وتعديلاته، بمبلغ إجمالي قدره ٢٦٢,٩٠٥,٠٠٠ ريال سعودي («**تسهيلات بنك البلاد**»)، و(٤) التسهيلات المبرمة بين مصرف الراجحي والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بمبلغ إجمالي قدره ٢٣٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («**تسهيلات مصرف الراجحي**»).

تنصّ اتفاقيات التسهيلات الواردة أعلاه على مختلف الأحكام التي تراعي مصالح المقرضين. فعلى سبيل المثال، يحق للبنك العربي الوطني بموجب تسهيلات البنك العربي الوطني طلب ضمانات إضافية من الشركة في أي وقت يراه مناسباً، وتتعهد الشركة بتقديم تلك الضمانات إلى البنك العربي الوطني. كما تتعهد الشركة بعدم إعلان أو توزيع أي توزيعات أرباح لمساهميها أو سداد أي قروض إليهم في حال تقصير الشركة بالتزاماتها حسب تسهيلات بنك الرياض. وتنصّ اتفاقية تسهيلات البنك العربي الوطني على أحكام واسعة النطاق بخصوص أوجه تقصير الشركة تجاه التزاماتها، وتعطي البنك العربي الوطني في حالة وقوع التقصير حق إلغاء التسهيلات والمطالبة بجميع المبالغ المستحقة وممارسة حقوق المقاصة وإنفاذ ضماناتها. وبموجب تسهيلات بنك البلاد، يجوز لبنك البلاد – وفق تقديره الخاص – تمديد التسهيلات وفقًا للشروط والأحكام التي يراها، وله أن يطلب ضمانات إضافية، وتقليل رسوم الخدمة أو زيادتها، وخفض حدود التسهيلات، وإنهائها. وقدّمت الشركة كذلك عدداً من التعهدات المالية الصارمة بموجب تسهيلات مصرف الراجحي، والتي تلتزم الشركة وتتعهد بموجبها بتحقيق نسب مالية معينة، كما تتعهد الشركة بموجبها بعدم دفع توزيعات الأرباح حتى يتم تحديد المبلغ الإجمالي المتاح للتوزيع على مساهميها، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الراجحي.

وفي حالة إخلال الشركات التابعة بأي من التزاماتها بموجب الوثائق المتعلقة بالتسهيلات السابق ذكرها، فإنه يحق للمقرض أن يطلب سداد جميع المبالغ المستحقة وغير المدفوعة من الشركات التابعة، باعتبارها واجبة السداد على الفور. وإضافة إلى ذلك، فإن أي إخلال يحدث على ذلك النحو قد يفضي إلى المطالبة بالسداد بموجب الضمانات الممنوحة من جانب الشركة والشركات التابعة، مع الأخذ في الاعتبار أنّ الضمان المقدم للمقرضين فيما يرتبط بالتسهيلات يتكون من ضمانات تمنحها الشركة والشركات التابعة، يشمل رهن اراضي تمتلكها الشركة.

وإضافة إلى ما سبق، تضمن شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان، وهي إحدى مساهمي شركة الفوزان القابضة، تسهيلات بنك البلاد وتسهيلات بنك الرياض. وإذا قام أي من الضامنين بسحب ضماناتهم أو عدم تجديدها، أو في حال انتهت صلاحية هذه الضمانات أو أصبحت غير صالحة لأي سبب من الأسباب، فسيعدّ ذلك انتهاكًا من طرف الشركة بموجب التسهيلات، مما يمنح البنوك الحق في مطالبة الشركة بالسداد الفوري للمبالغ المستحقة عليها.

وإذا تحقق أي من المخاطر السابق ذكرها، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢١ المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة لائحة الحوكمة الداخلية المعتمدة حديثًا

لقد اعتمدت الجمعية العمومية لائحة الحوكمة الداخلية للشركة بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م). وقد اشتملت اللائحة على قواعد وإجراءات تمت صياغتها استناداً إلى لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. ويعتمد نجاح الشركة في تطبيق قواعد وإجراءات الحوكمة على مدى إدراك وتفهم تلك القواعد، والتنفيذ الصحيح لتلك القواعد والإجراءات من جانب المجلس ولجانه وكبار مسؤوليه التنفيذيين، وبصفة خاصة ما يتعلق بتكوين مجلس الإدارة ولجانه، ومتطلبات الاستقلالية، والقواعد المتعلقة بتعارض المصالح، والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. وإن عدم التقيّد بقواعد الحوكمة، وبوجه خاص القواعد الإلزامية المنبثقة من لائحة الحوكمة الصادرة عن هيئة السوق المالية، يُعرِض الشركة لعقوبات نظامية، وسيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقامت الجمعية العمومية العادية للشركة بتكوين أول لجنة مراجعة، تتألف من ثلاثة (٣) أعضاء غير تنفيذيين، وذلك بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢م). وقام مجلس الإدارة بتكوين أول لجنة المكافآت والترشيحات بتاريخ ١٨ /١٤٤٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٣م)، وأول لجنة تنفيذية بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٣م) (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٥-٢ («**لجان الشركة**»). وسيؤثر إخفاق أعضاء تلك اللجان في أداء واجباتهم وتبني مواقف تضمن حماية مصالح الشركة ومساهميها على التقيد بمتطلبات حوكمة الشركات، وعلى متطلبات الإفصاح المستمرة، وقدرة المجلس على رقابة أعمال الشركة من خلال تلك اللجان، الأمر الذي سيترتب عليه أثرٌ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٢ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية خبرة الإدارة في إدارة شركة مساهمة مدرجة

يتمتع كبار المسؤولين التنفيذيين بخبرة محدودة أو قد لا تتوفر لديهم أي خبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة في المملكة، وفي التقيد بالأنظمة واللوائح المتصلة بتلك الشركات. وسيتوجب ذلك حصول كبار التنفيذيين على وجه الخصوص على التدريب الداخلي أو الخارجي في إدارة شركة مساهمة سعودية مدرجة، إلى جانب التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة مما قد يقلل من الوقت الذي يخصصه كبار التنفيذيين لإدارة الأعمال اليومية للشركة. وفي حال عدم التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة، سيعرضها ذلك لعقوبات وغرامات نظامية من شأنها التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها أو توقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٣ المخاطر المتعلقة بأعطال شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية

تعتمد قدرة الشركة على تشغيل أعمالها بشكل فعال على التطور العالي وموثوقية شبكة تقنية المعلومات الخاصة بالشركة وعلى توافر خدماتها السحابية، وعلى وجه الخصوص نظام إدارة تقنية المعلومات التفصيلي للشركة، وذلك لمتابعة جميع المعاملات التي يتم استكمالها في مشاريع الشركة.

لم يكن لدى الشركة سابقاً نظام تخطيط موارد مؤسسات متكامل مع الوحدات المحاسبية المختلفة، وبالأخص الموارد البشرية، مما أدى إلى تعذر توزيع مصروفات رواتب الموظفين على الموظفين في الإدارات المختلفة نظراً لرسملة جزء من تكلفة الرواتب ضمن بنود قائمة المركز المالي. وقد قامت الشركة بشراء نظام جديد لتخطيط موارد المؤسسات خلال العام ٢٠٢١م، وتعمل الشركة على تدريب الموظفين لاستخدام هذا النظام الجديد، وتتوقع الشركة أن يتم العمل على النظام الجديد بشكل كامل خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢١م. ونظرًا لحداثة النظام، فإن عدم قدرة الموظفين على استعمال النظام بشكل فعال، أو ارتكاب الاخطاء في استعمال النظام سيؤثر على كفاءة النظام الجديد أو سيؤدي إلى فقدان معلومات الشركة، وبالتالي، فإن ذلك سيترتب عليه تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها.

إن المخاطر المرتبطة بشبكة تقنية المعلومات، الخارجية والداخلية، مثل البرمجيات الخبيثة، وعيوب البرمجة، ومحاولات اختراق شبكات الشركة، وعدم توفر التحديثات أو التعديلات اللازمة، وتسرّب البيانات، والأخطاء البشرية، تشكل جميعها تهديداً مباشراً على خدمات الشركة وبياناتها. وقد تتعطل شبكات الشركة أيضاً بسبب حدوث «**قوة قاهرة**» غير متوقعة، أو انقطاع التيار الكهربائي. وقد تحدث تلك الوقائع السلبية أيضاً في حال تم اختراق سرية أو سلامة أو توفر المعلومات الخاصة بالشركة والعميل بسبب فقدان أي من هذه المعلومات سواء من جانب الشركة أو من أيّ طرف آخر عُهِدَ إليه بها. إضافة إلى ذلك، قد يترتب على الشركة تكاليف وتبعات تشغيلية كبيرة نتيجة لتحديث أنظمة تقنية المعلومات والشبكات الخاصة بها، سواء كان ذلك نتيجة التوسع أو التحديث أو التقنيات الجديدة أو الأنظمة واللوائح أو غير ذلك.

وقد تكون المنشآت أو الأنظمة التابعة للشركة أو لمقدمي الخدمات عرضةً للاختراقات الأمنية، أو أعمال الإرهاب السيبراني أو أعمال التخريب، أو السرقة، أو الفيروسات، أو فقدان أو تلف البيانات أو البرمجة، أو الأخطاء البشرية، أو أحداث أخرى مشابهة. وعلى اعتبار أن درجة تطور وأنواع هذه الهجمات تتغير باستمرار، فقد تعجز الشركة، وكذلك مقدمي الخدمات العاملين معها، عن توقع تلك الهجمات أو اتخاذ إجراءات وقائية مناسبة، أو اكتشاف ومعالجة أي تهديد لأنظمة الشركة أو أنظمة مقدمي الخدمات، مما قد يؤدي إلى فقدان البيانات. إن أي اخراق أمني أو عمل إرهابي سيبراني، أو أي تخريب أو سرقة أو الفيروسات أو فقدان أو تلف البيانات أو البرمجة، أو أية أخطاء بشرية من قبل أي من موظفي الشركة، من شأنها أن تؤدي إلى الخرق لخصوصية وأمن البيانات الخاصة بالمستهلكين والموظفين والعملاء. وقد يؤدي ذلك الاختراق إلى إفشاء لهذه البيانات لأطراف ثالثة، مما قد ينتهك خصوصية الأطراف المتضررة ويتسبب في الإضرار بسمعة الشركة. وبالإضافة إلى ذلك، سيؤثر ذلك سلباً على أداء الشركة بسبب أية إجراءات قضائية أو دعاوى مقامة ضد الشركة في حالة عدم حفاظها على سلامة وسرية البيانات وعدم تقيدها بالضوابط ذات الصلة حول الكشف عن البيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب، من خلال القنوات الصحيحة. ويجوز لأي إخلال من هذا القبيل، أو أية واقعة مماثلة أخرى أن تؤدي أيضاً إلى تغير التصرفات الجارية والمتوقعة من المستهلكين على نحو سيؤثر على قدرة الشركة على الاحتفاظ بأعضائها الحاليين أو جذب أعضاء جدد، وسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي وعملياتها الداخلية (على سبيل المثال: الخدمات اللوجستية والمخزون والإدارة)، وعلى نتائج أعمالها وتوقعاتها المستقبلية.

وسيترتب على أية أعطال في شبكة الإنترنت أو البنية التحتية للشركة والخاصة بتقنية المعلومات، بما في ذلك تلك المرتبطة بنظم الحاسب الآلي لدى الشركة أو الخاص بمواقعها الإلكتروني، أو حدوث أي من المخاطر المذكورة أعلاه أثرٌ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٤ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

تحتفظ الشركة بوثائق تأمين ضد سرقة المبالغ النقدية، والأعمال الاحتيالية وضد أعمال التخريب، أو تدمير الممتلكات (لمزيد من المعلومات حول وثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة، يرجى مراجعة القسم ١٢-١٠ («**التأمين**»)). وليس هناك من ضمان بأن وثائق التأمين الشركة ستكون كافية، في جميع الأوقات وفي ظل جميع الظروف، أو قد حدود التغطية التأمينية بموجب هذه الوثائق غير كافية في جميع الحالات لتغطية المطالبات المتصلة بالمخاطر المؤمن ضدها. وقد لا تتمكن الشركة من القيام بنجاح بإثبات مطالباتها طبقاً لوثائق التأمين السارية بسبب وجود استثناءات أو قيود على التغطية التأمينية، وسوف يتسبب ذلك في تحمل الشركة المسؤولية عن تعويض الخسائر الناجمة عن الحوادث، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها التشغيلية والمالية.

وقد تتعرض الشركة مستقبلاً لمخاطر محتملة غير مشمولة بالتغطية التأمينية بشكل كاف أو على الإطلاق، مثل المخاطر الناجمة عن الأعمال العدائية، والمخاطر السياسية، والحروب، وأعمال التخريب، والكوارث الطبيعية المحتملة (مثل الزلازل والفيضانات). وإضافة إلى ذلك، فإن وثائق التأمين الحالية الخاصة بالشركة قد لا تكون متوفرة في المستقبل، وعليه، فقد تزيد الخسائر والالتزامات الناتجة عن المخاطر غير المؤمن ضدها على الإطلاق أو المؤمن ضدها بشكل غير كافٍ التكاليف التي تتكبدها الشركة، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٥ المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية

قد تدخل الشركة، و/ أو أعضاء مجلس إدارتها، و/ أو مسؤوليها، في دعاوى قضائية وإجراءات تنظيمية مع طرف واحد أو أكثر، بما في ذلك مورديها أو موظفيها أو منافسيها أو عملائها أو أي من الجهات التنظيمية. كما قد تكون الشركة أيضاً الطرف المدعي في تلك الإجراءات والدعاوى القضائية.

وقد أقيمت دعوى قضائية ضد الشركة أمام المحكمة العامة بالخبر بشأن مبلغ غير مدفوع وقدره ٢٥٧,٠٤٣ ريال سعودي، وتم إصدار حكم قضائي بشطب الدعوى حيث أن المدعي لم يحضر الجلسة ولم يرد منه عذر. بالإضافة إلى ذلك، أقيمت دعوى قضائية ضد إحدى الشركات التابعة، شركة نساج للتطوير العمراني، بشأن مبلغ غير مدفوع وقدره ١٤٨,٠٠٠ ريال سعودي، وتم إصدار حكم قضائي لصالح المدعي ودفعت الشركة مبلغ قدره ١٣٨,٠٧٣ ريال سعودي.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة قد أقامت دعوى قضائية أمام محكمة التنفيذ في الدمام، بشأن تنفيذ سند لأمر بمبلغ قدره ١,٣٢٨,٢٥٠ ريال سعودي، وقد صدر حكم قضائي ضد المنفذ ضده لدفع مبلغ قدره ٣٥٦,٧٧٨ ريال سعودي للشركة. وقد أقامت الشركة دعوى قضائية أمام محكمة التنفيذ في الدمام، بشأن تنفيذ سند لأمر بمبلغ قدره ٢٣١,٩٤٩ ريال سعودي، وتم إصدار حكم قضائي لصالح الشركة وأمر المنفذ ضده بدفع مبلغ وقدره ٢٣١,٩٤٩ ريال سعودي. (ولمزيد من التفاصيل الرجاء الاطلاع على القسم ١٢-١٢ («**التقاضي**»)).

كما بتاريخ هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة وشركاتها التابعة أي دعاوى قائمة، ولكن قد تدخل الشركة أو شركاتها التابعة في المستقبل في دعاوى قضائية تكون خارج نطاق عملها المعتاد. وفي حال لم تكن الأحكام الصادرة في تلك الدعاوى والإجراءات التنظيمية في مصلحة الشركة، فسيترتب على ذلك أثرٌ سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وإضافةً إلى ذلك، وبصرف النظر عن نتيجة هذه الدعاوى أو الإجراءات التنظيمية، فقد تتكبد الشركة مصاريف باهظة وتضطر لتخصيص موارد كبيرة للرد على هذه المطالبات والدفاع عن نفسها، الأمر الذي سيؤدي إلى أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٦ المخاطر المتعلقة بالتغييرات السلبية في أسعار الفائدة

تعتمد الشركة في أعمالها التوسعية على التسهيلات التمويلية التي تحصل عليها من البنوك التجارية. لذلك، تتأثر ترتيبات التمويل الخارجي للشركة بمعدلات الفائدة بصورة كبيرة والتي تُعد بدورها على قدرٍ عالٍ من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك السياسات الحكومية والنقدية والضريبية، والظروف الاقتصادية والسياسية المحلية والعالمية. ونظرًا أن الشركة لم تبرم أي اتفاقيات تحوط للحد من مخاطر التعرض لارتفاع معدلات الفائدة، فقد تؤدي زيادة معدلات الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة إلى انخفاض ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٧ المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال الشركة

يمتلك بعض أعضاء مجلس إدارة الشركة شركات تعمل في مجال التطوير العقاري. وقد تكون أنشطة تلك الشركات مماثلة لأعمال الشركة أو منافسة لها بشكل مباشر أو غير مباشر، مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح بين أعمال عضو مجلس الإدارة المعني من جهة، وأعمال الشركة من جهة أخرى. وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م) على اشتراك كل من أعضاء مجلس الإدارة: عبد اللّه الفوزان، وفوزان الفوزان، وفهد المعجل، وعبداللّه البريكان، وعبدالرحمن الجلال في أعمال شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة عن طريق عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها. وتخضع مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة، للحصول على ترخيص من الجمعية العامة العادية بموجب المادة ٤٦ من لائحة حوكمة الشركات وبموجب المادة ٧٢ من نظام الشركات. ويُفرَض أيضا على أي عضو مجلس ادارة مشاركا في أعمال منافسة للشركة عدم المشاركة في التصويت على القرارات ذات الصلة. وبالنظر إلى القيود المفروضة على المساهمين فيما يتعلق بالتصويت في الجمعية العامة، وفقاً للمادة ٤٦ من لائحة حوكمة الشركات، بحيث لا يحق لجميع المساهمين الحاليين التصويت على القرارات ذات الصلة في الجمعية العامة. ومن المخاطر المحتملة، فقد لا يوافق مجلس الإدارة أو الجمعية العامة على مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة، وفي هذه الحالة، يجب على عضو مجلس الإدارة الذي يعتبر صاحب المصلحة في تلك المعاملة أن يقدم استقالته أو أن يتخذ إجراءات تضمن أنه لم يعد لديه أي مصلحة (على سبيل المثال بإنهاء العقد المعني أو التنازل عن الحقوق الناشئة عن المصلحة المذكورة) (للمزيد من التفاصيل عن مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة الرجاء مراجعة القسم٥-٦ («**تعارض المصالح**»)).

ولهؤلاء الأعضاء تأثير على قرارات الشركة، وأحياناً قد لا تكون مصالحهم متفقةً مع مصالح الشركة. وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو المساهمين الحاليين طرفاً في أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم يخضع بموجبه لأي التزام يمنعه من المنافسة أو أي التزام مماثل فيما يتعلق بأعمال الشركة. وفي حال عدم امتثال المساهمين أو أعضاء مجلس الإدارة لمتطلبات الإفصاح المستمر فإن ذلك سيترتب عليه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٨ المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

يفرض نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م) بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها، ويستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ إجراءات محددة للالتزام بمثل هذه المتطلبات مثل تعديل النظام الأساسي للشركة ليتوافق مع نظام الشركات والالتزام بالفترات المنصوص عليها لعقد اجتماعات الجمعية العامة. والجدير بالذكر أن الشركة في السابق لم تلتزم بالمدة المحددة لعقد اجتماع الجمعية العادية والمنصوص عليها في المادة ٩١ من نظام الشركات وقامت بالتصويت على مسائل لم تكن موجودة في جدول اعمال اجتماع الجمعية.

تنص المادة ٧١ من نظام الشركات على أنه لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة العادية، ووفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة، وعلى عضو مجلس الإدارة أن يبلغ المجلس بما له من مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع. ولا يجوز لهذا العضو الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة وجمعيات المساهمين.

وقد سبق في الماضي الاتفاق بين الشركة والأطراف ذات العلاقة على إبرام عدد من الشروط التعاقدية دون أن يكون ذلك على أسس تجارية بحتة أو دون أن تكون هناك عقود رسمية لتلك المعاملات، حيث كان لدى الشركة خمسة (٥) معاملات ليست على أسس تجارية بحتة مع الأطراف ذات العلاقة وهم عبدالله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان، وعبداللطيف بن علي الفوزان، وشركة الوسم المتحدة، وشركة أراك وشركاه للاستشارات الهندسية، وشركة الفوزان القابضة، وتمثلت في دفع الشركة مصاريف نيابة عن الأطراف ذات العلاقة، وتقديم خدمات المقاولات، وتمويل الأطراف ذات العلاقة، والحصول على تمويل من الأطراف ذات العلاقة. وقد اتخذت الشركة جميع الإجراءات لإنهاء تلك العقود واستلمت جميع المبالغ المستحقة لها.

كما أن نظام الشركات الحالي يفرض عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية، حيث قد تصل الغرامات عند مخالفة بعض من الأحكام إلى (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي، وبالتالي في حال تعرضت الشركة إلى أحد هذه العقوبات نتيجة لعدم التزامها بتلك الأحكام، أو في حال عدم التزامها بأحكام النظام الأساسي للشركة، فسوف يكون لذلك أثراً سلبياً وجوهرياً على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢٩ المخاطر المتعلقة بإيرادات عقود الإنشاء عن طريق احتساب نسب الإنجاز

تقوم الشركة بالاعتراف بإيرادات عقود الإنشاء عن طريق احتساب نسب الإنجاز المحققة في المشاريع التي تطورها، وبلغت قيمة إيرادات الإنشاء حوالي ١٢٥,٤ مليون ريال و ٢٦٤,٨ مليون ريال و ٣٨٩,٤ مليون ريال و ٥٥٨,٦ مليون ريال بما يمثل ٦٠,٠٪ و ٥٨,٠٪ و ٦٦,٣٪ و ٩١,١٪ من إجمالي إيرادات الشركة ، كما في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على التوالي.

يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإنشاء بناءً على طريقة التكلفة إلى التكلفة، ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها، تتكون شروط المدفوعات من دفعة مقدمة طويلة الأجل، ومدفوعات مرحلية ودفع حجوزات بعد سنة أو سنتين من الانتهاء من المشروع. وتعتمد مدة كل مشروع على حجم وتعقيد تصميم المشروع وتمتد عادة لأكثر من سنة، عندما تقرر الشركة بالنسبة للعقود النموذجية للعقارات متعددة الوحدات أن أداؤها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للشركة، وتوصلت إلى أنه، في جميع الأوقات، لديها حق واجب التنفيذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل إلى ذلك التاريخ. لذلك تنتقل السيطرة لهذه العقود بمرور الوقت. وبالنسبة للعقود التي تفي بمعايير الاعتراف بإيرادات العمل الاضافي، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات وبالرجوع على التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزامات الأداء (على سبيل المثال: الموارد المستهلكة، وساعات العمل التي تم انفاقها والتكاليف المتكبدة والوقت المنقضي أو الآلة وعدد الساعات المستخدمة). بالنسبة لإجمالي المدخلات المتوقعة لإنهاء العقارات، تستبعد الشركة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء الشركة في تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهدرة أو تكاليف موظفي المشاريع الأخرى) وتعديل طريقة المدخلات لأية تكاليف متكبدة التي لا تتناسب مع تقدم الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء.

وكجزء من تكاليف عقود الإنشاء، تقوم الشركة برسملة تكاليف موظفي المشاريع ومن ثم يتم الاعتراف بها كتكاليف بحسب نسب الإنجاز، وقد بلغت تكاليف موظفي المشاريع التي تم رسملتها ٢,٦ مليون ريال سعودي و صفر و ٣,٨ مليون ريال سعودي و ١,٨ مليون ريال سعودي كما في السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على التوالي.

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات المحتملة، وفي حال عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن تنشأ نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المعرضة للتأثر في الفترات المستقبلية. وعلى أثر ذلك، قد يكون لأي تغيير جوهري في الافتراضات والتقديرات تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بعقارات الشركة

٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بتقييم العقارات

يصعب تقييم الأصول العقارية للشركة نظراً لوجود عوامل مثل التغييرات في المتطلبات التنظيمية والأنظمة المعمول بها (والتي تشمل لوائح البناء والبيئة والضرائب والتخطيط)، والظروف السياسية، ووضع الأسواق المالية وأسواق العقارات، والوضع المالي للعملاء، والعواقب الضريبية السلبية المحتملة، وتقلبات أسعار الفائدة والتضخم، وكل هذه العوامل تعني أنّ التقييمات تواجه عدم اليقين. ويؤثر تقدير الإدارة لتلك الأمور تأثيراً كبيراً على تحديد قيمة مشاريع الشركة، سواء كانت تلك المشاريع تخص المشاريع المشتركة مع شركات أخرى أو المصارف العقارية. وليس هناك ما يضمن أن تعكس تقييمات مشاريع الشركة أسعار البيع الفعلية للوحدات السكنية أو التجارية. ولا تعدّ التقييمات مؤشراً على توافر تمويل لعملية بيع محتملة لأي من مشاريع الشركة ولا مؤشراً على استمرار الطلب على أي من مشاريع الشركة. وقد يكون للاختلافات الجوهرية بين التقييمات والأسعار الفعلية للبيع أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

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

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية

إنّ قدرة الشركة على بيع الوحدات السكنية أو التجارية بسرعة في واحد أو أكثر من مشاريعها استجابة لتغير الظروف السياسية والاقتصادية والمالية والاستثمارية محدودة، وذلك نظرًا لكون الاستثمارات العقارية منخفضة السيولة، وبسبب التقلبات الدورية لأسواق العقارات. وتتأثر سوق العقارات بالعديد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة. وقد يتوجب على الشركة رهن بعض المشاريع أو أجزاء منها لتأمين التزاماتها بالسداد في حال احتاجت تمويلًا لتطوير مشاريعها، الأمر الذي قد يمنع الشركة من بيع تلك المشاريع أو الوحدات المعنية في حالة أي تخلف عن السداد بموجب ترتيبات التمويل المعنية. وليس هناك ما يضمن أن السعر الفعلي الذي تباع فيه الوحدات في أي من مشاريع الشركة آخر سيعكس تقييم المشروع ذي الصلة، لا سيما إذا اضطرت الشركة إلى البيع في ظل ظروف اقتصادية متردية. ويمكن أن تؤثر أي من هذه العوامل، سواء كانت مجتمعة أم متفرقة، بشكل سلبي وجوهري على المحفظة العقارية للشركة، مما بدوره سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية حول عقارات الشركة

ينشأ عن تملك العقارات في المملكة العديد من المخاطر، وبوجه خاص تلك المتعلقة بالمنازعات حول الملكية، وذلك لعدم وجود سجل عقاري مركزي في المملكة حيث ينتج عن ذلك بعض الصعوبات في تتبع تواريخ الصكوك والصكوك الفرعية القديمة. ونظراً لعدم تنفيذ نظام في المملكة يقضي بعدم جواز إبطال صكوك الملكية مهما كانت الحجة، قد يتم الاعتماد على عدة أشكال من الأدلة لتحديد وإثبات ملكية الأراضي، والتي تشمل الأحكام القضائية وإتفاقيات البيع والصكوك التاريخية.

وكما تجدر الإشارة إلى أن الشركة قد قامت بإبرام اتفاقية بيع وشراء مع شركة الفوزان القابضة في تاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٠٣م)، ولم يتم تسجيل صك ملكية الأراضي رقم ش د ١٤٥٠ الواقعة بحي السيف، بمدينة الدمام، محل الاتفاقية باسم الشركة. ولكن تم تسجيل الأرض كأصول للشركة بدفاترها دون الحصول على صكوك مستقلة للأراضي وسيتم فرز وتقسيم الصكوك الرئيسية ونقل ملكيتها إلى الشركة فور الانتهاء من تطوير البنية التحتية في الأراضي وسداد كامل مبلغ الاتفاقية وتأكد الجهات المعنية من استيفاء المعايير المعمول بها، ومن المتوقع إفراغ الأراضي إلى الشركة خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٢م. و كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، بلغت القيمة الدفترية للأراضي محل الاتفاقية ٨٠ مليون ريال سعودي بما يمثل نحو ٥,٠٦٪ من إجمالي الأصول، ولا يوجد لدى الشركة أي نزاع قائم حيال هذه الأرض.

ويبقى خطر نشوء نزاعات مستقبلية حول الملكية حاضراً نظرًا لعدم توفر جميع الأدلة التاريخية ذات الصلة في جميع الحالات. فعلى سبيل المثال إذا قام شخص كان يمتلك الأرض في فترة سابقة ببيعها إلى مشترٍ آخر قبل بيعها إلى الشركة، فإنه يجوز لذلك المشتري الآخر أن يقدم مطالبة ضد الشركة بشأن ملكية هذه الأرض، حتى لو لم يقم بتسجيل عملية شرائه للأرض. وعليه، فقد يتعذر على الشركة إثبات ملكية جميع الأراضي التي تملكها، وقد تنشأ منازعات قانونية تتعلق بتلك العقارات، مما قد يؤدي في بعض الحالات إلى فقدان الشركة لملكية أحد الأرضي المملوكة لها. وقد تؤثر مثل هذه المنازعات والشكوك حول الملكية تأثيراً جوهرياً على قيمة المشروع، وقد يترتب عنها توقف الشركة عن أعمال تطوير مشروع معين، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

٢-٣-١ أثر المخاطر السياسية والاقتصادية على عمليات الشركة

تتركز كامل أصول الشركة في المملكة. ولذلك فإن الأداء المالي للشركة يعتمد على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة، بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة.

ولا يزال قطاع النفط يحتل النصيب الأكبر من إجمالي الناتج المحلي للمملكة. وقد تحدث تقلبات في أسعار النفط، مما سيؤثر بشكلٍ سلبي على اقتصاد المملكة. وجدير بالذكر أن معدل النمو الاقتصادي في المملكة شهد تباطؤاً خلال الأعوام الأخيرة. كما تواجه المملكة أيضاً تحدياتٍ تتعلق بالارتفاع النسبي في معدلات النمو السكاني. وقد يكون لجميع هذه العوامل تأثيرٌ سلبي على اقتصاد المملكة، الأمر الذي سيترتب عليه تأثيرٌ سلبيٌ وجوهريٌّ على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وإضافةً إلى ذلك، تعاني العديد من الدول في منطقة الشرق الأوسط من عدم استقرارٍ سياسي أو أمني في الوقت الراهن. وليس هناك ما يضمن أن التطورات السلبية في العلاقات مع هذه الدول، أو الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك الدول، أو في دولٍ أخرى، لن تؤثر سلباً على اقتصاد المملكة أو الاستثمار الأجنبي المباشر فيها أو على أسواق المال في المملكة بوجهٍ عام. كما أنه ليس هناك ما يضمن أن تلك العوامل لن تؤثر سلبا على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

من شأن أي تغييرات كبرى غير متوقعة في البيئة السياسية أو الاقتصادية أو القانونية في المملكة و/أو أية دول أخرى في الشرق الأوسط، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، التقلبات العادية في الأسواق والركود الاقتصادي والإعسار وارتفاع معدلات البطالة والتحولات التكنولوجية وغيرها من التطورات، أن تؤثر سلباً وبشكلٍ جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة ومتطلبات نظام العمل الأخرى

يُعتبر الالتزام بمتطلبات السعودة مطلبا نظاميا بالمملكة، حيث تلتزم بموجبه جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة، بتوظيف نسبةٍ معينة من الموظفين السعوديين ضمن العاملين لديها والمحافظة على هذه النسبة. وتتفاوت نسب السعودة المطلوبة حسب أنشطة الشركات. وقد تم تصنيف الشركة ضمن النطاق البلاتيني وشركة نساج للتطوير العمراني ضمن النطاق الأخضر المرتفع وشركة تعمير والإنشاء المحدودة ضمن النطاق البلاتيني وشركة تدبير المحدودة ضمن النطاق الأخضر المتوسط وشركة تدبير العقارية المحدودة ضمن النطاق البلاتيني، ويعني ذلك أنّ الشركات التابعة متقيدة بمتطلبات السعودة الحالية، علماً بأنه يتاح للشركات المتقيدة بتلك المتطلبات الحصول على تأشيرات عمل.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، فقد بلغت نسبة سعودة الوظائف في الشركة ٧٠,٤٧٪ في حين بلغت النسبة في الشركات التابعة نحو ٢٤,٤٪ لشركة تدبير المحدودة و٣٤,٥٪ لشركة نساج للتطوير العمراني ١٦,٢٦٪ لشركة تعمير والإنشاء المحدودة و ٧٧,٧٪ لشركة تدبير العقارية من إجمالي عدد الموظفين، وقد حصلت الشركة والشركات التابعة على شهادةٍ بذلك من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.

ليس هناك ما يضمن أن الشركة سيكون بمقدورها الوفاء بالمتطلبات الحالية أو المعدّلة الخاصة بالسعودة أو غير ذلك من أنظمة العمل الأخرى في المستقبل و/أو أن الحد الأدنى للأجور الذي يجب على الشركة التقيد به لن يرتفع مستقبلاً. وفي حال عدم الالتزام بمتطلبات السعودة، فستواجه الشركة عقوبات تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين، وقد لا تستطيع الشركة مواصلة توظيف النسبة المطلوبة من السعوديين والمحافظة عليها. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن الشركة من توفير القوى العاملة المطلوبة وتوظيف العدد المطلوب من العاملين السعوديين والعاملين الأجانب دون تكبد تكاليف إضافية، أو قد لا تتمكن من القيام بأي من ذلك على الإطلاق، الأمر الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. لمزيدٍ من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-١١ («**السعودة**»).

٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية

تخضع الشركة لمجموعةٍ من أنظمة ولوائح في المملكة، والتي تعمل عدد من الجهات الحكومية على تطبيقها وفقاً لسياسات الحكومة وتوجيهاتها. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية التي تبيعها الشركة بشكل سلبي وجوهري نتيجة للتعديلات التي قد تطرأ على الأنظمة واللوائح والسياسة الحكومية والتوجيهات الإدارية أو تفسيراتها في المملكة، بما في ذلك تحديداً تلك المطبّقة على قطاع العقارات في المملكة.

وتخضع الشركة وأعمالها لعدد من الأنظمة واللوائح التي ما زالت جديدة، والتي لا يزال تفسيرها وتطبيقها مبهماً في بعض جوانبه. وبالتالي قد ينطوي تطبيق بعض هذه الأنظمة واللوائح وتفسيرها وتنفيذها على قدرٍ من الغموض. ولا يمكن ضمان أن التعديلات المستقبلية على الأنظمة واللوائح أو التغيرات في السياسات الحكومية بخصوص القطاع العقاري سوف تكونٍ مؤاتية للشركة. ويشمل ذلك إصدار أنظمة جديدة (والتي قد تنص مثلا على فرض قيودٍ على ساعات العمل في القطاع العقاري)، أو حدوث تعديلات على الأنظمة الحالية أو في طريقة تفسيرها أو تطبيقها، وعليه، فإن هناك شكوك حول مدى الحماية القانونية المتاحة للشركة ومساهميها.

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

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

٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية ومسائل الصحة والسلامة المهنية، أو عدم كفاية الاحتياطيات أو التأمين أو متحصلات التأمين

قد يكون مالك العقار بموجب مختلف الأنظمة والمراسيم واللوائح السعودية مسؤولاً عن تحمّل تكاليف إزالة أو معالجة بعض المواد الخطرة أو السامة الموجودة في العقار المعني أو عليه. وقد تلزم أحكام تلك الأنظمة الطرف بتحمّل جزءٍ من المسؤولية يفوق نصيبه أو تحمّل كامل المسؤولية، بغض النظر عما إذا كان المالك على علم أو كان مسؤولاً عن وجود المواد الخطرة أو السامة المعنية. وبموجب تلك الأنظمة، لا يوجد أي حد أقصى لتكاليف الإجراءات التصحيحية المطلوبة ومسؤولية المالك عن أي عقار، وبالتالي فقد تتجاوز تلك التكاليف والإجراءات قيمة العقار بالذات و/ أو الأصول الإجمالية للمالك. وقد يكون لوجود تلك المواد أو عدم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة للتخلص من التلوث الناتج عنها أثر سلبي على قدرة المالك على بيع العقارات أو اقتراض الأموال باستخدامها كضمان. ويمكن أن يؤثر وجود تلك المواد في أي من مشاريع الشركة بشكل سلبي على أعمالها. وليس هناك ما يضمن عدم تأثر أعمال الشركة بشكل سلبي وجوهري نتيجة تكبّد تكاليف الامتثال للأنظمة واللوائح البيئية والرد في دعاوى الإصابة الشخصية والأضرار اللاحقة بالممتلكات القائمة على وجود مواد خطرة أو سامة.

وإضافة إلى ذلك، تستثني العديد من شركات التأمين المطالبات المتعلقة بالأسبست (والمعروف أيضاً بالحرير الصخري) ومعظم المطالبات المتعلقة بالعفن من سياسات التأمين النموذجية الخاصة بها. وفي حال وقوع خسارة كبيرة غير مشمولة في التأمين أو حلول خسارة تفوق مبلغ التأمين، فقد تخسر الشركة رأس المال المستثمر والإيرادات المستقبلية المتوقعة وقد تظل الشركة ملزمة بأي ديون مستحقة عليها، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٥ المخاطر المتعلقة بالزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

تخضع المجموعة لمتطلبات الزكاة والضرائب في المملكة. وقد تؤثر أي زيادة في متطلبات الزكاة و/أو الضرائب المطبقة على المجموعة سلبًا على ربحيتها. قدمت كل من شركة رتال وشركة تدبير المحدودة وشركة نساج للتطوير العمراني وشركة التعمير والإنشاء المحدودة إقراراتها الزكوية على أساس منفرد حتى عام ٢٠١٥م. واعتباراً من عام ٢٠١٦م إلى عام ٢٠١٩م، قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية من خلال الشركة الأم (شركة الفوزان القابضة). وقد قدمت الشركة الأم إقرارات الزكاة والضرائب للسنوات المالية حتى عام ٢٠١٩م. كما قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية بشكل منفرد للسنة المالية ٢٠٢٠م، وتم سداد مستحقات الزكاة والضرائب خلال الوقت المطلوب. وحصلت المجموعة على الشهادات الزكوية من هيئة الزكاة الضريبة والجمارك لجميع السنوات حتى عام ٢٠٢٠م حيث استلمت المجموعة الشهادة الزكوية النهائية.

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك الربط النهائي لشركة الفوزان القابضة (بما فيها مجموعة رتال) عن عام ٢٠١٨م وقد طالبت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك شركة الفوزان القابضة بدفع زكاة إضافية، وقد قامت شركة الفوزان القابضة بالاعتراض على هذا الربط، وتم رفض الاعتراض بالكامل من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بناء عليه قامت شركة الفوزان القابضة بتصعيد الاعتراض أمام اللجان الضريبية، وقد تم البت في الدعوى وتأييد مجموعة الفوزان في رأيها كاملا، وقد أصبح الحكم نهائيا حيث لم تستأنف هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على حكم اللجنة الابتدائية خلال المهلة المقررة نظاما بثلاثون يوما، وعليه فإن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لا تطالب المجموعة بأية زكاة إضافية عن عام ٢٠١٨م.

فيما يخص شركة الفوزان القابضة للسنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٩م، فإن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لم تصدر أي ربوطات نهائية تخص هذه السنوات حتى تاريخ نشرة الإصدار، وفي حال قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بفرض ربوط زكوية على شركة الفوزان القابضة ومطالبتها بدفع مبالغ زكاة إضافية متعلقة بالمجموعة عن الفترات التي لم يتم استلام ربوطها الزكوية، فسيكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية في حال كانت هناك مطالبة من شركة الفوزان القابضة من المجموعة بتعويضات تخص تلك المطالبات.

كذلك قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتقديم التقييم النهائي للمطلوبات الزكوية لشركة رتال بمبلغ ٢٣٦,٣٣٧ ريال سعودي وشركة التعمير والإنشاء المحدودة مبلغ ٢٩٢,٧٤٣ ريال سعودي عن السنة المالية ٢٠١٥م، وقد قامت الشركتان بتسوية الرصيد وبدون أي اعتراضات وتسديد مبالغ المطالبات من خلال مخصصات الزكاة.

لم تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أي ربوطات نهائية تخص السنوات المالية ٢٠١٣م و٢٠١٤م و٢٠٢٠م، وفي حال قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بفرض ربوط زكوية على المجموعة ومطالبتها بدفع مبالغ زكاة إضافية عن الفترات التي لم يتم استلام ربوطها الزكوية، فسيكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

قدمت المجموعة اقرارات الزكاة حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. استلمت المجموعة ربوط نهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وتم خلال الفترة اللاحقة استلام الربط النهائي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م. ولم تحصل الشركة على الربوط الزكوية النهائية منذ تأسيس المجموعة وحتى عام ٢٠٢٠م باستثناء السنتين الماليتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر٢٠١٥م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

قدمت شركة نساج للتطوير العمراني اقراراتها الزكوية حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس شركة نساج للتطوير العمراني وحتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ما زالت قيد المراجعة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

قدمت شركة التعمير والإنشاء اقراراتها الزكوية حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. استلمت شركة التعمير والإنشاء ربوط نهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك منذ تأسيس الشركة حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م وعن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. ان الربوط النهائية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر من ٢٠١١م وحتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر من ٢٠١٧م و السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر من ٢٠٢٠م، ما زالت قيد المراجعة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

قدمت شركة تدبير المحدودة اقراراتها الزكوية حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس شركة تدبير المحدودة وحتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ما زالت قيد المراجعة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

قامت شركة الوجهة المتحدة العقارية بتقديم طلب استرداد ضريبة عمولة السعي لشراء أرض بمبلغ ٢,١ مليون ريال سعودي، وقد قدمت الشركة كافة المستندات المؤيدة لطلب الاسترداد. وعلى ضوء طلب الاسترداد، قامت هيئة الزكاة والضريبة والدخل بفتح ملف إقرار الربع الرابع لعام ٢٠٢٠م، وتم إشعار الشركة بقرار فرض غرامات بحق الشركة بما قيمته ٥٠٪ من طلب الاسترداد المذكور بلغت قيمتها ١,٠٦ مليون ريال سعودي. وقد تم تقديم عدة اعتراضات لدى الهيئة في الوقت المحدد لمهلة الاعتراض، ومن ثم قامت الشركة بتقديم اعتراض للأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٢٥م ولم يتم البت في هذه الاعتراض حتى تاريخ النشرة. لم تقم شركة الوجهة المتحدة العقارية بتكوين أي مخصص للزكاة للفترة المنتهية في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حيث انها لم تكمل ١٢ شهر منذ تأسيسها. وتجدر الإشارة إلى تعهد المساهمين البائعين بتحمل أي مطالبات إضافية قد تنشأ عن ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك عن الفترات المالية السابقة حتى إدراج أسهم الشركة في السوق المالية.

وبناء على ما تقدم، فإنه من المحتمل أن يكون هناك مخاطر تتمثل في رجوع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك إلى أي سنة سابقة لم يتم الحصول على ربوطها الزكوية النهائية أو شهاداتها النهائية لضريبة الاستقطاع والطعن في الإقرارات المقدمة ومطالبة المجموعة أو شركاتها التابعة بدفع مبالغ زكاة إضافية أو ضريبة استقطاع نهائية أو أي غرامات يتم فرضها مستقبلاً فيما يتعلق بذلك، والذي بدوره قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وتجدر الإشارة إلى أنه يتم تجنيب مخصص للزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك والدخل في المملكة العربية السعودية، وقد بلغ رصيد مخصص الزكاة للمجموعة ١٢,٢ مليون ريال سعودي و٥,٩ مليون ريال سعودي و٦,٠ مليون ريال سعودي و٧,٩ مليون ريال سعودي، على التوالي، كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. كما قامت الشركة بتجنيب مخصص زكاة إضافي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بقيمة ١,٩ مليون ريال سعودي لتغطية أي مطالبات إضافية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والدخل. وفي حال لم يكن مخصص الزكاة كافي لمقابلة أي التزامات زكاة إضافية قد تفرضها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك والدخل، فإن ذلك سيؤثر بشكل جوهري وسلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وللمزيد من المعلومات حول مخصص الزكاة لدى الشركة وشركاتها التابعة، يرجى مراجعة القسم ١٢-١٣ («**الوضع الزكوي للشركة وشركاتها التابعة**»). صدرت المملكة نظام ضريبة القيمة المضافة الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٤٣٩/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١م). ويفرض هذا النظام ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪ على عدد من المنتجات والخدمات، بما في ذلك منتجات الشركة ومبيعاتها. في ١٤٤١/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/١٠م) واستجابة للتأثير الاقتصادي لفيروس كورونا المستجد، أعلنت المملكة زيادة ضريبة القيمة المضافة إلى ١٥٪، وذلك اعتباراً من ١٤٤١/١١/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٠١). وبتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠٢م، تم إعفاء التوريدات العقارية من ضريبة القيمة المضافة واستبدالها بضريبة التصرفات العقارية على التوريدات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة التوريد العقاري، تستحصل عند توثيق التصرف العقاري.

بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٠٦م، قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بمراجعة ربط ضريبة القيمة المضافة الخاصة بشركة التعمير والإنشاء عن شهر ديسمبر ٢٠٢٠م. وبموجبه طالبت الهيئة بغرامات تبلغ قيمتها ٨,٥٨٦,٨٣٦ ريال سعودي على ضريبة القيمة المضافة الغير مدرجة بإقرار الشركة، وقد قامت الشركة بتقديم اعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ١٠ /٢٠٢١/٠٥م. إلا أن الهيئة رفضت الاعتراض بشكل كلي، وبناءً على ذلك، تم تصعيد الاعتراض لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/٢٥م، و تم تحديد موعد جلسة للنظر في الاعتراض بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٠٧م. وكما بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٣٠م، وقامت الشركة بتكوين مخصص قدره ١,٣ مليون ريال سعودي، ١٥٪ من مبلغ المطالبة.

يعد تطبيق كل من ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية أمراً جديداً نسبياً، وقد ترتكب المجموعة أخطاء أثناء تنفيذ المتطلبات التنظيمية، مما قد يؤدي إلى فرض عقوبات من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة أو نظام ضريبة التصرفات العقارية، وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٦ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

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

٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بنظام رسوم الأراضي البيضاء

إن نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٤) بتاريخ ١٢/ ٢/ ١٤٣٧هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٩ بتاريخ ٨ / ٩ / ١٤٣٧هـ والمعدلة بقراري مجلس الوزراء رقم (١٨١) بتاريخ ١٤٤١/٣/١هـ ورقم (٥١١) بتاريخ ١٤٤٢/٩/١هـ. يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، بنسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض. وتحدد اللائحة معايير تقدير قيمة الأرض والجهة التي تتولى ذلك، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها. ويقصد بالأراضي البيضاء هي كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.

وحدد النظام أنه على ملاك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم؛ التقدم إلى وزارة الاسكان بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، ويبلغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم، ومقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.

هذا وتؤكد الشركة التزامها بتسجيل كافة الأراضي المملوكة لها ضمن قاعدة بيانات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وحتى تاريخ هذه النشرة لا توجد أية مطالبات مقدمة للشركة بخصوص رسوم الأراضي البيضاء.

وعليه في حال تملك الشركة أراضي بيضاء داخل حدود النطاق العمراني المحدد بالقانون في سياق نشاطها، فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن الشركة من تطويرها بشكل فوري كما أن أسعار الأراضي البيضاء قد تكون عرضة للانخفاض بسبب هذا القرار، الشيء الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٤ المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

٢-٤-١ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح

بعد إتمام عملية الطرح، سوف يمتلك المساهمون الحاليون بشكل مباشر ما نسبته ٧٠,٠٪ من أسهم الطرح، ولذلك فسوف يكون بمقدور كبار المساهمين التأثير على جميع الأمور والقرارات التي تتطلب موافقة المساهمين، بما في ذلك انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، واعتماد العقود، وأنشطة الشركة الهامة وتوزيعات الأرباح، والتعديلات التي قد تطرأ على رأس مال الشركة ونظامها الأساسي.

وقد تختلف مصالح كبار المساهمين عن مصالح المساهمين الآخرين بالشركة، وقد يمنع كبار المساهمين الشركة من اتخاذ قرارات أو إجراءات معينة قد تحمي مصالح المساهمين الآخرين بالشركة. وقد ينتج عن ذلك أيضاً تأجيل أو تأخير أو منع أي تغيير في السيطرة على العائدات أو توزيعها، وقد يقلص من الطلب على الأسهم، وهو ما سيكون له تأثير سلبي على قيمة الأسهم.

وقد يتم استخدام تلك الصلاحيات بطريقة تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٤-٢ المخاطر المتعلقة بعدم طرح الأسهم في سوق سابق

لم يتم طرح أو تداول أسهم الشركة سابقاً في سوق عام للأسهم، ولا يوجد ضمان بوجود أو استمرار وجود سوق نشط ويتمتع بالسيولة للأسهم بعد الطرح. وفي حال عدم وجود أو استمرار وجود سوق نشط ويتمتع بالسيولة للأسهم، فسيكون لذلك تأثير سلبي على سعر أسهم الشركة، أو قد يؤدي إلى خسارة كامل أو جزء من استثمارات المكتتبين في الشركة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين.

٢-٤-٣ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من أسهم الشركة بعد الطرح

إن بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية عقب إتمام عملية الطرح أو وجود تصور بحدوث مثل ذلك البيع سيؤثر سلباً على السعر السوقي للأسهم.

بعد إتمام عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع كبار المساهمون لفترة حظر مدتها ستة أشهر من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية، لا يجوز لهم خلالها التصرف بأي من الأسهم التي يملكونها. وقد يترتب على بيع عدد كبير من الأسهم، من جانب أي من المساهمين الكبار، بعد فترة الحظر التي مدتها ستة أشهر، أثر سلبي على سوق الأسهم، مما قد ينتج عنه انخفاض السعر السوقي للأسهم.

لا تعتزم الشركة في الوقت الراهن إصدار أسهم إضافية بعد نهاية الطرح. وفي حال قررت الشركة زيادة رأس مالها من خلال إصدار أسهم جديدة، سيؤثر إصدار تلك الأسهم سلباً على سعر الأسهم في السوق المالية وقد يقلل من نسبة ملكية المساهمين الفعليين إذا لم يكتتبوا في الأسهم الجديدة في ذلك الحين.

٢-٤-٤ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في السعر السوقي للأسهم

لقد تم تحديد سعر الطرح بناء على عدة عوامل، بما في ذلك الأداء السابق للشركة، والتوقعات المستقبلية لأعمال الشركة، والقطاع الذي تعمل فيه، والأسواق التي تتنافس فيها، والتقييم لإدارة الشركة وعملياتها ونتائجها المالية. وقد لا يكون سعر الطرح مساوياً لسعر تداول الأسهم بعد إتمام الطرح، وقد يتعذر على المستثمرين إعادة بيع أسهم الطرح بسعر الطرح أو بسعر أعلى، أو قد يتعذر عليهم بيع الأسهم إطلاقاً.

وبوجه عام، يتعرض سوق الأسهم، من وقت لآخر، لتقلبات شديدة في السعر والحجم. وقد تؤدي تقلبات السوق إلى تغيرات كبيرة في سعر الأسهم، الأمر الذي قد يتسبب في تراجع قيمة الأسهم، مع زيادة في تقلب الأسعار إذا انخفض حجم التداول. وقد يتأثر سعر الأسهم سلباً بسبب عدة عوامل، بما في ذلك أداء الشركة، ونتائج عملياتها المتوقعة، وترك الموظفين الرئيسيين لمناصبهم، والتغيرات في تقديرات أو توقعات الأرباح، والتغيرات في استراتيجية الأعمال، وظروف السوق الخاصة بقطاع الشركة، والوضع العام لاقتصاد المملكة، وأي تغيرات في الأنظمة واللوائح، والأعمال الإرهابية، وأعمال الحروب أو حالات البلبلة الواسعة النطاق، والكوارث الطبيعية، والأحداث المأساوية، وتقلبات الأسعار في سوق الأسهم. وسيؤدي حدوث أي من تلك المخاطر أو العوامل الأخرى إلى أثر سلبي وجوهري على المردودات المتوقعة للمكتتبين، أو قد ينتج عن ذلك خسارة كامل أو جزء من استثماراتهم في الشركة.

٢-٤-٥ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح

سوف يعتمد توزيع الأرباح في المستقبل على عدة عوامل، من بينها على سبيل المثال لا الحصر الأرباح المستقبلية، والظروف المالية، والتدفقات النقدية، ومتطلبات رأس المال العامل، والمصاريف الرأسمالية، واحتياطات الشركة القابلة للتوزيع. بالإضافة إلى عوامل أخرى، فقد يتعذر على الشركة توزيع أي أرباح، وقد لا يوصي أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح، وقد لا يوافق المساهمون على توزيع تلك الأرباح. وإضافة إلى ذلك، فقد يكون محظوراً على الشركة، بموجب الأحكام الواردة في اتفاقيات التمويل والتسهيلات الائتمانية المبرمة مع الجهات الممولة والتي يستلزم بعضها الحصول على موافقة خطية من الجهة الممولة قبل توزيع أي أرباح على المساهمين. وقد تتكبد الشركة مصاريف أو التزامات قد تضطرها لخفض المبلغ المتاح لتوزيع الأرباح أو تلغيه من الأساس. وإذا لم تقم الشركة بتوزيع أرباح الأسهم، فقد لا يتلقى المساهمون أي عائد على استثمارهم في الأسهم ما لم يقوموا ببيع الأسهم بسعر أعلى من سعر السهم في وقت الشراء. وهو ما يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين. لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٧- («**سياسة توزيع الأرباح**»).

٢-٤-٦ المخاطر المتعلقة بصرف العملات الأجنبية عند الاستثمار في أسهم الطرح

إن أسهم الطرح، وأي أرباح يتم توزيعها، مقومة بالريال السعودي. وعليه، فإن أي استثمار في أسهم الطرح من جانب مستثمر تختلف عملته الرئيسية عن الريال السعودي سيكون معرضاً لمخاطر سعر صرف تلك العملة الأجنبية. وسيؤثر ذلك بشكل سلبي على قيمة الاستثمار بالنسبة للمستثمر في أسهم الطرح أو أي أرباح بموجبها.

٢-٤-٧ المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة في السوق بعد الطرح

إذا قررت الشركة جمع رأس مال إضافي عن طريق إصدار أسهم جديدة، فسيؤدي ذلك إلى انخفاض نسبة ملكية المساهمين في الشركة إذا لم يكتتبوا في الأسهم الجديدة المصدرة في ذلك الوقت وهو ما يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين.

٢-٤-٨ المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق

تم تحديد سعر الطرح بناءً على مجموعة متنوعة من العوامل التي أثرت وقد تؤثر في المستقبل على الشركة وقيمة الأسهم. قد لا يكون سعر الطرح مؤشرًا على السعر الذي سيتم تداول الأسهم به في السوق المالية بعد اكتمال عملية الطرح، وقد لا يتمكن المكتتبين من إعادة بيع أسهم الطرح بسعر الطرح أو بسعر أعلى منه، أو قد لا يتمكنون من بيعها على الإطلاق.

وقد يكون سعر تداول الأسهم متقلبًا وقد يتقلب بشكل كبير نتيجة لمجموعة متنوعة من العوامل، كثير منها يقع خارج نطاق سيطرة الشركة، بما في ذلك (دون الحصر) ما يلي:

- النتائج المالية للشركة وتوقعات أعمالها المستقبلية.
- التقلبات في أداء الشركة التشغيلي أو في أداء منافسيها.
- التقلبات الفعلية أو المتوقعة في النتائج الفصلية أو السنوية لعمليات الشركة.
- التخفيضات أو التغييرات في تغطية الأبحاث من قبل محللي أبحاث الأوراق المالية فيما يتعلق بالشركة أو منافسيها أو القطاع الذي تعمل فيه الشركة.
- ردة فعل الجمهور على تصريحات الشركة الصحفية والإعلانات العامة الأخرى.
- مخالفة الشركة أو منافسيها لتوقعات المحللين.
- تعيين أو استقالة موظفين رئيسيين.
- التغييرات في استراتيجية عمل الشركة.
- الظروف العامة للقطاع الذي تعمل فيه الشركة والأسواق التي تتنافس فيها.
- التغييرات في البيئة التنظيمية.
- التغييرات في القواعد والسياسات المحاسبية المطبقة.
- التطورات السياسية أو العسكرية أو الهجمات الإرهابية في الشرق الأوسط أو في أي مكان آخر.
- التطورات السياسية أو الاقتصادية أو غيرها من التطورات التي تحدث في المملكة أو تؤثر عليها.
- بدء أو انتهاء فترة الحظر أو قيود النقل الأخرى على الأسهم.
- الكوارث الطبيعية وغيرها.
- وجود تغييرات في أوضاع السوق العامة والأوضاع الاقتصادية.

قد ينتج عن حدوث أي من هذه العوامل تغييرات كبيرة ومفاجئة في حجم التداول وسعر السوق للأسهم، والتي بدورها قد تؤدي إلى تأثير سلبي على العوائد المتوقعة للمكتتبين و/أو تؤدي إلى خسارة كل أو جزء من استثماراتهم في الشركة.

٣- لمحة عامة على السوق

٣-١ مقدمة

تستند المعلومات الواردة في هذا القسم إلى دراسة سوقية مستقلة أعدها مستشار دراسة السوق (شركة نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة) بصورة حصرية للشركة في يونيو ٢٠٢١م. وقد تعاقدت الشركة مع نايت فرانك لإعداد دراسة سوق تشمل أسواق العقارات في مختلف المدن السعودية المصنفة في الفئة الأولى: الرياض وجدة وحاضرة الدمام.

تم تأسيس شركة نايت فرانك في عام ١٨٩٦م، وهي واحدة من أكبر شركات الاستشارات العقارية العالمية الخاصة حيث يقع المقر الرئيسي لشركة نايت فرانك في مدينة لندن في المملكة المتحدة، ولديها خمسمائة واثنا عشر (٥١٢) مكتباً في أربع قارات، منها مكاتب محلية في مدينتي جدة والرياض ويتمتع أعضاء فريق شركة نايت فرانك، بخبرة واسعة في العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وقد قدموا خدمات استشارية عقارية للعديد من كبار العملاء، بما في ذلك دراسات الاستخدام الأمثل للعقارات، ودراسات الجدوى، ودراسات أبحاث السوق، واستراتيجيات التطوير المثلى، والبحث عن / اختيار المشغلين، من بين مجموعة من الخدمات الأخرى.

وللمزيد من المعلومات حول شركة نايت فرانك (مستشار السوق)، يرجى زيارة الموقع التالي: www.knightfrank.com.sa.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمتلك مستشار السوق ولا أي من شركاته التابعة أو شركاته الشقيقة أو الشركاء فيها أو مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته أو مدراءه أو أي من أقاربهم أية أسهم أو مصالح من أي نوع كانت في الشركة. وقد منح مستشار السوق موافقته الخطية على استعمال اسمه وشعاره ومعلومات وبيانات السوق المزودة من قبله للشركة بالشكل الوارد في هذه النشرة ولم يتم سحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة.

تستند جميع البيانات والتحليلات والتقديرات البحثية الواردة في هذا القسم إلى أعمال البحث التي أجرتها شركة نايت فرانك بين الربع الرابع من العام ٢٠٢٠م والربع الأول من العام ٢٠٢١م، وتشمل التالي:

أ- البحث المكتبي لجمع مصادر البيانات الثانوية المتاحة للعموم، بما فيها الإحصاءات المتعلّقة بمؤشرات الاقتصاد الكلي، والإحصاءات السكّانيّة والاستهلاك والإنتاج الصادرتين عن جهات رسمية مثل الهيئة العامة للإحصاء، والبنك المركزي السعودي، وشركة عقار.

ب- مقدمو الخدمات من الغير مثل أكسفورد إيكونوميكس وميدل إيست إيكونوميك دايجست.

ج- مسوحات الإسكان السعودية التي أجرتها مجموعة يو غوف المملكة المتحدة (YouGov UK)، والتي قامت شركة نايت فرانك بمهمة الإشراف النهائي عليها حيثُ كان الغرض من هذه المسوحات تحديد اتجاهات التفضيلات السكنية مثل الموقع والتصنيفات والأسعار والمرافق والأنماط المعمارية المثلى وغيرها الكثير. وقد جرى تحليل جميع المصادر والتحقق من صحتها للتوصل لإجماعٍ في القطاع حول حجم السوق والاتجاهات السابقة، وتجدر الإشارة إلى أنّ شركة رتال للتطوير العمراني كانت قد قدمت جدول مبيعاتها، والذي تم استخدامه لحساب حصتها السوقية في الرياض وجدة والمنطقة الشرقية.

تعتقد الشركة وأعضاء مجلس الإدارة أنّ المعلومات الموضحة في هذه النشرة والمستلمة من مصادر أخرى، بما في ذلك تلك التي قدمها مستشار السوق، هي معلومات وبيانات موثوقة ويمكن الاعتماد عليها، ولكن لم تقم الشركة، أو أعضاء مجلس الإدارة، أو مديروها، أو غيرهم من الاستشاريين بفحص أو التحقق من دقة المعلومات الموضحة في هذا القسم أو اكتمالها، ولن يتحمل أي منهم أي مسؤولية فيما يتعلق بهذه المعلومات. ويعود تاريخ بعض البيانات الواردة في هذا القسم إلى ٢٠١٨م، ولا تتوفر أي بيانات محدثة اعتبارًا من تاريخ هذه النشرة فيما يتعلق بها.

٣-٢ لمحة عامة على السوق

٣-٢-١ لمحة عامة عن وضع المملكة الاجتماعي والاقتصادي

تبلغ مساحة المملكة العربية السعودية حوالي ٢,١٥ مليون كيلومتر مربع، وهي أكبر دولة في منطقة الخليج العربي وأكثرها اكتظاظاً بالسكان. إنّ المملكة هي مركز النفوذ الاقتصادي الإقليمي، وهي الممثل الإقليمي الوحيد العضو في مجموعة العشرين التي تضمّ الاقتصادات العالمية الرائدة، وتمتلك المملكة العربية السعودية تقريباً خُمْسَ (٥/١) احتياطيات النفط المثبتة في العالم، حيث يولّد قطاع النفط والغاز غالبية عائدات الحكومة.

ولتتمكن المملكة العربية السعودية من تنويع اقتصادها وزيادة إيراداتها غير النفطية، أطلقت الحكومة خطة رؤية ٢٠٣٠م، ووضعت هذه الرؤية الطموحة أهداف عامة وفرعية وتفصيلية للمساعدة في الارتقاء بدور قطاع العقارات في اقتصاد المملكة العربية السعودية، وتحفيز القطاع الخاص للاستثمار فيه، كما أطلقت الحكومة مبادرات للمساعدة في تعزيز قطاع العقارات من خلال تسهيل جوانب معينة من عملية التطوير على كل من المشترين والمطورين العقاريين على حدٍ سواء.

الجدول (٣-١): مجموع الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية

(مليار ريال سعودي)	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
الناتج المحلي الإجمالي	٢,٤١٨	٢,٥٨٢	٢,٩٤٩	٢,٩٧٣	٢,٦٢٥	٢,٧٢٥	٢,٩٨٢	٣,١٧٤
	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م	
	٣,٣٥٢	٣,٥٢٤	٣,٦٨٨	٣,٨٥٠	٤,٠١٣	٤,١٨٠	٤,٣٤٩	

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، هافر أنالتيكس، أكسفورد إيكونوميكس

وتكشف التوقعات المستقبلية الصادرة عن شركة أكسفورد إيكونوميكس، عودة اقتصاد المملكة العربية السعودية إلى النمو في ٢٠٢١م. ومن المتوقع أن يشهد أكبر اقتصاد في المنطقة نمواً في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٢,٨٪ في ٢٠٢١م، وكان قد بلغ نسبة ٠,٣٪ في العام ٢٠١٩م قبل الجائحة.

قدمت المملكة العربية السعودية أكثر من عشرة ملايين جرعة من لقاح فيروس كوفيد-١٩ كما في ٨ مايو ٢٠٢١م، مما سمح بتحصين ما يقرب من ٢٩٪ من سكانها، بمعدل ١٤٧,٥٥٢ جرعة يومية. ومن المرجّح أن ينتج عن هذا التوجه الإيجابي تقديم دفعة إضافية لنمو الناتج المحلي الإجمالي ورفع معنويات المستثمرين بشكل عام.

ومع بدء فرض إجراءات حظر التجوّل عالمياً، انخفض الطلب على النفط، وبعد ذلك بفترة وجيزة انخفضت كذلك أسعار النفط. وسعياً منها لدعم أسعار النفط، اتفقت الدول الأعضاء في منظمة أوبك بلس (OPEC+) على خفض معدل الإنتاج اعتباراً من مايو ٢٠٢٠م، وتم تمديد إجراءات الخفض تلك منذ ذلك الحين وحتى يوليو ٢٠٢٠م. وكان لخفض معدل إنتاج النفط أثر جوهري على الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية، لا سيما بالنظر إلى أنّ القطاع النفطي يمثل نسبة ٢٣,٣٪ من الناتج المحلي الإجمالي للمملكة.

يوضح مؤشر مديري المشتريات (PMI) في المملكة العربية السعودية، الذي يقيس الاقتصاد الخاص غير النفطي في الدولة، تحسّن النشاط الاقتصادي وظروف الأعمال في الربع الرابع من العام ٢٠٢٠م، حيث بلغت نقاط المؤشر متوسط ٥٤، وقد شهد زيادة ملحوظة عن الربع الثاني الذي بلغت نقاط المؤشر متوسط ٤٦,٧ والربع الثالث بمتوسط نقاط مؤشر ٤٩,٨.

ومن المتوقع أن يستمرّ نمو التوظيف مدعوماً بمختلف المبادرات التي تهدف إلى تعزيز مشاركة الشباب والشابات والمواطنين السعوديين في القوى العاملة.

وفيما يتعلق بالضرائب، فلقد ساهم القرار الأخير الذي يفيد بإعفاء الصفقات العقارية من ضريبة القيمة المضافة البالغة نسبتها ١٥٪ وفرض ضريبة عقارية أقل تبلغ نسبتها ٥٪، في تعزيز النشاط في السوق الإسكاني. وتم تطبيق الضريبة المخفّضة في الربع الثالث من العام ٢٠٢٠م، ومن المتوقع أن يستمر أثرها الإيجابي على عدد الصفقات وتعزيز معدلات تملّك المساكن. ويعدّ رفع معدلات تملّك المساكن بمثابة مبادرة رئيسة في مساعدة الحكومة على بلوغ هدفها المتمثل في تحقيق نسبة تملّك مساكن تبلغ ٧٠٪ بحلول العام ٢٠٣٠م، بعد أن كانت ٤٧٪ في العام ٢٠١٦م.

وكشف مؤشر ثقة المستهلك الخاص بشركة تومسون رويترز / إبسوس في المملكة العربية السعودية لشهر يناير ٢٠٢١م، عن ارتفاع قدره خمس (٥) نقاط عن الشهر السابق بحيث بلغ نقاط المؤشر ٦٥,٢، وهو الأعلى منذ يناير ٢٠٢٠م. وكانت هذه الزيادة هي أكبر زيادة شهرية شهدتها السنوات الأخيرة. كما شهدنا نمو مؤشر ثقة المستهلك، نشهد بالتوازي نمو قروض القطاع الخاص.

ونظراً للمبادرات العديدة التي طرحتها الحكومة كجزء من رؤية ٢٠٣٠م، جرى تحفيز قطاع العقارات في المملكة العربية السعودية، حيث تتوفر العديد من الحوافز والمزايا الضريبية للمطورين العقاريين لتطوير المساكن تلبيةً لاحتياجات الأعداد المتزايدة من السكّان. إضافةً إلى ذلك، أتيح الآن للمشترين الوصول إلى سوق رهن عقاري موسّع، حيث أصبح ميسّراً فيه الحصول على قروض عقارية لتمويل عمليات شراء المساكن، وبالتالي الانتقال من كونهم مستأجرين إلى مالكي مساكن، وهو هدف رئيسي من أهداف رؤية ٢٠٣٠م.

الجدول (٣-٢): الرهون العقارية السكنية التي تقدمها المصارف والمؤسسات المالية

معلومات الرهون العقارية	فبراير ٢٠٢١م
عدد عقود الرهون العقارية الجديدة	٢٦,٨٦٠
معدل الزيادة في قيمة الرهون العقارية منذ فبراير ٢٠٢٠م	٢٨٪
إجمالي قيمة العقود	١٤ مليار ريال سعودي
نسبة قروض الرهن العقاري للفلل من الإجمالي	٨٠٪
نسبة قروض الرهن العقاري للشقق من الإجمالي	١٦٪
نسبة قروض الرهن العقاري للأراضي السكنية من الإجمالي	٤٪

المصدر: البنك المركزي السعودي

ووفقاً لبيانات البنك المركزي السعودي، فقد ارتفعت قيمة القروض العقارية السكنية الجديدة المقدمة للأفراد من المصارف والمؤسسات المالية بنسبة ٣٨٪ في الاثني عشر شهراً حتى فبراير ٢٠٢١م. وقد تم تسجيل حوالي ٢٦,٨٠٠ عقد جديد في فبراير ٢٠٢١م، بقيمة إجمالية تزيد عن ١٤ مليار ريال سعودي، ما مثّل زيادة بنسبة ٢٨٪ من فبراير ٢٠٢٠م. ومن بين هذه العقود البالغ عددها ٢٦,٨٠٠ عقد، قامت المصارف بإبرام ٩٧٪ منها، في حين أبرمت المؤسسات المالية بقية العقود. ويشكل ذلك مؤشر قوي على تحسّن مدى الوصول إلى التمويل العقاري، الأمر الذي يمثّل بشير خير لشركات التطوير العقاري. واستحوذت الفلل على غالبية عقود الرهن العقاري، ما يوضح أن الفلل لا تزال من نوع العقارات التي يفضّلها المشترون في المملكة العربية السعودية.

٣-٢-٢ الحساب الوطني (الناتج المحلي الإجمالي)

وفقاً لبيانات العام الكامل المؤقتة التي نشرتها الهيئة العامة للإحصاء، انخفض الناتج المحلي الإجمالي الفعلي للمملكة العربية السعودية بنسبة ٤,١٪ في العام ٢٠٢٠م نتيجة الجائحة العالمية، وذلك بالمقارنة بنسبة نموه التي بلغت ٠,٣٪ في العام ٢٠١٩م. وبلغ مجمل الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية في العام ٢٠٢٠م ٢,٥٦٧ مليار ريال سعودي، ومن المتوقع أن يصل إلى ٢,٧٢٥ مليار ريال سعودي في العام ٢٠٢١م مع انتعاش الاقتصاد مجدداً عقب الجائحة.

الجدول (٣-٣): الناتج المحلي الإجمالي السعودي للقطاعات النفطية وغير النفطية – بمليارات الريالات السعودية

(مليار ريال سعودي)	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
القطاع النفطي	٦٨٢	٦٣٦	٧٣٠	٨٧٨	٨٢١	٥٨٦	–	–	–
القطاع غير النفطي	١,٨٤١	١,٩٣٠	١,٨١٩	١,٧٣٧	١,٨٠٢	١,٩٢٨	–	–	–
المجموع	٢,٥٢٣	٢,٥٦٦	٢,٥٤٩	٢,٦١٥	٢,٦٢٣	٢,٥١٤	٢,٦٠٤	٢,٧٠٩	٢,٧٨٥

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، شركة ماكروبوند

كان أداء القطاع غير النفطي في المملكة العربية السعودية ملحوظاً بشكل كبير كما في ديسمبر ٢٠٢٠م، حيث وصل المؤشر لأعلى درجاته منذ نوفمبر ٢٠١٩م. وقد أدى هذا الارتفاع في النشاط التجاري إلى تعزيز الناتج المحلي الإجمالي لدرجات أعلى من المتوقع في الربع الرابع من العام ٢٠٢٠م، ونتيجةً لذلك انخفض الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية في العام ٢٠٢٠م ليصل إلى أقل من نسبة ٥,٤٪ التي وردت في توقعات صندوق النقد الدولي.

وفي حين أنّ هناك مخاطر سلبية وجوهرية لا تزال تؤثر على النشاط الاقتصادي في المملكة العربية السعودية، فمن الأرجح ألا تؤدي إلى شيءٍ جوهري، وبعضها مخاطر خارجية. وهذا يدعم التنبؤات التي تتوقع نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية في العام ٢٠٢١م بنسبة ٣,١٪، وهو أكبر نمو تشهده المنطقة.

٣-٢-٣ عدد السكان

الجدول (٣-٤): عدد سكان المملكة العربية السعودية

(مليون نسمة)	٢٠٢٠م	٢٠٢٥م
عدد السكان	٣٥	٣٨

المصدر: صندوق النقد الدولي

بناءً على تقديرات صندوق النقد الدولي، من المتوقع أن يصل عدد سكان المملكة العربية السعودية إلى ٣٨ مليون نسمة في العام ٢٠٢٥م، بعد أن سجل ٣٥ مليون نسمة في ٢٠٢٠م. لكونه يبلغ متوسط عدد أفراد الأسرة ٥,٥ فرد لكل أسرة، فإن هذا المتوسط سينمّ زيادة في الطلب على حوالي ٥٤٥ ألف وحدة سكنية إضافية. ويمثّل سكان المملكة العربية السعودية أكثر من ٥٠٪ من إجمالي سكان دول مجلس التعاون الخليجي، وتتمتع المملكة بكثافة سكانية أعلى من أي دولة أخرى في مجلس التعاون الخليجي.

الجدول (٣-٥): تقسيم السكان حسب المنطقة في العام ٢٠١٩م

	مكة المكرمة	الرياض	المنطقة الشرقية	باقي أنحاء المملكة العربية السعودية
نسبة السكان	٢٦٪	٢٥٪	١٥٪	٣٤٪

المصدر: شركة ماكروبوند

يوضّح تقسيم السكان حسب المنطقة للعام ٢٠١٩م أنّه يتركّز ما يقارب ٦٦٪ من سكان المملكة في ثلاث محافظات هي مكة المكرمة بنسبة ٢٦٪، والرياض بنسبة ٢٥٪، والمنطقة الشرقية بنسبة ١٥٪ من سكان البلاد. وهذا سوف ينعكس إيجاباً لشركة رتال كونها تستهدف خدمة المدن الثلاث المصنّفة ضمن الفئة الأولى، وهي مدينة الرياض وجدة ومنطقة الدمام الحضرية.

الجدول (٣-٦): توزيع السكان في العام ٢٠٢٠م

	المواطنون السعوديون	المقيمون الأجانب
نسبة السكان من الإجمالي	٦٣٪	٣٧٪
عدد السكان (مليون نسمة)	٢٢,٠٥	١٢,٩٥

المصدر: شركة ماكروبوند

يشكّل المواطنون السعوديون غالبية سكان المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ نسبتهم ٦٣٪ من إجمالي السكان، وهذا يعني أن الطلب الكلي على المنتجات والخدمات لا يأتي بشكل أساسي من القوى العاملة الأجنبية.

وسيستمر عدد السكان بالزيادة، وإن كان بوتيرة أبطأ من السنوات السابقة، في تنمية الطلب على السلع والخدمات على المدى القريب إلى المتوسط. وعلى الرغم من تغيّر ملامح التركيبة السكانية الذي يترتب عليه زيادة الفئات العمرية الستينية بثلاثة أضعاف بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٥م، ستظل المملكة العربية السعودية من بين الدول الأكثر شباباً في دول مجلس التعاون الخليجي.

٣-٢-٤ الدراسة الإحصائية للسكان

يواجه الجيل السعودي تغيراً من حيث هيكل الأسرة، فإن من الملحوظ أن الجيل الحالي يبتعد تدريجياً عن هيكل الأسرة متعددة الأجيال. وسيشكل حجم الأسرة المتضائل على مدى العقود المقبلة أساساً للطلب في المناطق ذات الكثافة السكانية والتي توفر وحدات أصغر وأكثر كفاءة.

الجدول (٣-٧): عدد الأسر

(مليون)	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
عدد الأسر	٦,٨٠	٦,٩١	٧,٠٣	٧,١٥	٧,٢٧	٧,٣٩	٧,٥٢	٧,٦٥	٧,٧٨	٧,٩١	٨,٠٤

المصدر: أكسفورد إيكونوميكس

بلغ إجمالي عدد الأسر في المملكة العربية السعودية حوالي ٦,٨ مليون أسرة في العام ٢٠٢٠م وفقاً لأكسفورد إيكونوميكس. ومن المتوقع أن يتباطأ متوسط النمو السنوي لعدد الأسر من نسبة ٢,٩٪ بين الأعوام ٢٠١٠م و٢٠٢٠م ليصل إلى نسبة ١,٧٪ سنوياً بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م.

الجدول (٣-٨): متوسط حجم الأسر في المملكة العربية السعودية

	٢٠٢٠م	٢٠٣٠م
متوسط حجم الأسرة	٥,٥٢	٥,٤٥

المصدر: أكسفورد إيكونوميكس

بلغ متوسط حجم الأسرة في المملكة العربية السعودية في العام ٢٠٢٠م، ٥,٥٢ فرداً، وفقاً لأكسفورد إيكونوميكس. وفي حين أنّ متوسط حجم الأسرة السعودية هو أكثر بقليل من ٦,٠ أفراد، فإن متوسط حجم الأسرة غير السعودية هو أقرب إلى ٤ أفراد. ومن المتوقع أن ينخفض متوسط حجم الأسرة بشكل ضئيل خلال السنوات المقبلة ليصل إلى ٥,٤٥ فرد في العام ٢٠٣٠م. وسيشكل حجم الأسرة المتضائل على مدى العقود المقبلة أساساً للطلب في المناطق ذات الكثافة السكانية، والتي توفر وحدات أصغر وأكثر كفاءة.

الجدول (٣-٩): تقسيم سكان المملكة العربية السعودية حسب الأعمار

	٠-٢٥ سنة	٢٦ - ٦٤ سنة	٦٥+ سنة
نسبة السكان	٣٩,٢٪	٥٧,٥٪	٣,٢٪

المصدر: شركة ماكروبوند

يظهر من سكان المملكة العربية السعودية المصنّفون وفق الهيكل العمري للسكان السعوديين وغير السعوديين بحسب البيانات الأولية للعام ٢٠١٨م، أنّ حوالي ٣٩,٢٪ من السكان تتراوح أعمارهم بين صفر (٠) وخمسة وعشرين (٢٥) عاماً، وحوالي ٥٧,٥٪ تتراوح أعمارهم بين خمسة وعشرين (٢٥) وأربعة وستين (٦٤) عاماً وحوالي ٣,٢٪ كانت أعمارهم فوق خمسة وستين (٦٥) عاماً.

٣-٢-٥ دخل الأسرة

من المتوقع أن تنخفض نسبة الأسر ذات الدخل المنخفض في الرياض الذين يتقاضون دون ١١,٠٠٠ ريال سعودي شهرياً بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م من نسبة ٤١,٦٪ لتصل إلى نسبة ٣٩,٣٪. وسيكون ذلك عاملاً إيجابياً بالنسبة للطلب على العقارات في المستقبل.

إنّ دخل الأسرة هو عامل رئيسي لتحديد قدرتها على تحمل التكاليف وأنماط إنفاقها الاستهلاكي. وبلغ متوسط الدخل الشخصي المتاح للتصرّف للأسرة في المملكة العربية السعودية حوالي ٢٥٩,٦٨٧ ريال سعودي في العام ٢٠٢٠م. وبين الأعوام ٢٠١٠م و٢٠٢٠م، ارتفع متوسط الدخل الشخصي المتاح للتصرف للأسرة بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٠,٧٪، ومن المتوقع أن يتباطأ نموه ليصل إلى ٠,٣٪ بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م.

وبلغ عدد الأسر في المملكة العربية السعودية في ٢٠٢٠م حوالي ٦,٥٢ مليون أسرة، ومن المتوقع أن يزيد عددها ليصل إلى ٨,٠٦ مليون أسرة بحلول ٢٠٣٠م. وكانت تبلغ نسبة الأسر في الرياض التي يتجاوز دخلها ١٣١,٢٥٠ ريال سعودي نسبة ٥٨,٤ ٪ في ٢٠٢٠م، ومن المتوقع أن تزداد هذه النسبة مستقبلاً لتصل إلى ٦٠,٧٪ في ٢٠٣٠م. هذا وكانت تبلغ نسبة الأسر ذات الدخل المنخفض – أي دخلها دون ١٣١,٢٥٠ ريال سعودي – نسبة ٤١,٦٪. ومن المتوقع أن تشهد هذه النسبة انخفاضاً بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م لتصل إلى ٣٩,٣٪، الأمر الذي يعدّ إيجابياً من ناحية الإنفاق الاستهلاكي والطلب على العقارات في المدينة.

٣-٢-٦ الطلب على الإسكان – رؤية ٢٠٣٠م

إنّ مشاركة القطاع الخاص في تطوير الإسكان ميسور التكلفة هي أحد الأهداف الرئيسية لبرنامج الإسكان في رؤية ٢٠٣٠م، والذي يهدف إلى تحقيق ما يلي:

أولاً: زيادة المعروض من الإسكان من خلال تنظيم الكثافة السكانية وإعادة تطوير مراكز المدن بهدف النهوض بكفاءة استخدام الأراضي، والسماح للمطورين العقاريين من القطاع الخاص بالبناء على الأراضي الحكومية المخصصة للإسكان ميسور التكلفة. والتحفيز على استخدام تقنيات البناء والتشييد المتقدمة بهدف خفض تكاليف البناء والوقت اللازم للبناء، وتشجيع برامج الشراكة بين القطاعين العام والخاص في قطاع العقارات.

ثانياً: تمكين الطلب باجتذاب المستفيدين إلى البرنامج، من خلال توفير مساكن بأسعار مناسبة لهم، وتفعيل برامج الإسكان المؤسسي لمساعدة المستفيدين العاملين في القطاع العام. والمساعدة في توجيه التمويل بتكلفة أقل للمستفيدين من خلال صندوق التنمية العقارية، والدعم في إنشاء سوق للرهن العقاري من خلال إنشاء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.

ثالثاً: ترتيب قطاع الإسكان من خلال تنظيم القطاع العقاري وذلك بتمكين وتنظيم البيع على الخارطة، وتنظيم عملية التملّك المشترك للعقارات، وتبسيط عملية استخراج تصاريح التطوير المتعددة من خلال تفعيل مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام) للمساعدة في توفير الوقت والمال.

الجدول (٣-١٠): مقاييس رؤية ٢٠٣٠م

مؤشر الأداء	أهداف عام ٢٠٢٠م	خط الأساس	التأثير
معدل ملكية المسكن في السعودية (محسوبة بقسمة عدد المساكن المملوكة للسعوديين على إجمالي عدد الأسر السعودية)	٦٠ بالمائة	٤٧ بالمائة عام ٢٠١٦م	زيادة الطلب على المساكن
متوسط سعر الوحدة السكنية مقارنة بمتوسط الدخل السنوي	٥ أضعاف الدخل السنوي	٩,٩ أضعاف عام ٢٠١٥م	تعزيز القدرة على تحمل تكاليف الوحدات السكنية
إجمالي القروض العقارية القائمة (الرهون العقارية)	٥٠٢ مليار ريال سعودي	٢٩٠ مليار ريال سعودي عام ٢٠١٧م	تعزيز تمويل العقارات السكنية
معدل رضا المستفيدين (رضا المستفيدين من برنامج الإسكان، بما في ذلك جودة الوحدات والتمويل المقدم وسهولة الإجراءات ومستوى الشفافية وخدمات المستفيدين)	٧٠ بالمائة	٤٣ بالمائة عام ٢٠١٧م	تحسين جودة المنازل
مؤشر قوة القطاع العقاري (يشير إلى قوة قطاع العقارات بناءً على المؤشرات المحلية والعالمية (سهولة ممارسة الأعمال) بما في ذلك توافر المعلومات والمؤشرات القطاعية ونسبة التشريعات المهمة السارية ومؤشرات تسجيل الملكية وسهولة الحصول على الاعتمادات وتنفيذ العقود)	٨٥ بالمائة	٤٣,٨ بالمائة عام ٢٠١٧م	رفع جاذبية القطاع العقاري
نمو قطاع العقارات	٧ بالمائة	٣,٦ بالمائة عام ٢٠١٧م	جذب الاستثمارات الخاصة

المصدر: رؤية ٢٠٣٠م

تُظهر الجهود التنظيمية، بما فيها ضريبة الأراضي البيضاء ونظام الرهن العقاري، نية الحكومة الواضحة للمشاركة في معالجة المشاكل التي تواجه سوق الإسكان.

الجدول (٣-١١): الجدول الزمني للمبادرات الحكومية

مبادرات حكومية مختارة تتعلق بقطاع العقارات	
يونيو ٢٠١٦م	ضريبة الأراضي البيضاء: نشر اللوائح التي تحكم اعتماد ضريبة الأراضي البيضاء.
نوفمبر ٢٠١٦م	لائحة صناديق الاستثمار العقاري: الموافقة على لوائح استخدام وإدراج صناديق الاستثمار العقاري.
يناير ٢٠١٧م	نسبة القرض إلى القيمة: زيادة نسبة القرض إلى القيمة للذين يشترون مسكن لأول مرة.
فبراير ٢٠١٧م	المرحلة الأولى من برنامج سكني: إطلاق برنامج سكني من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
مايو ٢٠١٧م	برنامج وافي: إطلاق برنامج وافي عبر الإنترنت.
أكتوبر ٢٠١٧م	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري: إنشاء الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.
يناير ٢٠١٨م	المرحلة الثانية من برنامج سكني: انطلاق المرحلة الثانية من برنامج سكني.
يناير ٢٠١٨م	نسبة القرض إلى القيمة: زيادة نسبة التمويل العقاري من ٨٥٪ إلى ٩٠٪ للتمويل السكني.
فبراير ٢٠١٨م	نظام إيجار: إطلاق وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لنظام إيجار الإلكتروني لتنظيم سوق الإيجارات.
أغسطس ٢٠١٨م	الرهون العقارية ذات السعر الثابت: عرض رهون عقارية جديدة طويلة الأمد بسعر فائدة ثابت، وهي مبادرة من الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.
يناير ٢٠١٩م	المرحلة الثالثة من برنامج سكني: انطلاق المرحلة الثالثة من برنامج سكني.
يونيو ٢٠٢٠	مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام): البوابة الرقمية الممكنة للمطورين العقاريين للحصول على الخدمات بكل يسر وتمكينهم من متابعة المعاملات خلال المراحل المختلفة لمشاريع التطوير العقاري

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، شركة نايت فرانك، رؤية ٢٠٣٠م

هذا وقد جرى إعداد لوائح حكومية وضعتها المملكة لتحفيز سوق العقارات من خلال تسهيل العملية على كلٍ من المطورين العقاريين والمشترين. وتعدّ هذه المبادرات تغييرات مهمة لتحقيق رؤية ٢٠٣٠م، كون المسائل المتعلقة بالعقارات تمثل جانباً مهماً منها.

تمثّل لائحة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة خطوة نحو سوق أكثر شفافية، والتي تعدّ عاملاً رئيسياً لإضافة الطابع المؤسسي على السوق واجتذاب رؤوس الأموال الدولية إلى القطاع. ومن ناحية الاقتصاد الكلي، يتماشى إقامة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة مع الأهداف الواسعة لرؤية المملكة ٢٠٣٠م وخطة التحول الوطني التي تهدف إلى تحفيز القطاع العقاري وزيادة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، وتشجيع مشاركة القطاع الخاص في هذه العملية.

وافي: هي منصة أنشأتها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لتمكين المطورين العقاريين من بيع الوحدات على الخارطة وحماية المشترين في حالة تعثّر المطور العقاري في أداء التزاماته. ويتضمن دور البرنامج استخراج الترخيص ومتابعة المشاريع على أساس نسبة الإنجاز والجودة، للتمكن من تحديد المطورين العقاريين القادرين على إنشاء مشاريع عالية الجودة.

ايجار: جرى تصميم إيجار لتنظيم العلاقة بين أطراف العملية الإيجارية (المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري)، وتقدّم مجموعة من الخدمات الإلكترونية المتكاملة التي تسهم في إضافة الشفافية على قطاع الإيجار العقاري وتحفظ حقوق جميع الأطراف المشاركة في عقد الإيجار السكني الموحد.

برنامج سكني: هو برنامج أنشأته وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وتم إطلاقه في أوائل العام ٢٠١٧م، ويهدف إلى ضمان توفير السكن للجميع من خلال توفير الإسكان ومنتجات التمويل بتكلفة ميسورة للمواطنين السعوديين. ويتمثّل هدف البرنامج في توفير وحدات سكنية عالية الجودة للمواطنين السعوديين بأسعار ميسورة.

إنّ الأهداف الرئيسة للبرنامج هي دعم المواطنين السعوديين للتّقدم في خطوات عملية من أجل تملّك مسكنهم، ورفع نسبة التملّك للمواطنين السعوديين، ومواجهة التحديات المتزايدة المتعلقة بالقدرة على تحمل تكاليف الإسكان.

تتألف المنتجات المعروضة من قروض الرهن العقاري الميسّرة والأراضي المجانية والوحدات السكنية (قيد الإنشاء والمكتملة)، وقد تم تخصيص ٥٨٠,٠٠٠ منتج خلال عامي ٢٠١٧م و٢٠١٨م في مختلف المناطق، وتخصيص ٢٠٠,٠٠٠ منتج في العام ٢٠١٩م في مختلف المناطق.

وفيما يتعلق بالأهلية، يعتمد برنامج سكني معايير مالية واجتماعية وصحية وغيرها لتحقيق التوازن الاجتماعي في توفير السكن. وتكون الأولوية بين المتقدمين حسب «**نظام النقاط**» الذي يقوم على عوامل عدة، مثل حجم الأسرة، وعمر مقدم الطلب ودخل الأسرة.

مع استمرار زيادة معدل التوسع الحضري، من المرجح أن يتم تصعيد المسائل المتعلقة بالإسكان ميسور التكلفة. هذا وتسعى الحكومة جاهدة لتخفيف هذه الضغوطات من خلال إطلاقها برنامج سكني والمبادرات المتعددة لتوسيع سوق الرهن العقاري.

وفي حين أنّ البرنامج لا يزال في مراحله الأولى، إلّا أنّ قوائم الانتظار على المنتجات قد تقلّصت بشكل كبير خلال العامين الماضيين. وما زالت التحديات قائمة حول المواقع المناسبة لقطع الأراضي، وجودة أعمال التطوير، والمقبولية المصرفية للمستفيدين.

إنّ تعزيز نسبة التملّك وتنمية سوق الرهن العقاري هما مبادرتان رئيسيتان تهدفان إلى إصلاح سوق الإسكان بدعم من صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري.

الجدول (٣-١٢): القطاع العقاري في ظل رؤية ٢٠٣٠م

أهداف مختارة من رؤية ٢٠٣٠م وبرنامج التحول الوطني فيما يتعلق بقطاع العقارات	
نمو قطاع العقارات	زيادة نمو قطاع العقارات من ٤٪ سنوياً إلى ٧٪ سنوياً.
دور القطاع الخاص في التنويع	زيادة مساهمة القطاع الخاص من ٤٠٪ إلى ٦٥٪ من الناتج المحلي الإجمالي مع التركيز بشكل خاص على الطاقة والرعاية الصحية والإسكان والخدمات البلدية.
نسبة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي	مضاعفة مساهمة القطاع العقاري في الناتج المحلي الإجمالي من ٥٪ إلى ١٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م.

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، شركة نايت فرانك، رؤية ٢٠٣٠م

الجدول (٣-١٣): أهداف الحكومة فيما يخص قطاع الإسكان

أهداف حكومية مختارة تتعلق بقطاع الإسكان	
الخصخصة	إقامة شراكات بين القطاعين العام والخاص لتطوير الأراضي الحكومية لمشاريع الإسكان والتراخيص السريعة والحزم الخاصة لتشجيع استثمارات القطاع الخاص في مشاريع الإسكان.
تملك مساكن من قبل سعوديين	رفع نسبة ملكية الأسر السعودية للمساكن إلى ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م.
سوق الرهن العقاري	زيادة حجم سوق الرهن العقاري.

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، شركة نايت فرانك، رؤية ٢٠٣٠م

يتمحور تركيز خطط الإصلاح الاقتصادي، على قطاع العقارات لتنويع مصادر الاقتصاد، حيث يتم تشجيع كلاً من القطاعين العام والخاص على الاضطلاع بدور في مساعي ضمان نمو سوق العقارات. إنّ سوق الإسكان هو أحد أكبر مجالات الإنفاق في برنامج التحول الوطني، حيث تبلغ الميزانية المخصصة له ٥٩ مليار ريال سعودي على مدى خمس سنوات.

يتمثّل هدف صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري في تعزيز سوق التمويل العقاري من خلال توفير مجموعة واسعة من الخيارات والمنتجات.

وتهدف الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري إلى أن تكون طرفاً ميسّراً في سوق الرهن العقاري من خلال إعادة تمويل ما تبلغ نسبته ٢٠٪ من سوق قروض الإسكان الأولية في المملكة.

تم إنشاء صندوق التنمية العقارية لتوسيع نطاق التمويل العقاري لفئات مختلفة من المستفيدين، مع التركيز على تمويل المستفيدين شبه اللائقين مصرفياً وغير اللائقين مصرفياً، وعلى تعزيز الإقبال على الوحدات.

صندوق التنمية العقارية – تم إنشاء الصندوق لتحسين كفاءة الإنفاق بهدف دعم قطاع التمويل العقاري من خلال التعاون مع القطاع المصرفي وشركات التمويل العقاري. يقدم الصندوق الدعم الفني والهندسي للحفاظ على الالتزامات والتطوير لاستدامة الأصول المستثمرة.

الجدول (٣-١٤): أهداف الحكومة فيما يخص قطاع الإسكان

	دخل متوسط إلى مرتفع مع إمكانية اللجوء للمصارف (١٥٪)	شبه مقبول لدى المصارف (٣٢٪)	الدخل المنخفض إلى المتوسط غير المقبول لدى المصارف (٣٨٪)	الدخل المنخفض (١٠٪)	فئة خاصة (٥٪)
تمكين الطلب	• الفائدة المدعومة • ضمانات لشرائح محددة	• الدفعات المقدمة والضمانات المالية • دعم الفائدة	• قروض التجديد / الترميم • الإيجار مع الوعد بالتمليك • حزمة التمويل	• حق الانتفاع • قرض تجديد / ترميم • دعم الإيجار	• حق الانتفاع • دعم الإيجار
تسهيل العرض	• مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص • البناء الذاتي • وحدات جاهزة من السوق	• مشاريع الشراكة بين القطاعين العام والخاص • البناء الذاتي • وحدات جاهزة من السوق	• المعروض من الوحدات السكنية الحالي • وحدات منخفضة التكلفة	• الإسكان الاجتماعي • تأجير الوحدات من السوق	• الإسكان التنموي • وحدات إيجار صندوق التنمية العقاري

المصدر: استثمر في السعودية، شركة نايت فرانك

تم طرح رؤية ٢٠٣٠م في شهر أبريل من العام ٢٠١٦م، وكانت ترمي إلى تنويع الاقتصاد وتوسيعه للحد من اعتماده الحالي على النفط، وشكَّل تطوير قطاع العقارات أحد محاورها الرئيسية.

يهدف برنامج سكني إلى توفير وحدات سكنية عالية الجودة للمواطنين بأسعار ميسورة، وقد تمّ إنشاؤه للتصدي للتحديات المتزايدة المتعلقة بالقدرة على تحمل تكاليف الإسكان.

إن تعزيز نسبة تملّك المواطنين وتنمية سوق الرهن العقاري هما مبادرتان رئيسيتان تهدفان إلى إصلاح سوق الإسكان بدعم من صندوق التنمية العقارية والشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري. وقد تم إنشاء صندوق التنمية العقارية لتوسيع نطاق التمويل العقاري لفئات مختلفة من المستفيدين، مع التركيز على تمويل المستفيدين شبه اللائقين مصرفياً وغير اللائقين مصرفياً، وعلى تعزيز الإقبال على الوحدات.

وفي الختام، تُظهر الجهود التنظيمية، بما فيها ضريبة الأراضي البيضاء ونظام الرهن العقاري، نية الحكومة الواضحة للمشاركة في معالجة المشاكل التي تواجه سوق الإسكان.

تسعى الحكومة إلى تعزيز نسبة تملّك المواطنين من خلال تطوير مساكن ميسورة التكلفة، خاصة للمواطنين الأشدّ حاجة في المجتمع، وذلك عبر زيادة مشاركة القطاع الخاص عن طريق الحوافز التي تمكنه تطوير المساكن بكفاءة وبأسعار ميسورة.

٣-٢-٧ اللوائح الحكومية

اعتمدت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مبادرات لتعزيز سوق العقارات من خلال تقديم حوافز لكل من المشترين والمطورين العقاريين للمشاركة في السوق. وقد أدت هذه المبادرات إلى زيادة معدلات التملّك والمشاريع السكنية في السنوات الأخيرة تماشياً مع رؤية ٢٠٣٠م:

٣-٢-٧-١ إيجار

إيجار هو نظام متكامل يهدف إلى تطوير قطاع الإسكان والعقارات في المملكة، بشكل متوازن من خلال إيجاد حلول مستدامة لتحديات السوق العقاري تحمي حقوق جميع الأطراف المشاركة في عقد الإيجار السكني الموحد.

جرى تصميم إيجار لتنظيم العلاقة بين أطراف العملية الإيجارية (المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري)، وتقدّم مجموعة من الخدمات الإلكترونية المتكاملة التي تسهم في إضفاء الشفافية على قطاع الإيجار العقاري وتحفظ حقوق جميع الأطراف المشاركة في عقد الإيجار السكني الموحد.

يهدف برنامج إيجار إلى تنظيم العلاقة بين أطراف العملية الإيجارية (المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري)، وتقدّم مجموعة من الخدمات الإلكترونية المتكاملة التي تسهم في إضفاء الشفافية والثقة والحيادية على قطاع الإيجار العقاري. تشمل أهداف البرنامج الخمسة ما يلي:

١- حماية حقوق أطراف العملية الإيجارية (المستأجر والمؤجر والوسيط العقاري)،
٢- صياغة عقود إيجار موحدة تلبي احتياجات المستفيدين،
٣- تأهيل وترخيص مرافق الوساطة العقارية ووضع السياسات والإجراءات التنظيمية،
٤- تقليل عدد القضايا المتعلقة بالإيجارات،
٥- تحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي.

٣-٢-٧-٢ شراكات

في إطار مبادرة شراكات، تقيم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان شراكات مع القطاع الخاص لتطوير مساكن ميسورة التكلفة، ويتم تقديم عدد من الحوافز للمطورين العقاريين من خلال هذه البرامج.

الجدول (٣-١٥): نظرة عامة على المبادرات الحكومية

الاسم	الهدف	وصف
شراكات	تنظم توريد المساكن	تدخل شراكات في اتفاقيات شراكة بين القطاعين العام والخاص مع القطاع الخاص لتلبية الحاجة المتزايدة للإسكان الميسور التكلفة مقابل الحوافز المالية والتنظيمية.
سكني	خدمات التسويق	تقوم سكني بتعريف مستفيدي وزارة الإسكان على وحدات سكنية ميسورة التكلفة. كما تدير سكني مبيعات وتسويق المشاريع العقارية التابعة للقطاع الخاص وغير الخاص.
وافي	تصادق على وتنظم المبيعات على الخارطة	من أجل بناء مساكن وزارة الإسكان ميسورة التكلفة، يجب على المطور العقاري إكمال شهادة وافي. كما تنظم وافي سوق المبيعات على الخارطة.
إتمام	صلة وصل لمساعدة المطورين العقاريين في الحصول على جميع الموافقات	إتمام هي صلة الوصل بين المطور العقاري وجميع الهيئات التنظيمية ذات الصلة في الوزارات. تساعد إتمام في إنجاز عمليات إصدار الشهادات السكنية أو غير السكنية في جميع المراحل.

المصدر: شركة نايت فرانك

أطلقت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان برنامج شراكات بهدف تطوير الكفاءات من خلال الاستفادة من الكفاءات التشغيلية واستثمارات القطاع الخاص في قطاع الإسكان ميسور التكلفة.

تم تصميم البرنامج لتحقيق الهدف المتمثل في توفير فائدة اجتماعية لتوفير سكن للأشخاص المناسبين بسعر يكون بمتناولهم، من خلال الاستفادة من الكفاءات والممارسات التجارية الحديثة للقطاع الخاص.

تستفيد كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والمطورين العقاريين من القطاع الخاص من نقاط قوتهم في إطار برنامج شراكات، حيث توفر وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان حوافز (مالية وتنظيمية) لتقليل الاستثمارات وتعزيز عائدات القطاع الخاص.

أثبت البرنامج نجاحه، حيث قامت شركة رتال ببيع سبعمائة (٧٠٠) وحدة من مشروع نساج تاون في الرياض في أقل من ٩٦ ساعة من بدء البيع. دفعت هذه الأنواع من الإنجازات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، للاعتراف بشركة رتال كأفضل مطور عقاري في المملكة العربية السعودية لمدة عامين متتاليين في ٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

ومن أجل تحفيز المشترين على اختيار المساكن في إطار برنامج وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، يتم تقديم بعض المزايا المالية للمشترين، بما في ذلك المساعدة على تسديد الدفعة الأولى والقروض بدون فوائد.

برنامج الدعم المالي لسداد الدفعة الأولى

هو برنامج يقدمه صندوق التنمية العقارية لمساعدة المستفيد من خلال توفير دعم مالي بدون فوائد لسداد دفعة أولى تتراوح قيمتها بين ١٠٪ إلى ٢٠٪ (بحد أقصى ١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي) من قيمة المسكن، وذلك بحسب دخل وحجم أسرة المواطنين الذين تزيد أعمارهم عن خمسة وأربعين (٤٥) عاماً ويكون راتبهم الشهري دون ١٤,٠٠٠ ريال سعودي.

القروض بدون فوائد

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بتحفيز بعض المشاريع السكنية. ويتم تقديم قروض، للمستفيدين الذين يختارون هذه المشاريع، بدون فوائد وتصل قيمت هذه القروض إلى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

الضمان المالي

توفير ضمان تمويل عقاري لتمكين المستفيدين شبه اللائقين مصرفياً من الوصول إلى أموال من أجل شراء مساكنهم. وتدعم هذه المبادرة المتقدمين في المناطق النائية والمتقاعدين.

تساعد البرامج الموجهة من منظمات الأعمال إلى المستهلك المطورين العقاريين بشكل غير مباشر من خلال تقديم الدعم لعملائهم (مشتري الوحدات السكنية) في برامج للإسكان ميسور التكلفة حيث قام مجلس الوزراء بإنفاذ القرار رقم (٥٦) بتاريخ سبتمبر ٢٠١٦م المتعلق بلائحة بيع وتأجير العقارات على الخارطة بهدف تنظيم السوق وتقديم المزيد من المنافع لكلٍ من المطورين العقاريين والمشترين / المستثمرين.

ويتم تمكين حماية المشترين والمستأجر من خلال الآليات التالية: توفير حساب ضمان منفصل لكل مشروع، والإشراف على المستشار الهندسي وإجراء عمليات مراجعة دورية للمشروع، والزيارات الدورية للموقع.

٣-٣ نظرة عامة على سوق الإسكان السعودي

شهدت القروض العقارية انتعاشاً كبيراً خلال الأعوام القليلة الماضية، نتيجة للمبادرات الحكومية المتعددة التي تهدف إلى تعزيز سوق العقارات السكنية.

وفي حين أنّ المبادرات الحكومية التي تهدف إلى تعزيز سوق العقارات كانت ناجحة، الأمر الذي تشهد عليه زيادة عدد الصفقات بنسبة ٥٤٪ في العام ٢٠١٩م والربع الأول من العام ٢٠٢٠م، إلّا أنّ الجائحة تركت أثراً على نشاط السوق. ومع ذلك فقد شهد الربع الأول من العام ٢٠٢١م نمواً في الصفقات.

يخطط ما تصل نسبته إلى ٥٢٪ من مالكي المساكن الحاليين في المملكة العربية السعودية، لشراء مساكن أساسية جديدة في السنوات العشر (١٠) المقبلة. وأعرب حوالي ٥٠٪ من أصحاب الردود أنّ دافعهم الأول للانتقال هو شراء عقارات أفضل.

كما أفاد ٣٧٪ من أصحاب الردود إلى أنّ ميزانيتهم ستسمح لهم بشراء مسكن بسعر بيع يصل إلى ٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي. وأفاد ٤٧٪ من المشاركين إلى أنّ سعر البيع الذين يبحثون عنه يتراوح بين ٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٢ مليون ريال سعودي.

ووفقاً لتوقعات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وتصريحات صاحب السمو الملكي ولي العهد، سيصل إجمالي الطلب على الإسكان إلى أربع ملايين في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية، بزيادة كبيرة في الطلب في العديد من المدن.

أجرت شركة نايت فرانك، تحليلاً حول مدى تيسّر التكلفة باستخدام بيانات صادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وأكسفورد إيكونوميكس وإحصاءات الدخل، وذلك لتحديد تفاصيل الطلب البالغ أربع ملايين وحدة بحلول العام ٢٠٣٠م.

بناءً على تقدير إجمالي الطلب الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، مطروحاً منه مشاريع الإسكان التي تم التكليف بإعدادها، يعادل النقص في الإسكان ٢,٠ مليون وحدة حتى العام ٢٠٣٠م، الأمر الذي يمثّل فرصة سانحةً للمطورين العقاريين في جميع أنحاء المملكة، وخاصة في مدينة الرياض التي تستأثر بأكثر من ٢٠٪ من الإجمالي.

شهدت القروض العقارية انتعاشاً كبيراً خلال الأعوام القليلة الماضية، نتيجةً للمبادرات الحكومية المتعددة التي تهدف إلى تعزيز سوق العقارات السكنية.

الجدول (٣-١٦): تمويل الرهون العقارية السكنية الجديدة للأفراد من قبل المصارف والمؤسسات المالية – المملكة العربية السعودية – البيانات السنوية

(مليون ريال سعودي)	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
تمويل الرهون العقارية	١٤,٩٣٠	١٨,٩٢٣	٢٧,٠١٥	٧٣,٨٥٨	١٣٦,١٩٩

المصدر: وزارة العدل

الجدول (٣-١٧): تمويل الرهون العقارية السكنية الجديدة للأفراد من قبل المصارف والمؤسسات المالية – المملكة العربية السعودية – البيانات الفصلية

(مليون ريال سعودي)	٢٠١٨م				٢٠١٩م				٢٠٢٠م			
	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع
تمويل الرهون العقارية	٥,٩٦٣	٥,٦٩٠	٥,٦٥٠	٩,٧٠٧	١٣,٨٥٤	١٥,٢٧٣	١٨,٢٢٣	٢٦,٥٠٨	٣١,١٧٦	٢٨,٥٦١	٣٣,٦٣٥	٤٢,٨٢٧

المصدر: وزارة العدل

توضح البيانات الصادرة عن البنك المركزي السعودي، بدأ نمو القروض العقارية الصادرة للشركات في التباطؤ بين الأعوام ٢٠١٠م و٢٠١٥م، وانخفض معدل النمو السنوي حتى وصل إلى نطاق ٨٪ – ١٠٪، أي أقل من معدلات النمو التي كانت أعلى بكثير بين الأعوام ٢٠١٠م و٢٠١٤م.

وعلى الرغم من هذا التباطؤ، شهدت القروض المصرفية الصادرة للشركات انتعاشاً أكبر من النمو الإجمالي للائتمان، والذي ظل راكداً بين الأعوام ٢٠١٦م و٢٠١٨م.

كما شهدنا انتعاشاً كبيراً في القروض العقارية الصادرة للشركات في عامي ٢٠١٩م و٢٠٢٠م، حيث ارتفعت القروض المقدمة من المصارف بنسبة ٤١٪ في العام ٢٠١٩م وبنسبة ٥٩٪ في العام ٢٠٢٠م.

يمكن أن تُعزى هذه الزيادة إلى المبادرات الحكومية المتعددة التي تهدف إلى تعزيز سوق العقارات السكنية في المملكة وتحثّ على توفير المساكن للمواطنين السعوديين من خلال تطوير الإسكان ميسور التكلفة وإصدار مختلف برامج التمويل / الرهن العقاري لتسهيل الإقراض.

علاوةً على ذلك، تم تسجيل زيادة كبيرة في التمويل العقاري السكني الجديد المقدم للأفراد من المصارف والمؤسسات المالية منذ بدايته في العام ٢٠١٨م. ووفقاً للبنك المركزي السعودي، فقد وصلت قروض الرهن العقاري السكني الجديدة المقدمة من المصارف والمؤسسات المالية، إلى مبلغ قدره ٤٤ مليار ريال سعودي في الربع الرابع من العام ٢٠٢٠م، مقارنةً بمبلغ ٢٨ مليار ريال سعودي في الربع الرابع من العام ٢٠١٩م، مسجلةً زيادة بنسبة ٥٦٪ على أساس سنوي.

قامت الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، بشراء محفظة قروض عقارية تزيد قيمتها عن ٣ مليارات ريال سعودي في يوليو ٢٠٢٠م. وتهدف هذه الخطوة إلى توفير سيولة إضافية للسوق، الأمر الذي يسمح بإصدار قروض إضافية لزيادة معدل ملكية المساكن في جميع أنحاء المملكة.

ووفقاً لبرنامجي شراكات وسكني، لم تترك جائحة فيروس كوفيد-١٩ أثراً كبيراً على حجم المبيعات. هذا وكان رد شركة رتال على حظر التجوّل، إقامة مركز بيع افتراضي عبر الإنترنت يتيح قدراً كبيراً من التفاعل والتخصيص.

الجدول (٣-١٨): عدد الصفقات السكنية في المملكة

	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢١م[١]	الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢١م[١]
عدد الصفقات السكنية	٢٥١,٧٩٥	٢٧٤,٠٦٧	٢٥٦,٤٨٩	١٨٩,٦٤٩	٢٠٣,٠٦٩	١٨٨,١٠٠	-	٢٤٦,٦٧٤	٧٩,٢٢٣	٥٥,٤٧١
التغيّر السنوي (٪)	-	٪٩	٪-٦	٪-٢٦	٪٧	٪-٧	٪٥٤	٪-١٥	٪٥	٪٢٤

المصدر: وزارة العدل

(١) مقارنة بنفس الفترة من السنة المالية ٢٠٢٠م.

الجدول (٣-١٩): قيمة الصفقات السكنية في المملكة

(مليار ريال سعودي)	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢١م[١]	الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢١م[١]
قيمة الصفقات السكنية	٢٧٦	٢٩٤	٢٢٧	١٥٨	١٤٧	١٠١	١٣٧	١١٥	٣٩	٢٩
التغيّر السنوي (٪)	-	٪٦	٪-٢٣	٪-٣١	٪-٧	٪-٣١	٪٣٦	٪-١٦	٪١٣	٪٢

المصدر: وزارة العدل

(١) مقارنة بنفس الفترة من السنة المالية ٢٠٢٠م.

تعرضت أحجام وقيم الصفقات السكنية في المملكة العربية السعودية، لضغوط منذ العام ٢٠١٥م. وبدأ السوق السكني يضعف في البداية بسبب التباطؤ الاقتصادي الذي شهده العام ٢٠١٦م، وأدت سلوكيات المستهلك السلبية وبطء وتيرة نمو دخل الأسرة إلى تقويض الإنفاق الاستهلاكي، وبالتالي إلى خفض مقاييس الصفقات السكنية.

أدت مجموعة من العوامل إلى إطالة فترة الكساد الاقتصادي، تحديداً رحيل الوافدين من المملكة اعتباراً من العام ٢٠١٧م، مما دفع المواطنين إلى تبني نهج «**الانتظار والتريّث**»، وتأجيل مشترياتهم في غمار الانخفاض المستمر في أسعار العقارات في جميع أنحاء المدينة.

ولا تزال العوامل الأخرى، كالضغوط المتزايدة على توفير معروضات ميسورة التكلفة وعدم وجود عرض مناسب يستهدف المشترين من فئتي الدخل المتوسط والمتدني، تشكل تحديات عامة في السوق السكني، مما أطال أمد كسادها.

هذا وسجّل العام ٢٠١٩م زيادة ملحوظة بنسبة ٥٤٪ في عدد الصفقات، بينما سجلت قيمة الصفقات زيادة بنسبة ٣٦٪ خلال نفس الفترة، نتيجة الجهود المدعومة من الحكومة لتوسيع سوق الرهن العقاري، وتقديم برامج إسكان واسعة النطاق وتحسين معنويات المستهلك.

وكشفت الإحصاءات الرسمية الصادرة عن وزارة العدل، أنّ تلك الزيادة بدأت في العام ٢٠١٩م واستمرت في الربع الأول من العام ٢٠٢٠م. ولكن تأثر النشاط التجاري بشكل طفيف في جميع أنحاء البلاد نتيجة إجراءات حظر التجوّل الصارمة التي تمّ فرضها لمواجهة فيروس كوفيد-١٩. ومع ذلك نجحت شركة رتال في تجاوز الضغوط التي تسببت بها الجائحة من خلال إقامتها مركز بيع افتراضي عبر الإنترنت يتيح قدراً كبيراً من التفاعل والتخصيص الفريد من نوعه في السوق السعودية.

أجرت شركة نايت فرانك، تحليلاً لمدى تيسّر التكلفة باستخدام البيانات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وأكسفورد إيكونوميكس لتحديد تفاصيل الطلب البالغ ٤ ملايين وحدة بحلول العام ٢٠٣٠م، وفق ما قدّره صاحب السمو الملكي ولي العهد.

واستناداً إلى البيانات الصادرة عن أكسفورد إيكونوميكس ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، يمكننا تقدير الطلب على الإسكان بناءً على مدى تيسّر التكلفة.

يرد فيما يلي تفاصيل الطلب البالغ ٤ ملايين وحدة بحلول العام ٢٠٣٠م:

الجدول (٣-٢): التوزيع التفصيلي للدخل السنوي اللازم لتلبية حاجات المسكن

سعر المسكن	حتى ٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	٧٥,٠٠٠ ريال سعودي حتى ١,٢ مليون ريال سعودي	١,٢ مليون إلى ٢ مليون ريال سعودي	أكثر من ٢ مليون ريال سعودي
الدخل السنوي اللازم لتلبية التكاليف	١٢٥,٠٠٠	بين ١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي و٢٨٦,٠٠٠ ريال سعودي	بين ٢٨٦,٠٠٠ ريال سعودي و٤٧٨,٠٠٠ ريال سعودي	٤٧٨,٠٠٠ ريال سعودي
الطلب (٪)	٣١٪	٤٣٪	١٩٪	٧٪
الطلب (بالوحدات)	١,٢٤٠,٠٠٠	١,٧٢٠,٠٠٠	٧٦٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠
النوع (مدى تيسّر التكلفة)	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان		متوسط	مرتفع

المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، أكسفورد إيكونوميكس، شركة نايت فرانك

تتصل غالبية مجموع المساكن المرتقبة في المناطق الحضرية الكبرى، ببرامج وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (سعر البيع أقل من ١,٢ مليون ريال سعودي)، الأمر الذي يتماشى مع رؤية ٢٠٣٠م والهدف المتمثل في تحقيق نسبة تملّك مساكن تبلغ ٧٠٪ في السنوات العشر المقبلة. يتطور قطاع السوق ذي الأسعار المتوسطة (بسعر بيع يتراوح بين ١,٢ مليون ريال سعودي و٢ مليون ريال سعودي) بمعدل أبطأ. وعلى الرّغم من الحصة المنخفضة لقطاع السوق ذي الأسعار المرتفعة، فذلك لا يعني عدم وجد نشاط تطوير في هذا القطاع من السوق. يفضل عدد كبير من السعوديين ذوي الدخل المرتفع شراء الأراضي وتطوير فللهم. كما أنّ معظم أنشطة التطوير المتصلة بصندوق الاستثمارات العامة، والتي تم الإعلان عنها ولكن لم يتم قياسها بنقاط البيانات الحكومية، تستهدف قطاع السوق ذي الأسعار المرتفعة، ولم يتم تضمينها في التحليل أعلاه بسبب عدم وجود نقاط بيانات واضحة لها. وعليه تقدر النسبة «**المحتملة**» لمجموع المساكن المرتقبة الواقعة ضمن القطاع ذي الأسعار المرتفعة بنحو ١٠٪ من إجماليه.

٣-٤ قطاع التطوير العقاري في المنطقة الشرقية

٣-٤-١ نظرة عامة

٣-٤-١-١ النظرة الاقتصادية

تعتمد المنطقة الشرقية بشكل كبير على قطاع النفط والغاز، الأمر الذي يتوقع أن يكون له أثر هام على المنطقة الشرقية نتيجة التداعيات الاقتصادية لجائحة كوفيد-١٩. علاوةً على ذلك، فقد تضرر نشاط القطاع الخاص غير النفطي عقب إجراءات حظر التجوّل الصارمة التي اتخذتها المنطقة الشرقية لمواجهة كوفيد-١٩، والتي شملت حظر التجول الكامل والإغلاق التام لحدود المملكة العربية السعودية، سواء بين المدن السعودية أو مع الخارج. من المرجح أن يؤدي تعافي أسعار النفط بعد الانخفاض بسبب جائحة كورونا إلى تحفيز اقتصاد منطقة الدمام الحضرية. علاوة على ذلك، فإن بدء تنفيذ برنامج التطعيم سيعزز تعافي السعودية من الوباء.

٣-٤-١-٢ السياحة والعقارات

تُعد السياحة، سواء لأغراض الأعمال أو الترفيه، والعقارات على وجه الخصوص، من القطاعات التي تنطوي على إمكانات هائلة لعملية التنويع الاقتصادي في المنطقة الشرقية.

٣-٤-١-٣ قطاع التعدين

يتمثل الهدف الرئيسي لرؤية ٢٠٣٠م في توسيع قطاع التعدين في المملكة لكي يصل حجم نموه إلى ٩٧ مليار ريال سعودي، بالإضافة إلى خلق ٩٠ ألف وظيفة، ومن المرجح أن تلعب المنطقة الشرقية دوراً مهماً في توسيع هذا القطاع.

٣-٤-١-٤ المدن الاقتصادية

يتمثل أحد الركائز الأساسية لخطط الحكومة في تطوير «**مدن اقتصادية**»، ومنها مدينة متوقع تطويرها في المنطقة الشرقية والتي بدأت باستقطاب استثمارات تساوي حوالي ٢٦٢,٥ مليار ريال سعودي. ومن المفترض أن يؤدي إنشاء هذه المدن إلى الحد من أثر تقلبات أسعار النفط على المنطقة.

٣-٤-١-٥ الخصخصة

من المتوقع أن تؤدي برامج الإصلاح الاقتصادي الهادفة لتشجيع مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد غير النفطي إلى زيادة دعم النمو الاقتصادي في المنطقة.

٣-٤-١-٦ مدينة الملك سلمان للطاقة

سوف تظل المنطقة الشرقية النقطة المحورية التي تقوم عليها استراتيجية المملكة للحفاظ على هيمنتها على سوق الطاقة العالمي. وتشمل أحد أكبر مشاريع الطاقة في المنطقة الشرقية مدينة الملك سلمان للطاقة (سبارك) التي ستنفذها شركة أرامكو السعودية. وتشير التقديرات إلى أن مجمع الطاقة سيساهم بمبلغ ٢٢,٥ مليار ريال سعودي في الناتج المحلي الإجمالي الوطني سنوياً عقب تطويره الكامل بحلول العام ٢٠٣٥م.

٣-٤-١-٧ التوسع

شهدت الدمام والخبر نمواً طردياً في حدودهما الحضرية على مدى السنوات الخمس (٥) الماضية. وفي حين تجري غالبية التطورات في الناحية الغربية من الدمام، تتم غالبية التطورات في الناحية الجنوبية من الخبر نظراً لتوافر الأراضي في مواقع بعيدة عن وسط المدينة. وبالنظر إلى مخططات الإسكان الكبيرة التي أطلقتها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في إطار برنامج سكني، على أنها خطوة إيجابية في معالجة قلة المساكن المتاحة لفئات السوق ذي الدخل المتوسط أو المتدني، والتي يتجاهلها المطورون العقاريون عموماً بسبب انخفاض هوامش الربح.

٣-٤-١-٨ الأداء

سجل السوق السكني في منطقة الدمام الحضرية أداءً متفاوتاً خلال العام ٢٠٢٠م. فعلى الرغم من الانخفاض في حجم الصفقات، إلا أنّ أسعار مبيعات الوحدات السكنية ظلت ثابتة نسبياً، حيث انخفض متوسط أسعار بيع الفلل في منطقة الدمام الحضرية بنسبة ١,٢٪ على أساس سنوي، وهو معدل أبطأ مقارنةً بالسنوات السابقة. في هذه الأثناء، ارتفعت أسعار بيع الشقق بنسبة ٢,٥٪ على أساس سنوي خلال نفس الفترة، نتيجة المبادرات الحكومية المختلفة مثل التوسع في سوق الرهن العقاري وزيادة مشاركة القطاع الخاص في سوق الإسكان.

وكما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، يقدر مجموع المساكن في منطقة الدمام الحضرية بإجمالي ٣٤٢,٧٥٣ وحدة، ويُتوقع أن يرتفع هذا الإجمالي بنهاية العام ٢٠٣٠م إلى ٤١٦,٩٠٧ وحدة، معظمها من الفلل العالية الجودة. ومع وصول الطلب إلى ٦٩٧,٢٧١ وحدة في العام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن يصل النقص في سوق منطقة الدمام الحضرية إلى ٢٨٠,٣٦٤وحدة.

الجدول (٣-٢١): عدد السكان في منطقة الدمام الحضرية

(مليون نسمة)	٢٠٢٠م	٢٠٣٠م
عدد السكان	٣,٠	٣,٧

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

يُتوقع أن ينمو عدد سكان منطقة الدمام الحضرية بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ ٢٪ من ٢٠٢٠م إلى ٢٠٣٠م، ليرتفع من ٣,٠٤ مليون إلى حوالي ٣,٧٣ مليون نسمة. وسوف تؤدي هذه الزيادة في عدد السكان، مضافاً إليها الحوافز الحكومية لزيادة معدلات ملكية المساكن بين المواطنين السعوديين من حوالي ٦٠٪ حالياً إلى ٧٠٪، إلى ارتفاع الطلب على الإسكان في المدينة. وإذا اعتبرنا أن متوسط حجم الأسرة هو ٥,٤٧ فرد، فإن ذلك يعادل طلباً على أكثر من ٦٩٧,٢٧١ وحدة سكنية بحلول العام ٢٠٣٠م.

الجدول (٣-٢٢): سعر بيع الفلل والشقق في منطقة الدمام الحضرية ونسبة تغير الأسعار السنوية كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م

	الفلل	الشقق
سعر البيع (بالريال السعودي للمتر المربع)	٣,٢٥٣	٣,٠٤٥
التغيّر السنوي (٪)	-٧,٩٪	٣,٢٪

المصدر: شركة نايت فرانك

وفقاً لمجموعة يو غوف (YouGov)، تعد الفيلات في منطقة الدمام الحضرية من أنواع الإسكان الأكثر جاذبية.

وفي حين يعتقد الشباب أنهم غير قادرين على شراء المساكن (سواء الشقق أو الفيلات) ويميلون إلى استئجار الشقق، إلا أن الحكومة قد وضعت مبادرات لتعزيز سوق الرهن العقاري، مما سيساعد في التخفيف من هذه المشكلة. علماً بأن أحد أهم العوامل التي تلعب دوراً في اتخاذ قرار بشأن شقة في منطقة الدمام الحضرية هو وجود الكثير من المساحات الخضراء والقرب من المدارس الجيدة.

يشار إلى أنه نظراً لارتفاع مستويات الدخل في منطقة الدمام الحضرية مقارنة مع الرياض وجدة، فإن النسبة المئوية لإجمالي الدخل الذي يتم إنفاقه على الإسكان منخفضة (غالباً دون نسبة ٣٠٪)، مما يترك مجالاً لازدهار الأسواق الخاصة بذوي الدخل المتوسط والعالي.

وكما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، يساوي التغير السنوي في حجم جميع الصفقات السكنية (بما في ذلك الأراضي وجميع الأصول الفرعية السكنية الأخرى) ما نسبته ١١٪، في حين يبلغ التغير السنوي في قيمة جميع الصفقات السكنية كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م نسبة ٢٤٪ (بما في ذلك الأراضي وجميع الأصول الفرعية السكنية الأخرى).

هذا وقد ظل أداء السوق السكني متفاوتاً في منطقة الدمام الحضرية في العام المنتهي في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، حيث ارتفع متوسط أسعار مبيعات الشقق السكنية بنسبة ٣,٢٪ ليصل إلى ٢,٠٤٥ ريال سعودي لكل متر مربع، في حين انخفض متوسط أسعار مبيعات الفلل السكنية بنسبة ٧,٩٪ وصولاً إلى ٣,٢٥٣ ريال سعودي لكل متر مربع.

ويُقدر مجموع المساكن في منطقة الدمام الحضرية كما في الربع الرابع من العام ٢٠٢٠م بإجمالي ٣٣٦,١٩٠ وحدة، وهو مجموع مرشح للارتفاع إلى ٣٥٨,٠٧٣ وحدة بنهاية العام ٢٠٢٣م. وتتكون غالبية المعروضات الجديدة من فيلات عالية الجودة.

وتندرج أكبر المشاريع السكنية الجاري تنفيذها حالياً، ضمن سوق الاستخدام الفردي ذي المستوى المتدني، وهي فئة من السوق تكون فيها المنافسة محدودة عموماً.

ولكي يسعى الأفراد إلى اقتناء الشقق بدلاً من الفيلات التي تحظى بشعبية أكبر، ويجب أن يقدم العقار عدداً من المزايا الخاصة،

٣-٤-٢ المساكن المعروضة

تشير التقديرات إلى أنه سيتم تشكيل ١٤١,٠٠٠ أسرة في المنطقة الشرقية بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م.

إنّ التوجّه نحو الأسر ذات الأحجام المتوسطة والكبيرة – أي التي تضم أكثر من خمسة أفراد – هو توجّه لوحظ في معظم أنحاء منطقة الشرق الأوسط وأفريقيا.

بلغ متوسط حجم الأسرة في المملكة العربية السعودية ٥,٥٢ فرداً في العام ٢٠٢٠م، وكان هذا الرقم أقل بقليل من متوسط حجم الأسرة في المنطقة الشرقية الذي بلغ ٥,٤٧ فرداً.

عادةً ما تكون التغييرات في متوسط حجم الأسرة تدريجية، لذلك من المتوقع أن يصل متوسط حجم الأسرة في المنطقة الشرقية الذي يضم الأسر السعودية وغير السعودية إلى ٥,٣٥ فرد بحلول العام ٢٠٣٠م.

الجدول (٣-٢٣): عدد الأسر في منطقة الدمام الحضرية (بالآلاف)

	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
عدد الأسر	٤٩٣	٥٤٤	٥٣٦	٥٣٩	٥٥٦	٥٥٨	٥٧٧	٥٩٣

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
٦١٠	٦٢٥	٦٤١	٦٥٥	٦٧٠	٦٨٣	٦٩٧

المصدر: شركة ماكروبوند

بلغ العدد الإجمالي للأسر في المنطقة الشرقية حوالي ٥٥٦,٠٧٥ في ٢٠٢٠م. وارتفع عدد الأسر بين الأعوام ٢٠١٠م و٢٠٢٠م بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٣,٩٪. ومن المتوقع أن يتباطأ هذا النمو ليصل إلى ٢,٣٪ بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م، ما سيؤدي لأن يبلغ العدد الإجمالي للأسر حوالي ٦٩٧,٠٧٤ أسرة بحلول ٢٠٣٠م.

٣-٤-٣ الطلب على المساكن

سجل السوق السكني في منطقة الدمام الحضرية أداءً متفاوتاً خلال ٢٠٢٠م، حيث انخفض عدد الصفقات السكنية بنسبة ١٢٪ على أساس سنوي، بينما ارتفعت قيمة الصفقات السكنية بنسبة ١١٪ خلال نفس الفترة.

الجدول (٣-٢٤): عدد الصفقات السكنية في منطقة الدمام الحضرية

	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢١م[١]	الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢١م[١]
عدد الصفقات السكنية	١٨,٠١٢	١٤,٢٤٢	١٢,٥٣٩	٩,٣٢٩	٨,٨٢٥	٧,٨٧١	١٠,٢٨٤	٩,٣٨٥	١٠,٨٤١	٧,٤٠٩
التغيّر السنوي (٪)	-	-٢١٪	-١٢٪	-٢٦٪	-٥٪	-١١٪	٣١٪	-٩٪	١٢٪	١٣٪

المصدر: وزارة العدل

(١) مقارنة بنفس الفترة من السنة المالية ٢٠٢٠م.

الجدول (٣-٢٥): قيمة الصفقات السكنية في منطقة الدمام الحضرية

(مليون ريال سعودي)	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢١م[١]	الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢١م[١]
قيمة الصفقات السكنية	٢٧,٤٥٤	٢٤,٩٠٦	١٩,٩٠٦	١٤,٩١١	١٣,٥١٨	٨,٣٧٣	٨,٣٩٤	٩,٩٢٠	٥,٨٧٢	٤,٣٤٧
التغيّر السنوي (٪)	-	-٩٪	-٢٣٪	-٢٢٪	-٩٪	-٣٨٪	٠٪	١٨٪	٢٥٪	-٨٪

المصدر: وزارة العدل

(١) مقارنة بنفس الفترة من السنة المالية ٢٠٢٠م.

شهدت أحجام الصفقات السكنية انخفاضاً في منطقة الدمام الحضرية خلال السنوات القليلة الماضية. فقد انخفض عدد الصفقات السكنية في العام ٢٠١٨م بنسبة ١١٪. وظلت القيمة السنوية للصفقات السكنية في منطقة الدمام الحضرية تنخفض لعدة سنوات متتالية، حيث شهدنا في العام ٢٠١٨م انخفاضاً كبيراً بنسبة ٣٨٪ في قيم الصفقات. ولكن انقلب الحال في العام ٢٠١٩م، فقد ارتفع عدد الصفقات السكنية بنسبة ٣١٪ على أساس سنوي، في حين شهدت قيمة الصفقات انخفاضاً هامشياً بنسبة ١,٠٪ خلال نفس الفترة.

بدأ يضعف السوق السكني بسبب التباطؤ الاقتصادي، وبدأت آثاره بالظهور في العام ٢٠١٦م. وقد أدت سلوكيات المستهلك السلبية وبطء وتيرة نمو دخل الأسرة إلى تقويض الإنفاق الاستهلاكي، وبالتالي إلى خفض مقاييس الصفقات السكنية. هذا وسيساعد القرار الأخير الذي يفيد بإعفاء الصفقات العقارية من ضريبة القيمة المضافة البالغة نسبتها ١٥٪ وفرض ضريبة عقارية أقل قيمة في تعزيز النشاط في السوق الإسكاني. سيعود فرض الضريبة المخصصة للعقارات بالنفع على المستخدمين النهائيين والمطورين العقاريين، وسيتعين على الحكومة بلوغ هدفها في زيادة مستوى ملكية المساكن وزيادة مشاركة القطاع الخاص في قطاع العقارات.

٣-٤-٤ أسعار البيع الماضية للفلل والشقق

قبل تفشي الجائحة، شهدنا استقرار الأسعار في العديد من المدن في المملكة العربية السعودية، ويبدو أنه لا يزال ذلك مستمراً على الرغم من المحن الاقتصادية التي تواجهها المملكة.

الجدول (٣-٢٦): أسعار بيع الشقق في منطقة الدمام الحضرية

بالريال السعودي	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
السعر للمتر المربع	٣,٣٦٧	٣,٢٩١	٣,٠٨٩	٢,٩٠٤	٢,٨٥٠	٢,٩٢٧
التغيّر السنوي (٪)	-	-٢٪	-٦٪	-٦٪	-٢٪	٣٪

المصدر: شركة تطبيق عقار التجارية، شركة نايت فرانك

الجدول (٣-٢٧): أسعار بيع الفلل في منطقة الدمام الحضرية

بالريال السعودي	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
السعر للمتر المربع	٣,٧١٧	٣,٧١٧	٣,٦٠٩	٣,٤٨٤	٣,٤٢٧	٣,٣٨٦
التغيّر السنوي (٪)	-	٠٪	-٣٪	-٣٪	-٢٪	-١٪

استمرت أسعار بيع الوحدات السكنية بالانخفاض في منطقة الدمام الحضرية في العام ٢٠١٩م، حيث انخفض متوسط أسعار بيع الفلل بنسبة ٢,٠٪ على أساس سنوي، مقارنة بنسبة ٣,٠٪. بينما انخفضت أسعار بيع الشقق بنسبة ٢,٠٪ على أساس سنوي خلال نفس الفترة.

ومع هذا، فقد سجل السوق السكني في منطقة الدمام الحضرية أداءً متفاوتاً خلال العام ٢٠٢٠م. فعلى الرغم من الانخفاض في حجم الصفقات، إلا أن أسعار مبيعات الوحدات السكنية ظلت ثابتة نسبياً، حيث انخفض متوسط أسعار بيع الفلل في منطقة الدمام الحضرية بنسبة ١,٢٪ على أساس سنوي، وهو معدل أبطأ مقارنة بالسنوات السابقة. في هذه الأثناء، ارتفعت أسعار بيع الشقق بنسبة ٢,٥٪ على أساس سنوي خلال نفس الفترة، نتيجة المبادرات الحكومية المختلفة مثل التوسع في سوق الرهن العقاري وزيادة مشاركة القطاع الخاص في سوق الإسكان.

شكل السوق السكني في المملكة العربية السعودية، نقطة التركيز الرئيسة للمبادرات الحكومية خلال السنوات الأخيرة التي تهدف إلى دعم النشاط في هذا القطاع عن طريق سنّ مجموعة من الإصلاحات التنظيمية والتمويلية ولمستوى العرض.

٣-٥ قطاع التطوير العقاري في الرياض

٣-٥-١ نظرة عامة

شهدت الرياض نمواً سريعاً في حدودها العمرانية على مدى العقود الخمسة الماضية، وجرت الغالبية من أعمال التطوير هذه شمال طريق الملك سلمان، والطريق الدائري الشرقي باتجاه الشمال الشرقي، واستمرت المدينة في التوسع بعد ذلك في تلك الاتجاهات بسبب توفر أراضٍ في أماكن بعيدة تماماً عن مركز المدينة. وإننا نعتبر مشاريع الإسكان الكبيرة التي شرعت فيها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بموجب برنامج سكني، خطوة إيجابية نحو معالجة نقص الوحدات السكنية في سوق الدخل المتوسط والمتدني الذي أهمله المطورون العقاريون بسبب انخفاض هوامش الربح.

وبالرغم من تراجع حجم الصفقات العقارية، فقد ظلت أسعار بيع الوحدات السكنية ثابتة نسبياً في العام ٢٠٢٠م. وقد استعادت أسعار بيع الوحدات السكنية في الرياض عافيتها مقارنة بالعام السابق. وزاد متوسط أسعار بيع الفلل في الرياض بنسبة ٢,٢٪ مقارنة بالأسعار في العام ٢٠٢٠م، في حين زادت أسعار بيع الشقق بنسبة ١,٧٪ خلال ذات الفترة. وفيما يتعلق بالصفقات العقارية الخاصة بالوحدات السكنية، فقد زاد إجمالي حجم صفقات الوحدات السكنية بنسبة ٢٥٪ في العام ٢٠٢١م حتى الربع الأول منه، في حين زاد إجمالي قيمة صفقات الوحدات السكنية بنسبة ٨٠٪ خلال ذات المدة. ويمكن تفسير هذا الاتجاه الإيجابي إذا أخذنا في الاعتبار الزيادة الملحوظة في تنظيم الرهن العقاري وظهور برامج الإسكان واسعة النطاق.

وكما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، تم تقدير معروض الوحدات السكنية في الرياض بإجمالي ١,٣١ مليون وحدة، ومن المتوقع أن يصل هذا المعروض إلى ١,٧٨ مليون وحدة بحلول العام ٢٠٣٠م. ونظراً لأنه من المتوقع وصول الطلب على الوحدات السكنية إلى ٢,٦ مليون وحدة في العام ٢٠٣٠م، فمن المتوقع أن يصل النقص في الوحدات السكنية إلى ٨١٣,٤٢٤ وحدة.

الجدول (٣-٢٨): التعداد السكاني المستهدف في الرياض من جانب الهيئة الملكية لمدينة الرياض

(مليون نسمة)	٢٠٢٠م	٢٠٣٠م
التعداد السكاني	٧,٥	١٥,٠

المصدر: الهيئة الملكية لمدينة الرياض

تخطط الهيئة الملكية لمدينة الرياض لمضاعفة التعداد السكاني في الرياض من حوالي ٧,٥ مليون نسمة في العام ٢٠٢٠م إلى ١٥ مليون نسمة في العام ٢٠٣٠م. ومن المتوقع أن يكون هنا طلب متزايد على الوحدات السكنية في الرياض نتيجة هذه الزيادة الملحوظة في التعداد السكاني، إلى جانب الحوافز التي تقدمها الحكومة للصعود بمعدلات تملك المواطنين السعوديين للمساكن من حوالي ٦٠٪ في الوقت الراهن إلى ٧٠٪. وإذا اعتبرنا أن متوسط حجم الأسرة يساوي ٥,٨ فرداً، فهذا يعادل طلباً يزيد عن ٢,٦ مليون وحدة سكنية بحلول العام ٢٠٣٠م.

الجدول (٣-٢٩): أسعار بيع الفلل والشقق في الرياض، ونسبة التغيّر السنوي كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م

	الفلل	الشقق
أسعار البيع (ريال سعودي للمتر مربع)	٣,٧٥٣	٣,٤٥٣
التغيّر السنوي (٪)	-١,٦٪	٤,٤٪

المصدر: شركة نايت فرانك

وفي الرياض، وحسب استطلاعات مجموعة يو غوف (YouGov)، تُعد الفلل السكنية من أكثر أنواع المساكن جاذبية.

ويقوم أغلب الشباب بالاستئجار، بدلاً عن الشراء، نظراً لعدم قدرتهم على تحمل تكلفة شراء وحدة سكنية. وللحد من هذه المشكلة، فقد قامت الحكومة بمبادرات للارتقاء بسوق الرهن العقاري، الأمر الذي سيمكن العموم من تملك وحدات سكنية.

ووصلت نسبة التغير السنوية في حجم جميع صفقات الوحدات السكنية، كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م (بما في ذلك الأراضي وجميع الأصول الفرعية السكنية الأخرى) إلى ٢٥٪، في حين أن نسبة التغير السنوية في قيمة جميع صفقات الوحدات السكنية، كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، (بما في ذلك الأراضي وجميع الأصول الفرعية السكنية الأخرى)، وصلت إلى ٨٠٪.

وسجل سوق الوحدات السكنية في الرياض أداءً متفاوتاً في العام حتى الربع الأول من العام ٢٠٢١م، مع زيادة في أسعار بيع الشقق السكنية بواقع ٤,٤٪ ليصل متوسط السعر إلى ٣,٤٥٣ ريال سعودي للمتر المربع، في حين كان هناك تراجع في أسعار الفلل السكنية بواقع ١,٦٪ ليصل السعر إلى ٣,٧٥٣ ريال سعودي للمتر المربع في ذات المدة. وعلى أي حال، فقد تفاوتت أسعار الفلل بشكل ملحوظ حيث تتراوح الأسعار بين ١,٤٣٢ ريال سعودي للمتر المربع كحد أدنى في البديعة، و٧,٢٠٠ ريال سعودي للمتر المربع كحد أقصى، ووصلت إلى ما هو أعلى من ذلك، في مناطق أخرى مثل النخيل. وإضافة إلى ذلك، فقد تتجاوز بعض المشاريع ١٠,٠٠٠ ريال سعودي للمتر المربع اعتماداً على العلامة التجارية للمطور العقاري والتشطيبات والتصاميم.

وفيما يتعلق بصفقات الوحدات السكنية، زاد إجمالي حجم صفقات الوحدات السكنية بواقع ٢٥٪ في العام حتى الربع الأول من العام ٢٠٢١م، في حين ارتفع إجمالي قيمة صفقات الوحدات السكنية بواقع ٨٠٪ في العام حتى الربع الأول من العام ٢٠٢١م. ويمكن تفسير هذا الأداء المتفوق بالزيادة الملحوظة في تنظيم الرهن العقاري وظهور برامج إسكان واسعة النطاق.

وكما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، تم تقدير معروض الوحدات السكنية في الرياض بإجمالي ١,٢٨ مليون وحدة، ومن المتوقع أن يزداد هذا المعروض إلى ١,٣٧ مليون وحدة بحلول نهاية العام ٢٠٢٣م.

كما تخطط الهيئة الملكية لمدينة الرياض لمضاعفة التعداد السكاني في الرياض من حوالي ٧,٥ مليون نسمة في العام ٢٠٢٠م إلى ١٥ مليون نسمة في العام ٢٠٣٠م، وسوف ينتج عن تلك الزيادة الكبيرة في تعداد السكان طلب متصاعد على الوحدات السكنية في المدينة. وإذا اعتبرنا أن متوسط حجم الأسرة يساوي ٥,٨ فرداً، فهذا يعادل طلباً يزيد عن ٢,٦ مليون وحدة سكنية بحلول العام ٢٠٣٠م.

وتعمل المشاريع السكنية الكبرى والتي يجري تنفيذها في الوقت الراهن، على تلبية احتياجات السوق ذو الجودة العالية للاستخدامات المشتركة، مع مجال محدود للمنافسة، في حين تعمل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على تغطية احتياجات السوق ميسور التكلفة، وتتيح وحدات منخفضة التكاليف.

وطبقاً لمسح مجموعة يوغوف (YouGov) لشركة نايت فرانك، من الواضح أن الفلل في الرياض هي أكثر أنواع الإسكان طلبا، ومع ذلك، وطبقاً لمسح المجموعة فمن الواضح أن هناك تصاعد في الطلب على الشقق كذلك. وبالإضافة إلى ذلك، فإن تدفق المهنيين الشباب إلى الرياض يعزز تصاعد الطلب على الشقق.

من أجل أن يتخذ العامية للشقق بدلاً من الفلل المرغوبة بشكل أكبر، فيجب أن يتوفر في العقار المزايا الخاصة به، وتتمثل العوامل الأكثر أهمية والفاعلة عند اتخاذ قرار بشأن شقة في الرياض هو وجود التشطيبات الحديثة، وكذلك التطور المجتمعي في المنطقة.

ويميل الشباب لاستئجار شقق لقناعتهم بعدم قدرتهم على شراء وحدة سكنية (شقة أو فيلا)، وعلى أي حال، فقد وضعت الحكومة مبادرات في محاولة لتطوير سوق الرهن العقاري، الأمر الذي سيساعد في تقليص حجم تلك المشكلة. ونتيجة لذلك، فهناك فرصة لخدمة السوق متوسط المستوى.

وبالإضافة إلى ذلك، فهنالك فرصة لسوق الدخل ميسور التكلفة، إذا افترضنا معقولية هوامش الربح في ظل آثار الأحجام (scaling effect): وتنطوي عادة مشاريع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على ٥٠٠ إلى ٢,٠٠٠ وحدة. وعادة ما تكون مشاريع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ذاتية التمويل، الأمر الذي يعني محدودية التمويل من جانب المطورين العقاريين ويؤدي بالتالي إلى نتائج جاذبة للغاية.

٣-٥-٢ الدخل المتاح للتصرف

كانت هناك نسبة ٤١,٦٪ من الأسر في نطاق من يحصلون على دخل منخفض – أقل من ٣٥,٠٠٠ دولار أمريكي (١٣١,٢٥٠ ريال سعودي)، ومن المتوقع أن تشهد نسبة الأسر الذين يحصلون على ذلك الدخل تراجعاً بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م، حيث ستصل النسبة إلى ٣٩,٣٪. ويمثل ذلك اتجاهاً إيجابياً بشأن الطلب على العقارات في المدينة.

الجدول (٣-٣٠): متوسط دخل الأسر المتاح للتصرف في الرياض – (بآلاف الريالات السعودية)

	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
الدخل المتاح	٢٤٥	٢٤٧	٢٧٥	٢٩٩	٢٨٣	٢٨٩	٢٩٦	٣٠١	٣٠٨	٣١٦

المصدر: شركة ماكروبوند، وأكسفورد إيكونوميكس

ويعتبر دخل الأسرة عنصراً حاسماً في قدرة التحمل المالي ونماذج إنفاق المستهلكين.

وتوقف متوسط دخل الأسر الشخصي المتاح للتصرف به، في الرياض، عند ٢٨٣,٣٢٠ ريال سعودي في العام ٢٠٢٠م. وبين الأعوام ٢٠١٠م و٢٠٢٠م، كان متوسط دخل الأسر الشخصي المتاح للتصرف به للأسرة قد زاد بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٠,٧٪. ومن المتوقع أن يتراجع ذلك النمو ليصبح ٠,٣٪ بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م.

ويصل عدد الأسر في الرياض، في الوقت الراهن (٢٠٢٠م)، إلى حوالي ١,٣١ مليون، ومن المتوقع أن يزيد العدد ليصل إلى ١,٦٢ مليون بحلول العام ٢٠٣٠م. وفي العام ٢٠٢٠م، كانت نسبة ٥٨,٤٪ من الأسر في الرياض تصنف في شرائح دخل تزيد عن ٣٥,٠٠٠ دولار أمريكي (١٣١,٢٥٠ ريال سعودي)، ومن المتوقع لهذه الحصة أن تزداد بمرور الوقت، لتصل النسبة إلى ٦٠,٧٪ في العام ٢٠٣٠م.

٣-٥-٣ توفير الوحدات السكنية

طبقاً للإحصائيات الرسمية، وصل التعداد السكاني لمدينة الرياض إلى ٧,٤ مليون نسمة في العام ٢٠١٩م، وهو رقم يمثل نسبة ٨٥٪ من إجمالي التعداد السكاني لمنطقة الرياض.

ووصل متوسط حجم الأسرة في المملكة العربية السعودية إلى ٥,٥٢ فرداً في العام ٢٠٢٠م، علماً بأن الرقم أكبر من ذلك، بالنسبة للرياض، بمتوسط يصل إلى ٥,٨ فرداً لكل أسرة. وبالعادة تحدث التغيرات في متوسط أحجام الأسر بشكل تدريجي، ولذلك فمن المتوقع أن يصل متوسط حجم الأسرة، أخذاً في الاعتبار الأسر السعودية وغير السعودية، إلى ٥,٧ فرداً بحلول العام ٢٠٣٠م.

الجدول (٣-٣١): إجمالي عدد الأسر في الرياض (بالآلاف)

	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
عدد الأسر	١,١٩٤	١,٣٠٢	١,١٦٨	١,٢٧٤	١,٣١٠	١,٣١٤	١,٣٥٧	١,٣٩٣	١,٤٣٠

٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
١,٤٦٤	١,٤٩٨	١,٥٣١	١,٥٦٢	١,٥٩٢	١,٦٢١

المصدر: شركة ماكروبوند، وآكسفورد إيكونوميكس

وتوقف إجمالي عدد الأسر في الرياض عند ١,٣١ مليون في العام ٢٠٢٠م. وبين الأعوام ٢٠١٠م و٢٠٢٠م، ازداد عدد الأسر بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٣,٣٪. ومن المتوقع أن يتراجع ذلك النمو ليصبح ٢,١٪ بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م، وهذا سيصل بإجمالي عدد الأسر إلى حوالي ١,٦٢ مليون بحلول العام ٢٠٣٠م.

وبناءً على تلك التوقعات، من المتوقع أن تتكون ٣١٠,٠٠٠ أسرة إضافية في الرياض بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م. المشاريع السكنية التي طورها برنامج الإسكان وصندوق الاستثمارات العامة ستواصل ضخ الوحدات في السوق وإنعاش سوق العقارات في المملكة العربية السعودية ويلاحظ أن عدد الأسر قد تناقص بين الأعوام ٢٠١٨م و٢٠٢٠م، وذلك نتيجة لرحيل حوالي ٨٠٠,٠٠٠ أجنبي من القوى العاملة بالمملكة أثناء تلك المدة، وكان ذلك بسبب التحديات في بيئة الأنشطة الاقتصادية، وتحصيل رسوم من الأجانب والتي جرى فرضها على التابعين (وتم وضع تلك الرسوم بحيث تزيد كل عام بشكل تصاعدي حتى العام ٢٠٢٠م)، وتنفيذ خطة تحظر التوظيف في قطاعات معينة بغرض إتاحة فرص العمل للمواطنين السعوديين لأجل تنمية وزيادة السعودة.

٣-٥-٤ الطلب على الوحدات السكنية

تسببت جائحة كوفيد-١٩ في تراجع مبيعات الوحدات السكنية في الرياض في العام ٢٠٢٠م، وعلى أي حال، فقد جرى، في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، تنفيذ المرحلة الثانية من ضريبة الأراضي البيضاء، ومن المتوقع أن يؤدي ذلك إلى زيادة التطوير والمبيعات.

الجدول (٣-٣٢): عدد صفقات الوحدات السكنية في الرياض

	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
عدد صفقات الوحدات السكنية	٦٠,٨٥٠	٥٦,٢٩٤	٥٠,٢٨٢	٣٨,٣٣٤	٤٢,٧٤٢	٤٠,٩٧٢	٦١,٣١٢	٤٩,٠٠٧
التغيّر السنوي (٪)	-	-٧٪	-١١٪	-٢٤٪	١١٪	-٤٪	٥٠٪	-٢٠٪

المصدر: وزارة العدل

الجدول (٣-٣٣): قيمة صفقات الوحدات السكنية في الرياض

(مليون ريال سعودي)	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
قيمة صفقات الوحدات السكنية	٦٩,٢٨٥	٦٧,٧٤٩	٥٣,٢٧٣	٤٤,٩١٢	٤٢,١٩٢	٢٩,٠٩٨	٤٦,٢٩٧	٣٨,٣٤٨
التغيّر السنوي (٪)	-	-١٪	-٢١٪	-١٦٪	-٦٪	-٣١٪	٥٩٪	-١٧٪

المصدر: وزارة العدل

وقد تعافى بشكل ملحوظ عدد الصفقات أثناء العام ٢٠١٩م، وزاد عدد صفقات الوحدات السكنية بواقع ٥٠٪، وزادت كذلك قيمة الصفقات بواقع ٥٩٪.

وعلى أي حال، ففي العام ٢٠٢٠م، تراجع حجم صفقات الوحدات السكنية في الرياض بنسبة ٢٠٪ في حين تراجعت قيمة صفقات الوحدات السكنية بواقع ١٧٪ عبر ذات المدة. وكان هناك اتجاه واضح ومؤثر لفرض إجراءات حظر التجوّل، والتي جرى إصدارها للحد من انتشار جائحة كوفيد-١٩، الأمر الذي أثر بشكل كبير في الأوضاع وتسبب في تراجع في مبيعات الوحدات السكنية.

وسوف يساعد تنفيذ المرحلة الثانية من ضريبة الأراضي البيضاء، في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، في زيادة صفقات البيع في جميع أنحاء المملكة. وتتمثل المرحلة الثانية في فرض ضرائب على الأراضي المطورة المملوكة لمالكيها، وفي الحالات التي تكون فيها قطعة الأرض في منطقة سكنية تتجاوز مساحتها ١٠,٠٠٠ متر مربع. وسوف يشجع ذلك المطورين العقاريين على التعجيل بتطوير أراضيهم لتجنب دفع ضرائب. وكانت أحجام صفقات الوحدات السكنية قد خضعت لضغوط في الرياض خلال السنوات القليلة الماضية. وبعد عدة أعوام من التراجع المستمر، تحول الاتجاه في العام ٢٠١٧م، حيث كانت هناك زيادة بواقع ١١٪ في حجم الصفقات، وفي العام ٢٠١٨م، تراجع عدد صفقات الوحدات السكنية بواقع ٤٪. وانخفضت القيمة السنوية لصفقات الوحدات السكنية في الرياض على مدى عدة أعوام متتالية، وشهد العام ٢٠١٨م تراجعاً في قيمة الصفقات بواقع ٣١٪. وكان التراجع في قيمة الصفقات بسبب تدني أحجام الصفقات والتراجع القائم في أسعار البيع.

وسوف يساعد القرار المتخذ مؤخراً بإعفاء الصفقات العقارية من ضريبة القيمة المضافة بواقع ١٥٪، وكذلك تطبيق ضريبة التصرفات العقارية، في الارتقاء بالنشاط في سوق العقارات السكنية. وسوف يفيد تطبيق ضريبة الممتلكات المستخدمين النهائيين والمطورين العقاريين، وسوف يساعد الحكومة في تحقيق هدفها الممثل في زيادة معدلات تملك مسكن ومشاركة القطاع الخاص في الأنشطة العقارية.

٣-٥-٥ أسعار البيع التاريخية للفلل والشقق

على الرغم من التراجع في أحجام الصفقات، فقد ظلت أسعار بيع الوحدات السكنية مستقرة نسبياً، مع زيادة في العام ٢٠٢٠م بواقع ٢,٢٪ بالنسبة للفلل، و١,٧٪ بالنسبة للشقق.

الجدول (٣-٣٤): أسعار البيع التاريخية للشقق في الرياض

	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
ريال سعودي للمتر المربع	٣,٧٠٩	٤,٠٦٩	٣,٩٣٤	٣,٣٤٥	٣,١٩٤	٣,٢٧٢
التغير السنوي	-	١٠٪	-٣٪	-١٥٪	-٥٪	٢٪

المصدر: شركة تطبيق عقار التجارية، شركة نايت فرانك

الجدول (٣-٣٥): أسعار البيع التاريخية للفلل في الرياض

	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
ريال سعودي للمتر المربع	٣,٨٧١	٤,٠٥٨	٣,٩٤٢	٣,٦٣٩	٣,٦٤٧	٣,٧٢٧
التغير السنوي	-	٥٪	-٣٪	-٨٪	٠٪	٢٪

المصدر: شركة تطبيق عقار التجارية، شركة نايت فرانك

في العام ٢٠١٩م، ظلت أسعار بيع الوحدات السكنية متذبذبة في الرياض، حيث زاد متوسط أسعار بيع الفلل زيادة طفيفة بواقع ٠,٢٪، مقارنة بتراجع بواقع ٧,٧٪ في العام ٢٠١٨م. وانخفضت أسعار بيع الشقق بواقع ٤,٥٪ عبر ذات المدة، في أعقاب تراجع بواقع ١٥٪ في العام ٢٠١٨م.

وفي العام ٢٠٢٠م، استعادت أسعار بيع الوحدات السكنية عافيتها في الرياض، مقارنة بالأوضاع السائدة في العام السابق. وزاد متوسط أسعار بيع الفلل في الرياض بواقع ٢,٢٪، في حين زادت أسعار بيع الشقق بواقع ١,٧٪ عبر ذات المدة، وكان السبب في ذلك صدور مبادرات حكومية مختلفة، مثل التوسع في سوق الرهن العقاري وزيادة مشاركة القطاع الخاص في سوق الوحدات السكنية.

وكان سوق الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية، محور اهتمام رئيسي حظي بمبادرات حكومية عبر السنوات الأخيرة، مع إدخال مجموعة من الإصلاحات النظامية والمالية وأمور تتعلق بتوفير تلك الوحدات، الأمر الذي يؤكد على أهمية النشاط في هذا القطاع.

وفي مرحلة ما قبل جائحة كوفيد-١٩، استقرت الأسعار في العديد من المدن في المملكة العربية السعودية، ويبدو أن هذا الاتجاه مازال مستمراً بالرغم من الظروف الاقتصادية المعاكسة التي تواجهها المملكة العربية السعودية.

٣-٦ قطاع التطوير العقاري في جدة

٣-٦-١ نظرة عامة

تتجه أعمال تشييد العقارات في جدة نحو الوحدات السكنية لمتوسطي الدخل، مع تركز معظم أعمال التطوير في المنطقة الشمالية. وسوف يؤدي ذلك إلى المزيد من مشاريع التطوير الراقية وأعمال التطوير العمراني في شمال المدينة على مدى العامين المقبلين نظراً لمحدودية الأراضي المتاحة. وتعتبر الخطط الكبيرة المتعلقة بالوحدات السكنية، والتي شرعت فيها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، بموجب برنامج سكني، خطوة إيجابية في تناول نقص الوحدات السكنية في سوق الوحدات المتوسطة والدنيا، الأمر الذي اعتاد المطورون العقاريون إهماله نظراً لانخفاض هامش الربح من ذلك السوق.

وفي العام ٢٠٢٠م، سجل سوق الوحدات السكنية في جدة أداءً متفاوتاً. وعلى الرغم من التراجع في أحجام الصفقات، ظلت أسعار بيع الشقق السكنية مستقرة نسبياً، مع زيادة في أسعار بيع الشقق بواقع ١,٩٪ في حين تراجع متوسط أسعار بيع الفلل في جدة بواقع ١,٦٪، إلا أن ذلك حدث بمعدل أكثر بطئاً مقارنة بالسنوات السابقة. وقد زادت أحجام وقيمة صفقات الوحدات في جدة بواقع ٣٤٪ و٢٦٪، على التوالي، في الربع الأول من ٢٠٢١م، وكان ذلك الاتجاه ناتجاً عن زيادة ملحوظة في قيمة القروض العقارية التي أتاحتها المصارف والمؤسسات المالية.

وكما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، يُقدر معروض الوحدات السكنية في جدة بإجمالي ٨٦٩,٨٨٩ وحدة، ومن المتوقع أن يزداد الرقم ليصل إلى ٩٨٧,٧٦٢ وحدة بحلول نهاية العام ٢٠٣٠م. وتتركز أغلبية الوحدات السكنية التي سيتم توفيرها في المستقبل في وحدات سكنية لمتوسطي الدخل، وسوف تشهد منطقة شمال جدة غالبية أنشطة التطوير.

ومع وصول الطلب إلى ١,٣ مليون وحدة في العام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن يصل النقص في السوق إلى ٣٨٣,٣٥٧ وحدة.

الجدول (٣-٣٦): التعداد السكاني في جدة

(مليون نسمة)	٢٠٢٠م	٢٠٣٠م
التعداد السكاني	٥,١	٦,١

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

ومن المتوقع حدوث نمو في سكان جدة، بمعدل نمو سنوي مركب يساوي ١,٩٪ بين الأعوام ٢٠٢٠م إلى ٢٠٣٠م، حيث سيرتفع العدد من ٥,١ مليون نسمة إلى حوالي ٦,١ مليون نسمة، وهذه الزيادة في عدد السكان، مرتبطة بالحوافز التي تقدمها الحكومة للصعود بمعدلات تملك الوحدات السكنية بين المواطنين السعوديين من حوالي ٦٠٪ في الوقت الراهن إلى ٧٠٪، كل ذلك سينشئ طلباً على الوحدات السكنية في جدة: مع معدل حجم الأسرة ٤,٥ فرداً، وهو رقم يعادل طلباً يزيد عن ١,٣ مليون وحدة سكنية بحلول العام ٢٠٣٠م.

الجدول (٣-٣٧): أسعار بيع الفلل في جدة والنسبة المئوية للتغيرات كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م

(ريال سعودي للمتر المربع)	الفلل	الشقق
سعر البيع	٥,٠٢٣	٣,٩٤٤
التغير السنوي (٪)	-٦,٣٪	٦,٥٪

المصدر: شركة نايت فرانك

وفي جدة، تعتبر الفلل نمط السكن المرغوب طبقاً لما أوردته مجموعة يو غوف (YouGov). وتعتبر مبادرات الحكومة التي وضعتها للارتقاء بسوق الرهن العقاري، عنصراً فعالاً في تمكين الشباب من شراء وحدات سكنية بدلاً من استئجارها.

وكانت نسبة التغير السنوي في حجم جميع صفقات الوحدات السكنية، كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م (بما في ذلك الأراضي وجميع الأصول الفرعية الأخرى المتصلة بالوحدات السكنية)، ٣٤٪، في حين كانت نسبة التغير السنوي في قيمة جميع صفقات الوحدات السكنية، كما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م (بما في ذلك الأراضي وجميع الأصول الفرعية الأخرى المتصلة بالوحدات السكنية)، ٢٦٪.

وفي جدة، ارتفع متوسط أسعار بيع الشقق السكنية بواقع ٦,٥٪ ليصبح ٣,٩٤٤ ريال سعودي للمتر المربع، وذلك حتى الربع الأول من العام ٢٠٢١م، في حين تراجع متوسط أسعار بيع الفلل بواقع ٦,٣٪ ليصبح ٥,٠٢٣ ريال سعودي للمتر المربع في ذات المدة.

وقد ارتفعت أحجام وقيم صفقات الوحدات السكنية في جدة بواقع ٣٤٪ و٢٦٪، على التوالي، في العام حتى الربع الأول من العام ٢٠٢١م، وهو اتجاه ناتج عن زيادة ملحوظة في تنظيم الرهن العقاري التي أتاحتها المصارف والمؤسسات المالية.

وكما في الربع الأول من العام ٢٠٢١م، تم تقدير معروض الوحدات السكنية في جدة بعدد إجمالي قدره ٨٥٣,٣٧٣ وحدة، ومن المتوقع أن يزداد العدد ليصبح ٨٩٠,٦٥٧ وحدة بحلول نهاية ٢٠٢٣م. وسوف تتركز غالبية الوحدات السكنية في المستقبل في توفير مساكن لمتوسطي الدخل، وتجري أغلبية أنشطة التطوير بشكل متزايد في شمال جدة.

ومن المتوقع حدوث نمو في التعداد السكاني في جدة بمعدل نمو سنوي مركب قدره ١,٩٪ بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م، حيث سيزيد التعداد من ٥,١ مليون نسمة إلى حوالي ٦,١ مليون نسمة. وسوف تؤدي هذه الزيادة في تعداد السكان إلى ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية في المدينة: مع وصول متوسط حجم الأسرة إلى ٤,٥ فرداً، وهذا يعادل طلباً يزيد عن ٢٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية إضافية بحلول العام ٢٠٣٠م.

وتحتل المشاريع الكبرى للوحدات السكنية الجاري تنفيذها في الوقت الراهن، سوق الوحدات الفاخرة مختلطة الاستعمال، وهو سوق محدود المنافسة. وتشغل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان السوق المتواضع، وهي تتيح وحدات سكنية بأسعار معقولة.

وطبقاً للمسح الذي أجرته مجموعة يو غوف (YouGov)، من الواضح أن الفلل في جدة هي أقصى ما يطمح إليه الباحثون عن وحدات سكنية، ومع ذلك تتصاعد أيضاً الرغبة في الشقق لدى الباحثين عن سكن. وإضافة إلى ذلك، فإن تدفق الشباب المهنيين في جدة يساعد في زيادة الطلب على الشقق.

وكي يُقبِل عامة الناس على الشقق، بدلاً من الفلل المرغوبة بشكل أرجح، فيجب أن تتوفر في العقار المزايا الخاصة به. ومن أهم العوامل الفاعلة في البت بشأن أية شقة في جدة، هناك توفر التطوير المجتمعي في المنطقة، وكذلك شهرة المنطقة المعنية.

ويميل الشباب إلى استئجار الشقق لقناعتهم بعدم قدرتهم على تحمل قيمة شراء وحدة سكنية (سواء كانت شقة أم فيلا)، ومع ذلك، فقد أتت الحكومة بمبادرات في محاولة للارتقاء بسوق الرهن العقاري، الأمر الذي سيساعد في تقليص حجم تلك المشكلة.

ونتيجة لذلك، فهناك فرصة لخدمة سوق ذوي الدخول المتوسطة بالنظر لتشبع سوق الوحدات الفاخرة ولكون الشباب السعودي يجد صعوبة في تحمل نفقات شراء وحدات سكنية.

٣-٦-٢ الدخل المتاح للتصرف

كان النمو في متوسط دخل الأسر الشخصي المتاح للتصرف نمواً متواضعاً بشكل عام في الأعوام القليلة الماضية، الأمر الذي أدى إلى تفاقم مشكلة القدرة على تحمل تكلفة شراء وحدة سكنية في المدينة.

الجدول (٣-٣٨): متوسط دخل الأسر المتاح للتصرف لدى الأسر – (بآلاف الريالات السعودية)

	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م
الدخل المتاح للتصرف	١٧٥	١٧٤	١٨٧	١٩٣	١٨١	١٨٥	١٨٧	١٩٠	١٩٣	١٩٧

المصدر: شركة ماكروبوند، وأكسفورد إيكونوميكس

ويعتبر دخل الأسرة عاملاً أساسيا لتحديد القدرة على تحمل النفقات وأنماط إنفاق المستهلكين.

هذا وقد نما متوسط دخل الأسر الشخصي المتاح للتصرف بمعدل نمو سنوي مركب قدره -١,٠٪ بين الأعوام ٢٠١٠م و٢٠٢٠م، طبقاً لما ذكرته أكسفورد إيكونوميكس، ووصل متوسط الدخل إلى ١٨١,٨١٠ ريال سعودي. وفي العام ٢٠٢٠م كانت نسبة ٤٥,١٪ من الأسر في جدة ضمن شريحة دخل يزيد عن ٣٥,٠٠٠ دولار أمريكي (١٣١,٢٥٠ ريال سعودي)، ومن المتوقع أن تتراجع تلك النسبة المئوية وتصل إلى ٤٤,٥٪ في العام ٢٠٣٠م.

وكانت هناك نسبة ٥٤,٩٪ من الأسر ضمن شريحة دخل أدنى من ذلك – أي دون مبلغ ٣٥,٠٠٠ دولار أمريكي (١٣١,٢٥٠ ريال سعودي) ومن المتوقع أن تزيد تلك النسبة من دخل الأسر بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م، لتصل إلى ٥٦,٥٪. ويعكس ذلك اتجاهاً سالباً، من منظور إنفاق المستهلك والطلب على العقارات في المدينة.

٣-٦-٣ توفير الوحدات السكنية

الجدول (٣-٣٩): إجمالي عدد الأسر في جدة (بالآلاف)

	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
عدد الأسر	١,٠١٠	١,١٠٣	١,٠٧٦	١,٠٧٨	١,١٠٦	١,١٠٦	١,١٤١	١,١٧١

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
١,٢٠١	١,٢٣٠	١,٢٦٠	١,٢٨٨	١,٣١٦	١,٣٤٤	١,٣٧٠

المصدر: شركة ماكروبوند، وأكسفورد إيكونوميكس

وكان متوسط حجم الأسرة في المملكة العربية السعودية قد وصل إلى ٥,٥٢ فرداً في العام ٢٠٢٠م، علماً بأن الرقم أقل من ذلك بالنسبة لجدة، حيث يبلغ المتوسط ٤,٦٢ فرداً للأسرة. ويمكن تفسير ذلك بوجود عدد أكبر من الأجانب في جدة مقارنة بمتوسط المواطنين السعوديين.

وعادة ما تميل التغيرات في متوسط أحجام الأسر إلى التدرج، ولذلك فمن المتوقع أن يصل متوسط حجم الأسرة في جدة، من حيث الأسر السعودية وغير السعودية، إلى ٤,٥٠ فرداً بحلول العام ٢٠٣٠م.

وفي المستقبل، نتوقع أن يؤدي تراجع حجم الأسرة بين السعوديين إلى ارتفاع الطلب على عقارات ذات كثافة عالية تتضمن وحدات سكنية أصغر حجماً وأكثر كفاءة، فيما يمكن تحمل تكاليفه، وذلك بسبب صغر الحجم بدلاً من تواضع جودة البناء.

وكان إجمالي عدد الأسر في جدة قد توقف عند ١,٠ مليون نسمة في العام ٢٠٢٠م، وبين الأعوام ٢٠١٠م و٢٠٢٠م كان عدد الأسر قد ازداد بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٣,٦٪. ومن المتوقع أن تعتدل نسبة النمو المذكور لتصبح ٢,٢٪ بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م، حيث من المتوقع أن يصل إجمالي عدد الأسر إلى ١,٣ مليون بحلول العام ٢٠٢٩م.

واستناداً إلى تلك التوقعات، فمن المتوقع تكوين ٢٦٤,٣٤٢ أسرة إضافية في جدة بين الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٣٠م.

٣-٦-٤ الطلب على الوحدات السكنية

على الرغم من ظروف السوق الصعبة الناتجة عن تفشي جائحة كوفيد-١٩، فقد ظلت ثابتة أعمال الوحدات السكنية في جدة في العام ٢٠٢٠م، وكان هناك اتجاه لدعم النشاط من خلال زيادة ملموسة في تنظيم الرهن العقاري التي أتاحتها المصارف والمؤسسات المالية.

الجدول (٣-٤٠): عدد صفقات الوحدات السكنية في جدة

	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
عدد صفقات الوحدات السكنية	٣٢,٩٧٥	٣٠,٢٩٨	٢٤,٦٠١	٢٠,٦٢٣	٢٠,٣٣٦	١٦,٦٥٠	٢٤,٣٥٢	٢٣,٧١٥
التغيّر السنوي (٪)	-	-٨٪	-١٩٪	-١٦٪	-١٪	-١٨٪	٤٦٪	-٣٪

المصدر: وزارة العدل

الجدول (٣-٤١): قيمة صفقات الوحدات السكنية في جدة

(بملايين الريالات السعودية)	٢٠١٣م	٢٠١٤م	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
قيمة صفقات الوحدات السكنية	٥٤,١٤١	٥٢,١٤٤	٤٥,٣٩٠	٢٨,٨٠٧	٢٢,٦٢١	١٣,٢٥٣	١٨,٣١٧	١٨,٣٢٧
التغيّر السنوي (٪)	-	-٤٪	-١٣٪	-٣٧٪	-٢١٪	-٤١٪	٣٨٪	٠٪

المصدر: وزارة العدل

في العام ٢٠١٩م، استرد عدد الصفقات عافيته إلى حدٍ كبير، حيث شهد عدد صفقات الوحدات السكنية زيادة بواقع ٤٦٪ في العام ٢٠١٩م، في حين كانت هناك زيادة في قيمة الصفقات بواقع ٣٨٪ في ذات المدة.

وفي العام ٢٠٢٠م، هبط حجم صفقات الوحدات السكنية في جدة بواقع ٣٪ في العام، في حين ظلت قيم صفقات الوحدات السكنية كما هي دون تغيير أثناء ذات المدة.

وسوف يساعد القرار المتخذ مؤخراً بإعفاء الصفقات العقارية من ضريبة القيمة المضافة بواقع ١٥٪، وكذلك التخفيض الحادث في ضريبة الممتلكات، في الارتقاء بالأنشطة الجارية في سوق الوحدات السكنية. وسوف يكون تطبيق ضريبة الممتلكات ذا فائدة للمستخدمين النهائيين والمطورين العقاريين، وسوف يساعد الحكومة في تحقيق هدفها بشأن رفع مستويات ملكية الوحدات السكنية ومشاركة القطاع الخاص في القطاع العقاري.

٣-٦-٥ أسعار بيع الفلل والشقق

قبل ظهور جائحة كوفيد-١٩، كانت الأسعار مستقرة في العديد من المدن في المملكة العربية السعودية، ويبدو أن هذا الاتجاه مازال مستمراً بالرغم من الظروف الاقتصادية المعاكسة التي تواجهها المملكة العربية السعودية.

الجدول (٣-٤٢): الأسعار الماضية لبيع الشقق في جدة

	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
ريال سعودي للمتر المربع	٥,٠٣٧	٤,٩١٤	٤,٣٦٧	٣,٧٢٥	٣,٥٧٩	٣,٦٧٠
التغيّر السنوي (٪)	-	-٢٪	-١١٪	-١٥٪	-٤٪	٣٪

المصدر: شركة تطبيق عقار التجارية، وشركة نايت فرانك

الجدول (٣-٤٣): الأسعار الماضية لبيع الفلل في جدة

	٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
ريال سعودي للمتر المربع	٦,٠٨٢	٦,٤٦٧	٦,٠٦٤	٥,٥٧٣	٥,٢١١	٥,٠٩٣
التغيّر السنوي (٪)	-	٦٪	-٦٪	-٨٪	-٦٪	-٢٪

المصدر: شركة تطبيق عقار التجارية، وشركة نايت فرانك

وفي العام ٢٠١٩م، استمر الهدوء في أسعار بيع الوحدات السكنية في جدة، حيث تراجع متوسط أسعار بيع الفلل بواقع ٦,٥٪ في العام، مقارنة بنسبة ٦,١٪، في حين هبطت أسعار بيع الشقق بواقع ٣,٩٪ في العام عبر ذات المدة. وعلى أي حال، ففي العام ٢٠٢٠م، سجل سوق الوحدات السكنية في جدة أداء متذبذباً. وعلى الرغم من التراجع في أحجام الصفقات، فقد ظلت أسعار بيع الوحدات السكنية مستقرة نسبياً. وتراجع متوسط أسعار بيع الفلل في جدة بواقع ١,٦٪ في العام، بالرغم من أن ذلك حدث بإيقاع بطيء مقارنة بالسنوات السابقة، بينما كانت هناك زيادة في أسعار بيع الشقق بواقع ١,٩٪ في العام عبر ذات المدة. وكان السبب في هذا الاتجاه هو صدور مبادرات حكومية، مثل التوسع في سوق الرهن العقاري وزيادة مشاركة القطاع الخاص في سوق الوحدات السكنية.

وكان سوق الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية محور اهتمام رئيسي، وحظي بمبادرات حكومية على مدى الأعوام الأخيرة، مع إدخال مجموعة من الإصلاحات النظامية والمالية وإصلاحات فيما يتعلق بتوفير الوحدات، وكان ذلك بهدف دعم النشاط في هذا القطاع.

٣-٧ الوضع التنافسي لشركة رتال

٣-٧-١ ملف المطورين العقاريين في المملكة العربية السعودية

يمكن تصنيف المطورين العقاريين في المملكة العربية السعودية إلى ثلاث (٣) فئات رئيسية هي:

- شركات التطوير التي يقودها كل من صندوق الاستثمارات العامة والحكومة؛ شركات التطوير العقارية المدرجة / مطورو المشاريع الكبرى ذات النطاق الواسع / المطورون العقاريون المدرجون / المطورون العقاريون ذوو الكيانات الاعتبارية
- مطورو المشاريع الصغيرة والمتوسطة (بما في ذلك صغار المطورين العقاريين، والمقاولون، والمطورون العقاريون متوسطو الحجم ومطورو المكاتب العائلية ذوي الثروات العالية).
- وتظهر البينات ودراسات السوق أن مطوري المشاريع الصغيرة والمتوسطة ليسوا ممثَلين بالقدر الكافي في السوق، في حين يهيمن كبار المطورين العقاريين على ما يقارب ٦٢٪ من حصص السوق. ويلزم ملاحظة ذلك نظراً بأن عدد مطوري المشاريع الصغيرة والمتوسطة يفوق بشكل كبير على أعداد كبار المطورين العقاريين (حوالي ٧٧٪ من المقاولين المعتمدين في المملكة العربية السعودية هم من مطوري المشاريع الصغيرة والمتوسطة).

ويركز، في معظم الأحوال، المطورون العقاريون التابعون لصندوق الاستثمارات العامة والحكومة على المشاريع السياحية، والمخططات الكبرى للمدن الجديدة، ويميلون لقطاعات السوق المتوسطة والعليا، وقطاعات المساكن الفاخرة والفاخرة للغاية عند عرض مشاريع الوحدات السكنية في السوق.

وتشارك مجموعة فرعية من مطوري صندوق الاستثمارات العامة (مثلاً: شركة روشن العقارية)، في معظم الأحوال في مشاريع وحدات سكنية ذات الأسعار المعقول من حيث التكاليف. وعلماً بأن قدراً كبيراً من مشاريع شركة روشن تتم ترسيته على مطورين العقاريين المحليين، ومع الأخذ في الاعتبار سجل أعمال شركة رتال في مشاريع الإسكان، فإن شركة رتال قد تتوقع أن يتم تكليفها بالعمل في مشاريع شركة روشن.

ومن خلال النظر في نتائج المشاريع، قامت نايت فرانك بتقسيم المطورين العقاريين في المملكة العربية السعودية إلى فئات ضمن نظام لتصنيف المطورين العقاريين بناءً على المشاريع السابقة التي قد انخرط فيها وبحسب معرفته بالسوق، بالإضافة إلى دراسة تفاصيل السوق:

الجدول (٣-٤٤): تصنيف المطورين العقاريين

تصنيف المطور العقاري	حجم المشروع	مجمل تكلفة تطوير المشروع	الهيكل التشغيلي (حجم العاملين)	مصادر التمويل
الجهات المتصلة بالحكومة، مثل صندوق الاستثمارات العامة، وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وغيرها	المشاريع الضخمة والمشاريع الكبيرة ومشاريع السكنية ذات الوحدات التي تزيد عن ٥,٠٠٠ وحدة للمشروع	أكثر من ١ مليار ريال سعودي	بين ٥٠٠ و١,٠٠٠ عامل	موازنات الحكومة، والقروض المصرفية المدعومة من الحكومة، والأسهم الخاصة، والشراكات بين القطاعين العام والخاص
المطورون العقاريون الكبار (بما في ذلك شركات التطوير العقارية المدرجة)	مشاريع الوحدات السكنية التي تنطوي على ٥٠٠ إلى ٥,٠٠٠ وحدة لكل مشروع	أكثر من ٢٥٠ مليون ريال سعودي، وقد تصل القيمة إلى ١ مليار ريال سعودي	بين ١٠٠ و٢٥٠ عامل	ملاك الأسهم وقروض مصرفية، ومشاريع مشتركة، وأسهم خاصة
مطورو المشاريع الصغيرة والمتوسطة (بما في ذلك المكاتب العائلية الأصغر حجماً)	بين ١٠ و٢٠٠ من الوحدات السكنية للمشروع	يقوم مطورو المشاريع الصغيرة والمتوسطة في الغالب بتطوير مشاريع بقيمة ما بين ٥ مليون ريال سعودي و١٠٠ مليون ريال سعودي	من ١٠ إلى ١٠٠ عامل	الصناديق العائلية، والمستثمرون الخاصون، والأرباح المحصلة من مشاريع سابقة، والقروض المصرفية

المصدر: رؤية ٢٠٣٠م، وشركة نايت فرانك

وبالرغم من أن كبار المطورين العقاريين يشكلون عدداً بسيطاً في المملكة العربية السعودية، إلا أنهم يستحوذون على أغلبية إجمالي الحصة السوقية حسب مجمل قيمة التطوير، وذلك بنسبة ٦٢٪. ويستحوذ مطورو صندوق الاستثمارات العامة/الحكومة على ١٠٪ في حين يستحوذ مطورو المشاريع الصغيرة والمتوسطة على نسبة ٢٨٪.

وقامت شركة نايت فرانك بتحليل الحصة السوقية التقديرية مطورين عقاريين (المطورين) في سوق المملكة العربية السعودية حسب نمط المطور العقاري، وذلك استناداً إلى نظام التصنيف المقدم من الحكومة، ومع استخدام مجمل قيمة التطوير كمؤشر لحصة السوق.

وفي الجانب الآخر هناك تمثيل أعلى لكبار المطورين العقاريين، على الرغم من قلة عددهم، وذلك من حيث قيمة المشاريع (وبالتالي عدد الوحدات)، التي يوفروها في السوق. وتصنف شركة رتال للتطوير العمراني ضمن تلك الفئة. ويقوم المطورون العقاريون العاملون على نطاق واسع، مثل شركة رتال، بإبرام مبيعات على الخارطة لتمويل مشاريعهم، الأمر الذي ثبتت جدواه التجارية كنموذج للعمل، وهو يتيح قدراً من المرونة والنمو على سبيل المثال قابلة للتمويل، ونسب ربحية مرتفعة، استثمارات طويلة المدى، مع محدودية المخاطر وقدر كبير من المرونة في التصميم والتطوير.

وبالنظر إلى إجمالي مطوري المشاريع الصغيرة والمتوسطة، فإن حصة تمثيلهم في السوق ينبغي أن تكون أعلى من ذلك، وهذا يشير إلى نقص تمثيل مطوري المشاريع الصغيرة والمتوسطة في سوق الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية، من حيث تنفيذ المشاريع.

بالرغم من وجود مطوري المشاريع الصغيرة والمتوسطة بأعداد كبيرة في السوق، إلا أنهم يواجهون تحديات كبرى في تنفيذ مشاريعهم وعرض الوحدات السكنية في السوق.

وطبقاً لتصريحات صادرة عن صاحب السمو الملكي ولي العهد الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز – حفظه الله، من خلال تصريحات حكومية، فمن المتوقع أن يصل الطلب على الوحدات السكنية إلى ٤ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م، مع وجود فجوة في الطلب تصل إلى ٢ مليون وحدة سكنية. وسوف يكون ذلك ناتجاً عن النمو السكاني (وتخطط الهيئة الملكية لمدينة الرياض لتضاعف التعداد السكاني في الرياض من حوالي ٧,٥ مليون في العام ٢٠٢٠م ليصبح ١٥ مليون في العام ٢٠٣٠م)، وهناك أيضاً حوافز مقدمة من الحكومة للارتقاء بمعدلات تملك الوحدات السكنية بين المواطنين السعوديين من حوالي ٦٠٪ في الوقت الراهن إلى ٧٠٪.

وتُظهِر الجهود النظامية، مثل ضريبة الأراضي البيضاء ونظام الرهن العقاري، نية الحكومة لمجابهة المشاكل التي يواجهها سوق الوحدات السكنية. وتهدف الحكومة إلى التشجيع على تملك الوحدات السكنية، وذلك بإتاحة أسعار يمكن تحملها بالنسبة لمواطنيها. وتقوم الحكومة بذلك من خلال زيادة مشاركة القطاع الخاص بتوفير حوافز لتمكين الشركات الخاصة من القيام بالكفاءة اللازمة بتطوير وحدات سكنية بأسعار يمكن تحملها من راغبي الشراء.

وكانت التوجهات التي شهدتها الرياض وجدة ومنطقة الدمام الحضرية نتاجاً لمبادرات حكومية مختلفة، مثل التوسع في سوق الرهن العقاري، وزيادة مشاركة القطاع الخاص في سوق الوحدات السكنية.

٣-٧-٢ تحليل الحصة السوقية

من خلال تقسيم العدد الإجمالي للوحدات التي تبيعها شركة رتال في كل مدينة سنوياً على العدد الإجمالي للوحدات الجديدة المتوفرة في تلك المدينة أثناء ذلك العام، يمكن توقع تطور وزيادة حصة شركة رتال في السوق خلال الأعوام ما بين ٢٠٢٠م إلى ٢٠٢٨م.

الجدول (٣-٤٥): الحصة السوقية لشركة رتال في منطقة الدمام الحضرية

	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م
عدد الوحدات المباعة	١,٠٥٢	١,٠٦١	١,٠٩٥	٧٨٠	٧٩٧	١,٠٢٢	١,٣٦٨	١,٤٨٤	١,٦٠٠
الحصة من السوق	٪١٦,٨	٪١٦,٦	٪١٤,٥	٪١٠,١	٪١٠,١	٪١٢,٧	٪١٦,٦	٪١٧,٧	٪١٨,٦٥

المصدر: شركة رتال، وشركة نايت فرانك

الجدول (٣-٤٦): الحصة السوقية لشركة رتال في الرياض

	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م
عدد الوحدات المباعة	٥٨٨	٦٩٠	٧٨١	٩٧٥	٩٩٦	١,٢٧٨	١,٧١٠	١,٨٥٥	٢,٠٠٠
الحصة من السوق	٪١,٥	٪١,٧	٪١,٧	٪٢,١	٪٢,١	٪٢,٦	٪٣,٣	٪٣,٥	٪٣,٦

المصدر: شركة رتال، وشركة نايت فرانك

الجدول (٣-٤٧): الحصة السوقية لشركة رتال في جدة

	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م
عدد الوحدات المباعة	٠	٠	٠	١٩٥	١٩٩	٢٥٦	٣٤٢	٣٧١	٤٠٠
الحصة من السوق	٪٠	٪٠	٪٠	٪١,٥	٪١,٥	٪١,٩	٪٢,٥	٪٢,٧	٪٢,٨

المصدر: شركة رتال، وشركة نايت فرانك

مع مراعاة ما ورد أعلاه فمن المتوقع أن تزداد الحصة السوقية لدى شركة رتال في الرياض من ١,٥٪ كما في عام ٢٠٢٠م لتصبح ٣,٦٪ في عام ٢٠٢٨م. وحيث أن ليس لدى شركة رتال أية حصة سوقية في جدة كما في عام ٢٠٢٠م، لكن المتوقع أن تصل حصتها السوقية إلى ٢,٨٪ بحلول عام ٢٠٢٨م. وحيث أن ليس لدى شركة رتال أية حصة سوقية في جدة كما في عام ٢٠٢٠م، لكن المتوقع أن تصل حصتها السوقية إلى ٢,٨٪ بحلول عام ٢٠٢٨م. وتعتبر الحصة السوقية لشركة رتال في الدمام هي الأكبر بشكل ملحوظ، حيث كانت ١٦,٨٪ في العام ٢٠٢٠م، ومن المتوقع أن تزداد إلى ١٨,٦٪ كما في عام ٢٠٢٨م، الأمر الذي يضع شركة رتال في الصدارة كمطور عقاري خاص للوحدات السكنية في الدمام.

وتجدر ملاحظة أن التراجع في حصة السوقية لشركة رتال في منطقة الدمام الحضرية ليس مؤشراً لضعف الأداء، وإنما الحقيقة هي أنها تكون بصدد الارتقاء بأعمال التطوير. وبعبارة أخرى، عندما تكون شركة رتال في مرحلة تأسيس أعمال التطوير العقاري، فهي لا تمارس البيع.

المشهد التنافسي

إن شركة رتال للتطوير العمراني هي مطور عقاري كبير في القطاع الخاص. وباعتبارها كذلك، فإنها لا تنافس المطورين العقاريين المملوكين للحكومة، مثل أولئك القائمين على المشاريع الضخمة، وإنما هي تنافس مطورين العقاريين آخرين من القطاع الخاص، مثل دار الأركان، والإنماء للاستثمار، وشركة سمو وغيرها (كما هو موضح أدناه). ولا يمكن التوصل لتحليل دقيق لمركز حصة شركة رتال في السوق إلا باستبعاد المطورين العقاريين التابعين للحكومة. ولأجل التعرف بشكل أفضل على البيئة التنافسية في المملكة العربية السعودية، فقد تم الاختيار، على سبيل المثال، سبعة من المطورين العقاريين البارزين العاملين في المدن الكبرى، وموضح أدناه ملخصاً شاملاً حول طبيعة أعمالهم:

دار الأركان: تأسست في العام ١٩٩٤م، ويقع مركزها في الرياض، وهي شركة مساهمة عامة، مدرجة في سوق الأوراق المالية السعودية، ويبلغ رأس مالها ١٠,٨ مليار ريال سعودي، ويمثل التطوير العقاري للوحدات السكنية محور عملها.

إعمار للتطوير: تأسست في العام ١٩٩٧م، وإعمار هي شركة تطوير عقاري متعددة الجنسيات، يقع مقرها في الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة مساهمة عامة، مدرجة في السوق المالية في دبي. وتقدم خدمات تطوير وإدارة العقارات. وتنشط إعمار في ستة من قطاعات الأعمال ولديها ٦٠ شركة ناشطة، وتتواجد في ٣٦ سوق عبر الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وقارة آسيا وأوروبا وأمريكا الشمالية.

مجموعة طلعت مصطفى القابضة: تأسست شركة مجموعة طلعت مصطفى القابضة شركة مساهمة مصرية في العام ٢٠٠٧م. تعد من كبريات الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر والشرق الأوسط، حيث تتمتع بسجل حافل علي مدار٥٠ عاماً، قامت خلالها بتطوير أكثر من ٣٣ مليون متر مربع من الأراضي. وتقوم المجموعة بتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة الخدمات تستهدف الطبقات من المتوسطة إلى فوق المتوسطة، وتتنوع وحداتها من حيث الطراز والمساحة كي تتوافق مع مستويات الدخول المختلفة.

شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير: شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير الرائدة في مجال التطوير العقاري في مصر تأسست عام ١٩٥٩ كشركة عامة، وتم طرحها للتداول في البورصة المصرية عام ١٩٩٥. وقد تم إطلاق شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير في البداية لتطوير ٤٠ مليون متر مربع من الأراضي في مدينة نصر والمناطق المجاورة في محافظة القاهرة. ومنذ هذا الوقت وطورت الشركة العديد من المشاريع السكنية ومشاريع البنية التحتية في مختلف أنحاء مصر.

إعمار مصر: منذ تأسيسها في العام ١٩٩٧م، طورت الشركة عددًا من المجتمعات، منها أبتاون كايرو في قلب القاهرة، وميفيدا في القاهرة الجديدة، ومراسي في الساحل الشمالي، وكايرو جيت في غرب القاهرة.

شركة بالم هيلز للتطوير: تأسست الشركة في العام ١٩٩٧م، وتعد من كبار المطورين العقاريين في السوق المصري حيث قامت بتنفيذ نحو ٢٩ مشروعًا في غرب القاهرة وشرق القاهرة والساحل الشمالي والبحر الأحمر.

المطورون العقاريون من القطاع الخاص في الرياض

تمثل القيمة الصافية لمشاريع السبعة الكبار من المطورين العقاريين الخاصين في الرياض، مجتمعين، ٢٤٪ من إجمالي قيمة جميع مشاريع الوحدات السكنية قيد التنفيذ. وتأتي شركة رتال في المركز الأول، من حيث قيمة المشاريع المستقبلية في الرياض، بقيمة تصل إلى١٥,٤٥ مليار ريال سعودي.

الجدول (٣-٤٨): السبعة الكبار من المطورين العقاريين من القطاع الخاص في الرياض (المشاريع المستقبلية)

(مليار ريال سعودي)	شركة رتال	دار الأركان	العرجان	رافال	البيت	مسكن منازل العربية	محمد الحبيب
صافي قيمة المشاريع	١٥,٥	٥,٠	٠,٨	٠,٥	٠,٣	٠,٣	٠,٢

المصدر: ميدل إيست إيكونوميك دايجست

ما زال سوق الوحدات السكنية في المملكة العربية السعودية محور رئيسي للمبادرات الحكومية على مدى السنوات الأخيرة، حيث تم تطبيق عدد من الإصلاحات التنظيمية والمالية وتوفير الوحدات السكنية لدعم النشاط في هذا القطاع.

وفي حين لم تكن شركة رتال ضمن قائمة مطوري المشاريع المكتملة في الرياض، إلا أنها قفزت إلى المركز الأول، بالنسبة للمشاريع قيد التنفيذ، وكان صافي قيمة المشاريع لديها أعلى من أقرب منافسيها بثلاث أضعاف.

وتحتل معظم مشاريع شركة رتال في الرياض الشريحة الوسطى من السوق، ومن التوقع أن تستحوذ على ٣,٦٪ من السوق بحلول العام ٢٠٢٨م.

المطورون العقاريون من القطاع الخاص في جدة

تمثل القيمة الصافية لمشاريع السبعة الكبار من المطورين العقاريين الخاصين في جدة، مجتمعين، ٩٦٪ من القيمة الإجمالية لجميع مشاريع الوحدات السكنية قيد التنفيذ، مع استحواذ شركة جدة الاقتصادية على ٥٥٪ من المجموع. وتأتي شركة رتال في المركز السادس، بإجمالي مشاريع قيمتها إلى ١,٢٩٣,٧٥ مليون ريال سعودي.

الجدول (٣-٤٩): السبعة الكبار من المطورين العقاريين من القطاع الخاص في جدة (المشاريع المستقبلية)

(مليار ريال سعودي)	شركة جدة الاقتصادية	الشامية للتطوير العمراني	إعمار العقارية	الإنماء للاستثمار	شركة سمو	شركة رتال	شركة المسارات للإنشاء
القيمة الصافية للمشاريع	١٠٥,٦	٦٢,١	٧,٢	٥,٧	١,٦	١,٣	٠,٧

المصدر: ميدل إيست إيكونوميك دايجست

فيما يتعلق بالمشاريع المستقبلية، في الوقت الراهن في جدة، تصنف شركة جدة الاقتصادية المركز الأول من حيث صافي قيمة المشاريع، حيث لديها أصول تقدر قيمتها بمبلغ ١٠٥,٦ ريال سعودي.

المطورون العقاريون من القطاع الخاص في منطقة الدمام الحضرية

تمثل القيمة الصافية لجميع مشاريع الوحدات السكنية المكتملة، والتي نفذها السبعة الكبار من المطورين العقاريين الخاصين للوحدات السكنية، في منطقة الدمام الحضرية، مجتمعين، تمثل ٣٨٪ من إجمالي قيمة جميع مشاريع الوحدات السكنية المكتملة في منطقة الدمام الحضرية حتى اليوم. وتصنف شركة رتال بالمرتبة الأولى ضمن السبعة الكبار.

المطورون العقاريون من القطاع الخاص في منطقة الدمام الحضرية (المشاريع المستقبلية)

تمثل القيمة الصافية للمشاريع الخاصة بالسبعة الكبار من المطورين العقاريين للوحدات السكنية في منطقة الدمام الحضرية، مجتمعين، ٥٣٪ من القيمة الإجمالية لجميع مشاريع الوحدات السكنية قيد التنفيذ. وتأتي شركة رتال في المركز الأول، بقيمة قدرها ٨,٤ مليار ريال سعودي، وهو رقم يفوق أقرب منافسيها بثلاث أضعاف.

الجدول (٣-٥٠): السبعة الكبار من المطورين العقاريين من القطاع الخاص في منطقة الدمام الحضرية (المشاريع المستقبلية)

(مليار ريال سعودي)	شركة رتال	شركة جنان العقارية	شركة الظهران لوادي التقنية	شركة أجدان العقارية، الأولى	شركة عنان العقارية	عنوان الخليج للاستثمار العقاري	مجموعة ماكرو بيزينس
القيمة الصافية للمشاريع	٨,٤	٢,٨	١,٨	١,١	٠,٧	٠,١	٠,١

المصدر: ميدل إيست إيكونوميك دايجست

تعتبر شركة رتال هي الرائدة في السوق في الدمام، وسوف تستحوذ على حصة من السوق قدرها ١٩٪ بحلول العام ٢٠٢٨م، تحتل مشاريع شركة رتال جميع الأسواق الخاصة براغبي الوحدات السكنية محدودة الدخل -المتوسطة-فاخرة

٤- الشركة

٤-١ لمحة عامة عن الشركة وأنشطتها التجارية

تُعد الشركة من بين الشركات الرائدة في مجال تطوير المجمعات السكنية المتكاملة والراقية التي توفر باقة متنوعة من المرافق في المملكة العربية السعودية، بالإضافة إلى بيع العقارات السكنية على الخارطة. وقد طورت الشركة عقارات سكنية وتجارية ومدارس ومجمعات تجارية واجتماعية. وإذ تعيد الشركة رسم المقاربات التقليدية للتطوير العقاري، حيث تتميز هذه المجمعات بالتصاميم العصرية والبناء والتشطيبات عالية الجودة وتنوع وسائل الراحة فيها.

هذا وقد كان للشركة، منذ تأسيسها في عام ٢٠١٢م، دورًا رئيسيًا في تطوير سوق العقارات في المملكة، وأصبحت بعض المجمعات السكنية المتكاملة والراقية التي طورتها من بين العقارات الشهيرة. تتكون محفظة الشركة السكنية من فلل وشقق تخدم شرائح السوق المتوسطة والفاخرة بالإضافة إلى الفلل التي تستهدف شريحة السوق التي تبحث عن الأسعار المقبولة. كما طورت الشركة بعضًا من أرقى المجمعات السكنية كنساج تاون في كلٍ من الرياض والدمام والخبر، ورتال ريزيدنس ورتال سكوير.

قامت الشركة منذ إنشائها ببناء محفظة عقارية فريدة تضم أكثر من ٣٠ مشروعاً ما بين مشاريع المنجزة ومشاريع قيد الإنشاء ما تتضمن ٧,٢٨٤ وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة العربية السعودية، حيث تم الانتهاء من نحو ٢,٩٥٧ وحدة منها كما في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

تتركز الأعمال الأساسية للشركة على تطوير مجمعات سكنية تحتوي على وحدات سكنية مثل الفلل المستقلة والفلل ضمن المجمعات والشقق وتبنيها الشركة جميعها لغرض بيعها («**الأصول المبنية المعتزم بيعها**»). كما تقوم الشركة بتطوير مشاريع متعددة الاستخدامات قائمة على وحدات سكنية ومتاجر بيع بالتجزئة ومرافق ضيافة، كما تشرف على جميع جوانب تطوير المجمعات السكنية المتكاملة هذه، بدءًا من مفهوم التطوير والتصميم والبناء الأولي وحتى البيع والتسويق. هذا وتطور الشركة أيضا عددا من المرافق الترفيهية مثل الحدائق والمسابح والمساحات الخارجية الأخرى، وتشترك مع شركات البناء الرائدة في المملكة في إشرافها على المشاريع فتسعى إلى إنجاز المشاريع في حدود الميزانية المقررة وبأعلى معايير الجودة. وتشمل الوحدات التجارية التي سبق إنشاؤها من قبل الشركة المكاتب ومتاجر البيع بالتجزئة والمرافق التعليمية التي تم بناؤها لتؤجرها الشركة للمستأجرين («**الأصول المبنية المعتزم تأجيرها**»).

كما في٣٠ سبتمبر٢٠٢١م، بلغ عدد الوحدات السكنية قيد الإنشاء ٤,٣٢٧ وحدة. تستفيد الشركة من العلاقات القوية مع الشركة الأم والأطراف ذات العلاقة التي توفر بدورها الأرض لمشاريع الشركة. علاوة على ذلك، تتمتع الشركة بعلاقات طويلة الأمد مع مقاولي البناء الرائدين في المملكة، ما يتيح لها الوصول إلى فرص التطوير الرئيسية في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية.

٤-٢ رؤية الشركة ورسالتها

٤-٢-١ الرؤية

تسعى الشركة أن تكون رائدة في مجال التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، من خلال بناء مجمعات سكنية راقية وعالية الجودة بأسعار المنافسة.

٤-٢-٢ الرسالة

تتمثل رسالة الشركة في تطوير المباني السكنية والتجارية التي تلبي احتياجات السوق وتسهم في رفع البيئة العمرانية السعودية إلى أرقى المستويات، عن طريق إيلاء اهتمام كبير للتفاصيل والمضمون.

٤-٣ المزايا التنافسية ونقاط القوة واستراتيجيات الشركة

٤-٣-١ المزايا التنافسية ونقاط القوة

تتمتع الشركة بالعديد من نقاط القوة والمزايا التنافسية التي تميزها بشكل كبير عن أقرانها وتساهم في نجاحها. وتعتقد الإدارة أنّ المزايا التنافسية ونقاط القوة المتوفرة للشركة تتمثل فيما يلي:

٤-٣-١-١ نموذج عمل بسيط يوفر المرونة ويتيح تحقيق النمو

إنّ رتال هي شركة من شركات الجيل الجديد متخصصة في التطوير العمراني بالمملكة العربية السعودية ورائدة في إطلاق مشاريع سكنية نوعية من خلال البيع على الخارطة على نطاق واسع. حيثُ يُمكّن نموذج البيع على الخارطة المطورين من تنفيذ مشاريع ذات عائد مرتفع بمساهمات محدودة في رأس المال، مع الحد من مخاطر السوق والبناء. وهذا يعني أن المطورين الموثوق بهم، مثل رتال، يمكنهم الاستفادة من البيع على الخارطة لتنفيذ المشاريع التي بيعت بالفعل، وهو ما ينعكس بشكل إيجابي على أساسيات أعمال الشركة من حيث تمويل المشاريع والجدول الزمني للاستثمار وإدارة المخزون وعوائد المشاريع.

يُمكّن نموذج البيع على الخارطة شركة رتال من إنجاز عملية البناء على مراحل والتركيز بشكل أكبر على التصميم عالي الجودة ومرونة التخطيط والتطوير لتقديم عروض مخصصة تلبي احتياجات السوق.

وفقاً لدراسة سوق أعدتها نايت فرانك، فإن الطلب على مشاريع البيع على الخارطة في المملكة العربية السعودية، ولا سيما المشاريع السكنية، يستحوذ على اهتمام كبير من العملاء الراغبين في الاستفادة من يسر التكاليف والمرونة التي تقدمها تلك المشروعات مقارنةً بشراء العقارات القائمة. وتركز دراسة السوق أيضاً على النمو الذي يشهده سوق الرهن العقاري، والذي ينعكس على عملاء شركة رتال بشكل ايجابي لتمويل منازلهم. تتمثل التداعيات الناجمة عن ذلك في أنه يمكن للمطورين جمع الأموال اللازمة لبيع الوحدات في زمن قياسي، وتحويل مخاطر التحصيل إلى مؤسسات التمويل المتخصصة.

٤-٣-١-٢ تكامل منظومة التطوير والتحكم بالجودة عبر الشركات التابعة للشركة

تتكون رتال من وحدة التطوير العمراني بالإضافة إلى مجموعة من الشركات التابعة التي تعمل كمنظومة تحقق التكاملية في المجالات التالية: (١) تطوير البنية التحتية، (٢) استشارات التصميم والهندسة، (٣) إدارة المشاريع، (٤) البناء والمقاولات، (٥) إدارة الاملاك، (٦) إدارة المرافق. تمنح هذه المنصة المتكاملة الخدمات القدرة على ضمان الكفاءة ومراقبة الجودة عبر كافة الأعمال، لإغلاق الدورة التطويرية وخدمات ما بعد البيع.

تستخدم مجموعة رتال في هذه المنصة أحدث الحلول الرقمية التي من شأنها تعزيز سير الأعمال، وتحسين التكاليف، وزيادة السرعة والقدرة على التكيف. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك مجموعة رتال شراكات قوية مع كل من القطاعين العام والخاص وقد أقامت شراكات استراتيجية مع الجهات الرائدة في القطاع ومقدمي الخدمات والمؤسسات المالية الرائدة لدعم تكاملية المنظومة.

٤-٣-١-٣ علامة تجارية راسخة وسجل حافل بالإنجازات

قامت شركة رتال منذ إنشائها عام ٢٠١٢م ببناء محفظة عقارية فريدة تضم أكثر من ٣٠ مشروعاً ما بين المشروعات المنجزة وقيد الإنشاء ما يمثل مجموعه ٧,٢٨٤ وحدة سكنية في مختلف مناطق المملكة العربية السعودية، تم الانتهاء من تنفيذ نحو ٢,٩٥٧ وحدة منهم كما في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م.

قامت الشركة على مر السنين ببناء سمعة طيبة من حيث الجودة والثقة، وتمكنت بدورها من أن تصبح رائدة في مجال البيع على الخارطة بالسوق السعودي، مدعومة في ذلك باستدامتها الداخلية والمجتمعية، وتوسعها الكبير في السوق، وقاعدة العملاء الكبيرة، والشركاء والمساهمين الموثوق بهم.

تعمل رتال على تحديد معايير التطوير العمراني السكني والتجاري منذ ما يقرب من عقد من الزمان، إلى جانب سجلها الحافل بالجودة والتميز والقيمة. وتحتل رتال الصدارة في الإبداعات والابتكارات العمرانية في المملكة العربية السعودية. وتأتي تجربة العملاء التي تقدمها رتال على قدم المساواة مع المطورين العالميين من حيث اعتماد التقنية وتلبية احتياجات العملاء والالتزام بجداول التسليم وخدمة العملاء بعد البيع.

وتقديراً لإنجازاتها، حصلت رتال على العديد من الجوائز المرموقة واعتمادات السوق، كان آخرها جائزة «**أفضل مطور عقاري في المملكة**» للعام ٢٠٢٠م من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان للسنة الثانية على التوالي. وتُعد الجائزة تقديراً لإنجازات رتال ونجاحها المستمر في إنشاء الوحدات السكنية ضمن سلسلة من مشاريع نساج تاون بالشراكة مع الشركة الوطنية للإسكان. وهذه الشهادات هي خير دليل على قدرات رتال الرائدة في هذا القطاع لتقديم حلول ومشاريع عقارية بجودة استثنائية وقيمة عالية.

٤-٣-١-٤ قيادة ذات مؤهلات عالية المستوى وحوكمة شركات راسخة

تحظى رتال بقيادة فريق محترف ومتخصص يمتلك المؤهلات العالية والتي ساهمت في تمكين الشركة من إنجازات رفيعة وسمعة طيبة مما جعل التميز والخبرة الواسعة في قطاع العقارات عنواناً لها، بالإضافة إلى سجلها الحافل في مجال تطوير المساكن بتقديم خدمات راقية وحلول مبتكرة تحقق أعلى المعايير الدولية وأفضل الممارسات مع أكثر من ١,٠٠٠ خبير من ذوي المواهب.

تشجع إدارة رتال باستمرار كل فرد في الشركة على تبني نهج إنتاجي وموجه نحو تحقيق النتائج لتطوير حياتهم المهنية حيث يتم دعم ذلك من خلال برامج تدريبية مخصصة وسبل مشاركة المعرفة التي تُمكّن أفراد رتال من امتلاك صفات عاطفية وفكرية قوية وإرساء الشعور بالمسؤولية والنزاهة في أعمالهم اليومية.

يحدد هيكل الحوكمة في رتال الأدوار والمسؤوليات الواضحة لفريق الإدارة ومجلس الإدارة والمساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين لبناء بيئة من الثقة والشفافية والمساءلة. وهذا هو حجر الزاوية في التزام رتال بتعزيز الاستثمار طويل الأجل، والاستقرار المالي، ونزاهة الأعمال، وبالتالي دعم نمو أقوى ومجتمعات أكثر شمولاً واستدامة.

٤-٣-١-٥ الأداء المالي القوي

تتمتع الشركة بسجل حافل في تحقيق نمو منتظم عبر المقاييس المالية الرئيسية، حيث شهد إجمالي إيرادات الشركة زيادة كبيرة خلال الأعوام من ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٠م بارتفاع ملحوظ من ٢٠٩ مليون ريال سعودي في العام ٢٠١٨م إلى ٥٨٧ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٢٠م (وهو ما يمثل معدل نمو سنوي مركب بنسبة ٦٧,٦٪) مدعوماً بمجموعة واسعة النطاق من المشاريع السكنية ومتعددة الاستخدامات فائقة الجودة في جميع أنحاء المملكة وبدعم من نموذج البيع على الخارطة.

تمتلك رتال مزيجاً فريداً من المخاطر والعوائد مدعوماً بنمو تاريخي كبير في معدل المبيعات الإجمالية للشركة وصافي دخلها على مدى السنوات القليلة الماضية، حيث سجلت الشركة صافي أرباح ارتفع من ٣ مليون ريال سعودي إلى ٩٩ مليون ريال سعودي في السنوات من ٢٠١٨م إلى ٢٠٢٠م، (تمثل نسبة ٥٠٠٪ من إجمالي أرباح الشركة).

وعلى الرغم من توسع رتال في أعمالها خلال العامين الماضيين، إلا أنها قد تمكنت من توزيع أكثر من ٨٠٪ من صافي دخلها كأرباح أسهم، مما يثبت أن صيغة التوسع وتوزيعات أرباح الأسهم يمكن موازنتها بطريقة تؤدي إلى تعظيم قيمة حقوق المساهمين.

٤-٣-٢ استراتيجيات الشركة

تعتمد الاستراتيجيات الأساسية للشركة التي تهدف لإرساء أسس متينة للنمو المستدام على ما يلي:

٤-٣-٢-١ توسيع حصتها في السوق بالمملكة من خلال تقديم منتجات عالية الجودة في قطاعات السوق المختلفة

تسعى الشركة باستمرار إلى تقديم جودة عالية وقيمة حضارية من خلال مشاريعها، بما يتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، لإنشاء التنمية الحضرية وتطوير البيئة العمرانية وتشجيعها وتلبية الطلب المتزايد في السوق.

تشير تقديرات الحكومة إلى أن الطلب على الوحدات السكنية سوف يصل إلى ٤ ملايين وحدة بحلول العام ٢٠٣٠م، مع وجود فجوة في الطلب تبلغ ٢ مليون وحدة. ويرجع ذلك في المقام الأول إلى خطة الهيئة الملكية لمدينة الرياض لمضاعفة النمو السكاني في الرياض من ٧,٥ مليون في العام ٢٠٢٠م إلى ١٥ مليون في العام ٢٠٣٠م.

وقد طرحت الحكومة مبادرات مختلفة بهدف دعم تطوير قطاع العقارات مثل توفير مساكن بأسعار معقولة للمواطنين السعوديين والعديد من برامج التمويل لزيادة معدل ملكية المنازل ليصل إلى ٧٠٪ في العام ٢٠٣٠م مقارنة بما نسبته ٤٧٪ في العام ٢٠١٧م. وتم تصميم برنامج الإسكان الحكومي لتسهيل إجراءات تملك المنازل وأدى إلى مضاعفة حركة العرض والطلب من خلال برامجها التي تقدم حلولاً سكنية بالتعاون مع القطاع الخاص، وهو ما أدى إلى زيادة نسبة ملكية المنازل إلى حوالي ٦٠٪ في العام ٢٠٢٠م.

تقدم الشركة مجموعة كبيرة من الوحدات السكنية تتراوح من وحدات سكنية بأسعار معقولة إلى وحدات سكنية راقية. وتضم محفظة الشركة منذ إنشائها أكثر من ٧,٠٠٠ وحدة سكنية تلبي الطلب في السوق عبر مختلف الفئات.

وفي ضوء التوجهات الديموغرافية المدعومة بمبادرات حكومية واسعة النطاق، تسعى الشركة إلى زيادة ريادتها ورفع حصتها السوقية في قطاع التطوير الاسكاني بالمملكة من خلال الاستفادة من الفرص المتنوعة التي تخدم قطاعات السوق المختلفة، مع التركيز بشكل أساسي على المدن الحضرية الرئيسية المتمثلة في الرياض والدمام وجدة، والتي شكلت حوالي ٦٥,٠٪ من سكان المملكة حسب دراسة السوق.

٤-٣-٢-٢ تحقيق هيكل حوكمة يمتاز بالمرونة والشفافية لضمان المواءمة بين الشركة والشركات التابعة لها بغية تسريع عملية اتخاذ القرارات

تلتزم الشركة بإطار حوكمة واضح المعالم مبنياً على أدوار ومسؤوليات محددة وواضحة يهدف إلى تنظيم ومواءمة الجهات على مستوى الشركات التابعة فيما يتعلق بالأهداف الاستراتيجية للشركة وذلك من أجل ضمان الحكمة في عملية اتخاذ القرارات وآليات الحفاظ عليها، مع تهيئة بيئة تتسم بسرعة الاستجابة والشفافية لأصحاب المصلحة الرئيسيين (مثل أصحاب الأسهم والعملاء والجهات الرقابية).

يتماشى إطار الحوكمة القوي المعتمد مع أفضل ممارسات السوق ويتوافق مع معايير هيئة السوق المالية، وهو ما يخدم هدف تعزيز مسؤولية الشركة من خلال آلية إشراف ونظام للرقابة وإدارة المخاطر تتسم جميعها بالكفاءة والفعالية.

٤-٣-٢-٣ تعزيز التحول الرقمي لتحسين كفاءة الأعمال والإنتاجية بهدف رفع مستوى تجربة العملاء

تسعى الشركة باستمرار إلى الريادة والاعتماد الفوري على بيئة السوق ومتطلبات العمل المتغيرة.

لقد أدى انتشار فيروس كوفيد-١٩ («**الجائحة**») منذ بداية العام ٢٠٢٠م إلى التباطؤ الاقتصادي على نطاق واسع، وهو ما أدى إلى توقف بعض الأعمال بسبب قيود الصحة العامة التي تفرضها الحكومة والتي أدت إلى تقليص الأنشطة التجارية ومحدودية الوصول إلى العملاء عبر القطاعات المختلفة بهدف تقليل التعاملات التي تستدعي الالتقاء وجهاً لوجه استجابةً للتدابير المفروضة بسبب الجائحة العالمية.

وفي ضوء ما سبق، أدركت الشركة الفرصة وسعت إلى اقتناصها من خلال إنشاء منصة عبر الإنترنت تتميز بعناصر افتراضية رئيسية فريدة، مثل القيام بجولة تفاعلية بزاوية ٣٦٠ درجة لعروضها السكنية، وخدمات البيع عبر الإنترنت مع توفير خيارات الحجز ودرجة عالية من ميزات التخصيص للوحدات (للمنتجات الفاخرة)، وقد ساعدت القيود الحكومية الصارمة المفروضة خلال فترة حظر التجول في تعزيز استخدام الحلول الافتراضية الخاصة بالشركة. ونتيجة لذلك، كانت الشركة مجهزة تجهيزاً جيداً لاعتماد متطلبات الأعمال المتغيرة، وبالتالي تمكنت من حجز العديد من وحدات مشروع أيالا النخيل الفاخر خلال فترة حظر التجول من دون الحاجة إلى التعاملات التي تستدعي الالتقاء وجهاً لوجه من خلال تقديم خدمات التخصيص الفريدة من حيث الموقع ونوع الفئة وتخطيطات المنازل وخيارات تصميم واجهات المنازل لتوفير تعاملات عن بُعد مع العملاء تكون مريحة لهم.

تهدف الشركة إلى أن تكون جاهزة لتحديد فرص النمو في ظل ظروف السوق المختلفة من أجل تحقيق الهدف النهائي المتمثل في زيادة تشجيع الثقافة التي تتمحور حول العملاء والارتقاء بتجاربهم.

٤-٣-٢-٤ إيجاد وعي قوي بالعلامة التجارية من خلال التحالفات الاستراتيجية وأساليب التسويق غير التقليدية

تحرص الشركة باستمرار على توسيع شبكة التواصل مع العملاء من خلال شراكاتها الاستراتيجية وأساليب التسويق المبتكرة لتعزيز التعرف على علامتها التجارية ومكانتها في السوق.

من خلال خطوط أعمالها الشاملة التي تشكل منظومة متكاملة لتلبية متطلبات السوق بشملها كافة الأعمال (بداية من التصميم وحتى خدمات ما بعد التسليم)، قامت الشركة بتوسيع قاعدة عملائها في ضوء قدراتها البارزة في التطوير والتنفيذ والتي قادت الشركة إلى تحقيق نجاح كبير في إنشاء اسم تجاري قوي مرتبط بجودة المنتجات العالية.

نجحت الشركة في حجز عدد نحو ٧٠٠ وحدة في نساج تاون الرياض خلال ٩٦ ساعة من إطلاقها عبر منصة سكني وحجز ١٧٠ وحدة في مشروع نساج تاون الخبر خلال ساعة واحدة خلال عام ٢٠٢١م، مما يدل على مكانة علامة رتال التجارية في السوق بدعم من استراتيجيات التسويق التي تم تنفيذها بنجاح.

كما دخلت الشركة في ٢٠٢١/٠٨/٠٤م في شراكة استراتيجية مع شركة ألفا كابيتال حيث أطلقت صندوق تطوير عقاري جمع أكثر من نصف مليار ريال للاستثمار في مشروع «**مراسي الخبر**» الواقع بين الدمام والخبر. يأتي ذلك ضمن شراكة استراتيجية بحجم ٧,٥ مليار ريال والتي تساهم في تحقيق جزء من خطة الشركة المستقبلية.

تهدف الشركة علاوة على ذلك إلى تقديم قيمة مميزة لعملائها من خلال الاستمرار في الاستفادة من شراكاتها الحالية والتوسع الاستراتيجي في تحالفاتها وشراكاتها مع العلامات التجارية العالمية ورواد القطاع لتوسيع عروض المنتجات وتوسيع شبكة عملائها وتطوير ميزة تنافسية على أقرانها من أجل تحقيق النمو في نهاية المطاف والحفاظ على مكانة الشركة الناجحة على المدى الطويل.

٤-٣-٢-٥ ضمان الالتزام بمعايير الجودة العالية

تهدف الشركة إلى الالتزام بضوابط الجودة الصارمة خلال جميع مراحل التطوير بغاية تحقيق أعلى معايير الجودة وربط اسم العلامة التجارية للشركة بمستويات جودة لا مثيل لها في السوق. تعتقد الشركة أن إبقاء تركيزها الاستراتيجي على تسليم المشاريع الحالية والمستقبلية وفقاً لمعايير متميزة على رأس أولويتها التصميم المتميز والسعر المناسب للفئة المستهدفة والتسليم في زمن قياسي وهذا سيُمكنها من الحفاظ على مركزها الحالي في السوق وتعزيزه.

٤-٣-٢-٦ تنمية المواهب المتميزة واستقطابها

تهدف الشركة إلى استقطاب المواهب والكفاءات الوطنية المتميزة والاحتفاظ بها ورعايتها في مختلف الأعمال من خلال تقديم العديد من المزايا لتعزيز بيئة العمل الإيجابية والداعمة لضمان فرص النمو المهني التي تهدف إلى ترسيخ سمعة الشركة باعتبارها ضمن بيئات العمل المفضلة لاستقرار الكفاءات المرموقة.

٤-٤ لمحة عامة عن الشركة ونمو رأسمالها

بدأت الشركة نشاطها كفرع لشركة تعمير والإنشاء المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ وتاريخ ١٤٢٠/٠٦/١٥هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٩/٢٥م). وبتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) قامت شركة تعمير والإنشاء المحدودة بافتتاح فرع لها باسم رتال للتطوير العمراني بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) والصادر من مدينة الخبر لمزاولة أنشطتها تحت هذا الفرع. وبتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٤/١٨م) تم تحويل الفرع بما له من حقوق وما عليه من التزامات إلى شركة ذات مسؤولية محدودة باسم شركة رتال للتطوير العمراني بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى خمس آلاف (٥,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة تم توزيع حصص الشركة على النحو التالي:

الجدول (٤-١): هيكل ملكية الشركة عند التأسيس:

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة الفوزان القابضة	٪٩٨	٤,٩٠٠	١٠٠
شركة تعمير والإنشاء المحدودة	٪٢	١٠٠	١٠٠
المجموع	٪١٠٠	٥,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٣/٠٣م)، صدر قرار الشركاء بزيادة رأس مال الشركة من خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة، عن طريق رسملة مبلغ تسعة مليون وخمسمائة ألف (٩,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء. وبتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٥/٠١م) تنازلت شركة تعمير والإنشاء المحدودة عن كامل حصصها في الشركة لصالح شركة الفوزان للاستثمار المحدودة.

الجدول (٤-٢): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٥/٠١م):

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة الفوزان القابضة	٪٩٨	٩٨,٠٠٠	١٠٠
شركة الفوزان للاستثمار المحدودة	٪٢	٢,٠٠٠	١٠٠
المجموع	٪١٠٠	١٠٠,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٣٨/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١١/٢٣م) تنازلت شركة الفوزان للاستثمار المحدودة عن كامل حصصها في الشركة لصالح شركة الفوزان القابضة، حيث أصبحت الشركة مملوكة بالكامل لشركة الفوزان القابضة.

الجدول (٤-٣): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٣٨/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١١/٢٣م):

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة الفوزان القابضة	٪١٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٠٠
المجموع	٪١٠٠	١٠٠,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) تنازلت شركة الفوزان القابضة عن ١٪ من ملكيتها في الشركة إلى شركة الفوزان للاستثمار المحدودة. وبتاريخ ١٤٤١/٠٤/٢١هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/١٨م) قامت الشركة بزيادة رأس مالها من عشرة مليون (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى مائتين وخمسين مليون (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسّم إلى مائتين وخمسين ألف (٢٥٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي للحصة الواحدة عن طريق رسملة مبلغ مائة وسبعة وخمسون مليوناً وثمانمائة وستة وستون ألفاً ومائة وتسعة وثمانون (١٥٧,٨٦٦,١٨٩) ريال سعودي من الحساب الجاري للشركاء واثنان وثمانون مليوناً ومائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وإحدى عشر (٨٢,١٣٣,٨١١) ريال سعودي مساهمة نقدية من الشركاء.

الجدول (٤-٤): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤١/٠٤/٢١هـ (الموافق ١٨/١٢/٢٠١٩م):

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة الفوزان القابضة	٪٩٩	٢٤٧,٥٠٠	١,٠٠٠
شركة الفوزان للاستثمار المحدودة	٪١	٢,٥٠٠	١,٠٠٠
المجموع	٪١٠٠	٢٥٠,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠٧م) صدر قرار الشركاء على تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة وتم تحويل الشركة بموجب القرار الوزاري رقم ٤٢٤٧ وبتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٠٤/٠٧/ ٢٠٢٠م) ، كما تضمن قرار الشركاء على تنازل شركة الفوزان للاستثمار المحدودة عن كامل حصصها التي بلغت ألفان وخمس مائة (٢,٥٠٠) حصة لصالح عبد الله فيصل البريكان الذي أصبح شريكاً جديداً في الشركة وتنازلت شركة الفوزان القابضة عن جزء من حصصها بعدد عشرة آلاف حصة لصالح عبد الله فيصل البريكان، وتقسيم رأس مال الشركة إلى خمسة وعشرين مليون (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية، والتي تم توزيعها على الشركاء على النحو التالي:

الجدول (٤-٥): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٠٨/٠٤/٢٠٢٠م):

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الأسهم	قيمة السهم
شركة الفوزان القابضة	٪٩٥	٢٣,٧٥٠,٠٠٠	١٠
عبد الله فيصل البريكان	٪٥	١,٢٥٠,٠٠٠	١٠
المجموع	٪١٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٤م) قامت الجمعية العامة غير العادية للشركة بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة من مائتين وخمسين مليون (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى سبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل سهم ، من خلال إصدار اثنا عشر مليون وخمسمائة ألف (١٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم عيني بقيمة مائة وخمسة وعشرون مليون (١٢٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وتم اكتتاب المؤسسون في كامل أسهم الشركة من قبل المساهمون المقيدون في سجلات الشركة يوم انعقاد الجمعية.

تمثل الأسهم العينية الصادرة اثنا عشر مليون وخمسمائة ألف (١٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم عيني بقيمة مائة وخمسة وعشرون مليون (١٢٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وصدرت هذه الأسهم العينية مقابل استحواذ الشركة على حصة قدرها ٣٩,٥٪ من شركة ثروة السعودية بقيمة مائة وسبعة مليون وأربعة مائة وأربعون ألف (١٠٧,٤٤٠,٠٠٠) ريال سعودي بالإضافة إلى أراضي بقيمة سبعة عشر مليون وخمسمائة وستون ألف (١٧,٥٦٠,٠٠٠) ريال سعودي. وقد نقلت ملكية الحصص العينية في شركة ثروة السعودية والأراضي من شركة الفوزان القابضة إلى الشركة، وتم توزيع الأسهم الجديدة التي أصدرتها الشركة بين المساهمين بما يتناسب مع نسبة مساهمتهم وفقاً لاتفاقية بين المساهمين وبموجب قرار الجمعية غير العادية بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٤م).

الجدول (٤-٦): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٤/١٢/٢٠٢٠م):

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الأسهم	قيمة السهم
شركة الفوزان القابضة	٪٩٥	٣٥,٦٢٥,٠٠٠	١٠
عبد الله فيصل البريكان	٪٥	١,٨٧٥,٠٠٠	١٠
المجموع	٪١٠٠	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-

وبتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٣١م) قامت الجمعية العامة للشركة بزيادة رأس مالها من ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم، من خلال إصدار خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد عادي بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم مدفوعة بالكامل عن طريق رسملة مبلغ عشرون مليون (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة للشركة ومن خلال رسملة مبلغ خمسة مليون (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع نقداً بالإيداع في الحساب البنكي للشركة. وقد قام كل من (١) شركة السهم القابضة و(٢) شركة أثمان القابضة و(٣) شركة غراس القابضة و(٤) شركة معالي الخليج للتجارة بالدخول في الشركة كشركاء جدد.، والتي تم توزيعها على الشركاء على النحو التالي:

الجدول (٤-٧): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٩/١٠/١٤٤٢هـ (الموافق ٣١/٠٥/٢٠٢١م):

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الأسهم	قيمة السهم
شركة الفوزان القابضة	٩٣,٧٥٪	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠
عبد الله فيصل البريكان	٥,٠٠٪	٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠
شركة السهم القابضة	٠,٣١٢٥٪	١٢٥,٠٠٠	١٠
شركة اثمان القابضة	٠,٣١٢٥٪	١٢٥,٠٠٠	١٠
شركة غراس القابضة	٠,٣١٢٥٪	١٢٥,٠٠٠	١٠
شركة معالي الخليج للتجارة	٠,٣١٢٥٪	١٢٥,٠٠٠	١٠
المجموع	١٠٠٪	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

٤-٥ التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها

يبين الجدول التالي أهم التطورات التي طرأت على الشركة منذ تأسيسها حتى تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-٨): التطورات الرئيسية منذ تأسيس الشركة:

العام	الحدث/ التطور
٢٠١٢	تأسست الشركة في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية.
٢٠١٣	تمت زيادة رأس مال الشركة من ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
٢٠١٤	أطلقت الشركة باكورة مشاريعها السكنية التي تحمل علامة « **أيوان**» التي تستهدف شرائح الدخل المتوسطة إلى المرتفعة.
٢٠١٦	استحوذت الشركة على شركة تدبير العقارية المحدودة المتخصصة في مجال إدارة المرافق والخدمات العقارية.
٢٠١٧	استحوذت الشركة على شركة التعمير والانشاء المتخصصة في مجال الانشاءات العامة السكنية وغير السكنية.
٢٠١٧	استحوذت الشركة على شركة نساج للتطوير العمراني المتخصصة في إدارة المشاريع الإنشائية.
٢٠١٨	قامت الشركة ببيع ٢٢٤ وحدة خلال العام.
٢٠١٨	أطلقت الشركة اول مشروعاتها تحت علامة « **نساج تاون**» بالتعاون مع الشركة الوطنية للإسكان ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لتنفيذ حوالي ٦٧٤ وحدة سكنية.
٢٠١٩	تمت زيادة رأس مال الشركة من ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
٢٠١٩	قامت الشركة بتوقيع شراكة استراتيجية مع شركة معمار الإمارات للاستشارات الهندسية.
٢٠١٩	قامت الشركة ببيع ٥٧٠ وحدة خلال العام.
٢٠١٩	تكريم الشركة باعتبارها أفضل مطور عقاري في المملكة لعام ٢٠١٩م من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٢٠٢٠	تم الانتهاء من تطوير أول مشاريعها نساج تاون.
٢٠٢٠	تم تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة.
٢٠٢٠	تمت زيادة رأس مال الشركة من ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
٢٠٢٠	قامت الشركة ببيع ٢,٠١٠ وحدة خلال العام.
٢٠٢٠	أطلقت الشركة أول مشاريعها تحت علامة « **آيالا**» التي تستهدف شرائح الدخل المرتفعة.
٢٠٢٠	أطلقت الشركة بوابة الحجز الالكترونية والتي تمكن العملاء من حجز وحداتهم والتعديل عليها في تجربة افتراضية استثنائية.
٢٠٢١	تمت زيادة رأس مال الشركة من ٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
٢٠٢١	فازت الشركة، للسنة الثانية على التوالي، بجائزة «**أفضل مطور عقاري لعام ٢٠٢٠**» التي تمنحها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٢٠٢١	أطلقت الشركة صندوق تطوير عقاري جمع أكثر من نصف مليار ريال للاستثمار في مشروع «**مراسي الخبر**» الواقع بين الدمام والخبر. يأتي ذلك ضمن شراكة استراتيجية بحجم ٧,٥ مليار ريال مع شركة ألفا كابيتال.
٢٠٢١	تحويل أحد فروع شركة تدبير المحدودة إلى شركة تدبير العقارية المتخصصة في الخدمات العقارية.
٢٠٢١	تأسيس شركة رمال الخبر كشركة تابعة للشركة وتوقيع عقد مع شركة نوبو العالمية (Nobu) لإدارة الفنادق لإنشاء فندق نوبو الخبر.

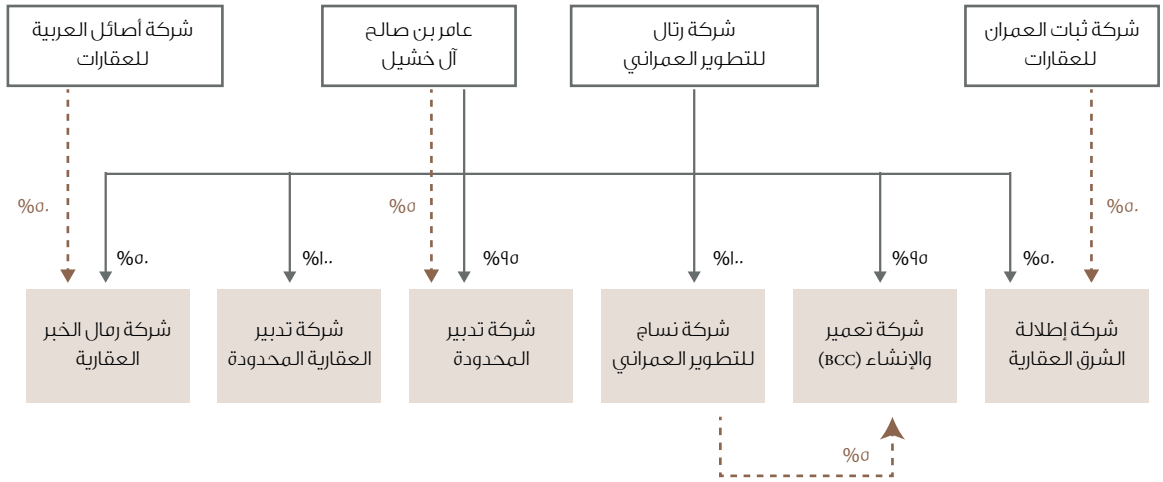
العام	الحدث/ التطور
٢٠٢١	أطلقت الشركة صندوق تطوير عقاري جمع أكثر من نصف مليار ريال للاستثمار في مشروع «**مراسي الخبر**» الواقع بين الدمام والخبر. يأتي ذلك ضمن شراكة استراتيجية بحجم ٧,٥ مليار ريال مع شركة ألفا كابيتال.
٢٠٢١	اختارت شركة (روشن) – المطور العقاري الوطني للمناطق السكينة – الشركة كأول مطور عقاري لإعلان الشراكة على إنشاء أكثر من ١٠٠ وحدة سكنية في مدينة الرياض.
٢٠٢٢	حصلت الشركة على جائزة التميز للمشاريع السكنية لعام ٢٠٢٢م، وذلك عن مشروع نساج تاون الرياض، من قبل الملتقى السكني الذي أقيم بمدينة الرياض

المصدر: الشركة

٤-٦ لمحة عامة عن الشركة وشركاتها التابعة

يوضح الرسم البياني التالي هيكل الشركة وشركاتها التابعة، كما في تاريخ هذه النشرة.

الشكل (٤-١): مخطط هيكل الشركة في تاريخ هذه النشرة



ويظهر الجدول التالي الشركات التابعة للشركة، كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-٩): ملخص المعلومات الأساسية عن الشركات التابعة للشركة:

الرقم التسلسلي	الشركة التابعة	رقم السجل التجاري	رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة للشركة	نسبة الملكية غير المباشرة للشركة
١-	شركة نساج للتطوير العمراني شركة شخص واحد	٢٠٥١٠٤٩٨٧١	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٠٪
٢-	شركة تدبير المحدودة	٢٠٥١٠٥٩٢٢٣	٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥٪	٠٪
٣-	شركة تعمير والإنشاء المحدودة	٢٠٥١٠٢٣٥٨١	٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٥٪	٥٪
٤-	شركة تدبير العقارية المحدودة	٢٠٥١٠٦٣٤٩٧	٢٥٠,٠٠٠	١٠٠٪	٠٪
٥-	شركة رمال الخبر العقارية	٢٠٥١٢٣٦٥٧٢	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٪	٠٪
٦-	شركة إطلالة الشرق العقارية	٢٠٥١٢٣٤٠٢٦	١,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٪	٠٪

٤-٦-١ لمحة عامة عن الشركات التابعة

فيما يلي لمحة عامة عن الشركات التابعة للشركة.

٤-٦-١-١ شركة نساج للتطوير العمراني (شركة شخص واحد)

شركة نساج للتطوير العمراني (شركة شخص واحد) هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٩٨٧١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٨/٠٥م). يقع المركز الرئيسي لشركة نساج للتطوير العمراني في مدينة الخبر، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة نساج للتطوير العمراني عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة نساج للتطوير العمراني وفقاً لشهادة سجلها إدارة المشاريع الإنشائية. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة نساج للتطوير العمراني شركة شخص واحد كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-١٠): هيكل ملكية شركة نساج للتطوير العمراني)شركة شخص واحد(، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة رتال للتطوير العمراني	١٠٠٪	١٠٠,٠٠٠	١٠٠
المجموع	١٠٠٪	١٠٠,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

٤-٦-١-٢ شركة تدبير المحدودة

شركة تدبير المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٩٢٢٣ وتاريخ ١٤٣٦/٠١/١١هـ (الموافق ٠٤ /٢٠١٤/١١م). يقع المركز الرئيسي لشركة تدبير المحدودة في مدينة الخبر، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة تدبير المحدودة خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة تدبير المحدودة، وفقاً لشهادة سجلها التجاري، تشطيب المباني وتنظيف المباني الجديدة بعد الإنشاء ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة تدبير المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-١١): هيكل ملكية شركة تدبير المحدودة، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة رتال للتطوير العمراني	٩٥٪	٤٧,٥٠٠	١٠٠
عامر بن صالح آل خشيل	٥٪	٢,٥٠٠	١٠٠
المجموع	١٠٠٪	٥٠,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

٤-٦-١-٣ شركة تعمير والإنشاء المحدودة

شركة تعمير والإنشاء المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ وتاريخ ١٤٢٠/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٥ /٠٩/ ١٩٩٩م). يقع المركز الرئيسي لشركة تعمير والإنشاء المحدودة في مدينة الخبر، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة تعمير والإنشاء المحدودة خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسة آلاف (٥,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

تشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة تعمير والإنشاء المحدودة وفقاً لشهادة سجلها التجاري الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ)، الإنشاءات العامة للمباني الحكومية، تمديد الاسلاك الكهربائية، تمديد اسلاك الاتصالات، وتشطيب المباني. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة تعمير والإنشاء المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-١٢): هيكل ملكية شركة تعمير والإنشاء المحدودة كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة رتال للتطوير العمراني	٩٥٪	٤,٧٥٠	٤,٧٥٠,٠٠٠
شركة نساج للتطوير العمراني	٥٪	٢٥٠	٢٥٠,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	٥,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

٤-٦-١-٤ شركة تدبير العقارية المحدودة (شركة شخص واحد)

شركة تدبير العقارية المحدودة (شركة شخص واحد) هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٦٣٤٩٧ وتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٠٤ /٠١/ ٢٠١٧م). يقع المركز الرئيسي لشركة تدبير العقارية المحدودة في مدينة الخبر، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة تدبير العقارية المحدودة مائتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ألفين (٢,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

تشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة تدبير العقارية المحدودة وفقاً لشهادة سجلها التجاري شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وبيع الأصول الثابتة والمنقولة. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة تدبير العقارية المحدودة (شركة شخص واحد) كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-١٣): هيكل ملكية شركة تدبير العقارية المحدودة شركة شخص واحد كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة رتال للتطوير العمراني	١٠٠٪	٢,٥٠٠	٢٥٠,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	٢,٥٠٠	-

المصدر: الشركة

٤-٦-١-٥ شركة رمال الخبر العقارية

شركة رمال الخبر العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٦٥٧٢ وتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠٢م). يقع المركز الرئيسي لشركة رمال الخبر العقارية في مدينة الخبر، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة رمال الخبر العقارية خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسة آلاف (٥٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة رمال الخبر العقارية وفقاً لشهادة سجلها الإنشاءات العامة للمباني السكنية، والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ). ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة رمال الخبر العقارية كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-١٤): هيكل ملكية شركة رمال الخبر العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة رتال للتطوير العمراني	٥٠٪	٢,٥٠٠	١٠٠
شركة أصائل العربية للعقارات	٥٠٪	٢,٥٠٠	١٠٠
المجموع	١٠٠٪	٥,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

٤-٦-١-٦ شركة إطلالة الشرق العقارية[1]

شركة إطلالة الشرق العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٤٠٢٦ وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٣١م). يقع المركز الرئيسي لشركة إطلالة الشرق العقارية في مدينة الخبر، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة إطلالة الشرق العقارية مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة إطلالة الشرق العقارية وفقاً لشهادة سجلها الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الحكومية، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة إطلالة الشرق العقارية كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول (٤-١٥): هيكل ملكية شركة إطلالة الشرق العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة:

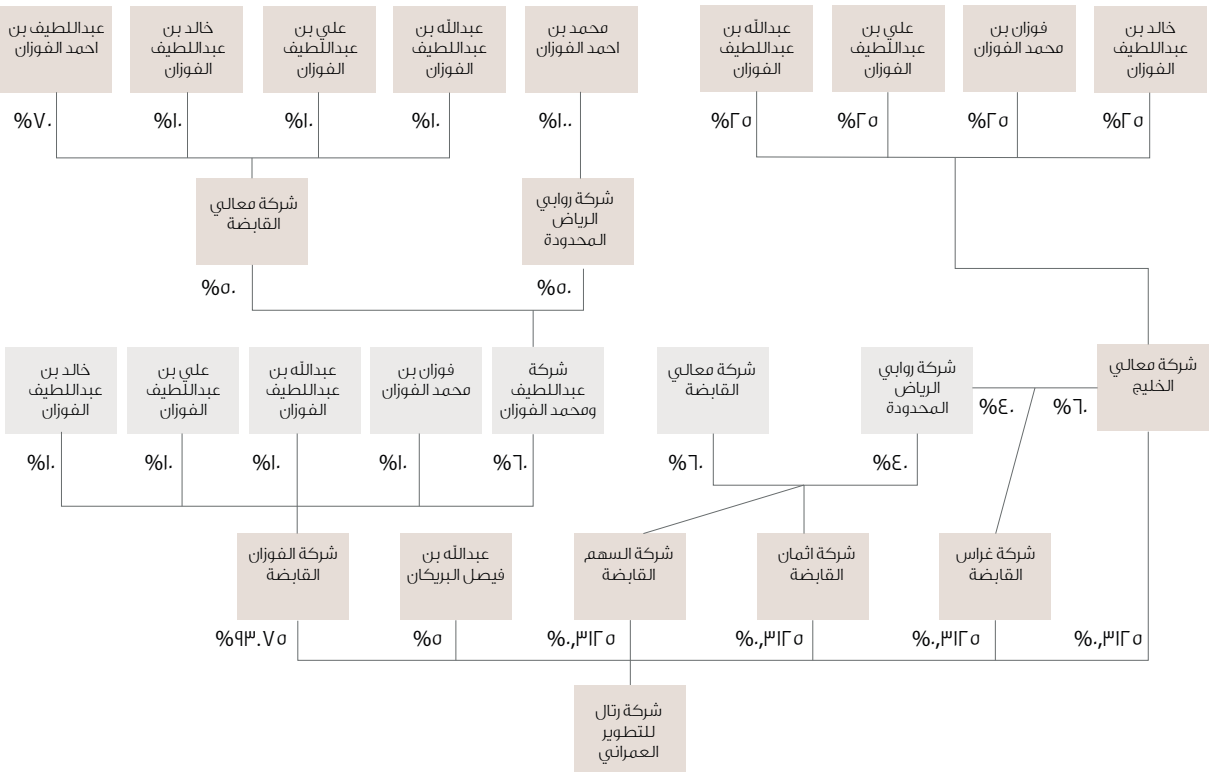
اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة رتال للتطوير العمراني	٥٠٪	٥,٠٠٠	١٠٠
شركة ثبات العمران للعقارات (شركة شخص واحد)	٥٠٪	٥,٠٠٠	١٠٠
المجموع	١٠٠٪	١٠,٠٠٠	-

المصدر: الشركة

٤-٧ لمحة عامة عن المساهمين

يبين المخطط التالي هيكل ملكية الشركة:

الشكل (٤-٢): هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ هذه النشرة



١ تجدر الإشارة إلى أن الشركاء في قيد تمرير قرار شركاء لتصفية الشركة. وكما في تاريخ هذه النشرة لم تقم شركة إطلالة الشرق العقارية بأي عمل ولم تمارس أي نشاط منذ تأسيسها ولا يوجد لديها أي أصول أو ممتلكات.

٤-٧-١ شركة الفوزان القابضة مساهمة مقفلة

شركة الفوزان القابضة هي شركة مساهمة مقفلة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٦٠٤٤، بتاريخ ١٤٢٣/٠١/٢٠هـ (الموافق ٢٠٠٢/٠٤/٠٣م). ويقع المركز الرئيسي لشركة الفوزان القابضة في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها خمسمائة مليون (٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسون مليون (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل حصة.

تشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة الفوزان القابضة حسب سجلها التجاري على إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات القابضة. ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة الفوزان القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٤-١٦): هيكل ملكية شركة الفوزان القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم الشريك	نسبة الملكية
خالد بن عبد اللطيف الفوزان	٪١٠
علي بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	٪١٠
شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان	٪٦٠
عبد الله بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	٪١٠
فوزان بن محمد بن أحمد الفوزان	٪١٠
الإجمالي	٪١٠٠

المصدر: الشركة

٤-٧-١-١ شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان

شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان هي شركة مساهمة مقفلة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٠١٥٤٧، بتاريخ ١٣٩٠/١١/١٩هـ (الموافق ١٩٧١/٠١/١٧م). ويقع المركز الرئيسي لشركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها سبعمائة مليوناً (٧٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى سبعون مليون (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها (١٠) ريالات سعودية لكل حصة.

تشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان حسب سجلها التجاري على إدارة الشركات التابعة واستثمار اموالها وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لذلك وكذلك تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٤-١٧): هيكل ملكية عبد اللطيف ومحمد الفوزان، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة معالي القابضة مساهمة مقفلة	٪٥٠
شركة روابي الرياض المحدودة شركة شخص واحد	٪٥٠
الإجمالي	٪١٠٠

٤-٧-٢ شركة معالي القابضة مساهمة مقفلة

شركة معالي القابضة هي شركة مساهمة مقفلة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٦٤٥، بتاريخ ١٤٢٠/٠٧/٠٩هـ (الموافق ١٨ /١٠/ ١٩٩٩ م). ويقع المركز الرئيسي لشركة معالي القابضة في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها مائة مليون (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة معالي القابضة حسب سجلها التجاري على إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها واستثمار أموالها في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة وامتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز. ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة معالي القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٤-١٨): هيكل ملكية شركة معالي القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم الشريك	نسبة الملكية
عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	٧٠٪
خالد بن عبد اللطيف الفوزان	١٠٪
علي بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	١٠٪
عبد الله بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	١٠٪
الإجمالي	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٤-٧-٢-١ شركة روابي الرياض المحدودة (شركة شخص واحد)

شركة روابي الرياض المحدودة شركة شخص واحد هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٢١١١٩، بتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/٠٩م). ويقع المركز الرئيسي لشركة روابي الرياض في الخبر بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها عشرون ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى مئتين (٢٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة روابي الرياض حسب سجلها التجاري على البيع بالجملة للأجهزة المنزلية، البيع بالجملة والتجزئة للخشب بجميع أنواعه، البيع بالجملة والتجزئة للأدوات الصحية وتمديداتها وسخانات وصهاريج المياه، البيع بالجملة والتجزئة للعدد والأدوات اليدوية، والبيع بالتجزئة للأدوات الكهربائية وتمديداتها.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة روابي الرياض، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٤-١٩): هيكل ملكية شركة روابي الرياض، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم الشريك	نسبة الملكية
محمد بن أحمد الفوزان	١٠٠٪
الإجمالي	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٤-٧-٣ شركة السهم القابضة

شركة السهم القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٤٥٧٢، بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٩م). ويقع المركز الرئيسي لشركة السهم القابضة في الخبر بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها خمسون ألفاً (٥٠,٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة السهم القابضة حسب سجلها التجاري على إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة السهم القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٤-٢٠): هيكل ملكية شركة السهم القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة روابي الرياض المحدودة شركة شخص واحد	٤٠٪
شركة معالي القابضة مساهمة مقفلة	٦٠٪
الإجمالي	١٠٠٪

المصدر: الشركة

٤-٧-٤ شركة اثمان القابضة

إن شركة اثمان القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٤٥٧٣، بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٩م). ويقع المركز الرئيسي لشركة اثمان القابضة في الخبر بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها خمسون ألفاً (٥٠,٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة اثمان القابضة حسب سجلها التجاري على إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة اثمان القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٤-٢١): هيكل ملكية شركة اثمان القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة روابي الرياض المحدودة شركة شخص واحد	٪٤٠
شركة معالي القابضة مساهمة مقفلة	٪٦٠
الإجمالي	٪١٠٠

المصدر: الشركة

٤-٧-٥ شركة غراس القابضة

إن شركة غراس القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٤٤٩٨ بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٤م). ويقع المركز الرئيسي لشركة غراس القابضة في الخبر بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها خمسون ألفاً (٥٠,٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها مائة (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة غراس القابضة وفقاً لشهادة سجلها التجاري على إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة غراس القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٤-٢٢): هيكل ملكية شركة غراس القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة روابي الرياض المحدودة شركة شخص واحد	٪٤٠
شركة معالي الخليج	٪٦٠
الإجمالي	٪١٠٠

المصدر: الشركة

٤-٧-٦ شركة معالي الخليج للتجارة

شركة معالي الخليج للتجارة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٣٣٠٥٧، بتاريخ ١٤٢٧/٠٨/٠٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٨/٢٨م). ويقع المركز الرئيسي لشركة معالي الخليج للتجارة في الخبر بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى خمسمائة (٥٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها ألف (١٠٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة معالي الخليج للتجارة حسب سجلها التجاري على البيع بالتجزئة للخردوات المعدنية وعدد وأدوات النجارة والحدادة، البيع بالتجزئة للأدوات الكهربائية وتمديداتها.

ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة معالي الخليج للتجارة، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول (٤-٢٣): هيكل ملكية شركة معالي الخليج للتجارة، كما في تاريخ هذه النشرة:

اسم الشريك	نسبة الملكية
خالد بن عبداللطيف الفوزان	٪٢٥
عبدالله بن عبداللطيف بن أحمد الفوزان	٪٢٥
علي بن عبداللطيف بن أحمد الفوزان	٪٢٥
فوزان بن محمد بن أحمد الفوزان	٪٢٥
الإجمالي	٪١٠٠

المصدر: الشركة

٤-٨ لمحة عامة على الأنشطة الرئيسية للشركة

تدير الشركة عمليات تطوير وإدارة المرافق للمجمعات السكنية المتكاملة الراقية بدءًا من التطوير والتصميم وصولًا إلى بناء العقار وبيعه وتسويقه، بالإضافة إلى البيع على الخارطة. فتتعاون مع شركات البناء وتشرف على المشروع وتعمل جاهدةً لإنجازه في حدود الميزانية المقررة وبأعلى المعايير. وعادةً ما تشتمل مشاريع الشركة على الأصول المبنية المعتزم بيعها والمرافق الترفيهية كالحدائق والمعالم المائية والمساحات الخارجية.

٤-٨-١ مؤشرات الأداء الرئيسية

يبين الجدول التالي المقاييس التشغيلية للشركة التي تعتبرها الإدارة مؤشر الأداء الرئيسي على مدى السنوات المالية الثلاثة الماضية، إذ شهدت الشركة تدفقًا نقديًا إيجابيًا ثابتًا على مدار كل فترة من الفترات، ما أتاح لها إيفاء ديونها ودعم تطورها وتوسعها في المستقبل.

الجدول (٤-٢٤): مؤشرات الأداء الرئيسية في الشركة:

بالألف ريال سعودي	السنة المالية ٢٠١٨م	السنة المالية ٢٠١٩م	السنة المالية ٢٠٢٠م	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م
إجمالي المبيعات / (غير الموحدة) في آخر الفترة	٢٥٠,٩٠٩	٥٩٣,٢٣٩	٨٨١,٧٩٨	٩٨٢,٣٥١
إجمالي المبيعات / (الموحدة) في آخر الفترة	**٢٠٩,٠١٠**	**٤٥٦,٥٣٦**	**٥٨٧,٤٥١**	**٦١٣,٣٤٧**
إجمالي الوحدات المباعة	٢٢٤	٥٧٠	٢,٠١٠	٥٤٦
هامش إجمالي الربح	٪١٤,٧	٪١٧,٠	٪٢١,٢	٪٢٣,٧
هامش الربح التشغيلي	٪٢,٥	٪١٠,٥	٪١٥,٤	٪١٧,١
هامش ربح الفترة	٪١,٣	٪١٣,١	٪١٦,٨	٪١٩,٥
العائد على حقوق الملكية	٪٢,١	٪٢٥,١	٪٢٢,٨	٪٢٩,٥
العائد على إجمالي الموجودات	٪٠,٦	٪١٠,٠	٪١٠,٧	٪١١,٦

المصدر: الشركة

٤-٨-٢ نموذج الأعمال

٤-٨-٢-١ لمحة

تتمثل العناصر المحورية لنموذج أعمال الشركة في (١) إنشاء مجمعات سكنية راقية ومتكاملة ذات مرافق متعددة، مع التركيز على الفئات المتوسطة والفاخرة، و(٢) الشراكة مع الحكومة و/ أو شركاء الأعمال المحليين الرئيسيين، و(٣) عملية تطوير المشاريع والبيع على الخارطة. وتشتمل المجمعات السكنية المتكاملة والراقية ذات المرافق المتعددة على وحدات سكنية وتجارية ومتاجر بيع بالتجزئة ومرافق للضيافة والترفيه. وتتكون الوحدات السكنية للشركة من شقق وفلل موجهة لشرائح السوق المتوسطة والفاخرة بالإضافة إلى فلل تستهدف شريحة السوق التي تبحث عن الأسعار المقبولة. وتسعى الشركة إلى الدخول في شراكات أو تحالفات استراتيجية مع شركاء محليين كفيلين بمنح الشركة حقوق تطوير قطع الأراضي بأسعار مغرية، والذين يكونون عموما من الكيانات الحكومية (مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وشركاء آخرين من القطاع الخاص).

يوضح الجدول التالي المعلومات الأساسية حول مشاريع الشركة الحالية والسابقة:

المشاريع المنجزة							
اسم المشروع	الموقع	قيمة المشروع (مليون ريال سعودي)	عدد الوحدات	عدد الأنواع	المساحة المبنية (متر مربع)	تاريخ بدء المشروع	تاريخ إنجاز المشروع
رتال سكوير	الخبر	٩٤	٩٦	٢	١٧,٥٠٠	٢٠١٣	٢٠١٥
إيوان النورس	الدمام	١١٤,٦	٧٨	٤	٣٧,٢٠٠	٢٠١٣	٢٠١٥
سكنات الندى	الدمام	٣٦,٦	٢٨	١	١٤,١٠٠	٢٠١٣	٢٠١٤
سكنات الصفا	الدمام	٥٢	٥٦	٣	١٦,٤٠٠	٢٠١٤	٢٠١٥
الضواحي	الدمام	١٦٧,٥	١٣٣	٣	٦٠,٥١٩	٢٠١٤	٢٠١٦
إيوان القيروان	الدمام	٢٩٠	١٦٤	٥	٦٥,٠٠٠	٢٠١٤	٢٠١٦
رتال ريزيدنس	الخبر	٣٨٠	٤١٦	٧	٨١,٠٠٠	٢٠١٥	٢٠١٨
البلوك ١٤٤	الدمام	٢٣,١	١٥	٣	١١,٧٠٠	٢٠١٥	٢٠١٦
ذا جراند	الدمام	٥٠,٥	١٢٦	٨	٣٧,٥٠٠	٢٠١٥	٢٠١٧
الجامعة العربية المفتوحة	الدمام	٢٢	غير متوفر (٧ طوابق)	١	٦,٥٠٠	٢٠١٦	٢٠١٧
ذا فالي	الإحساء	٣٩,٥ (تقريباً)	٣٦ غرفة عرض	غير متوفر	٧,٤٣٠	٢٠١٦	٢٠١٧
إيوان المعالي	الخبر	١٧٤,٦	٧٦	٣	٤١,٧٦٥	٢٠١٦	٢٠١٨
إيوان النهضة	الدمام	٦٠,٥	٣٧	٢	١٧,٥٢٠	٢٠١٧	٢٠١٩
نساج تاون ١	الدمام	٣٧٠	٦٧٤	٤	٢٠٢,٩٦٢	٢٠١٨	٢٠٢٠
مركز رتال الأعمال	الخبر	٢٣,٥	غير متوفر (٧ طوابق)	١	٥,٣٩٢	٢٠١٩	٢٠٢٠
المشاريع قيد الإنشاء							
نساج تاون الخبر	الخبر	١٩٦	١٧٠	٥	٥٦,٦٨٧	٢٠٢٠	٢٠٢٢
كويا	الخبر	١٠٢	١٠٤	٤	٢٦,٥١٥	٢٠٢٢	٢٠٢٤
نساج تاون ٢	الدمام	١,٠٣٤	١,٦٥٣	٣	٥٠٦,٩٨٢	٢٠٢٠	٢٠٢٢
أيالا النخيل	الخبر	١٨٤	٥٩	٣	٣٦,٣١٥	٢٠٢٠	٢٠٢٢
نساج تاون – الرياض ١	الرياض	٤٥٧,٦	٦٩٠	٥	٢٣٣,٩٦٨	٢٠٢١	٢٠٢٢
مراسي الخبر	الدمام	٣٦٠	٢٠٠	٣	٨٠,٣٠٤	٢٠٢٢	٢٠٢٤
ثروة تاون	الدمام	٦٨٨	٤١١	٢	١٥٨,٢٩٤	٢٠٢٢	٢٠٢٤
المشاريع المستقبلية							
رتال رايز	الخبر	٣١٣,٩	٢٨٦	١	٦٦,٤٥٠	٢٠٢١	٢٠٢٤
رتال بلو	الخبر	١,٥٥٢,٣	٣٦٤	٦	٩٥,٠٠٠	٢٠٢٢	٢٠٢٥
إيوان سدرة	الرياض	١٩٣,٩	١٠٣	٤	٣٣,٤٧٥	٢٠٢١	٢٠٢٣
نساج تاون ٢ – النرجس	الرياض	٣٧١,٨	٤٥٥	٣	١٤٧,٨٧٥	٢٠٢١	٢٠٢٣
نساج تاون صفوى	القطيف	٤٤٣,٨	٣٧١	٢	١٣٦,٢٣٤	٢٠٢٢	٢٠٢٥
ايالا الملقا	الرياض	٤١٥,٤	٧١	٢	٤١,٥٤٠	٢٠٢١	٢٠٢٤
نساج تاون الإحساء	الاحساء	١,٠٥٦,٢	٩٦٩	٣	٣٤٠,٠٠٠	٢٠٢٢	٢٠٢٤
مركز رتال للأعمال	الرياض	٦١٩,٤	٧٨	١٣	٨١,٢٤٤	٢٠٢٢	٢٠٢٣
ذا بليس	الإحساء	٦٣,٤	١٥	٢		٢٠٢٢	٢٠٢٣

المصدر: الشركة

٤-٨-٢-٢ نموذج تطوير المشروع وبناؤه

في السنوات الأخيرة، انتقلت الشركة من نموذج تطوير يقضي بالبيع بعد استكمال المشروع إلى نموذج البيع على الخارطة، حيث يتم الاتفاق على عمليات البيع قبل البدء بالبناء، مما يتيح للشركة التخفيف من مخاطر السوق وزيادة الربحية بشكل ملحوظ. على وجه الخصوص، يتم الاحتفاظ بأموال الشراء المستلمة من عملاء الشركة في حساب الضمان وتُسحب منه المبالغ تدريجيا على أساس نسبة إنجاز المشروع (بناءً على شهادات مناسبة).

تتبع جميع مشاريع التصميم والبناء الجديدة للشركة عملية تطوير ذات معايير عالية، فيتم تصميم العملية لضمان الإشراف المتسق على تنفيذ جميع مشاريع التطوير لكي تتماشى مع الاستراتيجية العامة للشركة وتكون بمثابة استثمارات سليمة اقتصاديًا.

تتألف عملية تطوير مشروع الشركة من خمس مراحل، يتم اتباعها لتطوير جميع المشاريع السكنية والتجارية الجديدة. تخضع كل مرحلة من المراحل الخمس لتدابير الحوكمة الرسمية في سبيل ضمان الحصول على الموافقات الداخلية المناسبة قبل البدء بالمرحلة التالية. يتراوح متوسط وقت التسليم الإجمالي لمشروع بموجب هذه العملية بين سنتين وثلاث سنوات.

ويتم الاعتماد على خبرة الشركة في عملها وعلى الوظائف المرتبطة بتطوير المشاريع في كل خطوة من الخطوات الخمس المبينة أدناه.

٤-٨-٢-٢-١ المرحلة الأولى: اختيار المشروع وتقييمه

يختار قسم التطوير المشاريع المحتملة وعادةً ما يتم الحصول عليها من خلال (١) أرض تشتريها أوتملكها الشركة، أو (٢) فرص تطوير مع وزارة الشؤون القروية والإسكان، و/أو (٣) فرص تطوير مع أطراف ثالثة. في هذا الصدد، تجري عملية تطوير المشاريع مع وزارة الشؤون القروية والإسكان عبر مناقصات تتنافس فيها الشركة مع مطورين آخرين على المشروع.

وبمجرد اختيار مشروع ما (بما في ذلك من خلال مناقصات ووزارة الشؤون القروية والإسكان)، يجري قسم التطوير تقييمًا أوليًا داخليًا لتحديد جدوى المشروع، حيث يُعتبر المشروع مجديًا عموما إذا استوفى المعايير التالية:

- العائد المتوقع على الاستثمار يتجاوز المستويات المقبولة.
- إذا كان موقع المشروع وحجمه كفيلين بجذب العملاء المستهدفين.
- حيازة سندات ملكية قانونية صالحة إما من قبل الشركة أو مالك المشروع.
- إمكانية الحصول على التراخيص والموافقات المتعلقة بالتطوير المناسب.
- قدرة المشروع على تعزيز المجمعات المجاورة.

ولتحديد ما إذا تم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يجري قسم التطوير تقييما أولياً لدراسة نافية للجهالة للمسائل القانونية المتعلقة بالأرض وتقسيم المناطق وبعض الاعتبارات المالية مثل تكاليف البناء والتطوير الإرشادية. ويتم إجراء تحليل موسع السوق يركز على التركيبة السكانية الحالية والمتوقعة، والمشاريع المنافسة الحالية والمحتملة، والبنية التحتية المحيطة وعلى أي عوامل بيئية أو مجتمعية قد تؤثر على موقع المشروع المعني. ويكمل هذا التقييم معلومات السوق التي يتحها قسم المبيعات والتسويق في الشركة، والذي يتيح بحث شامل عن التوجهات الحالية التي يطلبها العملاء لأنواع مختلفة من الوحدات السكنية، والخصائص والتصاميم.

وتكون مخرجات التقييم الأولى موجز لتصميم المشروع ونموذج العمل. وتتمحور خطة العمل على تقييم فرصة التطوير الجديدة وتقدم موجزًا عن المشروع يعتمد على أبحاث السوق لفحص المنافسين والتقرير التقني والقانوني النافي للجهالة ودراسة مؤشرات الأداء الرئيسية، فضلًا عن تحليل المخاطر المتعلقة بالعمل وبالمراد إقامة المشروع المقترح عليها.

يُقدم موجز لتصميم المشروع وخطة العمل إلى مجلس الإدارة للمراجعة والموافقة. إذا تم الحصول على موافقة مجلس الإدارة، تكلّف الشركة بالانتقال إلى المرحلة الثانية حيث يتم إعداد دراسة جدوى تفصيلية وموجز لتصميم المشروع. في حال كانت الشركة تشارك في مناقصة مع وزارة الشؤون القروية والإسكان، فيتم البدء بالمشروع وتقدم موجز لتصميم المشروع ونموذج العمل في سياق العطاء الذي تقدمه للمناقصة.

٤-٨-٢-٢ المرحلة الثانية: إنشاء المشروع والتخطيط

خلال المرحلة الثانية التي تلي مرحلة اختيار المشروع وتقييمه، يتم إعداد دراسة جدوى ودراسة للسوق مفصلتين للمساعدة في تحديد مفهوم المشروع ومعاييره.

ويتمثّل الهدف من دراسة الجدوى الشاملة التي تتم في المرحلة الثانية في تحديد مفهوم المشروع ومعايير النجاح الرئيسية. ويتم إعداد عرض المشروع وتطوير دراسة الجدوى لتشمل خطة أعمال وخطة مالية بمعايير أكثر تفصيلاً، حيث أنها تنطوي على عدة تقارير كالتقرير التقني والقانوني والمالي النافي للجهالة، والجدول الزمني الرئيسي لأعمال التطوير، واستراتيجية التسويق والمبيعات التي تحدد السوق المستهدفة ومفهوم المشروع. هذا ويتم تطوير المعايير وتحليلها وإجراء مقارنة معيارية ودراسة المعطيات الحساسة، الأمر الذي يخلق فهماً واضحاً للتبعات المالية ومدى توفّر الموارد والمخاطر المترتبة على المشروع المقترح.

إنّ الغرض من دراسة السوق في هذه المرحلة هو تقييم المستوى المحتمل للطلب على أعمال التطوير، مع الأخذ بعين الاعتبار مستوى عرض العقارات السكنية المماثلة وتأثير المنافسين في السوق. تتم الاستعانة بدراسة السوق لتحديد سعر الوحدات السكنية وفق دراسة مفصلة لمستويات العرض والطلب وأسعار السوق. وعادةً ما يتولى إجراء دراسة الجدوى ودراسة السوق المفصلتين مستشارون تابعون لجهات خارجية يتلقون تعليمات من قسم التطوير في الشركة.

كما تقوم الشركة خلال هذه المرحلة بإجراء الدراسة النافية للجهالة لشريك المشروع، وبعدها تُعدّ قائمة قصيرة بالمستشارين المرشحين لكي تستعين بهم في أعمال التصميم والتسويق والمبيعات المرتبطة بالمشروع. ويتم فيما بعد توجيه «**طلب تقديم تصاميم**» إلى مستشاري أعمال التصميم المرشحين، ومن ثمّ يتم اختيار مستشار أعمال التصميم والتعاقد معه. يعمل قسم التطوير بعدها مع مستشار أعمال التصميم لوضع رسومات تخطيطية عامة كخيارات تتماشى مع متطلبات السوق، ومن ثمّ يتم تطويرها إلى تصاميم تفصيلية. تُعين الشركة مستشاراً مشرفاً يكون مسؤولاً عن تقديم تقارير مرحلية شهرية إلى «**وافي**» للتحقق من إنجاز مراحل أعمال البناء الرئيسية المنصوص عليها في رخصة البيع على الخارطة الخاصة بالشركة.

وفي ختام المرحلة الثانية يتم دمج نتائج دراسة الجدوى ودراسة السوق ومفاهيم التصميم في خطة العمل التي وافق عليها المجلس. وعلى أساس هذه الموافقة يتم تكليف الشركة بإكمال التصاميم النهائية للبيع على الخارطة وإطلاق الحملة التسويقية الخاصة بالمشروع المقترح.

٤-٨-٢-٣ المرحلة الثالثة: أعمال التصميم والتسويق والمبيعات التفصيلية

تستأنف المرحلة الثالثة عندما يقوم قسم التطوير بتعيين مديرَ تطوير للإشراف على جوانب تصميم المشروع. يقوم فريق التصميم بإعداد قائمة مختارة خاصة بمستشاري التصميم الخارجيين المرشحين، ومن ثمّ تختار لجنة التصميم وقسم سلسلة الإمداد مستشار التصميم الذي سيُسند له المشروع. ويقوم بعد ذلك مستشار التصميم الخارجي بإعداد التصاميم الإنشائية والداخلية التفصيلية لتقديمها إلى لجنة التصميم للموافقة عليها، ومن ثم يوزع مدير التطوير حزمة التصاميم على أقسام المبيعات والتسويق وسلسلة الإمداد. تمكّن التصاميم التفصيلية قسم المبيعات والتسويق من إعداد مساقط الطابق وخيارات تجهيزات الديكور الداخلي والتصورات ثلاثية الأبعاد، وتساعد هذه المواد العملاء على تصوّر الشكل النهائي الخاص بوحدات المشروع.

يُعدّ قسم سلاسل الإمداد بعد إتمام التصميم التفصيلي حزمة تصاميم تحدد تفاصيل نطاق العمل الذي سيتم العمل به لتنفيذ المشروع، وتفاصيل تقديرات الميزانية للمشروع المقترح. يتم بعد ذلك تحديث خطة العمل الخاصة بالمشروع لتشمل حزمة التصاميم والتصاميم التفصيلية، ويتم تقديمها إلى لجنة التصميم للموافقة عليها.

وفي نفس الوقت الذي يَجري فيه تنفيذ عملية التصميم التفصيلية، يتم تطوير خطة التسويق والمبيعات الخاصة بالمشروع والمصممة خصيصاً للسوق المستهدفة ذات الصلة، والتي عادةً ما تتضمن خطة الإطلاق واستراتيجية التسويق المستندة إلى الأفكار الرئيسية المقدمة من أقسام المبيعات والتسويق والتطوير. تُقدم لجنة التسويق والمبيعات إرشادات للتسعير مبنية على بعض الافتراضات، والتي تشمل تحقيق مؤشرات الأداء الرئيسية للمشروع وهوامش صافي الربح المستهدفة. وتستعين الشركة كذلك بأبحاث السوق التي تم إجراؤها خلال المرحلة الثانية من نموذج تطوير المشروع لتحديد نطاق الأسعار التي وضعها المنافسون، وتتحقق من أسعار السوق في الأماكن الأخرى لمعرفة ما إذا كان السعر الذي اقترحته الشركة للوحدات يتوافق مع المعايير الحالية للسوق. تتضمن خطط التسويق عدداً من قنوات الاتصال، مع التركيز بشكل استراتيجي على الوسائط الرقمية ووسائل التواصل الاجتماعي وغيرها من المنصات الإلكترونية.

تتقدم الشركة بعد إنجاز المخططات التفصيلية بطلب إلى البلدية المختصة للحصول على تصريح البناء اللازم للإذن ببناء المشروع وفقاً للمخططات المعمارية المقدمة إلى البلدية. وعادةً ما يلزم استخراج تصاريح بناء لكل وحدة يتم بناؤها بموجب سند ملكية كل وحدة. ولكن نظراً لتعذّر إصدار سندات ملكية لكل وحدة حتى إتمام بنائها، تتقدم الشركة بطلب إلى وزارة الشؤون القروية والإسكان للحصول على إعفاء يخوّل البلدية إصدار رخصة بناء بموجب سند ملكية الأرض لإجراء أعمال التطوير كاملة. يتم الحصول على تصريح البناء في غضون ثلاثة (٣) إلى أربعة (٤) أسابيع من تاريخ تلقي البلدية جميع الوثائق المطلوبة للطلب.

وتتقدم الشركة بعد إصدار رخصة البناء بطلب للحصول على «**رخصة البيع على الخارطة**» للمشروع من «**وافي**»، والتي تخوّل الشركة بدء البيع قبل البدء بتشييد الوحدات. تلتزم الشركة للحصول على «**رخصة البيع على الخارطة**» بتقديم رخصة البناء وسندات الملكية وحزم التصميم وسعر بيع الوحدات وعقد المستشار المشرف وعقد المحاسب العام وحساب الضمان والوثائق القانونية الخاصة بالشركة.

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

واستناداً إلى النجاح التي حققته الشركة باستخدام نموذج البيع على الخارطة في مشروع نساج تاون الرياض، حيث تم بيع ما تبلغ نسبته ١٠٠٪ من الوحدات في غضون أربعة (٤) أيام من إطلاقه، وتضع الشركة حالياً إطارات زمنية قصيرة نسبياً لحملتها التسويقية واكتمال البيع على الخارطة. يرجى مراجعة القسم ٤-٨-٥ («**العملاء وشروط البيع**») للاطلاع على تفاصيل شروط البيع السارية على العملاء.

وفي تاريخ الإطلاق تتم خدمة العملاء المحتملين إما حسب أسبقية تقديم الطلبات أو وفق التسجيل المسبق. ولدى الشركة فريق مبيعات يمتاز بفعاليته ويتألف من ١٧ مختصاً في المبيعات كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، الأمر الذي يعين على تحويل العملاء المحتملين إلى عملاء فعليين.

٤-٨-٢-٢-٤ المرحلة الرابعة: أعمال البناء والتطوير

بعد أن تحقق الشركة النسبة المستهدفة من مشروع البيع على الخارطة، تبدأ مرحلة البناء والتطوير فوراً بتوجيه عطاءات أو دعوات للمقاولين المحتملين لتقديم عروضهم لكل مرحلة من مراحل تطوير وبناء المشروع.

ويتم اختيار المقاولين المحتملين بناءً على سجل إنجازاتهم وقدرتهم على إنجاز المشروع وخبراتهم ذات الصلة. يتم تقييم العطاءات المقدمة، مع إعطاء عناية خاصة لنوع المهارات والخبرات (مثلاً في مجال التصميم أو تقديم الاستشارة حول التكاليف أو البناء) التي تتطلبها الشركة للمشروع المقترح وعرض التسعير. يقوم قسم التطوير بإعداد تقرير بالعطاء ترد فيه نتائج عملية العطاء بالتفصيل، وتقدمه إلى قسم سلاسل الإمداد الذي يقوم بإعداد قائمة بالمقاولين المؤهلين بناءً على طبيعة وحجم مشاريعهم والتعاملات السابقة للشركة مع المقاول، ويقوم القسم بتقييم العطاءات والموافقة على إرساء العقود. يُسند العقد للمقاول المختار بمجرد استلام الموافقة. وحسب حجم المشروع، قد تتم الاستعانة بأكثر من مقاول. يتم تعيينهم بصفة مقاولين من الباطن من قبل شركة التعمير والإنشاء، وذلك في حال تعيين شركة التعمير والإنشاء بصفة مقاول رئيسي، وهو ما تجري عليه العادة في المشاريع المملوكة لوزارة الشؤون القروية والإسكان.

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

ترى الشركة أنها أصبحت قادرة على استقطاب مقاولين مؤهلين بأسعار تنافسية، وذلك نتيجة المجموعة المتنامية لمشاريعها المنجزة والجارية ذات النطاق الواسع.

تتطلب شروط عقود البناء أن يقوم المقاول بأعمال البناء وفقاً للتصاميم التفصيلية التي تم اعتمادها خلال المرحلة الثالثة. يقوم مدير المشروع وقسم التطوير التابع للشركة بمراقبة التكاليف والوقت ومخاطر البناء المتصلة بها عن كثب طوال هذه المرحلة وذلك بهدف تسليم الأعمال في النطاق والوقت المحدد وضمن الميزانية المقررة. يتولى مدير المشروع مسؤولية إدارة أعمال البناء والخدمات الاستشارية المقدمة من الجهات الخارجية فيما يتصل بالبناء وجميع الأعمال الأخرى المتعلقة بالمشروع، ويجوز له قبول أو رفض هذه الأعمال وفقاً لذلك. تتم إحالة أي نتائج سلبية تترتب عن أعمال البناء أو المشروع، بما فيها تجاوز التكاليف، إلى مجلس الإدارة.

تُقدّم الشركة خلال فترة البناء إلى البلدية المختصة تحديثات حول سير أعمال البناء. وعند إنجاز ما تبلغ نسبته ٧٠٪ من بناء الوحدات، تقوم البلدية بمعاينة المشروع والمخططات النهائية للأعمال المنفذة للتحقق من أنّه قد جرى تشييد المشروع وفقاً لخطط البناء التي تمت الموافقة عليها في تاريخ إصدار رخصة البناء. وتصدر البلدية بعد المعاينة شهادة إنجاز البناء المطلوبة لجميع المشاريع، باستثناء المشاريع السكنية.

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

يتولى قسم خدمة العملاء بعد ذلك إعداد إرشادات التسليم الموجهة إلى العملاء والوثائق التي سيتم تقديمها عند التسليم. وعادة ما توفر الشركة لعملائها ضمانًا على الهياكل الإنشائية لمدة ١٠ سنوات، وصيانة لوحداتهم السكنية لمدة عام واحد، بالإضافة إلى ضمانات تتراوح ما بين سنة واحدة و١٠ سنوات على بعض العناصر مثل المعدات الكهربائية والسخانات وخزانات المياه اعتمادًا على مورد العنصر ذي الصلة.

٤-٨-٢-٥ المرحلة الخامسة: التسليم والتخارج

يتولى قسم إدارة المشاريع خلال المرحلة الخامسة مسؤولية تشغيل المشروع لضمان اتباع إرشادات التسليم والتأكد من تسليم الوحدة إلى العميل. تتضمن هذه العملية إجراء قسم التطوير معاينة الوحدات بغرض التأكد من أنّ أعمال البناء وتجهيزات الديكور الداخلي مطابقة لمعايير الجودة المعتمدة من الشركة وتتطابق مع خيارات العملاء.

ينسق مدير المشروع مع الاستشاري لإعداد سجل بمتطلبات التسليم والذي يشمل الوثائق والموافقات والتصاريح اللازمة. يتولى الاستشاري بعد ذلك إدارة وتنسيق أعمال المعاينة والاختبار والوضع في الخدمة على يد موظفي الشركة والاستشاريين الآخرين والمقاولين والجهات النظامية. ويقوم الاستشاري بإعداد وتقديم خطة الاختبار والوضع في الخدمة لاعتمادها من الشركة، فتعممها هذه الأخيرة على أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين المعنيين بالمشروع من أجل مراجعتها وتقديم تعليقاتهم. كما يراقب الاستشاري تحضير وإنجاز وتسجيل وتسليم تقارير وشهادات الاختبار، بما يضمن تسجيلها وإغلاق الملفات المتصلة بها. يشار إلى أنه لا يمكن للشركة إتمام المشاريع الإجمالية والأصول الفردية قبل إصدار جميع الشهادات بموجب العقد وانتهاء فترة المسؤولية عن العيوب.

يتكفل قسم إدارة المشاريع إعداد خطة التسليم وتحديثها لكل مشروع من مشاريع البنية التحتية، علما بأنه يقع على عاتق قسم إدارة المشاريع وقسم التطوير مراجعة جميع متطلبات العقد المحددة فيما يتعلق بالإنجاز والتسليم والمعاينة وإصدار الشهادات. كما يتحمل قسم إدارة المشاريع مسؤولية الموافقة على جميع شهادات التسلم أو شهادات الإنجاز الأخرى قبل إصدارها. هذا ويدير قسم التطوير وقسم خدمة العملاء جميع إجراءات التسليم، بالإضافة إلى الأعمال التي تقع خارج نطاق عقود العملاء في حين يوافق قسم إدارة المشاريع على الأعمال التعاقدية وغير التعاقدية.

يكون قسم إدارة المشاريع مسؤولا عن إدارة الأعمال اللاحقة للعقد، وتُحدد قائمة نهائية مشتركة بتلك الأعمال بناء على معاينة يقوم بها قسم خدمة العملاء وقسم أعمال التطوير وقسم إدارة المشاريع. ويقوم قسم التطوير بإعداد جدول يقدمه لقسم خدمة العملاء والذي يتضمن القواعد الواجب اتباعها من العملاء أثناء الزيارات الميدانية، لكي تُجرى زيارات الموقع في وقت متفق عليه، وذلك حرصا على السلامة العامة. وينسق قسم خدمة العملاء مع قسم التطوير وقسم إدارة المشاريع لتحديد الأعمال غير المنتهية أثناء «**عرض المستأجر/المشتري**». ولدى الاطلاع على هذه الأعمال واستلام التعليقات، يقوم قسم التطوير بتقييم وإصدار أوامر التغيير لقسم إدارة المشاريع إن لزم ذلك. ويتم إعلام أصحاب المصلحة الداخليين الرئيسيين بالتقدم في إتمام المشروع من خلال تقارير واجتماعات منتظمة تتناول المستجدات الأخيرة، وفق ما هو مطلوب. ويتواصل قسم إدارة المشاريع مع أصحاب المصلحة الداخليين ذوي الصلة، بما في ذلك إدارة المرافق والشؤون القانونية والمبيعات وأقسام التسويق والشؤون المالية من أجل ضمان الامتثال لمتطلبات التسليم المترتبة على الشركة.

عادةً ما يبدأ تسليم الوحدات للعملاء قبل إنجاز بناء كامل المشروع، بحيث ينتقل العملاء إلى مناطق محددة ضمن المشروع بينما تستمر أعمال البناء في مناطق أخرى.

وقد يلزم توظيف شركة لإدارة المرافق، مثل شركة تدبير، لتقديم خدمات إدارة المرافق في بعض المشاريع مثل المجمعات السكنية ومباني المكاتب.

٤-٨-٣ مستشار ومقاولو أعمال التصميم التابعين للغير

٤-٨-٣-١ شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية

في عام ٢٠١٩م قام مكتب أراك للاستشارات الهندسية المعمارية لصاحبه/ عبد الله البريكان والمهندس هشام الشعوان بتأسيس شركة أراك وشريكه للاستشارات الهندسية المعمارية لصاحبه/ عبد الله البريكان المملوكة بنسبة ٩٩٪ لمكتب أراك للاستشارات الهندسية التابع لعبد الله البريكان، وهو الرئيس التنفيذي للشركة، وبنسبة ١٪ للمهندس هشام الشعوان، وهو مدير شركة نساج للتطوير العمراني.

خضعت هيكل ملكية رأس مال شركة أراك وشريكه للاستشارات الهندسية لإعادة هيكلة والتي أصبحت بعدها شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية مملوكة للشركة بنسبة ٢٥٪ ولمجموعة معمار الهندسية بنسبة ٥٠٪ ولمكتب أراك للاستشارات الهندسية بنسبة ٢٥٪.

إنّ شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية هي شركة مهنية مختلطة للاستشارات الهندسية متخصصة في تنفيذ مشاريع عالية الجودة في قطاع البناء من خلال الجمع بين الخبرة في مجالات التصميم والمشتريات والتعاقد وتقديم خدمات إدارة المشاريع. تعمل الشركة مع مهندسي شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية لتطبيق مبادئ الهندسة المعمارية المراعية للبيئة والاستدامة في المشاريع.

ويشمل نطاق الخدمات التي تقدمها شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية ما يلي:

- التطوير العمراني ووضع الخطط الرئيسية.
- تصميم الهياكل والبنيان.
- الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة.
- هندسة المناظر الطبيعية.
- إدارة المشاريع والإشراف على المواقع.
- التصميم الداخلي.

قامت شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية والشركة بتنفيذ عقود بما يقارب قيمتها ٤ ملايين ريال سعودي في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٤-٨-٤ الموردون التابعون / الخدمات التابعة للمجموعة

تُؤدي الشركات التابعة للشركة خدمات محددة للشركة فيما يخص بتطوير مشاريع الشركة ومشاريع الغير. ويرد فيما يلي تفاصيل ذلك.

٤-٨-٤-١ شركة تدبير المحدودة

شركة تدبير المحدودة هي شركة إدارة عقارات ومرافق متخصصة. تأسست شركة تدبير المحدودة في عام ٢٠١٤م استجابة لتزايد الحاجة إلى الشركات المتخصصة في مجال تقديم خدمات إدارة العقارات والمرافق المترتبة عن نمو سوق العقارات في المملكة نمواً سريعاً، وقامت الشركة بالاستحواذ عليها في عام ٢٠١٧م.

تقدم شركة تدبير حلولاً شاملة لإدارة مرافق المشروع، ويشمل نطاق أعمالها الخدمات الاستشارية، والأمن والسلامة، وخدمات الضيافة، وصيانة الحدائق، وإدارة المرافق، والعمليات وأعمال الصيانة العامة. بلغت الإيرادات التي حققتها شركة تدبير المحدودة حوالي ٣١ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وبلغت الإيرادات المستمدة من مشاريع الشركة ومشاريع الغير حوالي ٧,٥٪ و٩٢,٧٪ على التوالي كما بلغت الإيرادات التي حققتها شركة تدبير المحدودة للسنة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ حوالي ٢١,٩ مليون ريال سعودي وبلغت الإيرادات المستمدة من مشاريع الشركة ومشاريع الغير حوالي ٠٪ و١٠٠٪ على التوالي.

٤-٨-٤-٢ شركة نساج للتطوير العمراني

تأسست شركة نساج للتطوير العمراني في عام ٢٠١٢م، وهي شركة تقدم خدمات إدارة المشاريع لجميع أنواع المشاريع، بما فيها المشاريع السكنية والتجارية والتعليمية، وتقدم مجموعة متنوعة من الخدمات حسب المرحلة الراهنة للمشروع المعني. قامت الشركة بالاستحواذ عليها في عام ٢٠١٧م.

يشمل نطاق الخدمات التي تقدمها شركة نساج للتطوير العمراني ما يلي:

- تحديد نطاق العمل والميزانية والجداول الزمنية للمشاريع.
- تحديد مؤشرات أداء المشروع ومتابعة تقدمها.
- تحديد مراحل الإنجاز الرئيسية وفقاً لخطة المشروع.
- تقديم خدمات إدارة التكاليف.
- استخدام الموارد اللازمة لإنجاز المشروع.

حققت شركة نساج للتطوير العمراني إيرادات تساوي ١٧ مليون ريال سعودي في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و١٥,٦مليون ريال سعودي في الفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، وقد مثّلت الإيرادات التي حققتها شركة نساج للتطوير العمراني المستمدة من مشاريع الشركة ومشاريع الغير حوالي ٦٤,٨٪ ٣٥,٢٪ للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وحوالي ٩٣,٩٪ و٦,١٪ للفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، على التوالي.

٤-٨-٤-٣ شركة التعمير والإنشاء

تعدّ شركة التعمير والإنشاء إحدى الشركات الرائدة في قطاع المقاولات في المملكة منذ عام ١٩٩٦م. هذا وقد صَنّفت وزارةُ الشؤون البلدية والقروية والإسكان شركةَ التعمير والمقاولات ضمن الدرجة الثانية في فئة المباني وأعمال البناء، مما يبين التزام الشركة ببعض المعايير. تلتزم شركة التعمير والإنشاء بجودة الأداء، مستعينة في سبيل ذلك بأحدث أساليب البناء وبنهج مبتكر لضمان متانة قدراتها ولتتمكن من تنفيذ المشاريع الكبيرة بكفاءة. تضمّ مجموعة مشاريع شركة التعمير والإنشاء مشاريع متنوعة تشمل مشاريع في قطاعات الرعاية الصحية والزراعة والمرافق التجارية والمؤسسات التعليمية والمراكز الرياضية والبنية التحتية الأساسية ومرافق المياه ومشاريع الصرف الصحي.

يشمل نطاق الخدمات التي تقدمها شركة التعمير والإنشاء تقديم خدمات الإنشاءات والخدمات الكهرو ميكانيكية وخدمات الصيانة.

إنّ شركة التعمير والإنشاء هي أحد الموردين الرئيسيين للشركة لعام ٢٠٢٠م (من حيث إجمالي حجم المشتريات للعام ٢٠٢٠م)، وقد حققت إيرادات تساوي ٢٨٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٥٥,٧ مليون ريال سعودي في الفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. وقد مثّلت الإيرادات التي حققتها شركة التعمير والإنشاء المستمدة من مشاريع الشركة ومشاريع الغير حوالي ٩٧,٤٪ و٢,٦٪ للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وحوالي ٩٩,٤٪ و٠,٦٪ للفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، على التوالي.

٤-٨-٥ العملاء وشروط البيع

يقوم العميل عند توقيعه عقد البيع المتعلق بوحدة سكنية بسداد دفعة أولية تبلغ قيمتها نسبة ٢٠٪ من سعر الشراء المودعة في حساب ضمان تحتفظ به الشركة. ويوافق العميل، بموجب عقد، على سداد المبلغ المتبقي من سعر الشراء على أقساط يودعها في حساب الضمان الخاص بالشركة وفقاً للجدول الزمني للسداد المتفق عليه مسبقاً، والذي يتم سداد الأقساط اللاحقة بموجبه عند إنجاز مراحل بناء محددة. على سبيل المثال، يجوز أن يصبح واجب السداد القسط الثاني البالغة قيمته نسبة ٢٠٪ من سعر الشراء عندما تصل نسبة إنجاز البناء إلى ٤٠٪.

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

وتنصّ شروط الدفع الخاصة بالشركة على أنّ يتم دفع كل قسط خلال ٢١ يوم عمل من تاريخ الفاتورة ذات الصلة. يعتمد معظم العملاء على مواردهم الخاصة لتمويل الدفعة الأولية البالغة نسبة ٢٠٪، ولكنهم يحصلون على قروض من البنوك لتمويل دفعات الأقساط المتبقية. وفي حال اعتماد العملاء على قرضٍ بنكي للسداد، يتم إرسال الفواتير مباشرةً إلى البنك الذي حدده العميل وعادةً ما يجري السداد في غضون ٢٥ إلى ٣٥ يوماً من تاريخ الفاتورة. كما تقدم وزارةً الشؤون البلدية والقروية والإسكان حوافز لبعض المشاريع، حيث يتسلم المستفيدون الذين يختارون شراء وحدات سكنية ضمن هذه المشاريع قروضاً بدون فوائد تصل إلى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. أما بالنسبة للمستفيدين الذين تزيد أعمارهم عن ٤٥ عامًا ويتقاضون راتباً دون ١٤,٠٠٠ ريال سعودي شهريًا، فهناك أيضًا برنامج مساعدة يديره صندوق التنمية العقارية والذي يؤمن لهم دعمًا ماليًا بدون فوائد على الدفعات الأولية والذي يتراوح بين ١٠ و٢٠ بالمائة من قيمة الوحدة السكنية (وبحد أقصى ١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي)، حسب دخل الأسرة وحجمها. بالإضافة إلى ذلك، تدعم إحدى المبادرات الأخرى مقدمي الطلبات المقيمين في المناطق النائية والمتقاعدين من خلال تزويدهم بضمان للتمويل العقاري، لتمكينهم من الحصول على الأموال وشراء منازلهم.

يلتزم العملاء بسداد القسط النهائي البالغة قيمته نسبة ٥٪ من سعر الشراء بمجرد نقل سندات ملكية الوحدة إليهم.

وفي حال تخلّف العميل عن سداد الدفعات المرحلية أو الدفعة النهائية، حسب الحال، حينها تحدد الأنظمة واللوائح المحلية الإجراءات والتعويضات المتاحة للشركة. وتنص اللوائح المتعلقة بالبيع على الخارطة على وجوب استخدام الشركة نموذج عقد معيّن مع العميل ينصّ على الشروط الرئيسية التالية:

- السداد: يجب دفع سعر البيع على أقساط في التواريخ وبالمبالغ المحددة في عقود المبيعات، ويلتزم المطور بإخطار المشتري بمواعيد الدفعة القادمة.
- الضمانات:
  - تكون فترة المسؤولية عن العيوب المتعلقة بأعمال الأساسات والخرسانة عشر (١٠) سنوات على الأقل من تاريخ تسليم الوحدة السكنية.
  - تكون مدة الضمان الخاص بأعمال المقاولات الميكانيكية والكهربائية وغيرها سنة واحدة (١) من تاريخ تسليم الوحدة السكنية.
- تأجيل التسليم: مع مراعاة موافقة لجنة البيع على الخارطة لدى «**وافي**»، يجوز للمطور تأجيل تسليم الوحدة السكنية إلى المشتري لمدة لا تتجاوز مائة وثمانين (١٨٠) يوماً. ويلتزم المشتري خلال أي فترة من فترات التأجيل الاستمرار في دفع الأقساط في المواعيد المتفق عليها. وفي حال رفضت لجنة البيع على الخارطة لدى «**وافي**» طلب التأجيل المُقدَم من المطور، وجب حينها على المطور دفع غرامة للمشتري بالمبلغ المنصوص عليه في عقد البيع بدءاً من تاريخ التسليم المتفق عليه.
- إنهاء العقد:
  - وفقا لعقود «**وافي**»، إذا لم يسلّم المطور الوحدة السكنية للمشتري في تاريخ التسليم المتفق عليه أو إذا خالف المطور أياً من التزاماته بموجب عقد البيع، حينها يحقّ للمشتري أيٌّ مما يلي:
    - إنهاء عقد البيع بعد موافقة لجنة البيع على الخارطة لدى «**وافي**» واسترداد جميع الأقساط المدفوعة للمطور بالإضافة إلى مبلغ الغرامة المستحقة على المطور.
    - انتظار تسليم الوحدة السكنية واستلام الغرامة المستحقة من المطور نتيجة التأخير.

- إذا خالف المشتري أياً من التزاماته بموجب عقد البيع، فإنه يحق للمطور، وبموجب إخطار يرسله إلى المشتري خلال واحد وعشرين (٢١) يوماً من تاريخ المخالفة، أيٌّ مما يلي:
  - إنهاء عقد البيع بعد موافقة لجنة البيع على الخارطة لدى «**وافي**»، وإعادة أي أقساط مستلمة من المشتري بعد خصم نسبة ٥٪ من إجمالي سعر البيع.
  - بيع الوحدة السكنية للغير، وفي حال كان السعر المستلم من المشتري الجديد أعلى من السعر المحدد في عقد البيع المبرم مع المشتري المتخلّف، يحق حينها للمطور الإبقاء على السعر الجديد. ولكن إذا كان السعر الجديد أدنى من القديم، لا يجوز للمطور مطالبة المشتري المتخلّف بالفرق بين السعرين.
- الضرائب: يلتزم المشتري بدفع الضرائب المتصلة بسداد سعر الشراء (وذلك ما لم يتم إعفاؤه منها).

بلغ متوسط فترة التحصيل ٨٧ يوماً، كما بلغ معدل دوران العملاء حوالي٤,٢ مرة كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

٤-٨-٦ لمحة عن محفظة المشاريع

٤-٨-٦-١ المشاريع المنجزة

٤-٨-٦-١-١ إيوان القيروان

إيوان القيروان هو مجمع فلل سكنية يحتوي على ١٦٤ وحدة سكنية مبنية على مساحة تقدر بـ ٦٥,٠٠٠ متر مربع تتوزع على خمس فئات تصميمية مختلفة بمساحات بنائية تتراوح بين ٣٨٦ إلى ٥٥٢ متر مربع. ويقع المشروع في موقع استراتيجي مكتمل الخدمات والتطوير على مقربة من طريق الملك عبد العزيز الذي يربط المنطقة بمركز المدن الثلاثة الرئيسية في المنطقة الشرقية (الخبر والدمام والظهران) وبالمدن الرئيسية للمملكة.

وقد تم تشييد فلل إيوان القيروان وفقًا لأعلى المعايير العالمية في سبيل تلبية الاحتياجات المتنوعة في المنطقة الشرقية من المملكة. وتشمل مرافق إيوان القيروان حديقة ومواقف سيارات وغرف سائقين. اكتمل بناء المشروع وتسليمه في عام ٢٠١٦م.

٤-٨-٦-١-٢ رتال سكوير

رتال سكوير هو مشروع مجمع سكني متعدد الطوابق يشكل مجتمعاً عائلياً راقياً تتوفر فيه كافة خدمات تشغيل وصيانة المجمع بإدارة من قبل شركة متخصصة تلبي تطلعات واحتياجات الساكن على مدار الساعة لضمان الأمن والسلامة وجودة الصيانة لكافة مرافقه التي تتكون من ٩٦ وحدة سكنية موزعة على ستة مبانٍ مؤلفة من خمسة طوابق بتصميمات عصرية وحديثة، مع تميزٍ في كل شقة وبناية، يحفه الاهتمام والعناية وتتوزع الوحدات على ثلاثة نماذج متنوعة التصاميم والمساحات ويشكل الدور الأرضي منه مواقف السيارات وصالة ألعاب رياضية وغرف للسائقين وحراسة وأنظمة أمن وحوض سباحة وحديقة وملعبًا للأطفال، ويقع المشروع في قلب مدينة الخبر بإطلالة خلابة ومسافة ٢,٥ كم عن الواجهة البحرية للخبر، ويتكون من ستة مباني متجاورة وبارتفاع ستة طوابق وتبلغ مساحة البنائية له قرابة ١٧,٥٠٠ متر مربع، وقد اكتمل بناؤه في العام ٢٠١٥م.

٤-٨-٦-١-٣ الضواحي

يقع مشروع الضواحي بالقرب من شركة أرامكو في حي واحة السمحانية بالمنطقة الشرقية، ويمتاز بتخطيط حضري فريد وكأنه قرية صغيرة يتقارب الجيران فيها ببعضهم البعض دون مساس بالخصوصية. ويضم المشروع ١٣٣ وحدة سكنية مصممة وفق أنماط هندسية عربية وأندلسيه وعصرية. وتنطوي على ثلاث فئات بمساحات بنائية تتراوح بين ٢٥٠ و٦١٤ متر مربع، واكتمل بناء مجمع الضواحي عام ٢٠١٦م.

٤-٨-٦-١-٤ سكنات الندى

يقع مشروع سكنات الندى في حي الندى بالدمام على مقربة من طريق الجبيل ومقر شركة أرامكو. يضم هذا المشروع ٢٨ فيلا على مساحة تُقدر بـ ١٤,٠٠٠ متر مربع وبمساحات بنائية تتراوح بين ٣٧١ و٣٨٦ متر مربع. ويتميز المشروع بالتصميم الراقي المستمد من التراث العربي، بدأ المشروع خلال عام ٢٠١٣م وانتهى بالكامل خلال عام ٢٠١٤م.

٤-٨-٦-١-٥ سكنات الصفا

يقع المشروع في حي الصفا بالقرب من جامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل في منطقة تتوسط الدمام والظهران والخبر. يتكون المشروع من ٥٦ وحدة سكنية موزعة على ٣ فئات وتشمل على ٨ فلل صغيرة بالإضافة إلى ٤٨ شقة دوبلكس على مساحة تُقدر بـ ١٦,٠٠٠ متر مربع بمساحات بنائية تتراوح بين ٢٢٧ إلى ٣٣٦ متر مربع مصممة على غرار التراث الاسلامي الذي يبرز الوحدات السكنية بجمال متناغم توحي بالطمأنينة والهدوء والتفرد.

بدأ المشروع خلال عام ٢٠١٤ وانتهى بالكامل خلال عام ٢٠١٥م.

٤-٨-٦-١-٦ إيوان النورس

إيوان النورس هو مشروع سكني فاخر التشطيب ومتميز الموقع في مدينة الخبر الساحلية ويمتاز من حيث قربه من الخدمات العامة والحيوية وبالقرب من مراكز التسوق الرئيسية ومن جسر الملك فهد الذي يربط المملكة العربية السعودية بمملكة البحرين.

يضم المشروع ٧٨ فيلا سكنية فاخرة موزعة على أربع فئات مختلفة التصاميم، وبمساحات بنائية تتراوح بين ٤٢٥ و٥٢٩ متر مربع ويوفر تنوع تصميمها أقصى درجات الرفاهية والمعيشة العصرية. كما يوفر المشروع لكل وحدة سكنية غرف السائقين والمسابح وحدائق بالإضافة لمواقف السيارات، اكتمل بناء إيوان النورس في العام ٢٠١٥م على مساحة تقدر بـ ٣٧,٠٠٠ متر مربع.

٤-٨-٦-١-٧ البلوك ١٤٤

البلوك ١٤٤ هو مشروع سكني يتكون من ١٥ وحدة تتوزع على ثلاثة فئات مختلفة في الدمام. اكتمل بناء البلوك ١٤٤ عام ٢٠١٦م، ويمتد المشروع على مساحة إجمالية تبلغ ١١,٧٠٠ متر مربع.

٤-٨-٦-١-٨ الجامعة العربية المفتوحة

يقع مشروع مبنى الجامعة العربية المفتوحة في الدمام على مساحة ٦٥٠٠ متر مربع. ويتكون المبنى من سبعة طوابق مقسمة إلى قسمين منفصلين كما يتضمن المبنى كافة المرافق التعليمية المطلوبة والمدعومة بأفضل سبل التكنولوجيا. واكتمل بناء الجامعة العربية المفتوحة عام ٢٠١٧م.

٤-٨-٦-١-٩ ذا جراند

ذا جراند هو مشروع سكني متكامل يضم ١٢٦ وحدة سكنية تتوزع على ثمانية فئات مختلفة تطل من أبراجها بأجمل واجهة، تحفها الخدمات والمراكز الحيوية مختلف الجهات وبمساحات بنائية تتراوح بين ٩٥ و٣١٥ متر مربع.

يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي الهام بمدينة الدمام، حيث يطلّ على الطريق السريع، في منتصف المسافة بين المطار والكورنيش، لكي يسهل الوصول إليه، ويطيب العيش فيه. اكتمل بناء ذا جراند عام ٢٠١٧م. ويتميز المشروع بتصميمه العصري وواجهاته الخارجية الحديثة.

تتنوع تصاميم ومساحات الوحدات وجميعها مجهز بنظام تكييف مركزي، مع مرافق ترفيهية وخدمية متميزة، حيث يوجد داخل كل برج قاعة، ونادٍ صحي، وحمام سباحة، ومواقف سيارات خاصة بكل شقة. مع وجود شركة متخصصة بإدارة المرافق كضمان، لأجواء مفعمة بالراحة والأمان.

٤-٨-٦-١-١٠ ذا فالي

يعتبر ذا فالي أول مشروع تجاري عصري تنفذه الشركة، تم تشييد مشروع ذا فالي على مساحة تبلغ ٧,٤٣٠ مترًا مربعًا في مدينة الأحساء بمساحة قابلة للتأجير قدرها ٦,٠٣٠ مترًا مربعًا، وقد صُمم ليكون وجهة رئيسية للترفيه والتسوق.

يضم مشروع ذا فالي صالات رياضية ومتاجر بيع بالتجزئة ذات العلامات التجارية ومجموعة من المقاهي والمطاعم العالمية، كما ويضم عددًا كبيرًا من العلامات التجارية الشهيرة وتشمل وسائل الراحة المتوفرة داخل المجمع مكانا للصلاة ومواقف للسيارات وخدمات أمن وصراف آلي ومقاعد خارجية. وقد اكتمل بناؤه في عام ٢٠١٧م.

٤-٨-٦-١-١١ رتال ريزيدنس

رتال ريزيدنس هو مشروع متعدد الاستخدامات يجمع بين المكون السكني والضيافة حيث يتضمن مجمع سكني عصري للإيجار أنجزته الشركة عام ٢٠١٨م بمساحة بنائية تزيد عن ٧٢,٠٠٠ متر مربع. يقع المشروع في حي الصدفة بالقرب من مدينة الخبر على بعد خطوات من الخليج العربي بالقرب من طريق معارض الظهران، ويوفر لساكنيه سهولة الوصول إلى المدارس العالمية والمستشفيات ومراكز التسوق.

يضم المجمع ٤١٦ مسكنًا عصريًا وفاخرًا مدعوم بكافة الاحتياجات من الأثاث والأجهزة، ويشمل فيلّات مستقلة، ومنازل وشقق تحيطها حدائق ذات مناظر طبيعية ومسارات للمشي وأحدث وسائل الصحة والترفيه والراحة. وكما يتم عمل صيانة دورية بعناية فائقة لضمان راحة المقيمين وأمنهم ومصلحتهم.

يتضمن رتال ريزيدنس العديد من المرافق التي تجعل من العيش فيه تجربة متكاملة وتتضمن تلك المرافق ما يلي: مطاعم راقية ومسابح وملاعب مكشوفة ومغطاة بالإضافة إلى سينما داخلية وغرف فندقية لاستقبال ضيوف النزلاء.

٤-٨-٦-١-١٢ إيوان المعالي

إيوان المعالي هو مشروع تطوير سكني ذو موقع استراتيجي في مدينة الخبر. اكتمل بناء إيوان المعالي في عام ٢٠١٨م، ويتضمن المشروع من ٧٦ وحدة سكنية وتتوزع على ثلاث فئات مختلفة بمساحات تتراوح بين ٥٧٨ و٧٩٥ متر مربع.

تشمل مرافق إيوان المعالي مواقف للسيارات وصالة ألعاب رياضية وغرف للسائقين وخدمة أمن وأحواض سباحة وحدائق وملاعب للأطفال.

٤-٨-٦-١-١٣ إيوان النهضة

مشروع إيوان النهضة هو مشروع سكني يقع في حي القيروان بالدمام ويتوسط المدن الرئيسية مثل الخبر والدمام والظهران ويشكل موقع المشروع سهولة للوصول اليه من جميع المدن في سلاسة الانتقال للخدمات المحيطة العامة والترفيهية ويتكون من ٣٧ وحدة سكنية. تم تصميم المشروع بشكل يمنح العميل الحرية للاختيار بين عدة تصاميم متنوعة التخطيط والمساحات. وتشمل مرافق المشروع حديقة ومواقف سيارات وغرف للسائقين وتبلغ المساحة البنائية ١٧،٥٢٠ متر مربع وقد اكتمل بناءه عام ٢٠١٩م.

٤-٨-٦-١-١٤ نساج تاون ١

نساج تاون ١ هو مشروع سكني يقع في الدمام تم تطويره بالشراكة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ويتألف المشروع من ٦٧٤ وحدة سكنية تمتد على مساحة ٢٠٢,٠٠٠ متر مربع مطلة على الشوارع الرحبة وبخدمات متكاملة تهدف لضمان راحة المالكين وتوفير الخدمات المختلفة لهم من مساجد، مدارس، مجمعات تجارية واجتماعية بالإضافة إلى احتضانها للمنتزهات والحدائق النابضة بالحياة، وتتوزع الوحدات السكنية إلى ٤ فئات مختلفة بمساحات مختلفة وتصاميم متجددة تلبي طموح العملاء وقد تم الانتهاء من بناء المشروع عام ٢٠٢٠م.

٤-٨-٦-١-١٥ مركز رتال للأعمال

مركز رتال للأعمال هو مشروع متعدد الاستخدامات حيث يشمل مكونات تجارية ومكتبية ويقع في حي الروابي بمدينة الخبر، وقد اكتمل بناؤه عام ٢٠٢٠م.

يتكون مبنى المشروع من سبعة طوابق تمتد على مساحة إجمالية قدرها ٥٣٩٢ مترًا مربعًا. ويشمل العديد من المرافق والتجهيزات مثل المواقف الخاصة وقاعات الاجتماعات والمصلى والكافيتريا. وقد اتخذت مجموعة رتال هذا المركز كمقر رئيسي لإدارة عمليات المجموعة ويتم تأجير جزء من المبنى بالإضافة إلى المكون التجاري إلى جهات خارجية.

٤-٨-٦-٢ المشاريع قيد الإنشاء

٤-٨-٦-٢-١ أيالا النخيل

أيالا النخيل هو مشروع سكني فريد بمكانه ومكوناته، يحتضن أرقى الفلل العصرية والحصرية للباحثين عن التميز والفخامة، والمساحات الرحبة، والتصاميم الشخصية التي تمثل أسلوبهم الخاص، من خال ميزة التخصيص المسبق الإلكترونية، التي تتيح للعملاء اختيار وإضافة التفاصيل التي تروق لهم وإجراء تعديلات على تصاميم ومساحات الوحدة قبل اقتنائها.

يقع المشروع في مدينة الخبر، وتبلغ مساحة الإجمالية حوالي ٥٧ ألف متر مربع ويتمتع بموقع فريد بالنظر إلى فخامة الأحياء السكنية المحيطة والمجاورة له، ويتوقع أن يكتمل المشروع بحلول عام ٢٠٢٢م.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، تم الاعتراف بإيرادات من بيع وحدات أيالا النخيل في الخبر قدرها ١١,٤ مليون ريال سعودي وبلغت نسبة الإنجاز في المشروع حوالي ٦٪.

٤-٨-٦-٢-٢ نساج تاون في الخبر

هو مشروع سكني يقع في مدينة الخبر، بدأت الشركة في تطويره عام ٢٠٢٠م بالتعاون مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ويُتوقع أن تكتمل الأعمال بحلول العام ٢٠٢٢م.

تبلغ مساحة المشروع الإجمالية ٥٦,٦٨٧ مترًا مربعًا. وتضم خطة البناء ١٧٠وحدة سكنية يبلغ متوسط مساحة الإجمالية للوحدة الواحدة ٣٣٠ مترًا مربعًا.

خلال شهر يوليو ٢٠٢١م، تم حجز كافة وحدات المشروع خلال ساعة واحدة من بداية طرح الوحدات، وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، تم الاعتراف بإيرادات من بيع وحدات نساج تاون في الخبر قدرها ٢٦,٩ مليون ريال سعودي و بلغت نسبة الإنجاز في المشروع حوالي ٢٠,٦٪.

٤-٨-٦-٢-٣ كويا

كويا هو مشروع سكني يقع في الدمام، من المتوقع أن تبدأ الشركة في بنائه عام ٢٠٢٢م، ويُتوقع أن يكتمل بحلول العام ٢٠٢٤م، وتبلغ مساحة المشروع السكني الإجمالية ٨,٧١٨ مترًا مربعًا، وتتألف خطة البناء من ١٠٤ وحدة سكنية.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، لم يتم بيع أياً من وحدات كويا.

٤-٨-٦-٢-٤ نساج تاون ٢

نساج تاون ٢ هو مشروع سكني في مدينة الدمام تم تطويره بالشراكة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ويضم وحدات سكنية راقية بتكلفة معقولة تناسب تطلعات شريحة واسعة من المواطنين، تبلغ مساحة المشروع السكني ٥٠٥,٩٨٢ مترًا مربعًا، تشمل ١,٦٥٣ وحدة سكنية.

وتم تصميمه بمواصفات وطراز معماري فريد يستلهم تصاميمه من الطابع العصري، بالإضافة لتكامل الخدمات التي تضمن تحقيق الراحة والرفاهية المطلوبين من مساجد، ومدارس، ومجمعات تجارية واجتماعية، مما يجعله أحد أكثر المشاريع التطويرية جاذبية في المنطقة الشرقية. إضافة إلى كونه مجتمع عائلي متكامل يوفر كافة المرافق المتميزة الذي حرصت الشركة من خلاله على خلق أسلوب حياة، ومساحات فلل تتناسب مع كل عائلة واحتياجاتها، ويتوقع أن يكتمل المشروع بحلول عام ٢٠٢٢م.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، بلغت نسبة الإنجاز في المشروع حوالي ٧٥٪. والاعتراف بإيرادات متراكمة قدرها ٧٧١,٧ مليون ريال سعودي.

٤-٨-٦-٢-٥ نساج تاون – الرياض

نساج تاون ١ في الرياض هو مشروع سكني يقع في مدينة الرياض امتدادا لسلسلة نجاحات مشاريع نساج تاون الدمام (١،٢) حيث تبلغ مساحة المشروع ٢٣٣,٩٦٨ مترًا مربعًا. وتتألف خطة البناء من ٦٩٠ وحدة سكنية يبلغ متوسط المساحة الإجمالية للوحدة الواحدة ٣٣٩ مترًا مربعًا. تشمل مرافق نساج تاون ٢ في الرياض مرافق تجارية وترفيهية وتعليمية. بدأت الشركة في بنائه عام ٢٠٢١م ويُتوقع أن يكتمل بحلول العام ٢٠٢٢م.

تم طرح المشروع على العملاء للحجز خلال شهر أكتوبر ٢٠٢٠م، وخلال ٩٦ ساعة تم حجز كامل وحدات المشروع. وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، تم الاعتراف بإيرادات من بيع وحدات نساج تاون ١ في الرياض قدرها ٥٨,٤ مليون ريال سعودي وبلغت نسبة الإنجاز في المشروع حوالي ١٢٪.

٤-٨-٦-٢-٦ مراسي الخبر

مشروع مراسي الخبر هو مشروع سكني في حيّ الحياة الذي يتميز بموقع استراتيجي بين مدينتي الدمام والخبر، من المتوقع أن تبدأ الشركة في أعمال التطوير في عام ٢٠٢٢م ، ويُتوقع أن يكتمل بحلول العام ٢٠٢٣م. تبلغ مساحة المشروع السكني حوالي ٦٠٩ ألف متر مربع. وتتألف خطة البناء من ٢٠٠ وحدة سكنية.

يأتي دور رتال كمطوّر رئيسي لمشروع مراسي الخبر والذي يعدّ الأوّل من نوعه في المنطقة من حيث إمكانية شراء قطع الأراضي بنظام البيع على الخارطة، وستُفتح طلبات حجوزات الشراء فور انطلاق المشروع بفترات سماح للسداد تصل إلى ٢٤ شهرًا، ممّا يعطي ميزة الشراء بأسعار منافسة، وإمكانية استعراض القطع التي تتميّز جميعها بإطلالات على المسطحات الخضراء أو ممرات المشاة أو الإطلالات الخارجية.

يذكر أن مشروع مراسي الخبر يأتي ضمن إعلان الشراكة الاستثمارية والاستراتيجية بين شركة رتال للتطوير العمراني وشركة ألفا المالية بحجم استثمار يبلغ ٧,٥ مليار ريال سعودي حتى عام ٢٠٣٠م لتطوير مشاريع مستقبلية ترتكز معظمها في القطاع العقاري السكني.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، لم يتم الاعتراف بأي إيرادات من بيع الوحدات بمشروع مراسي الخبر.

٤-٨-٦-٢-٧ ثروة تاون

ثروة تاون هو مشروع سكني يقع في مخطط ثروة تاون الموجود في الدمام. تم دفان المخطط وتوفير البنية التحتية له بمعرفة شركة ثروة السعودية – أحد استثمارات شركة رتال للتطوير العمراني – وبناء عليه حازت شركة ثروة السعودية على جائزة أحسن مشروع متعدد الاستخدامات من Arabian Property Award خلال عام ٢٠٢١م.

من المتوقع ان تبدأ الشركة في تطوير المشروع خلال عام ٢٠٢٢م، ومن المتوقع أن يكتمل بحلول عام ٢٠٢٤م. تبلغ مساحة المشروع الإجمالية حوالي ١٥٠,٠٠٠ متر مربع. وتتألف خطة البناء من ٤٠١ وحدة سكنية.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، لم يتم بيع أياً من وحدات مشروع ثروة تاون.

٤-٨-٦-٣ المشاريع المستقبلية

٤-٨-٦-٣-١ مركز رتال للأعمال – الرياض

مركز رتال للأعمال هو مشروع تجاري مكتبي يقع في مدينة الرياض، ستبدأ الشركة في بنائه خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢م ويُتوقع أن يكتمل بحلول العام ٢٠٢٣م، وتبلغ مساحة المشروع ٤٠,٠٠٠ مترًا مربعًا، وتتألف خطة البناء من ٦٩ وحدة مكتبية.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، لم يتم تأجير أياً من مكاتب مركز رتال للأعمال.

٤-٨-٦-٣-٢ رتال رايز

رتال رايز هو مشروع متعدد الاستخدامات في مدينة الخبر ومن المتوقع أن يضم برج سكني فاخر بإطلالة مباشرة على الخليج العربي يضم نحو ٢٨٦ وحدة بالإضافة إلى فندق وشقق فندقية ومطعم متخصص بطاقة استيعابية تصل إلى ١٥٠ غرفة من المتوقع ان يتم إدارتهم بواسطة شركة نوبو لإدارة الفنادق والمطاعم.

تبلغ مساحة أرض المشروع أكثر من ١٣,٠٠٠ متر مربع، وقد بدأت الشركة في تطوير المشروع عام ٢٠٢١م، ويُتوقع أن يكتمل بحلول عام ٢٠٢٤م. وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، لم يتم طرح وحدات المشروع للبيع.

٤-٨-٦-٣-٣ رتال بلو

رتال بلو هو مشروع سكني سياحي وفندقي يقع في مدينة الخبر ويتألف من غرف فندقية وشقق سكنية وشاليهات للبيع بالإضافة إلى الخدمات الفندقية والترفيهية والمسطحات الخضراء والنادي الصحي ومارينا يخوت....إلخ، وستبدأ الشركة في بنائه عام ٢٠٢٢م ويُتوقع أن يكتمل بحلول العام ٢٠٢٥م، وتبلغ مساحة المشروع ٥٠٠,٠٠٠ مترًا مربعًا.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، لم يتم بدء البيع أو التأجير أياً من الغرف والشقق.

٤-٨-٦-٣-٤ أيالا الملقا

أيالا الملقا هو مشروع سكني يقع في مدينة الرياض، بدأت الشركة في بنائه عام ٢٠٢١م ويُتوقع أن يكتمل بحلول العام ٢٠٢٤م، وتبلغ مساحة المشروع ٤١,٥٤٠ مترًا مربعًا، وتتألف خطة البناء من ٧١ وحدة سكنية.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، لم يتم بيع أياً من وحدات أيالا الملقا.

٤-٨-٦-٣-٥ نساج تاون الأحساء

نساج تاون الأحساء هو مشروع سكني يقع في مدينة الأحساء، من المتوقع أن تبدأ الشركة في بنائه عام ٢٠٢٢م ويُتوقع أن يكتمل بحلول العام ٢٠٢٤م، وتبلغ مساحة المشروع ٣٥٠,٠٠٠ مترًا مربعًا، وتتألف خطة البناء من ٩٦٩ وحدة سكنية.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، لم يتم بيع أياً من وحدات نساج تاون الأحساء.

٤-٨-٦-٣-٦ إيوان سدره

إيوان سدره هو أول مشروع سكني يتم تطويره مع شركة روشن (إحدى شركات صندوق الإستثمارات العامه) وحازت الشركة على الترسية الأولى كأول مطور يتعاون مع روشن لتطوير المرحلة الأولى من المشروع الواقع بمدينة الرياض، من المتوقع أن تبدأ الشركة في بنائه في الربع الأول من عام ٢٠٢٢م ويُتوقع أن يكتمل بحلول العام ٢٠٢٤م، وتبلغ مساحة المشروع ٣٣,٤٧٥ مترًا مربعًا، وتتألف خطة البناء من ١٠٣ وحدة سكنية.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، لم يتم بيع أياً من وحدات إيوان سدره.

٤-٨-٦-٣-٧ نساج تاون النرجس

نساج تاون النرجس هو مشروع سكني يقع في مدينة الرياض بالشراكة مع الشركة الوطنية للإسكان كمطور فرعي للمشرع، ومن المتوقع أن تبدأ الشركة في بنائه الربع الثاني من عام ٢٠٢٢م ويُتوقع أن يكتمل بنهاية عام ٢٠٢٤م، وتبلغ مساحة المشروع ١٤٧,٨٧٥ مترًا مربعًا، وتتألف خطة البناء من ٤٥٥ وحدة سكنية.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، لم يتم بيع أياً من وحدات نساج تاون النرجس.

٤-٨-٦-٣-٨ ذا بليس

ذا بليس هو مشروع تجاري يقع في مدينة الأحساء، ستبدأ الشركة في بنائه عام ٢٠٢٢م ويُتوقع أن يكتمل بحلول العام ٢٠٢٣م، وتبلغ مساحة المشروع ٤١,٥٤٠ مترًا مربعًا.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، لم يتم تأجير أياً من وحدات ذا بليس.

٤-٨-٦-٣-٩ نساج تاون صفوى

نساج تاون صفوى هو مشروع سكني يقع في مدينة القطيف بالشراكة مع الشركة الوطنية للإسكان ، ومن المتوقع أن تبدأ الشركة في بنائه في النصف الثاني من عام ٢٠٢٢م ويُتوقع أن يكتمل بنهاية عام ٢٠٢٥م، وتبلغ مساحة المشروع ١٣٦,٢٣٤ مترًا مربعًا، وتتألف خطة البناء من ٣٧١ وحدة سكنية.

٤-٩ الخطط المستقبلية وفرص التنمية

٤-٩-١ الأراضي للتطوير المستقبلي

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، بلغ إجمالي مساحة الأراضي المملوكة للشركة حوالي ٧٩٥ ألف متر مربع، موزعة على النحو التالي: أراضي قيد التطوير بمساحة قدرها ١١٦,٦ ألف متر (ما يعادل حوالي ١٤,٧٪)، وأراضي للتطوير في مشروعات مستقبلية بمساحة قدرها ٦٠٨,٨ ألف متر (ما يعادل حوالي ٧٦,٦٪)، وأراضي متاحة للبيع بمساحة ٥٩,٦ ألف (ما يعادل حوالي ٧,٥٪) بالإضافة إلى أراضي مستخدمة في العقارات الاستثمارية المدرة للدخل بمساحة قدرها ١٠,٢ ألف متر (ما يعادل ١,٣٪).

٤-١٠ الشهادات والجوائز

حازت الشركة منذ تأسيسها جوائز عديدة، ومن بين أبرز الجوائز ما يلي:

- حصلت شركة رتال على جائزة التميز للمشاريع السكنية لعام ٢٠٢٢م، وذلك عن مشروع نساج تاون الرياض، من قبل الملتقى السكني الذي أقيم بمدينة الرياض.
- حصلت شركة نساج المتخصصة بإدارة المشاريع التابعة لشركة رتال للتطوير العمراني على جائزة التميز في إدارة المشاريع لعام ٢٠٢١م المقدمة من فرع معهد إدارة المشاريع بالمملكة العربية السعودية وذلك عن مشروع نساج تاون.
- حازت شركة رتال للتطوير العمراني على جائزة أفضل مطور عقاري في المملكة قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لمرتين متتاليتين خلال عام ٢٠١٩م و٢٠٢٠م.
- احتلت شركة التعمير والإنشاء التابعة لشركة رتال في العام ٢٠١٩م على المرتبة الخامسة في قائمة أسرع ١٠٠ شركة سعودية نمواً التي تضعها وزارة الاستثمار.
- حصلت شركة تدبير المحدودة التابعة لشركة رتال على شهادة اعتماد من المعهد البريطاني لعلوم التنظيف في ٢٠١٨م.
- منحت «**توف نور**» شركة تدبير المحدودة التابعة لشركة رتال شهادة آيزو ٢٠١٥:٩٠٠١ لنظام إدارة العقارات والمرافق عام ٢٠١٨م.
- حصلت الشركة على عضوية اتحاد ملاك عام ٢٠١٩م.
- حصلت شركة نساج للتطوير العمراني التابعة لشركة رتال على شهادة آيزو ٢٠١٥:٩٠٠١ لإدارة المشاريع من شركة إنترسيبت عام ٢٠١٩م.

٤-١٠-١ الموظفين

كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، كان لدى المجموعة ١,٠٧٣ موظفاً، من بينهم ٢٤٢ من المواطنين السعوديين، و٨٣١ موظفاً غير سعودي، وتظهر الجداول الواردة أدناه توزيع الموظفين حسب القطاعات، ونسبة السعودة.

أبرمت الشركة عقود عمل مع كافة أعضاء الإدارة العليا في الشركة وتنص هذه العقود على رواتبهم ومكافآتهم وفقاً لمؤهلاتهم وخبراتهم. وتتضمن هذه العقود عدد من المزايا مثل منح بدل شهري للنقل أو بدل سكن أو كلاهما. وهذه العقود قابلة للتجديد وخاضعة لنظام العمل السعودي، ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم ٥-٣-٢ («**عقود العمل مع كبار التنفيذيين**»).

ونورد أدناه جدولاً يشير إلى عدد موظفي الشركة وشركاتها التابعة، حسب القطاعات، كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و الفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

الجدول (٤-٢٥): أعداد الموظفين بالشركة والشركات التابعة حسب القطاعات، كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

	القسم	٢٠١٨م			٢٠١٩م			٢٠٢٠م			الفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م		
		الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديون	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديون	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديون	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديون
شركة رتال للتطوير العمراني	إدارة تطوير الأعمال	٤	١	٣	٣	١	٢	٥	٣	٢	٥	٣	٢
	إدارة التطوير	٢	٠	٢	٢	٠	٢	١١	٩	٢	٢٢	١٦	٦
	الإدارة المالية	٥	١	٤	٥	١	٤	١٠	٥	٥	١٥	٨	٧
	إدارة الموارد البشرية	٣	١	٢	٣	١	٢	٩	٤	٥	١٣	٧	٦
	إدارة التحول الرقمي	٦	١	٥	٤	١	٣	٨	٤	٤	٨	٤	٤
	إدارة العمليات	١	٠	١	٢	٠	٢	٤	٢	٢	٤	٢	٢
	إدارة مكتب الرياض	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠
	إدارة العقارات	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠
	إدارة علاقات العملاء	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٦	٦	٠	٨	٨	٠
	إدارة المبيعات والتسويق	٤	٠	٤	٥	٠	٥	٨	٢	٦	١٧	٨	٩
	إدارة سلاسل الامدادات	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١	١	٠	١	١	٠
	إدارة الالتزام	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١	٠	١
	إدارة التجارة	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	إدارة التخطيط الاستراتيجي	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	إجمالي عدد الموظفين لدى الشركة	٢٦	٥	٢١	٢٥	٥	٢٠	٦٥	٣٩	٢٦	٩٧	٦٠	٣٧
شركة نساج للتطوير العمراني	الإدارة المالية	٢	١	١	٢	١	١	٣	١	٢	٣	١	٢
	إدارة الموارد البشرية	٣	٣	٠	١	١	٠	١	١	٠	٣	٣	٠
	إدارة التسويق	٢	٢	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠
	إدارة علاقات العملاء	٢	١	١	٥	٤	١	٤	٣	١	٥	٣	٢
	إدارة المشاريع	١٤	٢	١٢	١١	١	١٠	٣٣	٨	٢٥	٥٨	١٥	٤٣
	إدارة المبيعات	٣	٢	١	١	٠	١	١	١	٠	١	١	٠
	إجمالي عدد الموظفين لدى شركة نساج للتطوير العمراني	٢٦	١١	١٥	٢٢	٩	١٣	٤٤	١٦	٢٨	٧٢	٢٥	٤٧

	القسم	٢٠١٨م			٢٠١٩م			٢٠٢٠م			الفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م		
		الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديون	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديون	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديون	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديون
شركة التعمير الانشاء المحدودة العمراني	إدارة الالكتروميكانيك	٤٣	١	٤٢	٨٢	١	٨١	١١٩	٦	١١٣	١١٩	٦	١١٣
	إدارة تطوير الاعمال	٢	٢	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠
	إدارة مركز الاتصال	٧	٧	٠	٢٧	٢٧	٠	١٧	١٧	٠	١٣	١٣	٠
	إدارة الكهرباء	٤	٠	٤	٤	٠	٤	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	الإدارة المالية	٧	٣	٤	٧	٣	٣	٨	٥	٣	٨	٥	٣
	إدارة التشطيبات	٦	٢	٤	١٣	١	١٢	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	إدارة العلاقات الحكومية	٩	٩	٠	٤	٤	٠	٤	٤	٠	٤	٤	٠
	الشئون الادارية	١	٠	١	١	٠	١	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	إدارة الموارد البشرية	٢	١	١	٢	١	١	٣	١	٢	٣	١	٢
	إدارة التحول الرقمي	٤	٣	١	٤	٣	١	٥	٢	٣	٥	٢	٣
	إدارة اللوجستيك	٥	٠	٥	٣	٠	٣	٢	٠	٢	٢	٠	٢
	قسم الورشة	٢	١	١	١	٠	١	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	الإدارة العامة	٢	١	١	٣	١	٢	٣	١	٢	٣	١	٢
	قسم الميكانيكا	٥	٠	٥	١	٠	١	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	إدارة المشتريات	١	١	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	إدارة المشاريع	١٣٦	٧	١٢٩	٢٣٣	٩	٢٢٤	٢٧٧	١٨	٢٥٩	٢٧١	١١	٢٦٠
	إدارة المبيعات	٢	٢	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠
	إدارة العمليات المشتركة	٧	٥	٢	٨	٦	٢	١٣	٩	٤	١٣	٩	٤
	قسم الانشاءات	١٤	٠	١٤	٣	٠	٣	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	إدارة سلاسل الامداد	٣٢	١	٣١	٥٠	٢	٤٨	٥٩	٤	٥٥	٥٩	٤	٥٥
	قسم المساحة	١	٠	١	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	قسم الدعم الفني	٢	٠	٢	١	٠	١	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	قسم المخازن	٧	٠	٧	٦	٠	٦	٢	٠	٢	٢	٠	٢
	إجمالي عدد الموظفين لدى شركة تعمير والإنشاء المحدودة العمراني	**٣٠١**	**٤٦**	**٢٥٥**	**٤٥٦**	**٦٢**	**٣٩٤**	**٥١٦**	**٧١**	**٤٤٥**	**٥١١**	**٧٠**	**٤٤١**

	القسم	٢٠١٨م			٢٠١٩م			٢٠٢٠م			الفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م		
		الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين	الإجمالي	الموظفون السعوديون	الموظفون غير السعوديين
شركة تدبير المحدودة	إدارة التطوير والاعمال	٠	٠	٠	١	٠	١	٣	٢	١	٣	٢	١
	إدارة التطوير الرياض	٠	٠	٠	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠
	إدارة علاقات العملاء	٣	١	٢	٣	٢	١	٤	٢	٢	٤	٢	٢
	إدارة الاتصال	٠	٠	٠	١	١	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	إدارة التطوير	٠	٠	٠	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠
	إدارة المرافق	١٣٠	٥	١٢٥	٢٦٣	١٣	٢٥٠	٣٣٨	٧	٣٣١	٣١٣	٢٤	٢٨٩
	الإدارة المالية	٣	٢	١	٥	٣	٢	٣	١	٢	٤	١	٣
	مكتب المدير العام	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١
	المكتب الرئيسي	٠	٠	٠	٢	٢	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠
	إدارة رأس المال البشري	٥	٥	٠	٧	٧	٠	٩	٩	٠	٩	٩	٠
	إدارة التحول الرقمي	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠
	إدارة العقارات	٤	٢	٢	٣	٢	١	٤	٢	٢	٤	٢	٢
	الإدارة العامة	١	١	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠
	إدارة التسويق	٣	٢	١	٦	٤	٢	٤	٢	٢	٤	٢	٢
	إدارة المشتريات	٢	١	١	٢	١	١	٤	٢	٢	٤	٢	٢
	إدارة التحكم والجودة	١	٠	١	٢	١	١	٤	٢	٢	٤	٢	٢
	إدارة الجودة والسلامة والصحة	١	١	٠	٢	١	١	٢	١	١	٢	١	١
	الإدارة العقارية	١	١	٠	٢	١	١	٢	١	١	٢	١	١
	إدارة المبيعات	٠	٠	٠	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠
	إدارة سلاسل الامدادات	١	١	٠	٣	٣	٠	٣	٣	٠	٣	٣	٠
	إدارة علاقات العملاء	٤	٤	٠	١٩	١٩	٠	٣٨	٣٨	٠	٢٦	٢٦	٠
	إجمالي عدد الموظفين لدى شركة تدبير المحدودة	**١٦١**	**٢٧**	**١٣٤**	**٣٢٨**	**٦٦**	**٢٦٢**	**٤٢٥**	**٧٨**	**٣٤٧**	**٣٨٩**	**٨٣**	**٣٠٦**
شركة تدبير العقارية المحدودة	إدارة التأجير	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٤	٤	٠
	إجمالي عدد الموظفين لدى شركة	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٤	٤	٠
	إجمالي عدد موظفي المجموعة	**٥١٤**	**٨٩**	**٤٢٥**	**٨٣١**	**١٤٢**	**٦٨٩**	**١٠٥٠**	**٢٠٤**	**٨٤٦**	**١٠٧٣**	**٢٤٢**	**٨٣١**

المصدر: الشركة حسب شهادات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في السنوات التالية (٢٠١٨م، ٢٠١٩م، ٢٠٢٠م، للفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م).

ونورد أدناه جدولاً يشير إلى متوسط نسبة التوطين وفئة النطاق في الشركة والشركات التابعة، كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

الجدول (٤-٢٦): متوسط نسبة التوطين وفئة النطاق في الشركة والشركات التابعة، كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الشركة	الكيان	النطاق	نسبة التوطين
شركة رتال للتطوير العمراني	مكاتب التحصيل وخدمات العقارات	بلاتيني	٪٧٠,٤٧
شركة نساج للتطوير العمراني	الخدمات الاستشارية	أخضر مرتفع	٪٣٤,٥٥
شركة تعمير والإنشاء المحدودة العمراني	التشييد والبناء	البلاتيني	٪١٦,٢٦
شركة تدبير المحدودة	مقاولات الصيانة والتشغيل	أخضر متوسط	٪٢٤,٤٢
شركة تدبير العقارية	خدمات الأعمال	بلاتيني	٪٧٧,٧٨
شركة رمال الخبر العقارية*	-	-	-

المصدر: الشركة

* كما بتاريخ هذه النشرة، لا يوجد لدى شركة رمال الخبر العقارية أي موظفين.

٤-١١ السعودة

تم اعتماد برنامج السعودة «**نطاقات**» بموجب قرار معالي وزير العمل رقم (٤٠٤٠) وتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م)، وذلك بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ وتاريخ ١٤١٥/٠٥/٢١هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧م)، وجرى تنفيذ برنامج «**نطاقات**» بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م) وقد بدأت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في تطبيق برنامج «**نطاقات**» لتشجيع المؤسسات على توظيف المواطنين السعوديين. ومن خلال برنامج «**نطاقات**» يتم تقييم أداء أية شركة استناداً إلى فئات محددة (نطاقات)، أي: الفئة البلاتيني، والفئة الخضراء (مقسمة إلى فئات فرعية، أي: فئة منخفضة وفئة متوسطة وفئة مرتفعة)، والفئة الحمراء. وتعتبر الشركات التي تكون ضمن الفئة البلاتيني أو الفئة الخضراء قد أوفت بمتطلبات السعودة، وبالتالي يحق لها عدد من المزايا، مثل: الحصول على تأشيرات العمل وتجديدها أو بخلاف ذلك تغيير مهن العاملين الأجانب (باستثناء المهن المخصصة حصرياً للمواطنين السعوديين). وفيما يتعلق بالشركات التي تكون في الفئة الحمراء (بناءً على مدى عدم تقيدها بالمتطلبات المحددة)، فإنها تعتبر قد خالفت متطلبات السعودة، وقد تخضع لبعض الإجراءات الجزائية، مثلا الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات عمل الموظفين الأجانب أو منع الموظفين الأجانب بالكامل من الحصول أو تجديد تأشيرات العمل.

ولمعرفة المزيد من التفاصيل حول تصنيف الشركة وشركاتها التابعة بموجب برنامج «**نطاقات**»، يرجى مراجعة الجدول ٤-٢٦ («**متوسط نسبة التوطين وفئة النطاق في الشركة والشركات التابعة، كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م**»).

٤-١٢ نشاط تجاري أو أصول خارج المملكة

كما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد لدى الشركة أو شركاته التابعة الجوهرية نشاط تجاري أو أصول خارج المملكة.

٤-١٣ الأبحاث والتطوير

نظراً لطبيعة نشاط الشركة، فإنه لا يوجد لديها ولا لشركتها التابعة سياسة بشأن الأبحاث والتطوير لمنتجات جديدة. ومع ذلك تقوم الشركة بمتابعة والاطلاع على كل ما هو جديد في مجال العقار والتطوير العقاري. حيث تحرص الشركة على استطلاع أراء العملاء وعقد ورش عمل مكثفة تضم فئات مختلفة من الهيكل التنظيمي للشركة وكذلك خبراء الصناعة والاستشاريين المتخصصين لمناقشة منتجات الشركة الحالية والمستقبلية وسبل تحسينها وتحويل المعارف الإبداعية إلى حلول تطبيقية.

كما تسعى الشركة بشكل دائم على التواجد بشكل فعال في كافة فعاليات التطوير العقاري وتعزيز شبكة علاقاتها في السوق المحلي والدولي من خلال الاجتماع بشكل دوري مع جهات فنية وتمويلية وقانونية وفي مختلف الأصعدة في سبيل الارتقاء بمستوى الخدمات والمنتجات التي تقدمها الشركة أو طرق تسويقها أو آلية تنفيذها أو أسلوب إدارة وحوكمة الشركة.

٤-١٤ الإدارة والخدمات المساندة

تقوم الشركة بتشغيل أعمالها من خلال العديد من الإدارات والمهام المختلفة، والتي تجري إدارتها مركزياً من مركزها الرئيسي على النحو التالي:

٤-١٤-١ قطاع التطوير

يتولى فريق التطوير بالشركة اختيار وتصميم وتطوير جميع المشاريع، ويقود الفريق الرئيسي التنفيذي للتطوير. ويعتبر هذا القسم مسؤولاً عن اختيار موقع أي مشروع جديد وتأجيره وتصميمه وتشغيله، وكذلك عن إدارة مشاريع التوسع، وإدارة العقود، وإدارة المحافظ.

٤-١٤-٢ قطاع تطوير الأعمال

تشمل مهام إدارة تطوير الأعمال على ما يلي:

- تحديد وتقييم فرص الأعمال والمشاريع الجديدة بما يتوافق مع الخطط الاستراتيجية للمجموعة والمناطق الجغرافية المراد استهدافها.
- تقييم فرص الأعمال والمشاريع بما يتماشى مع الأولويات والخطط الاستراتيجية.
- تحديد هيكل ملكية المشاريع الجديدة.
- وضع خطط للأعمال والمشاريع الجديدة لتقييم الأداء التشغيلي مقارنة بالأهداف الموضوعة.

٤-١٤-٣ قسم إدارة العقار

إدارة جميع ممتلكات الشركة (الأصول العقارية المعدة للتأجير والاستثمار) والإشراف على عمليات التأجير والتحصيل.

٤-١٤-٤ قسم إدارة سلاسل الإمدادات

تشمل المسؤوليات الرئيسية المتعلقة بقسم سلسلة الإمداد على تقديم خدمات العطاءات وتنفيذ الشراكات الاستراتيجية، وتقديم الدعم إلى كافة الإدارات في شراء المواد، واللوازم، والتجهيزات، والخدمات بشروط تنافسية عالية، وإعداد وتحديث قائمة الموردين المناسبين، بالتنسيق مع الوحدة المعنية وتقييم الموردين بشكل دوري. كما يتولى هذا الفريق إدارة الموردين بشكل فعال، ورصد جميع الحالات التي يمكن تفسيرها على أنها غير لائقة أو مخلة بالمنافسة.

٤-١٤-٥ قسم المبيعات والتسويق

تشمل المسؤوليات المتعلقة بفريق المبيعات والتسويق في الشركة تطوير استراتيجية التسويق والمبيعات وإدارة العلامة التجارية للشركة وتُعنى بتجربة المستهلكين. علاوة على ذلك يتولّى الفريق جميع المراسلات الرسمية مع وسائل الإعلام نيابة عن الشركة والمتاجر، وإدارة الحملات الإعلانية والتسويقية، مولياً الاهتمام إلى تحليل رغبات وسلوك المستهلكين حسب المناطق والأقاليم، بغاية التحقق من إتاحة خيارات العملاء المفضلة. كما يهدف الفريق إلى تقوية وتعزيز صورة العلامة التجارية وسمعة الشركة ومتاجرها بالتواصل مع جميع أصحاب المصلحة المعنيين، بمن فيهم الموردين والعملاء، عبر مختلف قنوات التواصل، بما فيها مواقع التواصل الاجتماعي (مثل تويتر وانستقرام).

ويتولى فريق التسويق بالشركة مسؤولية الحفاظ على العلاقات مع وسائل الإعلام المحلية والإقليمية ووسائل الإعلام العالمية وتطويرها. وهذا يشمل جميع القنوات الإعلامية، بما فيها غير مدفوعة الأجر، كالمقابلات الإعلامية وحملات العلاقات العامة. كما يقوم فريق التسويق بتطوير مبادرات استراتيجية وخطط اتصال متنوعة تتيح له الوصول إلى مختلف فئات أصحاب المصلحة وتحقيق الأهداف التجارية للشركة. كما يتولى فريق الاتصالات إدارة قنوات لنكد إن «LinkedIn» للتواصل الاجتماعي الخاصة بالشركة.

تهدف الشركة إلى عرض تجربة تسوق مميزة تماثل تجربة المستهلك الشخصية المكتسبة من التسوق في متاجرها.

٤-١٤-٦ قسم إدارة خدمة العملاء

تسعى إدارة خدمة العملاء عبر فريق عمل متفان إلى تلبية احتياجات العملاء والتعامل مع العملاء الحاليين والسابقين لحل الشكاوى أو الرد على الاستفسارات ولاطلاعهم على آخر المستجدات (على سبيل المثال: الأمور المتعلقة بالفعاليات التسويقية والعروض الترويجية) إلى جانب تحليل بيانات العملاء لأغراض تحسين الخدمة. ويتولى فريق خدمة العملاء مسؤولية إجراء استبيانات للعملاء عبر الهاتف والبريد الإلكتروني لمتابعة اتجاهات السوق وتحديد الفرص وأوجه القصور وجمع مقترحات العملاء ومراقبة مستويات رضاهم.

٤-١٤-٧ قطاع العمليات

تتولى إدارة العمليات مسؤولية الإشراف على عمليات الشركة في المملكة، وتحتل مكانة ذات أهمية كبيرة ضمن الإدارات في الشركة. للمزيد من المعلومات عن قطاع العمليات، يرجى مراجعة القسم ٤-٨-٢ («**نموذج الأعمال**»).

٤-١٤-٨ قطاع المالية

تشمل المسؤوليات الرئيسية المتعلقة بقسم الشؤون المالية: قيادة عملية وضع الميزانية وضمان تقيّد أقسام الشركة بها على مدار السنة المالية، وإدارة أنشطة تقييم الهيكلية المالية للشركة وتحديد هيكليات التمويل، وتحديد خيارات ومصادر رأس المال وإدارة أنشطة تقييم الاحتياجات المالية، وهيكلة المصادر التمويلية المحتملة بالتنسيق مع قسم التطوير وإدارة العقارات. يلعب القسم دورًا مهمًا في إدارة العلاقة مع البنوك وشركات التأمين والتفاوض بشأن أسعار الفائدة وشروط التمويل ووثائق التأمين وإدارة كافة العلاقات مع المستثمرين بالشركة.

٤-١٤-٩ قطاع الموارد البشرية

تشمل المسؤوليات الرئيسية المتعلقة بقسم الموارد البشرية في الشركة استحداث وتنفيذ استراتيجيات تركّز على نزاهة الشركة فيما يخص إدارة الموارد البشرية والإدارة، ووضع سياسات وإجراءات مرتبطة بالإدارة الفعالة للموارد البشرية والقسم الإداري للشركة وتطويرها واستخدامها بشكل فعال، والإشراف على تحديد وتقييم الهيكل التنظيمي للشركة والمهام الوظيفية. كما يشرف قسم الموارد البشرية على إعداد ومراجعة الإطار العام للدرجات الوظيفية، وهيكلة الرواتب، والأجور، والبدلات. يقوم القسم كذلك بترسيخ ثقافة الأداء والتمكين التي تحفز على تحقيق الأهداف الفردية والتجارية وضمان الفاعلية في توظيف الموظفين وتنميتهم.

٤-١٤-١٠ قطاع التحول الرقمي

يُعنى قسم تقنية المعلومات بمسائل مثل تطوير نظم وتطبيقات تقنية المعلومات اللازمة لتلبية احتياجات الأقسام الأخرى والمتاجر والمشاريع، وصيانة شبكات الاتصال على مستوى الشركة وتطوير بوابات الاتصال الإلكترونية الخاصة بالشركة. يكون القسم مسؤولاً كذلك عن إدارة العمليات الشاملة لشبكات ونظم الشركة لضمان توفير الدعم عالي الجودة للشبكة المحلية والأجهزة والتطبيقات البرمجية لمواجهة التحديات الأمنية الرقمية والإنترنت، كتهديدات الأمن السيبراني، والفيروسات والهجمات الأخرى (ransomware) أو النشر الغير مرغوب به أو فقدان البيانات السرية.

٤-١٤-١١ قسم الالتزام

يُعد قسم الالتزام في الشركة مسؤولا عن ضمان التزام الشركة بقواعدها الداخلية والأنظمة السعودية والقواعد الأخرى التي تنطبق على المنشأة.

٤-١٤-١٢ إدارة المراجعة الداخلية

تهدف إدارة المراجعة الداخلية إلى تحسين فاعلية عمليات إدارة المخاطر والرقابة والحوكمة في الشركة ويتركز نشاط التدقيق الداخلي في مراقبة كافة العمليات بما في ذلك العمليات المالية والمحاسبية والتأكد من مطابقتها للسياسات والإجراءات والأنظمة المختلفة.

٤-١٤-١٣ قطاع التخطيط والاستراتيجية

تشمل المهام المتعلقة بقطاع التخطيط والاستراتيجية للشركة إلى تشكيل ومتابعة استراتيجيات الشؤون العامة للشركة ومتابعة مقاييس الأداء المختلفة والمشاريع المتعلقة بتحقيق الاستراتيجيات والأهداف، ويتضمن ذلك إدارة المخاطر والحوكمة للشركة وعلاقات المستثمرين بالإضافة إلى إدارة تجارب العملاء.

٤-١٤-١٤ قسم إدارة مكتب الرياض

تشتمل مهام إدارة مكتب الرياض على متابعة عمليات الشركة والمشروعات تحت التطوير في الرياض بالإضافة إلى تطوير الأعمال من خلال دراسة الفرص التسويقية المتاحة في السوق واعداد دراسات الجدوى اللازمة لعرضها على الإدارة العامة واستيفاء المتطلبات اللازمة لاعتمادها.

٤-١٥ استمرارية الأعمال

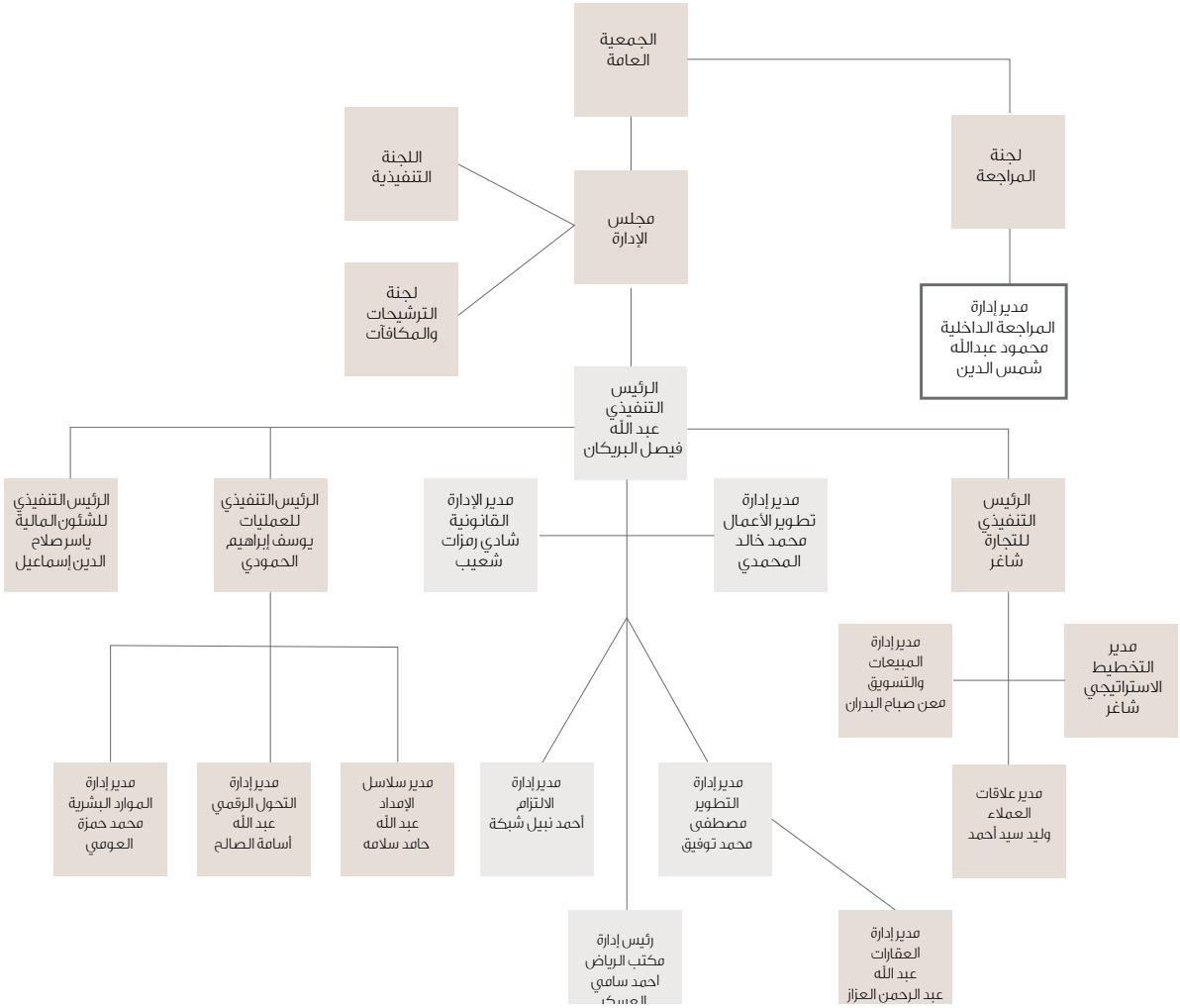
لم يكن هناك أي انقطاع أو تعليق في أعمال الشركة وشركاتها التابعة الجوهرية، مما من شأنها أن يؤثر على، أو أن يترتب عليه تأثير جوهري في أوضاعها المالية خلال اثنا عشر (١٢) شهراً السابقة لتاريخ هذه النشرة، كما لا تعتزم الشركة إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة أعمالها.

٥- الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمته

يتألف الهيكل التنظيمي للشركة من مجلس الإدارة («**مجلس الإدارة**» أو «**المجلس**») ولجان الشركة، وهي لجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت، واللجنة التنفيذية. ويتولى المجلس المسؤولية النهائية للتوجيه والإشراف العام والرقابة العامة على الشركة، وعلى فريق الإدارة التنفيذية.

يوضح الرسم التالي الهيكل التنظيمي للشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

الشكل (٥-١): هيكل الشركة التنظيمي



الجدول (٥-١): هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة
شركة الفوزان القابضة	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٩٣,٧٥	٢٦,٢٥٠,٠٠٠	٢٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٦٥,٦٢٥
السيد/ عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٣,٥
شركة السهم القابضة	١٢٥,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٣١٢٥	٨٧,٥٠٠	٨٧٥,٠٠٠	٪٠,٢١٨٧٥
شركة اثمان القابضة	١٢٥,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٣١٢٥	٨٧,٥٠٠	٨٧٥,٠٠٠	٪٠,٢١٨٧٥
شركة غراس القابضة	١٢٥,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٣١٢٥	٨٧,٥٠٠	٨٧٥,٠٠٠	٪٠,٢١٨٧٥
شركة معالي الخليج التجارية	١٢٥,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٣١٢٥	٨٧,٥٠٠	٨٧٥,٠٠٠	٪٠,٢١٨٧٥
الجمهور	-	-	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٣٠
المجموع	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

٥-١ أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس

٥-١-١ تشكيل مجلس الإدارة

حسب نظام الشركة الأساسي، يتألف مجلس الإدارة من تسعة (٩) أعضاء تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة العادية للمساهمين. ويعمل نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات والنظام الأساسي ودليل حوكمة الشركة الداخلي على تحديد واجبات مجلس الإدارة ومسؤولياته. وتكون مدة عضوية كل عضو منهم بمن فيهم رئيس المجلس ثلاث (٣) سنوات كحد أقصى، واستثناء من ذلك عينت الجمعية العامة للتحول أول مجلس إدارة لمدة خمسة (٥) سنوات.

في تاريخ هذه النشرة، يتألف مجلس الإدارة من تسعة (٩) أعضاء.

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء المجلس كما في تاريخ إصدار هذه النشرة:

الجدول (٥-٢): أعضاء مجلس إدارة الشركة

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	الصفة	تاريخ التعيين	تاريخ نهاية دورته	نسب الملكية المباشرة		نسب الملكية غير المباشرة	
							قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
١-	عبد الله بن عبد اللطيف بن احمد الفوزان	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	١٤٤٦/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥م)	-	-	٪١٢,٣٥	٪٨,٦٥
٢-	علي بن عبد اللطيف بن احمد الفوزان	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	١٤٤٦/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥م)	-	-	٪١٢,٣٥	٪٨,٦٥
٣-	فوزان بن محمد بن احمد الفوزان	عضو	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	١٤٤٦/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥م)	-	-	٪٩,٥٠	٪٦,٦٥
٤-	عبد الرحمن بن ابراهيم بن عبدالرحمن الجلال	عضو	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	١٤٤٦/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥م)	-	-	-	-
٥-	فهد بن عبد الرحمن بن محمد المعجل	عضو	سعودي	غير تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	١٤٤٦/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥م)	-	-	-	-
٦-	عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان	عضو	سعودي	تنفيذي - غير مستقل	١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)	١٤٤٦/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥م)	٪٥,٠	٪٣,٥	-	-

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	الصفة	تاريخ التعيين	تاريخ نهاية دورته	نسب الملكية المباشرة		نسب الملكية غير المباشرة	
							قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
٧-	ماجد بن عائض بن عجل النفيعي	عضو	سعودي	غير تنفيذي - مستقل	١٤٤٢/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢م)	١٤٤٦/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥م)	-	-	-	-
٨-	هاني بن عثمان بن سعيد باعثمان	عضو	سعودي	غير تنفيذي - مستقل	١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م)	١٤٤٦/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥م)	-	-	-	-
٩-	عبد الرحمن بن عبد الله بن صالح الوابل	عضو	سعودي	غير تنفيذي - مستقل	١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م)	١٤٤٦/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٥م)	-	-	-	-

المصدر: الشركة

إن أمين سر الشركة الحالي هو حسام محمد الكاف، ولا يمتلك أي أسهم في الشركة.

٥-١-٢ مسؤوليات مجلس الإدارة

تتضمن مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس التالي:

٥-١-٢-١ مجلس الإدارة

وفقاً لنظام الشركة الأساسي، تم منح مجلس الإدارة أوسع الصلاحيات في إدارة الأعمال اليومية للشركة. وبموجب لائحة حوكمة الشركة الداخلية، لمجلس الإدارة المسؤوليات الآتية:

- وضع الخطط والسياسات والاستراتيجيات والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها ومراجعتها بشكل دوري، والتأكد من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيقها، ومن ذلك:
  - وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسة وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها.
  - تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة واستراتيجياتها وأهدافها المالية وإقرار الموازنات التقديرية بأنواعها.
  - الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسة للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
  - وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
  - المراجعة الدورية للهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها.
  - التحقيق من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيق أهداف الشركة وخططها الرئيسة.
- وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ومن ذلك:
  - وضع سياسة مكتوبة لمعالجة حالات تعارض المصالح الفعلية والمحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة.
  - التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
  - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقيادة وإدارة المخاطر وذلك بوضع تصور عام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة وإنشاء بيئة ملمة بثقافة وإدارة المخاطر على مستوى الشركة، وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة.
  - المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.
  - إعداد سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.
  - وضع سياسات مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح.
  - وضع السياسات والإجراءات التي تضمن تقيد الشركة بالأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح، والتحقق من تقيد الإدارة التنفيذية بها.
  - الإشراف على الإدارة المالية بالشركة، وتدفقاتها النقدية، وعلاقاتها المالية والائتمانية مع الغير.

- الاقتراح للجمعية العامة غير العادية بما يراه حيال ما يلي:
  - زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه.
  - حل الشركة قبل الأجل المعين في نظام الشركة الأساسي أو تقرير استمرارها.
- الاقتراح للجمعية العامة العادية بما يراه حيال ما يلي:
  - استخدام الاحتياطي الاتفاقي للشركة في حال تكوينه من قبل الجمعية العامة غير العادية وعدم تخصيصه لغرض معين.
  - تكوين احتياطيات أو مخصصات مالية إضافية للشركة.
  - طريقة توزيع أرباح الشركة الصافية.
  - إعداد القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة واعتمادها قبل نشرها.
  - إعداد تقرير مجلس الإدارة واعتماده قبل نشره.
  - ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
  - إرساء قنوات اتصال فعالة تتيح للمساهمين الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأي تطورات جوهرية.
  - تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات تحدد فيها مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها.
  - تحديد أنواع المكافآت التي تمنح للعاملين في الشركة، مثل المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافآت في شكل أسهم، بما لا يتعارض مع الضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المقفلة.
  - وضع القيم والمعايير التي تحكم العمل في الشركة.

٥-١-٢-٢ رئيس مجلس الإدارة

يتركز محور مسؤولية رئيس مجلس الإدارة في قيادة المجلس وتسهيل الإسهامات والمبادرات البناءة من قبل كل أعضاء مجلس الإدارة لضمان فاعلية المجلس في أداء وظائفه ككل عبر ممارسة واجباته ومسؤولياته.

وفقاً لنظام الشركة الأساسي، تكون لرئيس مجلس الإدارة أوسع الصلاحيات لتمثيل الشركة أمام سائر الجهات الحكومية. وبموجب لائحة حوكمة الشركات، تشمل المسؤوليات الأساسية لرئيس مجلس الإدارة ما يلي:

- ضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب على المعلومات الكاملة والواضحة والصحيحة وغير المضللة.
- التحقق من قيام مجلس الإدارة بمناقشة جميع المسائل الأساسية بشكل فعال وفي الوقت المناسب.
- تمثيل الشركة أمام الغير وفق ما ينص عليه نظام الشركات ولوائحه التنفيذية ونظام الشركة الأساسي.
- تشجيع أعضاء مجلس الإدارة على ممارسة مهامهم بفعالية وبما يحقق مصلحة الشركة.
- ضمان وجود قنوات للتواصل الفعلي مع المساهمين وإيصال آرائهم إلى مجلس الإدارة.
- تشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وبين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذين والمستقلين، وإيجاد ثقافة تشجع على النقد البناء.
- اعتماد جدول أعمال اجتماعات مجلس الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار أي مسألة يطرحها أحد أعضاء مجلس الإدارة أو يثيرها مراجع الحسابات، والتشاور مع أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي عند إعداد جدول أعمال المجلس.
- عقد لقاءات بصفة دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين دون حضور أي تنفيذي في الشركة.
- إبلاغ الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، على أن يتضمن هذا الإبلاغ طبيعة تلك المصلحة وحدودها وأسماء أي أشخاص معنيين بها، والفائدة المتوقع الحصول عليها بشكل مباشر أو غير مباشر من تلك المصلحة سواء أكانت تلك الفائدة مالية أم غير مالية، وعلى ذلك العضو عدم المشاركة في التصويت على أي قرار يصدر بشأن ذلك، وذلك وفقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه التنفيذية، وأن يرافق هذا التبليغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة الخارجي.

٥-١-٢-٣ مهام العضو المستقل

مع مراعاة مهام أعضاء مجلس الإدارة وواجباتهم المذكورة ضمن لائحة الحوكمة الداخلية، على عضو مجلس الإدارة المستقل المشاركة بفعالية في أداء المهام التالية:

- إبداء الرأي المستقل في المسائل الاستراتيجية، وسياسات الشركة، وأدائها، وتعيين أعضاء الإدارة التنفيذية.
- التحقق من مراعاة مصالح الشركة ومساهميها وتقديمها عند حصول أي تعارض في المصالح.
- الإشراف على تطوير قواعد الحوكمة الخاصة بالشركة، ومراقبة تطبيق الإدارة التنفيذية لها.
- الحرص على حضور جميع اجتماعات المجلس التي تتخذ فيها قرارات مهمة وجوهرية تؤثر في وضع الشركة.

٥-١-٢-٤ أمين سر المجلس

يكون أمين سر مجلس الإدارة مسؤولا عن تنظيم اجتماعات المجلس. بالإضافة إلى المهام الأخرى التي يوكلها مجلس الإدارة لأمين السر، وبموجب لائحة حوكمة الشركة الداخلية، تشمل المسؤوليات الرئيسية لأمين سر مجلس الإدارة ما يلي:

- الإشراف على إجراءات عقد الاجتماعات.
- التأكد من نصاب الاجتماع بالأنظمة المعمول بها خلال سير أعمال المجلس.
- التأكد من تطبيق الإجراءات النظامية فيما يخص عقد وسير الاجتماعات، وخصوصاً ما يتعلق بالتصويت وإصدار القرارات.
- التأكد من سيادة مبادئ المساواة، والشفافية بين أعضاء المجلس في الحصول على المعلومات.
- متابعة تنفيذ قرارات المجلس.
- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضر لها تتضمن ما دار من نقاشات ومداولات، وبيان مكان الاجتماع وتاريخه ووقت بدايته وانتهائه، وتوثيق قرارات المجلس ونتائج التصويت، وحفظها في سجل خاص ومنظم، وتدوين أسماء الأعضاء الحاضرين والتحفظات التي أبدوها -إن وجدت-، وتوقيع هذه المحاضر من جميع الأعضاء الحاضرين.
- حفظ التقارير التي ترفع إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يعدها المجلس.
- تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال المجلس وأوراق العمل والوثائق والمعلومات المتعلقة به، وأي وثائق أو معلومات إضافية يطلبها أي من أعضاء مجلس الإدارة ذات علاقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.
- تبليغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل التاريخ المحدد بمدة كافية.
- عرض مسودات المحاضر على أعضاء مجلس الإدارة لإبداء مرئياتهم حيالها قبل توقيعها.
- التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.
- التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة.
- تنظيم سجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتحديثه دورياً، وذلك وفقاً للإفصاحات المطلوبة بموجب نظام الشركات.
- تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة.

٥-١-٢-٥ الرئيس التنفيذي

يتوجب على الرئيس التنفيذي تأدية واجباته بإخلاص على أكمل وجه من أجل تحقيق مصالح الشركة وجميع المساهمين فيها وليس لمصلحة مجموعة معينة منهم، بحيث يمتنع الرئيس التنفيذي وكبار التنفيذيين المعاونين له عن المشاركة في أية أعمال من الممكن أن تؤدي إلى تحقق حالة من حالات تعارض المصالح مع الشركة، وفي حال حدوث ذلك فعلى الرئيس التنفيذي وكبار التنفيذيين المعاونين له الإفصاح لمجلس الإدارة عن هذا التعارض، وفقاً للسياسات التي وضعتها الشركة بهذا الخصوص.

٥-١-٣ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس

نظرة عامة عن الخبرات والمؤهلات والمناصب الحالية والسابقة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس.

٥-١-٣-١ عبد الله بن عبد اللطيف بن احمد الفوزان

الاسم:	عبد الله بن عبد اللطيف بن احمد الفوزان
العمر:	٥٤ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	رئيس مجلس الإدارة و رئيس اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٧/١٩م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ١٩٨٩م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير في شركة بحيرات الخبر للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وغير السكنية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى الآن. • مدير في شركة مجمع شمول التجارية وهي شركة شخص واحد، وتعمل في قطاع الإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وغير السكنية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى الآن. • مدير في شركة ازدان الشرق للتجارة المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة وتعمل في قطاع البيع بالتجزئة للأجهزة الإلكترونية والكهربائية والمنزلية، منذ عام ٢٠١٠م وحتى الآن. • مدير في شركة أثيل القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء، منذ عام ٢٠١٧م وحتى الآن. • مدير في شركة أثيل العربية للخدمات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع خدمات التصدير للغير والفحص، منذ عام ٢٠١١م وحتى الآن. • مدير في شركة إطلالة العربية للتجارة المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الإنشاءات العامة للمباني السكنية، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى الآن. • مدير في شركة صافنات العربية للمقولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع إصلاح الأثاث والمعدات والأجهزة المكتبية، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى الآن. • مدير في شركة جائزة عبداللطيف الفوزان لعمارة المساجد وهي شركة شخص واحد، وتعمل في قطاع إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية وغير سكنية، منذ عام ٢٠١٩م وحتى الآن. • مدير في شركة خدمات التوحد التعليمية الوقفية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التعليم، منذ عام ٢٠١٩م وحتى الآن. • مدير في شركة إكسير الخليج للمقاولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المقاولات العامة للمباني، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى الآن. • مدير في شركة الفوزان للاستثمار المحدودة وهي شركة شخص واحد، وتعمل في قطاع بيع الأغذية والمشروبات، منذ عام ٢٠٠٦م وحتى الآن. • مدير في شركة مسارات للاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع بيع الأغذية والمشروبات والمنسوجات والأحذية بالتجزئة، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • مدير في شركة سمو العربية التجارية المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تجارة التجزئة في الأجهزة الكهربائية، منذ عام ٢٠١١م وحتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير في شركة ازدان العربية التجارية المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع هدم وإزالة المباني من عام ٢٠١٠م وحتى ٢٠٢٠م. • مدير في شركة أسند الحلول المتقدمة للرعاية الصحية وهي شركة شخص واحد، وتعمل في قطاع التشغيل الطبي للمجمعات الطبية، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠٢٠م.

العضويات الحالية الأخرى:	• رئيس مجلس الإدارة في شركة بوان وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الصناعات الانشائية، منذ عام ٢٠١١م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة الفوزان القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الإدارة والاستثمار، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة معارض الظهران وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تنظيم وإدارة المعارض والمؤتمرات، منذ عام ٢٠١٧م وحتى الآن. • العضو المنتدب في شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى الآن. • العضو المنتدب في شركة معالي القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى الآن. • العضو المنتدب في شركة أجواد القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة، منذ عام ٢٠١٦م وحتى الآن. • العضو المنتدب في شركة المعالي القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة واستثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • العضو المنتدب في شركة زوايا القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة واستثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة شمول القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٤م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة رفاه الخليج المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الانشاءات العامة للمباني السكنية وغير سكنية، منذ عام ٢٠١٢م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة معالي الخليج للتجارة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع البيع بالتجزئة للخردوات وعدد وادوات النجارة والحدادة، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة أجدان للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٧م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة رمال الخبر العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الإنشاءات العامة للمباني السكنية والغير سكنية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة مداد القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع البيع بالجملة للآلات الصناعية، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة التوريدات والمشاريع وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع مجال إنشاء واقامة واصلاح محطات الطاقة الكهربائية والمحولات، منذ عام ٢٠١٦م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة ريادة الخليج المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تمديد انابيب النفط والغاز، منذ عام ٢٠١٠م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة أمجال للتطوير العمراني وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير سكنية، منذ عام ٢٠١٤م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة ثروة السعودية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة مدار لمواد البناء المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع البيع بالجملة للخشب بجميع أنواعه، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة شركة أموال الخليج للاستثمار التجاري وهي ذات مسؤولية محدودة، والتي تعمل في قطاع الإنشاءات العامة للمباني السكنية، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في المركز الوطني للمنشآت العائلية وهو مركز تابع لوزارة التجارة والاستثمار السعودية ويهدف لإبراز وتطوير دور المنشآت العائلية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، منذ عام ٢٠١٨م وحتى الآن.

العضويات السابقة الأخرى:	• نائب رئيس مجلس الإدارة في الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة لها والمشاركة في إدارة الشركات الأخرى، منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٨م. • رئيس مجلس ادارة في شركة المتحدة للإلكترونيات «**اكسترا**» وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع تجارة الأجهزة الكهربائية والالكترونية والمنزلية، منذ عام ٢٠٠٤م إلى ٢٠٢١م. • عضو مجلس الإدارة في الشركة العربية لصناعة الورق وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إنتاج اللفاف الورقية والكرتونية، منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس الإدارة شركة مدار للعدد والأدوات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع البيع بالجملة للعدد والأدوات اليدوية، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس الإدارة في شركة إنجاز المشاريع المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع شراء الأراضي واقامة المباني عليها، منذ عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٢٠م. • عضو مجلس الإدارة في شركة مدار لمواد الكهرباء وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع البيع بالتجزئة للأدوات الكهربائية وتمديداتها، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠١٩م. • عضو مجلس الإدارة في شركة المتحدة للمحولات الكهربائية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة، وتعمل في قطاع إنتاج اجهزة تحكم بالمحركات ومحطات كهربائية، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١٧م. • عضو مجلس الإدارة في الشركة المتحدة لتقنية المحطات والقواطع الكهربائية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة، وتعمل في قطاع انتاج اجهزة تحكم بالمحركات ومحطات كهربائية، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١٧م. • عضو مجلس الإدارة في شركة تطوير الحلول الرقمية والإلكترونية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع البيع بالتجزئة للأجهزة الإلكترونية والكهربائية المنزلية، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠١٦م. • عضو مجلس الإدارة في شركة مجمع نساج السكني للعقارات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع أنشطة خدمات صيانة المباني منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٩م. • رئيس مجلس الإدارة في الشركة المتحدة للمستلزمات المنزلية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع البيع بالجملة للأثاث المنزلي والموبيليا، منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٩م. • رئيس مجلس الإدارة في شركة أرنون للصناعات البلاستيكية وهي شركة شخص واحد، وتعمل في قطاع صناعة منتجات نصف مصنعة من اللدائن، منذ عام ٢٠٠١م وحتى عام ٢٠٢٠م .

٥-١-٣-٢ علي بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان

الاسم:	علي بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان
العمر:	٦٢ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	نائب رئيس مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٧/١٩م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة دبلوم من معهد الإدارة العامة في قسم الدراسات المالية في الدمام في عام ١٩٨٦م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير في شركة الفوزان للتنمية والتطوير وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، والتي تعمل في قطاع أنشطة خدمات صيانة المباني ، منذ عام ٢٠١٠م وحتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	لا يوجد

العضويات الحالية الأخرى:	• رئيس مجلس المديرين في شركة مدار للعدد والأدوات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، والتي تعمل في قطاع البيع بالجملة للعدد والأدوات اليدوية، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى الآن. • رئيس مجلس المديرين في شركة مدار لمواد الكهرباء المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، والتي تعمل في مجال البيع بالتجزئة للأدوات الكهربائية وتمديداتها منذ عام ٢٠٠٧م وحتى الآن. • رئيس مجلس المديرين في شركة ريادة الخليج المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، والتي تعمل في قطاع تمديد انابيب النفط والغاز، منذ عام ٢٠١٠م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة شركة مدار لمواد البناء المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، والتي تعمل في قطاع البيع بالجملة للخشب بجميع انواعه، منذ عام ٢٠٠٥م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة التوريدات والمشاريع وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، والتي تعمل في قطاع إنشاء واقامة واصلاح محطات الطاقة الكهربائية والمحولات، منذ عام ٢٠١٦م وحتى الآن. • عضو مجلس إدارة في شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان وهي شركة مساهمة مقفلة، والتي تعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة الفوزان القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، والتي تعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة واستثمار أموالها، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة معالي القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، والتي تعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة أجواد القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، والتي تعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة، منذ عام ٢٠١٦م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة المعالي القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، والتي تعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة زوايا القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، والتي تعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة واستثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-١-٣-٣ فوزان بن محمد بن أحمد الفوزان

الاسم:	فوزان بن محمد بن أحمد الفوزان
العمر:	٥٠ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٧/١٩م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في العلوم الإدارية تخصص محاسبة من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ١٩٩٣م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• الرئيس التنفيذي في شركة بوان وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء، منذ عام ٢٠١٠م وحتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	لا يوجد

العضويات الحالية الأخرى:	• رئيس مجلس الإدارة في الشركة المتحدة للخدمات المالية وهي شركة ذات شخص واحد مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع التمويل الاستهلاكي، منذ عام ٢٠١٨م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة بلوم للاستثمار وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تقديم المشورة وحفظ الأوراق المالية، منذ عام ٢٠١٨م حتى الآن. • العضو المنتدب في شركة بوان وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء، منذ عام ٢٠١٠م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة المدى القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء وشراء الأراضي، منذ عام ٢٠٠٤م حتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة أمجال للتطوير العقاري وهي شركة شخص واحد، وتعمل في قطاع شراء الأراضي والعقارات بقصد تعميرها وتطويرها واستثمارها بالبيع والإيجار وصيانة العقارات، منذ عام ٢٠١١م حتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة الفوزان القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها، منذ عام ٢٠٠٨م حتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء وشراء الأراضي، منذ عام ٢٠٠٩م حتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في الشركة المتحدة للإلكترونيات وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع تجارة التجزئة للأجهزة الإلكترونية والمنزلية والاتصالات والحلول والخدمات المرتبطة بهم، منذ عام ٢٠٠٤م حتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة اليمامة للصناعات الحديدية المحدودة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة في حديد التسليح والمنتجات الحديدية بجميع أنواعه منذ عام ٢٠٠٢م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة مدار لمواد البناء وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة في مواد البناء (صحية – كهربائية – إنشائية) منذ عام ٢٠٠٤م وحتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-١-٣-٤ عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال

الاسم:	عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال
العمر:	٤٩ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس ادارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٧/١٩م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ١٩٩٦م. • حاصل على شهادة ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة كلية البحرين في البحرين في عام ٢٠١٦م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• الرئيس التنفيذي لشركة معارض الظهران الدولية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تنظيم المعارض والمؤتمرات، منذ عام ٢٠١٧م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والخدمات المشتركة، في شركة الغاز والتصنيع الأهلية وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع نقل وتعبئة وتسويق الغاز، منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٧م. • مساعد الأمين العام لقطاع المشتركين وتطوير الأعمال في غرفة الشرقية، وهي هيئة غير ربحية، وتعمل في قطاع تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٧م. • مساعد الأمين العام لخدمات المشتركين في غرفة الشرقية وهي هيئة غير ربحية، وتعمل في قطاع تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠١٢م حتى عام ٢٠١٤م. • مساعد الأمين العام للخدمات الإدارية في غرفة الشرقية، وهي هيئة غير ربحية، وتعمل في قطاع تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠٠٩م حتى عام ٢٠١٢م. • رئيس قسم المالية والميزانية والتقارير في الشركة المتقدمة للبتروكيماويات، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع صناعة البتروكيماويات، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠٠٩م. • رئيس قسم الأصول الثابتة في الشركة المتقدمة للبتروكيماويات وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع صناعة البتروكيماويات، منذ عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠٠٩م. • محاسب أول في الشركة السعودية للكهرباء وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع توليد ونقل وتوزيع الطاقة الكهربائية، منذ عام ١٩٩٦م حتى عام ٢٠٠٧م. • محاسب في جامعة الملك سعود وهي جامعة حكومية، وتعمل في قطاع التعليم، منذ عام ١٩٩٦م حتى ١٩٩٦م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو مجلس الإدارة في شركة مجمع نساج السكني للعقارات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع خدمات صيانة المباني، منذ عام ٢٠١٩م وحتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	• عضو مجلس الإدارة وعضو لجنة المراجعة في شركة نبع الصحة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة المستشفيات، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠٢١م

٥-١-٣-٥ فهد بن عبد الرحمن بن محمد المعجل

الاسم:	فهد بن عبد الرحمن بن محمد المعجل
العمر:	٥٣ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٧/١٩م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة الصناعية من جامعة الملك فهد البترول والمعادن في الظهران في عام ١٩٩١م. • حاصل على شهادة في التحليل المالي وادارة المخاطر من البنك المركزي السعودي – المعهد المصرفي في الرياض في عام ١٩٩٤م. • حاصل على شهادة المصرفية الإسلامية في علوم مصرفية إسلامية من معهد البحرين للدراسات المصرفية والمالية في البحرين في عام ١٩٩٧م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير عمليات في الشركة الوطنية لتصنيع وسبك المعادن معدنية وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع انتاج الحديد المشغول، منذ عام ١٩٩١م حتى ١٩٩٣م. • مسؤول ائتمان وادارة المخاطر في البنك العربي الوطني وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ١٩٩٣م حتى ١٩٩٥م. • نائب الرئيس التنفيذي في مصرف البحرين الشامل وهي شركة مساهمة مدرجة في السوق البحريني للأوراق المالي، وتعمل في القطاع المصرفي، منذ عام ١٩٩٥م حتى ٢٠٠٦م. • مدير عام في الشركة الخليجية للتعمير العقاري وهي شركة مقفلة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٦م حتى ٢٠٠٨م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو مجلس ادارة شركة ثروة السعودية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٧م حتى الآن. • عضو مجلس إدارة شركة أملاك الوطنية للاستثمار وهي شركة مساهمه مقفلة، وتعمل في القطاع الاستثماري، منذ عام ٢٠١٢م حتى الآن. • عضو مجلس إدارة شركة بلوم للاستثمار وهي شركة مساهمه مقفلة، وتعمل في القطاع الاستثماري، منذ عام ٢٠١٥م حتى الآن. • عضو مجلس إدارة شركة الخماسية للأعلاف والانتاج الحيواني وهي شركة مساهمه مقفلة، وتعمل في قطاع الأعلاف والإنتاج الحيواني، منذ عام ٢٠١٨م حتى الآن. • عضو مجلس ادارة شركة الوديان العقارية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٨م حتى الآن. • عضو اللجنة التنفيذية في الشركة العقارية السعودية وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٩م حتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	• عضو مجلس ادارة شركة الاتحاد التجاري للتأمين وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع التأمين منذ عام ٢٠١١م حتى ٢٠١٤م.

٥-١-٣-٦ عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان

الاسم:	عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان
العمر:	٣٧ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٧/١٩م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة درجة بكالوريوس في الهندسة معمارية من جامعة الملك فيصل بالدمام في عام ٢٠٠٦م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• الرئيس التنفيذي في شركة رتال للتطوير العمراني وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع التطوير عمراني، منذ عام ٢٠١٢م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير المشاريع في شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات التابعة، منذ عام ٢٠١١م حتى عام ٢٠١٢م.

العضويات الحالية الأخرى:	• رئيس مجلس المديرين في شركة تدبير المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التنظيف العام للمباني، منذ عام ٢٠١٤م حتى الآن. • رئيس مجلس المديرين في شركة المتحدة وسم للتقييم وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التقييم العقاري، منذ عام ٢٠٢١ حتى الآن. • رئيس مجلس المديرين في شركة تدبير العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠٢١ حتى الآن. • رئيس مجلس المديرين في شركة نساج للتطوير العمراني وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع إدارة المشاريع منذ عام ٢٠١٤م حتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة تعمير والإنشاء المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المقاولات، منذ عام ٢٠١٤م حتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة مجمع نساج السكني للعقارات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع خدمات صيانة المباني، منذ عام ٢٠١٤م حتى الآن. • عضو في مبادرات الفوزان لخدمة المجتمع و هي جهة خيرية، وتعمل في قطاع خدمة المجتمع، منذ عام ٢٠١٤م حتى الآن. • عضو في لجنة الإسكان التنموي في أمارة المنطقة الشرقية، وتعمل في قطاع تطوير قطاع الأعمال ، منذ عام ٢٠١٨م حتى الآن. • عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة وعضو اللجنة التنفيذية في شركة وسط جدة الجديد وهي شركة تابعة لصندوق الاستثمارات العامة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري منذ عام ٢٠٢٠م حتى الآن. • عضو مجلس إدارة الجمعية الخيرية السعودية لتنشيط التبرع بالأعضاء (إيثار) و هي جهة خيرية، منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة رمال الخبر العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الإنشاءات العامة للمباني السكنية والغير سكنية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة علو للاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدوة تعمل في قطاع الاستثمار منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة وبرة للاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدوة تعمل في قطاع الاستثمار منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • رئيس مجلس مديرين في شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في مجال الاستشارات الهندسية، منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • رئبيس مجلس المديرين في مكتب أراك للاستشارات الهندسية وهو مكتب مهني يعمل في مجال الاستشارات الهندسية، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	• رئيس المجلس التنفيذي لشباب أعمال المنطقة الشرقية وهي جهة حكومية، وتعمل في قطاع تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠٢٠م. • نائب رئيس المجلس في لجنة الاسكان والتطوير العمراني في غرفة الشرقية وهي هيئة غير ربحية، تعمل في قطاع تطوير قطاع الأعمال منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠١٧م.

٥-١-٣-٧ ماجد بن عائض بن عجل النفيعي

الاسم:	ماجد بن عائض بن عجل النفيعي
العمر:	٤٥ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس ادارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/١١/٢٢م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة من جامعة أم القرى في مكة المكرمة في عام ١٩٩٨م.

المناصب التنفيذية الحالية:	• الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في شركة سيرا القابضة وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع السفر والسياحة، منذ عام ٢٠١٤ حتى الآن. • مدير شركة عطلات سيرا وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع السفر والحجوزات، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • مدير شركة سيرا للضيافة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الضيافة والاستثمار العقاري، منذ ٢٠٢٠م حتى الآن. • مدير شركة سيرا الفندقية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الفنادق، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • مدير شركة مثمرة للتطوير ولاستثمار العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستثمارات العقارية، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • مدير شركة اكتشف السعودية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تنظيم الرحلات السياحية، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • مدير شركة واجهة الرياض وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تنظيم المعارض والمؤتمرات، منذ عام ٢٠١٩م وحتى الآن. • مدير شركة مواسم لخدمات المعتمرين وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الحج والعمرة، منذ عام ٢٠٠٥م وحتى الآن. • مدير شركة شيراتون مكة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الضيافة والفنادق، منذ عام ٢٠١٧م وحتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	لا يوجد
العضويات الحالية الأخرى:	• رئيس مجلس الإدارة في شركة مواسم للاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستثمارات السياحية، منذ عام ٢٠٠٨م حتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة لومي للتأجير وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تأجير السيارات، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة المسافر للسفر والسياحة وهي شركة ذات شخص واحد مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع السفر والسياحة، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة سيرا القابضة وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع السفر والسياحة، منذ عام ٢٠١٤م وحتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-١-٣-٨ عبد الرحمن بن عبد الله بن صالح الوابل

الاسم:	عبد الرحمن بن عبد الله بن صالح الوابل
العمر:	٥٦ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس ادارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/٠٨/٠١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس في العلوم الإدارية تخصص قانون من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ١٩٨٩م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• عضو لجنة تنفيذية في شركة معارض الظهران الدولية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تنظيم المعارض والمؤتمرات، منذ عام ٢٠١٨م حتى الآن. • عضو لجنة مراجعة في شركة معارض الظهران الدولية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تنظيم المعارض والمؤتمرات، منذ عام ٢٠٢٠م حتى الآن. • أمين عام غرفة الشرقية وهي هيئة غير ربحية، وتعمل في قطاع تطوير الأعمال منذ ٢٠١٠م وحتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مستشار قانوني في البنك الأهلي التجاري وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع البنوك والمصارف، منذ عام ١٩٨٩م وحتى ١٩٩٠م. • مدير الإدارة القانونية في غرفة الشرقية وهي هيئة غير ربحية، وتعمل في قطاع تطوير الأعمال، منذ عام ١٩٩٨م وحتى ٢٠٠٧م. • مساعد الأمين العام لخدمات المشتركين في غرفة الشرقية وهي هيئة غير ربحية، وتعمل في قطاع تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى ٢٠١٠م. • مستشار قانوني في غرفة الشرقية وهي هيئة غير ربحية، تعمل في قطاع تطوير الأعمال، منذ عام ١٩٩٠م وحتى ٢٠١٠م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو مجلس إدارة في شركة معارض الظهران الدولية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تنظيم المعارض والمؤتمرات، منذ عام ٢٠١٤ حتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-١-٣-٩ هاني بن عثمان بن سعيد باعثمان

الاسم:	هاني بن عثمان بن سعيد باعثمان
العمر:	٥٣ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس ادارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/٠٨/٠١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة ريدينج في بيركشاير في عام ١٩٩٥م. • حاصل على شهادة ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة لندن (مدرسة أمبريال كوليدج للإدارة) في لندن في عام ٢٠٠١م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
المناصب التنفيذية السابقة:	• العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة سدرة المالية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الأصول، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى ٢٠١١م • الرئيس التنفيذي لشركة أعيان العربية القابضة وهي شركة قابضة، وتعمل في قطاع الخدمات المالية، منذ عام ٢٠٠٦م وحتى ٢٠٠٨م. • مدير استثمارات خاصة في شركة سدكو القابضة وهي شركة قابضة، وتعمل في قطاع تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠٠٤م وحتى ٢٠٠٦م. • مسؤول استثمارات في المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص وهي مؤسسة مالية تنموية تابعة لمجموعة البنك الإسلامي للتنمية، وتعمل في قطاع إدارة المحافظ وتعبئة رأس المال في الأسواق المالية الدولية وتقديم الخدمات الاستشارية، منذ عام ٢٠٠٢م وحتى ٢٠٠٤م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو مجلس الإدارة في شركة الخزامى للإدارة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الضيافة، منذ عام ٢٠١٠م وحتى الآن. • نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التنفيذية في شركة آب تاون جدة وهي شركة تابعة لصندوق الاستثمارات العامة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة المرجان الدولية القابضة (دبي) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في القطاع الاستثماري، منذ عام ٢٠١١م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة آينوكس المالية (جنيف) وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الأصول، منذ عام ٢٠١٤م وحتى الآن. • رئيس مجلس الإدارة في شركة سدرة المالية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الأصول، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-١-٣-١٠ حسام بن محمد بن علوي الكاف

الاسم:	حسام بن محمد علوي الكاف
العمر:	٣٩ سنة
الجنسية:	يمني
المنصب الحالي:	أمين سر مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٩/٠٦م
المؤهل العلمي:	• بكالوريوس تسويق وإدارة إنتاج من جامعة العلوم والتكنلوجيا في اليمن في عام ٢٠١٠م. • شهادة محترف التزام معتمدة من معهد الامتثال الدولي ومكافحة غسل الأموال (المملكة المتحدة)، في عام ٢٠١٨م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• أمين سر مجلس الإدارة بشركة رتال للتطوير العمراني وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع التطوير العمراني، منذ ٢٠٢٠م وحتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• سكرتير مجلس المديرين بشركة بيتك العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ ٢٠٠٩م وحتى ٢٠٢٠م. • سكرتير تنفيذي في مؤسسة العين الاحترافية وهي مؤسسة فردية، وتعمل في قطاع الخدمات التجارية، منذ ٢٠٠٣م حتى ٢٠٠٩م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٢ لجان الشركة

يجب أن يكون لدى الشركة عدد مناسب من اللجان حسب حاجة الشركة وظروفها لكي يتمكن مجلس الإدارة من تأدية مهامه بشكل فعال. ويتم تشكيل لجان الشركة وفقاً لإجراءات عامة تضعها الجمعية العامة ومجلس الإدارة تتضمن تحديد مهمة اللجنة ومدة عملها والصلاحيات الممنوحة لها وكيفية الرقابة عليها. وعلى اللجنة أن تبلغ الجمعية العامة أو مجلس الإدارة، (حسب الحال)، بما تقوم به أو تتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات بشفافية مطلقة، وعلى الجمعية العامة أو مجلس الإدارة أن تتابع عمل اللجان بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها.

فيما يلي ملخص عن هيكل ومسؤوليات والأعضاء الحاليين لكل من لجان الشركة:

٥-٢-١ لجنة الترشيحات والمكافآت

تتمثل المهمة الأساسية للجنة الترشيحات والمكافآت في تحديد أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين الأكفاء والتأكيد على أن سياسة الترشيحات بالشركة ينتج عنها التعيينات الصحيحة وتؤدي إلى الأهداف المرجوة والاحتفاظ بأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين المميزين. ويشمل نطاق عمل اللجنة القيام بكل الأعمال التي تمكنها من تحقيق مهامها، ومنها:

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيدا لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المراد تحقيقها.
- التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقا للسياسة المعتمدة.
- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه والإدارة التنفيذية.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.
- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة.
- المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة التنفيذية.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات في شأن التغيرات التي يمكن إجراؤها.
- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- الإشراف العام على نظام حوكمة الشركة فيما يخص أعضاء المجلس ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة، وعلى اللجنة في سبيل ذلك القيام بما يلي:
  - التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.
  - مراجعة القواعد وتحديثها وفقاً للمتطلبات النظامية وأفضل الممارسات.
  - مراجعة وتطوير قواعد السلوك المهني التي تمثل قيم الشركة، وغيرها من السياسات والإجراءات الداخلية بما يلبي متطلبات الشركة ويتفق مع أفضل الممارسات.
  - إطلاع أعضاء اللجنة بشكل مستمر على التطورات في مجال حوكمة الشركات فيما يخص أعضاء المجلس وأفضل الممارسات.

وتتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة (٣) أعضاء على الأقل وبحد أقصى خمسة (٥) أعضاء يتم تعيينهم من قبل مجلس إدارة الشركة لمدة مماثلة لمدة عضوية مجلس الإدارة.

مع مراعاة الشروط الواجب توافرها في أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت، يعين مجلس الإدارة أعضاء اللجنة وذلك لمدة ثلاث سنوات. وعلى مجلس الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتمكين اللجنة من القيام بالمهام المناطة بها بما في ذلك إطلاع اللجنة، وبدون أي قيود، على كافة البيانات والمعلومات والتقارير والسجلات والمراسلات أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها.

وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٢١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٩م).

الجدول (٥-٣): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

	الاسم	المنصب
١	هاني بن عثمان بن سعيد باعثمان	رئيس اللجنة غير تنفيذي - مستقل
٢	فهد بن عبد الرحمن بن محمد المعجل	عضو غير تنفيذي - غير مستقل
٣	محمد بن عبد العزيز إبراهيم العقيل	عضو غير تنفيذي - غير مستقل - من خارج المجلس
٤	عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال	عضو غير تنفيذي - غير مستقل

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

٥-٢-١-١ هاني عثمان بن سعيد باعثمان

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣-٩ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات هاني عثمان بن سعيد باعثمان ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة

٥-٢-١-٢ فهد بن عبد الرحمن بن محمد المعجل

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣-٥ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات فهد بن عبد الرحمن بن محمد المعجل ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٢-١-٣ محمد بن عبد العزيز إبراهيم العقيل

الاسم:	محمد بن عبد العزيز إبراهيم العقيل
العمر:	٥٤ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو اللجنة التنفيذية وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة رتال للتطوير العمراني
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/١١/٢٨م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس في الهندسة الصناعية وأبحاث العمليات من جامعة البترول والمعادن في الدمام عام ١٩٩٢م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
المناصب التنفيذية السابقة:	• الرئيس التنفيذي للعمليات في شركة الفوزان القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الإدارة والاستثمار، منذ عام ٢٠٠٤م حتى ٢٠٢٠م. • مستشار ائتماني في صندوق التنمية الصناعية السعودي وهو صندوق حكومي تابع لمجلس الوزراء يهدف إلى تطوير وتنفيذ وتحقيق سياسات وبرامج التنمية الصناعية منذ عام ١٩٩٣م حتى ٢٠٠٤م.
العضويات الحالية الأخرى:	• رئيس مجلس إدارة في الشركة الأولى لتطوير العقارات وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاع التطوير العقاري منذ عام ٢٠١٩م حتى الآن. • عضو اللجنة التنفيذية في شركة رتال للتطوير العمراني وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في قطاع التطوير العمراني منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن. • عضو مجلس إدارة وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة دار التمليك وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في قطاع التمويل العقاري منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن. • عضو مجلس إدارة في جمعية ارتقاء وهي جمعية خيرية، منذ عام ٢٠١٤م حتى الآن. • عضو مجلس إدارة شركة مداد القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع خدمات الطاقة لقطاعات النفط والغاز والتعدين والمياه، منذ عام ٢٠٠٩م حتى الآن.

العضويات السابقة الأخرى:	• عضو مجلس إدارة وعضو لجنة المراجعة في شركة الفارابي للبتروكيماويات وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع انتاج المواد البتروكيماوية منذ عام ٢٠١٠م حتى ٢٠١٧م. • عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة في شركة اسمنت البادية وهي شركة مساهمة عامة في الجمهورية العربية السورية، وتعمل في قطاع إنتاج السمنت منذ عام ٢٠١٠م حتى ٢٠١٨م. • عضو مجلس إدارة في شركة أموال الدولية للاستثمارات وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاستثمار، منذ عام ٢٠١١م حتى ٢٠١٦م. • عضو مجلس إدارة في شركة أرنون للصناعات البلاستيكية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المنتجات البلاستيكية منذ عام ٢٠٠٩م حتى ٢٠١٩م. • عضو مجلس إدارة في شركة مصنع الكابلات المتحدة وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع صناعة الكابلات والأسلاك الكهربائية ذات الضغط المنخفض منذ عام ٢٠١٢م حتى ٢٠١٧م. • عضو مجلس إدارة في شركة بوان للصناعات الخشبية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع السلع الرأسمالية منذ عام ٢٠١٢م حتى ٢٠١٦م. • عضو مجلس إدارة في شركة اتحاد الخليج للتأمين وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع التأمين، منذ عام ٢٠١٦م حتى ٢٠٢٠م.

٥-٢-١-٤ عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣-٤ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٢-٢ لجنة المراجعة

تتمثل المهمة الأساسية للجنة المراجعة في التحقق من كفاية نظام الرقابة الداخلية وتنفيذه بفاعلية، وتقديم أي توصيات لمجلس الإدارة من شأنها تفعيل النظام وتطويره بما يحقق أغراض الشركة ويحمي مصالح المساهمين والمستثمرين بكفاءة عالية وتكلفة معقولة. وتكون اللجنة مسؤولة أيضا عن مراجعة سياسات إدارة المخاطر والتقرير السنوي للمخاطر وخطط الحد من تأثير تلك المخاطر قبل العرض على مجلس الإدارة، كما تكون اللجنة مسؤولة عن تأكيد الالتزام بقواعد وممارسات حوكمة الشركة الصادرة عن هيئة السوق المالية ودليل وسياسة الحوكمة الخاص بالشركة. ويشمل نطاق عمل اللجنة القيام بكل الأعمال التي تمكنها من تحقيق مهامها، ومنها:

- مراقبة أعمال الشركة والتحقق من السياسات والإجراءات التي تضمن سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها.
- وضع معايير لأداء الإدارة المالية بما يتفق مع أهداف واستراتيجية الشركة الاستثمارية.
- استعراض وتقييم مؤشرات الأداء للإدارة المالية.
- التأكد من أن كافة الإدارات بالشركة تعمل وفقاً للسياسات المعتمدة من قبل المجلس.
- مراجعة السياسات والإجراءات التي وضعتها الإدارة.
- مراجعة سياسة المسؤولية الاجتماعية والخطة الإعلامية ورفع ما تراه اللجنة من توصيات إلى المجلس.
- مراجعة برامج مبادرات العمل الاجتماعي ورفع ما تراه اللجنة من توصيات إلى المجلس.
- مراجعة ما يرفع لها من الرئيس التنفيذي في مجال اختصاصها والرفع بالتوصيات للمجلس.
- دراسة الموضوعات التي تحيلها الجمعية العامة أو يحيلها المجلس للجنة أو التي فوضت بها اللجنة.
- ما يفوضه لها المجلس من اختصاصات أخرى.
- تقدم اللجنة تقاريرها وتوصياتها الشفوية أو الكتابية إلى المجلس بصورة دورية.
- فيما يخص التقارير المالية:

– دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها، لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها وإبداء الرأي الفني – بناء على طلب المجلس – فيما إذا كان تقرير المجلس والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة، وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها، ودراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية والبحث بدقة في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات والتحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية، ودراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.

- فيما يخص المراجعة الداخلية:

- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة، ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملحوظات الواردة فيها، والرقابة والإشراف على أداء وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير إدارة المراجعة الداخلية واقتراح مكافآته، والتأكد من استقلالية المراجعة الداخلية وتمكينها من أداء عملها بفعالية.

- فيما يخص مراجع الحسابات:

- التوصية للمجلس بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم، والتحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فاعلية أعمال المراجعة مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة، ومراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء مرئياتها حيال ذلك، والإجابة عن استفسارات مراجع حسابات الشركة، ودراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما أتخذ بشأنها

- فيما يخص ضمان الالتزام:

- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها، والتحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة، ومراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى المجلس ورفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى المجلس وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها، والتأكد من فعالية الضوابط والأنظمة الرقابية لنظام معلومات الشركة، والتأكد من فعالية وكفاية نظم المعلومات الإدارية للشركة وغيرها من نظم تقنية المعلومات، والتأكد من التزام الشركة بتوفير الإطار العام المناسب والسياسات المناسبة لإدارة المخاطر بالشركة وموائمة أنشطة إدارة المخاطر مع الأهداف والسياسات العامة للشركة، ومراجعة وتقييم مخاطر الأنشطة الرئيسية على أساس دوري، ومراجعة أي مطالبات قانونية لصالح أو على الشركة وإمكانيات تحصيلها.

وتتكون لجنة المراجعة من ثلاثة (٣) أعضاء إلى خمسة (٥) أعضاء من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين سواء من المساهمين أو غير المساهمين على أن يكون من بينهم عضو مستقل على الأقل وأن يكون من بينهم مختص بالشئون المالية والمحاسبية وتصدر الجمعية قرار بتعيينهم، ويحدد في القرار رئيس اللجنة ومهامها ومكافآت الأعضاء. تكون مدة العضوية في اللجنة مماثلة لمدة عضوية مجلس الإدارة. وعلى مجلس الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتمكين اللجنة من القيام بالمهام المناطة بها بما في ذلك إطلاع اللجنة، وبدون أي قيود، على كافة البيانات والمعلومات والتقارير والسجلات والمراسلات أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها.

وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في لجنة المراجعة في الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م).

الجدول (٥-٤): أعضاء لجنة المراجعة

الرقم	الاسم	المنصب
١	عبد الرحمن بن عبد الله بن صالح الوابل	رئيس اللجنة غير تنفيذي - مستقل
٢	عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال	عضو غير تنفيذي - غير مستقل
٣	د. جاسم بن شاهين بن حمد الرميحي	عضو غير تنفيذي - مستقل - من خارج المجلس
٤	محمد بن عرفان خوخار عبدالغفور	عضو غير تنفيذي - غير مستقل - من خارج المجلس

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة المراجعة:

٥-٢-٢-١ عبد الرحمن بن عبد الله بن صالح الوابل

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣-٨ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبد الرحمن بن عبد الله بن صالح الوابل ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٢-٢-٢ عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال

يرجى مراجعة القسم ٥-٢-٢-٢ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٢-٢-٣ د. جاسم بن شاهين بن حمد الرميحي

الاسم:	د. جاسم بن شاهين بن حمد الرميحي
العمر:	٦٣ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو لجنة المراجعة
تاريخ التعيين:	٠١/٠٨/ ٢٠٢١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على بكالوريوس علوم في المحاسبة من جامعة الملك سعود في الرياض عام ١٩٨٤م. • حاصل على ماجستير المحاسبة من جامعية ميسوري في كانساس سيتي، الولايات المتحدة الأمريكية، عام ١٩٨٩م. • حاصل على دكتوراه في المحاسبة من جامعة دندي في المملكة المتحدة عام ١٩٩٧م. • حاصل على شهادة مدرب معتمد لإدارة المشاريع من الرابطة الدولية لمديري المشاريع في لندن عام ٢٠١٧م. • حاصل على شهادة مدرب تخطيط استراتيجي معتمد من مركز التخطيط الاستراتيجي المبسط في الولايات المتحدة الأمريكية عام ٢٠١٧م. • حاصل على شهادة في أساسيات إدارة المخاطر من معهد إدارة المخاطر في لندن عام ٢٠١٨م. • حاصل على شهادة في نظرة عامة على أساسيات إدارة مخاطر المؤسسة من جامعة ولاية نورث كارولينا في الولايات المتحدة الأمريكية عام ٢٠١٨م. • حاصل على شهادة في حوكمة الشركات المعتمد (CCGO) من كلية لندن للأعمال والتمويل في المملكة المتحدة عام ٢٠١٨م. • حاصل على شهادة في برنامج مجلس الإدارة المعتمد من المؤسسة المالية الدولية، مجموعة البنك الدولي، من – IFC International financial corporation في عام ٢٠١٨م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مستشار مالي وإداري يعمل لحسابه الخاص منذ عام ٢٠١٦م حتى الان.
المناصب التنفيذية السابقة:	• المدير الإقليمي في فرع الجامعة العربية المفتوحة، وهي جامعة، وتعمل في قطاع التعليم، منذ عام ٢٠١٦م حتى ٢٠١٧م. • الرئيس التنفيذي في شركة رازن للمعرفة، وهي شركة قابضة، وتعمل في قطاع إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات منذ عام ٢٠١٤م حتى ٢٠١٦م. • رئيس التطوير التنظيمي والشؤون الإدارية في شركة رزان، وهي شركة قابضة، وتعمل في قطاع إدارة وتنظيم المعارض والمؤتمرات منذ عام ٢٠١١م حتى ٢٠١٣م. • الرئيس التنفيذي في شركة اتحاد المقاولات السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع المقاولات منذ عام ٢٠٠٨م حتى ٢٠٠٩م. • رئيس الشؤون المالية والإدارية في شركة فيصل القحطاني وأولاده للتجارة والمقاولات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع المقاولات منذ عام ٢٠٠٥م حتى ٢٠٠٧م. • رئيس قسم المحاسبة ونظم المعلومات الإدارية في جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، وهي جامعة، وتعمل في قطاع التعليم، منذ عام ٢٠٠١م حتى ٢٠٠٥م.
العضويات الحالية الأخرى:	• رئيس لجنة المراجعة في مدينة المعرفة الاقتصادية وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع إدارة وتطوير العقارات منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • عضو مجلس إدارة في صندوق مشاركة ريت وهو صندوق مساهمة مقفلة ويعمل في قطاع التمويل منذ عام ٢٠١٧م. • عضو مستقل في صندوق مشاركة للطروحات الأولية وهو صندوق مساهمة مقفلة ويعمل في قطاع الاستثمار منذ عام ٢٠١٨م وحتى الآن. • عضو لجنة المراجعة في شركة أسمنت الشرقية وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع المواد الأساسية السمنت منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • عضو لجنة المراجعة في شركة اللجين القابضة وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع المواد الأساسية منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • عضو لجنة المراجعة في الشركة المتحدة للإلكترونيات وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع تجزئة السلع الكمالية منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • عضو لجنة المراجعة في شركة الراجحي إخوان وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع الاستثمار منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • عضو لجنة المراجعة في التجمع الصحي في الأحساء وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع الصحي منذ عام ٢٠٢٠م وحتة الآن. • عضو لجنة المراجعة في شركة بندة وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع تجارة التجزئة منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • عضو لجنة المراجعة في شركة الشرقية للتنمية وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع إنتاج الأغذية (السلع الاستهلاكية الأساسية) منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن. • عضو لجنة المراجعة في شركة جروب فايف السعودية للأنابيب وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع صناعة الأنابيب منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة في شركة مجموعة بن يماني الاستثمارية وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع تجارة مواد البناء من عام ٢٠٢١م وحتى الآن. • رئيس لجنة المراجعة في شركة راية للتمويل وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع التمويل منذ عام ٢٠٢١م وحتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٢-٢-٤ محمد بن عرفان خوخار عبدالغفور

الاسم:	محمد بن عرفان خوخار عبدالغفور
العمر:	٤٤
الجنسية:	باكستاني
المنصب الحالي:	عضو لجنة المراجعة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٧/١٩م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة الماجستير في إدارة أعمال من جامعة أكسفورد في المملكة المتحدة في عام ٢٠٢٠م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير الإدارة المالية في مجموعة الفوزان القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة والاستثمار منذ عام ٢٠١٨م وحتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مسؤول مراجعة في شركة ديلويت آند توش (معرفة سابقًا باسم ديلويت)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في مجال الخدمات المهنية منذ عام ٢٠٠٠م إلى ٢٠١٠م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو لجنة المراجعة في شركة رتال للتطوير العمراني، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في مجال التطوير العقاري منذ عام ٢٠٢٠م وحتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٢-٣ اللجنة التنفيذية

تمارس اللجنة جميع الاختصاصات الموكلة إليها، وترفع تقاريرها إلى المجلس وتحافظ على قنوات اتصال مباشرة معه، ولا يحق لها تعديل أي قرار صادر من المجلس، وتكون اختصاصات اللجنة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة على النحو التالي:

- المشاركة والإشراف على وضع الخطة الاستراتيجية للشركة وتقديم المقترحات المقدمة من الإدارات المعنية برؤية ورسالة الشركة والمحاور الاستراتيجية والأهداف والمبادرات والرفع بها للمجلس للاعتماد.
- مراجعة تطبيق الاستراتيجية العامة للشركة ومدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.
- دراسة المواضيع والمشاريع الاستراتيجية والمهمة ذات الأثر المالي الكبير والرفع للمجلس للاعتماد.
- عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية للاطلاع على سير العمل وأي عوائق ومشاكل فيما يتعلق بذلك ومراجعة ومناقشة المعلومات الهامة المتعلقة بأعمال الشركة.
- وضع معايير لأداء الإدارة التنفيذية بما يتفق مع أهداف واستراتيجية الشركة الاستثمارية.
- استعراض وتقييم مؤشرات الأداء للإدارة التنفيذية.
- التأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفقا للسياسات المعتمدة من قبل المجلس.
- مراجعة السياسات والاجراءات التي وضعتها الإدارة التنفيذية.
- استعراض الانجازات الحالية مقارنة مع الأهداف المحددة.
- التوصية بتشكيل الهيكل التنظيمي للشركة والإدارة التنفيذية.
- مراجعة سياسة المسؤولية الاجتماعية والخطة الاعلامية ورفع ما تراه اللجنة من توصيات المجلس.
- مراجعة برامج مبادرات العمل الاجتماعي ورفع ما تراه اللجنة من توصيات إلى المجلس.
- مراجعة ما يرفع لها من الرئيس التنفيذي والرفع بالتوصيات للمجلس.
- دراسة الموضوعات التي يحيلها المجلس للجنة أو التي فوضت بها اللجنة.
- ما يفوضه لها المجلس من اختصاصات أخرى.
- تقدم اللجنة تقاريرها وتوصياتها الشفوية أو الكتابية إلى المجلس بصورة دورية.

تتألف اللجنة التنفيذية من ثلاثة (٣) أعضاء وبحد أقصى من خمسة (٥) أعضاء يقوم بتعينهم مجلس إدارة الشركة لمدة مماثلة لمدة عضوية مجلس الإدارة.

على مجلس الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتمكين اللجنة من القيام بالمهام المعنية بها بما في ذلك إطلاع اللجنة، وبدون أي قيود، على كافة البيانات والمعلومات والتقارير والسجلات والمراسلات أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها.

وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في اللجنة التنفيذية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١٥م).

الجدول (٥-٥): أعضاء اللجنة التنفيذية

	الاسم	المنصب
١	عبد الله بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	رئيس اللجنة غير تنفيذي - غير مستقل
٢	عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان	عضو غير تنفيذي - غير مستقل
٣	عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال	عضو غير تنفيذي - غير مستقل
٤	عبد الله بن فهد بن عبدالله الملحم	عضو غير تنفيذي - غير مستقل - من خارج المجلس
٥	محمد بن عبدالعزيز بن إبراهيم العقيل	عضو غير تنفيذي - غير مستقل - من خارج المجلس

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء اللجنة التنفيذية:

٥-٢-٣-١ عبد الله بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣-١ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبد الله عبد اللطيف الفوزان ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٢-٣-٢ عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان

يرجى مراجعة القسم ٥-٣-١-١ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبد الله فيصل البريكان ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٢-٣-٣ عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣-٤ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبد الرحمن إبراهيم الجلال ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٢-٣-٤ عبد الله بن فهد بن عبدالله الملحم

الاسم:	عبد الله بن فهد بن عبدالله الملحم
العمر:	٣٥ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/١٢/٠٣م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة البكالوريوس في العلوم التجارية من جامعة مكجيل في كندا في عام ٢٠٠٩م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير الاستثمار في شركة الفوزان القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في قطاع إدارة الشركات التابعة والاستثمار منذ عام ٢٠١٥ وحتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير تنفيذي أول في البنك السعودي الفرنسي، منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٥م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو مجلس الإدارة في شركة نايس وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الإدارة والاستثمار منذ عام ٢٠٢٠م حتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة خليفة عبد الله القصيبي للاستثمار وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الاستثمار، منذ عام ٢٠٢٠م حتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة اتحاد الخليج القابضة وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الإدارة، منذ عام ٢٠١٩م حتى الآن. • عضو مجلس الإدارة في شركة أرنون للصناعات البلاستيكية المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية، وتعمل في قطاع الصناعات البلاستيكية، منذ عام ٢٠٢٠م حتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	• عضو مجلس الإدارة في شركة رتال للتطوير العمراني، وهي شركة تعمل في قطاع التطوير العمراني منذ عام ٢٠٢٠ م حتى ٢٠٢١م.

٥-٢-٣-٥ محمد بن عبدالعزيز إبراهيم العقيل

يرجى مراجعة القسم ٥-٢-١-٣ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات محمد بن عبدالعزيز العقيل ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٣ الإدارة العليا

تتألف الإدارة العليا من أعضاء مؤهلين من السعوديين وغير السعوديين يتميزون بخبرة دولية ومحلية في قطاع العقار. وتتمثل المسؤولية الأساسية للرئيس التنفيذي في إدارة شؤون الشركة والإشراف على أدائه بما يتماشى مع أهداف وتوجيهات مجلس الإدارة والمساهمين.

يتألف فريق الإدارة العليا للشركة حاليا من سبعة عشر (١٧) أعضاء كما هو موضح بالجدول التالي:

الجدول (٥-٦): تفاصيل الإدارة العليا

الرقم	الاسم	المنصب	تاريخ التعيين في الوظيفة الحالية	الجنسية	العمر	عدد الأسهم المملوكة قبل الطرح	عدد الأسهم المملوكة بعد الطرح	نسب الملكية غير المباشرة	
								قبل الطرح	بعد الطرح
١.	عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان	الرئيس التنفيذي	٢٠١٢/٠٤/٠١م	سعودي	٣٧	٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	٥,٠٪	٣,٥٪
٢.	يوسف بن ابراهيم يوسف الحمودي	الرئيس التنفيذي للعمليات	٢٠٢١/٠٥/٠١م	سعودي	٣٩	-	-	-	-
٣.	شاغر*	الرئيس التنفيذي للتجارة	-	-	-	-	-	-	-
٤.	شاغر*	مدير التخطيط الاستراتيجي	-	-	-	-	-	-	-
٥.	وليد بن سيد بن أحمد محمد	مدير علاقات العملاء	٢٠٢١/٠١/١٧م	مصري	٣٤	-	-	-	-
٦.	عبد الله بن عبد الرحمن بن عبد الله العزاز	مدير إدارة العقارات	٢٠١٢/١١/٠٣م	سعودي	٤١	-	-	-	-
٧.	معن بن صباح بن عبد الكريم البدران	مدير إدارة المبيعات والتسويق	٢٠١٩/٠٧/١١م	سعودي	٣٨	-	-	-	-
٨.	محمد بن خالد بن إبراهيم المحمدي	مدير إدارة تطوير الأعمال	٢٠٢٠/٠٧/٢٣م	سعودي	٣٦	-	-	-	-
٩.	مصطفى بن محمد بن توفيق محمد	مدير إدارة التطوير	٢٠١٧/٠١/٠١م	مصري	٤٠	-	-	-	-
١٠.	ياسر بن صلاح الدين بن محمد إسماعيل	الرئيس التنفيذي للشئون المالية	٢٠٢١/٠٨/٢٢م	مصري	٤٥	-	-	-	-
١١.	أحمد بن نبيل بن منجي شبكة	مدير إدارة الالتزام	٢٠٢١/٠٤/٢٥م	مصري	٤٣	-	-	-	-
١٢.	شادي بن رمزات بن محمد شعيب	مدير الإدارة القانونية	٢٠٢١/١١/٠١م	لبناني	٤٣	-	-	-	-
١٣.	عبد الله بن حامد بن أحمد سلامه	مدير سلاسل الإمداد	٢٠٢١/٠٧/٠١م	أردني	٤٦	-	-	-	-
١٤.	عبد الله بن اسامه بن عبدالله الصالح	مدير إدارة التحول الرقمي	٢٠٢٠/٠٨/١٦م	عراقي	٣٨	-	-	-	-
١٥.	محمد بن حمزة بن عباس العومي	مدير إدارة الموارد البشرية	٢٠١٦/٠٥/١٥م	سعودي	٣٩	-	-	-	-
١٦.	احمد بن سامي بن إبراهيم العسكر	رئيس إدارة مكتب الرياض	٢٠٢٠/١٠/٠١م	سعودي	٣٦	-	-	-	-
١٧.	محمود بن عبدالله الشاملي شمس الدين	مدير إدارة المراجعة الداخلية	٢٠٢١/٠٨/٠١م	مصري	٣٧	-	-	-	-

المصدر: الشركة

* تقوم الشركة حالياً بالبحث عن أشخاص ذوي مؤهلات وخبرات مناسبة لشغل منصب الرئيس التنفيذي للتجارة ومدير التخطيط الاستراتيجي، ومن المتوقع تعيينهم خلال النصف الثاني من عام ٢٠٢٢م. ويقوم حالياً الرئيس التنفيذي للعمليات بمهام الرئيس التنفيذي للتجارة.

٥-٣-١ السير الذاتية لكبار التنفيذيين

نورد أدناه نظرةً عامة على الخبرات، والمؤهلات، والمناصب الحالية والسابقة لكل عضوٍ في الإدارة العليا:

٥-٣-١-١ عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان

يرجى مراجعة القسم ٥-١-٣-٦ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان ومؤهلاته ومناصبه الحالية والسابقة.

٥-٣-١-٢ يوسف بن إبراهيم بن يوسف الحمودي

الاسم:	يوسف بن ابراهيم بن يوسف الحمودي
العمر:	٣٩ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	الرئيس التنفيذي للعمليات
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/٠٥/٠١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة الماجستير في علوم وتكنولوجيا البناء من جامعة الدمام في عام ٢٠٠٩م. • حاصل على شهادة بكالوريوس تخصص هندسة معمارية من جامعة الملك فيصل في الدمام عام ٢٠٠٥م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• الرئيس التنفيذي للعمليات في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٩م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• المدير العام في شركة تعمير والإنشاء المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التشييد والبناء، منذ عام ٢٠١٩م حتى ٢٠٢١م. • نائب المدير العام في شركة رتال للتطوير العمراني وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٤م حتى ٢٠١٩م. • رئيس فريق مشروع تملك المنازل في شركة ساتورب شركة أرامكو السعودية توتال للتكرير والبتروكيماويات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع مشتقات البترول، منذ عام ٢٠١٠م حتى ٢٠١٤م. • مدير التطوير والمشاريع في شركة إعمار الظهران وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠٠٨م حتى ٢٠١٠م. • مهندس معماري في شركة الأولى للتطوير العقاري وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٠٥م حتى ٢٠٠٨م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-٣ وليد بن سيد بن أحمد محمد

الاسم:	وليد بن سيد بن أحمد محمد
العمر:	٣٤ سنة
الجنسية:	مصري
المنصب الحالي:	مدير علاقات العملاء
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/٠١/١٧م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس في الإرشاد والسياحة من جامعة حلوان في مصر عام ٢٠٠٨م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير علاقات العملاء في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير فريق علاقات العملاء في شركة داماك وهي شركة مساهمة عامة، في دولة الإمارات وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٧م حتى ٢٠٢٠م. • رئيس فريق خدمة العملاء في مجموعة الفطيم وهي شركة مساهمة عامة، في دولة الإمارات وتعمل في قطاعات متنوعة مثل عقارات، وسيارات، والتأمين، منذ عام ٢٠١٣م حتى ٢٠١٦م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-٤ مصطفى بن محمد بن توفيق محمد

الاسم:	مصطفى بن محمد بن توفيق محمد
العمر:	٤٠ سنة
الجنسية:	مصري
المنصب الحالي:	مدير إدارة التطوير
تاريخ التعيين:	٢٠١٧/٠١/٠١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس في الهندسية المعمارية من كلية الهندسة جامعة حلوان في مصر عام ٢٠٠٣م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير إدارة التطوير في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في القطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٧م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير التطوير في ماونتن فيو دي جي ام للتطوير العقاري وهي شركة مساهمة مقفلة في جمهورية مصر العربية، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٤م. • مساعد مدير قسم الرخام والجرانيت في مجموعة كابش للإنشاءات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع الإنشاءات، منذ عام ٢٠٠٥م حتى ٢٠٠٧م. • مهندس معماري في مصنع هامالايا للحجر الطبيعي وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع الصناعة، منذ عام ٢٠٠٤م حتى ٢٠٠٥م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-٥ ياسر بن صلاح الدين بن محمد اسماعيل

الاسم:	ياسر بن صلاح الدين بن محمد اسماعيل
العمر:	٤٥ سنة
الجنسية:	مصري
المنصب الحالي:	الرئيس التنفيذي للشئون المالية
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/٠٨/٢٢م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس في المحاسبة من جامعة القاهرة في جمهورية مصر العربية عام ١٩٩٩م. • حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال المالية العالمية من مدرسة باريس للأعمال في فرنسا في ٢٠١٦م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• الرئيس التنفيذي للشؤون المالية في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في القطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• رئيس القطاع المالي في شركة حسن علام العقارية القابضة وهي شركة مساهمة في جمهورية مصر العربية، وتعمل في القطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠١٠م حتى ٢٠٢١م. • المدير المالي في شركة داماك العقارية وهي شركة مساهمة في جمهورية مصر العربية، وتعمل في قطاع الاستثمار العقاري، منذ عام ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٠م. • رئيس الحسابات في مجموعة شركات اميرال لوجيستيكس وهي شركة مساهمة في جمهورية مصر العربية ، وتعمل في قطاع الشحن و النقل البحري و الجوي و البري، منذ عام ١٩٩٩م حتى عام ٢٠١٠م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-٦ محمد بن خالد بن إبراهيم المحمدي

الاسم:	محمد بن خالد بن إبراهيم المحمدي
العمر:	٣٦ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	مدير إدارة تطوير الأعمال
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٧/٢٣م

المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس من كلية العمارة والتخطيط قسم هندسة المناظر الطبيعية من جامعة الملك فيصل في عام ٢٠٠٨م. • حاصل على شهادة ماجستير من جامعة كاليفورنيا بوليتكنيك بومونا، الولايات المتحدة الأمريكية، كلية تصاميم البيئة في تخطيط المدن وسياسات التصميم في عام ٢٠١٦ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير تطوير إدارة الأعمال في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٠م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مؤسس ومستشار شركة رن ان سبورت وهي مؤسسة فردية معتمدة للعلامات التجارية الرياضية العالمية، وتعمل في قطاع التجزئة، منذ عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠٢٠م. • مهندس المناظر الطبيعية في بلدية مدينة ايرفاين في الولايات المتحدة الأمريكية، وتعمل في قطاع إدارة الشواطئ والمنتزهات، منذ عام ٢٠١٤م حتى ٢٠١٥م. • محاضر في جامعة الأمام عبد الرحمن بن فيصل في كلية العمارة والتخطيط في قسم هندسة المناظر الطبيعية، وهي جامعة حكومية، وتعمل في قطاع التعليم، منذ عام ٢٠٠٩م حتى ٢٠٢٠م.
العضويات الحالية الأخرى:	عضو مجلس التنفيذي لشباب الأعمال في غرفة الشرقية.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-٧ محمد بن حمزة بن عباس العومي

الاسم:	محمد بن حمزة بن عباس العومي
العمر:	٣٩ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	مدير إدارة الموارد البشرية
تاريخ التعيين:	٢٠١٦/٠٥/١٥م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس إدارة نظم معلومات من جامعة الملك فيصل عام ٢٠٠٧م. • حاصل على شهادة ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ولاية كليفلاند عام ٢٠١١م. • حاصل على شهادة Assocc.CIPD خلال عام ٢٠٢٠م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير إدارة الموارد البشرية في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في القطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٦م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير شؤون الموظفين في شركة الفوزان القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمارات، منذ عام ٢٠١١م حتى ٢٠١٦م. • مساعد الموارد البشرية في جامعة الأمير محمد بن مساعد، وتعمل في قطاع التعليم، منذ عام ٢٠٠٧م حتى ٢٠٠٨م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-٨ عبد الله بن اسامه بن عبدالله الصالح

الاسم:	عبد الله بن اسامه بن عبدالله الصالح
العمر:	٣٨ سنة
الجنسية:	عراقي
المنصب الحالي:	مدير إدارة التحول الرقمي
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/٠٨/١٦م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس هندسة نظم المعلومات من جامعة البصرة في العراق عام ٢٠٠٥م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير إدارة التحول الرقمي في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٠م حتى الآن.

المناصب التنفيذية السابقة:	• رئيس مكتب المعلومات في شركة سراكو وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الصيانة والتشغيل، منذ عام ٢٠٠٩م حتى ٢٠٢٠م. • مدير تكنلوجيا المعلومات في شركة المهيدب للمقاولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التشييد والبناء، منذ عام ٢٠٠٧م حتى ٢٠٠٩م. • مهندس شبكات في شركة اساس لحلول نظم المعلومات وهي مؤسسة فردية، وتعمل في قطاع نظم المعلومات، منذ عام ٢٠٠٢م حتى ٢٠٠٧م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-٩ عبد الله بن حامد بن أحمد سلامة

الاسم:	عبد الله بن حامد بن أحمد سلامة
العمر:	٤٦ سنة
الجنسية:	أردني
المنصب الحالي:	مدير سلاسل الإمداد
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/٠٧/٠١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الإسراء الأهلية في الاردن عام ١٩٩٩م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير سلاسل الإمداد في شركة تعمير والإنشاء المحدودة ٢٠٢٠م حتى الآن. • مدير سلاسل الإمداد في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير المشتريات في شركة فواز الحكير العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٦م حتى ٢٠٢٠م. • مدير مشتريات المشاريع في شركة دريك اند سكل السعودية للإنشاءات وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع التشييد والبناء، منذ عام ٢٠١١م حتى ٢٠١٦م. • مهندس مواد في شركة سعودي اوجيه المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التشييد والبناء، منذ عام ٢٠٠٧م حتى ٢٠١١م. • مهندس معماري في شركة اللطيفية للتجارة والمقاولات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التشييد والبناء، منذ عام ٢٠٠٤م حتى ٢٠٠٧م. • مهندس مشتريات في مؤسسة ديار نجد للتراث والاثار وهي مؤسسة، وتعمل في قطاع التشييد والبناء، منذ عام ٢٠٠٠م حتى ٢٠٠٤م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-١٠ عبد الله بن عبد الرحمن بن عبدالله العزاز

الاسم:	عبد الله بن عبد الرحمن بن عبدالله العزاز
العمر:	٤١ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	مدير إدارة العقارات
تاريخ التعيين:	٢٠١٢/١١/٠٣م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة معهد الثانوية تجاري في الإدارة والسكرتارية في الخبر عام ٢٠٠٠م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير إدارة العقارات في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٢م حتى الآن.

المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير المبيعات ونائب الرئيس التنفيذي في شركة بيوت الرواد العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٠م حتى ٢٠١٢م. • مدير عام مكلف في شركة الكفاح القابضة للمطورين وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠٠٩م حتى ٢٠٠٩م. • مستشار تخطيط مالي شخصي بإدارة الاستثمار في بنك الرياض وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك، منذ عام ٢٠٠٤م حتى ٢٠٠٧م. • سكرتير في خدمة العملاء في جامعة الملك فهد للبترول والمعادن وهي تعمل في القطاع الحكومي وتابعة لوزارة التعليم، منذ عام ١٩٩٧م حتى عام ٢٠٠٤م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-١١ معن بن صباح بن عبدالكريم البدران

الاسم:	معن بن صباح بن عبدالكريم البدران
العمر:	٣٨ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	مدير إدارة المبيعات والتسويق
تاريخ التعيين:	٢٠١٩/٠٧/١١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس في إدارة الاعمال من جامعة الملك فيصل في الخبر عام ٢٠١٣م. • حاصل على دبلوم شبكات وأنظمة الحاسوب من الخليج للتدريب والتعليم في عام ٢٠٠٤م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير إدارة المبيعات والتسويق في شركة رتال للتطوير العمراني، تعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٩م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير الحساب الرئيسي في شركة الاتصالات السعودية وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات، منذ عام ٢٠١٣م حتى ٢٠١٩م. • مدير مبيعات التوزيع الإقليمي في شركة زين للاتصالات وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاتصالات، منذ عام ٢٠٠٨م حتى ٢٠١٢م. • ممثل خدمة عملاء في شركة البنك السعودي الفرنسي وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع البنوك، منذ عام ٢٠٠٨م حتى ٢٠٠٨م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-١٢ أحمد بن نبيل بن منجي شبكة

الاسم:	أحمد بن نبيل بن منجي شبكة
العمر:	٤٣ سنة
الجنسية:	مصري
المنصب الحالي:	مدير إدارة الالتزام
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/٠٤/٢٥م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس المحاسبة من جامعة المنصورة في مصر عام ٢٠٠١م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير إدارة المخاطر والالتزام في شركة رتال للتطوير العمراني منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن.

المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير تنفيذي في شركة RSM وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستشارات والأعمال منذ عام ٢٠٢٠م حتى ٢٠٢١م. • رئيس المخاطر والالتزام في شركة بيتك العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٢م حتى ٢٠٢٠م. • كبير المدققين الداخليين في شركة برايس ووترهاوس كوبرز وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الخدمات المهنية، منذ عام ٢٠١٠م حتى ٢٠١١م. • كبير المدققين الداخليين في شركة العراب للمقاولات وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع المقاولات، منذ عام ٢٠٠٨م حتى ٢٠٠٩م. • مراجع داخلي في مجموعة بدران وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستثمارات، منذ عام ٢٠٠٥م حتى ٢٠٠٨م. • محاسب في فندق النزل / المكتب الخاص للأمير عبد الرحمن السديري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع السياحة، منذ عام ٢٠٠٣م حتى ٢٠٠٥م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-١٣ شادي بن رمزات بن محمد شعيب

الاسم:	شادي بن رمزات بن محمد شعيب
العمر:	٤٣ سنة
الجنسية:	لبناني
المنصب الحالي:	مدير الإدارة القانونية
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/١١/٠١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس في القانون من الجامعة اللبنانية في لبنان عام ٢٠٠٢م. • حاصل على شهادة الماجستير في قانون الاعمال الدولية من جامعة كمبريا في المملكة المتحدة في عام ٢٠١٨م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير الإدارة القانونية في شركة رتال للتطوير العمراني منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مستشار قانوني في شركة اليسر للمقاولات الصناعية (AYTB) وهي شركة مساهمة، وتعمل في قطاع النفط والغاز منذ عام ٢٠١١م حتى ٢٠١٥م. • مستشار قانوني في مجموعة عبدالله فؤاد القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع المواد الطبية، و الاستثمارات، والعقارات، والنفط، والغاز منذ عام ٢٠١٥م حتى ٢٠٢١م.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-١٤ محمود بن عبدالله الشاملي شمس الدين

الاسم:	محمود بن عبدالله الشاملي شمس الدين
العمر:	٣٧ سنة
الجنسية:	مصري
المنصب الحالي:	مدير إدارة المراجعة الداخلية
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/٠٨/٠١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة مستشار معتمد فى ضمان إدارة المخاطر(CRMA) من معهد المراجعين الداخليين في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٢١م. • حاصل على شهادة إفصاح (IFSAH) فى حوكمة الشركات المدرجة من هيئة السوق المالية والبنك المركزي السعودي في عام ٢٠٢١م. • حاصل على شهادة مراجع رقابة داخلية معتمد (CICA) من معهد الرقابة الداخلية فى الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠١٥م. • حاصل على شهادة بكالوريوس تجارة في تخصص محاسبة من جامعة الإسكندرية في جمهورية مصر العربية في عام ٢٠٠٧م.

المناصب التنفيذية الحالية:	• مدير إدارة المراجعة الداخلية في شركة رتال للتطوير العمراني وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في القطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن. • أمين سر لجنة المراجعة في شركة رتال للتطوير العمراني وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في القطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢١م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• الرئيس التنفيذي للتدقيق بالإضافة إلى أمانة سر مجلس الإدارة ولجنة المراجعة في شركة نسيج العالمية التجارية وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في القطاع الصناعي والتجاري والصيانة والتشغيل، منذ عام ٢٠١٥م حتى عام ٢٠٢١م. • مدير مساعد مكلف فى شركة برايس ووتر هاوس كوبرز(PWC) وهي شركة مهنية، وتعمل في قطاع خدمات التدقيق، منذ عام ٢٠٠٩م حتى عام ٢٠١٥م. • مراجع حسابات رئيسي فى شركة إرنست ويونج (EY) وهي شركة مهنية، وتعمل في قطاع خدمات التدقيق، منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠٠٩م. • محلل إداري في شركة مرسيدس بنز إيجيبت، وهي شركة مساهمة، وتعمل في قطاع السيارات، منذ عام ٢٠٠٨م حتى ٢٠٠٨م. • محلل فني في شركة الفرعونية للوساطة فى الأوراق المالية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الوساطة المالية، منذ عام ٢٠٠٧م حتى ٢٠٠٨م.
العضويات الحالية الأخرى:	• شريك مؤسس في شركة الإبداع العربي للتدريب والاستشارات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التدريب والاستشارات، منذ عام ٢٠١٠م حتى الآن.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-١-١٥ احمد بن سامي إبراهيم العسكر

الاسم:	احمد بن سامي إبراهيم العسكر
العمر:	٣٦ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	رئيس إدارة منطقة الرياض
تاريخ التعيين:	٢٠٢٠/١٠/٠١م
المؤهل العلمي:	• حاصل على شهادة بكالوريوس هندسة معمارية من جامعة الدمام في عام ٢٠٠٩م.
المناصب التنفيذية الحالية:	• رئيس منطقة الرياض في شركة رتال للتطوير العمراني وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في قطاع التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٠م حتى الآن.
المناصب التنفيذية السابقة:	• مدير عمليات العقارات في شركة دراية المالية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع المشورة والمنتجات الاستثمارية، منذ عام ٢٠١٨م حتى عام ٢٠٢٠م. • مدير تطوير أعمال في شركة راج العقارية وهي شركة ذات مسؤولة محدودة، وتعمل في القطاع العقاري، منذ عام ٢٠١٢م حتى عام ٢٠١٨م. • مهندس معماري في شركة دار الهندسة وهي شركة ذات مسؤولة محدودة، وتعمل في قطاع الاستشارات الهندسية، منذ عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠١٢م.
العضويات الحالية الأخرى:	• عضو في الهيئة السعودية للمهندسين بدرجة محترف صالحة حتى ٢٠٢٤م.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

٥-٣-٢ عقود العمل مع كبار التنفيذيين

أبرمت الشركة عقود عمل مع كافة أعضاء الإدارة العليا في الشركة وتنص هذه العقود على رواتبهم ومكافآتهم وفقاً لمؤهلاتهم وخبراتهم. وتتضمن هذه العقود عدد من المزايا مثل منح بدل شهري للنقل أو بدل سكن أو كلاهما، وهذه العقود قابلة للتجديد وخاضعة لنظام العمل السعودي.

تولى عبد الله فيصل البريكان الرئيس التنفيذي للشركة في ٢٠١٢م، وقد تم إبرام عقد عمل بينه وبين الشركة ومن مسؤوليات الرئيس التنفيذي تطوير ومتابعة الأداء المالي والتشغيلي للشركة بشكل عام، وتطوير وتنفيذ استراتيجية الشركة، وتنفيذ خطط الأعمال السنوية للشركة المعتمدة من مجلس الإدارة.

تولى ياسر بن صلاح الدين بن محمد إسماعيل منصب الرئيس التنفيذي للشئون المالية للشركة في ٢٠٢١م، وقد تم إبرام عقد عمل بينه وبين الشركة، وتتمثل واجبات ومسؤوليات المدير المالي في مساعدة القيادة العليا في تحديد الأهداف، ورسم الخطة الاستراتيجية والسياسات العامة ويشارك في القرارات التي تهم الشركة ككل وتقديم الاقتراحات الخاصة بتطوير التنظيم المالي والهيكلي للشركة، بالإضافة إلى إعداد مشروع الموازنة السنوية للشركة.

ونورد أدناه نبذة مختصرة عن عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة:

الجدول (٥-٧): ملخص عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة

الرقم المتسلسل	الاسم	المنصب	تاريخ إبرام العقد	مدة العقد وتاريخ انتهاءه
١.	عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان	الرئيس التنفيذي	٢٠١٢/٠٤/٠١م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
٢.	يوسف بن ابراهيم بن يوسف الحمودي	الرئيس التنفيذي للعمليات	٢٠٢١/٠٥/٠١م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
٣.	شاغر	الرئيس التنفيذي للتجارة	-	-
٤.	شاغر	مدير التخطيط الاستراتيجي	-	-
٥.	وليد بن سيد بن أحمد محمد	مدير علاقات العملاء	٢٠٢١/٠١/١٧م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
٦.	عبد الله بن عبد الرحمن بن عبد الله العزاز	مدير إدارة العقارات	٢٠١٢/١١/٠٣م	عقد غير محدد المدة
٧.	معن بن صباح بن عبد الكريم البدران	مدير إدارة المبيعات والتسويق	٢٠١٩/٠٧/١١م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
٨.	محمد بن خالد بن إبراهيم المحمدي	مدير إدارة تطوير الأعمال	٢٠٢٠/٠٧/٢٣م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
٩.	مصطفى بن محمد بن توفيق محمد	مدير إدارة التطوير	٢٠١٧/٠١/٠١م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
١٠.	أحمد بن نبيل بن منجي شبكة	مدير إدارة الالتزام	٢٠٢١/٠٤/٢٥م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
١١.	ياسر بن صلاح الدين بن محمد إسماعيل	الرئيس التنفيذي للشئون المالية	٢٠٢١/٠٨/٢٢م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
١٢.	شادي بن رمزات بن محمد شعيب	مدير الإدارة القانونية	٢٠٢١/١١/٠١م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
١٣.	عبد الله بن حامد بن أحمد سلامة	مدير سلاسل الإمداد	٢٠٢١/٠٧/٠١م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
١٤.	عبد الله بن اسامه بن عبد الله الصالح	مدير إدارة التحول الرقمي	٢٠٢٠/٠٨/١٦م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
١٥.	محمد بن حمزة بن عباس العومي	مدير إدارة الموارد البشرية	٢٠١٦/٠٥/١٥م	عقد غير محدد المدة
١٦.	احمد بن سامي بن إبراهيم العسكر	رئيس إدارة مكتب الرياض	٢٠٢٠/١٠/٠١م	سنة ميلادية واحدة، ويجدد العقد تلقائياً
١٧.	محمود بن عبدالله الشاملي شمس الدين	مدير إدارة المراجعة الداخلية	٢٠٢١/٠٨/٠١م	سنتين ميلادية، ويجدد العقد بأخطار خطي قبل تاريخ انتهاء مدة العقد بثلاثين (٣٠) يوماً

٥-٤ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وفقاً للقرارات والتعليمات الرسمية الصادرة عن وزارة التجارة في هذا السياق وفي إطار الاحكام المنصوص عليها في نظام الشركات، وأي قوانين تكميلية أخرى ذات صلة والنظام الأساسي، وبدلات حضور الجلسات وبدلات الانتقال يتم تحديدهما من جانب مجلس الإدارة وفقاً للقوانين والقرارات والتوجيهات المعمول بها في المملكة كما حددتها الجهات المختصة.

تجدر الإشارة إلى انه وفقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تحديد مكافأة مجلس الإدارة في حدود ما نص عليه هذا النظام ونظام الشركات ولوائحه، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو اداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات وان يشتمل ايضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

ولم يتم صرف اية مزايا عينية لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين. ويوضح الجدول التالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان وأعلى خمسة من كبار التنفيذيين للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

الجدول (٥-٨): مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

بالريال السعودي	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
أعضاء مجلس الإدارة	-	-	٣٠٠,٠٠٠	-
لجنة المراجعة	-	-	-	-
لجنة الترشيحات والمكافآت	-	-	-	-
اللجنة التنفيذية	-	-	-	-
كبار التنفيذيين*	٢,٢٠٧,٣٤٤	٢٦٩,٧٢٨	٤,٤٢٩,٦٧٨	١,٠٧١,١٥٠

المصدر: الشركة

* وهم خمسة من كبار التنفيذيين (بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي) ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات من الشركة.

٥-٥ حوكمة الشركة

٥-٥-١ نظرة عامة

وتتمثل المصادر الرئيسية لحوكمة الشركة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية وأحكامٍ معينة من نظام الشركات وأفضل ممارسات حوكمة الشركات في المملكة.

ينظم إطار عمل حوكمة الشركات مختلف العلاقات بين مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والمساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين من خلال وضع قواعد وإجراءات لتسهيل عمليات اتخاذ القرار بهدف حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين وتعزيز قيم المصداقية والإنصاف والقدرة التنافسية والشفافية في سلوك الشركة في سياق السوق المالية وبيئة الأعمال.

إن هذه اللائحة تقتضي الإفصاح الواضح والشفاف وتضمن بالتالي أن يعمل مجلس الإدارة بما يحقق أفضل مصالح المساهمين ويقدم صورة واضحة وعادلة عن الوضع المالي للشركة ونتائج عملياتها.

وتهدف سياسة الشركة إلى تبني معايير عالية لحوكمة الشركات، وستطبّق لائحة حوكمة الشركات على الشركة اعتباراً من تاريخ الإدراج. وعلى أيَّ حال، فإن الشركة تتقيد في الوقت الراهن بأغلبية أحكام لائحة حوكمة الشركات، وسوف تتقيد بشكلٍ كامل بلائحة حوكمة الشركات اعتباراً من تاريخ الإدراج. وترى الشركة أن حرصها على التقيُّد بتلك اللائحة يشكل عاملاً هاماً في استمرار نجاحها.

٥-٥-٢ المتطلبات الرئيسية لحوكمة الشركة

إن المتطلبات الرئيسية للحوكمة والتي تتقيّد، وسوف تتقيّد، بها الشركة مبيّنة في لائحة حوكمة الشركات، ويغطي ذلك المجالات الواسعة التالية:

- الحقوق العامة للمساهمين (المواد من ٤ إلى ٩).
- الحقوق المتعلّقة باجتماعات الجمعية العامة (المواد من ١٠ إلى ١٥).
- مجلس الإدارة: تكوين المجلس ومسؤولياته وصلاحياته وإجراءاته والتدريب (المواد من ١٦ إلى ٤١).
- حالات تعارض المصالح (المواد من ٤٢ إلى ٤٩).
- لجان الشركة (المواد من ٥٠ إلى ٧٢).
- الضوابط الداخلية، ومراجعي الحسابات الخارجيين، وتقارير وسياسات الشركة، وأمور متنوعة أخرى (المواد من ٧٣ إلى ٩٨).

٥-٥-٣ نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية

كجزء من تحضيرات الشركة للطرح، وافقت الجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م) على نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية.

يتألف نظام الحوكمة الخاص بالشركة من اللوائح والمواثيق التالية:

- الحقوق العامة للمساهمين وسياسات الجمعية العامة (الباب الثاني).
- سياسات ومعايير وإجراءات عضوية مجلس الإدارة (الباب الثالث).
- لجان الشركة (الباب الرابع).
- مراجع الحسابات (الباب الخامس).
- سياسة توزيع الأرباح (الباب السادس).
- أخلاقيات وطريقة إدارة أعمال الشركة (الباب السابع).
- سياسة الإفصاح والشفافية (الباب الثامن).
- سياسة تعارض المصالح ومعايير المنافسة (الباب التاسع).
- لائحة الرقابة الداخلية (الباب العاشر).
- سياسات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية (الباب الحادي عشر).
- الاحتفاظ بالوثائق (الباب الثاني عشر).

٥-٥-٤ الامتثال بأحكام لائحة حوكمة الشركات

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة في الوقت الراهن ملتزمة بأغلبية أحكام لائحة حوكمة الشركات، وسوف تلتزم بشكلٍ كامل بأحكام لائحة حوكمة الشركات اعتباراً من تاريخ الإدراج.

وتحديداً، فإن أغلبية أعضاء مجلس إدارة الشركة، والذي يتكون حالياً من تسعة (٩) أعضاء، هم أعضاء غير تنفيذيين، ويوجد بالمجلس ثلاثة (٣) أعضاء مستقلين. وإضافةً إلى ذلك، فقد تبنى المساهمين طريقة تصويت تراكمي فيما يتعلق بتعيين أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية التحويلية، والذي عُقِد بتاريخ ١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م). وهذه الطريقة من التصويت تتيح لكل مساهم حقوق تصويتٍ تعادل عدد الحصص التي يملكها. ويحق لكل مساهم استخدام جميع حقوقه التصويتية لمرشحٍ واحد أو أن يقسم حقوقه التصويتية فيما بين مرشحيه المختارين دون أية ازدواجية في الأصوات، وهذه الطريقة تزيد من فرص مساهمي الأقلية الذين يعينون ممثليهم في المجلس من خلال ممارسة حقوق التصويت التراكمية المتاحة لهم لصالح مرشحٍ واحد.

وبما يتفق مع أحكام لائحة حوكمة الشركات، فقد قامت الجمعية العامة العادية للشركة بتكوين لجنة المراجعة، وهي تتألف من ثلاثة (٣) أعضاء غير تنفيذيين، وذلك بتاريخ ١٤٤١/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٩م)، وقام مجلس الإدارة بتكوين لجنة الترشيحات والمكافآت بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٣م) واللجنة التنفيذية بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٣م). وقامت الشركة كذلك بإعداد لوائح لجانها حيث تم اعتماده من المجلس في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/٠١/١٨هـ (الموافق ٠٩/٠٦/ ٢٠٢٠م)، وأوصى المجلس باعتماد تلك اللوائح من الجمعية العامة العادية. وقامت الجمعية العامة غير العادية للشركة باعتماد لوائح اللجان في جلستها المنعقدة بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م).

وفضلاً عن ذلك، فقد أعدت الشركة إجراءاتٍ للتقيُّد بأحكام تتناول تعارض المصالح والمصالح المتنافسة (المواد ٧١ و٧٢ و٧٣ من نظام الشركات والمادتان ٤٤ و٤٦ من لائحة حوكمة الشركات). وحصلت الشركة على موافقة الجمعية العامة على المعاملات مع أطرافٍ ذات علاقة كما ورد في القسم ١٢-٨ («**المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة**»).

وطبقاً لأحكام لائحة حوكمة الشركات، يحظر على كل عضو بمجلس الإدارة التصويت على أيِّ قرارٍ يتخذه المجلس أو تتخذه الجمعية العامة بخصوص معاملاتٍ وعقود يجري توقيعها لحساب الشركة، وذلك إذا كانت لذلك العضو مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في تلك المعاملات أو العقود (المادة ٤٤ (ب) (١)). وينص نظام الشركات على متطلباتٍ مماثلة تفيد بأنه لا يجوز لأي عضوٍ بالمجلس، دون ترخيص من الجمعية العامة العادية، أن تكون له أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أية صفقاتٍ أو عقودٍ يجري تنظيمها لحساب الشركة. وإن عضو المجلس ملزمٌ أيضاً بإبلاغ مجلس الإدارة بأية مصلحة شخصية قد تكون له في تلك المعاملات أو العقود، ولا يجوز له المشاركة في التصويت على القرارات المعتزم تبنيها في هذا الخصوص من جانب مجلس الإدارة أو جمعيات المساهمين. ويجب على رئيس مجلس الإدارة إبلاغ الجمعية العامة بأية معاملات وعقود تكون فيها أية مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة لأي عضوٍ بالمجلس، وعليه أن يلحق بذلك تقريراً خاصاً من مراجع الحسابات الخارجي للشركة (المادة ٧١).

وتنص لائحة حوكمة الشركات أيضاً على أنه إذا رغب أحد أعضاء مجلس الإدارة في الانخراط في أعمالٍ قد تنافس الشركة أو أياً من أنشطتها، فإنه يجب عليه أن يخطر مجلس إدارة المشاريع التي تشكل أعماله منافسةً لها، وعليه أن يمتنع عن التصويت على القرارات ذات الصلة في اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العامة، وعلى رئيس المجلس إبلاغ الجمعية العامة العادية بالأعمال المنافسة التي يعتزم عضو المجلس الانخراط فيها، ويجب الحصول على ترخيص من الجمعية العامة للشركة قبل دخول عضو المجلس في النشاط المنافس. وينطوي نظام الشركات على اشتراطاتٍ مماثلة (المادة ٧٢).

تلتزم الشركة بمتطلبات الحوكمة الإلزامية المطبقة على الشركات المساهمة العامة السعودية باستثناء بعض الأحكام الخاصة بالشركات المدرجة والتي لا تلتزم بها الشركة حالياً نظراً لكون أسهم الشركة غير مدرجة بعد في السوق المالية وهي التالية:

- الفقرة (أ) من المادة الثامنة والمتعلقة بالإعلان في الموقع الإلكتروني للسوق المالية عن معلومات المرشحين لعضوية مجلس الإدارة عند نشر أو توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية العامة.
- الفقرة (ج) من المادة الثامنة والمتعلقة باقتصار التصويت في الجمعية العامة على المرشحين المعلن عن معلوماتهم وفقاً للفقرة (أ) من المادة الثامنة.
- الفقرة (د) من المادة الثالثة عشرة والمتعلقة بنشر الدعوة للجمعية العامة في الموقع الإلكتروني للسوق المالية والموقع الإلكتروني للشركة وفي صحيفة يومية توزع في المنطقة التي يكون فيها مركز الشركة الرئيس.

- الفقرة (ج) من المادة الرابعة عشرة والمتعلقة بإتاحة المعلومات المتعلقة ببنود الجمعية العامة للمساهمين من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية والموقع الإلكتروني للشركة والحصول على معلومات متعلقة ببنود جدول أعمال الجمعية العامة، وبخاصة تقرير مجلس الإدارة ومراجع الحسابات والقوائم المالية وتقرير لجنة المراجعة.
- الفقرة (هـ) من المادة الخامسة عشرة والمتعلقة بالإعلان للجمهور وإشعار الهيئة والسوق المالية بنتائج الجمعية العامة فور انتهائها.
- الفقرة (د) من المادة السابعة عشرة والمتعلقة بإشعار الهيئة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وصفات عضويتهم وأي تغييرات تطرأ على عضويتهم خلال خمسة أيام عمل من تاريخ حدوث التغييرات.
- الفقرة (ب) من المادة التاسعة عشرة والمتعلقة بإشعار الهيئة والسوق المالية عند انتهاء عضوية عضو في مجلس الإدارة فوراً مع بيان الأسباب.
- الفقرة (أ) و(ب) من المادة السابعة والخمسون والمتعلقة باجتماعات لجنة المراجعة حيث يجب على لجنة المراجعة الاجتماع بصفة دورية على ألا تقل اجتماعاتها عن أربعة اجتماعات خلال السنة المالية للشركة. كما تجتمع لجنة المراجعة بصفة دورية مع مراجع حسابات الشركة، ومع المراجع الداخلي للشركة، إن وجد.
- المادة الثامنة والستون والمتعلقة بنشر الشركة لإعلان الترشح لعضوية مجلس الإدارة في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق المالية وذلك لدعوة الأشخاص الراغبين في الترشح لعضوية المجلس، على أن يظل باب الترشح مفتوحاً مدة شهر على الأقل من تاريخ الإعلان.

٥-٦ تعارض المصالح

لا يتيح النظام الأساسي للشركة، ولا أية لوائح أو سياسات داخلية، أية صلاحيات تمكن أياً من أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي من التصويت على أيٍّ عقد أو عرض يكون له فيه مصلحةٌ مباشرة أو غير مباشرة، وذلك طبقاً لأحكام المادة (٧١) من نظام الشركات. وتنص المادة المذكورة على وجوب ألا يكون لأي عضوٍ في مجلس الإدارة أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الصفقات والعقود التي تجري لحساب الشركة، باستثناء أن يكون ذلك بترخيص من الجمعية العامة العادية. وتنص تلك المادة أيضاً على أنه على ذلك العضو أن يبلغ مجلس الإدارة بمصالحه الشخصية في الصفقات والعقود التي تتم لحساب الشركة، وعلى رئيس مجلس الإدارة، من جانبه، إبلاغ الجمعية العامة في اجتماعها بالصفقات والعقود التي يكون فيها لأي عضوٍ بالمجلس مصلحة شخصية، على أن الكشف عن الأمر على ذلك النحو يجب أن يكون مصحوباً بتقريرٍ خاص من مراقب الحسابات، ويجب إثبات ذلك الكشف في محضر اجتماع مجلس الإدارة. ولا يجوز للعضو ذي المصلحة أن يشارك في التصويت على القرار المطروح للتصويت عليه في هذا الخصوص. وبناءً على ما تقدم ذكره، على أعضاء مجلس الإدارة التقيد بما هو آت:

- التقيد بأحكام المواد (٧١)، و(٧٢)، و(٧٣)، و(٧٤)، و(٧٥) من نظام الشركات، وأحكام المادتين (٤٤) و(٤٦) من لائحة حوكمة الشركات.
- الامتناع عن التصويت على قرارات الجمعية العامة المتعلقة بالعقود المبرمة مع الشركة حيث يكون لعضو المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقد.
- عدم الدخول في منافسةٍ مع أنشطة الشركة، ما لم يكن عضو المجلس حاصلاً على ترخيص من الجمعية العامة العادية، يسمح له القيام بذلك.
- والدخول في المستقبل في جميع الصفقات مع طرف ذو علاقة على أساسٍ تنافسي، طبقاً لنص سياسة التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة.

وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذين طرفاً في أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم يخضع بموجبه لأي التزام يمنعه من منافسة الشركة أو أي التزام مماثل فيما يتعلق بأعمال الشركة، ومع ذلك تخضع مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للمجموعة، للحصول على موافقة الجمعية العامة بموجب المادة السادس والأربعون من لائحة حوكمة الشركات والمادة الثانية والسبعون من نظام الشركات.

وفيما يلي جدول يوضح المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة.

الجدول (٥-٩): المصالح المباشرة وغير المباشرة لكبار التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة

طرف العلاقة	طبيعة العلاقة	الشركة الأخرى ذات العلاقة	مباشر / غير مباشر	منصب طرف العلاقة في الشركة		وصف عمل الشركة ذات العلاقة
				شريك	عضو مجلس الإدارة / مدير	
عبد الله بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ١٠٠٪ من شركة نساج للتطوير العمراني.	شركة نساج للتطوير العمراني	غير مباشر (بنسبة ١٢٪)	شريك	لا ينطبق	إدارة المشاريع الإنشائية.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ١٠٠٪ من شركة تدبير العقارية المحدودة.	شركة تدبير العقارية المحدودة	غير مباشر (بنسبة ١٢٪)	شريك	لا ينطبق	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وبيع الأصول الثابتة والمنقولة.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٩٥٪ من شركة تدبير المحدودة.	شركة تدبير المحدودة	غير مباشر (بنسبة ١١,٧٪)	شريك	لا ينطبق	التنظيف العام للمباني.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٩٥٪ من شركة التعمير والانشاء، وكذلك شريك في شركة نساج للتطوير العمراني التي تمتلك ٥٪ شركة التعمير والانشاء.	شركة التعمير والانشاء	غير مباشر (بنسبة ١٢٪)	شريك	لا ينطبق	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ)، الإنشاءات العامة للمباني الحكومية، تمديد الاسلاك الكهربائية، تمديد اسلاك الاتصالات، وتشطيب المباني.
	شريك في شركة معالي القابضة التي تمتلك ٥٠٪ من شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان التي تمتلك ٦٠٪ من شركة الفوزان القابضة، وكذلك شريك بنسبة ١٠٪ في شركة الفوزان القابضة.	شركة الفوزان القابضة	مباشر (بنسبة ١٠٪) غير مباشر (بنسبة ٣٪)	شريك	رئيس مجلس إدارة الشركة	إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات القابضة.
	شريك في شركة معالي القابضة التي تمتلك ٦٠٪ من شركة السهم القابضة.	شركة السهم القابضة	غير مباشر (بنسبة ٦٪)	شريك	لا ينطبق	إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٥٠٪ من شركة شركة رمال الخبر العقارية	شركة رمال الخبر العقارية	غير مباشر (بنسبة ٦٪)	شريك	رئيس مجلس الإدارة	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ).
	شريك في شركة معالي القابضة التي تمتلك ٦٠٪ من شركة اثمان القابضة.	شركة اثمان القابضة	غير مباشر (بنسبة ٦٪)	شريك	لا ينطبق	إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.

طرف العلاقة	طبيعة العلاقة	الشركة الأخرى ذات العلاقة	مباشر / غير مباشر	منصب طرف العلاقة في الشركة		وصف عمل الشركة ذات العلاقة
				شريك	عضو مجلس الإدارة / مدير	
علي بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	شريك في شركة معالي القابضة التي تمتلك ٦٠٪ من شركة غراس القابضة.	شركة غراس القابضة	غير مباشر (بنسبة ٦٪)	شريك	لا ينطبق	دارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.
	شريك في شركة معالي الخليج التجارية بنسبة ٢٥٪.	شركة معالي الخليج التجارية	مباشر (بنسبة ٢٥٪)	شريك	مدير في الشركة	لبيع بالتجزئة للخردوات المعدنية وعدد وأدوات النجارة والحدادة، البيع بالتجزئة للأدوات الكهربائية وتمديداتها.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ١٠٠٪ من شركة نساج للتطوير العمراني.	شركة نساج للتطوير العمراني	غير مباشر (بنسبة ١٢٪)	شريك	لا ينطبق	إدارة المشاريع الإنشائية.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ١٠٠٪ من شركة تدبير العقارية المحدودة.	شركة تدبير العقارية المحدودة	غير مباشر (بنسبة ١٢٪)	شريك	لا ينطبق	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وبيع الأصول الثابتة والمنقولة.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٩٥٪ من شركة تدبير المحدودة.	شركة تدبير المحدودة	غير مباشر (بنسبة ١١,٧٪)	شريك	لا ينطبق	التنظيف العام للمباني.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٩٥٪ من شركة التعمير والانشاء، وكذلك شريك في شركة نساج للتطوير العمراني التي تمتلك ٥٪ شركة التعمير والانشاء.	شركة التعمير والانشاء	غير مباشر (بنسبة ١٢٪)	شريك	لا ينطبق	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ)، الإنشاءات العامة للمباني الحكومية، تمديد الاسلاك الكهربائية، تمديد اسلاك الاتصالات، وتشطيب المباني.
	شريك في شركة معالي القابضة التي تمتلك ٥٠٪ من شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان التي تمتلك ٦٠٪ من شركة الفوزان القابضة، وكذلك شريك بنسبة ١٠٪ في شركة الفوزان القابضة.	شركة الفوزان القابضة	مباشر (بنسبة ١٠٪) غير مباشر (بنسبة ٣٪)	شريك	عضو في مجلس إدارة الشركة	إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات القابضة.
	شريك في شركة معالي القابضة التي تمتلك ٦٠٪ من شركة السهم القابضة.	شركة السهم القابضة	غير مباشر (بنسبة ٦٪)	شريك	لا ينطبق	إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.
	شريك في شركة معالي القابضة التي تمتلك ٦٠٪ من شركة اثمان القابضة	شركة اثمان القابضة	غير مباشر (بنسبة ٦٪)	شريك	لا ينطبق	إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.

طرف العلاقة	طبيعة العلاقة	الشركة الأخرى ذات العلاقة	مباشر / غير مباشر	منصب طرف العلاقة في الشركة		وصف عمل الشركة ذات العلاقة
				شريك	عضو مجلس الإدارة / مدير	
	شريك في شركة معالي القابضة التي تمتلك ٦٠٪ من شركة غراس القابضة.	شركة غراس القابضة	غير مباشر (بنسبة ٦٪)	شريك	لا ينطبق	إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٥٠٪ من شركة شركة رمال الخبر العقارية	شركة رمال الخبر العقارية	غير مباشر (بنسبة ٦٪)	شريك	لا ينطبق	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ).
	شريك في شركة معالي الخليج التجارية بنسبة ٢٥٪.	شركة معالي الخليج التجارية	مباشر (بنسبة ٢٥٪)	شريك	مدير في الشركة	العمل في مجال تسويق المساحات الإعلانية التلفزيونية فقط.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ١٠٠٪ من شركة نساج للتطوير العمراني.	شركة نساج للتطوير العمراني	غير مباشر (بنسبة ٩٪)	شريك	عضو في مجلس إدارة الشركة	إدارة المشاريع الإنشائية.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ١٠٠٪ من شركة تدبير العقارية المحدودة.	شركة تدبير العقارية المحدودة	غير مباشر (بنسبة ٩٪)	شريك	لا ينطبق	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وبيع الأصول الثابتة والمنقولة.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٩٥٪ من شركة تدبير المحدودة.	شركة تدبير المحدودة	غير مباشر (بنسبة ٩٪)	شريك	لا ينطبق	التنظيف العام للمباني.
فوزان بن محمد بن أحمد الفوزان	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٩٥٪ من شركة التعمير والانشاء، وكذلك شريك في شركة نساج للتطوير العمراني التي تمتلك ٥٪ شركة التعمير والانشاء.	شركة التعمير والانشاء	غير مباشر (بنسبة ٩٪)	شريك	لا ينطبق	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ)، الإنشاءات العامة للمباني الحكومية، تمديد الاسلاك الكهربائية، تمديد اسلاك الاتصالات، وتشطيب المباني.
	شريك بنسبة ١٠٪ في شركة الفوزان القابضة.	شركة الفوزان القابضة	مباشر (بنسبة ١٠٪)	شريك	عضو في مجلس إدارة الشركة	إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات القابضة.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٥٠٪ من شركة شركة رمال الخبر العقارية	شركة رمال الخبر العقارية	غير مباشر (بنسبة ٤,٥٪)	شريك	لا ينطبق	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ).
	مدير في شركة معالي الخليج التجارية.	شركة معالي الخليج التجارية	لا ينطبق	لا ينطبق	مدير في الشركة	العمل في مجال تسويق المساحات الإعلانية التلفزيونية فقط.

طرف العلاقة	طبيعة العلاقة	الشركة الأخرى ذات العلاقة	مباشر / غير مباشر	منصب طرف العلاقة في الشركة		وصف عمل الشركة ذات العلاقة
				شريك	عضو مجلس الإدارة / مدير	
عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ١٠٠٪ من شركة نساج للتطوير العمراني.	شركة نساج للتطوير العمراني	غير مباشر (بنسبة ٥٪)	شريك	مدير بالشركة	إدارة المشاريع الإنشائية.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ١٠٠٪ من شركة تدبير العقارية المحدودة.	شركة تدبير العقارية المحدودة	غير مباشر (بنسبة ٥٪)	شريك	مدير بالشركة	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلالين)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، وبيع الأصول الثابتة والمنقولة.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٩٥٪ من شركة تدبير المحدودة.	شركة تدبير المحدودة	غير مباشر (بنسبة ٤,٨٪)	شريك	مدير بالشركة	التنظيف العام للمباني.
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٢٥٪ من شركة معمار الامارات واراك للاستشارات الهندسية	شركة معمار الامارات واراك للاستشارات الهندسية	٢٦,٢٥٪	شريك	رئيس مجلس الإدارة	الاستشارات الهندسية
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٥٠٪ من شركة شركة رمال الخبر العقارية	شركة رمال الخبر العقارية	غير مباشر (بنسبة ٢,٥٪)	شريك	عضو مجلس الإدارة	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ).
	شريك في شركة رتال للتطوير العمراني التي تمتلك ٩٥٪ من شركة التعمير والانشاء، وكذلك شريك في شركة نساج للتطوير العمراني التي تمتلك ٥٪ شركة التعمير والانشاء.	شركة التعمير والانشاء	غير مباشر (بنسبة ٥٪)	شريك	مدير بالشركة	الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية (يشمل المدارس، المستشفيات، الفنادق، الخ)، الإنشاءات العامة للمباني الحكومية، تمديد الاسلاك الكهربائية، تمديد اسلاك الاتصالات، وتشطيب المباني.

المصدر: الشركة

وبخلاف ما ذكر أعلاه تؤكد إدارة الشركة انه لا يوجد أي مصالح مباشرة أو غير مباشرة لكبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس وأي من أقربائهم في أسهم أو أدوات دين المصدر وشركته التابعة أو أي مصلحة في أي أمر آخر يمكن أن يؤثر في أعمال المصدر.

يوضح الجدول التالي تفاصيل مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة (وتمت الموافقة على هذه الحالات من قبل المساهمين في الجمعية العامة للشركة بتاريخ ١٢/٢٢/ ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م).

الجدول (٥-١٠): أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة، عن طريق عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها:

الرقم	عضو مجلس الإدارة	الشركة الأخرى ذات العلاقة بعضو مجلس الإدارة	منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة ذات العلاقة		طبيعة النشاط المنافس
			مالك	عضو مجلس إدارة	
١-	عبد الله بن عبد اللطيف بن أحمد الفوزان	شركة أجدان للتطوير العقاري	نعم (ملكية غير مباشرة)	نعم	تطوير عقاري
		شركة ثروة السعودية	نعم (ملكية غير مباشرة)	نعم	تطوير عقاري
		شركة بحيرات الخبر للتطوير العقاري	نعم (ملكية غير مباشرة)	نعم	تطوير عقاري
		شركة وسط جدة الجديد	لا	نعم	تطوير عقاري
		الشركة الأولى للتطوير العقاري	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		شركة شمول القابضة	نعم (ملكية غير مباشرة)	نعم	تطوير عقاري
		شركة ثروة تاون	نعم (ملكية غير مباشرة)	نعم	تطوير عقاري
		شركة مجمع نساج السكني	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	عقاري
		شركة أمجال للتطوير العقاري	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		شركة رمال الخبر	نعم (ملكية غير مباشرة)	نعم	تطوير عقاري
		شركة شمول للمجمعات التجارية	نعم (ملكية غير مباشرة)	نعم	تطوير عقاري
٢-	فوزان بن محمد بن أحمد الفوزان	شركة أمجال للتطوير العقاري	نعم (ملكية غير مباشرة)	نعم	تطوير عقاري
		شركة أجدان للتطوير العقارية	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		شركة ثروة السعودية	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		شركة بحيرات الخبر للتطوير العقاري	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		شركة شمول القابضة	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		شركة مجمع نساج السكني	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	عقاري
		شركة ثروة تاون	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		الشركة الأولى للتطوير العقاري	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		شركة رمال الخبر	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		شركة شمول للمجمعات التجارية	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
٣-	فهد بن عبد الرحمن بن محمد المعجل	شركة ثروة السعودية	نعم	نعم	تطوير عقاري
		شركة أملاك الوطنية	نعم	نعم	تطوير عقاري
		شركة الوديان العقارية السعودية	لا	نعم	تطوير عقاري
		شركة ثروة تاون	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		الشركة العقارية السعودية	لا	نعم (عضو لجنة تنفيذية)	تطوير عقاري
٤-	عبد الله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان	شركة وسط جدة الجديد	لا	نعم	تطوير عقاري
		شركة مجمع نساج السكني	لا	نعم	عقاري
		شركة ثروة السعودية	نعم (ملكية غير مباشرة)	لا	تطوير عقاري
		شركة ثروة تاون	نعم	لا	تطوير عقاري
		شركة رمال الخبر	نعم (ملكية غير مباشرة)	نعم	تطوير عقاري
٥-	عبد الرحمن بن إبراهيم بن عبدالرحمن الجلال	شركة مجمع نساج السكني	لا	نعم	عقاري

المصدر: الشركة

الجدير بالذكر أن الشركة لديها سبعة عشر (١٧) تعاملات سارية مع الأطراف ذات العلاقة. وقد تمت الموافقة على كل تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م) والجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٨م) والجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٠٩م) والجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٤م). ومثلت قيمة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة ٢٦,٦٥٦,٠٢٦ ريال سعودي، و١٠,٩٣٢,٢٦٤ ريال سعودي، و٨,١٤٦,٢٤٠ ريال سعودي، و٥,٦٢٢,٢٦٦ ريال سعودي، وهو ما يمثل نسبة ٥٪، و٢٪، و١٪، و٠,٣٥٪ من إجمالي الموجودات، كما في الفترة المنتهية في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، وللفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م، على التوالي. وقد مثلت قيمة مستحقات الأطراف ذات العلاقة ١٨٥,٥١٠,٢٢٨ ريال سعودي و٩٨,٧٥٦,٦٦١ ريال سعودي، و١٢٣,٩٥٩,٧٣٤ ريال سعودي، و١٥٨,٦٤٩,٧٨٢ ريال سعودي، وهو ما يمثل نسبة ٤٨٪، و٣٠٪، و١٩٪، و١٥,٦٪ من إجمالي المطلوبات، كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، وللفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م، على التوالي. وللحصول على ملخص حول المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة، يرجى الاطلاع على القسم ١٢-٨ («**المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة**»).

تتمثل طبيعة المعاملات الخاصة بالشركة مع أطراف ذات علاقة في تقديم الخدمات الاستشارية الهندسية وخدمات الإشراف على التنفيذ والتشييد والتشطيب، بالإضافة إلى تقديم خدمات إدارية، والاستثمار في صندوق استثماري، وعقود إيجار.

٥-٦-١ التعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة

٥-٦-١-١ اتفاقية خدمات شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٠١م) اتفاقية خدمات مع شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله البريكان بنسبة ٢٦,٢٥٪، وهو عضو في مجلس إدارة الشركة.

وتوفر الشركة بموجب هذه الاتفاقية خدمات تقنية المعلومات والموارد البشرية والعلاقات الحكومية وبالإضافة إلى خدمات الإدارة المالية والقانونية لشركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية. ويتم احتساب رسوم الخدمات المستحقة للشركة وفقاً للوقت المستغرق لأداء الأعمال من قبل مقدم الخدمة، حيث تتقاضى الشركة مبلغ محدد يتراوح من ٣٠ ريال سعودي إلى ١٤٥ ريال سعودي عن كل ساعة، وفقاً لمستوى خبرة مقدم الخدمة. وتنتهي مدة الاتفاقية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وتعد اتفاقية الخدمات المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

٥-٦-١-٢ عقود الإيجار مع الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي تفاصيل العقارات الجوهرية المستأجرة من قبل الشركة مع الأطراف ذات علاقة:

الجدول (٥-١١): عقود الإيجار مع أطراف ذات علاقة

	وصف العين المستأجرة	المدينة	المؤجر	المستأجر	تاريخ بداية الإيجار	المدة	التجديد	قيمة الإيجار السنوي
١-	عقد إيجار وحدة سكنية لاستعمالها كسكن عائلي	الخبر	مجمع نساج للتطوير العقاري*	الشركة	٢٠٢٠/٠٧/٢٣م	سنة واحدة	يتجدد العقد لمدة أو مدد مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد.	١٤٨,٠٠٠ ريال سعودي
٢-	عقد إيجار وحدة سكنية لاستعمالها كسكن عائلي	الخبر	مجمع نساج للتطوير العقاري*	الشركة	٢٠٢١/٠٨/١٧م	سنة واحدة	يتجدد العقد لمدة أو مدد مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد.	١٦٨,٠٠٠ ريال سعودي
٣-	عقد إيجار وحدة في الدور الخامس من مركز رتال الأعمال	الخبر	شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية**	الشركة	٢٠٢٠/٠٧/٠٥م	ثلاث (٣) سنوات	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستة (٦) أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.	٦١,١٠٠ ريال سعودي
٤-	عقد إيجار مبنى تجاري	الخبر	الشركة المتحدة للمستلزمات المنزلية***	الشركة	٢٠٢٠/٠١/٠١م	عشرة (١٠) سنوات	يتجدد العقد تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل شهرين من تاريخ انتهاء العقد.	٣,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
	مجموع بدل الايجار السنوي							**٤,٢٢٧,١٠٠ ريال سعودي**

المصدر: الشركة

* تعد من الأطراف ذات العلاقة حيث يمتلك فيها عضو مجلس إدارة الشركة، السيد / عبد الله عبد اللطيف الفوزان نسبة ملكية غير مباشرة تبلغ ٨,١٪ من رأس مالها وعضو مجلس إدارة الشركة السيد / علي عبد اللطيف الفوزان نسبة ملكية غير مباشرة تبلغ ٨,١٪ من رأس مالها كما يمتلك فيها عضو مجلس إدارة الشركة، السيد / فوزان محمد الفوزان نسبة ملكية غير مباشرة تبلغ ٤,٥٪ من رأس مالها كما يشغل عضو مجلس إدارة الشركة، السيّد/ عبد الله البريكان حالياً منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة مجمع نساج للتطوير العقاري.

** تعد من الأطراف ذات العلاقة حيث يمتلك فيها عضو مجلس إدارة الشركة، السيّد/ عبد الله البريكان، نسبة ملكية غير مباشرة تبلغ ٢٦,٢٥٪ من رأس مالها.

*** تعد من الأطراف ذات العلاقة حيث أن السيّد/ عبد اللطيف علي الفوزان رئيس مجلس مديري الشركة المتحدة للمستلزمات المنزلية، وهو من أقارب السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان، رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان، نائب رئيس مجلس الإدارة.

٥-٦-١-٣ الاستثمار في صندوق الاحساء العقاري

قامت الشركة بالاستثمار في صندوق الاحساء العقاري في تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م) بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي مقابل وحدات في الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن شركة بلوم للاستثمار السعودية هي مديرة صندوق الاحساء العقاري، وهي طرف ذي علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة. بالإضافة إلى أن السيد/ عبدالله البريكان، عضو مجلس الإدارة، عضواً في مجلس إدارة صندوق الاحساء العقاري. ويعد الاستثمار قائم على أسس تجارية بحتة.

٥-٦-١-٤ اتفاقية تطوير مبدئية لمشروع رتال بزنس بارك

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م) اتفاقية تطوير مبدئية مع صندوق بزنس بارك والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة.

بموجب هذه الاتفاقية ستقوم الشركة بتطوير والإشراف على تطوير المشروع العقاري المملوك للصندوق وهو عبارة عن بناء مجمع يحتوي على مكاتب ومرافق أخرى بمساحة إجمالية قدرها ٣٣,٥٧٩ مترًا مربعًا وفق المخططات والتصاميم المقترحة بين الطرفين. ويتم احتساب رسوم الخدمات المستحقة للشركة بنسبة محددة من تكاليف التطوير بناء على المستخلصات المعتمدة من الاستشاري و صندوق بزنس بارك، بالإضافة إلى أتعاب حسن أداء بنسبة جزئية محددة من صافي الربح. وتنتهي مدة الاتفاقية ٢٤ شهراً من تاريخ استلام الدفعة المالية الأولى. وتعد اتفاقية التطوير المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

٥-٦-١-٥ اتفاقية شراكة في عقار لمشروع رتال بزنس بارك

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١٥م) اتفاقية شراكة في عقار، بصيغتها المعدلة بموجب الملحق (١) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦م، مع صندوق بزنس بارك والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة.

اشترت الشركة و شركة بلوم للاستثمار السعودية أرضاً بموجب صك رقم (٣٩٦٤٢٦٠٠٢٢٠٢) بمبلغ إجمالي (٦٠,٢٣٧,٠٠٧) ريال سعودي واشتركا فيها بنسبة ٥٠٪ للمساهمة عينياً بالأرض في صندوق بيزنس بارك مقابل الحصول على ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (حيث تكون الشركة مالكة لعدد ٣٠,١١٨,٥ وحدة) من وحدات صندوق بيزنس بارك الذي تديره شركة بلوم للاستثمار السعودية. وتعد اتفاقية الشراكة المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

٥-٦-١-٦ الاستثمار في صندوق بزنس بارك

قامت الشركة بالاستثمار في صندوق بزنس بارك في تاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٦هـ (الموافق٢٠٢١/١٢/٢٠م) بمبلغ ٦٠,٢٣٧,٠٠٧,٩٥ ريال سعودي مقابل ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن شركة بلوم للاستثمار السعودية هي مديرة صندوق بزنس بارك، وهي طرف ذي علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة. ويعد الاستثمار قائم على أسس تجارية بحتة.

٥-٦-١-٧ اتفاقية التزام شراء عقارات لمشروع نساج تاون الأحساء

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٣١م) اتفاقية التزام شراء عقارات مع صندوق الاحساء العقاري والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة. بالإضافة إلى أن السيد/ عبدالله البريكان، عضو مجلس الإدارة، عضواً في مجلس إدارة صندوق الاحساء العقاري.

بموجب هذه الاتفاقية يلتزم صندوق الاحساء العقاري بشراء كامل الأرض من المالك للصندوق والتزمت الشركة بشراء جزء من الأرض من الصندوق بمبلغ ٣٣٠,٥٥٤,٠٠٠ ريال سعودي والتي تبلغ مساحتها ٣٥٠,٠٠٠ ألف متر مربع على أساس أن الصندوق سيمنح الشركة الحق الحصري في تطوير وتسويق المشروع، بشرط أن يتم توقيع اتفاقية تطوير رسمية. وتعد اتفاقية التزام شراء عقارات المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

٥-٦-١-٨ اتفاقية تطوير لمشروع نساج تاون الأحساء

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٩م) اتفاقية تطوير مع صندوق الاحساء العقاري والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة. بالإضافة إلى أن السيد/ عبدالله البريكان، عضو مجلس الإدارة، عضواً في مجلس إدارة صندوق الاحساء العقاري.

بموجب هذه الاتفاقية ستقوم الشركة بتطوير وتسويق المشروع العقاري المملوك للصندوق وهو عبارة عن أراضي سكنية وأراضي تجارية بمساحة إجمالية قدرها ٣٩٥,٥٧٣ ألف مترًا مربعًا مقابل حق تسويق المشروع حصرياً بالتعاون مع شركة انوفيست العقارية لمدة ٢٤ شهراً وللشركة أثناء فترة تسويق المشروع عمولة سعي يحصل عليه من المشترين بنسبة ٢,٥٪. وتعد اتفاقية التطوير المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

٥-٦-١-٩ اتفاقية تطوير وتسويق لمشروع رتال بلو

أبرمت الشركة في تاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١م اتفاقية تطوير وتسويق مع صندوق منتجعات الخليج العربي والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة.

بموجب هذه الاتفاقية تلتزم الشركة بشكل مبدئي بتطوير وتسويق مشروع منتجعات، مع اعتبار أن هذا الالتزام متعلق بتأسيس صندوق منتجعات الخليج العربي الاستثماري، وشراء هذا الصندوق الأرض للمشروع من الشركة ومحمد النهدي. ويتم احتساب رسوم الخدمات المستحقة للشركة بنسبة محددة من تكاليف التطوير بناء على المستخلصات المعتمدة من الاستشاري و صندوق بزنس بارك، بالإضافة إلى أتعاب حسن أداء بنسبة جزئية لمدير الصندوق ونسبة محددة للشركة. وتعتبر هذه الاتفاقية معتمدة من تاريخ توقيعها وتستمر لحين الانتهاء من تصفية الصندوق. وتعد اتفاقية التطوير والتسويق المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

٥-٦-١-١٠ اتفاقية التزام بالبيع لمشروع رتال بلو

أبرمت الشركة في تاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١م اتفاقية التزام بالبيع مع محمد بن سالمين بن مبارك النهدي وصندوق منتجعات الخليج العربي والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة.

بموجب هذه الاتفاقية يلتزم صندوق منتجعات الخليج العربي بشراء قطعتي أرض بمساحة ٥٠٠,٠٠٠ مترًا مربعًا من الشركة ومحمد بن سالمين بن مبارك النهدي بمبلغ ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتعد اتفاقية الالتزام المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

٥-٧ أسهم الموظفين

كما في تاريخ هذه النشرة يملك الرئيس التنفيذي، عبدالله بن فيصل البريكان، مليونين (٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي والتي تمثل ٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح. إضافة إلى ذلك، يملك المدير التنفيذي لشركة تدبير المحدودة، عامر صالح آل خشيل، ألفان وخمسمائة (٢,٥٠٠) سهم عادي والتي تمثل ٥٪ من أسهم شركة تدبير المحدودة. وتجدر الإشارة إلى أنه قامت شركة تدبير المحدودة بمنح حق خيار شراء إضافية لعامر صالح آل خشيل، المدير التنفيذي لشركة تدبير المحدودة، في عقد التوظيف الخاص به حيث ينص أحد البنود بأنه في حالة تحقيق صافي أرباح تراكمية لا تقل عن تسعون (٩٠) مليون ريال سعودي لشركة تدبير المحدودة خلال الخمس سنوات من تاريخ تعيينه ١٤٤٣/٠٦/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٦م) فإنه يستحق تملك ٥٪ من الحصص في رأس مال شركة تدبير المحدودة حسب القيمة الدفترية وفقاً لأخر ميزانية مراجعة. وفي حال لم يتمكن من تحقيق الهدف المذكور سابقاً خلال الخمس سنوات الأولى من تاريخ تعيينه فلا يستحق أي حصص في شركة تدبير المحدودة.

وما عدا ما تم ذكره أعلاه ، تؤكد الشركة انه لا يوجد لدى الشركة أو شركاتها التابعة أي برامج أسهم للموظفين قائمة ولا أي ترتيبات أخرى تشرك الموظفين في رأس مال الشركة قبل طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة.

٦- مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات

٦-١ مقدمة

يوفر قسم مناقشة الإدارة وتحليلها لشركة رتال للتطوير العمراني وشركاتها التابعة (ويشار إليها فيما بعد بـ «**المجموعة**») عرضًا تحليليًا للأداء التشغيلي للشركة ووضعها المالي خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. وقد تم إعداد هذا القسم والإيضاحات المرفقة بناءً على القوائم المالية المراجعة والموحدة للسنوات المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م، والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. وقد تم مراجعة القوائم المالية وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية من قبل مدقق حسابات المجموعة، بيكر تيلي م ك م وشركاه (محاسبون قانونيون). طبقت المجموعة المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة فيما بعد بـ «**المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية**») في إعداد القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

لا تمتلك شركة بيكر تيلي م ك م وشركاه (محاسبون قانونيون) (التي تمثل جزءًا من فريق العمل لصالح المجموعة) ولا أي من شركاتها التابعة أو أقارب موظفيها أي أسهم أو حصص من أي نوع في المجموعة بما قد يؤثر في استقلالها كما في تاريخ إصدار تقرير القوائم المالية. قدمت شركة بيكر تيلي م ك م وشركاه (محاسبون قانونيون) كما في تاريخ هذه النشرة موافقتها الخطية على الإشارة في هذه النشرة إلى دورها كجهة مدققة لحسابات المجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ولم تعدل عن تلك الموافقة.

تعد القوائم المالية المذكورة أعلاه جزءًا أساسيًا من هذه النشرة ويجب قراءتها بالاقتران مع هذه القوائم وشروحها التكميلية، وترد هذه القوائم المالية في القسم ٢٠- («**القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها**») من هذه النشرة.

تم تقريب كل المبالغ الواردة في هذا القسم إلى أقرب ألف ريال ما لم يُذكر خلاف ذلك، وتم تقريب الأرقام والنسب إلى أقرب رقم عشري. ولهذا، فإن مجموع تلك الأرقام قد يختلف عما هو وارد بالجداول. وعليه، تستند كل النسب والمؤشرات والنفقات السنوية ومعدلات النمو السنوي المركب إلى أرقام مقربة.

تم استخدام المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م من المعلومات المالية المقارنة المعروضة في القوائم المالية المدققة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وتم استخدام المعلومات المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م من القوائم المالية المدققة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. بالإضافة إلى ذلك، تم استخدام المعلومات المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م من القوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

قد يتضمن هذا القسم بيانات استشرافية تتعلق بالقدرات المستقبلية للشركة، بناءً على خطط الإدارة وتوقعاتها بشأن نمو المجموعة ونتائج عملياتها ومركزها المالي فضلًا عن المخاطر والشكوك المرتبطة بها. وقد تختلف النتائج الفعلية للشركة بشكل جوهري عن النتائج المتوقعة نتيجة للعديد من العوامل والمخاطر والأحداث المستقبلية، بما في ذلك تلك الوارد مناقشتها في هذا القسم من النشرة أو في أي موضع آخر منها، لا سيما القسم ٢- («**عوامل المخاطرة**») من هذه النشرة.

٦-٢ إقرار أعضاء مجلس الإدارة بخصوص المعلومات المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المعلومات المالية الواردة في هذا القسم قد تم استخراجها دون تعديلات جوهرية من القوائم المالية للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي المعتمدة في المملكة والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة وشركاتها التابعة تمتلك رأس مال عامل يكفي مدة (١٢) شهراً على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر نشرة الإصدار.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لم يطرأ أي تغيير جوهري سلبي على المركز المالي أو التجاري للمجموعة في الأعوام المالية الثالث التي تسبق مباشرة طلب التسجيل وطرح الأسهم الواردة بهذه النشرة إضافة إلى الفترة المشمولة في تقرير المحاسبين القانونيين حتى تاريخ الموافقة على هذه النشرة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لا توجد أي نية لإجراء أي تغييرات جوهرية في طبيعة أنشطة المجموعة.

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة بأن عمليات المجموعة لم تتوقف على نحو يمكن أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً أو قد أثر بالفعل على وضعها المالي خلال فترة الإثني عشر شهراً الماضية.

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة أنه قد تم الإفصاح عن جميع الوقائع الجوهرية فيما يتعلق بالمجموعة وأدائها المالي في هذه النشرة، وأنه لا توجد أي وقائع أخرى يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة.

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة ليس لديها أي ممتلكات، بما في ذلك أوراق مالية تعاقدية أو أصول أخرى تكون قيمتها عرضة للتقلبات أو يصعب التأكد من قيمتها مما يؤثر بشكل كبير في تقييم الموقف المالي.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة وشركاتها التابعة لم تقدم أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي تعويضات غير نقدية خلال الأعوام الثلاثة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية.

ويؤكد أعضاء مجلس إدارة المجموعة بأن رأس مال الشركة وشركاتها التابعة غير مشمول بحق خيار، باستثناء خيار شراء الأسهم المتعلق بشركة تدبير المحدودة الممنوح للأستاذ/ عامر صالح آل خشيل، المدير التنفيذي لشركة تدبير المحدودة .

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه ليس للشركة أي قروض أو مديونيات، بما في ذلك السحوبات البنكية المكشوفة أو الإلتزامات تحت القبول أو ائتمانيات القبول أو التزامات الشراء الإيجاري، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، وذلك فيما عدا ما هو وارد في القسم ١٢-٩ («**التسهيلات الائتمانية والعقود**») من هذه النشرة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أي قروض أو رهون عقارية أو رسوم مرتبطة بممتلكاتها كما في تاريخ هذه النشرة وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، وذلك باستثناء ما هو مفصح عنه في القسم ١٢-٩ («**التسهيلات الائتمانية والعقود**») من هذه النشرة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أصول ثابتة مهمة من المقرر شراءها أو استئجارها من قبل المجموعة والشركات التابعة كما في تاريخ هذه النشرة وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٦- («**مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات**») في الجزء المتعلق بالالتزامات والنفقات المحتملة ضمن قائمة المركز المالي للمجموعة.

يوجد لدى إحدى شركات رتال التابعة، شركة تدبير المحدودة، حق خيار شراء أسهم، حيث قامت شركة تدبير المحدودة بمنح حق خيار الشراء للأستاذ/ عامر صالح آل خشيل، المدير التنفيذي لشركة تدبير المحدودة، في عقد التوظيف الخاص به حيث ينص أحد البنود بأنه في حالة تحقيق صافي أرباح تراكمية لا تقل عن تسعون (٩٠) مليون ريال سعودي لشركة تدبير المحدودة خلال الخمس سنوات من تاريخ تعيينه ١٤٤٣/٠٦/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٦م) فإنه يستحق تملك ٥٪ من الحصص في رأس مال شركة تدبير المحدودة حسب القيمة الدفترية وفقاً لأخر ميزانية مراجعة. وفي حال لم يتمكن من تحقيق الهدف المذكور سابقاً خلال الخمس سنوات الأولى من تاريخ تعيينه فلا يستحق أي حصص في شركة تدبير المحدودة.

الشركة	تاريخ العقد	إسم صاحب الحق	عنوان صاحب الحق	الوظيفة	العوض الذي تم أو سيتم مقابله منح ذلك الحق	سعر الحق	مدة الحق
شركة تدبير المحدودة	١٤٤٣/٠٦/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٦م)	الأستاذ عامر صالح آل خشيل	الظهران، حي القصور	رئيس تنفيذي	في حالة تحقيق صافي أرباح تراكمية لا تقل عن تسعون (٩٠) مليون ريال سعودي خلال الخمس سنوات من تاريخ تعيينه	٥٪ من الحصص في رأس مال الشركة حسب القيمة الدفترية وفقاً لأخر ميزانية مراجعة	خلال الخمس سنوات من تاريخ تعيينه

نظرة عامة على المجموعة

٦-٣ نظرة عامة على المجموعة

إن شركة رتال للتطوير العمراني («**الشركة**») أو («**الشركة الأم**») هي شركة مساهمة مقفلة (سابقاً شركة ذات مسؤولية محدودة) مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٢ ربيع الأول ١٤٣٣هـ (الموافق ٤ فبراير ٢٠١٢). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل بن فهد بن عبدالعزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

خلال سنة ٢٠٢٠م، قرر الشركاء تحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة. حصلت الشركة على موافقة وزارية للإعلان الرسمي عن التحول في ٩ محرم ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٨ أغسطس ٢٠٢٠م).

ينص النظام الأساسي للشركة على أن السنة المالية الأولى للشركة تبدأ من تاريخ الموافقة الوزارية على الإعلان الرسمي بتحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة أي في ٢٨ أغسطس ٢٠٢٠م حتى ٣١ ديسمبر من العام التالي.

تعمل الشركة الأم في الأنشطة الرئيسية التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة؛
- الانشاءات العامة للمباني السكنية؛
- الانشاءات العامة للمباني الغير السكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق...الخ).
- إدارة المشاريع وإدارة وتشغيل المنشآت العقارية.

يتضمن النظام الأساسي للشركة الأم نشاط الاستحواذ على الأسهم أو المساهمة في الشركات القائمة أو الاندماج معها.

تتضمن القوائم المالية أصول والتزامات ونتائج أعمال الشركة والفرع التالي:

الفرع	التاريخ	الموقع	رقم السجل التجاري
فرع شركة رتال للتطوير العمراني	٢١ ذو القعدة ١٤٤١هـ	الرياض	١٠١٠٦٤٢٥٠٨
فرع شركة رتال للتطوير العمراني	١٨ ذو الحجة ١٤٤٢هـ	الخبر	٢٠٥١٢٣٦٥١٣

إن الشركة الأم الرئيسية هي شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان.

تشتمل هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التالية التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين لاحقاً بـ «**المجموعة**») والمملوكة ملكية مباشرة وغير مباشرة والتي اعدت من قبل الإدارة .

الجدول (٦-أ): تضم المجموعة الشركات التابعة التالية، ويعرض الجدول أدناه الملكية الفعلية للشركات التابعة في كل منها على حدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة شهور المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م:

	نسبة الملكية الفعلية			
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
	٪	٪	٪	٪
شركة تدبير المحدودة («**تدبير**»)	٩٥	١٠٠	١٠٠	١٠٠
شركة نساج للتطوير العمراني («**نساج**»)	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
شركة التعمير والإنشاء المحدودة («**التعمير والأنشاء**»)	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
شركة الوجهة المتحدة العقارية («**الوجهة**»)	-	١٠٠	-	-
شركة تدبير العقارية المحدودة	١٠٠	-	-	-
شركة رمال الخبر العقارية («**رمال**»)	٥٠	-	-	-
شركة إطلاله الشرق العقارية («**إطلاله**»)	٥٠	-	-	-

تدبير

شركة تدبير المحدودة، هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٩٢٢٣ بتاريخ ١١ محرم ١٤٣٦هـ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٤م). إن عنوان تدبير المسجل هو ص.ب. ١٤٤٨، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط تدبير الرئيسي في أعمال النظافة العامة والصيانة وأعمال التشغيل وإنشاء المباني والحدائق والمنتزهات والمنشآت الرياضية.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، قرر الشركاء في تدبير زيادة رأس مال تدبير من ٠,٥ مليون ريال سعودي إلى ٥ مليون ريال سعودي من خلال مساهمة نقدية، وتم الانتهاء من الإجراءات القانونية المرتبطة بالزيادة خلال الفترة. ونتيجة لهذه الزيادة، تقدم مساهم جديد مساهمة بمبلغ ٠,٢٥ مليون ريال سعودي من أصل ٤,٥ مليون ريال سعودي مما منحه ٥٪ من ملكية تدبير.

ومن الجدير بالذكر أنه يوجد لدى شركة تدبير المحدودة حق خيار شراء أسهم، حيث قامت شركة تدبير المحدودة بمنح حق خيار الشراء للأستاذ/ عامر صالح آل خشيل، المدير التنفيذي لشركة تدبير المحدودة، في عقد التوظيف الخاص به حيث ينص أحد البنود بأنه في حالة تحقيق صافي أرباح تراكمية لا تقل عن تسعون (٩٠) مليون ريال سعودي لشركة تدبير المحدودة خلال الخمس سنوات من تاريخ تعيينه ١٤٤٣/٠٦/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٦م) فإنه يستحق تملك ٥٪ من الحصص في رأس مال شركة تدبير المحدودة حسب القيمة الدفترية وفقاً لأخر ميزانية مراجعة. وفي حال لم يتمكن من تحقيق الهدف المذكور سابقاً خلال الخمس سنوات الأولى من تاريخ تعيينه فلا يستحق أي حصص في شركة تدبير المحدودة.

	رأس المال		نسبة الملكية	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		٪	
شركة رتال للتطوير العمراني	٤,٧٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٩٥	١٠٠
للأستاذ عامر الخشيل	٢٥٠,٠٠٠	–	٥	٠
المجموع	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٠٠	١٠٠

نساج

شركة نساج هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٩٨٧١ الصادر بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٣٣هـ (الموافق ٥ أغسطس ٢٠١٢م). إن عنوان نساج المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل بن فهد بن عبدالعزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

الأنشطة الرئيسية لشركة نساج هي:

- شراء الأراضي وبناء المباني عليها للبيع أو الإيجار للغير؛
- إدارة وصيانة وتطوير العقارات؛
- تشييد وإدارة وصيانة المشاريع الصناعية والتجارية والخدمية والمطاعم، الأسواق المركزية والمجمعات السكنية والمجمعات التجارية والصناعية؛ و
- المقاولات العامة للمشاريع السكنية والتجارية والعامة والتعليمية والترفيهية والطبية والمطارات والمباني الجاهزة.

شركة التعمير والإنشاء

شركة تعمير والإنشاء المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة ١٤٢٠هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ١٩٩٩م). إن عنوان شركة التعمير والإنشاء المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل بن فهد بن عبدالعزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل النشاط الرئيسي لشركة التعمير والإنشاء في المقاولات العامة للمباني (اصلاح وهدم وترميم) ومقاولات اعمال الطرق والسدود والانفاق واعمال المياه والصرف الصحي والتكييف والتبريد بالإضافة إلى مقاولات الاعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الحفر والردم. إضافة إلى ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية ومقاولات اعمال البنية التحتية.

الوجهة

الوجهة هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٢٣٢٨٣٠ الصادر في الخبر بتاريخ ١ ربيع الثاني ١٤٤٢هـ (١٦ نوفمبر ٢٠٢٠م). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب ٣٤٤٢١، روابي، الخبر، المملكة العربية السعودية.

الأنشطة الرئيسية لشركة الوجهة هي المقاولات العامة للمباني السكنية.

يبلغ رأس مال شركة الوجهة ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، لم يتم استكمال اجراءات تحديث عقد تأسيس وجهة كما في نهاية العام علما بانه قد تم التنازل عن أصول والتزامات شركة الوجهة إلى الشركة الأم تنازلاً لارجعة عنه. بلغ اجمالي اصول شركة الوجهة ١٣٥,٦ مليون ريال سعودي، والتي تتمثل في قطعة ارض تم شرائها من خلال الشركة الأم.

في أبريل ٢٠٢١م، قرر المساهمين استبعاد ١٠٠٪ من الأسهم في شركة الوجهة المتحدة العقارية. وخلال الربع الثاني، تم التنازل عن شركة وجهة إلى صندوق ألفا للتطوير العقاري ١ (شركة زميلة) والذي تمتلك الشركة الأم ٣٠٪ منه، حيث حصلت الشركة على إجمالي مبلغ ١٥٦ مليون ريال سعودي مقابل اجمالي أصول بمبلغ ١٣٥,٦ مليون ريال سعودي.

خلال هذه الفترة، لم يكن لشركة الوجهة أي إيرادات ولم تتكبد أي نفقات.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، قرر مجلس إدارة المجموعة بيع كل الحصص في شركة وجهة المتحدة العقارية، وهي شركة تابعة للمجموعة وتخصيص أصولها ومطلوباتها كأصول متاحة للبيع. وقد تم البيع والتحصيل خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢١م.

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)	
الأصول		
عقارات استثمارية	–	١٣٥,٥٨١,٠٠٤
الالتزامات وحقوق الملكية		
الالتزامات		
مطلوب إلى جهة ذات علاقة	–	١٣٥,٥٣١,٠٠٤
حقوق الملكية		
رأس المال	–	٥٠,٠٠٠

شركة تدبير العقارية المحدودة

شركة تدبير العقارية المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت في المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٦٣٤٩٧ الصادر في الخبر بتاريخ ١٠ شوال ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٢ مايو ٢٠٢١م). إن عنوان شركة تدبير العقارية المحدودة المسجل هو ص. ب. ٣٠٧٣٠، طريق الملك فيصل، الروابي، الخبر ٣٤٤٢١، المملكة العربية السعودية.

تعمل شركة تدبير العقارية المحدودة بشكل رئيسي في بيع الأصول الثابتة والمنقولة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات (السكنية) المملوكة أو المؤجرة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، أنشطة وكلاء الوسطاء (مكاتب السماسرة)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة إوادارة الأموال والحفاظ على الممتلكات.

رمال

شركة رمال هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٢٣٦٥٧٢ الصادر في الخبر بتاريخ ٢٣ ذو الحجة ١٤٤٢هـ (الموافق ٢ أغسطس ٢٠٢١م). إن عنوان شركة رمال المسجل هو ص. ب. ٣٢٠٠، طريق الملك فيصل شارع ١٠، الروابي ٨٨٠٠، الخبر ٣٤٤٢١، المملكة العربية السعودية.

تعمل رمال بشكل رئيسي في الإنشاءات العامة للمباني السكنية اولإنشاءا ت العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وما إلى ذلك.

لغاية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، لم تبدأ شركة رمال أعمالها التشغيلية.

فيما يلي الشركاء في شركة رمال وحصصهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

	رأس المال		نسبة الملكية	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		٪	
شركة رتال للتطوير العمراني	٢٥٠,٠٠٠	–	٥٠	–
شركة أصائل العربية العقارية	٢٥٠,٠٠٠	–	٥٠	–
المجموع	٥٠٠,٠٠٠	–	١٠٠	–

إطلاله

شركة إطلاله هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٤٠٢٦ الصادر في الخبر بتاريخ ١٨ ذو جمادى الثاني ١٤٤٢هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢١م). إن عنوان شركة إطلاله المسجل هو ص. ب. ٣٢٠٠، طريق الملك فيصل، شارع ١٠، الروابي ٨٨٠٠، الخبر ٣٤٤٢١، المملكة العربية السعودية.

تعمل شركة إطلاله بشكل رئيسي في أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية، اولإنشاءات العامة للمباني الحكومية، والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتأجير مخازن التخزين الذاتي وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولات.

لم تبدأ إطلاله بعمليات التشغيل لغاية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

فيما يلي الشركاء في شركة إطلاله وحصصهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م:

	رأس المال		نسبة الملكية	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		٪	
شركة رتال للتطوير العمراني	٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠	-
شركة ثبات العمران العقارية	٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠	-
المجموع	١,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠٠	-

٦-٤ أسس الإعداد

تم اعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إن تفاصيل أهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة تم توضيحها في القسم ٦-٤-٢ («**السياسات المحاسبية الهامة**»).

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء ادوات حقوق الملكية والتزامات منافع محددة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة ويتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٦-٤-١ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات المحتملة. إن حالات عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن تنشأ عنها نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المعرضة للتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

السيطرة على شركات تابعة

دخلت المجموعة في استثمارات مختلفة. تقوم المجموعة بتحديد إما بتوحيد الشركات المستثمر فيها أم لا، أو المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية أو تصنيفها بالقيمة العادلة بناءً على تقييم المجموعة وذلك إذا كانت لديها سيطرة على هذه الاستثمارات أم لا. عند تحديد ما إذا كانت هناك سيطرة أو تأثير هام أم لا، تقوم الإدارة بتقييم إذا كانت المجموعة معرضة إلى، لديها حقوق أو لديها عائدات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. عند تقييم هذه السيطرة، يتم تحليل المؤشرات للوصول إلى نتيجة تقييم السيطرة الذي أجرته المجموعة، مثل، من بين عوامل أخرى، تمثيل مجلس الإدارة، حق التصويت والمعرفة الفنية.

التأثير المهم على شركة زميلة

الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل إلى السيطرة، أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم التأكد بتاريخ التقرير المالي، التي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف التي تطرأ خارج نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

وضع زكوي غير مؤكد

تتعلق بشكل أساسي بمخصصات الزكاة المحتسبة تقديرياً للفترة من ١ يناير ٢٠٢١م إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والتي يتم تقديم الربوط الزكوية الخاصة بها سنوياً بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بقيمة ٦,٣٦١,١٣٧ ريال سعودي بتقييم الإدارة لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية غير النهائية حيث لا يزال يتعين على المجموعة الاتفاق مع الهيئة العامة للزكاة والدخل على مبالغ الالتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند إصدار الربوط الزكوية النهائية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

الانخفاض في قيمة المخزون

يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. وعندما تصبح البضاعة قديمة أو متقادمة، يتم إجراء تقدير لصافي القيمة البيعية لها. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الهامة، يتم إجراء تقدير لكل مبلغ على حدا. بالنسبة للمبالغ غير الهامة بمفردها ولكنها تعتبر قديمة أو متقادمة، فإنه يتم تقديرها بشكل جماعي ويجنب مخصص حسب نوع البضاعة وعمرها أو درجة تقادمها على أساس أسعار البيع المتوقعة.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل تاريخ تقرير مالي. يتم اختبار الأصول غير المالية لاختبار انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات القيمة المستخدمة، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد، وتختار معدل خصم مناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

التكاليف المقدرة للإنجاز

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود الانشاءات طويلة الأجل. يتطلب استخدام طريقة نسبة الإنجاز من قبل المجموعة تقدير إجمالي التكاليف لإكمال العقد. وعلى افتراض أن إجمالي التكاليف المقدرة أعلى بنسبة ١٠٪ من تقديرات الإدارة، فسيتم تخفيض مبلغ الإيرادات المحققة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ١٤،٩ مليون ريال سعودي. اما إذا كان اجمالي التكاليف المقدرة اقل بنسبة ١٠٪ من تقديرات الإدارة، فسيتم زيادة مبلغ الإيرادات المحققة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ١٧،٢ مليون ريال سعودي.

الهبوط في قيمة الذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص معينة لاحتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة. تستند نسب المخصص إلى الايام منذ الاستحقاق لمجموعات من قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل أو التغطية بالضمانات وغيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئيا إلى نسب التعثر في السداد التاريخية للمجموعة ويعكس احتساب المخصص أوزان الاحتمالات المتعلقة بالنتائج والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المعقولة في تاريخ التقرير حول الاحداث السابقة والظروف الاقتصادية المستقبلية. وفي تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث نسب التعثر في السداد ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

تعتبر العلاقة بين نسب التعثر التاريخية الملحوظة، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة تقديرًا جوهريا. إن الخسائر الائتمانية المتوقعة حسّاسة للتغيّرات في الظروف والتوقعات الاقتصادية. قد لا تعكس تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية أيضًا التعثر الفعلي للعملاء في المستقبل.

الافتراضات طويلة الاجل لالتزام منافع الموظفين

تمثل مدفوعات المكافآت المحددة لما بعد التوظيف ومكافآت نهاية الخدمة الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلا، وتستلزم وضع افتراضات للالتزامات المتوقعة والقيم العادلة لموجودات الخطط، إن وجدت. يتعين على الإدارة وضع افتراضات إضافية بشأن المتغيرات مثل معدّلات الخصومات ونسبة الزيادة في الرواتب والعائد على الأصول ومعدّلات الوفيات ودوران العمل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. وتقوم إدارة المجموعة بأخذ المشورة دوريا من خبراء اكتواريين خارجيين بشأن هذه الافتراضات. ويمكن أن تؤثر التغيُّرات في الافتراضات الرئيسة تأثيرًا جوهريًا على التزامات المنافع المتوقعة و / أو تكاليف المنافع المحددة للموظفين الدورية المتكبدة.

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم تضمين خيارات التمديد والإنهاء في عدد من عقود الإيجار. تستخدم هذه الشروط لزيادة المرونة التشغيلية من حيث إدارة العقود، ن معظم خيارات التمديد والإنهاء المحتفظ بها قابلة للممارسة من قبل كل من المجموعة والمؤجر.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزًا اقتصاديًا لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكدًا بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). تتم مراجعة التقييم في حالة حدوث حدث مهم أو تغيير كبير في الظروف التي تؤثر على هذا التقييم والتي تكون ضمن سيطرة المستأجر.

خصم مدفوعات الإيجار

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة .(IBR) طبقت الإدارة الأحكام والتقديرات لتحديد معدل الاقتراض الإضافي عند بدء عقد الإيجار.

تأثير جائحة (كوفيد -١٩)

قامت المجموعة بمراجعة المصادر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة على أثر جائحة (كوفيد -١٩). تعتقد الإدارة أن جميع مصادر عدم التأكد من التقديرات تظل مماثلة لتلك التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وستواصل الإدارة مراقبة الوضع وأي تغييرات مطلوبة ستنعكس في فترات التقارير المستقبلية.

٦-٤-٢ السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة التي استخدمتها المجموعة في اعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م. تلخص الجداول التالية المعلومات المالية للشركات التابعة كما هو مدرج في قوائمها المالية:

أ- شركة تدبير المحدودة

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة تدبير كما هو مدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع حصة الشركة في القيمة الدفترية لتدبير.

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	٢٥,٣٠٧,٣١٣	١٥,٣٧٣,٧١٧
مجموع الالتزامات	(٢٥,١٩٩,٨٤٢)	(١٣,٣٢٠,٤٧٣)
حقوق الملكية	١٠٧,٤٧١	٢,٠٥٣,٢٤٤

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة تدبير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	٣١,٠١٥,٥٣١	٢٨,٩٤١,٨٠٣
(الخسارة) الربح للسنة	(١,٥٩٦,٢٦٦)	٨٧٢,٧٠٣
مجموع (الخسارة) الدخل الشامل	(١,٩٤٥,٧٧٣)	٧٥٢,٢٧٩
حصة الشركة من مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل	(١,٩٤٥,٧٧٣)	٧٥٢,٢٧٩

ب-شركة نساج للتطوير العمراني

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة نساج على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع حصة الشركة في القيمة الدفترية لنساج.

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	١٠,٥٠١,٦٤٠	٢٦,٩٥٨,٨٧٦
مجموع الالتزامات	(٣,٧٢٧,٥٦٣)	(١٥,٢٢٥,٨٣٣)
حقوق الملكية	٦,٧٧٤,٠٧٧	١١,٧٣٣,٠٤٣

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	١٧,٠٤٣,٤٣٤	٣٣,٠٣٢,٧٦٥
الربح (الخسارة) للسنة	٥,٠٩٠,٦٩٢	(٥,٤٦٣,٩٥١)
مجموع الخسارة الشاملة الأخرى	(٤٩,٦٤٥)	(٦,٥٣٥,٧٠١)
حصة الشركة من مجموع الربح الشامل (الخسارة الشاملة)	٥,٠٤١,٠٤٧	(٦,٥٣٥,٧٠١)

ج- شركة التعمير والإنشاء المحدودة

شركة تعمير والإنشاء المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ بالصادر في الخبر بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة ١٤٢٠هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ١٩٩٩م). إن عنوان شركة التعمير والإنشاء المسجل هو ص. ب. ٣٠٧٣٠، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل النشاط الرئيسي لشركة التعمير والإنشاء في المقاولات العامة للمباني (اصلاح وهدم وترميم) ومقاولات اعمال الطرق والسدود والانفاق واعمال المياه والصرف الصحي والتكييف والتبريد بالإضافة إلى مقاولات الاعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الحفر والردم. إضافة إلى ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية ومقاولات اعمال البنية التحتية.

تنازل الشريك الآخر عن حقه في الشركة المستثمر فيها لصالح شركة رتال للتطوير العمراني. حصلت الشركة على خطاب التنازل ووافقت على نسبة الحصة التي تم التنازل عنها.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة الإنشاء والتعمير على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركة الإنشاء والتعمير.

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	١٩٨,٩٢٦,٥٤٥	٦٣,٤١١,٧٨٠
مجموع الالتزامات	(١٦٦,٦٦٣,٤٢٤)	(٤١,٥٣٤,٧٣٢)
الشهرة	٣,٠٨٨,١٨٩	٣,٠٨٨,١٨٩
حقوق الملكية	٣٥,٣٥١,٣١٠	٢٤,٩٦٥,٢٣٧

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة الإنشاء والتعمير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	٢٨٨,٢١٥,٩٠٢	١٥٨,٩٧٦,٦٣١
الربح للسنة	١٠,٨٦٤,٢٣٠	٦,٦٢٣,٢٥٥
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل	(٤٧٨,٠٩٧)	(١٧٥,٤٠٧)
حصة المجموعة من مجموع الدخل الشامل	١٠,٣٨٦,١٣٣	٦,٢١٦,٠٨٠

د- شركة الوجهة المتحدة العقارية

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة الوجهة المتحدة العقارية على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركة الوجهة المتحدة العقارية خلال السنة المالية ٢٠٢٠م لايوجد لدى شركة الوجهة أي ايرادات ولم تتكبد أي مصاريف.

	٢٠٢٠م	٢٠١٩م
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	١٣٥,٥٨١,٠٠٤	-
مجموع الالتزامات	(١٣٥,٥٣١,٠٠٤)	-
حقوق الملكية	٥٠,٠٠٠	-

تتحقق السيطرة عندما تصبح المجموعة عرضة أو لها الحق في الحصول على العوائد المتغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها، ولدى المجموعة القدرة على التأثير في هذه العوائد من خلال ممارسة نفوذها على الشركة المستثمر بها. وبشكل خاص فإن المجموعة تسيطر على المنشأة المستثمر بها إذا، وفقط إذا، كان لدى المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر:

- نفوذ على المنشأة المستثمر بها (مثل: وجود حقوق قائمة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها).
- تتعرض، أو لها الحق في الحصول على عوائد متغيرة نتيجة علاقتها مع المنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة المستثمر بها في التأثير على عوائدها.
- بشكل عام، هناك افتراض ان حيازة غالبية حقوق التصويت ستؤدي إلى السيطرة. ومن أجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة مستوى اقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة في الشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لدى المجموعة سيطرة على المنشأة المستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف تشمل ما يلي:
- الترتيب التعاقدي مع الاخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تمارس سيطرة على المنشأة المستثمر بها ام لا إذا ما اشارت الحقائق والظروف ان هناك تغيرًا على عنصر أو أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة اعتبارًا من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وتستمر حتى زوال سيطرة المجموعة على الشركة التابعة. يتم إدراج الأصول والالتزامات والايرادات والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة وحتى تاريخ فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة على المساهمين في المجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إذا لو أدى ذلك إلى حصول عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين.

عند اللزوم، يتم إجراء التعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة من أجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم احتساب أي تغير في الملكية في شركة تابعة لا يؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصص غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق المساهمين، بينما يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار متبقي، بعد ذلك، بالقيمة العادلة.

تجميع الأعمال والشهرة

يتم استخدام طريقة الاستحواذ المحاسبي للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة. تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات التي تم تحملها أو تكبدها بتاريخ الاستحواذ، بالإضافة إلى مبلغ الحصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. إن فائض تكلفة الحيازة على القيمة العادلة لملكية المجموعة من صافي الأصول القابلة للتحديد التي تم حيازتها، يسجل كشهرة. يتم اختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة وتدرج بالتكلفة، ناقصًا خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقييم تصنيف الأصول والالتزامات المالية التي تم تحملها وفقًا للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المدرجة ضمن الأدوات المالية الأخرى في العقود الرئيسية العائدة للشركة المستحوذ عليها.

يتم اثبات المبلغ المحتمل الذي سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. يتم قياس كل المبلغ المحتمل (باستثناء الأصول المصنفة كحقوق ملكية) بالقيمة العادلة مع التغييرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. لا تتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف ضمن حقوق المساهمين، ويتم احتساب التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم مبدئيا، قياس الشهرة والتي تمثل الزيادة في تكلفة الاستحواذ على ملكية المجموعة في صافي الأصول المحددة التي تم الاستحواذ عليها والالتزامات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ، تقوم المجموعة بتقييم فيما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح كافة الأصول المستحوذ عليها وكافة الالتزامات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات اللازمة في قياس المبالغ المراد اثباتها بتاريخ الاستحواذ. وإذا مازال ينتج عن إعادة التقدير زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ الكلي، يتم إثبات الأرباح كربح من شراء مخفض في الربح أو الخسارة.

لاحقًا للإثبات الأولي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصًا خسائر الهبوط المتراكمة. ولغرض اجراء الاختبار للتأكد من وجود هبوط في القيمة، تخصص الشهرة المستحوذ عليها عند تجميع الاعمال، من كل من تاريخ الاستحواذ، إلى كل وحده أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي تتوقع أن تستفيد من تجميع الاعمال، بصرف النظر عما إذا خصصت أصول أو التزامات اخرى خاصة بالشركة المستحوذ عليها إلى تلك الوحدات.

وعند تخصيص الشهرة إلى الوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية ضمن تلك الوحدة، عندئذ يتم ادراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد ارباح أو خسائر الاستبعاد. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على اساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المنتجة للنقد.

تصنيف الأصول والالتزامات إلى متداول أو غير متداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة على اساس تصنيفها إلى متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الاصل ضمن الأصول المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الاصل أو هناك نية لبيعه أو استخدامه خلال دورة العمل العادية
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من اجل المتاجرة
- توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، أو
- كونه نقدًا أو في حكم النقد الا إذا كان محظورًا تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهرًا على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

يعتبر الالتزام ضمن الالتزامات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية.
- محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من اجل المتاجرة.
- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهرًا بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهرًا على الاقل بعد تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير.

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استلامه عند بيع أصول أو سداده عند تسوية التزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على أسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصول أو تحويل الالتزامات ستتم إمّا:

- في السوق الرئيسي لهذه الأصول أو الالتزامات، أو
- في حال عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصول أو الالتزامات.

يجب أن يكون لدى المجموعة القدرة على ان تستخدم / تصل إلى السوق الرئيسي أو السوق الاكثر منفعة.

تقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصول والالتزامات، بافتراض انهم يسعون لما يحقق أفضل المصالح الاقتصادية لهم.

عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية، يتم الأخذ في الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من الأصل عن طريق الإستخدام الأفضل والأقصى له أو عن طريق بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل والأقصى.

تستخدم المجموعة طرق التقييم المناسبة للظروف، والتي تكون البيانات اللازمة لها لقياس القيمة العادلة متوفرة، محاولةً استغلال المدخلات التي يمكن ملاحظتها بأكبر قدر ممكن، والتقليل من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها بأقل قدر ممكن.

تصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة وفقا للتسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، وهي مذكورة أدناه على أساس أدنى مستوى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الاسعار المتداولة (الغير معدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم التحويل بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (على أساس المستوى الأادنى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية.

العملات الأجنبية

المعاملات والارصدة

تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية للمجموعة مبدئيا بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. ويتم إعادة ترجمة الأصول والالتزامات النقدية القائمة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات أو المعاملات على البنود النقدية على الربح أو الخسارة.

ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوما منها الاستهلاك المتراكم و/ أو الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة إن وجدت. تتضمن التكلفة تكلفة الجزء المستبدل من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل في حالة الوفاء باشتراطات الاعتراف. عندما يتم استبدال اجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على فترات معينة، تقوم المجموعة بالاعتراف بتلك الأجزاء باعتبارها أصول فردية ذات عمر انتاجي محدد واستهلاك محدد. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة عند تكبدها. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار العمر الانتاجي المقدر للأصول كالتالي:

ممتلكات ومعدات	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
اثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	٤ إلى ١٠ سنوات	٤ إلى ١٠ سنوات
آلات ومعدات	٤ سنوات	٥ سنوات
سيارات	٥ سنوات	٤ إلى ٥ سنوات
تحسينات على المأجور	٤ سنوات	٤ سنوات أو مدة عقد الايجار أيهما أقل
مباني	٢٥ سنة	٢٥ سنة

يتم الغاء الإعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه في المستقبل. يتم تسجيل أي ربح أو خسارة تنشأ عن استبعاد الأصل (تحسب بالفرق بين صافي متحصلات الإستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات على أساس مستقبلي، إذا تطلب الأمر.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

الأصول في سياق البناء أو التطوير تتم رسملتها في حساب أعمال رأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الأصل قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة في الممتلكات والمعدات أو العقارات الإستثمارية، بمجرد أن يكون الأصل إلى الموقع و / أو الحالة اللازمة حتى يكون قابلاً: للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. تتضمن تكلفة بنود الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ من سعر الشراء وتكلفة الإنشاء / التطوير وأي تكلفة أخرى متعلقة مباشرة إلى إنشاء أو شراء بند من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المقصودة من قبل الإدارة.

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم انشاؤها أو تطويرها بغرض بيعها في السياق الطبيعي لأعمال المجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الإنتهاء من البناء أو التطوير.

العقارات تحت التطوير التي من المتوقع أن تكون جاهزة للبيع في غضون الاثني عشر شهراً القادمة يتم تصنيفها كجزء من الأصول المتداولة للمجموعة.

يتم تصنيف العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها على أرض مستأجرة للحصول على إيجارات في سياق الأعمال الإعتيادية المجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الإنتهاء من بناؤها أو تطويرها، وعندئذ يتم تحويلها إلى عقار استثماري ضمن الأصول غير المتداولة.

تتضمن العقارات تحت التطوير التكاليف المتكبدة لبناء وتطوير هذه العقارات.

عقارات استثمارية

يتم حساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة بما يتماشى مع طريقة حساب الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك المباني ومكوناتها على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة من ١٠ إلى ٣٠ عاماً.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، على مدار مدة عقد الإيجار.

أصول غير ملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة المقتناة بصورة منفردة عند الاعتراف الأوّلي بالتكلفة. وتعتبر تكلفة الأصول غير الملموسة التي تم اقتنائها بناءً على عملية دمج الأعمال هي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. وبعد الاعتراف الأوّلي، تُقيّد الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصًا أي إطفاء متراكم وأي خسائر هبوط في القيمة، إن وجدت. لا تتم رسملة الأصول غير الملموسة المطورة داخليا فلا يتم رسملتها وتدرج المصاريف في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي، ويتم تقييمها لتحديد أي هبوط في القيمة إذا ما كان هناك مؤشر يدل على الهبوط في القيمة. يتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في نهاية كل فترة مالية على الأقل. يتم احتساب التغيرات في العمر الانتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية من الأصل عن طريق تغيير فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم الاعتراف بمصروف الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول غير الملموسة.

بالنسبة للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد فلا يتم اطفاؤها بل يتم اختبارها لقياس الهبوط في القيمة سنويا سواء بصورة منفردة أو على مستوى الوحدات المنتجة للنقد. ويتم مراجعة تقييم العمر غير المحدد للأصل سنويا لتحديد فيما إذا ما زال استخدام العمر الإنتاجي غير المحدد له ما يبرره. وفي حالة عدم استمرار هذه المبررات يتم تغيير تقدير العمر الإنتاجي إلى عمر انتاجي محدد على أساس مستقبلي.

إن أي ربح أو خسارة نشأ عن استبعاد الأصل يُحسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، وتُسجل في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل معين يستغرق بالضرورة فترة زمنية لإعداده من أجل استخدامه أو بيعه كجزء من تكلفة ذلك الأصل. ويتم تسجيل جميع التكاليف الأخرى كمصروفات خلال فترة استحقاقها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في تكاليف التمويل وغيرها من التكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بعملية اقتراض الأموال.

الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان أي عقد يمثل أو يتضمن إيجارا عند بدايته. يمثل العقد أو يتضمن إيجارا إذا كان يمنح حق بالسيطرة على أصل أو أصول معينة لفترة زمنية مقابل عوض.

المجموعة كمستأجر

أ- أصول حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإدراج أصول حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (أي التاريخ الذي أصبح فيه الأصل الأساسي جاهزاً للاستعمال). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الهبوط في القيمة، وتعديلها بأي اعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام مبلغ التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار المنفذة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر.

ب-التزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتسجيل التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تتم خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما فيها دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار قد يتم استلامها ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار ثمن ممارسة خيار الشراء عندما يكون هناك تيقن معقول بأن المجموعة ستمارسه ومدفوعات غرامات إلغاء عقد الإيجار في حال كانت شروط الإيجار تنص على ممارسة المجموعة لخيار الإلغاء. بالنسبة لمدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل، فإنها تسجل كمصروف في الفترة التي يتم الدفع خلالها.

وفي سياق احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الهامشي في تاريخ بداية عقد الإيجار إذا ما كان معدل الفائدة ضمن عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار ليعكس استحقاق الفائدة ويتم خفض المبلغ بدفعات الإيجار المنفذة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديل أو تغير في مدة العقد أو تغير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

ج- عقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود ايجار ذات اصول منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود مدتها ١٢ شهراً أو أقل. الأصول منخفضة القيمة هي البنود التي لا تفي بحدود الرسملة الخاصة بالمجموعة وتعتبر غير جوهرية لقائمة المركز المالي الموحدة ككل. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في الربح أو الخسارة.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الايجار التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدار فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة عند اكتسابها.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. التأثير الهام يتمثل في القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل إلى حد السيطرة، أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن نفس الاعتبارات المستخدمة لتحديد ما إذا كان يوجد تأثير هام أو سيطرة مشتركة يتم استخدامها من أجل تقييم السيطرة على الشركات التابعة.

استثمار في شركات زميلة وتابعة

يتم حساب استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة وشركاتها التابعة التي لم يتم توحيدها باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار من أجل تحديد التغيرات في حصة الشركة من صافي أصول الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المرتبطة بالشركات الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اجراء اختبار هبوط في قيمتها بصورة مستقلة.

تدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الحصة من نتائج عمليات الشركة الزميلة. ويدرج أي تغير في قائمة الدخل الشامل الآخر لتلك الشركات المستثمرة ضمن قائمة الدخل الشامل للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير معترف به مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تدرج المجموعة حصتها في أي تغييرات، إن وجدت، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. أما المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة من عمليات بين المجموعة والشركة الزميلة فيتم استبعادها في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يتم عرض إجمالي حصص المجموعة في نتائج الشركات الزميلة والتابعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة خارج الربح التشغيلي، وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الزكاة في الشركات التابعة أو الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة عن نفس الفترة المالية للشركة. ويتم إجراء التعديلات عند الضرورة لتتفق السياسات المحاسبية للشركات الزميلة والتابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لقيد خسارة هبوط في قيمة الاستثمارات. في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان هناك دليلًا موضوعيًا على انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة والتابعة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب في القيمة الهبوط باعتباره الفرق بين المبلغ الممكن استرداده من قيمة الاستثمارات في الشركة الزميلة، وقيمتها الدفترية. ويتم قيد هذه الخسائر كحصة من ربح الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عند فقد التأثير الهام، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأي استثمارات متبقية بالقيمة العادلة. إن أي فروقات بين القيمة الدفترية للاستثمارات عند فقد التأثير الهام، والقيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها ومتحصلات الاستبعاد، يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.

مخزون

تكلفة المواد وقطع الغيار هي تلك النفقات المتكبدة للوصول بكل عنصر إلى موقعه وحالته الحاليين. يتم تسعير المخزون من خلال تطبيق طريقة المتوسط المرجح. يمثل المخزون مواد تستخدم في التطوير.

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقدير ما إذا كان هناك مؤشر على هبوط قيمة أصل. وفي حالة وجود أي مؤشر على ذلك، أو عندما يكون إجراء اختبار سنوي لهبوط قيمة الأصل مطلوبا، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصا تكلفة البيع أو القيمة قيد الاستخدام للأصل، أيهما أعلى. وتحدد للأصل المفرد ما لم يكن الأصل يتولد عنه تدفقات نقدية غير مستقلة بشكل كبير عن التدفقات المتولدة من أصول أو مجموعات أخرى من الأصول. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للاسترداد يتعين تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تحديد القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية باستخدام سعر الخصم قبل الضريبة بما يعكس التقديرات السوقية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة، عند توافرها، أو يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم أو من خلال أي مؤشرات أخرى للقيمة العادلة.

تعتمد المجموعة في حساب الهبوط في القيمة على موازنات تفصيلية وحسابات تقديرية يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة توليد نقد بالمجموعة التي يتم توزيع الأصول الفردية عليها. وعادة ما تغطي هذه الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية خمس سنوات. لتغطية فترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول التي تعرضت لهبوط في القيمة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض المثبتة مسبقًا قد تلاشت أو أنها قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقًا فقط في حالة حدوث تغيير في الافتراضات المستخدمة من أجل تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بآخر هبوط في القيمة. يتم عكس خسارة الانخفاض بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للاسترداد أو قيمته الدفترية التي كان سيصل إليها فيما لو لم يتعرض لخسارة انخفاض سابقًا. يُحمل مثل هذا العكس على الربح أو الخسارة.

الأصول المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على أنها ستقاس لاحقًا بالتكلفة المستنفدة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعترف بجميع الأصول المالية عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافا اليها تكاليف المعاملة الا في حالة قيد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

تقاس تلك الأصول المالية بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل، أو دخول تعديلات عليه، أو هبوط قيمته.

تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المستنفذة على أصول عقود وذمم مدينة.

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

ان الأرباح والخسائر الناتجة من الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر لا يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. يتم اثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في الربح أو الخسارة عندما ينشأ حق الاستلام، إلا إذا كانت هذه التحصيلات تمثل استرجاعًا لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تدرج هذه التوزيعات في الدخل الشامل الاخر. لا يتم اختبار الهبوط في القيمة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

قررت المجموعة تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية ضمن هذه الفئة.

استبعاد الأصول المالية

يتم استبعاد الأصل المالي بشكل أساسي عندما:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزمت بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير إلى طرف ثالث من خلال اتفاقية «**تحويل**» وسواء (أ) حولت المجموعة بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان المجموعة لم تحول ولم تحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انها حولت حقها في السيطرة عليه.

إذا قامت المجموعة بتحويل حقوقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو دخلت في اتفاقية تحويل فإنها تقيم إلى أي حد ما زالت تحتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل إلى المدى الذي تستمر علاقة المجموعة به إذا لم تحول ولم تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحول حقها في السيطرة عليه. في تلك الحالة تقوم المجموعة بالاعتراف أيضا بالالتزامات المرتبطة به. ويقاس الأصل المحول والالتزامات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

إن الارتباط المستمر الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول يُقاس بالقيمة الدفترية الأصلية، والحد الأقصى للمبلغ المطلوب من المجموعة سداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة لجميع أدوات الدين الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان على تلك الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي والخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح متوقع للقيمة الحالية لخسائر الائتمان. يتم قياس هذه القيمة على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها الناشئة عن توقع العديد من السيناريوهات الاقتصادية المستقبلية، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي للأصل. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة على أساس فردي لكل أصل من الأصول ذات القيمة الفردية وبشكل جماعي للأصول الأخرى غير الجوهرية بشكل فردي.

يتم عرض مخصص خسائر الائتمان كتخفيض لإجمالي القيمة الدفترية للأصول المالية بالتكلفة المطفأة.

نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد لدى البنوك وفي الصندوق وودائع قصيرة الأجل ذات تواريخ استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل والتي ليست معرضة لمخاطر جوهرية للتغير في القيمة.

مخصصات

عام

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم اثبات المبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلًا. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في الربح أو الخسارة بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهريًا، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائمًا، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم اثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عقود مُخسرة

إذا كان لدى المجموعة عقد متوقع أن ينتج عنه خسارة، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل إثبات مخصص منفصل لعقد مخسر، تعترف المجموعة بأي خسائر انخفاض في القيمة حدثت في الأصول المتعلقة بذلك العقد.

التزامات منافع الموظفين

منافع موظفين قصيرة الأجل

يُعترفُ بتكلفة منافع الموظفين قصيرة الأجل (المستحقة خلال ١٢ شهرًا بعد نهاية الخدمة، مثل الإجازات المدفوعة والتذاكر والمكافآت والمنافع غير النقدية مثل الرعاية الطبية) فيما يخص خدمات الموظفين حتى نهاية فترة التقرير المالي، وتقاس بالمبالغ غير المخصومة المتوقعة سدادها عند تسوية الالتزامات.

منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة المنافع للموظفين بموجب برامج محددة المنافع بشكل منفصل لكل برنامج باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم الاعتراف بإعادة القياس، والتي تتكون من المكاسب والخسائر الإكتوارية، على الفور في قائمة المركز المالي الموحدة وضمن الأرباح المبقاة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة في فترة حدوثها. لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس في الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تُصنف الالتزامات المالية عند الاعتراف المبدئي كالتزامات مالية مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو كقروض وسلف، أو كذمم دائنة، أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط فعالة لتغطية المخاطر، وفق الحاجة.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف تُدرج بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

تشمل الالتزامات المالية للمجموعة الذمم الدائنة والمستحقات والسلف والقروض.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لا يوجد لدى المجموعة أي التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القروض والسلف

لاحقًا للإعتراف الأولي، تقاس القروض والسلف بالتكلفة المستنفدة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الالتزامات، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل الفائدة الفعلي.

الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء الالتزام بموجب العقد.

مقاصة الأدوات المالية

يتم اجراء مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية مع اظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الموحدة في حال وجود حق يكفله القانون لمقاصة المبالغ المعترف بها، وتوافر النية إلى التسوية بالصافي أو أن تحقق الأصول وتسوية الالتزامات تحدثان في نفس الوقت.

إيرادات العقود مع العملاء

يتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس العوض النقدي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات.

أصول العقود

أصول العقود هي حق المجموعة في العوض مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا قامت المجموعة بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل ان يقوم بسداد العوض أو قبل ان يكون السداد مستحقا، يتم إثبات أصل عقد مقابل الجزء المكتسب من العوض الذي ما زال مشروطا.

التزامات عقود

التزامات العقود هي التزامات تحويل البضائع أو الخدمات إلى عميل مقابل العوض الذي تم استلامه (أو العوض المستحق) من العميل. إذا سدد العميل العوض أو كان للمجموعة حق غير مشروط في مبلغ عوض قبل قيام المجموعة بتحويل البضاعة أو الخدمة إلى العميل فتقوم المجموعة بإثبات العوض على أنه التزام عقد عندما يتم السداد أو عندما يكون السداد مستحقا، أيهما أسبق. يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بالوفاء بالتزاماتها بموجب العقد.

ذمم مدينة تجارية

يمثل المدينون حق المجموعة في مبلغ العوض غير المشروط (أي ان استحقاق العوض يعتمد على مضى الفترة الزمنية). انظر سياسة المحاسبة الخاصة بالأصول المالية.

مصاريف

يتم توزيع مصروفات التشغيل بشكل ثابت على تكلفة المبيعات ومصاريف بيع وتسويق ومصاريف إدارية وعامة، باستخدام عوامل توزيع ثابتة يتم تحديدها بما يتناسب مع أنشطة المجموعة.

الزكاة

تقوم المجموعة بتجنيب مخصص للزكاة وفقًا لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل. يُحمل المخصص على الربح أو الخسارة. يتم تقديم الزكاة بناء على الإقرار الموحد.

موقف الزكاة غير المؤكد

يتم احتساب الفروق التي قد تنجم عند الانتهاء من الربوط إذا تم الانتهاء من الربوط مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة، إلا إذا:

- استحقت ضرائب القيمة المضافة على شراء أصول أو خدمات لا يتم استردادها من السُلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يُعترف بضريبة القيمة المضافة على أنها جزء من تكلفة اقتناء الأصول أو جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.
- تدرج مبالغ الذمم المدينة والذمم الدائنة مبالغ ضريبة القيمة المضافة.

ويتم تسجيل صافي ضريبة القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من – أو سداده إلى – السُلطات الضريبية كجزء من الذمم المدينة الأخرى أو الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

٦-٤-٣ التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد القوائم المالية الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وللسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م فيما عدا تطبيق المعايير الجديدة التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٠م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أخرى أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ.

٦-٥ العوامل الرئيسية التي تؤثر على أعمال وأداء المجموعة

يعتمد القطاع العقاري على عوامل نجاح متعددة الجوانب ولكن في الوقت ذاته قد تكتنف هذه العوامل بعض المخاطر التي قد تؤثر على سير عمليات الشركات وفيما يلي نجمل أهم هذه العوامل ومدى تأثيرها على عمليات شركة رتال:

٦-٥-١ العوامل السكانية

يعتمد الطلب على الوحدات السكنية على عدة عوامل ومنها: عدد السكان، ومعدل النمو السكاني، دخل الفرد، ومتوسط حجم الأسرة، التوزيع العمري ونسبة الشباب في المجتمع، بالإضافة إلى متطلبات بعض الفئات السكانية والشابة على وجه الخصوص والتي تنشد التجمعات السكنية المتطورة.

لذلك فإن أي تغيير قد يطرأ على أحد هذه العوامل يمكن أن يؤثر على الطلب زيادة أو نقصانا مما سيتطلب سياسات خاصة لمواءمة نشاطات ونتائج عمليات الشركة تبعا لذلك.

٦-٥-٢ العوامل الاقتصادية

إن حجم الاستثمار العقاري وما يمثله من رفد الناتج المحلي غير النفطي للدولة، والتغيير الذي يطرأ على تلك النسبة يؤثر بشكل مباشر على الاستثمارات التي يتم ضخها في القطاع العقاري.

ومن حيث تذبذب سوق التوريدات وأسعار المواد فإن تغير أسعار مواد البناء يمتد تأثيرها على تنفيذ المشاريع والالتزام والوفاء للعملاء من حيث إعادة دراسة التدفقات النقدية للمشاريع وبالتالي سرعة توفر المواد.

تغير أسعار الصرف في حال كانت مواد البناء تستورد من الخارج والتي تؤثر على السيولة النقدية لتنفيذ المشروع.

الضرائب المفروضة وارتفاعاتها المفاجئة خلال فتره تنفيذ المشروع والتي تؤثر سلباً على ربحية المشروع.

٦-٥-٣ التغييرات في البيئة التنظيمية الخارجية

قد تشكل التغييرات التنظيمية التي تطرأ على الشركة قيود تحد من توسع وتطور الشركة، قد يكون التأثير مرتبط ارتباطاً مباشرًا على مبيعات الشركة، خدماتها المقدمة، أو ارتفاع مستويات المنافسة في السوق. على سبيل المثال قد يكون بزيادة نسبة القيمة المضافة على المعاملات العقارية، أو اشتراط رخص معينة يجب الحصول عليها قبل مطوري العقارات، أو اشتراطات نسب توطين عالية. وايضًا قد تكون في فرض لوائح حماية المشتري للأراضي والتي قد تشكل عقبة في أعمال المطور العقاري بالتالي فإن أي تغيير قد يطرأ في البيئة التنظيمية قد يؤثر بشكل جوهري على مركز الشركة المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٦-٥-٤ العوامل التنظيمية الداخلية

إن سير عمليات الشركة بسلاسة واستدامة واتزان وتحقيق عوائد وايرادات عالية تعتمد اعتمادا كلياً على ثبات جودة المخرجات بشكل دائم وبالتالي استمرار السمعة المؤسسية للشركة وزيادة الثقة الولاء للمنتجات التي تقدمها الشركة ومما يؤثر على ذلك هو استقرار الكوادر الداخلية للشركة ابتداء من الإدارات التنظيمية الوظيفية مرورًا بالإدارات الفنية على المواقع والمشاريع وانتهاء بالعمالة الفنية المؤهلة والمدربة حيث قد ينتج عن بعض القرارات الرسمية للدولة أو حتى القرارات الداخلية للإدارات تسبب في اعداد غير معلومة من الكفاءات وبالتالي تغير في مستوى المخرجات وهذا يحتم اعداد منظومة التعاقب الوظيفي والتمكين الإداري والفني وفق خطة محكمة تتخذها إدارة رأس المال البشري في الشركة.

٦-٥-٥ مبادرات القطاع العقاري

يعد القطاع العقاري من أهم ركائز الاقتصاد في المملكة، ويتصل بتنمية قطاعات متعددة وكما يسهم بشكل كبير في رفع الناتج المحلي. ولذلك فقد تم وضع مبادرات لتعزيز وتنشيط عمل القطاع العقاري من قبل الدولة ممثلة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان وعلى سبيل المثال لا الحصر، برنامج إيجار (لتنظيم قطاع الإيجار السكني والتجاري)، وبرنامج وافي (لتنظيم ممارسات البيع والتأجير على الخارطة). بالتحديد يعتمد نجاح نموذج عمل «**البيع على الخارطة**» على خطط التوسع السكاني في مدينة معينة أو منطقة سكنية محددة، وإقبال المشترين على شراء الوحدات السكنية في تلك المناطق وتحقيق جودة عالية في المباني المطورة. فيجب على الشركة استغلال هذه المنافذ الإيجابية والإسراع في الانتفاع منها لتحقيق أفضل العوائد كما سبق وان مارست الشركة تجارب ناجحة رفعت مستوى الإيرادات وساعدت الشركة على التموضع العالي بين السبع الكبار في المنطقة الشرقية على سبيل المثال ومستوى التخطيط الذي تعمل عليه الشركة للتوسع في استخدام هذه الامتيازات الحكومية للوصول إلى أسواق أخرى في المملكة.

٦-٥-٦ تنويع المحفظة الاستثمارية للشركة

إن اعتماد الشركة على مسار واحد فقط من الاستثمارات يشكل منطقة خطر عالية وعدم توزيع الإيرادات على استثمارات متعددة المسارات ضمن القطاعات العقارية التي عملت وتعمل عليها الشركة مثل القطاع التجاري والفندقي والترفيهي قد يشكل تأثير سلبي على إيرادات وربحية الشركة في حال تغير الطلب بشكل مفاجئ على أحد القطاعات ولكن تبقى محفظة الشركة الاستثمارية متماسكة لتغطية العجز الحاصل في تدني أي مستوى طلب على أي من المنتجات المعروضة.

تشكل نسبة الإيرادات المحصلة من بيع الوحدات السكنية ٩٤٪ من إجمالي الإيرادات المحصلة للعام ٢٠٢٠م فذلك يفسر اعتماد الشركة على نسبة كبيرة من الإيرادات المحصلة من بيع الوحدات السكنية. بالتالي فاعتماد نسبة كبيره من الإيرادات على بيع الوحدات السكنية يعني أن تعطل أي من هذه المشاريع أو انخفاض إيرادات الوحدات السكنية في أي من السنوات المستقبلية قد يؤثر بشكل كبير على إيرادات وربحية الشركة زيادة أو نقصاناً.

٦-٥-٧ ارتفاع أسعار الأراضي

ارتفاع الطلب على الوحدات السكنية قد يخدم الشركة ايجابياً وقد يؤدي بدوره لارتفاع أسعار الأراضي. وعليه فإن قدرة الشركة على امتصاص الزيادة في أسعار الأراضي مرهون على قدرتها في خفض تكلفة البناء بنفس مقدار الارتفاع، للحفاظ على مستوى الإيرادات وربحية الشركة. لذلك فإن عدم قدرة الشركة على إدارة الزيادة في أسعار الأراضي المذكورة، قد يترتب عليه الانخفاض في الطلب على الوحدات السكنية مما قد يؤثر بشكل سلبي على هامش ربحية الشركة وأعمالها.

٦-٥-٨ تفشي فيروس كورونا المستجد أو أي مرض معدي (إدارة المخاطر غير المتوقعة)

كان تأثير جائحة فيروس كورونا المستجد سلبياً على الاقتصادات العالمية مما أدى إلى اضطراب الأعمال التجارية حول العالم والأسواق المالية والطلب العالمي على النفط واسعاره. لذلك خلال عام ٢٠٢٠م استطاعت الشركة تنفيذ خطة إدارة المخاطر واستغلال التخطيط المسبق والدراسات الدقيقة مسبقا للمشاريع وتحليل المخاطر على القدرة التكيفية والتي عملت عليها شركة رتال أثناء الجائحة والذي دل على استعداد مسبق لإدارة المخاطر المتوقعة وغير المتوقعة واعداد السياسات اللازمة للتعامل الجاد معها من أجل الحفاظ على استدامة الشركة ومواردها بشكل متوازن.

ومن امثلة ذلك مساهمة الشركة في العمل المجتمعي وتقدير ظروف المواطنين حيث عرضت خصومات استثنائية للمستأجرين بقيمة قدرها ٩٩٥ ألف ريال سعودي وبالإضافة إلى إعطاء خصومات لعملاء شركة تدبير بقيمة مليون ريال سعودي للمساعدة في الحد من تأثير جائحة كورونا استجابة لنداء الحكومة في هذا الشأن.

٦-٦ ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية

تم استخراج البيانات المالية للشركة الواردة أدناه من القوائم المالية السنوية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ومن القوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. يجب قراءة المعلومات المالية المختارة ومؤشرات الأداء الرئيسية للمجموعة الواردة أدناه بالإقتران مع المعلومات المقدمة في قسم «**عوامل المخاطرة**» وقسم «**مناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي ونتائج العمليات**» والقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية الموحدة المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تم وفقا تضمينها في القسم ٢٠- («**القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها**») وغير ذلك من البيانات المالية الواردة في أي جزء آخر من هذه النشرة.

الجدول (٦ – ٢): ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
الإيرادات	٢٠٩,٠١٠	٤٥٦,٥٣٦	٥٨٧,٤٥١	٣٢١,٢٥٠	٦١٣,٣٤٧
تكلفة الإيرادات	(١٧٨,٣٦٨)	(٣٧٩,١٣٤)	(٤٦٣,١٤٢)	(٢٦٣,٨٣٣)	(٤٦٨,٢٤١)
إجمالي الربح	**٣٠,٦٤٢**	**٧٧,٤٠٢**	**١٢٤,٣٠٨**	**٥٧,٤١٧**	**١٤٥,١٠٧**
مصاريف عمومية و إدارية	(٢٠,٩٦٩)	(٢٣,٢١٥)	(٢٦,٤٣٢)	(١٩,٢٩٤)	(٢٨,٨٤٥)
مصاريف بيع وتسويق	(٤,٣٨٨)	(٦,٣١٧)	(٧,٧٠٢)	(٧,٦٢٥)	(١١,٣٣١)
الربح التشغيلي	**٥,٢٨٥**	**٤٧,٨٧٠**	**٩٠,١٧٥**	**٣٠,٤٩٨**	**١٠٤,٩٣٠**
تكاليف التمويل	(٧,٠٨٨)	(٤,٩٦١)	(١,٩٢٤)	(١,٧٤٩)	(١,٨٧٤)
توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	٤,٦٦٦	١,١٢٢	–	–	–
الحصة في نتائج أعمال شركات زميلة	(٩٩٠)	(٣,٠٦٤)	١٢,٨٢٧	١٥,١٢٧	٣,٨١٥
الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	٢٢,٤٦٢	٣٧٤	٣٧٤	٤٣٩
ايرادات أخرى، بالصافي	٤,١٧٨	٨٩٤	١,٨٩٢	١,٣٨٧	٣,٤٧٨
الربح قبل الزكاة	**٦,٠٥٠**	**٦٤,٣٢٣**	**١٠٣,٣٤٤**	**٤٥,٦٣٧**	**١١٠,٧٨٨**
زكاة	(٣,٣١١)	(٤,٦٣٠)	(٤,٧١١)	(٢,٧٠٠)	(٥,٩٣٧)
ربح من بيع شركة تابعة، بالصافي من الزكاة	–	–	–	–	١٤,٩٦١
ربح السنة	**٢,٧٣٩**	**٥٩,٦٩٢**	**٩٨,٦٣٤**	**٤٢,٩٣٧**	**١١٩,٨١٣**
قائمة المركز المالي					
مجموع الأصول المتداولة	٢٩٨,٢٦٦	٣١٩,٩٦١	٦٠٧,٦٥٥	–	٩٤٩,٧٣٥
مجموع الأصول غير المتداولة	٢٢٢,٠٦٥	٣٥٥,٧٩٧	٥٦١,٩٤٤	–	٦٢٩,٥١٠
مجموع الأصول	**٥٢٠,٣٣١**	**٦٧٥,٧٥٧**	**١,١٦٩,٥٩٩**	–	**١,٥٧٩,٢٤٥**
مجموع الإلتزامات المتداولة	٢٦١,٥٣٥	٣٠٧,٥٥٨	٥٧٣,٥٩٢	–	٩٠١,٨٤٢
مجموع الإلتزامات غير المتداولة	١٢٨,٥٨٧	٢٢,٠٣٢	٧٧,٢٢١	–	١١٣,٥٥٤
مجموع الإلتزامات	**٣٩٠,١٢٢**	**٣٢٩,٥٩٠**	**٦٥٠,٨١٣**	–	**١,٠١٥,٣٩٦**
مجموع حقوق الملكية	**١٣٠,٢١٠**	**٣٤٦,١٦٧**	**٥١٨,٧٨٦**	–	**٥٦٣,٨٤٩**
مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية	**٥٢٠,٣٣١**	**٦٧٥,٧٥٧**	**١,١٦٩,٥٩٩**	–	**١,٥٧٩,٢٤٥**

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
صافي النقد من (المستخدم في) التشغيل	(٣٨,٠٠٧)	(١٠٦,٢٨٤)	١٢,٩٠٧	١٧٥,٣١١	٣٥٤,٦٣٥
صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية	٤٩,١٢٧	٤٢,٨٢٠	(١٧١,١٤٦)	(٢,٨١٢)	(١٢٢,٩١٠)
صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٧١,٥١١	(١١,٩٥٤)	٢١٣,٥٨٢	(٣,٤٢٢)	٣٩,٥٧١
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٢,٤٢٥	٨٥,٠٥٥	٤,١١٢	٤,١١٢	٩,٩٧٥
ناقصاً: التغير في الرصيد البنكي المقيد	-	(٥,٥٢٥)	(٤٩,٤٨١)	(٣٩,٦٤٤)	(٢٦٢,٥٠٠)
نقد وما في حكمه في نهاية السنة	**٨٥,٠٥٥**	**٤,١١٢**	**٩,٩٧٥**	**١٣٣,٥٤٦**	**١٨,٧٧٢**
مؤشرات الأداء الرئيسية					
هامش الربح الإجمالي (٪)	٪١٤,٧	٪١٧,٠	٪٢١,٢	٪١٧,٩	٪٢٣,٧
هامش الربح الصافي (٪)	٪١,٣	٪١٣,١	٪١٦,٨	٪١٣,٤	٪١٩,٥
العائد على الموجودات (٪)	٪٠,٦	٪١٠,٠	٪١٠,٧	-	٪١١,٦
العائد على حقوق الملكية (٪)	٪٢,١	٪٢٥,١	٪٢٢,٨	-	٪٢٩,٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

٦-٧ نتائج العمليات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

٦-٧-١ قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر

الجدول (٦-٣): قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م-سبتمبر ٢٠٢١م
الإيرادات	٢٠٩,٠١٠	٤٥٦,٥٣٦	٥٨٧,٤٥١	٣٢١,٢٥٠	٦١٣,٣٤٧	٪١١٨,٤	٪٢٨,٧	٪٦٧,٦	٪٩٠,٩
تكلفة الإيرادات	(١٧٨,٣٦٨)	(٣٧٩,١٣٤)	(٤٦٣,١٤٢)	(٢٦٣,٨٣٣)	(٤٦٨,٢٤١)	٪١١٢,٦	٪٢٢,٢	٪٦١,١	٪٧٧,٥
إجمالي الربح	**٣٠,٦٤٢**	**٧٧,٤٠٢**	**١٢٤,٣٠٨**	**٥٧,٤١٧**	**١٤٥,١٠٧**	**٪١٥٢,٦**	**٪٦٠,٦**	**٪١٠١,٤**	**٪١٥٢,٧**
مصاريف عمومية وإدارية	(٢٠,٩٦٩)	(٢٣,٢١٥)	(٢٦,٤٣٢)	(١٩,٢٩٤)	(٢٨,٨٤٥)	٪١٠,٧	٪١٣,٩	٪١٢,٣	٪٤٩,٥
مصاريف بيع وتسويق	(٤,٣٨٨)	(٦,٣١٧)	(٧,٧٠٢)	(٧,٦٢٥)	(١١,٣٣١)	٪٤٤,٠	٪٢١,٩	٪٣٢,٥	٪٤٨,٦
الربح التشغيلي	**٥,٢٨٥**	**٤٧,٨٧٠**	**٩٠,١٧٥**	**٣٠,٤٩٨**	**١٠٤,٩٣٠**	**٪٨٠٥,٨**	**٪٨٨,٤**	**٪٣١٣,١**	**٪٢٤٤,١**
تكاليف التمويل	(٧,٠٨٨)	(٤,٩٦١)	(١,٩٢٤)	(١,٧٤٩)	(١,٨٧٤)	(٪٣٠,٠)	(٪٦١,٢)	(٪٤٧,٩)	٪٧,١

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م -سبتمبر ٢٠٢١م
توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	٤,٦٦٦	١,١٢٢	–	–	–	(٧٦,٠٪)	(١٠٠,٠٪)	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق
الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة	(٩٩٠)	(٣,٠٦٤)	١٢,٨٢٧	١٥,١٢٧	٣,٨١٥	٢٠٩,٤٪	(٥١٨,٧٪)	لا ينطبق	(٧٤,٨٪)
الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	٢٢,٤٦٢	٣٧٤	٣٧٤	٤٣٩	لا ينطبق	(٩٨,٣٪)	لا ينطبق	١٧,٣٪
ايرادات أخرى، بالصافي	٤,١٧٨	٨٩٤	١,٨٩٢	١,٣٨٧	٣,٤٧٨	(٧٨,٦٪)	١١١,٧٪	(٣٢,٧٪)	١٥٠,٧٪
الربح قبل الزكاة	٦,٠٥٠	٦٤,٣٢٣	١٠٣,٣٤٤	٤٥,٦٣٧	١١٠,٧٨٩	٩٦٣,٢٪	٦٠,٧٪	٣١٣,٣٪	١٤٢,٨٪
زكاة	(٣,٣١١)	(٤,٦٣٠)	(٤,٧١١)	(٢,٧٠٠)	(٥,٩٣٧)	٣٩,٨٪	١,٧٪	١٩,٣٪	١١٩,٩٪
ربح من بيع شركة تابعة، بالصافي من الزكاة	–	–	–	–	١٤,٩٦١	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
ربح السنة	٢,٧٣٩	٥٩,٦٩٢	٩٨,٦٣٤	٤٢,٩٣٧	١١٩,٨١٣	٢٠٧٩,٦٪	٦٥,٢٪	٥٠٠,١٪	١٧٩,٠٪
كنسبة مئوية من الإيرادات							**جزء في الالف**		
إجمالي الربح	١٤,٧٪	١٧,٠٪	٢١,٢٪	١٧,٩٪	٢٣,٧٪	٢.٣	٤.٢	٦.٥	٥,٨
مصاريف عمومية و إدارية	١٠,٠٪	٥,١٪	٤,٥٪	٦,٠٪	٤,٧٪	(٤.٩)	(٠.٦)	(٥.٥)	(١. ٣)
مصاريف بيع وتسويق	٢,١٪	١,٤٪	١,٣٪	٢,٤٪	١,٨٪	(٠.٧)	(٠.١)	(٠.٨)	(٠. ٥)
الربح التشغيلي	٢,٥٪	١٠,٥٪	١٥,٤٪	٩,٥٪	١٧,١٪	٨.٠	٤.٩	١٢.٨	٧,٦
صافي الربح قبل الزكاة	٢,٩٪	١٤,١٪	١٧,٦٪	١٤,٢٪	١٨,١٪	١١.٢	٣.٥	١٤.٧	٣,٩
صافي الربح للسنة	١,٣٪	١٣,١٪	١٦,٨٪	١٣,٤٪	١٩,٥٪	١١.٨	٣.٧	١٥.٥	٦,٢

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع المشاريع المطورة عند الانتهاء من الإجراءات القانونية ذات الصلة أو التبادل غير المشروط. تتحقق الإيرادات بالحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، ويتم نقل المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصول المباعة إلى المشتري. تقاس إيرادات بيع المشاريع والأراضي المطورة بقيمة العوض المستلمة. أيضاً يتم الاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني باستخدام طريقة نسبة التكاليف المتكبدة فعلياً إلى اجمالي التكاليف المتوقعة. يتم إثبات التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تشمل شروط الدفع دفعات مقدمة طويلة الاجل ودفعات إنجاز ودفعات حجوزات حسن التنفيذ بعد عام أو عامين من إتمام المشروع. تعتمد مدة كل مشروع على حجم وتفاصيل تصاميم العميل وعادة ما تمتد لأكثر من سنة.

يتم تحقيق الايرادات بشكل اساسي من خلال (١) عقود الانشاء والتطوير التي ترتبط بعمليات بيع على الخارطة لوحدات سكنية يتم تطويرها على أراضي مملوكة من طرف ثالث، (٢) بيع وحدات عقارية تم تطويرها على أراضي مملوكة من قبل المجموعة، (٣) ادارة المنشآت التي ترتبط بعقود صيانة مع أطراف خارجية وأطراف ذات علاقة، و(٤) عقود الايجار بالإضافة إلى ايرادات أخرى.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ١١٨,٤٪ من ٢٠٩.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٥٦.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م مدفوعة بالنمو في الايرادات من كل الخدمات والبضائع المباعة، وتحديدًا: (١) عقود الانشاء والتطوير (بنسبة ٧٣.١٪ من ١٦٤.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٨٤.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م) ويرتبط ذلك بشكل أساسي بعقود الشراكة بين شركة رتال للتطوير العمراني ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لتطوير مشروع نساج تاون ١ حيث ارتفعت الايرادات المحققة من هذا المشروع خلال هذه الفترة نتيجة الارتفاع في نسبة الإنجاز من ١٦,٠٪ إلى ٧٧,٠٪ خلال هذه الفترة، (٢) والارتفاع في الايرادات المحققة من بيع وحدات عقارية (بنسبة ٣٧٨,٢٪ من ٢٩.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٣٨.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م) على خلفية بيع وحدات سكنية في عدد من مشاريع المجموعة، بالإضافة إلى (٣) الارتفاع الذي شهدته ادارة المنشآت (بنسبة ٩٩.٩٪ من ١٢.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٤.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م) على خلفية توقيع المجموعة عدد من العقود خلال هذه الفترة، (٤) والارتفاع في الايرادات الأخرى بنسبة ٣٤٤,٥٪ من ١.٤ مليون ريال سعودي في ٢٠١٨ إلى ٦.٢ مليون ريال سعودي في ٢٠١٩.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٢٨.٧٪ من ٤٥٦.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٥٨٧.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، نتيجة الارتفاع في جميع الايرادات من جميع وحدات الأعمال، ولا سيما (١) عقود الانشاء والتطوير (بنسبة ٤٢.٤٪ من ٢٨٤.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى٤٠٥.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م) نتيجة تنفيذ المجموعة ٣٠,٠٪ من الأعمال في مشروع نساج تاون ٢ وتحقيق الايرادات المتعلقة به وقد قابل ذلك انخفاض الايرادات المحققة من نساج تاون ١ على خلفية اتمام معظم أعمال البناء خلال السنة المالية ٢٠١٩م، بالإضافة إلى (٢) ارتفاع الايرادات الناتجة عن بيع وحدات عقارية (بنسبة ٥,٤٪ من ١٣٨.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٤٦.٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م) نتيجة بيع أرض العزيزية، وفلل في مشروع المعالي، ووحدات في رتال سكوير. وقد أثر جزئياً انخفاض الايرادات من مشاريع القيروان ١ والقيروان ٢، ومشروع الضواحي (١٥.٦ مليون ريال سعودي)، (٣) وارتفاع الايرادات من ادارة المنشآت (بنسبة ١٧.٨٪ من ٢٤.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٨.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م) على خلفية الارتفاع في الايرادات المحققة من أطراف ذات علاقة وأطراف أخرى، بالإضافة إلى (٤) الارتفاع في إيرادات عقود الايجار) بنسبة ١١٤,٥٪ من ٢.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٥.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م). وقد قابل ذلك جزئياً الانخفاض في ايرادات اخرى (بنسبة -٧٣,٩٪ من ٦.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م) نتيجة إنتهاء المشاريع الخاصة بشركة الترفيه السعودية وعقود التسويق الخاصة بصندوق القيروان في السنة المالية ٢٠٢٠م.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٩٠,٩٪ من ٣٢١,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٦١٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م، ويُعزى هذا الارتفاع بشكل أساسي إلى زيادة في عقود الانشاء والتطوير (بنسبة ١٦٢,٤٪ من ٢١٤,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٥٦٣,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م) نتيجة ارتفاع الايرادات المحققة من مشروع نساج تاون ٢ على خلفية ارتفاع نسبة الانجاز من ١١٪ إلى ٧٥٪ خلال هذه الفترة. وقد قابل ذلك جزئياً الانخفاض في الايرادات المحققة من مشروع نساج تاون ١ (-٧٠,٨ مليون ريال سعودي) على خلفية اتمام المشروع خلال السنة المالية ٢٠٢٠م. وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في الايرادات المحققة من بيع وحدات عقارية (بنسبة ٧٣,٢٪ من ٨١,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م) على خلفية الانخفاض في الايرادات من الوحدات السكنية في مشروع المعالي (-٥٥,٦ مليون ريال سعودي) و مشروع القيروان ١ (-٦,٩ مليون ريال سعودي) ومشروع القيروان ٢ (-٥,٤ مليون ريال سعودي) على خلفية الانخفاض في الوحدات المباعة ب٣٣ وحدة.

تكلفة الإيرادات

تتعلق تكلفة الإيرادات بشكل أساسي بتكلفة عقود الانشاء والتطوير حيث تشكل معدل ٧١٪ من إجمالي تكلفة الايرادات، بينما تشكل تكلفة بيع الوحدات العقارية معدل ٢١٪ من الاجمالي خلال السنوات المالية المنتهية في ٢٠١٨م وم٢٠١٩ و٢٠٢٠م، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م. ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ١١٢,٦٪ من ١٧٨.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٧٩.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م بسبب ارتفاع تكلفة بيع الوحدات العقارية (ارتفاع بقيمة ١٠٢.٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة) وتكلفة عقود الإنشاء والتطوير (ارتفاع بقيمة ٨٦.٧ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة). ارتفعت تكلفة الايرادات بنسبة ٢٢,٢٪ من ٣٧٩.١ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤٦٣.١ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية الارتفاع في عقود الانشاء والتطوير (ارتفاع بقيمة ٩٨.١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة).

ارتفعت تكلفة الايرادات بنسبة ١١٢,٦٪ من ١٧٨.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٧٩.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية الارتفاع في تكلفة الأراضي والوحدات السكنية (ارتفاع بقيمة ١٠٢.٤ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة) مدفوعة ببيع عدد من الوحدات السكنية في عدد من مشاريع المجموعة. بالإضافة إلى الارتفاع في تكلفة المقاولين (زيادة قدرها ٥٦.٣ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة) والارتفاع في تكلفة المواد الأولية (زيادة قدرها ٢٢.٧ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة) نتيجة الأعمال المرتبطة بمشروع نساج تاون ١ حيث تم انجاز٦١٪ من المشروع خلال السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٢٢,٢٪ من ٣٧٩.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤٦٣.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م. نتيجة: (١) ارتفاع تكاليف المقاولين (بقيمة ٧٢.١ مليون ريال سعودي) وارتبط ذلك بشكل أساسي بأعمال التعاقد لمشروع نساج تاون ٢ وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض تكلفة المقاولين المرتبطة بمشروع نساج تاون ١ ملحوقاً بانجاز النسبة الاكبر من المشروع خلال السنة المالية ٢٠٢٠م، (٢) الارتفاع في المواد الأولية (حوالي ١٧.٧ مليون ريال سعودي) على خلفية الارتفاع في التكاليف المتعلقة بمشروع نساج تاون ٢. وقد قابل ذلك جزئياً الانخفاض في تكاليف الأراضي والوحدات السكنية (انخفاض بقيمة ١٥.١ مليون ريال سعودي) مقروناً بانخفاض في عدد الفلل المباعة في السنة المالية ٢٠٢٠م (حيث تم بيع ٩٦ فيلا في السنة المالية ٢٠١٩م مقارنة بـــ ٥٤ فيلا في السنة المالية ٢٠٢٠م)، بالإضافة إلى انخفاض في تكاليف الصيانة، الإيجار، والمصاريف الأخرى (انخفاض بقيمة ٥.٦ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة) على خلفية انخفاض تكاليف العمالة المستأجرة وانخفاض تكاليف الصيانة المتعلقة برتال سكوير(انخفاض بقيمة ١.١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة).

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٧٧,٥٪ من ٢٦٣,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٤٦٨,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة:

١- ارتفاع تكلفة المقاولين (ارتفاع بقيمة ٢٢٦,٢ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة) بسبب الزيادة في التكاليف المرتبطة بأعمال التعاقد مع مقاولين («الفنار» و «distinct architecture») ل ٥٩٩ وحدة سكنية في مشروع نساج تاون ٢ بالاضافة إلى الارتفاع في تكاليف شراء البلاط مسبق الصب (٣٧,٣ مليون ريال سعودي)، أعمال النجارة والمواد (١٤,٢ مليون ريال سعودي)، أعمال ومواد الجص (+١٥,٣ مليون ريال سعودي) وغيرها من تكاليف ترتبط بشكل أساسي بمشروع نساج تاون ٢ الذي بدأت أعمال البناء والتشييد في آخرالربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٠م ويبلغ حجم مشروع نساج تاون ٢ أربع مرات حجم مشروع نساج تاون ١ الذي قامت المجموعة بتطويره خلال السنة المالية ٢٠٢٠م.

٢- الارتفاع في تكلفة المواد (ارتفاع بقيمة ٢٣,٠ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة) نتيجة الارتفاع في تكاليف الخرسانة (+٥,٦ مليون ريال سعودي)، تكاليف الحديد (+٣,١ مليون ريال سعودي)، تكاليف القرميد (+٣,٣ مليون ريال سعودي) وتكاليف البلاط والسيراميك (+٥,٣ مليون ريال سعودي) التي ترتبط بشكل أساسي بمشروع نساج تاون ٢ الذي بدأت اعمال البناء والتشييد فيه آخرالربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٠م. ويبلغ حجم مشروع نساج تاون ٢ أربع مرات حجم مشروع نساج تاون ١ الذي قامت المجموعة بتطويره خلال السنة المالية ٢٠٢٠م.

وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في تكاليف الأرض والوحدات السكنية (انخفاض بقيمة ٥٧,٠ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة) على خلفية الانخفاض في عدد الوحدات السكنية المباعة في مشروع المعالي (-٤٨,٦ مليون ريال سعودي) من ٢٧ وحدة سكنية إلى وحدة سكنية واحدة خلال هذه الفترة، بالاضافة إلى عدم بيع أي وحدة سكنية في مشروع القيروان ١ (انخفاض بقيمة ٦,٤ مليون ريال سعودي)، و القيروان ٢ (انخفاض بقيمة ٥,٣ مليون ريال سعودي)، ومشروع الضواحي بلوك رقم ٤٤ (انخفاض بقيمة ١,٩ مليون ريال سعودي)، ومشروع الصفا (انخفاض بقيمة ٧٥٠ ألف ريال سعودي)، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م إذ تم بيع كل الوحدات السكنية في هذه المشاريع خلال السنوات السابقة.

مصاريف عمومية وإدارية

تتألف المصاريف العمومية والادارية بشكل رئيسي من رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها (معدل ٢٥٪ من الإجمالي خلال السنوات المالية المنتهية في ٢٠١٨م و٢٠١٩ و٢٠٢٠م، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م)، واستهلاك أصول حق استخدام، ومصاريف صيانة ومنافع أخرى. ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٠,٧٪ من ٢٠.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٣.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م (ارتفاع قدره ٢.٢ مليون ريال سعودي) على خلفية الزيادة في استهلاك أصول حق الاستخدام (ارتفاع قدره ٤.٧ مليون ريال سعودي) بعد تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٩م وتسجيل تكاليف استهلاك مرتبطة بحق استخدام الأصول بعد رسملة عقود الايجار. بالإضافة إلى الزيادة في رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها (بقيمة ١.٢ مليون ريال سعودي)، والارتفاع في مصاريف السفر (بقيمة ٠.٣ مليون ريال سعودي). قابل ذلك جزئياً الانخفاض في تكاليف اخرى (انخفاض بقيمة ٤.٣ مليون ريال سعودي) على خلفية الانخفاض في الإيجار (بقيمة ٤.٩ مليون ريال سعودي) بعد تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير السنة المالية ٢٠١٩م حيث تم رسملة بعض عقود الايجار وتسجيل تكلفتها على قوائم الدخل ضمن تكاليف استهلاك حق استخدام أصول عوضاً عن تسجيلها ضمن تكاليف الايجار.

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٣,٩٪ من ٢٣.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٦.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م. وكان ذلك نتيجة: (١)الزيادة في الاستهلاك (٩٤٧ ألف ريال سعودي) تماشيا مع زيادة الأصول الثابتة للشركة حيث تم الانتهاء من تطوير مبنى رتال للأعمال الجديد، (٢) وزيادة في مصاريف الصيانة (٦٨٢ ألف ريال سعودي) المتكبدة في مبنى رتال للأعمال الجديد والمستودع الجديد، (٣) والزيادة في التكاليف الأخرى بقيمة ١.٠ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة على خلفية الارتفاع في المنافع (٥٦٤ ألف ريال سعودي)، (٤) والزيادة في مصاريف تكنولوجيا المعلومات (ارتفاع قدره ٤٠١ ألف ريال سعودي خلال هذه الفترة). وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض في الإيجار (بقيمة ٥٤٥ ألف ريال سعودي) بعد الانتقال من مكاتب مؤجرة إلى مبنى جديد مملوك من المجموعة.

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٤٩,٥٪ من ١٩,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢٨,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع في رواتب الموظفين و المنافع المتعلقة بها (+٣,٩ مليون ريال سعودي) بسبب زيادة عدد الموظفين خلال هذه الفترة وتعيين موظفين في مراتب عالية، بالاضافة إلى الارتفاع في تكاليف الاستهلاك (+١,٨ مليون ريال سعودي) بسبب الإضافات إلى الأصول الثابتة الخاصة بمكاتب الشركة الجديدة التى تم الانتقال اليها في يوليو ٢٠٢٠م، بالاضافة الي تسجيل الشركة مخصص ديون معدومة بقيمة ٢,٣ مليون ريال في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م خاص بطلبات استرداد تخص ضريبة القيمة المضافة جارى مناقشتها مع هيئة الزكاة والدخل.

مصاريف بيع وتسويق

تتألف مصاريف بيع وتسويق من التسويق والإعلان ومصاريف صيانة وما بعد البيع ورواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها والإيجار والاستهلاك والإطفاء .ارتفعت مصاريف البيع و التسويق بنسبة ٤٤,٠٪ من ٤.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦.٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع مصاريف الصيانة وما بعد البيع (١.٤ مليون ريال سعودي) على خلفية الزيادة في مبيعات الوحدات السكنية في السنة المالية ٢٠١٨م والزيادة في رواتب الموظفين ومخصصاتهم (بقيمة ٠.٤ مليون ريال سعودي).

ارتفعت مصاريف البيع والتسويق بنسبة ٢١,٩٪ من ٦.٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٧.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة ارتفاع مصاريف الصيانة وما بعد البيع (ارتفاع قدره ١.٨ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة) بسبب ارتفاع مبيعات الوحدات السكنية وارتفاع المصاريف الأخرى (بقيمة ٢٦٨ ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى تكبد المجموعة تكاليف اضافية متعلقة بفعاليات واجتماعات لموظفي المجموعة. قابل ذلك انخفاض جزئي في رواتب الموظفين والمخصصات (بقيمة ٩٣١ ألف ريال سعودي)

ارتفعت مصاريف البيع والتسويق بنسبة ٤٨,٦٪ من ٧,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١١,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م بسبب تكبد المجموعة تكاليف خدمات المجتمع لمرة واحدة (+١,٨ مليون ريال سعودي) مرتبطة ببرنامج للمسؤولية الاجتماعية؛ إذ منحت المجموعة فيلا للاعب كرة قدم سابق للمنتخب السعودي كجزء من الحملة التسويقية (١,٢ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى المساهمة في برنامج سكن للتنمية بقيمة ٢٥٠ ألف ريال سعودي. وقد تزامن هذا الارتفاع مع زيادة في مصاريف التسويق والاعلان (+١,٧ مليون ريال سعودي) التي ترتبط بفيديو قامت الشركة بتصويره لليوم الوطني.

تكاليف التمويل

انخفضت تكاليف التمويل بنسبة ٣٠,٠٪ من ٧.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة سداد المجموعة للقرض المقدم من قبل شركة الفوزان القابضة.

انخفضت تكاليف التمويل بنسبة ٦١,٢٪ من ٥.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية انخفاض معدل SAIBOR نظراً لأن معدل الربح المفروض على القرض الممنوح من قبل شركة الفوزان القابضة يعتمد على معدل SAIBOR بالاضافة إلى رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بالقروض من البنوك التجارية التي تم استخدامها لتمويل المشاريع ضمن تكاليف التطوير.

ارتفعت تكاليف التمويل بشكل طفيف من ١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م فقد انخفض حساب العمولة المرتبط بالقرض المقدم من شركة الفوزان من ١,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١٣٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة سداد قسم من القرض خلال هذه الفترة، وقابله ارتفاع في تكاليف التمويل المرتبطة بالقروض من البنوك التجارية نتيجة استبدال مصادر التمويل من قبل المجموعة من القرض المقدم من شركة الفوزان للقروض المقدمة من البنوك التجارية بمعدلات فائدة أعلى.

توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة

بلغت توزيعات الأرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة ٤.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتبطت بتوزيعات الأرباح من صندوق دراية ريت والقيروان. انخفضت توزيعات الأرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة إلى ١.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية انخفاض توزيعات الأرباح في صندوق دراية ريت. انخفضت توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة بنسبة ١٠٠,٠٪ من ١.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٠م و في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م على خلفية بيع المجموعة كامل حصتها في دراية ريت.

الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة

انخفضت الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة بنسبة ٢٠٩,٤٪ من خسارة بقيمة ٩٩٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى خسارة بقيمة ٣.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية بيع المجموعة لحصصها في صندوق ايوان القيروان بخسارة بلغت ٣.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م. وقد قابل ذلك جزئياً الارتفاع في الأرباح من صندوق ايوان المعالي العقاري (بقيمة ٥٧٦ ألف ريال سعودي خلال هذه الفترة).

ارتفعت قيمة الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة بنسبة ٥١٨,٧٪ من خسارة بقيمة ٣.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ربح بقيمة ١٢.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية استحواذ المجموعة على حصص في شركة ثروة السعودية حيث بلغت نسبة الاستثمار ٣٩,٥٪ هذا وقد بلغ نصيب المجموعة من أرباح شركة ثروة السعودية في عام ٢٠٢٠م ١٥,٤ مليون ريال (وقد قابل ذلك الانخفاض في صندوق ايوان المعالي العقاري (انخفاض بقيمة ٢.٥ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة).

انخفضت الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة بنسبة ٧٤,٨٪ من ١٥,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة انخفاض صافي الربح في شركة ثروة السعودية من ٤٤,٧ مليون ريال سعودي إلى ٩,٧ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة، مما أدى إلى انخفاض حصة الشركة من صافي ربح شركة ثروة من ١٧,٧ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهرالمنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣,٨ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

ارتفع الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من صفر في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٢.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة الأرباح التي حققتها المجموعة من خلال الاستثمار في الطرح الأول لشركة أرامكو السعودية.

بلغت قيمة الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٣٧٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وارتبطت بالأرباح التي حققتها المجموعة من خلال الاستثمار في الطرح الأول لمجموعة الدكتور سليمان الحبيب للخدمات الطبية خلال السنة.

ارتفعت قيمة الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلى ٤٣٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م وارتبطت باستثمار في الطرح الأول لشركة ذيب لتأجيرالسيارات وشركة تنمية للمأكولات ومجموعة الخريّف.

ربح من بيع شركة تابعة، بالصافي من الزكاة

بلغ الربح من بيع شركة تابعة، بالصافي من الزكاة ١٥,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م ، و يرتبط هذا الربح ببيع الشركة ل ١٠٠٪ من حصتها في شركة الوجهة المتحدة العقارية إلى صندوق ألفا المالي.

ايرادات أخرى، بالصافي

بلغت الايرادات الأخرى، بالصافي ٤.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتبطت بشكل أساسي بعكس مخصص زكاة تم تسجيله خلال السنة المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م. بلغت الإيرادات الأخرى، بالصافي ٨٩٤ ألف ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠١٩م وارتبطت بشكل أساسي بالايرادات من بيع الخردة والايرادات من صندوق تنمية الموارد البشرية. بلغت الايرادات الأخرى، بالصافي ١.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وارتبطت بالحوافز التي حصلت عليها المجموعة خلال السنة المالية ٢٠٢٠م بالاضافة إلى خصومات على عقود الايجار (المجموعة كمستأجر) التي حصلت عليها المجموعة نتيجة تفشي وباء كورونا.

ارتفعت الايرادات الأخرى، بالصافي من ١,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة خصم من صندوق ألفا إذ تمّ دفع مبلغ ٢,٦ مليون ريال سعودي لشركة رتال، أي ما يعادل الرسوم المطبقة على المساهمة النقدية التناسبية للصندوق، وقد قابل ذلك انخفاض الحوافز التي حصلت عليها المجموعة (انخفاض بقيمة ٥٠٠ ألف ريال سعودي) خلال هذه الفترة والمتعلقة باتمام أعمال تشييد في مبنى رتال للأعمال الجديدة قبل الوقت المتفق عليه.

زكاة

ارتفعت الزكاة من ٣.٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وثم إلى ٤.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م تماشياً مع الزيادة في وعاء الزكاة خلال نفس الفترة.

ارتفعت الزكاة بنسبة ١١٩,٩٪ من ٢,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٥,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م تماشياً مع الزيادة في وعاء الزكاة خلال نفس الفترة.

٦-٧-٢ الإيرادات – حسب نوع البضاعة أو الخدمة

الجدول (٦-٤): الإيرادات حسب نوع البضاعة أو الخدمة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م - سبتمبر ٢٠٢١م
ايرادات عقود الانشاء والتطوير*	١٦٤،٣٦٦	٢٨٤،٤٦٥	٤٠٤،٩٨٣	٢١٤,٧١٠	٥٦٣,٤٦٣	٧٣,١٪	٤٢,٤٪	٥٧,٠٪	١٦٢,٤٪
ايرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع	٢٩،٠١٥	١٣٨،٧٣٥	١٤٦،٢٧٠	٨١,٦٩٨	٢١,٨٦٥	٣٧٨,٢٪	٥,٤٪	١٢٤,٥٪	(٧٣,٢٪)
ايرادات ادارة الممتلكات	١٢،٢١٢	٢٤،٤١٠	٢٨،٧٤٤	٢٠,٦٨٧	٢٢,٧٢١	٩٩,٩٪	١٧,٨٪	٥٣,٤٪	٩,٨٪
ايرادات عقود الايجار	٢،٠٢٢	٢،٧٢٠	٥،٨٣٤	٤,١٥٥	٥,٢٩٩	٣٤,٥٪	١١٤,٥٪	٦٩,٩٪	٢٧,٥٪
ايرادات اخرى	١،٣٩٦	٦،٢٠٥	١،٦٢٠	–	–	٣٤٤,٥٪	(٧٣,٩٪)	٧,٧٪	لا ينطبق
اجمالي ايرادات العقود مع العملاء	**٢٠٩،٠١٠**	**٤٥٦،٥٣٦**	**٥٨٧،٤٥١**	**٣٢١,٢٥٠**	**٦١٣,٣٤٧**	**١١٨,٤٪**	**٢٨,٧٪**	**٦٧,٦٪**	**٩٠,٩٪**
كنسبة مئوية من الإيرادات							**جزء في الألف**		
ايرادات عقود الانشاء والتطوير	٧٨,٦٪	٦٢,٣٪	٦٨,٩٪	٦٦,٨٪	٩١,٩٪	(١٦.٣)	٦.٦	(٩.٧)	٢٥,٠

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م - سبتمبر ٢٠٢١م
ايرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع	٪١٣,٩	٪٣٠,٤	٪٢٤,٩	٪٢٥,٤	٪٣,٦	١٦.٥	(٥.٥)	١١.٠	(٢١,٩)
ايرادات ادارة الممتلكات	٪٥,٨	٪٥,٣	٪٤,٩	٪٦,٤	٪٣,٧	(٠.٥)	(٠.٥)	(٠.٩)	(٢,٧)
ايرادات عقود الايجار	٪١,٠	٪٠,٦	٪١,٠	٪١,٣	٪٠,٩	(٠.٤)	٠.٤	٠.٠	(٠,٤)
ايرادات اخرى	٪٠,٧	٪١,٤	٪٠,٣	٪٠,٠	٪٠,٠	٠.٧	(١.١)	(٠.٤)	-

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

* وردت «**ايرادات عقود الانشاء**» في القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

الجدول (٦-٥): الإيرادات حسب المشروع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
نساج تاون ٢	-	-	٣٠٧,٠٩٥	١١٣,٣٤١	٤٦٤,٦٢٨
نساج تاون رياض	-	-	٥,٢٣٧	-	٥٣,١٧٣
نساج تاون الخبر	-	-	-	-	٢٦,٩٩٤
أيالا النخيل	-	-	-	-	١١,٤٢٩
أراضي العزيزية	-	-	٤٩,٤٦٩	-	٩,٦٤٨
رتال سكوير	٦,١٥٢	٤,٩٥٠	٩,٤٣٥	٥,٤٨٥	٦,٧١٧
فلل معالي	-	-	٧٠,٤٥٢	٦١,١٤٩	٥,٥٠٠
بحيرات الخبر	٣,٢٥٠	٣,٥٠٢	٤,١٧٠	٣,١٦٥	٣,٤٠٤
عقد د اتش ال	-	٣٧٨	١,٤٥١	٦٩٩	٣,٠٩١
نايس للإيجار	-	-	٣,٢٠٨	٢,٢٤٦	٢,٨٨٨
مجموعة الشايع	-	١٦٨	١,٨٤٥	١,١٩١	٢,٨٧٤
مشروع نايس	١,٠٧١	٣,٥٩١	٣,١٢٥	٢,٢١٧	١,٩٩٩
نساج تاون ١	٦٠,٦٦١	٢٤٢,١٧٣	٧٠,١٠٣	٧٢,٤٩١	١,٦٧٤
ايرادات اخرى	١٣٧,٨٧٦	٢٠٢,٧٧٤	٦١,٨٦١	٥٩,٢٦٦	١٩,٣٢٨
إجمالي	**٢٠٩,٠١٠**	**٤٥٦,٥٣٦**	**٥٨٧,٤٥١**	**٣٢١,٢٥٠**	**٦١٣,٣٤٧**
كنسبة مئوية من إجمالي الإيرادات					
نساج تاون ٢	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٥٢,٣	٪٣٥,٣	٪٨٥,٩
نساج تاون رياض	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٩	٪٠,٠	٪٨,٧
نساج تاون الخبر	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٤,٤
أيالا النخيل	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪١,٩
أراضي العزيزية	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٨,٤	٪٠,٠	٪١,٦
رتال سكوير	٪٢,٩	٪١,١	٪١,٦	٪١,٧	٪١,١

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
فلل معالي	٠,٠٪	٠,٠٪	١٢,٠٪	١٩,٠٪	٠,٩٪
بحيرات الخبر	١,٦٪	٠,٨٪	٠,٧٪	١,٠٪	٠,٦٪
عقد د اتش ال	٠,٠٪	٠,١٪	٠,٢٪	٠,٢٪	٠,٥٪
نايس للإيجار	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٥٪	٠,٧٪	٠,٥٪
مجموعة الشايع	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٣٪	٠,٤٪	٠,٥٪
مشروع نيس	٠,٥٪	٠,٨٪	٠,٥٪	٠,٧٪	٠,٣٪
نساج تاون ١	٢٩,٠٪	٥٢,٩٪	١١,٩٪	٢٢,٦٪	٠,٣٪
ايرادات اخرى	٦٦,٠٪	٤٤,٣٪	١٠,٥٪	١٨,٤٪	٣,٢٪

المصدر: معلومات الإدارة

ايرادات عقود الانشاء والتطوير

شكلت ايرادات عقود الانشاء والتطوير ٦٨,٩٪ من اجمالي الايرادات خلال السنة المالية ٢٠٢٠م وتشمل ايرادات المشاريع من بيع الوحدات السكنية على الخارطة والتي يتم بناؤها على الأراضي المملوكة من طرف ثالث حيث تقوم المجموعة بعمليات تسويق للوحدات العقارية المنوي تطويرها قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء من خلال عرض مواصفات الوحدات السكنية على المشترين المحتلمين من خلال عرض نموذج عن هذه الوحدات السكنية على بوابة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان الالكترونية والموقع الالكتروني للشركة. بعد توقيع العقد من قبل العميل، تقوم المجموعة بضمان الالتزام بالتنفيذ حسب النموذج والمواصفات المتفق عليها. وتمتد عملية تشييد هذه المشاريع من سنة إلى ثلاث سنوات.

تتمحور ايرادات عقود الانشاء والتطوير بشكل أساسي حول المشاريع التي يتم تطويرها بالشراكة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزارة الاسكان سابقاً) والتي يتم تسويقها تحت العلامة التجارية «**نساج تاون**» (نساج تاون١ و٢ ونساج تاون الرياض) حيث رست مناقصات التطوير العائدة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان على المجموعة. وعليه قامت الوزارة بتزويد المجموعة بأراضي لتطويرها وبيع الوحدات السكنية والأراضي التي يتم تطوير هذه المشاريع عليها إلى المستفيدين من البرنامج السكني «**وافي**» (الذي أطلقته وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وصندوق التنمية العقارية في السنة المالية ٢٠١٧م من أجل تخصيص ٢٨٠ ألف منتج سكني في أنحاء المملكة العربية السعودية).

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الانشاء والتطوير على المدى الزمني باستخدام طريقة نسبة الإنجاز، أي نسبة التكاليف المتكبدة فعلياً إلى اجمالي التكاليف المتوقعة. يتم إثبات التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تشمل شروط الدفع دفعات مقدمة طويلة الاجل ودفعات إنجاز ودفعات حجوزات حسن التنفيذ بعد عام أو عامين من إتمام المشروع. تعتمد مدة كل مشروع على حجم وتفاصيل تصاميم العميل وعادة ما تمتد لأكثر من سنة.

شكلت الايرادات من عقود الانشاء والتطوير ٧٨,٦٪، ٦٢,٣٪، و٦٨,٩٪ من اجمالي الايرادات في السنة المالية ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م على التوالي، وشكلت ٦٦,٨٪ و ٩١,٩٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م على التوالي، حيث بلغت ١٦٤,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفعت بنسبة ٧٣,١٪ إلى ٢٨٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية ارتفاع الايرادات المحققة من مشروع نساج تاون ١ نتيجة ارتفاع النسبة المنجزة من المشروع من ١٦,٠٪ إلى ٧٧,٠٪ خلال هذه الفترة وعليه نسبة الايرادات المحققة من مشروع نساج تاون. وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض الايرادات المحققة من مشروع كلوب هاوس ومشروع المعالي على خلفية الانتهاء من الأعمال خلال السنة المالية ٢٠١٨م.

ارتفعت ايرادات عقود الانشاء والتطوير بنسبة ٤٢,٤٪ في السنة المالية ٢٠٢٠م حيث بلغت ٤٠٥,٠ مليون ريال سعودي مقارنةً ب٢٨٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وكان ذلك بشكل أساسي نتيجة بدء الاعمال في مشروع نساج تاون ٢ وتحقيق الايرادات المرتبطة بهذا المشروع على خلفية اتمام ٣٠٪ منه، وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في الايرادات المحققة من مشروع نساج تاون ١ نتيجة بيع جميع الوحدات واتمام عملية التشييد.

ارتفعت الايرادات من عقود الانشاء والتطوير بنسبة ١٦٢,٤٪ من ٢١٤,٧ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى ٥٦٣,٥ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على خلفية ارتفاع الايرادات المحققة من مشروع نساج تاون ٢ (+٣٥١,١ مليون ريال سعودي) نتيجة ارتفاع النسبة المنجزة من المشروع من ١١٪ إلى ٧٥٪ خلال الفترة ذاتها. بالاضافة إلى الارتفاع في الايرادات المحققة من مشروع نساج تاون الرياض (+٥٣,٢ مليون ريال سعودي) الذي بدأت أعمال البناء فيه خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (حيث بلغت نسبة الانجاز ١٢٪ خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مقابل صفرخلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م). بالاضافة إلى الارتفاع في الايرادات المحققة من مشروع نساج تاون الخبر (+٢٧,٠ مليون ريال سعودي)، الذي بدأت أعمال البناء فيه خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، والقائم على بيع ١١١ وحدة سكنية (نسبة إنجاز ٢٠٪)، و من مشروع أيالا النخيل (+١١,٤ مليون ريال سعودي).

وقد قابل ذلك انخفاض في الايرادات المتعلقة بمشروع نساج تاون ١(انخفاض بقيمة ٧٠,٨ مليون ريال سعودي) خلال الفترة ذاتها بسبب اتمام المشروع خلال السنة المالية ٢٠٢٠م. على الرغم من ذلك سجلت الشركة ايرادات مرتبطة بمشروع نساج تاون ١ خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، حيث بلغت ١,٧ مليون ريال سعودي وارتبطت بأعمال صيانة قبل تسليم الوحدات إلى العملاء.

ايرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع

تختلف ايرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع عن ايرادات عقود الانشاء والتطوير من حيث ملكية الأراضي التي يتم تطوير المشاريع عليها حيث تتم احتساب الايرادات من بيع وحدات عقارية على الأراضي المملوكة من المجموعة ضمن ايرادات بيع وحدات عقارية بينما تندرج الايرادات من بيع وحدات عقارية على أراضي مملوكة من أطراف أخرى ضمن ايرادات عقود الانشاء والتطوير. شكلت الإيرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع معدل ١٩,٦٪ من اجمالي الايرادات خلال السنوات المالية ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م. تتعلق إيرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع بالوحدات المبنية على أرض مملوكة للمجموعة، حيث يتم رسملة الوحدات المبنية على أراضي المجموعة ضمن وحدات تحت التطوير وعند اتمام عملية إفراغ الوحدة العقارية يتم تحويل ملكيتها بالإضافة إلى ملكية الأرض التي تم تطوير المشروع عليها إلى المشتري. يتم الاعتراف بإيرادات بيع وحدات عقارية بمجرد الانتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة ببيع الوحدة العقارية ونقل الملكية إلى المشتري. وعليه يتم تسجيل الايرادات بحسب سعر المبيع وعندها يتم نقل المخاطر والمكافئات المتعلقة بالوحدة العقارية إلى المشتري.

بلغت الايرادات المحصلة من بيع وحدات عقارية / مشاريع ٢٩,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفعت بنسبة ٣٧٨,٢٪ إلى ١٣٨.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية بيع ٤١ وحدة سكنية في مشروع القيروان ١ و٢٤ وحدة سكنية في مشروع القيروان ٢، بالإضافة إلى الارتفاع في سعر المتر المربع في مشروع الضواحي من ٢,٤٨٠ ريال سعودي إلى ٢,٥٣٦ ريال سعودي، وارتفاع عدد الوحدات السكنية المباعة في مشروع الضواحي بلوك-٤٤ بالإضافة إلى بيع قطع أراضي في القيروان.

ارتفعت ايرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع بنسبة ٥.٤ ٪ وبلغت ١٤٦.٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية بيع ٣١ فيلا في مشروع المعالي.

بلغت الايرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع ٨١,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وانخفضت بنسبة ٧٣,٢٪ إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الانخفاض في عدد الوحدات السكنية التي تم بيعها في فلل المعالي من ٢٧ وحدة سكنية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى وحدة سكنية واحدة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (انخفاض بقيمة ٥٥,٧ مليون ريال سعودي). بالاضافة إلى بيع الوحدات السكنية في القيروان ١ و ٢ ، مشروع الضحي بلوك رقم ٤٤، ومشروع الصفا خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر بالكامل في السنة المالية ٢٠٢٠م. وقد قابل ذلك الانخفاض ارتفاع جزئي نتيجة بيع قطعة أرض واحدة من أراضي العزيزية مقابل ٩,٦ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

ايرادات ادارة الممتلكات

تحقق المجموعة من خلال من خلال شركاتها التابعة، شركة تدبير المحدودة وشركة تدبير العقارية المحدودة ، ايرادات من خلال تقديم خدمات متنوعة للعملاء (بما في ذلك شركات ذات علاقة وشركات طرف ثالث) مثل الصيانة وإدارة الممتلكات وغيرها. حيث تقوم شركة تدبير بإبرام عقود سنوية مع العملاء ويتم تحقيق الإيرادات على أساس شهري لخدمات الإيرادات الثابتة (إذا كانت الخدمة تفي بالشروط المحددة ومؤشرات الأداء الرئيسية وفقًا للعقد). أما بالنسبة للعقود غير الثابتة (وترتبط غالبا بخدمات الصيانة حيث تقوم المجموعة بشراء قطع الغيار للعميل) فيتم تحقيق الايرادات على مدار الفترة التعاقدية وعلى أساس مؤشرات الأداء الواردة في العقد. يقوم الفريق التشغيلي بمطابقة شهرية للخدمات التي تم تقدمها مع مؤشرات الأداء الرئيسية وبناء عليه يقوم الفريق المالي بتسجيل الايرادات. تكون عقود ادارة الممتلكات لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد بناء على موافقة الطرفين.

بلغت ايرادات ادارة الممتلكات ١٢.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفعت بنسبة ٩٩,٩٪ إلى ٢٤.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية ارتفاع ايرادات ادارة الممتلكات المحققة من طرف ثالث من ٦.٤ مليون ريال سعودي إلى ١٤.١ مليون ريال سعودي (بنسبة ١٢٢,٨٪) خلال هذه الفترة نتيجة توقيع عقود جديدة مع عدد اضافي من الشركات (طرف ثالث) بالأخص مشروع بوابة جدة. وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض الايرادات المحققة من مشروع نتاج نتيجة اتمام عقد الصيانة خلال السنة المالية ٢٠١٨م، بالإضافة إلى ارتفاع الايرادات من ادارة الممتلكات المحققة من طرف ذات علاقة بنسبة ٧٥,١٪ من ٥.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٠.٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية الاحتياج المتنامي لهذه الشركات لخدمات ادارة المرافق. قابل هذا الارتفاع انخفاض في الايرادات من شركة دراية حيث قامت المجموعة بإدارة المرافق وادارة الممتلكات في السنة المالية ٢٠١٨م، بينما قامت المجموعة بإدارة المرافق فقط دون إدارة الممتلكات خلال السنة المالية ٢٠١٩م بسبب قيام شركة دراية بتأجير جميع صالات العرض التي كانت تخضع لإدارة الممتلكات.

ارتفعت ايرادات ادارة الممتلكات بنسبة ١٧,٨٪ وبلغت ٢٨.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى الارتفاع في الايرادات المحققة من طرف ثالث بنسبة ٢٩,٤٪ على خلفية زيادة الخدمات المقدمة لشركة الشايع بالإضافة إلى ابرام عقود جديدة مع شركة دي اتش ال) وغيرها) وقد قابل ذلك انخفاض في الايرادات المحققة من مشروع نايس ودرة النخيل نتيجة لجائحة كورونا حيث لم تسجل المجموعة اية ايرادات خلال شهري ابريل وسبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م.

ارتفعت ايرادات ادارة الممتلكات بنسبة ٩,٨٪ من ٢٠,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٢,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على خلفية ارتفاع الايرادات المحققة من شركة دي اتش ال (ارتفاع بقيمة ٢,٤ مليون ريال سعودي) نتيجة تجديد العقد خلال السنة المالية ٢٠٢١م وارتفاع الايرادات المحققة من عقد مجموعة الشايع (ارتفاع بقيمة ١,٧مليون ريال سعودي) المتعلقة بالصيانة، بالإضافة إلى ارتفاع الايرادات المحققة من مجمع العليا (ارتفاع بقيمة ١,٣ مليون ريال سعودي) المرتبط بخدمات التنظيف والذي بدأ خلال السنة المالية ٢٠٢١م . وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض في الإيرادات المحققة من بوابة جدة (انخفاض بقيمة ٦,٥ مليون ريال سعودي) نتيجة انتهاء العقد.

ايرادات عقود الايجار

تشمل إيرادات عقود الإيجار بشكل أساسي إيرادات ايجار أنواع مختلفة من العقارات مثل الفلل السكنية، المحلات التجارية، المكاتب، صالات العرض، والشقق السكنية. يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإيجار على أساس الاستحقاق بناءً على جوهر اتفاقيات الإيجار والمعاملات المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم تجديد جميع العقود ضمنياً قبل انتهاء الصلاحية ما لم يقم أي من الطرفين بإبلاغ الطرف الآخر عن إلغاء العقد مقدمًا.

بلغت ايرادات عقود الايجار ٢.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفعت بنسبة إلى ٣٤,٥٪ إلى ٢.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية تأجير ٩ عقارات اضافية متنوعة بين ٣ متاجر ٤ شقق سكنية و٢ فيلا سكنية.

ارتفعت ايرادات عقود الايجار من ٢.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وبنسبة ١١٤,٥٪ لتصل إلى ٥.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية تأجير صالات عرض نايس التي تم الانتهاء من تشييدها خلال السنة المالية ٢٠٢٠م. هذا وقد منحت المجموعة خصومات استثنائية سنوية على هذا العقد بلغت ٦٠٠ ألف ريال سعودي) للتخفيف من أثار جائحة كورونا.

بلغت ايرادات عقود الايجار ٤,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وارتفعت بنسبة ٢٧,٥٪ إلى ٥,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على خلفية الارتفاع في ايرادات عقود الايجار من صالة عرض نايس (+٦٤٢ ألف ريال سعودي) نتيجة الارتفاع في سعر الايجار بالمتر المربع، بالاضافة إلى زيادة عدد الوحدات المؤجرة في مشروع ذا فالي من ٩ وحدات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى ١٣ وحدة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (ارتفاع بقيمة ٦٠١ ألف ريال سعودي)، إلى جانب تأجير٩ محلات تجارية في مبنى نتاج (ارتفاع بقيمة ٣٢٣ ألف ريال سعودي) لفترة ٥ سنوات. وقد قابل ذلك جزئيًا انخفاض الإيجارالمحقق من رتال سكوير (انخفاض بقيمة ٢٤١ ألف ريال سعودي) نتيجة لانخفاض عدد الوحدات المؤجرة من ١٤ خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى ٩ خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة بيع عدد من الوحدات المؤجرة.

ايرادات اخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى بشكل أساسي بخدمات التسويق التي تقوم المجموعة بتقديمها. ارتفعت الايرادات الأخرى من ١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م بنسبة ٣٤٤,٥٪ خلال هذه الفترة على خلفية مشروعان حصلت عليهما المجموعة خلال السنة المالية ٢٠١٩م مع صندوق المعالي و القيروان للتسويق (تملك المجموعة نسبة فيهم) للقيام بعمليات تسويق وبيع للوحدات العقارية مقابل نسبة محددة من سعر البيع، بالإضافة إلى مشروع مع جهة حكومية «شركة مشاريع الترفيه السعودية»، حصلت عليه المجموعة استثنائيا ولمرة واحدة خلال السنة المالية ٢٠١٩م. انخفضت الايرادات الأخرى بنسبة ٧٣,٩٪ وبلغت ١.٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى انتهاء عقود التسويق مع الجهة الحكومية، ومع الشركتين الزميلتين الذين تم ابرامهم خلال السنة المالية ٢٠١٩م.

لم تقم المجموعة بتسجيل اية ايرادات أخرى خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

اجمالي ايرادات العقود مع العملاء

بلغ اجمالي ايرادات العقود مع العملاء ٢٠٩,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفع بنسبة ١١٨,٤٪ إلى ٤٥٦,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى ذلك إلى الارتفاع في الايرادات المحققة من جميع الخدمات أو البضاعة المباعة وبشكل اساسي الارتفاع في الايرادات المحققة من عقود الانشاء والتطوير من ١٦٤.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٨٤.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م (زيادة قدرها ١٢٠.١مليون ريال سعودي) بنسبة ٧٣,١٪، بالإضافة إلى الارتفاع في الايرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع من ٢٩.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٣٨.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م (زيادة قدرها ١٠٩.٧مليون ريال سعودي) بنسبة ٣٧٨,٢٪ والارتفاع في الايرادات من ادارة الممتلكات من ١٢.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٤.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م (زيادة قدرها ١٢.٢ مليون ريال سعودي) بنسبة ١٠٠,٠٪.

بلغت ايرادات العقود مع العملاء ٤٥٦.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وارتفعت بنسبة ٢٨,٧٪ إلى ٥٨٧.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م، ويعزى ذلك بشكل اساسي إلى ارتفاع ايرادات عقود الانشاء والتطويرمن ٢٨٤.٥ مليون ريال سعودي إلى ٤٠٥,٠ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة (زيادة قدرها ١٢٠.٥مليون ريال سعودي) بنسبة ٤٢,٤٪. وقد قابل ذلك جزئياً الانخفاض في الايرادات الأخرى من ٦.٢ مليون ريال سعودي إلى ١.٦ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة حيث بلغت نسبة الانخفاض ٧٣,٩٪.

بلغت ايرادات العقود مع العملاء ٣٢١,٣ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م وارتفعت بنسبة ٩٠,٩٪ إلى ٦١٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م، ويعزى ذلك بشكل اساسي إلى ارتفاع ايرادات عقود الانشاء والتطوير من ٢١٤,٧ مليون ريال سعودي إلى ٥٦٣,٥ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة (زيادة قدرها ٣٤٨,٨ مليون ريال سعودي) بنسبة ١٦٢,٤٪. وقد قابل ذلك جزئياً الانخفاض في الإيرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع من ٨١,٧ مليون ريال سعودي إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة حيث بلغت نسبة الانخفاض ٧٣,٢٪.

٦-٧-٣ الإيرادات – حسب نوع العملاء

الجدول (٦-٦): الإيرادات حسب نوع العملاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩ مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م -سبتمبر ٢٠٢١م
عملاء أفراد	٣١,٠٣٦	١٤٢,٦٦١	٤٦٠,٨٩٨	١٩٦,١٤٤	٥٧٩,٧٩٦	٣٥٩,٧٪	٢٢٣,١٪	٢٨٥,٤٪	١٩٥,٦٪
عملاء شركات	١١٧,٨٣٢	٦٧,٧٣٧	٥١,٢٠٠	٤٧,٩١٤	٣١,٤٠١	(٤٢,٥٪)	(٢٤,٤٪)	(٣٤,١٪)	(٣٤,٥٪)
عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية	٦٠,١٤٢	٢٤٦,١٣٨	٧٥,٣٥٣	٧٧,١٩٢	٢,١٥٠	٣٠٩,٣٪	(٦٩,٤٪)	١١,٩٪	(٩٧,٢٪)
اجمالي	**٢٠٩,٠١٠**	**٤٥٦,٥٣٦**	**٥٨٧,٤٥١**	**٣٢١,٢٥٠**	**٦١٣,٣٤٧**	**١١٨,٤٪**	**٢٨,٧٪**	**٦٧,٦٪**	**٩٠,٩٪**
كنسبة مئوية من الإيرادات					**جزء في الألف**				
عملاء أفراد	١٤,٨٪	٣١,٢٪	٧٨,٥٪	٦١,١٪	٩٤,٥٪	١٦.٤	٤٧.٢	٦٣.٦	٣٣,٥
عملاء شركات	٥٦,٤٪	١٤,٨٪	٨,٧٪	١٤,٩٪	٥,١٪	(٤١.٥)	(٦.١)	(٤٧.٧)	(٩,٨)
عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية	٢٨,٨٪	٥٣,٩٪	١٢,٨٪	٢٤,٠٪	٠,٤٪	٢٥.١	(٤١.١)	(١٥.٩)	(٢٣,٧)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر٢٠٢٠م و٢٠٢١م

عملاء افراد

تتألف ايرادات عملاء افراد من عقود بناء وبيع الوحدات العقارية وعملاء عقود الإيجار. مثّلت ايرادات عملاء الافراد ما نسبته ٧٨,٥٪ من إجمالي الإيرادات في السنة المالية ٢٠٢٠م. ارتفعت المبيعات إلى العملاء الأفراد بنسبة ٣٥٩,٧٪ من ٣١.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٤٢.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م. ويعزى هذا الارتفاع إلى زيادة في بيع الوحدات العقارية (+١٠٨.٩ مليون ريال سعودي)، تحديداً في الفلل السكنية القيروان ١ و٢ (٤١ و٢٤ وحدة، على التوالي). كما ارتفعت ايرادات عملاء الافراد في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٤٦٠.٩ مليون ريال سعودي، نتيجة انجاز مشروع نساج تاون ٢ بنسبة ٣٠٪، الذي اندرج ضمن «**عملاء أفراد**» بسبب عدم وجود أي شرط في العقد الاساسي مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان يلزم الوزارة بشراء أي وحدات غير مباعة، بخلاف نساج تاون ١، الذي تم تصنيفه على أنه يندرج ضمن عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية. وبالمقارنة بين فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، ارتفعت ايرادات عملاء الافراد من ١٩٦,١ مليون ريال سعودي إلى ٥٧٩,٨ مليون ريال سعودي، نتيجة ارتفاع نسبة انجاز مشروع نساج تاون ٢ من ١١٪ إلى ٧٥٪ خلال الفترة ذاتها اضافة الي البدء في اثبات ايرادات مقابل انجاز مشروع نساج تاون الرياض.

عملاء شركات

تتألف ايرادات عملاء الشركات من الايرادات التي يتم تحصيلها من جميع أنواع الخدمات و السلع، مثّلت ايرادات عملاء الشركات ٥٦,٤٪، ١٤,٨٪ و٨,٧٪ من اجمالي الايرادات في السنة المالية ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م على التوالي، وشكلت ١٤,٩٪ و٥,١٪ إجمالي الإيرادات في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م. انخفضت ايرادات عملاء الشركات من ١١٧.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦٧.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، نتيجةً لانتهاء عقود بناء كلوب هاوس والمعالي.انخفضت هذه الإيرادات إلى ٥١.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية انخفاض الإيرادات من مشروع كورنيش بارك (انخفاض بقيمة ١٦.٥ مليون ريال سعودي) نتيجةً لانتهاء المشروع.

انخفضت إيرادات عملاء الشركات من ٤٧,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى ٣١,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجةً انخفاض إيرادات إدارة المرافق المرتبطة ببوابة جدة (انخفاض بقيمة ٦,٥ مليون ريال سعودي) مع إنتهاء العقد، كذلك نتيجة انخفاض إيرادات عقود الإنشاء والتطوير المتعلقة بأراضي الشامية (انخفاض بقيمة ٣,٨ مليون ريال سعودي) نظراً لانتهاء المشروع.

عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية

تشكلت ايرادات عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية من ايرادات عقود البناء وغيرها (بما في ذلك عقد لمرة واحدة مع الشركة السعودية للترفيه بقيمة ٣.٣ مليون ريال سعودي لتنظيم أحداث السنة المالية ٢٠١٩م). مثّلت ايرادات عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية ١٢.٨ ٪ من إجمالي الإيرادات في السنة المالية ٢٠٢٠م. ارتفعت المبيعات إلى عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية بنسبة ٣٠٩,٣٪ من ٦٠.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٤٦.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م. وكان هذا الارتفاع ناتج عن انجاز مشروع نساج تاون ١ (انجز بنسبة ٧٧٪ في السنة المالية ٢٠١٩م). وانخفضت ايرادات عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية إلى ٧٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م (بنسبة ٦٩,٤٪ عن السنة المالية ٢٠١٩م).

انخفضت ايرادات عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية بنسبة ٩٧,٢٪ من ٧٧,٢ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م وقد نتج هذا الانخفاض عن انجاز مشروع نساج تاون ١ بنسبة ١٠٠٪، وقد سجلت الشركة ايرادات بقيمة ١,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة ذاتها متعلقة بأعمال صيانة مشروع نساج تاون ١.

٦-٧-٤ تكلفة الإيرادات – حسب نوع البضاعة أو الخدمة

الجدول (٦-٧): تكلفة الإيرادات حسب نوع البضاعة أو الخدمة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م مفحوصة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م -سبتمبر ٢٠٢١م
تكلفة عقود الانشاء التطوير	١٣١,١٦٧	٢١٧,٩٠١	٣١٦,٠٤٢	١٦٧,٩٧٤	٤٢٧,٩٨١	٦٦,١٪	٤٥,٠٪	٥٥,٢٪	١٥٤,٨٪
تكلفة ادارة الممتلكات	١٠,٦٣٨	٢٢,٧٧٠	٢٧,٤١٢	١٩,١٢٢	٢٠,٥٠٥	١١٤,٠٪	٢٠,٤٪	٦٠,٥٪	٧,٢٪
تكلفة بيع وحدات عقارية / مشاريع	٢٦,٤٢٨	١٢٨,٨٤٨	١١٣,٧٧٦	٧٣,٤٣٤	١٦,٤٣٤	٣٨٧,٥٪	(٧,١١٪)	١٠٧,٥٪	(٧٧,٦٪)
تكلفة عقود الايجار	٧,٥٠١	٤,٥٨٢	٤,٦٩١	٣,٣٠٤	٣,٣٢١	(٣٨,٩٪)	٢,٤٪	(٢٠,٩٪)	٠,٥٪
اخرى	٢,٦٣٤	٥,٠٣٢	١,٢٢١	–	–	٩١,٠٪	(٧٥,٧٪)	(٣١,٩٪)	لا ينطبق
اجمالي	**١٧٨,٣٦٨**	**٣٧٩,١٣٤**	**٤٦٣,١٤٢**	**٢٦٣,٨٣٣**	**٤٦٨,٢٤١**	**١١٢,٦٪**	**٢٢,٢٪**	**٦١,١٪**	**٧٧,٥٪**

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢٠م مفحوصة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م مفحوصة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م -سبتمبر ٢٠٢١م
كنسبة مئوية من الإيرادات						جزء في الألف			
تكلفة عقود الانشاء والتطوير	٪٦٢,٨	٪٤٧,٧	٪٥٣,٨	٪٥٢,٣	٪٦٩,٨	(١٥.٠)	٦.١	(٩.٠)	١٧,٥
تكلفة ادارة الممتلكات	٪٥,١	٪٥,٠	٪٤,٧	٪٦,٠	٪٣,٣	(٠.١)	(٠.٣)	(٠.٤)	(٢,٦)
تكلفة بيع وحدات عقارية – مشاريع	٪١٢,٦	٪٢٨,٢	٪١٩,٤	٪٢٢,٩	٪٢,٧	١٥.٦	(٨.٩)	٦.٧	(٢٠,٢)
تكلفة عقود الايجار	٪٣,٦	٪١,٠	٪٠,٨	٪١,٠	٪٠,٥	(٢.٦)	(٠.٢)	(٢.٨)	(٠,٥)
اخرى	٪١,٣	٪١,١	٪٠,٢	٪٠,٠	٪٠,٠	(٠.٢)	(٠.٩)	(١.١)	-
اجمالي	٪٨٥,٣	٪٨٣,٠	٪٧٨,٨	٪٨٢,١	٪٧٦,٣	(٢.٣)	(٤.٢)	(٦.٥)	(٥,٨)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر٢٠٢٠م و٢٠٢١م

تكلفة عقود الانشاء والتطوير

ترتبط تكلفة عقود البناء بشكل أساسي بتكاليف المقاولين حيث ارتفعت تكلفة عقود الإنشاء والتطوير بنسبة ٦٦,١٪ من ١٣١.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢١٧.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م بشكل أساسي بسبب التقدم في انجاز مشروع نساج تاون ١.

ارتفعت تكلفة عقود الإنشاء والتطوير بنسبة ٤٥,٠٪ من ٢١٧.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٣١٦.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية الانتهاء من مشروع نساج تاون ١.

وارتفعت تكلفة عقود الإنشاء والتطوير بنسبة ١٥٤,٨٪ من ١٦٨,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٤٢٨,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع نسبة الانجاز في مشروع نساج تاون ٢ من ١١٪ إلى ٧٥٪ خلال هذه الفترة.

تكلفة ادارة الممتلكات والمرافق والمشاريع

ترتبط تكلفة إدارة الممتلكات بتكاليف تأجير القوى العاملة (بالأخص المرتبطة بشركة تدبير)، الصيانة، تكلفة مواد ومستلزمات البناء النقل، معدات الإيجار، والتكاليف المتنوعة الأخرى حيث ارتفعت تكلفة ادارة الممتلكات بنسبة ١١٤,٠٪ من ١٠.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٢.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة فوز المجموعة بعدد من المشاريع خلال السنة المالية ٢٠١٩م مما أدى إلى ارتفاع التكلفة.

ارتفعت تكلفة ادارة الممتلكات بنسبة ٢٠,٤٪ من ٢٢.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٧.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة فوز المجموعة بعدد جديد من المشاريع خلال هذه الفترة.

سجلت تكلفة ادارة الممتلكات ارتفاع طفيف بنسبة ٧,٢٪ خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م حيث ارتفعت من ١٩,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢٠,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع خدمات الصيانة المقدمة إلى شركة الشايع (ارتفاع بقيمة ١,٨ مليون ريال سعودي) بالاضافة إلى تعاقد المجموعة مع العليا مول لخدمات التنظيف، وقد قابل ذلك انتهاء مشروع بوابة جدة في بداية السنة المالية ٢٠٢١م.

تكلفة بيع وحدات عقارية / مشاريع

تمثل تكلفة بيع وحدات عقارية / مشاريع تكلفة بناء الوحدة السكنية والأرض التي يتم تشييدها عليها. ارتفعت تكلفة بيع الوحدات العقارية / المشاريع بنسبة ٣٨٧,٥٪ من ٢٦.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢٨.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة الارتفاع في عدد الوحدات العقارية المباعة في مشروع القيروان ١ و٢.

انخفضت تكلفة بيع وحدات عقارية / مشاريع بنسبة ١١,٧٪ من ١٢٨.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١١٣.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة بيع وحدات سكنية أكثر في مشاريع القيروان ١ و٢ في السنة المالية ٢٠١٩م مقارنةً في السنة المالية ٢٠٢٠م. وقد قابل ذلك ارتفاع جزئي في الفلل المباعة في مشروع المعالي (٦١.٧ مليون ريال سعودي) وأراضي العزيزية (٢٦.٨ مليون ريال سعودي) خلال السنة المالية ٢٠٢٠م.

انخفضت تكلفة بيع وحدات عقارية بنسبة ٧٧,٦٪ من ٧٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١٦,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة انخفاض التكاليف المتعلقة بفلل المعالي (انخفاض بقيمة ٤٨,٥ مليون ريال سعودي) بسبب الانخفاض في الوحدات السكنية المباعة، ومشروع القيروان ١ (انخفاض بقيمة ٦,٤ مليون ريال سعودي) و وتكاليف وحدات القيروان ٢ (انخفاض بقيمة ٥,٣ مليون ريال سعودي) والتي تم بيعها بالكامل في السنة المالية ٢٠٢٠م. وقد قابل ذلك جزئيا ارتفاع في تكاليف أراضي العزيزية (ارتفاع بقيمة ٥,١ مليون ريال سعودي) التي تم بيعها خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

تكلفة عقود الايجار

ترتبط تكلفة عقود الإيجار بالاستهلاك والتكاليف المباشرة الأخرى التي يتم تسجيلها مقابل إيرادات الإيجار الناتجة عن العقارات الاستثمارية. انخفضت تكلفة عقود الإيجار بنسبة ٣٨,٩٪ من ٧.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة انخفاض تكاليف الاستهلاك المتعلقة باتفاقية إيجار مبنى «**غراند**» الذي تم استخدامه في السنة المالية ٢٠١٩م كسكن لموظفي المجموعة وبالتالي تم تصنيف تكاليف الاستهلاك المرتبطة بهذا المبنى تحت المصاريف الإدارية والعمومية في السنة المالية ٢٠١٩م.

استقرت تكلفة عقود الإيجار نسبياً عند ٤.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م والسنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض تكلفة ايجار رتال سكوير بسبب انتهاء مدة العقود، قابل ذلك ارتفاع جزئي في تكلفة معارض نايس التي تم تأجيرها في السنة المالية ٢٠٢٠م.

استقرت تكلفة عقود الإيجار عند ٣,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

أخرى

ارتفعت التكاليف الأخرى بنسبة ٩١,٠٪ من ٢.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة التكاليف المرتبطة بمشروع الشركة السعودية للترفيه والتي مثلت تكاليف متكبدة لمرة واحدة نظراً لطبيعة المشروع الاستثنائية.

انخفضت التكاليف الأخرى بنسبة ٧٥,٧٪ من ٥.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وذلك لانخفاض تكاليف التسويق المرتبطة بصندوق المعالي الذي تم اغلاقه خلال السنة المالية ٢٠٢٠م.

لم تتكبد المجموعة أية تكاليف أخرى في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة إلغاء عقد التسويق الخاص بصندوق المعالي الذي بدأ في النصف الثاني من ٢٠٢٠م وانتهى قبل نهاية السنة المالية ذاتها.

٦-٧-٥ تكلفة الإيرادات – حسب طبيعتها

الجدول (٦-٨): تكلفة الإيرادات حسب طبيعتها للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م معلومات الإدارة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م معلومات الإدارة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م معلومات الإدارة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢٠م معلومات الإدارة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م معلومات الإدارة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م - سبتمبر ٢٠٢١م
تكلفة المقاولين	٨١,٥٥١	١٣٧,٨١٢	٢٠٩,٨٩٣	١٠٧,٤٧٧	٣٣٣,٦٣٦	٦٩,٠٪	٥٢,٣٪	٦٠,٤٪	٢١٠,٤٪
تكلفة مواد	٣٥,٣٧٨	٥٨,٠٨٧	٧٥,٨١١	٣٦,٨٢٠	٥٩,٨١٠	٦٤,٢٪	٣٠,٥٪	٤٦,٤٪	٦٢,٤٪
الموظفين	٢٣,١٦٣	٣٨,٤٠٢	٥٢,٥٢٤	٤٠,٩٢٥	٤٨,٥١٩	٦٥,٨٪	٣٦,٨٪	٥٠,٦٪	١٨,٦٪
الأرض والوحدات السكنية	٢٦,٤٢٨	١٢٨,٨٤٨	١١٣,٧٧٦	٧٣,٤٣٤	١٦,٤٣٤	٣٨٧,٥٪	(١١,٧٪)	١٠٧,٥٪	(٧٧,٦٪)
الصيانة، الايجار و غيرها	٩,٤٩١	١١,٠١٢	٥,٤١٩	٢,٦٣٤	٤,٨٩٨	١٦,٠٪	(٥٠,٨٪)	(٢٤,٤٪)	٨٥,٩٪
الاستهلاك	١,٠٥٢	٣,٩٧٠	٥,٦٨٧	٢,٥١٩	٤,٨٧٩	٢٧٧,٤٪	٤٣,٣٪	١٣٢,٥٪	٩٣,٧٪
التسويق	١,٣٠٥	١,٠٠٤	٣١	٢٤	٦٥	(٢٣,١٪)	(٩٦,٩٪)	(٨٤,٦٪)	١٧٦,٩٪
اجمالي	**١٧٨,٣٦٨**	**٣٧٩,١٣٤**	**٤٦٣,١٤٢**	**٢٦٣,٨٣٣**	**٤٦٨,٢٤١**	**١١٢,٦٪**	**٢٢,٢٪**	**٦١,١٪**	**٧٧,٥٪**
كنسبة مئوية من الإيرادات						**جزء في الألف**			
تكلفة المقاولين	٣٩,٠٪	٣٠,٢٪	٣٥,٧٪	٣٣,٥٪	٥٤,٤٪	(٨.٨)	٥.٥	(٣.٣)	٢٠,٩
تكلفة مواد	١٦,٩٪	١٢,٧٪	١٢,٩٪	١١,٥٪	٩,٨٪	(٤.٢)	٠.٢	(٤.٠)	(١,٧)
الموظفين	١١,١٪	٨,٤٪	٨,٩٪	١٢,٧٪	٧,٩٪	(٢.٧)	٠.٥	(٢.١)	(٤,٨)
الأرض والوحدات السكنية	١٢,٦٪	٢٨,٢٪	١٩,٤٪	٢٢,٩٪	٢,٧٪	١٥.٦	(٨.٩)	٦.٧	(٢٠,٢)
الصيانة، الايجار وغيرها	٤,٥٪	٢,٤٪	٠,٩٪	٠,٨٪	٠,٨٪	(٢.١)	(١.٥)	(٣.٦)	(٠,٠)
الاستهلاك	٠,٥٪	٠,٩٪	١,٠٪	٠,٨٪	٠,٨٪	٠.٤	٠.١	٠.٥	٠,٠
التسويق	٠,٦٪	٠,٢٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	(٠.٤)	(٠.٢)	(٠.٦)	٠,٠
اجمالي	**٨٥,٣٪**	**٨٣,٠٪**	**٧٨,٨٪**	**٨٢,١٪**	**٧٦,٣٪**	**(٢.٣)**	**(٤.٢)**	**(٦.٥)**	**(٥,٨)**

المصدر: معلومات إدارة المجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر و٢٠٢١م

تكلفة المقاولين

ترتبط تكلفة المقاولين بالعقود المبرمة مع مقاولين لاكمال المشاريع وجعلها جاهزة للاستخدام وترتبط هذه التكاليف بشكل أساسي بتطوير الوحدات العقارية وعقود الانشاء والتطوير. شكلت تكلفة المقاولين حوالي ٥٠,٨٪ من اجمالي تكلفت الايرادات خلال الفترة تحت التحليل.

وارتفعت تكلفة المقاولين بنسبة ٦٩,٠٪ من ٨١.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٣٧.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل اساسي إلى ارتفاع تكاليف المقاولين المتعلقة بمشروع نساج تاون ١ بالإضافة إلى الارتفاع في التكاليف المرتبطة بأعمال الالمنيوم ومواد اللياسة وغيرها من الاعمال للمشروع ذاته. وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في تكاليف المقاولين المرتبطة في مشروع المعالي على خلفية انتهاء الاعمال المرتبطة بالمشروع.

ارتفعت تكلفة المقاولين بنسبة ٥٢,٣٪ من ١٣٧.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٠٩.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية تلزيم مشروع نساج تاون ٢ لعدد من شركات المقاولة وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في التكاليف المرتبطة بالأعمال في مشروع نساج تاون ١ نتيجة اتمام المشروع.

بلغت تكلفة المقاولين ١٠٧,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وارتفعت إلى ٣٣٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (ارتفاع بنسبة ٢١٠,٤٪) ويعزى ذلك إلى ارتفاع تكاليف المقاولين المرتبطة بمشروع نساج تاون ٢ نتيجة توقيع عقدين جديدن من اجل تطوير ٥٩٩ وحدة سكنية في المشروع وتطوير ١١٨ وحدة سكنية في مشروع نساج تاون الخبر و٥٩ وحدة سكنية في مشروع أيالا النخيل التي ستعمل على تشييدها شركة العمارة المميزة للمقاولات ومجموعة شركة الفنار، بالاضافة إلى الارتفاع في تكاليف شراء البلاط المسبق الصب (ارتفاع بقيمة ٣٧,٣ مليون ريال سعودي)، أعمال النجارة والمواد (ارتفاع بقيمة ١٤,٢ مليون ريال سعودي) ، أعمال ومواد التجصيص (ارتفاع بقيمة ١٥,٣ مليون ريال سعودي) وغيرها من تكاليف المواد التى ترتبط بمشروع نساج تاون ٢ الذي بدأت اعمال البناء والتشييد فيه خلال اخرالربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٠م وقد بلغ حجم مشروع نساج تاون ٢ أربع مرات حجم مشروع نساج تاون ١ الذي قامت الشركة بتطويره خلال السنة المالية ٢٠٢٠م.

تكلفة مواد

ترتبط تكلفة المواد بشكل اساسي بالمواد الأولية مثل الحديد، الخرسانة، الكابلات الكهربائية، وبلاط سراميك،وما إلى ذلك من مواد مستخدمة في بناء وتطوير الوحدات السكنية. وقد شكلت تكلفة المواد حوالي ١٤,٦٪ من اجمالي تكلفة الايرادات خلال الفترة تحت التحليل.

ارتفعت تكلفة المواد بنسبة ٦٤,٢٪ من ٣٥.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٨.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى تكلفة المواد المرتبطة بمشروع نساج تاون ١. وعلى الرغم من الارتفاع في اجمالي تكلفة المواد خلال هذه الفترة، فقد انخفضت تكلفة المواد كنسبة مئوية من الايرادات من ٣٩,٠٪ في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٠,٢٪ في السنة المالية ٢٠١٩م حيث تمكنت المجموعة من تأمين عقود توريد للمواد الأولية مع شركات ومؤسسات من أطراف ثالثة بأسعار أقل خلال السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت تكلفة المواد بنسبة ٣٠,٥٪ من ٥٨.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٧٥.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية ارتفاع تكاليف المواد المرتبطة بمشروع نساج تاون ٢ الذي بدأت اعمال تشييده خلال السنة المالية ٢٠٢٠م وقد قابل ذلك انخفاض جزئي بالتكاليف المرتبطة بمشروع نساج تاون ١ بسبب اتمام اعمال التطوير خلال السنة المالية ٢٠٢٠م

بلغت تكلفة المواد ٣٦,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وارتفعت بنسبة ٦٢,٤٪ إلى ٥٩,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع في تكاليف الخرسانة (ارتفاع بقيمة ٥,٦ مليون ريال سعودي) ، تكاليف البلاط والسيراميك (ارتفاع بقيمة ٥,٣ مليون ريال سعودي) ، تكاليف القرميد (ارتفاع بقيمة ٣,٣ مليون ريال سعودي) وتكاليف الحديد (ارتفاع بقيمة ٣,١ مليون ريال سعودي) خلال هذه الفترة والتي ترتبط بشكل أساسي بمشروع نساج تاون ٢ (١٦٥٣ وحدة سكنية) الذي بدأت اعمال البناء والتشيد فيه أخرالربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٠م، وقد بلغ حجم مشروع نساج تاون ٢ أربع مرات حجم مشروع نساج تاون ١ الذي قامت الشركة بتطويره خلال السنة المالية ٢٠٢٠م.

الموظفين

بلغت تكلفة الموظفين ٢٣.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفعت بنسبة ٦٥,٨٪ إلى ٣٨.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وإلى ٥٢.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية زيادة عدد الموظفين.

ارتفعت تكلفة الموظفين من ٤٠,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٨,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

الأرض والوحدات السكنية

ترتبط تكلفة الأرض والوحدات السكنية حصراً بتكلفة بيع الوحدات العقارية والمشاريع، حيث تقوم المجموعة برسملة تكلفة الأرض التي تم شراؤها إلى حين تطوير المشروع عليها ثم تقوم تباعاً برسملة كل التكاليف المتعلقة بتشييد الوحدات السكنية. وتقوم المجموعة بتحميل التكلفة المتعلقة بالوحدات السكنية والأراضي التي تم تشييد المشروع عليها ضمن تكلفة الأرض والوحدات السكنية عند البدء بتحقيق الايرادات منها أو عندما تتم عملية بيع هذه الوحدات.

بلغت تكلفة الأرض والوحدات السكنية ٢٦.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفعت بنسبة ٣٨٧,٥٪ إلى ١٢٨.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية بيع وحدات سكنية في مشروع القيروان ١ والقيروان ٢ خلال السنة المالية ٢٠١٩م.

انخفضت تكلفة الأرض والوحدات السكنية بنسبة ١١,٧٪ من ١٢٨.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١١٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م حيث قامت المجموعة ببيع جميع الوحدات السكنية في مشروع القيروان ١ والقيروان ٢ خلال السنة المالية ٢٠١٩م وبالتالي تم صرف كل الكلفة المتعلقة بهذين المشروعين في السنة المالية ٢٠١٩م.

بلغت تكلفة الأراضى والوحدات السكنية ٧٤,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وانخفضت بنسبة ٧٧,٦٪ إلى ١٦,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١ نتيجة بيع كل الوحدات في مشاريع القيروان ١ و٢، الصفا، الضواحي بلوك ٤٤ خلال السنة المالية ٢٠٢٠م بالاضافة إلى انخفاض الايرادات من فلل المعالي (انخفاض بقيمة ٤٨,٦ مليون ريال سعودي) على خلفية انخفاض الوحدات السكنية المباعة من ٢٧ إلى ١ خلال هذه الفترة. وقد قابل ذلك جزئيا ارتفاع في الايرادات المحققة من أراضي العزيزية (+٥,١ مليون ريال سعودي).

الصيانة، الايجار وغيرها

بلغت مصاريف الصيانة، الايجار وغيرها ٩.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفعت بنسبة ١٦,٠٪ إلى ١١.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى تكلفة الاستعانة بعمالة اضافية (استئجار خدمات عمالة) (+٢,٣ مليون ريال سعودي) على خلفية توقيع شركة تدبير على عقود لتأمين خدمات متعلقة بإدارة المنشآت تفوق قدرة القوى العاملة المتوافرة لديها.

انخفضت مصاريف الايجار، الصيانة وغيرها بنسبة ٥٠,٨٪ من ١١.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٥.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية انهاء المجموعة لعقود القوى العاملة الاضافية نتيجة انتهاء عقود ادارة المنشآت التي وقعتها شركة تدبير في السنة المالية ٢٠١٩م وعدم حاجة المجموعة ليد عاملة اضافية بالإضافة إلى انخفاض تكاليف التشغيل والصيانة (-١,٣ مليون ريال سعودي) وتكلفة الصيانة (١,١ مليون ريال سعودي) حيث تم إجراء صيانة رئيسية لمبنى رتال سكوير خلال عام ٢٠١٩ م.

ارتفعت تكاليف الصيانة، الايجار وغيرها من ٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى ٤,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بنسبة ٨٥,٩٪ نتيجة الاستعانة بعمالة اضافية (+١,١ مليون ريال سعودي) على خلفية توقيع شركة تدبيرعلى عقود لتأمين خدمات جديدة (عقود جديدة مع عليا مول، مركز جراندا للأعمال، ورتال بزنس بارك) متعلقة بإدارة المنشآت تفوق قدرة القوى العاملة المتوافرة لديها.

الاستهلاك

تتعلق تكاليف الاستهلاك في الغالب بمصروفات الإهلاك المتكبدة في مشروع الوادي وصالة عرض نايس ومبنى نتاج المملوك من المجموعة والذي يتم تأجيره لطرف ثالث. بلغت تكاليف الاستهلاك ١.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وارتفعت بنسبة إلى ٢٧٧,٤٪ إلى ٤.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وفقاً لتطبيق المجموعة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ – «**عقود الايجار**» ورسملة بعض عقود الايجار ضمن حق استخدام الاصول وتسجيل التكلفة المرتبطة بهذه العقود ضمن تكاليف الاستهلاك.

ارتفعت تكاليف الاستهلاك بنسبة ٤٣,٣٪ من ٤.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٥.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية البدء في احتساب اهلاك مبنى رتال للأعمال ومبنى نتاج المؤجر والاصول المرتبطة بهم.

بلغ الاستهلاك ٢,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م وارتفع إلى ٤,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م بسبب ارتفاع مصروف الإستهلاك الجديد المتعلق بمبنى رتال للأعمال والأصول المرتبطة به.

التسويق

تتعلق تكاليف التسويق بمصاريف الإعلان، ووسائل التواصل الاجتماعي.

بلغت تكاليف التسويق ١.٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م وانخفضت بنسبة ٢٣,١٪ إلى ١.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م على خلفية بيع الوحدات السكنية في مشاريع القيروان خلال السنة المالية ٢٠١٩م وعدم تكبد المجموعة لأي تكاليف تسويق متعلقة بهذه المشاريع خلال السنة المالية ٢٠١٩م. وانخفضت تكاليف التسويق بنسبة ٩٦,٩٪ من ١.٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٣١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على خلفية استرداد المجموعة لكامل استثماراتها في صندوق ايوان المعالي العقاري وعليه لم تقم المجموعة بتكبد اية تكاليف متعلقة متعلقة بعقود التسويق والبيع.

بلغت تكاليف التسويق ٢٤ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وارتفعت إلى ٦٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على خلفية قيام شركة الانشاء والتعمير بالتسويق لشركة تدبير العقارية المحدودة خلال هذه الفترة.

٦-٧-٦ مصاريف عمومية وإدارية

الجدول (٦-٩): المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م معلومات الإدارة	وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م معلومات الإدارة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م-سبتمبر ٢٠٢١م
رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها	١٠,٩٩٢	١٢,٢٢٠	١٢,٢٨٥	١١,٧٥٥	١٥,٦٦٦	٪١١,٢	٪٠,٥	٪٥,٧	٪٣٣,٣
استهلاك أصول حق استخدام	–	٤,٦٦٢	٤,٩٠٩	٣,٠٨٥	٣,٤٩٥	لا ينطبق	٪٥,٣	لا ينطبق	٪١٣,٣
استهلاك	٥٩٤	٥٩٢	١,٥٣٩	١٨٢	١,٩٩٩	(٪٠,٢)	٪١٥٩,٩	٪٦١,٠	٪٩٩٧,٩
ايجار	٦,٣٩٩	١,٥٣٠	٩٨٤	١,٠١٣	٣٤٤	(٪٧٦,١)	(٪٣٥,٧)	(٪٦٠,٨)	(٪٦٦,٠)
منافع	٥١٦	٤٢٢	٩٨٦	٤٥٠	٩٧١	(٪١٨,٢)	٪١٣٣,٧	٪٣٨,٣	٪١١٥,٦
مصاريف ضيافة	٣٢٩	٢٨١	٢٢٣	٢١١	٢١٥	(٪١٤,٦)	(٪٢٠,٩)	(٪١٧,٨)	٪١,٥
أتعاب مهنية	٢١٥	٣١٨	٦٢٤	٣٤٨	٤٨٣	٪٤٧,٨	٪٩٥,٩	٪٧٠,٢	٪٣٨,٩
مصاريف سفر	١٢٧	٤٢٢	٣٨٥	٧٥	٢٣١	٪٢٣٢,٠	(٪٨,٧)	٪٧٤,١	٪٢٠٧,٩
اطفاء	–	٧٣	١٥٩	٤٨٩	٦٨	لا ينطبق	٪١١٨,٣	لا ينطبق	(٪٨٦,٢)
منتديات	١٤٦	١٤٠	٣٥٦	٢٠٥	١٣٧	(٪٣,٥)	٪١٥٣,١	٪٥٦,٣	(٪٣٣,١)
رسوم وتصاريح	٢٤	٣٥	١١٥	٣٣٠	١٤٨	٪٤٧,٣	٪٢٢٦,٤	٪١١٩,٣	(٪٥٥,٢)
مصاريف تكنولوجيا المعلومات	٢	١٦٤	٥٦٥	–	٢٣٥	لا ينطبق	٪٢٤٥,٠	٪١٨٢٣,٣	لا ينطبق
مصاريف صيانة ومنافع أخرى	–	٢١٩	٩٠١	٣٦٥	١,٣٤٥	لا ينطبق	٪٣١٢,١	لا ينطبق	٪٢٦٨,٦
أتعاب مجلس ادارة	–	–	٣٠٠	–	–	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
قرطاسية	٢٥	٤٠	٢٢٢	٢٣٥	٤٦٩	٪٥٥,١	٪٤٦٠,٢	٪١٩٤,٨	٪٩٩,٣

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م معلومات الإدارة	وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م معلومات الإدارة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م -سبتمبر ٢٠٢١م
مخصص على رصيد مدين	–	–	–	–	٢,٣١٤	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
أخرى	١,٦٠١	٢,٠٩٨	١,٨٨٠	٥٥٠	٧٢٦	٣١,١٪	(١٠,٤٪)	٨,٤٪	٣١,٩٪
اجمالي	**٢٠,٩٦٩**	**٢٣,٢١٥**	**٢٦,٤٣٢**	**١٩,٢٩٤**	**٢٨,٨٤٥**	**١٠,٧٪**	**١٣,٩٪**	**١٢,٣٪**	**٤٩,٥٪**
كنسبة مئوية من الإيرادات					**جزء في الألف**				
رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها	٥,٣٪	٢,٧٪	٢,١٪	٣,٧٪	٢,٦٪	(٢.٦)	(٠.٦)	(٣.٢)	(١,١)
استهلاك أصول حق استخدام	٠,٠٪	١,٠٪	٠,٨٪	١,٠٪	٠,٦٪	١.٠	(٠.٢)	٠.٨	(٠,٤)
استهلاك	٠,٣٪	٠,١٪	٠,٣٪	٠,١٪	٠,٣٪	(٠.٢)	٠.١	(٠.٠)	٠,٣
ايجار	٣,١٪	٠,٣٪	٠,٢٪	٠,٣٪	٠,١٪	(٢.٧)	(٠.٢)	(٢.٩)	(٠,٣)
منافع	٠,٢٪	٠,١٪	٠,٢٪	٠,١٪	٠,٢٪	(٠.٢)	٠.١	(٠.١)	(٠,٠)
مصاريف ضيافة	٠,٢٪	٠,١٪	٠,٠٪	٠,١٪	٠,٠٪	(٠.١)	(٠.٠)	(٠.١)	(٠,٠)
أتعاب مهنية	٠,١٪	٠,١٪	٠,١٪	٠,١٪	٠,١٪	(٠.٠)	٠.٠	٠.٠	(٠,٠)
مصاريف سفر	٠,١٪	٠,١٪	٠,١٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠.٠	(٠.٠)	٠.٠	٠.٠
اطفاء	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٢٪	٠,٠٪	٠.٠	٠.٠	٠.٠	(٠,١)
منتديات	٠,١٪	٠,٠٪	٠,١٪	٠,١٪	٠,٠٪	(٠.٠)	٠.٠	(٠.٠)	(٠,٠)
رسوم وتصاريح	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,١٪	٠,٠٪	(٠.٠)	٠.٠	٠.٠	(٠,١)
مصاريف تكنولوجيا المعلومات	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,١٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠.٠	٠.١	٠.١	٠.٠
مصاريف صيانة ومنافع أخرى	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٢٪	٠,١٪	٠,٢٪	٠.٠	٠.١	٠.٢	٠.١
أتعاب مجلس ادارة	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,١٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠.٠	٠.١	٠.١	–
قرطاسية	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,١٪	٠,١٪	(٠.٠)	٠.٠	٠.٠	٠.٠
مخصص على رصيد مدين	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٤٪	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٤
أخرى	٠,٨٪	٠,٥٪	٠,٣٪	٠,٢٪	٠,١٪	(٠.٣)	(٠.١)	(٠.٤)	(٠.١)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ومعلومات إدارة المجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ولفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بشكل أساسي برواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها، استهلاك أصول حق الإستخدام، الاستهلاك، مصاريف الصيانة والمنافع الأخرى، الأتعاب المهنية، مصاريف سفر، ومصاريف أخرى.

رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها

ارتفعت رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها بنسبة ١١,٢٪ من ١١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة زيادة عدد الموظفين وقد استقرت نسبياً في السنة المالية ٢٠٢٠م عند ١٢.٣ مليون ريال سعودي.

ارتفعت رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها بنسبة ٣٣,٣٪ من ١١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع في عدد الموظفين من ٩٥ إلى ١٠٩ خلال هذه الفترة.

استهلاك أصول حق الإستخدام

ارتفعت مصاريف استهلاك أصول حق الإستخدام من صفر في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

ارتفع مصروف استهلاك أصول حق الإستخدام بنسبة ٥,٣٪ من ٤.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك إلى تحميل إستهلاك أصول مشروع الوادي على تكلفة الإيرادات حيث أن المجموعة لديها إيرادات إيجارية يتم توليدها من الوادي.

ارتفعت تكاليف استهلاك أصول حق استخدام من ٣,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م بسبب العقود التي بدأ تنفيذها في الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢١م و الربع الرابع من السنة المالية ٢٠٢٠م.

استهلاك

انخفض مصروف الإستهلاك بنسبة ٠,٢٪ من ٥٩٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٩٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفع الإستهلاك بنسبة ١٥٩,٩٪ من ٥٩٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الانتقال من المساحة المؤجره في برج التركي إلى المبنى الجديد حيث تم تركيب أثاث جديد ومعدات تكنولوجيا المعلومات والتي تخضع للإستهلاك.

وارتفع مصروف الإستهلاك بنسبة ٩٩٧,٩٪ من ١٨٢ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة زيادة الإستهلاك الخاص بالأثاث والمعدات في مكاتب رتال الجديدة.

إيجار

يشمل إيجار المكاتب والمستودعات وايجار صالات العرض. انخفضت مصاريف الإيجار بنسبة ٧٦,١٪ من ٦.٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وذلك مرتبط بإتفاقية إيجار المبنى السكني أ في الدمام، والتي تم تصنيفها كمصاريف إيجار في السنة المالية ٢٠١٨م، ثم تم تسجيلها بموجب حق استخدام الأصول في السنة المالية ٢٠١٩م بعد اعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦.

انخفض الإيجار بنسبة ٣٥,٧٪ من ١.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٩٨٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة انتقال المجموعة إلى المكاتب الجديدة المملوكة من المجموعة (برج رتال للأعمال).

انخفض الإيجار بنسبة ٦٦,٠٪ من ١,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣٤٤ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م ويعزى ذلك إلى انتقال المجموعة إلى المكاتب الجديدة (برج رتال للأعمال)، ويتعلق الإيجار في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م بإيجار المستودعات، سكن العمال لتدبير وشركة الانشاء والمركبات المؤجرة.

منافع

انخفضت المنافع بنسبة ١٨,٢٪ من ٥١٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٢٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م بسبب دفع رسوم الاتصال في السنة المالية ٢٠١٨م والتي كانت رسومًا استثنائية متعلقة بالمكتب الرئيسي وصالة العرض.

ارتفعت المنافع بنسبة ١٣٣,٧٪ من ٤٢٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٩٨٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الانتقال من المساحة المؤجره في برج التركي إلى مكتب رئيسي أكبر مع تكبد نفقات منافع أعلى.

ارتفعت المنافع بنسبة ١١٥,٦٪ من ٤٥٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٩٧١ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م ويعزى ذلك لنفس السبب المذكور مسبقاً.

مصاريف ضيافة

تتعلق مصاريف الضيافة بمصاريف الشاي والقهوة ونفقات الموظفين الذين يقدمون هذه الخدمات وغيرها من المواد الاستهلاكية. يعتبر الانخفاض نسبياً نتيجة لتكلفة الضيافة التي يتم تحميلها على مشاريع متعددة حيث انخفضت مصاريف الضيافة بنسبة ١٤,٦٪ من ٣٢٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م (محملة على مشروع نساج تاون ١) إلى ٢٨١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

انخفضت مصاريف الضيافة بنسبة ٢٠,٩٪ من ٢٨١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٢٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة تفشي كوفيد-١٩.

استقرت نسبياً مصاريف الضيافة على حوالي ٢١٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر لمنتهية في ٣٠ سبتمبر السنة المالية ٢٠٢١م.

أتعاب مهنية

تتعلق الأتعاب المهنية بمستشاري المشاريع وغيرهم من المستشارين القانونيين ومراجعي الحسابات والضرائب. ارتفعت الأتعاب المهنية بنسبة ٩٥,٩٪ من ٣١٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٦٢٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الزيادة الكبيرة في أعمال المجموعة خاصة في العقارات الاستثمارية خلال نفس الفترة، الأمر الذي تطلب استشارات إضافية وتقارير تقييم القيمة العادلة لهذه العقارات وتقييم أي مؤشرات انخفاض في القيمة.

ارتفعت الأتعاب المهنية بنسبة ٣٨,٩٪ من ٣٤٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٤٨٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م وقد نتج هذا الإرتفاع عن الزيادة الكبيرة في أعمال المجموعة خاصة في العقارات الاستثمارية خلال الفترة ذاتها بالاضافة إلى الارتفاع في تكاليف المدقق المالي.

مصاريف سفر

ارتفعت مصاريف السفر بنسبة ٢٣٢,٠٪ من ١٢٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٢٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة اجتماعات العمل التي عقدت في الرياض بخصوص مشاريع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مما أدى إلى زيادة مصاريف النقل والفنادق.

انخفضت مصاريف رحلات العمل بنسبة ٨,٧٪ من ٤٢٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٣٨٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك إلى تفشي فيروس كورونا.

ارتفعت مصاريف السفر بنسبة ٢٠٧,٩٪ من ٧٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢٣١ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة زيادة فرص المشاريع الجديدة لشركتي تدبير ورتال في الرياض (نساج تاون الرياض) وفي جدة (إعماربوابة جدة).

اطفاء

ارتفع مصروف الإطفاء من صفر في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٧٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لتصنيف المصاريف خلال السنة المالية ٢٠١٨م على أنها مصاريف أخرى.

ارتفع مصروف الإطفاء بنسبة ١١٨,٣٪ من ٧٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٥٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة زيادة مصروف الإطفاء المتعلق بنظام المشتريات والمبيعات والموارد البشرية ونظام تخطيط موارد المؤسسات.

انخفض مصروف الإطفاء من ٤٨٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٦٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م بسبب اطفاء أغلب أصول الشركات التابعة لشركة رتال بالكامل.

منتديات

انخفضت المنتديات نسبياً من ١٤٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٤٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت مصاريف المنتديات بنسبة ١٥٣,١٪ من ١٤٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٣٥٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك إلى تنظيم حدث على شاطئ الغروب في الخبر.

انخفضت مصاريف المنتديات من ٢٠٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١٣٧ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م ويعزى ذلك إلى تنظيم شركة تدبيرلمعرض متعلق بإدارة المرافق بمدينة الرياض في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م.

رسوم وتراخيص

تتضمن مصاريف الرسوم والتراخيص بشكل اساسي المصاريف الحكومية التي تشمل مصاريف تجديد المستندات الشركة كالتراخيص وشهادات الدفاع المدني ورسوم البلدية واصدار الوكالات ورسوم واشتراكات الغرف التجارية، ارتفعت مصاريف الرسوم والتراخيص بنسبة ٤٧,٣٪ من ٢٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م بسبب إعادة تخصيص هذا الحساب إلى حساب لصاريف أخرى.

ارتفعت الرسوم والتراخيص بنسبة ٢٢٦,٤٪ من ٣٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١١٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م بسبب دفع رسوم البلدية للمكتب الجديد في الرياض والرسوم الحكومية، التجارية، والقانونية المدفوعة لتغيير الوضع القانوني للتحول من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة.

انخفضت مصاريف الرسوم والتراخيص بنسبة ٥٥,٢٪ من ٣٣٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١٤٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م بسبب دفع رسوم التراخيص للمكاتب الجديدة في الخبر والرياض خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م بالاضافة إلى تكبّد مصاريف حكومية أخفض بسبب الانتقال إلى المكاتب الجديدة.

مصاريف تكنولوجيا المعلومات

تتعلق مصاريف تكنولوجيا المعلومات بالدعم الفني اللازم لتوسيع عمليات المجموعة وتلبية الاحتياجات المتعلقة بالتكنولوجيا للمشاريع الجديدة الضخمة حيث ارتفعت مصاريف تكنولوجيا المعلومات من ألفي ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٦٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة شراء الأجهزة والبرامج والأدوات لتعزيز قسم تكنولوجيا المعلومات للمجموعة.

ارتفعت مصاريف تكنولوجيا المعلومات بنسبة ٢٤٥,٠٪ من ١٦٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٥٦٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وكانت الزيادة مرتبطة بمشتريات جديدة لتكنولوجيا المعلومات مثل أجهزة الكمبيوتر المحمولة، وبشكل رئيسي البرامج وبيانات الكمبيوتر التي سيتم تركيبها في مواقع المشاريع.

ارتفعت مصاريف تكنولوجيا المعلومات من صفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢٣٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة للانتقال إلى مبنى رتال الجديد، مما يتطلب تركيبات اتصالات وإنترنت جديدة لكامل المبنى.

مصاريف صيانة ومنافع أخرى

تتعلق مصاريف الصيانة والمنافع الأخرى بصيانة المستودعات المملوكة للشركة على أساس الحاجة، مثل المواد الاستهلاكية أو التنظيف أو الصيانة السنوية حيث ارتفعت مصاريف الصيانة والمنافع الأخرى من صفر في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢١٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م يعزى ذلك إلى أن الصيانة كانت معدومة في السنة المالية ٢٠١٨م إذ كان المؤجر يتكبد هذه المصاريف، بينما في السنة المالية ٢٠١٩م بدأت المجموعة تتحمل تكاليف الصيانة ومصاريف ما بعد البيع مما أدى إلى ارتفاع مصاريف الصيانة والمنافع الأخرى بنسبة ٣١٢,١٪ من ٢١٩ ألف ريال سعودي غي السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٩٠١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

ارتفعت مصاريف الصيانة والمنافع الأخرى بنسبة ٢٦٨,٦٪ من ٣٦٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة لتكاليف الصيانة المتكبدة على مبنى رتال الجديد والمستودعات الجديدة.

أتعاب مجلس ادارة

بلغت أتعاب مجلس الإدارة صفر في السنة المالية ٢٠١٨م والسنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت أتعاب مجلس الإدارة إلى ٣٠٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م وهي عبارة عن المدفوعات التي تم دفعها إلى اثنين من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين حيث تمت الموافقة على رسوم مجلس الإدارة والموافقة عليها وفقًا لمصفوفة الصلاحيات والمسؤوليات، لم يتم دفع هذا مسبقًا نظرًا لعدم وجود أعضاء مجلس إدارة مستقلين سابقاً، ومع ذلك، سيتم دفع هذه الأتعاب سنوياً.

قرطاسية

ارتفعت القرطاسية بنسبة ٥٥,١٪ من ٢٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٠ ألف ريال سعودي تحت المصاريف الإدارية والعمومية في السنة المالية ٢٠١٩م بسبب الانتقال إلى المكاتب الجديدة، حيث تم شراء مواد قرطاسية جديدة، بالإضافة إلى زيادة عدد الموظفين من ٦٢ إلى ١١٠.

ارتفعت القرطاسية بنسبة ٤٦٠,٢٪ من ٤٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٢٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الزيادة في الأعمال.

ارتفعت القرطاسية من ٢٣٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٤٦٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م بسبب الزيادة في القرطاسية و استبدال القرطاسية القديمة في مبنى رتال الجديد.

مخصص على رصيد مدين

بلغ المخصص على ضريبة على القيمة المضافة المستحقة ٢,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م وارتبط بمطالبة برصيد زكاة بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي متعلقة بشركة التعمير والإنشاء ومطالبة بالضريبة على القيمة المضافة بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي متعلقة رتال وقد تتمّ مناقشة تلك المبالغ مع هيئة الزكاة.

أخرى

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٣١,١٪ من ١.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة لزيادة رسوم الاستشارات التسويقية والمهنية.

انخفضت المصاريف الأخرى بنسبة ١٠,٤٪ من ٢.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إل ١.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض الرسوم والتراخيص والاشتراك نتيجة لانخفاض مصاريف العطاءات، الرسوم المصرفية، التراخيص، والعمولات.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٣١,٩٪ من ٥٥٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٧٢٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م ويعزى ذلك لارتفاع المصروفات المتنوعة.

٦-٧-٧ مصاريف بيع وتسويق

الجدول (٦-١٠): مصاريف البيع والتسويق للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م معلومات الإدارة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م معلومات الإدارة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م -سبتمبر ٢٠٢١م
تسويق واعلان	٩٣٦	٩٨٣	١,٢٦٧	١,٠٦٦	٢,٧٥٢	٥,٠٪	٢٨,٨٪	١٦,٣٪	١٨٥,٢٪
خدمات المجتمع	–	–	–	–	١,٨٣٥	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
مصاريف صيانة وما بعد البيع	٧٧٨	٢,٢٠٢	٣.٩٦٧	٣,٤١٠	٢,٩١٨	١٨٣,١٪	٨٠,١٪	١٢٥,٨٪	(١٤,٤٪)

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م معلومات الإدارة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م معلومات الإدارة	الاختلاف ٢٠١٨م-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩م-٢٠٢٠م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف سبتمبر ٢٠٢٠م -سبتمبر ٢٠٢١م
رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها	١,٥٠٤	١,٩٨٥	١,٠٥٤	١,٩٥٢	٣,٣٥١	٪٣١,٩	(٪٤٦,٩)	(٪١٦,٣)	٪٧١,٧
ايجار	٤٦٩	٥٢٩	٣٠٠	–	–	٪١٢,٧	(٪٤٣,٢)	(٪٢٠,٠)	لا ينطبق
استهلاك	٦١	٦٢	٦٨	٣٠٠	–	٪٢,٤	٪٩,٤	٪٥,٨	(٪١٠٠,٠)
إطفاء	٢٣	٦٩	٦٨	٩٨	١١٦	٪١٩٤,١	(٪١,٠)	٪٧٠,٦	٪١٨,٨
مصاريف سفر	–	٤	١٧	–	١٤	لا ينطبق	٪٣١٥,٧	لا ينطبق	لا ينطبق
منتديات	–	٦	٢٦٧	–	–	لا ينطبق	٪٤١١١,٣	لا ينطبق	لا ينطبق
رسوم وتصاريح	٨	١	٧	–	–	(٪٨١,٥)	٪٣٨٩,١	(٪٤,٩)	لا ينطبق
ضيافة	٢٤٠	٢٢٩	١٥٣	–	–	(٪٤,٩)	(٪٣٣,٠)	(٪٢٠,٢)	لا ينطبق
مصاريف تكنولوجيا المعلومات	٨	٢٩	٢٠	–	–	٪٢٧٢,٦	(٪٣٢,٩)	٪٥٨,١	لا ينطبق
قرطاسية	٨	٢٦	١٧	–	–	٪٢١١,٥	(٪٣٢,٧)	٪٤٤,٧	لا ينطبق
منافع	٧٩	٦٦	٥٨	٧٨٦	١٥٤	(٪١٦,٥)	(٪١٢,٣)	(٪١٤,٤)	(٪٨٠,٨)
أخرى	٢٧٣	١٢٦	٤٤٠	١٣	١٩١	(٪٥٣,٩)	٪٢٤٩,٦	٪٢٧,٠	٪١٣٢٥,١
اجمالي	**٤,٣٨٨**	**٦,٣١٧**	**٧,٧٠٢**	**٧,٦٢٥**	**١١,٣٣١**	**٪٤٤,٠**	**٪٢١,٩**	**٪٣٢,٥**	**٪٤٨,٦**
كنسبة مئوية من الإيرادات						**جزء في الألف**			
تسويق واعلان	٪٠,٤	٪٠,٢	٪٠,٢	٪٠,٣	٪٠,٤	(٠.٢)	٠.٠	(٠.٢)	٠,١
خدمات المجتمع	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٣	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٣
مصاريف صيانة وما بعد البيع	٪٠,٤	٪٠,٥	٪٠,٧	٪١,١	٪٠,٥	٠.١	٠.٢	٠.٣	(٠,٦)
رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها	٪٠,٧	٪٠,٤	٪٠,٢	٪٠,٦	٪٠,٥	(٠.٣)	(٠.٣)	(٠.٥)	(٠.١)
ايجار	٪٠,٢	٪٠,١	٪٠,١	٪٠,٠	٪٠,٠	(٠.١)	(٠.١)	(٠.٢)	–
استهلاك	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,١	٪٠,٠	(٠.٠)	(٠.٠)	(٠.٠)	(٠.١)
اطفاء	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٠.٠	(٠.٠)	٠.٠	(٠.٠)
مصاريف سفر	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠
منتديات	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	–
رسوم وتصاريح	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	(٠.٠)	٠.٠	(٠.٠)	–
ضيافة	٪٠,١	٪٠,١	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	(٠.١)	(٠.٠)	(٠.١)	–
مصاريف تكنولوجيا المعلومات	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٠.٠	(٠.٠)	(٠.٠)	–
قرطاسية	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٠.٠	(٠.٠)	(٠.٠)	–
منافع	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٢	٪٠,٠	(٠.٠)	(٠.٠)	(٠.٠)	(٠,٢)
أخرى	٪٠,١	٪٠,٠	٪٠,١	٪٠,٠	٪٠,٠	(٠.١)	٠.٠	(٠.١)	٠.٠
اجمالي	**٪٢,١**	**٪١,٤**	**٪١,٣**	**٪٢,٤**	**٪١,٨**	**(٠.٧)**	**(٠.١)**	**(٠.٨)**	**(٠,٥)**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ومعلومات الإدارة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ولفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر٢٠٢٠م و٢٠٢١م

خدمات المجتمع

تتعلق خدمات المجتمع ببرنامج المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها المجموعة تجاه مختلف الأفراد والمنظمات الذين يستحقون مثل هذه الإجراءات. ارتفعت خدمات المجتمع من صفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة منح فيلا للاعب كرة قدم سابق في المنتخب السعودي، نتيجة تعرضه لإصابة أنهت مسيرته بالإضافة إلى دفع ٢٥٠ ألف ريال سعودي لبرنامج سكن للتطوير.

تسويق وإعلان

لم تشهد تكاليف التسويق والإعلان أي تغير جوهري في السنة المالية ٢٠١٨م و٢٠١٩م حيث استقرت على٩٣٦ ألف ريال سعودي و٩٨٣ ألف ريال سعودي، على التوالي.

ارتفعت مصاريف التسويق والإعلان بنسبة ٢٨,٨٪ من ٩٨٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١.٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م حيث يعزى ذلك إلى استضافة فعالية خدمة المجتمع بمنح الفيلا للاعب كرة القدم.

ارتفعت تكاليف التسويق والإعلان بنسبة ١٥٨,٢٪ من ١,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة قيام الشركة بفيديو الخاص باليوم الوطني و التكاليف المرتبطة به.

مصاريف صيانة وما بعد البيع

تتعلق مصاريف الصيانة وما بعد البيع بضمانات ممنوحة للعملاء كصيانة وتنظيف وتجهيز الوحدات للتسليم للعملاء. ارتفعت مصاريف الصيانة وما بعد البيع بنسبة ١٨٣,١٪ من ٧٧٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م. نتيجة ارتفاع الوحدات المباعة من ٢٤ إلى ٩٦ وحدة ترتبط بشكل أساسي بمشاريع القيروان، وبالتالي احتياج هذه الوحدات لأعمال صيانة مثل (اعادة دهانات أو تغير ادوات وغيرها).

ارتفعت مصاريف الصيانة وما بعد البيع بنسبة ٨٠,١٪ من ٢.٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٣.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة لزيادة مبيعات الوحدات المتعلقة بشكل رئيسي بـ ٦٧٤ فيلا في نساج تاون ١، بالإضافة إلى مشاريع أخرى أصغر مثل المعالي والقيروان.

انخفضت مصاريف الصيانة وما بعد البيع بنسبة ١٤,٤٪ من ٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة أعمال الصيانة الإضافية التي تم إجراؤها سابقاً لتسليم الوحدات السكنية في مشروع نساج ١ مثل التنظيف، إعادة الطلاء واستبدال تركيبات الإضاءة وإكسسوارات النوافذ / الأبواب وما إلى ذلك.

رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها

ارتفعت رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها بنسبة ٣١,٩٪ من ١.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة زيادة عدد الموظفين.

انخفضت رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها بنسبة ١٦,٣٪ من ١.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

ارتفعت رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها بنسبة ٧١,٧٪ من ٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع بعدد الموظفين.

إيجار

ارتفعت تكاليف الإيجار بنسبة ١٢,٧٪ من ٤٦٩ ألف في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٥٢٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة رسوم إيجار المستودعات السنوية.

انخفض الإيجار بنسبة ٤٣,٢٪ من ٥٢٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٣٠٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة إغلاق صالة العرض الضخمة وانتقال فريق مبيعات المجموعة إلى المبنى الجديد، بالإضافة إلى إغلاق معرض رتال في وقت لاحق في السنة المالية ٢٠٢٠م.

لم تتكبد الشركة أي مصاريف إيجار في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢٠ و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة إغلاق صالة عرض رتال والانتقال إلى المبنى الجديد المملوك من المجموعة.

استهلاك

تتعلق مصاريف الاستهلاك بمركبات المجموعة حيث ارتفع الاستهلاك بنسبة ٢,٤٪ من ٦١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م

ارتفع الاستهلاك بنسبة ٩,٤٪ من ٦٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٦٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة نتيجة شراء اصول جديدة في عام ٢٠٢٠ خلال هذه الفترة.

انخفضت مصاريف الاستهلاك من ٣٠٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢م إلى الصفر في فترة التسعة أشهر المنتهية قي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بسبب اعادة تصنيفها إلى تكاليف الايرادات.

اطفاء

ارتفعت مصاريف الإطفاء بنسبة ١٩٤,١٪ من ٢٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة مصاريف الإطفاء المتعلقة بنظام تخطيط موارد المؤسسات.

انخفضت مصاريف الإطفاء بنسبة ١,٠٪ حيث استقرت مصاريف الإطفاء عند ٦٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

ارتفعت مصاريف الإطفاء من ٩٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١١٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية قي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١.

رحلات عمل

ارتفعت تكاليف رحلات العمل من صفر في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م وزيادة مصاريف النقل والفنادق في الرياض.

ارتفعت مصاريف السفر بنسبة ٣١٥,٧٪ من ٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك إلى افتتاح المكاتب الجديدة في السنة المالية ٢٠٢٠م.

ارتفعت مصاريف رحلات العمل من صفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١٤ ألف ريال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر في السنة المالية ٢٠٢١م بعد تخفيف قيود كوفيد -١٩ في المملكة.

منتديات

ارتفعت مصاريف المنتديات من صفر في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م حيث نظمت شركة رتال حفل عشاء بقيمة ١١٣.٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت المنتديات من ٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٦٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م حيث نظمت شركة رتال نشاط للموظفين على شاطئ الغروب بتكلفة إجمالية قدرها ٢٥٠.٠ ألف ريال سعودي.

لم تتكبد المجموعة أي مصروف على المنتديات في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

رسوم وتراخيص

تتعلق تكاليف الرسوم والتراخيص بالرسوم الحكومية المدفوعة، حيث تقلبت خلال الفترة قيد المراجعة وتتعلق أساسًا (برخص البناء). انخفضت الرسوم والتصاريح بنسبة ٨١,٥٪ من ٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت الرسوم والتراخيص بنسبة ٣٨٩,١٪ من ١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

لم تتكبد الشركة أي تكاليف رسوم وتراخيص في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة عدم دفع أي تكاليف رخص بعد الانتقال إلى مبنى رتال الجديد.

ضيافة

مصاريف الضيافة تتعلق بمصروفات المواد الاستهلاكية والتي انخفضت خلال الفترة قيد التحليل، حيث انخفضت الضيافة بنسبة ٤,٩٪ من ٢٤٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٢٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

انخفضت الضيافة بنسبة ٣٣,٠٪ من ٢٢٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ١٥٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

لم تتكبد المجموعة أي مصروف ضيافة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

مصاريف تكنولوجيا المعلومات

ارتفعت مصاريف تكنولوجيا المعلومات بنسبة ٢٧٢,٦٪ من ٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

انخفضت مصاريف تكنولوجيا المعلومات بنسبة ٣٢,٩٪ من ٢٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٢٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م ويعزى ذلك إلى المصاريف المدفوعة بشكل أساسي بزيادة الموظفين لتسويق المشاريع، وبالتالي تعيين موظفين لمتابعة العملاء أيضًا، لذلك تم توفير مشتريات جديدة لتكنولوجيا المعلومات لجميع الموظفين الجدد.

لم تتكبد المجموعة أي مصروف مرتبط بتكنولوجيا المعلومات في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

قرطاسية

ارتفعت تكاليف القرطاسية بنسبة ٢١١,٥٪ من ٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ثم إلى ١٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م.

لم تتكبد المجموعة مصاريف قرطاسية في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م وفي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

منافع

انخفضت مصاريف المنافع بنسبة ١٦,٥٪ من ٧٩ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٦٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ثم انخفضت المنافع بنسبة ١٢,٣٪ إلى ٥٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م

انخفضت مصاريف المنافع من ٧٨٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١٥٤ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة الانتقال من الصالة المؤجرة إلى المكاتب المملوكة من الشركة.

مصاريف أخرى

انخفضت المصاريف الأخرى بنسبة ٥٣,٩٪ من ٢٧٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١٢٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة الانخفاض في خدمات ما بعد البيع، وإصلاح وصيانة المعدات المكتبية.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٢٤٩,٦٪ من ١٢٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٤٤٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الزيادة في مصاريف خدمات ما بعد البيع.

ارتفعت المصاريف الأخرى من ١٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١٩١ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

٦-٧-٨ قائمة المركز المالي

الجدول (٦-١١): قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
الأصول				
أصول متداولة				
نقد في الصندوق ولدى البنوك	٨٥,٠٥٥	٩,٦٣٧	٦٤,٩٨١	٣٣٦,٢٧٧
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	–	–	١,٩٦٩
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٧,١٠٨	–	–	–
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	٢٧,٧٣٢	٣١,١٥٨	٩٥,٩٦٣	١٦٣,١٧٣
ذمم مدينة	١٩,٣٥٩	٩٣,٤٥١	٨١,٢١٨	١٨٧,٥١١
مخزون	٣,٤٥٥	٤,٣٦٧	٢٢,٢٥٤	١٦,٦٢٢
أصول عقود	٧٤,٨١٧	١٥٠,٤٥٩	٢٠٣,٧٥١	١٧,٤٠٢
عقارات تحت التطوير – قصيرة الأجل	٥٠,٧٤٠	٣٠,٨٨٨	١٣٩,٤٨٨	٢٢٦,٧٨٠
مجموع الأصول المتداولة	**٢٨٩,٢٦٦**	**٣١٩,٩٦١**	**٦٠٧,٦٥٥**	**٩٤٩,٧٣٥**
أصول غير متداولة				
ممتلكات ومعدات	٣,٧٤٧	٤,٩١٢	٩٠,٢١٢	٩٤,٠٥٥
أصول حق الاستخدام	–	٢٠,٤٦٤	١٤,٩١٦	٨,٨٤١
عقارات تحت التطوير – طويلة الأجل	٧٦,٩٦٢	٢,٢٠٨	–	١٨,٢٩٦
عقارات استثمارية	٣٩,٠٨٣	٢١٠,٤٣٨	٣٢٩,١٩٨	٢٣٠,٧٠٧
أصول غير ملموسة	٣,٨١٤	٣,٧٢٧	٣,٤٩٩	٣,٣٧٠
استثمارات في شركات زميلة	٨٣,٨٤٣	١١٢,٨٢٠	١٢١,٢٥٠	٢٧٢,٤٧٠
ذمم مدينة – طويلة الأجل	١٤,٦١٦	١,٢٢٧	٢,٨٦٩	١,٧٧٢
مجموع أصول غير متداولة	**٢٢٢,٠٦٥**	**٣٥٥,٧٩٧**	**٥٦١,٩٤٤**	**٦٢٩,٥١٠**
مجموع الأصول	**٥٢٠,٣٣١**	**٦٧٥,٧٥٧**	**١,١٦٩,٥٩٩**	**١,٥٧٩,٢٤٥**
الالتزامات وحقوق الملكية				
إلتزامات متداولة				
ذمم دائنة وحجوزات*	٨٢,٩٦١	١٣٥,٠٠٢	٢٥٩,٤٦٠	٤٤٦,١٢٤
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١١,٦٠٦	٧,٥٢٨	٢٦,٠٢١	٢٣,٤٢٩
التزامات عقود الإيجار	–	٧,٥٠٩	٨,٦٩٣	٦,٧٢٦
التزامات عقود	٤,٨٣٠	١,٦٠٦	٢٤,٦٩٠	٨٦,٠٩٤
حوافز مستردة	١٥٠,٠١٩	١٥٠,٠١٩	١١٥,٠١٩	–
قرض قصير الأجل	–	–	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
قروض لأجل – الجزء المتداول	–	–	٨٣,٧٣٣	٢٨١,٥٤٨
توزيعات ارباح مستحقة	–	–	–	–
زكاة مستحقة	١٢,١٢٠	٥,٨٩٥	٥,٩٧٥	٧,٩٢١
مجموع التزامات متداولة	**٢٦١,٥٣٥**	**٣٠٧,٥٥٨**	**٥٧٣,٥٩٢**	**٩٠١,٨٤٢**
إلتزامات غير متداولة				
التزامات عقود الإيجار	–	١٠,٢٧١	٣,٠٧٣	١٧٥
منافع نهاية الخدمة للموظفين	٦,٦٦٠	٧,٧٩٤	٩,٤٨١	١٠,٤٤٨
قروض لأجل – الجزء غير المتداول	–	–	٦٤,٦٦٧	١٠٢,٩٣٠
ذمم دائنة – طويل الأجل	١٢١,٩٢٧	٣,٩٦٧	–	–
مجموع إلتزامات غير متداولة	**١٢٨,٥٨٧**	**٢٢,٠٣٢**	**٧٧,٢٢١**	**١١٣,٥٥٤**
مجموع الإلتزامات	**٣٩٠,١٢٢**	**٣٢٩,٥٩٠**	**٦٥٠,٨١٣**	**١,٠١٥,٣٩٦**

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
حقوق الملكية				
رأس المال	١٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٣,٠٠٠	٨,٩٦٩	١٨,٨٣٣	١٨,٨٣٣
مساهمة من شريك	٨٢,١٣٤	–	–	–
احتياطي اكتواري	(٩٢٤)	(١,٤٩٤)	(٢,٥٠٩)	(٢,٥٠٩)
احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٢,٧٧٤)	–	–	–
أرباح مبقاة	٣٨,٧٧٥	٨٨,٦٩٢	١٢٧,٤٦٢	١٤٧,٣٦٢
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة	١٣٠,٢١٠	٣٤٦,١٦٧	٥١٨,٧٨٦	٥٦٣,٦٨٧
الحصص غير المسيطرة	–	–	–	١٦٢
مجموع حقوق الملكية	**١٣٠,٢١٠**	**٣٤٦,١٦٧**	**٥١٨,٧٨٦**	**٥٦٣,٨٤٩**
مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية	**٥٢٠,٣٣١**	**٦٧٥,٧٥٧**	**١,١٦٩,٥٩٩**	**١,٥٧٩,٢٤٥**
مؤشرات أداء الرئيسية				
فترة استحقاق حسابات المبيعات (أيام)	٧٠	١١١	٧١	٨٧
أيام الدفع المستحقة (أيام)	٩٨	٧٤	١١٠	٧٦
معدل دوران المخزون (أيام)	٣٦	٢٧	١٠٧	٧٥
العائد على الموجودات (٪)	٠,٦٪	١٠,٠٪	١٠,٧٪	١١,٦٪
العائد على حقوق الملكية (٪)	٢,١٪	٢٥,١٪	٢٢,٨٪	٢٩,٥٪

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

* وردت «**ذمم دائنة**» في القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

الأصول

الأصول المتداولة

ارتفعت الأصول المتداولة من ٢٩٨.٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٢٠,٠ مليون ريال سعودي كما في

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة زيادة أصول العقود من ٧٤.٨ مليون ريال سعودي إلى ١٥٠.٥ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة الارتفاع في النسبة المنجزة من مشروع نساج تاون ١ بالاضافة إلى الارتفاع في الذمم المدينة من ١٩.٤ مليون ريال سعودي إلى ٩٣.٥ مليون ريال سعودي على خلفية ارتفاع المستحقات المتعلقة بمشروع نساج تاون ١. وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في النقد في الصندوق ولدى البنوك من ٨٥.١ مليون ريال سعودي إلى ٩.٦ مليون ريال سعودي نتيجة استخدام النقد المقيد لدى البنوك لتسوية دفعات المقاولين والموردين المتعلقة بمشروع نساج تاون ١.

ارتفعت الأصول المتداولة من ٣٢٠.٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٦٠٧.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة الزيادة في العقارات تحت التطوير – قصيرة الأجل (+١٠٨,٦ مليون ريال سعودي) نتيجة استحواذ الشركة على مشروع نساج تاون الخبر (+٧٩.٧ مليون ريال سعودي) بالاضافة إلى الإرتفاع في صافي أعمال البناء المرتبطة بمشروع نساج تاون ٢ (+٣٧.١ مليون ريال سعودي). شهدت المجموعة ارتفاعاً في المدفوعات المقدمة والذمم المدينة وذلك بسبب الارتفاع في الدفعات المقدمة إلى الموردين (+٣٢.٤ مليون ريال سعودي) المرتبطة بشكل أساسي بمشروع نساج تاون ٢ وضريبة القيمة المضافة (+٢٥.٣ مليون ريال سعودي). بالاضافة إلى الارتفاع في النقد في الصندوق ولدى البنوك (+٥٥.٣ مليون ريال سعودي) نتيجة الارتفاع في النقد المقيد لدى البنوك المتعلق بمشروعي نساج تاون ١ و٢ وأصول العقود (+٥٣.٣ مليون ريال سعودي) إذ ارتفعت أصول العقود المتعلقة بنساج تاون ٢ بقيمة (+١٦٨.٣ مليون ريال سعودي) وقد قابل ذلك انخفاض اصول العقود المرتبطة بنساج تاون ١ (–١١٢.٢ مليون ريال سعودي) على خلفية اصدار فواتير للعملاء.

ارتفعت الأصول المتداولة من ٦٠٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩٤٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، نتيجة الزيادة في النقد في الصندوق ولدى البنوك (+٢٧١,٣ مليون ريال سعودي) نتيجة الارتفاع في النقد المقيد لدى البنوك المتعلق بمشاريع نساج تاون الرياض، «**أيالا**» النخيل، نساج تاون الخبر و نساج تاون ٢، والإرتفاع في الذمم المدينة (+١٠٦,٣ مليون ريال سعودي) على خلفية الارتفاع في الذمم المدينة المتعلقة بمشروع نساج تاون ٢. وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في أصول العقود (– ١٨٦,٣ مليون ريال سعودي) على خلفية الانخفاض في أصول العقود المرتبطة بمشروع نساج تاون ٢ عقب إكتمال المشروع.

الأصول الغير المتداولة

ارتفعت الأصول الغير المتداولة من ٢٢٢.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٥٥.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة الزيادة في العقارات الإستثمارية (+١٧١.٤ مليون ريال سعودي) على خلفية نقل شركة فوزان القابضة لأراضي النخيل (+٧٩.٣ مليون ريال سعودي) واستحواذ الشركة على أراضي نايس (+٣٢.٦ مليون ريال سعودي) بالاضافة إلى إعادة تصنيف اراضي مشروع بوابة الشرق من العقارات تحت التطوير (+٣٠.٣ مليون ريال سعودي) إلى عقارات إستثمارية. وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في العقارات تحت التطوير- طويلة الأجل (-٧٤.٨ مليون ريال سعودي) نتيجة تحويل مشروع القيروان ٢ (٤٣.٠ مليون ريال سعودي) إلى عقارات تحت التطوير- قصيرة الاجل وباب الشرق إلى عقارات استثمارية.

ارتفعت الأصول الغير المتداولة من ٣٥٥.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٥٦١.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة زيادة في العقارات الإستثمارية (+١١٨.٨ مليون ريال سعودي) بشكل اساسي نتيجة استحواذ الشركة على أراضي الواجهة (+١٣٥.٦ مليون ريال سعودي) قابل ذلك جزئياً إعادة تصنيف أراضي مكاتب الشركة إلى ممتلكات ومعدات خلال هذا العام. بالاضافة إلى الارتفاع في المعدات والممتلكات (+٨٥.٣ مليون ريال سعودي) نتيجة تحويل المبنى الجديد لمكاتب الشركة (+٢٧.٢ مليون ريال سعودي) والأراضي المرتبطة به (+٣٢.٦ مليون ريال سعودي) إلى معدات وممتلكات بالاضافة إلى استحواذ المجموعة على أراضي في الرياض (+٢١.٦ مليون ريال سعودي).

إرتفعت الأصول الغير المتداولة من ٥٦١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦٢٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م، نتيجة الإرتفاع في الإستثمارات في شركات زميلة (+١٥١,٢ مليون ريال سعودي) نتيجة إستثمار ٤٩,٠ مليون ريال سعودي مقابل استحواذ المجموعة على ٣٠٪ من الحصص في صندوق ألفا و ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي مقابل استحواذ الشركة على ٢٢,٥٪ من الحصص في صندوق الأحساء العقاري. وقد قابل ذلك جزئياً إنخفاض في العقارات الإستثمارية (-٩٨,٥ مليون ريال سعودي) نتيجة بيع الشركة لأرض الوجهة (-١٣٥,٦ مليون ريال سعودي) و تحويل قطع أرض النخيل إلى عقارات تحت التطوير (-٧١,٤ مليون ريال سعودي).

التزامات وحقوق الملكية

التزامات

التزامات متداولة

ارتفعت الإلتزامات المتداولة من ٢٦١.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٠٧.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة الارتفاع في الذمم الدائنة (+٥٢.٠ مليون ريال سعودي) على خلفية الارتفاع في الذمم الدائنة إلى جهات ذات علاقة (+٣٥.١ مليون ريال سعودي) نتيجة الارتفاع في الجزء المتداول من القرض الممنوح من قبل شركة فوزان القابضة، بالاضافة إلى الارتفاع في الذمم المدينة للموردين والمقاولين (+٢٠.٢ مليون ريال سعودي) وترتبط بشكل أساسي بقيمة الاراضي المستحقة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان المرتبطة بمشروع نساج تاون ١ (+١٠.٤). وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في الزكاة المستحقة (-٦.٢ مليون ريال سعودي). ارتفعت الإلتزامات المتداولة من ٣٠٧.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٥٧٣.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في الذمم الدائنة (+١٢٤.٥ مليون ريال سعودي) على خلفية الارتفاع في الذمم الدائنة المتعلقة بأراضي وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان المرتبطة بمشروع نساج تاون ١ و نساج تاون ٢ (+٥١,٤ مليون ريال سعودي). ارتفع الجزء المتداول من القروض إلى ٨٣.٧ مليون ريال سعودي ويرتبط بالقرض من بنك الراجحي وبنك الرياض الذي حصلت عليهم الشركة خلال السنة. بالاضافة إلى حصول الشركة على قرض قصير الأجل بقيمة ٥٠,٠ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م من أجل تمويل احتياجات رأس المال العامل للمجموعة. وقد قابل ذلك انخفاض جزئي في الحوافز المستردة (-٣٥.٠ مليون ريال سعودي).

ارتفعت الإلتزامات المتداولة من ٥٧٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩٠١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، نتيجة الارتفاع في الجزء المتداول من قروض لأجل (+١٩٧,٨ مليون ريال سعودي) على خلفية حصول الشركة على تسهيلات من بنك البلاد والبنك العربي، والارتفاع في الذمم الدائنة (+١٨٦,٧ مليون ريال سعودي) على خلفية الارتفاع في ذمم الأراضي المستحقة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (+١٧٠,٤ مليون ريال سعودي) نتيجة بيع وحدات سكنية في مشروع نساج تاون ٢ (+١٣٦,٧ مليون ريال سعودي)، وفي مشروع نساج تاون الرياض (+٣٣,٧ مليون ريال سعودي). وقد قابل ذلك انخفاض في الحوافز المستردة (-١١٥,٠ مليون ريال سعودي) على خلفية دفع الشركة للحوافز بشكل كامل نتيجة بيع جميع الوحدات السكنية في مشروع نساج تاون ١.

التزامات غير متداولة

انخفضت الإلتزامات الغير متداولة من ١٢٨.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة سداد الشركة للجزء الغير متداول من القرض من شركة الفوزان القابضة (-١٢٠.٠ مليون ريال سعودي) ارتفعت الإلتزامات الغير متداولة من ٢٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٧٧.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، نتيجة زيادة قروض لأجل – الجزء غير المتداول التي ترتبط بالقرض من بنك الراجحي وبنك الرياض اللذان حصلت عليهما الشركة خلال السنة.

ارتفعت الإلتزامات الغير متداولة من ٧٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١١٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، نتيجة حصول الشركة على قرض من بنك البلاد وقرض آخر من البنك العربي الوطني خلال هذه الفترة.

حقوق الملكية

ارتفع إجمالي حقوق الملكية من ١٣٠.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٤٦.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويرجع ذلك إلى إلى الارتفاع في رأس المال (+٢٤٠.٠ مليون ريال سعودي) عن طريق تحويل جميع المساهمات من الشركاء بمبلغ ٨٢.١ مليون ريال سعودي إلى رأس المال وتحويل ١٥٧.٩ مليون ريال سعودي كرأس مال إضافي من شركة الفوزان القابضة، والارتفاع في الارباح المبقاة (+٤٩.٩ مليون ريال سعودي).

ارتفع إجمالي حقوق الملكية من ٣٤٦.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٥١٨.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ويرجع ذلك إلى الارتفاع في رأس المال (+١٢٥.٠مليون ريال سعودي) بحسب قرار مساهمي المجموعة، والارتفاع في الارباح المبقاة (+٣٨.٨ مليون ريال سعودي) والاحتياطي النظامي (+٩.٩ مليون ريال سعودي).

ارتفع إجمالي حقوق الملكية من ٥١٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٥٦٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الزيادة في رأس مال المجموعة من خلال رسملة الأرباح المبقاة (+٢٥.٠مليون ريال سعودي) بحسب قرار مساهمي المجموعة، والارتفاع في الأرباح المبقاة (+١٩,٩ مليون ريال سعودي).

٦-٧-٩ أصول متداولة

٦-٧-٩-١ نقد في الصندوق ولدى البنوك

الجدول (٦-١٢): نقد في الصندوق ولدى البنوك للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
نقد في الصندوق	١٩٢	١٠٨	١٢٧	٨١٣
نقد لدى البنوك	٨٤,٨٦٣	٩,٥٢٩	٦٤,٨٥٤	٣٣٥,٤٦٥
الإجمالي	٨٥,٠٥٥	٩,٦٣٧	٦٤,٩٨١	٣٣٦,٢٧٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

يتعلق النقد في الصندوق ولدى البنوك بالنقد المتوفر في الصندوق والذي يتم استخدامه لتغطية المصروفات اليومية، والنقد في البنك الذي يشمل نقد مقيد في أرصدة لدى البنك محتفظ بها في حساب ضمان مرتبط بعمليات البيع على الخارطة (قيد الإنجاز)، حيث سيتم استخدام هذه الأموال من أجل تمويل المشاريع الخاصة بها.

نقد في الصندوق

انخفض رصيد النقد في الصندوق من ١٩٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٠٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وارتفع إلى ١٢٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م، ثم ارتفع إلى ٨١٣ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م.

نقد لدى البنوك

يمثل النقد لدى البنوك أرصدة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني عالي. علاوة على ذلك، لا تخضع هذه الأرصدة لأية فوائد. إن القيمة الدفترية لهذه الأصول تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

انخفض النقد لدى البنوك من ٨٤.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة انخفاض النقد المقيد من ٧٦.٣ مليون ريال إلى ٥.٥ مليون ريال سعودي نتيجة تسوية المدفوعات إلى المقاولين والمتعهدين المتعلقة بمشروع نساج تاون١.

ارتفع النقد لدى البنوك من ٩.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٦٤.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بسبب الارتفاع في الدفعات المقدمة من العملاء لشراء وحدات سكنية في مشروع نساج تاون ١ و٢.

ارتفع النقد لدى البنوك من ٦٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٣٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الدفعات المقدمة من العملاء لشراء وحدات سكنية في مشاريع نساج تاون ٢، نساج تاون الرياض، نساج تاون الخبر و أيالا النخيل.

٦-٧-٩-٢ أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

بلغت قيمة أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ٣٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وترتبط بحصص الشركة في صندوق استثمار عقاري («**الريت**») المدرج في تداول السعودية (تداول)، التي استحوذت الشركة عليهم خلال عام ٢٠١٧م، عندما وقعت اتفاقية مع شركة دراية المالية (المدير) التي تدير صندوق «**دراية ريت**»، الذي يعمل وفقا لأحكام صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية. بحسب الاتفاقية، باعت المجموعة مشاريع مقابل مبلغ نقدي وعيني بلغت قيمته ١٣٧.٧ مليون ريال سعودي. خلال عام ٢٠١٧، تلقت المجموعة الجزء العيني من القيمة الذي يمثل ٨.٣ مليون وحدة في الصندوق (٧.٧٪ من الوحدات في مجموع وحدات الصندوق). لم تسجل المجموعة أي أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بعدما قامت شركة رتال للتطوير العمراني ببيع جميع استثماراتها في أسهم دراية خلال عام ٢٠١٩م.

٦-٧-٩-٣ مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى

الجدول (٦-١٣): مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
ضريبة القيمة المضافة	٢,١٧٤	١١,٤٧٦	٣٦,٧٢٩	٩٨,٣٦٨
دفعات مقدمة لموردين	١٠,٥٢٢	٧,٥٩٠	٣٩,٩٥٧	٤٦,٤٩١
ذمم موظفين	٩٨٤	٣,٣٩٦	٨,٣٩٨	٣,٢١٩
مصاريف مدفوعة مقدماً	٨,٨٦٩	٦,١٩٨	٧,٠٢٦	٨,٥٣٢
أخرى	٥,١٨٣	٢,٤٩٧	٣,٨٥٤	٦,٥٦٣
اجمالي	**٢٧,٧٣٢**	**٣١,١٥٨**	**٩٥,٩٦٣**	**١٦٣,١٧٣**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م القوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

تتعلق المدفوعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى بشكل أساسي بضريبة القيمة المضافة، دفعات مقدمة لموردين، وذمم الموظفين وغيرها.

ضريبة القيمة المضافة

تتعلق ضريبة القيمة المضافة بالضريبة المتعلقة بالفواتير المدفوعة للمقاولين والمقاولين الفرعيين والموردين المستردة من الهيئة العامة للزكاة والدخل. ارتفعت ضريبة القيمة المضافة من ٢.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١١.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بسبب زيادة مبيعات فلل مشروع نساج تاون ١ (+٦.١ مليون ريال سعودي).

ارتفعت ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من ١١.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٣٦.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة ارتفاع المستحقات المتعلقة مشروع نساج تاون١ و مشروع نساج تاون ٢ (+١٠.٨ مليون ريال سعودي) وتماشى ذلك مع الزيادة في عدد الوحدات المباعة، إلى جانب الزيادة في ضريبة القيمة المضافة المستحقة المتعلقة بالمدفوعات للمقاولين والموردين (١٣.٤ مليون ريال سعودي).

ارتفعت ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من ٣٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٩٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م نتيجة ارتفاع ضريبة القيمة المضافة في السعودية من ٥٪ إلى ١٥٪ من تاريخ ١ يوليو عام ٢٠٢٠م وقد رافق ذلك استحداث بوابة جديدة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل لمطوري العقارات لتقديم مطالباتهم في شهر أكتوبر عام ٢٠٢٠م، الأمر الذي تطلّب أن تحصل المجموعة على شهادة مطور عقاري قبل أن تتمكن من المطالبة بضريبة القيمة المضافة في شهر أكتوبر، والتي حصلت عليها الشركة في ٢١ مايو ٢٠٢١م، على الرغم من ذلك ارتفعت ضريبة القيمة المضافة بمقدار ٦١,٦ مليون ريال سعودي وذلك بسبب تراكم ضريبة القيمة المضافة المستحقة القبض المتعلقة بفواتير مدفوعة لمقاولين حيث كانت المطالبات لا تزال قيد المعالجة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل و بسبب ارتفاع ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمشتريات المحلية المصنفة بشكل قياسي (+٨٢,٨ مليون ريال سعودي).

دفعات مقدمة لموردين

انخفضت الدفعات المقدمة لموردين من ١٠.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٧.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويعزى ذلك إلى اطفاء جزء من الدفعات المقدمة لشركة العمارة المميزة للمقاولات – والمتعلقة بمشروع نساج تاون ١ (-٣,٤ مليون ريال سعودي) ومصنع آفاق القرن للصناعات المعدنية (- ١.٨ مليون ريال سعودي). قابل ذلك ارتفاع جزئي في الدفعات المقدمة لشركة الفجر العالمية (١.٢ مليون ريال سعودي).

ارتفعت الدفعات المقدمة لموردين من ٧.٦ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٤٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة ارتفاع المدفوعات المقدمة لشركة العمارة المميزة للمقاولات (+١٠.٨ مليون ريال سعودي) والتي ترتبط بخدمات المقاولات لمشروع نساج تاون ٢، و للفنار العربية الدولية للمقاولات العامة (+٧.٠ مليون ريال سعودي) المتعلقة بخدمات المقاولات لمشروع نساج تاون ٢، و لشركة الكفاح للمقاولات (+٦.٤ مليون ريال سعودي) فيما يتعلق بالخرسانات الجاهزة التي سيتم توفيرها لمشروع نساج تاون ٢.

ارتفعت الدفعات المقدمة لموردين من ٤٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بشكل رئيسي نتيجة ارتفاع الدفعات المقدمة إلى مؤسسة فاطمة صالح اللباد (+١,٩ مليون ريال سعودي) بالاضافة إلى ارتفاع الدفعات المقدمة لشركة إنماء وتطوير الخليج (+١,٨ مليون ريال سعودي). وقد قابل ذلك جزئياً إنخفاض في الدفعات المقدمة لشركة الكفاح للمقاولات (-٦,٤ مليون ريال سعودي) و شركة العمارة المميزة للمقاولات (-٦,٨ مليون ريال سعودي) نتيجة إكتمال الخدمات المتعلقة بهم.

ذمم موظفين

تتعلق ذمم الموظفين بشكل رئيسي بقروض الموظفين التي يتم منحها بناء على موافقة الإدارة. جميع الموظفين مؤهلون للحصول على سلف تصل إلى ضعف رواتبهم الأساسية وتقتطع لاحقًا من رواتب الموظفين على ١٢ قسطًا متساويًا. وتجدر الاشارة إلى أنه في السابق لم تقم الشركة بشطب أي ذمم مستحقة من الموظفين.

ارتفعت ذمم الموظفين من ٩٨٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم إلى ٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الزيادة في الرصيد المستحق من الرئيس التنفيذي للشركة من ١٨٤ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ، و٧.٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. انخفضت ذمم الموظفين إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة تسوية الذمم المقدمة للرئيس التنفيذي للمجموعة (-٧,٠ مليون ريال سعودي) وقد قابل ذلك جزئيا الارتفاع في القروض التي تم منحها لعدد من الموظفين خلال هذه الفترة.

مصاريف مدفوعة مقدماً

تتعلق المصاريف المدفوعة مقدماً بمصاريف الإيجار والرسوم الحكومية والتأمين المدفوعة مقدماً. انخفضت المصاريف المدفوعة مقدماً من ٨.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٦.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الانخفاض في الإيجار المدفوع مقدماً (-٢,٧ مليون ريال سعودي) بعد تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٦ ورسملة الإيجار، وانخفاض المصروفات المدفوعة مسبقاً لتداول السعودية (-٨٣١ ألف ريال سعودي) فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتعلقة ببيع أسهم في دراية ريت، والانخفاض بمصاريف الصيانة والتنظيف المدفوعة مسبقاً (-٦٨٢ ألف ريال سعودي). وقد قابل ذلك ارتفاع جزئي في رسوم الاقامة المدفوعة مقدماً (+٢.٤ مليون ريال سعودي) بسبب زيادة عدد الموظفين خلال هذه الفترة مصحوبة بزيادة في رسوم تجديد الإقامة للعمال الاجانب.

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدماً من ٦.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٧.٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بشكل رئيسي نتيجة الزيادة الإضافية في رسوم الإقامة (+١.٠ مليون ريال سعودي) نتيجة إرتفاع عدد الموظفين، إلى جانب زيادة مصاريف إيجار المعرض المدفوعة مسبقًا (+٧٢٩ ألف ريال سعودي)، وقد تم تعويض ذلك جزئيًا مع انخفاض مصاريف التسويق المدفوعة مسبقاً المتعلقة بمشروع المعالي (-٩٥٢ ألف ريال سعودي).

ارتفعت المصاريف المدفوعة من ٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م إلى ٨,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الإرتفاع في مصاريف التأمين الطبي المدفوعة مقدماً (+٨٤١ ألف ريال سعودي) و بمشروع نساج تاون الرياض (+٤٢٣ ألف ريال سعودي)، قابل ذلك انخفاض في الايجار المدفوع المتعلق بمعرض سكاني (-٧٢٩ ألف ريال سعودي) و في رسوم الاقامة (-٣٤٠ ألف ريال سعودي)

أخرى

بلغت المصاريف الأخرى المدفوعة مقدماً ٥.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وتتعلق بشكل رئيسي بمصاريف مدفوعة مقدمًا لشركة تنمية الإلهام للتشييد (-٣.٠ مليون ريال سعودي) المتعلقة بعمولات المبيعات المدفوعة مقدما، ولشركة أمجال (١.٢ مليون ريال سعودي) المتعلقة بمصاريف صيانة مدفوعة مقدمًا. انخفضت المصاريف الأخرى المدفوعة مقدماً من ٥.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة إنجاز شركة تنمية الإلهام لخدماتها وقد قابل ذلك جزئياً الارتفاع في مصاريف الصيانة المدفوعة مقدماً (+٠.٧ مليون ريال سعودي).

ارتفعت المصاريف الأخرى المدفوعة مقدما من ٢.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٣.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (+١.٤مليون ريال سعودي) نتيجة ارتفاع ضريبة القيمة المضافة (١.٥ مليون ريال سعودي)، إلى جانب زيادة الإيجارات المستحقة (+٦٨٨ ألف ريال سعودي) والمستحقات من رئاسة لجنة رتال سكوير (٦٢٩ ألف ريال سعودي)، قابل ذلك انخفاض مستحقات شركة أمجال (١.٩ مليون ريال سعودي) المرتبطة بتكاليف الصيانة.

ارتفعت المصاريف الأخرى المدفوعة مقدما من ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الإرتفاع في المصاريف المتعلقة بالإكتتاب الأولي العام (+٣,٥ مليون ريال سعودي) وفي المصاريف المتعلقة بالكمبيالات المدينة (+١,٢ مليون ريال سعودي)، قابل ذلك انخفاض في ضريبة القيمة المضافة المدفوعة مسبقاً (-١.٥ مليون ريال سعودي).

٦-٧-٩-٤ ذمم مدينة

الجدول (٦-١٤): ذمم مدينة حسب الجهة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
ذمم مدينة – جهات أخرى	٧,٣١٩	٨٣,٧٤٦	٧٥,٩٤١	١٨٣,٦٦١
ذمم مدينة – جهات ذات علاقة	٢٦,٦٥٦	١٠,٩٣٢	٨,١٤٦	٥,٦٢٢
اجمالي	**٣٣,٩٧٥**	**٩٤,٦٧٨**	**٨٤,٠٨٧**	**١٨٩,٢٨٣**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ارتفع اجمالي الذمم المدينة من ٣٤.٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩٤.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة:

- ارتفاع رصيد الذمم المدينة التجارية من الجهات الأخرى من ٧.٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٨٣.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م،
- ارتفاع الذمم المدينة من البنوك (٦٢.٨ مليون ريال سعودي) التي قامت بتقديم قروض وتمويل للعملاء الذين قاموا بالشراء فلل سكنية بمشروع نساج تاون ١ بالإضافة إلى الذمم المدينة من درر المساحات (٦.٦ مليون ريال سعودي) والتي تتعلق بإنشاء مول بمدينة الخبر (منتزه الكورنيش).

وقد قابل ذلك انخفاض في رصيد الذمم المدينة التجارية من الجهات ذات العلاقة من ٢٦.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٠.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة سداد مستحقات عن مشروع الشاليهات من قبل شركة معالي القابضة (عبداللطيف علي عبداللطيف الفوزان – ١٢.٠ مليون ريال سعودي) المتعلقة بخدمات مقاولات قامت المجموعة بتقديمها خلال عام ٢٠١٧م ومن مجمع نساج السكني (٥,٢ مليون ريال سعودي) ترتبط بخدمات مقاولات من الباطن، وقد تم تعويض ذلك جزئياً بارتفاع الرصيد المستحق المتعلق بصندوق المعالي العقاري (+١.٤ مليون ريال سعودي) نتيجة استكمال اعمال المقاولات خاصة بفيلا عبد اللطيف محمد الفوزان.

انخفض اجمالي الذمم المدينة من ٩٤.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٨٤.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة:

- انخفاض رصيد الذمم المدينة التجارية من الجهات الأخرى من ٨٣.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٧٥.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بعد تحصيل الرصيد المتعلق بذمم مشروع نساج تاون ١ (٦٢.٨ مليون ريال سعودي)، وقد قابل ذلك ارتفاع جزئي في مستحقات مرعي الجمعان القحطاني (٤٩.٥ مليون ريال سعودي) بعد بيع أرض العزيزية بالإضافة إلى ارتفاع في الأرصدة المستحقة من البنوك نتيجة بيع وحدات سكنية في مشروع مساج تاون ٢ (١٣.١ مليون ريال سعودي).
- انخفض رصيد الذمم المدينة التجارية من الجهات ذات العلاقة من ١٠.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٨.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة التسويات المرتبطة بالمبالغ المستحقة من صندوق المعالي العقاري (٢.٤ مليون ريال سعودي)، ومكتب آراك للإستشارات الهندسية (٢.١ مليون ريال)، قابل ذلك زيادة جزئية في مستحقات شركة معالي القابضة (٢,٣ مليون ريال سعودي).

ارتفع إجمالي الذمم المدينة التجارية من ٨٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٨٩,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، نتيجة:

- ارتفاع رصيد الذمم المدينة التجارية من الجهات الأخرى من ٧٥.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٨٣,٧مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع رصيد الذمم المدينة المتعلقة بنساج تاون ٢ (+٨٣,٦ مليون ريال سعودي) و نساج تاون رياض (+٤٠,٥ مليون ريال سعودي)، قابل ذلك تسديد مرعي الجمعان القحطاني لمستحقاته (-٤٩.٥ مليون ريال).
- انخفاض رصيد الذمم المدينة التجارية من الجهات ذات العلاقة من ٨.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة تسوية المستحقات من شركة معالي القابضة (-١,٨ مليون ريال سعودي)، قابل ذلك ارتفاع مستحقات صندوق ألفا للأسهم السعودية (+٢,٦ مليون ريال سعودي) على خلفية بيع أرض الوجهة.

الجدول (٦-١٥): ذمم مدينة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
ذمم مدينة – الجزء المتداول	١٩,٣٥٩	٩٣,٤٥١	٨١,٢١٨	١٨٧,٥١١
ذمم مدينة – الجزء غير المتداول	١٤,٦١٦	١,٢٢٧	٢,٨٦٩	١,٧٧٢
اجمالي	**٣٣,٩٧٥**	**٩٤,٦٧٨**	**٨٤,٠٨٧**	**١٨٩,٢٨٣**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ارتفع إجمالي الذمم المدينة من ٣٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويعود ذلك إلى السببين التاليين:

- تتعلق الذمم المدينة – الجزء المتداول بالأرصدة التي يجب تسويتها خلال سنة واحدة من الفترة المشمولة بناء على شروط الدفع مع العميل. ارتفع الجزء المتداول من الذمم التجارية من ١٩.٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بناءً على زيادة الرصيد المستحق من البنوك التجارية نيابة عن العملاء الذين اشتروا فلل في مشروع نساج تاون ١ (٦٢.٨ مليون ريال سعودي).
- تتعلق الذمم المدينة – الجزء غير المتداول بالأرصدة المتوقع تحصيلها بعد مضي عام واحد من الفترة المشمولة بالتقرير بناءً على شروط الائتمان مع تقديرات العميل والإدارة. انخفض الجزء الغير متداول من الذمم ١٤.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى تسوية مستحقات عبد اللطيف علي عبداللطيف الفوزان (١٢.٠ مليون ريال سعودي) والتي تتعلق بخدمات المقاولات المقدمة قبل السنة المالية ٢٠١٧.

انخفض إجمالي الذمم المدينة من ٩٤.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٨٤.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعود ذلك إلى السببين التاليين:

- انخفاض الجزء المتداول من الذمم المدينة من ٩٣.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٨١.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (-١٢.٢ مليون ريال سعودي) نتيجة تحصيل الرصيد المستحق من البنوك المتعلق بمشروع نساج تاون ١ (٦٢.٨ مليون ريال سعودي)، وقد قابل ذلك ارتفاع جزئي في الذمم المستحقة من مرعي الجمعان القحطاني (٤٩.٥ مليون ريال سعودي) نتيجة بيع قطعة أرض العزيزية بالإضافة إلى الزيادة في الرصيد المستحق من البنوك المتعلق بمبيعات الفلل في مشروع نساج تاون ٢ (١٠,٢ مليون ريال سعودي).
- ارتفاع الجزء غير المتداول من الذمم المدينة من ١.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٢.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويرتبط ذلك بشكل أساسي بالأرصدة المستحقة من البنوك المتعلق بمبيعات الفلل في مشروع نساج تاون ٢ (٢,٩ مليون ريال سعودي).

ارتفع إجمالي الذمم المدينة من ٨٤.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٨٩,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة:

- ارتفاع الذمم المدينة للجزء المتداول من ٨١.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٨٧,٥مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (+١٠٦,٣ مليون ريال سعودي) نتيجة الارتفاع بالأرصدة المستحقة من البنوك المتعلقة بمبيعات الفلل في مشروع نساج تاون ٢ (+٨٣,٦ مليون ريال سعودي)، ومشروع نساج تاون الرياض (+٤٠,٥ مليون ريال سعودي)، ومشروع نساج تاون الخبر (+٢٤,٩ مليون ريال سعودي).
- انخفاض الذمم المدينة للجزء غير المتداول من ٢.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة إعادة تصنيف أرصدة مدينة مرتبطة بأحد الموظفين تم تحميلها على أرصدة مدينة خاصة بالموظفين.

الجدول (٦-١٦): أعمار ذمم المدينة – جهات أخرى، للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها	٦,٨٣٣	٣٢,١٠٤	٦٠,٥٥٣	٢٠
اقل من ١٨٠ يوم	٢٤٩	٤٦,٧٢٣	٦,١٢٩	١٦٩,٣٩٩
١٨١ إلى ٣٦٥ يوم	٢٠٩	٤,٩١٩	٥,٣٥٦	٩,٥٨٧
٣٦٦ إلى ٧٣٠ يوم	٢١	–	٣,٩٠٢	٤,٤٢٤
أكثر من ٧٣٠ يوم	٦	–	–	٢٣١
المجموع	**٧,٣١٩**	**٨٣,٧٤٦**	**٧٥,٩٤١**	**١٨٣,٦٦١**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

٦-٧-٩-٥ مخزون

بلغ إجمالي المخزون ٣,٥ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ويتعلق بشكل أساسي بمواد البناء مثل البلاط وأنظمة الصرف الصحي وحنفيات الحمامات والأنابيب والتجهيزات والمصابيح وتركيبات الإنارة وغيرها. وفقًا للإدارة، يتم شراء مخزون مواد البناء بناءً على الحاجة المخططة للمشروع ويمكن استخدام المواد في مشاريع متعددة. ارتفع إجمالي المخزون بشكل طفيف إلى ٤.٤ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بسبب الزيادة في مواد البناء تماشياً مع الزيادة في مستوى النشاط وعدد المشاريع.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م زاد المخزون بشكل كبير وبلغ ٢٢.٣ مليون ريال سعودي (+ ١٧.٩ مليون ريال سعودي)، يرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة مخزون الحديد إلى ١٤.٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وفقًا للإدارة، تم شراء الحديد بكميات كبيرة في سبتمبر ٢٠٢٠م قبل زيادة ضريبة القيمة المضافة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية اعتبارًا من ١ يوليو٢٠٢٠م لتجنب التكلفة الإضافية؛ كان من المفترض في البداية استخدام الحديد الذي تم شراؤه في نساج تاون ٢، ولكن تم استبداله بالخرسانة الجاهزة بالتالي ستعمد الإدارة إلى استخدام رصيد مخزون الحديد في نساج تاون الرياض لاحقًا. الشركة كانت تشتري الحديد في السابق بناءً على حاجة المشروع فقط، وبالتالي لم تحتفظ المجموعة بأي مخزون سابقاً إذ يتم صرفه مباشرةً.

انخفض إجمالي رصيد المخزون إلى ١٦,٦ مليون ريال سعودي في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م بسبب انخفاض مواد الحديد (-٧,٣ مليون ريال سعودي) نتيجة استخدامه في مشروع نساج تاون ٢ و مشروع نساج تاون الرياض قابله جزئياً زيادة في مواد البناء والزي الرسمي ااتي تم شراؤها في خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

٦-٧-٩-٦ أصول عقود

يتم الاعتراف المبدئي بأصول العقود من الإيرادات المحققة من عقود الإنشاء والتطوير، وتمثل أصول العقود قيمة الأعمال المنفذة من قبل الشركة خلال العام والتي لم يتم إصدار فواتير بها للعملاء حيث أن استلام العوض مشروط بالإنهاء الناجح للمراحل الرئيسية. عند الانتهاء من المراحل الرئيسية وقبولها من العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كأصول عقود إلى الذمم التجارية المدينة.

لم تقوم الإدارة بتسجيل أية مخصصات مرتبطة بأصول العقود حيث أن الأرصدة تتعلق بشكل رئيسي بمشاريع نساج تاون (١, ٢ والرياض)، والتي يتم تطويرها بالشراكة مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وبناءً عليه تعتبر المجموعة أنه سيتم تحصيل سعر البيع من البنوك التجارية (التي تقوم بتوفير قروض للمشترين) بتصنيف ائتماني مرتفع. بالإضافة إلى ذلك وبحسب اتفاقية البيع، اذا تخلف أي مشتري عن سداد مستحقاته للبنك ستقوم الوزارة باستبداله بمشتري جديد عليه لا تتحمل المجموعة اية مخاطر ائتمانية متعلقة بأصول العقود. بلغت أصول العقود ٧٤.٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وترتبط بشكل أساسي بمشروع نساج تاون ١ (٦٠.٧ مليون ريال سعودي) ومشروع النادي الاجتماعي الصحي (١٠.١ مليون ريال سعودي). ارتفعت أصول العقود إلى ١٥٠.٥ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع أصول العقود في مشروع نساج تاون ١ إلى ١٣٩.٢ مليون ريال سعودي (+٧٨.٥ مليون ريال سعودي) حيث بلغت نسبة الإنجاز حوالي ٦٢٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مقارنة بـ ١٥٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. قابل ذلك انخفاض جزئي في أصول العقود المرتبطة بمشروع النادي الاجتماعي الصحي نتيجة الانتهاء من الاعمال في هذا المشروع واصدار الفواتير المتعلقة به.

ارتفعت أصول العقود إلى ٢٠٣.٨ مليون ريال سعودي (+ ٥٣.٣ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تماشيا مع الزيادة في الرصيد المتصل بمشروع نساج تاون ٢ من ٢.٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٧٠.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بعد انجاز ٣٠٪ من المشروع خلال عام ٢٠٢٠م وقد قابله انخفاض جزئي في الرصيد المتعلق بمشروع نساج تاون ١ من ١٣٩.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٢٧.٠ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة اصدار الفواتير المرتبطة بهذا المشروع بعد التحقق من العمل المنجز من قبل المدققين والمراجعين والاستشاريين الفنيين.

انخفضت أصول العقود إلى ١٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الانخفاض في الرصيد المتعلق بمشروع نساج تاون ٢ إلى لا شيء إثر اكتمال المشروع وبمشروع نساج تاون ١ (-١٥,٤ مليون ريال سعودي) عقب صدور الفواتيرالخاصة بهذين المشروعين بعد استلام الموافقات من العميل.

٦-٧-٩-٧ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

بلغت الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة ٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م و تعلقت بشكل أساسي ب٦,٨٦٤ حصة لنساج (١,٠ مليون ريال سعودي) و٦,١٧٨ حصة لرتال (٩٣٣ ألف ريال سعودي) في شركة اس تي سي سليوشنز (شركة متداولة) التي تم الاستحواذ عليها في الربع الثالث من السنة المالية ٢٠٢١م و٦,١٧٨

٦-٧-٩-٨ عقارات تحت التطوير

الجدول (٦-١٧): عقارات تحت التطوير – طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	أراضي	تكاليف البناء والتطوير	المجموع
طويلة الأجل			
١ يناير ٢٠١٨	٥٠,٠٧٦	٢٩,٧٢٢	٧٩,٧٩٨
اضافات	–	١٢,٨٤٩	١٢,٨٤٩
محول إلى عقارات استثمارية	(٥٣٥)	(٨٤٥)	(١,٣٨٠)
تكلفة الوحدات – المشاريع المباعة	(٣,٧٤٦)	(١٠,٥٥٩)	(١٤,٣٠٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٤٥,٧٩٥**	**٣١,١٦٨**	**٧٦,٩٦٢**
اضافات	–	٨,٥١١	٨,٥١١
محول إلى عقارات استثمارية	(٣٠,٢٧٦)	(٩,٢٠٧)	(٣٩,٤٨٣)
محول إلى عقارات قصيرة الأجل	(١٥,٥١٩)	(٢٨,٢٦٣)	(٤٣,٧٨٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	–	**٢,٢٠٨**	**٢,٢٠٨**
محول إلى عقارات تحت التطوير قصيرة الأجل	–	(٢,٢٠٨)	(٢,٢٠٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	–	–	–
اضافات	١٨,٢٩٦	–	١٨,٢٩٦
في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١	**١٨,٢٩٦**	–	**١٨,٢٩٦**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

يتم تصنيف العقارات التي يتم انشاؤها أو تطويرها بغرض بيعها في السياق الطبيعي لأعمال المجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الانتهاء من البناء أو التطوير.

يتم تصنيف العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها على أرض مستأجرة للحصول على إيجارات في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الانتهاء من بناؤها أو تطويرها، وعندئذ يتم تحويلها إلى عقار استثماري ضمن الأصول غير المتداولة. تتضمن العقارات تحت التطوير التكاليف المتكبدة لبناء وتطوير هذه العقارات (تكلفة البناء والتصميم وتكلفة التمويل وغيرها).

العقارات تحت التطوير التي من المتوقع أن تكون جاهزة للبيع في غضون الاثني عشر شهراً القادمة يتم تصنيفها كجزء من الأصول المتداولة للمجموعة.

انخفضت قيمة العقارات تحت التطوير الطويلة الأجل من ٧٧.٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م على خلفية تحويل الأراضي المرتبطة بمشروع بوابة الشرق إلى عقارات استثمارية بعد قرار الشركة بعدم المضي بالمشروع بعد اعادة تقييم الجدوى الاقتصادية له وتحويل الأراضي المرتبطة بمشروع القيروان ٢ إلى عقارات قصيرة الأجل حيث من المتوقع اتمام المشروع خلال فترة ١٢ شهر. بالاضافة إلى الانخفاض في تكاليف البناء والتطوير إلى ٢.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م للأسباب ذاتها. بالاضافة إلى تحويل قيمة البناء والتطوير المتعلقة بتطوير المكاتب الجديدة للشركة إلى عقارات استثمارية بقيمة ٧.٦مليون ريال سعودي والتي تمت اضافتها خلال العام.

انخفضت قيمة العقارات تحت التطوير الطويلة الأجل من ٢.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وذلك نتيجة تحويل تكاليف الجدوى المتكبدة في أبراج النخيل – الخبر (٧٥٤ ألف ريال سعودي) إلى عقارات قصيرة الاجل بالاضافة إلى نقل تكاليف دراسة جدوى (٦٢٢ ألف ريال سعودي) لعدد من المشاريع التي قررت الشركة عدم تنفيذها إلى عقارات قصيرة الاجل

ارتفعت قيمة العقارات تحت التطوير الطويلة الأجل إلى ١٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة إضافات تتعلق مباشرةً بأرض مشروع كويا.

الجدول (٦-١٨): عقارات تحت التطوير– قصيرة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	الأراضي	تكاليف البناء والتطوير	المجموع
قصيرة الأجل			
١ يناير ٢٠١٨	١٣,٤٢٢	٣١,٣٨٢	٤٤,٨٠٣
اضافات	–	٢٥,٨٧٨	٢٥,٨٧٨
محول إلى عقارات استثمارية	(٩٩٥)	(١,٨٦٦)	(٢,٨٦٢)
تكلفة الوحدات – المشاريع المباعة	(٣,٢٨٥)	(١٣,٧٩٤)	(١٧,٠٧٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٩,١٤١**	**٤١,٥٩٩**	**٥٠,٧٤٠**

ألف ريال سعودي	الأراضي	تكاليف البناء والتطوير	المجموع
اضافات	٢٣,٨٦٦	٤٩,٥٣٥	٧٣,٤٠١
محول من عقارات استثمارية	٧,٤٠٥	–	٧,٤٠٥
محول من عقارات تحت التطوير طويلة الأجل	١٥,٥١٩	٢٨,٢٦٣	٤٣,٧٨٢
محول إلى عقارات استثمارية	(٢,٠٦٦)	(٣,٩١٥)	(٥,٩٨١)
تكلفة الوحدات – المشاريع المباعة	(٤٥,٧٣١)	(٨٧,٤٨٤)	(١٣٣,٢١٤)
تكلفة العقود	–	(٥,٢٤٥)	(٥,٢٤٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٨,١٣٤**	**٢٢,٧٥٤**	**٣٠,٨٨٨**
الاضافات	٦٨,٠٤٨	٤٨١,٥٠١	٥٤٩,٥٤٩
محول من عقارات تحت التطوير طويلة الأجل	–	٢,٢٠٨	٢,٢٠٨
محول من عقارات استثمارية	٢,٦٣٠	٤,٥٩٥	٧,٢٢٥
محول إلى عقارات استثمارية	(١,١٨٦)	(٣,٠٠٢)	(٤,١٨٧)
تكلفة الوحدات – المشاريع المباعة	(٣٥,٢٩٥)	(٤١٠,٦٧٥)	(٤٤٥,٩٧٠)
محول إلى ممتلكات ومعدات	–	(٢٢٥)	(٢٢٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٤٢,٣٣١**	**٩٧,١٥٧**	**١٣٩,٤٨٨**
الاضافات	٦٠,٤٤٧	٤٢٣,٦٦٥	٤٨٤,١١٢
محول من عقارات استثمارية	٧٢,٨٧٩	٣,٠٤٦	٧٥,٩٢٥
تكلفة الوحدات – المشاريع المباعة	(٧,٠٧٣)	(٤٦٥,٦٧٣)	(٤٧٢,٧٤٥)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	**١٦٨,٥٨٤**	**٥٨,١٩٦**	**٢٢٦,٧٨٠**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

انخفضت قيمة العقارات تحت التطوير القصيرة الأجل من ٥٠.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٠.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م على خلفية الانخفاض في تكاليف البناء والتطوير من ٤١.٦ مليون ريال سعودي إلى ٢٢.٨ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة تحميل تكاليف البناء والتطوير للوحدات المباعة خلال هذه الفترة على تكلفة الايرادات (٨٧.٥ مليون ريال سعودي)، وتتعلق بشكل أساسي ببيع وحدات سكنية في مشروع القيروان ١ (٣٥.٠ مليون ريال سعودي) والقيروان ٢ (٢٣.٢ مليون ريال سعودي) و مشروع أراضي الشامية ٥.٣ مليون ريال سعودي). وقد قابل ذلك جزئياً:

- اضافات بقيمة ٤٩.٥ مليون ريال سعودي تتعلق بشكل أساسي بمشروع القيروان ١ حيث حصلت الشركة على ٣٧ فيلا في المشروع مقابل حصصها البالغة ٥٧٪ في صندوق ايوان المعالي العقاري، بالإضافة إلى مشروع شاليه الرمال (٥.٣ مليون ريال سعودي).
- المحول من العقارات الطويلة الأجل والمرتبطة بتكاليف البناء والتطوير (٢٨.٣ مليون ريال سعودي) وترتبط بشكل أساسي بمشروع القيروان ٢ (حوالي ٢٧.٠ مليون ريال سعودي).
- بالإضافة إلى الانخفاض في الاراضي من٩.١ مليون ريال سعودي الى٨.١ مليون ريال سعودي نتيجة تحميل تكلفة الاراضي المتعلقة بالوحدات المباعة خلال هذه الفترة على تكلفة الايرادات (٤٥.٧ مليون ريال سعودي) وترتبط بشكل أساسي بالقيروان ١ (٢١.٧ مليون ريال سعودي) والقيروان ٢ (١٢.٣ مليون ريال سعودي). وقد قابل ذلك اضافات بقيمة ٢٣.٩ مليون ريال سعودي ترتبط بالاراضي التي تم بناء فلل مشروع القيروان ١ عليها.
- المحول من العقارات الطويلة الأجل والمرتبطة بالأراضي (١٥.٥مليون ريال سعودي) وترتبط بشكل أساسي بمشروع القيروان ٢.
- بالاضافة إلى تحويل من العقارات استثمارية بقيمة ٧.٤ مليون ريال سعودي المرتبطة بالأراضي في مشروع القيروان التي تم بيعها خلال عام ٢٠١٩م.

ارتفعت قيمة العقارات تحت التطوير القصيرة الأجل من ٣٠.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٣٩.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بسبب الارتفاع في تكاليف البناء والتطوير من ٢٢.٨ مليون ريال سعودي إلى ٩٧.٢ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة الاضافات (٤٨١.٥ مليون ريال سعودي) من رسملة أعمال البناء المرتبطة بمشروع نساج تاون ١ (٦٨.٨ مليون ريال سعودي) و نساج تاون ٢ (٢٨٤.٦ مليون ريال سعودي) وايوان المعالي الخبر (٦٦.٢ مليون ريال سعودي) ونساج تاون الخبر (٣٨.٥ مليون ريال سعودي). وقد قابل ذلك جزئياً تحميل تكاليف البناء والتطوير للوحدات المباعة خلال هذه الفترة على تكلفة الايرادات (٤١٠.٧ مليون ريال سعودي) وهي ترتبط بمشروع نساج تاون ١ (٦٨.٨ مليون ريال سعودي) و نساج تاون ٢ (٢٤٩.٨ مليون ريال سعودي) وايوان المعالي الخبر (٥٩.٦ مليون ريال سعودي). بالاضافة إلى ارتفاع في قيمة الأراضي من ٨,١ مليون ريال سعودي إلى ٤٢.٣ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة الاضافات بقيمة ٦٨.٠ مليون ريال سعودي المتعلقة بمشروع نساج تاون الخبر حيث قامت المجموعة خلال عام ٢٠٢٠م بالاستحواذ على ٥٢ فيلا واراض ضمن مشروع نساج تاون الخبر وتمكنت المجموعة من توقيع عقد من أجل تطوير هذا المشروع مع وزارة الشؤون

البلدية والقروية والإسكان من أجل إضافة ١١٨ فيلا في المشروع وبيعه عبر منصات الوزارة للمستفيدين من برنامج وافي ومن المتوقع ان تبدأ أعمال المشروع خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢١م. وقد قابل ذلك تحميل تكلفة الاراضي المتعلقة بالوحدات المباعة خلال هذه الفترة على تكلفة الايرادات (٣٥.٣ مليون ريال سعودي) وترتبط بشكل أساسي بمشروع نساج تاون الخبر حيث قامت المجموعة ببيع قطع أرض في المشروع خلال هذه الفترة (٢٦.٨ مليون ريال سعودي).

ارتفعت قيمة العقارات تحت التطوير القصيرة الأجل من ١٣٩.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٢٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ بسبب الارتفاع في قيمة الأراضي من ٤٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٦٨,٦ مليون ريال سعودي على خلفية تحويل أرض أيالا النخيل (بقيمة ٥٣,١ مليون ريال سعودي) من عقارات استثمارية إلى عقارات تحت التطوير قصيرة الأجل نتيجة قرار المجموعة تطوير هذا الأرض لوحدات سكنية، قابل ذلك جزئياً انخفاض في تكاليف البناء والتطوير من ٩٧,٢ مليون ريال سعودي إلى ٥٨,٢ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

الجدول (٦-١٩): الاضافات على عقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
نساج تاون ٢	–	–	٢٨٤,٥٨٣	٣٣٨,١١٣
الدرعية رياض	–	–	–	٧٨,٧٤٣
نساج تاون الرياض	–	–	–	٤٥,٦٩٧
نساج تاون الخبر	–	–	١٠٦,٥٧٠	٢١,١٥٣
مشروع شاليهات الرمال	–	٥,٣٤٤	–	١,٧٦٨
نساج تاون ١	–	–	٦٨,٧٦٢	١,٦٧٩
أيوان المعالي	–	–	٦٦,٢١٤	–
مشروع القيروان	١١,٠٦٤	٢٦,٧٨٥	–	–
مشروع مبنى رتال للأعمال	–	٧,٥٢٩	–	–
مشروع الضواحي	٢١,٤٨٥	–	–	–
أخرى	٦,١٧٨	٦,٢٥٤	٢٣,٤١٠	١٥,٢٥٦
الإجمالي	**٣٨,٧٢٧**	**٤٥,٩١٢**	**٥٤٩,٥٣٩**	**٥٠٢,٤٠٩**

المصدر: الشركة

الجدول (٦-٢٠): الاستبعادات على عقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
نساج تاون ٢	–	–	٢٤٩,٨٣٧	٣٧٤,٠٨٢
نساج تاون الرياض	–	–	–	٣٧,٤٠٣
نساج تاون الخبر	–	–	٢٦,٨٢٧	٢٢,٣٠٨
مشروع شاليهات الرمال	–	–	٣,٣٨٠	١,٧٦٨
نساج تاون ١	–	–	٦٨,٧٦٢	١,٥٢٤
أيوان المعالي	–	٣,٥٦٢	٥٩,٦٢٨	–
مشروع القيروان	٩,٦٦٠	٩٢,١٩٠	١٠,٥٩٠	–
مشروع الضواحي	٥,٦٥٨	١٤,٧٢٢	–	–
مشروع مبنى رتال للأعمال	٦,٢٩٥	٧,٧٧٤	–	–
أخرى	٩,٧٧١	١٤,٩٦٥	٢٦,٩٤٧	٣٥,٦٥٩
الإجمالي	**٣١,٣٨٤**	**١٣٣,٢١٣**	**٤٤٥,٩٧١**	**٤٧٢,٧٤٥**

المصدر: الشركة

قامت الشركة ضمن أنشطتها الرئيسية باضافات على العقارات تحت التطوير بقيمة ٥٤٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تمثلت أغلبها في اضافات على مشروع نساج تاون ٢ بقيمة ٢٨٤,٦ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى اضافات على مشروع نساج تاون الخبر بقيمة ١٠٦,٧ مليون ريال سعودي وعلى مشروع أيوان المعالي بقيمة ٦٦,٢ مليون ريال سعودي. وخلال هذه الفترة قامت الشركة بإجراء استبعادات على العقارات تحت التطوير بقيمة ٤٤٦,٠ مليون ريال سعودي تمثلت اغلبها في مشروع نساج تاون ٢ بقيمة ٢٤٩,٩ مليون ريال سعودي ومشروع نساج تاون ١ بقيمة ٦٨,٨ مليون ريال سعودي و مشروع أيوان المعالي بقيمة ٥٩,٧ مليون ريال سعودي.

قامت الشركة بإضافات على العقارات تحت التطوير بلغت قيمتها ٥٠٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م تمثلت أغلبها بإضافات على مشروع نساج تاون ٢ بقيمة ٣٣٨,١ مليون ريال سعودي ومشروع الدرعية في الرياض بقيمة ٧٨,٧ مليون ريال سعودي ومشروع نساج تاون الرياض بقيمة ٤٥,٧ مليون ريال سعودي. قامت الشركة خلال نفس الفترة باستبعاد عقارات تحت التطوير بقيمة ٤٧٢,٧ مليون ريال سعودي تمثلت أغلبها في مشروع نساج تاون ٢ بقيمة ٣٧٤,١ مليون ريال سعودي، وفي مشروع نساج تاون الرياض بقيمة ٣٧,٤ مليون ريال سعودي، وفي مشروع نساج تاون الخبر بقيمة ٢٢,٣ مليون ريال سعودي.

٦-٧-١٠ أصول غير متداولة

٦-٧-١٠-١ ممتلكات ومعدات

الجدول (٦-٢١): ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	آلات ومعدات	سيارات	تحسينات على المأجور	مباني	أراضي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
التكلفة								
١ يناير ٢٠١٨	٥,٩٣١	١٥,٦٩٩	٢,٤١٢	٢,٨٠١	–	–	٤١٧	٢٧,٢٥٩
اضافات	٣٤٦	٣٣٧	٣٣٩	–	–	–	–	١,٠٢٢
استبعادات	–	–	(١٨٠)	–	–	–	–	(١٨٠)
المحول إلى أصول غير ملموسة	–	–	–	–	–	–	(٤١٧)	(٤١٧)
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٦,٢٧٦**	**١٦,٠٣٦**	**٢,٥٧٠**	**٢,٨٠١**	**–**	**–**	**–**	**٢٧,٦٨٤**
اضافات	١,٠٠٥	٨٤٦	٨٦٠	–	–	–	–	٢,٧١١
استبعادات	–	(٦١٧)	(٣٤٥)	(٤٠٩)	–	–	–	(١,٣٧١)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٧,٢٨١**	**١٦,٢٦٥**	**٣,٠٨٥**	**٢,٣٩٢**	**–**	**–**	**–**	**٢٩,٠٢٤**
اضافات	١,٦٠٣	٢,١٦٧	٧٢٣	١,١٤٥	–	٢١,٦٢٢	٧١٩	٢٧,٩٧٨
محول من استثمارات عقارية	٨١	–	–	–	٢٧,٢٠٢	٣٢,٥٦٦	–	٥٩,٨٤٩
محول من عقارات تحت التطوير	٢٢٥	–	–	–	–	–	–	٢٢٥
استبعادات	(٤٩)	(١,٢٩٨)	(٤٩٢)	(٢,٣٩٢)	–	–	–	(٤,٢٣١)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٩,١٤١**	**١٧,١٣٤**	**٣,٣١٦**	**١,١٤٥**	**٢٧,٢٠٢**	**٥٤,١٨٧**	**٧١٩**	**١١٢,٨٤٥**
اضافات	١,٥٧٠	١,٩٩٦	١,٥٥٤	٧٩	٢٧٤	–	٤٤٣	٥,٩١٦
محول من عقارات تحت التطوير	٢٦٢	–	(٢٨)	(٢٦٢)	١,٠٠٣	–	–	٩٧٥
استبعادات	(٦)	–	–	–	–	–	–	(٦)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	**١٠,٩٦٨**	**١٩,١٣٠**	**٤,٨٤١**	**٩٦٢**	**٢٨,٤٧٩**	**٥٤,١٨٧**	**١,١٦٢**	**١١٩,٧٣٠**
الاستهلاك المتراكم								
١ يناير ٢٠١٨	٤,٢٠٠	١٤,٤١٨	١,٤٢٣	٢,٦٣٥	–	–	–	٢٢,٦٧٦
المحمل للسنة	٦٣١	٣٩١	١٩١	٨٤	–	–	–	١,٢٩٨
استبعادات	–	–	(٣٦)	–	–	–	–	(٣٦)
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٤,٨٣١**	**١٤,٨٠٩**	**١,٥٧٨**	**٢,٧١٩**	**–**	**–**	**–**	**٢٣,٩٣٧**
المحمل للسنة	٦٥٢	٤٠٣	٢٢١	٦٨	–	–	–	١,٣٤٥
استبعادات	–	(٥٨٢)	(١٩٣)	(٣٩٥)	–	–	–	(١,١٧٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٥,٤٨٣**	**١٤,٦٣٠**	**١,٦٠٧**	**٢,٣٩٢**	**–**	**–**	**–**	**٢٤,١١٢**
المحمل للسنة	٦٣٢	٥٠٦	٣٤٨	٣٠٤	٧٧٥	–	–	٢,٥٦٥
استبعادات	(٤٥)	(١,٢٥٤)	(٣٥٣)	(٢,٣٩٢)	–	–	–	(٤,٠٤٤)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٦,٠٧٠**	**١٣,٨٨٢**	**١,٦٠٢**	**٣٠٤**	**٧٧٥**	**–**	**–**	**٢٢,٦٣٣**
المحمل للسنة	٧٧٣	٥٦١	٣٣٣	١٩٢	١,٢٦٩	–	–	٣,١٢٨
استبعادات	(٨٥)	–	–	–	–	–	–	(٨٥)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	**٦,٧٥٨**	**١٤,٤٤٣**	**١,٩٣٥**	**٤٩٦**	**٢,٠٤٣**	**–**	**–**	**٢٥,٦٧٥**

ألف ريال سعودي	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	آلات ومعدات	سيارات	تحسينات على المأجور	مباني	أراضي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
صافي القيمة الدفترية								
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٤,٢١٠	٤,٦٨٧	٢,٩٠٦	٤٦٦	٢٦,٤٣٦	٥٤,١٨٧	١,١٦٢	٩٤,٠٥٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣,٠٧١	٣,٢٥٢	١,٧١٣	٨٤١	٢٦,٤٢٨	٥٤,١٨٧	٧١٩	٩٠,٢١٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١,٧٩٨	١,٦٣٦	١,٤٧٨	–	–	–	–	٤,٩١٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١,٤٤٥	١,٢٢٨	٩٩٢	٨٢	–	–	–	٣,٧٤٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم. ويتم احتساب تكاليف الاستهلاك بالقسط الثابت حسب الفئة.

أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية

تتألف الأثاث والتركيبات والمعدات بشكل أساسي من مكاتب الشركة، والأجهزة الصغيرة كوحدات التكييف والمكانس الكهربائية، والثلاجات وغيرها. ارتفع صافي القيمة الدفترية للأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية من ١.٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. نتيجة الارتفاع في احتياجات الشركة.

كذلك ارتفع صافي القيمة الدفترية للأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية من ١.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٣.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تجهيزات المكاتب الجديدة للشركة التي تم الانتهاء من تشييدها خلال عام ٢٠٢٠م.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للأثاث والتركيبات والمعدات المكتبية من ٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة تجهيزات المكاتب الجديدة للمجموعة.

الات ومعدات

تتألف الآلات والمعدات بشكل أساسي من رافعات شوكية، مولدات، وغيرها من المعدات الثقيلة المستخدمة في ورش البناء. ارتفع صافي القيمة الدفترية للآلات والمعدات من ١.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم إلى ٣.٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الاحتياجات المستمرة للشركة مع ارتفاع مستوى الأعمال.ارتفعت الآلات والمعدات من صافي القيمة الدفترية البالغة ٣.٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة إضافات قامت بها الشركة بقيمة ٢,٠ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة.

تجدر الاشارة إلى ان المجموعة قامت بتعديل العمر الافتراضي للآلات والمعدات من ٤ سنوات خلال عام ٢٠١٨ و٢٠١٩ إلى ٥ سنوات خلال عام ٢٠٢٠م.

سيارات

تتألف السيارات من المركبات المستخدمة لنقل الموظفين إلى مواقع البناء، حيث ارتفع صافي القيمة الدفترية للسيارات من ٩٩٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم إلى ١.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وإلى ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الإحتياجات المستمرة المتنامية للشركة مع ازدياد عدد المشاريع.

تجدر الاشارة إلى ان المجموعة قامت بتعديل العمر الافتراضي للسيارات من ٥ سنوات خلال عام ٢٠١٨ و٢٠١٩ إلى ٤ إلى ٥ سنوات خلال عام ٢٠٢٠م.

تحسينات على المأجور

تتعلق بشكل رئيسي بالتحسينات على المكتب الرئيسي المؤجر (بناية التركي). انخفض صافي القيمة الدفترية للتحسينات على المأجور من ٨٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى صفر ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة تراكم تكاليف الاستهلاك.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للتحسينات على المأجور من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٨٤١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة أعمال التشطيبات والادوات التي تم تنفيذها في مكتب الرياض المؤجر.

انخفض صافي القيمة الدفترية للتحسينات على المأجور من ٨٤١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٦٦ الف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة تكاليف الاستهلاك المتراكمة حيث لم تقم الشركة بأي تحسينات جوهرية خلال هذه الفترة.

تجدر الاشارة إلى ان المجموعة قامت بتعديل العمر الافتراضي للتحسينات على المأجور من ٤ سنوات خلال عام ٢٠١٨ و٢٠١٩ إلى ٤ سنوات أو مدة عقد الايجار أيهما أقل، خلال عام ٢٠٢٠م.

مباني

ارتفع صافي القيمة الدفترية للمباني من صفر كما في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م إلى ٢٦.٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة اضافة مبنى الشركة الجديد الذي تم تشييده في الخبر خلال عام ٢٠٢٠م.

استقر صافي القيمة الدفترية للمباني على ٢٦.٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة إعادة تصنيف عقارات تحت التطوير إلى مباني مرتبطة بانشاءات اضافية في مبنى الشركة الجديد، وقد قابل ذلك جزئيا تراكم لتكاليف الاستهلاك.

أراضي

ارتفع صافي القيمة الدفترية للأراضي من صفر كما في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م و٢٠١٩م إلى ٥٤.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة إضافة قيمة الأراضي حيث تم تشييد المكاتب الجديدة للمجموعة، برج رتال للأعمال، عليها (+٣٢.٦ مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى استحواذ المجموعة على قطعة أرض جديدة في الرياض سيتم استخدامها لتشييد مكاتب إضافية لها.

استقر صافي القيمة الدفترية للأراضي على ٥٤,٢ مليون ريال سعودي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م إذ لم تعمد الشركة إلى شراء أية أراضي خلال هذه الفترة.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

ارتفعت الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ من ٧١٩ ألف ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الإنشاءات الإضافية في برج رتال ومن المتوقع ان تكتمل خلال عام ٢٠٢١م.

٦-٧-II أصول حق الاستخدام

الجدول (٦-٢٢): أصول حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
التكلفة			
١ يناير	٢٧,٨٤١	٢٧,٨٤١	٢٩,٦٨٦
إضافة	–	٢,٦١٥	–
استبعاد	–	(٧٧٠)	–
نهاية الفترة	**٢٧,٨٤١**	**٢٩,٦٨٦**	**٢٩,٦٨٦**
الاستهلاك المتراكم			
١ ينا ير	–	٧,٣٧٧	١٤,٧٧٠
المحمل للسنة	٧,٣٧٧	٧,٨٨٤	٦,٠٧٥
استبعاد	–	(٤٩٠)	–
نهاية الفترة	**٧,٣٧٧**	**١٤,٧٧٠**	**٢٠,٨٤٥**
صافي القيمة الدفترية	**٢٠,٤٦٤**	**١٤,٩١٦**	**٨,٨٤١**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

حتى السنة المالية المنتهية في٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، كانت عقود إيجار الممتلكات والمصنع والمعدات تصنف كعقود إيجار تشغيلية فيتم تحميل المدفوعات المقدمة بموجب عقود الإيجار التشغيلية) بعد خصم أي حوافز تستلم من المؤجر (على قائمة الدخل الشامل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار).

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ «**عقود الإيجار**» بأثر رجعي من ١ يناير ٢٠١٩م وإثبات عقود الإيجار باعتبارها موجودات حق الإستخدام وباعتبارها مطلوبات مقابلة في تاريخ إتاحة الأصل المؤجر للإستخدام من قبل المجموعة ويتعلق حق استخدام الأصول بعقود، بشكل أساسي عقود ايجار سكن الموظفين في مبنى الغراند وايجار المحلات التجارية في الفالي مول والذي تقوم الشركة بإعادة تأجيره مقابل بدل مادي.

انخفضت أصول حق الإستخدام من ٢٠.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٤.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعود ذلك إلى انخفاض تكاليف الإستهلاك المتراكم (+٧.٤ مليون ريال سعودي) و ارتفاع الاستبعادات (٧٧٠ ألف ريال سعودي) نتيجة استبعاد ١٤ شقة سكنية كانت تستخدم لسكن العمال والذي قابله إضافات جزئية تتعلق بعقود سكن للعمال ومكاتب الشركة في الرياض (٢.٦ مليون ريال سعودي).

انخفضت أصول حق الإستخدام من ١٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بسبب تكاليف الإستهلاك المتراكمة (٢٠,٩ مليون ريال سعودي).

٦-٧-١٢ عقارات استثمارية

الجدول (٦-٢٣): عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	اراضي	مباني	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
التكلفة				
١ ينا ير ٢٠١٨	٢٩,٢٧٦	٥,٩٤٠	–	٣٥,٢١٦
محول من عقارات تحت التطوير	١,٥٣٠	٢,٧١١	–	٤,٢٤٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٣٠,٨٠٧**	**٨,٦٥١**	–	**٣٩,٤٥٨**
اضافات	٣٢,٥٦٦	٢٢,٦٨٥	–	٥٥,٢٥١
محول من جهات ذات علاقة	٧٩,٢٩٦	–	–	٧٩,٢٩٦
محول من عقارات تحت التطوير	٣٢,٣٤١	٥,٥٢٩	٧,٥٩٣	٤٥,٤٦٤
محول إلى عقارات تحت التطوير	(٧,٤٠٥)	–	–	(٧,٤٠٥)
استبعادات	(٢٤٩)	(٤٦٠)	–	(٧٠٩)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**١٦٧,٣٥٦**	**٣٦,٤٠٥**	**٧,٥٩٣**	**٢١١,٣٥٤**
اضافات	١٥٩,٨٦٣	٣,٦٥٣	١٩,٨٨٦	١٨٣,٤٠٢
محول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	–	١٩٦	(١٩٦)	–
محول من عقارات تحت التطوير	١,١٨٦	٣,٠٠٢	–	٣,٠٠٢
محول إلى ممتلكات ومعدات	(٣٢,٥٦٦)	–	(٢٧,٢٨٤)	(٥٩,٨٤٩)
محول إلى عقارات تحت التطوير	(٢,٦٣٠)	(٥,١٧١)	–	(٧,٨٠١)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٢٩٣,٢٠٩**	**٣٨,٠٨٥**	–	**٣٣١,٢٩٤**
اضافات	١١٤,٢٢٥	٢٩٥	–	١١٤,٥١٩
استبعاد شركة تابعة	(١٣٥,٥٨١)	–	–	(١٣٥,٥٨١)
محول إلى عقارات تحت التطوير	(٧٢,٨٧٩)	(٣,٤٥١)	–	(٧٦,٣٣٠)
محول إلى ممتلكات ومعدات	–	(٢٧٧)	–	(٢٧٧)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	**١٩٨,٩٧٤**	**٣٤,٦٥١**	–	**٢٣٣,٦٢٥**
الاستهلاك المتراكم				
١ يناير ٢٠١٨	–	٩١	–	٩١
المحمل خلال السنة	–	٢٨٤	–	٢٨٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	–	**٣٧٥**	–	**٣٧٥**
المحمل خلال السنة	–	٥٦٠	–	٥٦٠
استبعادات	–	(١٨)	–	(١٨)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	–	**٩١٦**	–	**٩١٦**
المحمل خلال السنة	–	١,٧٥٥	–	١,٧٥٥
محول إلى عقارات تحت التطوير	–	(٥٧٦)	–	(٥٧٦)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	–	**٢,٠٩٥**	–	**٢,٠٩٥**

ألف ريال سعودي	اراضي	مباني	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
المحمل خلال السنة	–	١,٢٢٧	–	١,٢٢٧
محول إلى عقارات تحت التطوير	–	(٤٠٥)	–	(٤٠٥)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	–	٢,٩١٨	–	٢,٩١٨
صافي القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠,٨٠٧	٨,٢٧٧	–	٣٩,٠٨٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٦٧,٣٥٦	٣٥,٤٨٩	٧,٥٩٣	٢١٠,٤٣٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٩٣,٢٠٩	٣٥,٩٨٩	–	٣٢٩,١٩٨
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	١٩٨,٩٧٤	٣١,٧٣٣	–	٢٣٠,٧٠٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة االتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة بما يتماشى مع طريقة احتساب الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك المباني ومكوناتها على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة من ١٠ إلى ٣٠ عاماً.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، على مدار مدة عقد الإيجار.

تتعلق العقارات الاستثمارية بالشقق المحتفظ بها لغرض توليد الدخل من الإيجار، والأراضي المحتفظ بها للتطوير المستقبلي. يتم تسجيل العقارات الاستثمارية بالكلفة (بما في ذلك تكاليف البناء وتكاليف التصميم ورسوم الاستشارات ورسوم التمويل، رسوم التأمين وأية تكلفة مباشرة أخرى) ناقص تكاليف الاستهلاك المتراكمة ويتم تقييمها في نهاية كل فترة تقرير لأي مؤشر انخفاض في القيمة. يتم اهلاك الاستثمار على طريقة القسط الثابت على القيمة المقدرة العمر الإنتاجي للممتلكات. حسب الإدارة، يتم تقييم العقارات الاستثمارية في نهاية السنة المالية من قبل مقيم مستقل مؤهل مهنيًا «**بار كود**» مرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بحسب تقرير المقيّم بلغت قيمة العقارات الاستثمارية ٢٠٩.٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مقارنة بقيمة دفترية بلغت ٢١٠.٤ مليون ريال سعودي، لم تسجل الإدارة أي انخفاض في القيمة حيث ان الاختلاف غير جوهري. ارتفع اجمالي رصيد العقارات الاستثمارية من ٣٩.١ مليون ريال سعودي عام ٢٠١٨م إلى ٢١٠.٤ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٩م نتيجة:

- الارتفاع في الأراضي من ٣٠.٨ مليون ريال سعودي إلى ١٦٧.٤ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة (١) تحويل شركة الفوزان القابضة لأراض النخيل في مدينة الخبر بقيمة ٤٢.٣ مليون ريال سعودي،(٢) استحواذ المجموعة على أراضي في الخبر بقيمة ٣٢,٦ مليون ريال سعودي أجل تطويرها كمكاتب للمجموعة. خلال عام ٢٠٢٠م وصالات عرض لغرض الايجار، و(٣) إعادة تصنيف مشروع اراضي بوابة الشرق من عقارات تحت التطوير (٣٠.٣ مليون ريال سعودي) بعدما قررت الشركة عدم تطوير المشروع بعد اعادة تقيم جدواه المالية. وقد قابل ذلك جزئيا بيع بعض الأراضي المرتبطة ب (انتظار توضيح الإدارة).
- الارتفاع في المباني من ٨,٣ مليون ريال سعودي إلى ٣٥,٥ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى رسملة أعمال البناء والتشييد لصالة نايس (٢٢.٤ مليون ريال سعودي).
- بالإضافة إلى الارتفاع في أعمال الرسملة قيد التنفيذ من لاشي إلى ٧.٦ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة بدء اعمال التطوير للمقر الرئيسي ومكاتب الشركة.

ارتفع اجمالي العقارات الاستثمارية من ٢١٠.٤ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٩م إلى ٣٢٩.٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م بسبب الارتفاع في قيمة الأراضي من ١٦٧.٤ مليون ريال سعودي إلى ٢٩٣.٢ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة استحواذ الشركة على قطعة أرض (الوجهة) بهدف تطويرها وقد قابل ذلك جزئياً تحويل الأراضي التي تم تشييد المكاتب الجديدة للمجموعة عليها إلى أصول ثابتة للشركة.

وقد قابل ذلك انخفاض في أعمال الرسملة قيد التنفيذ من ٧.٦ مليون ريال سعودي إلى لا شى خلال هذه الفترة نتيجة الإنتهاء من اعمال التطوير للمقر الرئيسي ومكاتب الشركة ونقل المبالغ المتعلقة بها إلى الأصول الثابت.

انخفض اجمالي العقارات الاستثمارية من ٣٢٩,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م إلى ٢٣٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ويعزى ذلك بشكل أساسي إلى الانخفاض في قيمة الأراضي من ٢٩٣,٢ مليون ريال سعودي إلى ١٩٩,٠ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة نتيجة استبعاد شركة تابعة (أرض الوجهة) (-١٣٥,٦ مليون ريال سعودي)، بالاضافة إلى الإنخفاض في أراضي النخيل (-٣٧,٢ مليون ريال سعودي) نتيجة تحويل جزء من هذه الأراضي إلى عقارات تحت التطوير (٧١,٥ مليون ريال سعودي) بعد قرار الإدارة بالبدء بأعمال تطوير مشروع أيالا النخيل و مشروع كويا. وقد قابل ذلك جزئيا استحواذ الشركة على سندات أراضي اضافية بقيمة ٨٠,٠ مليون ريال سعودي في مخطط ثروة تاون بحي النخيل تمثل حق ملكية الأرض التي لم تصدر صكوك ملكية خاصة بها بعد.

٦-٧-١٣ أصول غير ملموسة

الجدول (٦-٢٤): أصول غير ملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	الشهرة	البرمجيات و نظام أي آر بي	المجموع
التكلفة			
١ يناير ٢٠١٨	٣,٠٨٨	٨٠٩	٣,٨٩٧
اضافات	–	٦٦	٦٦
محول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	–	٤١٧	٤١٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٣,٠٨٨**	**١,٢٩٢**	**٤,٣٨٠**
اضافات	–	٦٠	٦٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٣,٠٨٨**	**١,٣٥٢**	**٤,٤٤٠**
استبعاد أصل	–	(٣٢٧)	(٣٢٧)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٣,٠٨٨**	**١,٠٢٥**	**٤,١١٣**
اضافات	–	٣٦	٣٦
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	**٣,٠٨٨**	**١,٠٦١**	**٤,١٤٩**
الاطفاء المتراكم			
في ١ يناير ٢٠١٨	–	٤١٨	٤١٨
محمل للسنة	–	١٤٨	١٤٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**–**	**٥٦٦**	**٥٦٦**
المحمل للسنة	–	١٤٧	١٤٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**–**	**٧١٤**	**٧١٤**
المحمل للسنة	–	٢٢٨	٢٢٨
استبعاد أصل	–	(٣٢٧)	(٣٢٧)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**–**	**٦١٤**	**٦١٤**
محمل للسنة	–	١٦٦	١٦٦
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	**–**	**٧٧٩**	**٧٧٩**
صافي القيمة الدفترية			
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٣,٠٨٨**	**٧٢٦**	**٣,٨١٤**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٣,٠٨٨**	**٦٣٩**	**٣,٧٢٧**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٣,٠٨٨**	**٤١١**	**٣,٤٩٩**
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	**٣,٠٨٨**	**٢٨١**	**٣,٣٧٠**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الشهرة

استقرت صافي القيمة الدفترية للشهرة على ٣.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و في ٣١ سبتمبر ٢٠٢١م وترتبط بالقيمة المدفوعة فوق القيمة العادلة لصافي أصول شركة التعمير والإنشاء التي استحوذت عليها المجموعة في السنة المالية ٢٠١٤م يتم اختبار الإنخفاض في القيمة الدفترية للشهرة سنوياً من قبل المدقق المالي.

البرمجيات ونظام أي آر بي

ترتبط بشكل أساسي ببرنامج تخطيط موارد المؤسسات. انخفضت صافي القيمة الدفترية للبرمجيات ونظام أي آر بي من ٧٢٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٦٣٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ثم إلى ٤١١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٨١ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة تراكم تكاليف الاستهلاك.

كما قامت الشركة بتوقيع اتفاقية شراء نظام تخطيط موارد المؤسسات (أي آر بي) من شركة (Oracle)، والذي من المتوقع أن تكون اجمالي التكلفة الخاص به ٦,٢ مليون ريال سعودي.

٦-٧-١٤ استثمارات في شركات زميلة

الجدول (٦-٢٥): استثمارات في شركات زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
شركة ثروة السعودية	–	–	١٢١,٢٥٠	١٢٣,٤٨٥
صندوق الأحساء العقاري (أحساء)	–	–	–	١٠٠,٠٠٠
صندوق الفا كابتل للتطوير العقاري السعودي (ألفا)	–	–	–	٤٨,٩٨٥
شركة نساج للمجمعات السكنية		٧٢,٣٥٧	–	–
صندوق ايوان المعالي العقاري	٣٩,٨٨٦	٤٠,٤٦٣	–	–
صندوق ايوان القيروان العقاري	٤٣,٩٥٨	–	–	–
المجموع	٨٣,٨٤٣	١١٢,٨٢٠	١٢١,٢٥٠	٢٧٢,٤٧٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الجدول (٦-٢٦): نسبة الملكية في شركات زميلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
شركة ثروة السعودية	–	–	٣٩,٥٪	٣٩,٥٪
صندوق الأحساء العقاري (أحساء)	–	–	–	٢٢,٥٪
صندوق الفا كابتل للتطوير العقاري السعودي (ألفا)	–	–	–	٣٠٪
شركة نساج للمجمعات السكنية	–	٤٥,٠٪	–	–
صندوق ايوان المعالي العقاري	٥٤,٢٪	٥٤,٢٪	–	–
صندوق ايوان القيروان العقاري	٥٧,٠٪	–	–	–

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

بلغت الإستثمارات في شركات زميلة ٨٣.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وترتبط باستثمار المجموعة في إيوان المعالي العقاري وبلغت حصة المجموعة الاستثمارية ٥٤.٢٪ من وحدات الصندوق. تمتلك المجموعة ٤١٢,٩٠٠ وحدة من أصل ٧٦٢,٥٠٠ وحدة بقيمة اسمية تساوي ١٠٠ ريال لكل وحدة. بالاضافة إلى استثمار المجموعة في صندوق إيوان القيروان العقاري بقيمة ٤٤.٠ مليون ريال سعودي تمثل ٥٧٪ من وحدات الصندوق. حيث خلال سنة ٢٠١٥، باعت المجموعة أرض بقيمة دفترية ٩١.٧ مليون ريال إلى صندوق إيوان القيروان العقاري الذي تديره شركة سويكورب مقابل ٩٦.٥ مليون ريال سعودي. استلمت المجموعة مبلغ ٣٢.٦ مليون ريال سعودي نقدي و٦٣.٩ مليون ريال سعودي على شكل استثمار في ٦.٤ مليون وحدة تمثل نسبة ٥٧.٠٣٪ من إجمالي وحدات الصندوق البالغة ١١.٢ مليون بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل منها.

ارتفعت الاستثمارات في الشركات الزميلة لتصل إلى ١١٢.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بعد نقل حوالي ٤٥٪ من حصص شركة نساج للمجمعات السكنية (البالغة ٧٢.٤ مليون ريال سعودي) من شركة الفوزان القابضة. لم تسجل الشركة أية إستثمارات في صندوق إيوان القيروان العقاري بعد بيع المجموعة لكامل استثمارها في هذا الصندوق مقابل شراء ٤٤ فيلا في مشروع إيوان القيروان ٢.

خلال عام ٢٠٢٠م، قامت الشركة باسترداد استثمارها في صندوق إيوان المعالي العقاري (٤٠.٥ مليون ريال سعودي) مقابل ٣٢ فيلا في مشروع إيوان المعالي الخبر بالاضافة إلى تحويل الإستثمار في شركة نساج للمجمعات السكنية إلى شركة الفوزان القابضة اعتباراً من ١ يناير٢٠٢٠م، وقامت شركة الفوزان القابضة بتحويل ٣٩,٥٪ (مجموع ١٥,٨٠٠ سهم من أصل ٤٠,٠٠٠ سهم بمبلغ ١,٠٠٠ ريال سعودي للسهم الواحد) بقيمة ١٢١.٢ مليون ريال سعودي من اسهم شركة ثروة السعودية لشركة رتال للتطوير العمراني.

ارتفعت الاستثمارات في الشركات الزميلة إلى ٢٧٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بعد استحواذ الشركة على ٣٠٪ من الأسهم في صندوق ألفا. حيث كانت الشركة تمتلك ١٠٠٪ من الحصص في شركة الوجهة المتحدة العقارية وخلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م قامت الشركة ببيع جميع حصصها لصندوق الفا للأسهم السعودية مقابل ١٥٢,٢ مليون ريال سعودي. وقد قام صندوق الفا للأسهم السعودية بتأسيس صندوق يمتلك أرض الواجهة («**صندوق ألفا**»). بعد هذه الصفقة، استحوذت الشركة على ٣٠٪ من صندوق ألفا مقابل ٤٩,٠ مليون ريال سعودي. حيث سيتكون وظيفة الصندوق تطوير أرض الواجهة إلى وحدات سكنية للعائلات ذات الدخل المتوسط والمرتفع تحت اسمين تجارين «**ايالا**» و «**إيوان**». بالاضافة إلى تطوير البنية التحتية لجزء من الأرض وبيعها كأراضي مطوّرة، وستتولى شركة رتال أعمال تطوير البنية التحتية والفوقية وتسويق المشروع. بالإضافة إلى ذلك قامت الشركة بالإستحواذ على ٢٢,٥٪ من صندوق الأحساء العقاري («**أحساء**») مقابل ١٠٠,٠ مليون ريال سعودي.

٦-٧-١٥ التزامات متداولة

٦-٧-١٥-١ ذمم دائنة وحجوزات

الجدول (٦-٢٧): ذمم دائنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
ذمم دائنة	١٤,٣٩٦	٣٢,٠٧٠	١٢١,٧٥٢	٢٨٤,٣٩٤
حجوزات دائنة	٤,٩٨١	٨,١٤٢	١٣,٧٤٨	٣,٠٨٠
ذمم دائنة إلى جهات ذات علاقة	١٨٥,٥١٠	٩٨,٧٥٧	١٢٣,٩٦٠	١٥٨,٦٥٠
المجموع	**٢٠٤,٨٨٧**	**١٣٨,٩٦٨**	**٢٥٩,٤٦٠**	**٤٤٦,١٢٤**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ذمم دائنة وحجوزات

ارتفعت الذمم الدائنة والحجوزات من ١٤.٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٢.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الارتفاع في الرصيد المستحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من الأراضي المرتبطة بالوحدات السكنية المباعة في مشروع نساج تاون ١، وهي عبارة عن سعر الأرض المستحق الدفع فيما يتعلق بالمشاريع التي طورتها الشركة على أرض مملوكة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. بالإضافة إلى الارتفاع في الذمم المدينة للمقاولين والموردين في مشروع نساج تاون ١.

ارتفعت الذمم الدائنة والحجوزات من ٣٢.١ مليون ريال سعوي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٢١.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في الرصيد المستحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (+٥١.٤ مليون ريال سعودي) نتيجة بيع وحدات سكنية اضافية في مشروع نساج تاون ١ بالإضافة إلى الارتفاع في المستحقات المتعلقة بتطوير مشروع نساج تاون ٢ خصوصاً من شركة العمارة المميزة للمقاولات (+٢١.٦ مليون ريال سعودي)، ومن مجموعة شركة الفنار (١٣,٢ مليون ريال سعودي) اللذين يقدمون خدمات مقاولات في مشروع نساج تاون ٢.

ارتفعت الذمم الدائنة والحجوزات من ١٢١.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٨٤,٤ مليون ريال سعودي كما ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع في الذمم المستحقة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان المتعلقة بأراضي الوزارة (+١٧٠,٤ مليون ريال سعودي) نتيجة بيع وحدات سكنية في مشروع نساج تاون ٢ (١٣٦,٧ مليون ريال سعودي) وفي مشروع نساج تاون الرياض (٣٣,٧ مليون ريال سعودي). وقد قابل ذلك انخفاض في الذمم المستحقة إلى الموردين بالأخص ذمم شركة العمارة المميزة للمقاولات (-١٢,٩ مليون ريال سعودي) نتيجة لتسوية المجموعة لمستحقاتها، و شركة الكفاح للمقاولات (-٦,٣ مليون ريال سعودي)، وقد قابل ذلك الارتفاع في الذمم الدائنة المتعلقة بموردين آخرين، بالاضافة إلى إعادة تصنيف بعض الأرصدة المتعلقة بخدمات التعاقد من الباطن المتعلقة بمشروع نساج تاون ٢ من حجوزات دائنة إلى ذمم دائنة حيث سيتم تسوية الأرصدة خلال هذا العام.

حجوزات دائنة

تتعلق بالرصيد الذي تحتفظ به المجموعة مقابل المبالغ المستحقة للمقاولين والمقاولين من الباطن حتى يتم التحقق من العمل والإفراج عن المدفوعات.

ارتفعت الحجوزات الدائنة من ٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٨.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع الحجوزات الدائنة المرتبطة بشركة العمارة المميزة للمقاولات (٣ مليون ريال سعودي) وهي تتعلق بخدمات مقاولات مقدمة لمشروع نساج تاون ١ معلّقة بانتظار موافقة المستشارين الفنيين قبل سداد المبالغ.

ارتفع رصيد الحجوزات الدائنة من ٨.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٣.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة ارتفاع المبالغ المتعلقة بالمقاولين في مشروع نساج تاون ٢ بالأخص شركة العمارة المميزة للمقاولات (+٥.٦ مليون ريال سعودي).

انخفضت الحجوزات الدائنة من ١٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة إعادة تصنيف بعض الأرصدة المتعلقة بخدمات التعاقد من الباطن المتعلقة بمشروع نساج تاون ٢ من حجوزات دائنة إلى ذمم دائنة حيث سيتم تسوية الأرصدة خلال هذه الفترة، بالإضافة إلى الإنخفاض بالحجوزات الدائنة المتعلقة بشركة العمارة المميزة للمقاولات (-٤,٨ مليون ريال سعودي) و بشركة فنار العربية الدولية (-١,٧ مليون ريال سعودي).

ذمم دائنة إلى جهات ذات علاقة

انخفضت الذمم الدائنة إلى جهات ذات علاقة من ١٨٥.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩٨.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة سداد جزء من قرض شركة الفوزان القابضة (-٨٤.٧ مليون ريال سعودي). ويرتبط هذا القرض بالتسهيلات الائتمانية المتجددة بسقف ٢٠٠ مليون ريال سعودي من أجل تمويل الإحتياجات التشغيلية للشركة بسعر الفائدة بين البنوك السعودية («**سايبور**») بالإضافة إلى هامش يتم تحديده على أساس ربع سنوي.

ارتفعت الذمم الدائنة إلى جهات ذات علاقة من ٩٨.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٢٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٢٠٢٠م نتيجة ارتفاع السحوبات من قرض شركة الفوزان القابضة (+٢٣.٢ مليون ريال سعودي).

ارتفعت الذمم الدائنة إلى جهات ذات علاقة من ١٢٤,٠ مليون ريال سعودي إلى ١٥٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع في الذمم الدائنة المتعلقة بصندوق بلوم للاستثمار (+٤٧,٩ مليون ريال سعودي). و قد قابل ذلك جزئياً انخفاض في القروض من الجهات ذات علاقة بقيمة ٩,٥ مليون ريال سعودي نتيجة سداد القرض الذي تم الحصول عليه في العام ٢٠١٧م من شركة الفوزان القابضة. وقد وقعت المجموعة اتفاقية مساهمين مع شركة الفوزان في ٢١ أكتوبر ٢٠٢١م، بمبلغ ١٧١,٣ مليون ريال سعودي بمعدل رسوم تمويل ٢,١٢٥٪، حيث تم تحويل ١٠٠ مليون ريال سعودي إلى رتال في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١م لتمويل استثمارات في صندوق بلوم الأحساء العقاري.

الجدول (٦-٢٨): ذمم دائنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
ذمم دائنة – الجزء المتداول	٨٢,٩٦١	١٣٥,٠٠٢	٢٥٩,٤٦٠	٤٤٦,١٢٤
ذمم دائنة – الجزء غير المتداول	١٢١,٩٢٧	٣,٩٦٧	–	–
المجموع	**٢٠٤,٨٨٧**	**١٣٨,٩٦٨**	**٢٥٩,٤٦٠**	**٤٤٦,١٢٤**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ذمم دائنة – الجزء المتداول

ارتفعت الجزء المتداول من الذمم الدائنة من ٨٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٣٥.٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع الجزء المتداول من قرض شركة الفوزان +٣٣.٣ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى الارتفاع في رصيد الأراضي المستحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان المرتبط بالوحدات المباعة في نساج تاون ١ (+١٠.٤ مليون ريال سعودي) والارتفاع في الذمم الدائنة لمصنع إعمار للمنتجات الإسمنتية (+٢.٨ مليون ريال سعودي).

ارتفع الجزء المتداول من الذمم الدائنة من ١٣٥.٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٢٥٩.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في رصيد الأراضي المستحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (+٥١.٤ مليون ريال سعودي) نتيجة بيع وحدات سكنية اضافية في مشروع نساج تاون ١ بالإضافة إلى الارتفاع في المستحقات المتعلقة بتطوير مشروع نساج تاون ٢ وبالأخص (١) من شركة العمارة المميزة للمقاولات (+٢١.٦ مليون ريال سعودي)، (٢) مجموعة شركة الفنار (١٣.٢ مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى الارتفاع في قرض الفوزان القابضة (+٢٣.٢ مليون ريال سعودي).

ارتفع الجزء المتداول من الذمم الدائنة من ٢٥٩.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٤٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع في ذمم الأراضي المستحقة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (+١٧٠,٤ مليون ريال سعودي) و في الجزء المتداول من الذمم الدائنة إلى الجهات ذات العلاقة (+٣٤,٧ مليون ريال سعودي)، قابل ذلك جزئياً انخفاض في الجزء المتداول من الحجوزات الدائنة (-١٠,٧ مليون ريال سعودي).

ذمم دائنة – الجزء غير المتداول

يتضمن الجزء غير المتداول من الذمم الدائنة أرصدة حجوزات طويلة الأجل والتي تتوقع الإدارة سدادها بعد اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. انخفضت الجزء غير المتداول من الذمم الدائنة من ١٢١.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة تسوية الشركة للجزء غير المتداول للقرض من شركة الفوزان بقيمة ١٢٠.٠ مليون ريال سعودي الذي استعملته المجموعة لتغطية التكاليف المرتبطة بمشروع نساج تاون١ خلال هذه الفترة.

لم تسجل المجموعة أية ذمم دائنة بجزئها غير المتداول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر٢٠٢١م.

٦-٧-١٥-٢ مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى

الجدول (٦-٢٩): مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
مستحقات الموظفين	١,٠٤٥	١,٦٦٢	٦,٦٤٥	١٠,١٤٩
مستحقات مشاريع	–	–	–	٨,٤١٦
دفعات مقدمة من عملاء	٧,١٧٥	٢,٥٧٨	١٣,٤٧٨	٤٠٣
إيرادات غير محققة	١,١٩٤	٩٥	٢,٦٠٨	–
مخصص التزامات محتملة	٨٤	٥٣	–	–
دفعات مقدمة من جهة ذات علاقة	٢٣	–	–	–
اخرى	٢,٠٨٥	٣,١٩٣	٣,٢٩٠	٤,٤٦٠
المجموع	١١,٦٠٦	٧,٥٢٨	٢٦,٠٢١	٢٣,٤٢٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

مستحقات الموظفين

تتعلق مستحقات الموظفين بالمزايا المستحقة للموظفين مثل الإجازات وبدل التذاكر وغيرها. ارتفعت مستحقات الموظفين من ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الزيادة في مصروف الإجازات المستحقة ويرجع ذلك أساسًا إلى زيادة عدد الموظفين.

ارتفعت مستحقات الموظفين من ١.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٦.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الزيادة في الإجازات المتراكمة وبدلات التذاكر خلال عام٢٠٢٠م وذلك يعود إلى الانخفاض في مطالبات الإجازة من قبل الموظفين بعد الإغلاق والقيود المفروضة على السفر بسبب كوفيد- ١٩.

ارتفعت مستحقات الموظفين من ٦.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٠,١مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة التراكم الإضافي للإجازات وتذاكر السفر المستحقة حيث كانت القيود المفروضة على السفر والتنقل لا تزال سارية خلال االنصف الاول من ٢٠٢١م.

مستحقات مشاريع

تتعلق مستحقات المشاريع بالمستحقات بناءً على نسبة الانجاز لمشروع نساج تاون الرياض. تم احتساب مستحقات المشاريع فقط كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وبلغت ٨,٤ مليون ريال سعودي.

دفعات مقدمة من العملاء

تتعلق الدفعات المقدمة من العملاء بالسلفات التي يدفعها العملاء المتعلقة ببيع الوحدات العقارية وعقود الانشاء و التطوير ويتم استهلاكها مقابل الفواتير المستقبلية. انخفضت الدفعات المقدمة من العملاء من ٧.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة انخفاض المبلغ المرتبط ببيع وحدات عقارية (-٣.٨ مليون ريال سعودي) نتيجة لإتمام هذه الوحدات.

ارتفعت الدفعات المقدمة من العملاء من ٢.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٣.٥ مليون ريال سعودي ما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بعد بيع فلل قيد الإنجاز في مدينة نساج الرياض (١٢.٢مليون ريال سعودي). وفقًا لجدول دفعات وافى ، تمثل السلفة المقدمة من العملاء المتعلقة بمشروع نساج الرياض حوالي ٢٠٪ من إجمالي سعر بيع الوحدة الذي يدفعه البنك نيابة عن العميل عند تأمين الرهن العقاري وقبل بدء البناء.

انخفضت الدفعات المقدمة من العملاء من ١٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٠٣ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجةً التقدم في أعمال الانشاء في مشروع نساج تاون الرياض (-١٢,٢ مليون ريال سعودي).

إيرادات غير محققة

تتعلق الإيرادات غير المحققة بالنقد المستلم مقدمًا مقابل خدمة / منتج لم يتم تقديمه أو تسليمه بعد. يتم حجز الإيرادات غير المكتسبة عند التحصيل، ولا يتم الاعتراف بالإيراد إلا بمجرد تقديم الخدمة. انخفضت الإيرادات غير المحققة من ١.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بنتيجة اقفال صندوق ايوان القيروان والاعتراف بالايرادات الغير محققة المرتبطة ببيع الوحدات خلال ٢٠١٩م.

ارتفعت الإيرادات غير المحققة من ٩٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٢.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م نتيجة حجز رصيد مستحق مرتبط بخدمات الصيانة التي سيتم تقديمها لنساج تاون ١ (١.٥ مليون ريال سعودي)، تم عكس هذا الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢١م إلى حساب الالتزامات التعاقدية.

لم تسجل الشركة اية إيرادات غير محققة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م .

مخصص التزامات محتملة

انخفض مخصص الالتزامات المحتملة من ٨٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة انخفاض المخصصات المحجوزة المتعلقة بخدمات الصيانة للوحدات المخصصة للبيع.

لم تقم الإدارة بحجز مخصص التزامات محتملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ نتيجة بيع اغلب مخزون الوحدات المتاحة للبيع.

دفعات مقدمة من جهة ذات علاقة

انخفضت الدفعات المقدمة من جهة ذات علاقة من ٢٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة المدفوعات المستلمة من شركة مجمع نساج العقارية فيما يتعلق بخدمات التعاقد من الباطن حيث تم تقديم الخدمات الأساسية لاحقًا وبالتالي كان الرصيد صفراً في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

أخرى

تتعلق المصاريف الأخرى المستحقة بشكل أساسي بالمصروفات المتراكمة المتنوعة مثل رواتب ومزايا الموظفين (غير المسجلة ضمن مستحقات الموظفين)، أتعاب التدقيق المستحقة، ضريبة القيمة المضافة المستحقة، وغيرها. ارتفعت المصاريف الأخرى من ٢.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وتتعلق بشكل رئيسي بتكاليف الموظفين المتراكمة (التي بلغت ٢,٣ مليون ريال سعودي) مثل بدل التذاكر المستحقة ورواتب الإجازات المستحقة. ارتفعت المصاريف الأخرى المستحقة إلى ٣.٢ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بسبب الزيادة في مصاريف الموظفين المستحقة (٧٤٨ ألف ريال سعودي) بعد الزيادة في عدد الموظفين، إلى جانب الزيادة في مستحقات المشروع (٣٥٢ ألف ريال سعودي) والودائع القابلة للاسترداد (١٧٢ ألف ريال سعودي).

ارتفعت المصاريف الأخرى المستحقة من ٣.٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٣.٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض تكاليف الموظفين المتراكمة (١.٤ مليون ريال سعودي)، وقد قابل هذا زيادة في مصاريف الفوائد المتراكمة (٦١٢ ألف ريال سعودي).

ارتفعت المصاريف الأخرى المستحقة من ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على خلفية ارتفاع المخصص على الضريبة على القيمة المضافة القابلة للاسترداد (+٢,٢ مليون ريال سعودي) والودائع المتعلقة بعملاء «**رتال سكوار**» وقد قابل ذلك انخفاض في المصاريف المستحقة مقابل خدمات متعددة أخرى (-٦٢٢ ألف ريال سعودي).

٦-٧-١٥-٣ التزامات عقود

تتضمن التزامات العقود دفعات طويلة الأجل مقابل عقود البناء، والدفعات قصيرة الأجل التي تم استلامها لتقديم الخدمات، وكذلك سعر المعاملة المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة والتي يتم استخدامها مقابل الفواتير المستقبلية. انخفضت التزامات العقود من ٤.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر م٢٠١٩م وذلك بسبب الانخفاض في الالتزامات المرتبطة بمشروع نساج تاون ١ حيث قامت الشركة بتطوير ٣٧٤ فيلا سكنية كانت قد استلمت المجموعة مبالغها مقدماً خلال عام ٢٠١٨م (-٤.٠ مليون ريال سعودي).

ارتفعت التزامات العقود من ١.٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ إلى ٢٤.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في الالتزامات المرتبط بمشروع نساج تاون٢ (٢٣.٩+ مليون ريال سعودي).

ارتفعت التزامات العقود إلى ٨٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م على خلفية الارتفاع في الايرادات غير المحققة المتعلقة بمشروع نساج تاون الرياض (+٥١,٨ مليون ريال سعودي) ومشروع نساج تاون الخبر (٧,٠ مليون ريال سعودي).

٦-٧-١٥-٤ حوافز مستردة

تتعلق الحوافز المستردة بتسهيلات التمويل بدون فوائد المستلمة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان خلال عام ٢٠١٨م (قرضان بقيمة ٧٥.٠ مليون ريال سعودي كل منهما) من اجل تطوير مشروع نساج تاون ١. حيث سبق وان وقعت الشركة اتفاقية لتطوير وتسويق وبناء مشروع نساج تاون ١ مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان الإسكان لبناء ٦٧٤ وحدة سكنية على أرض مملوكة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وبيعها إلى المواطنين مقابل سعر محدد مسبقًا بموجب برنامج وافي. وعليه يمثل حافز وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان المسترد المبالغ المستلمة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لدعم المجموعة في تمويل المشروع؛ بلغت نسبة القروض ٤٠٪ من الإجمالي سعر بيع الوحدات (ويشمل سعر بيع الوحدات سعر المبنى والأرض التي تم تشييد المشروع عليها) في المشروع. وفقًا لشروط الاتفاقية تم إيداع مبلغ الحوافز في حساب ضمان مصرفي حيث يقتصر السحب على النفقات المتعلقة بالمشروع. وعند الانتهاء من أعمال البناء، ستقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بسحب رصيد الحوافز من محصلات البيع المودعة في حساب الضمان البنكي. علاوة على ذلك، تلتزم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بشراء الوحدات السكنية غير المباعة المتبقية بحلول وقت الانتهاء من البناء. تتم التسوية المتعلقة بهذا الالتزام من خلال مقاصة رصيد الحوافز القابل للاسترداد. استقر اجمالي الحوافز المستردة على ١٥٠.٠ مليون ريال سعودي خلال عامي ٢٠١٨م و٢٠١٩م حيث ان المشروع كان في مراحل التطوير. عندما انهت المجموعة أعمال التطوير خلال عام ٢٠٢٠م عمدت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إلى سحب رصيد الحوافز من محصلات البيع المودعة في حساب الضمان البنكي وبالتالي انخفضت الحوافز المستردة إلى ١١٥.٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ثم إلى الصفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة سداد الشركة لهذه الحوافز على خلفية بيع جميع الوحدات السكنية في مشروع نساج تاون١.

٦-٧-١٥-٥ زكاة مستحقة

الجدول (٦-٣٠): زكاة مستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
١ يناير	٩,١٩٩	١٢,١٢٠	٥,٨٩٥	٥,٩٧٥
المحمل للسنة	٣,٣١١	٤,٦٣٠	٤,٧١١	٥,٩٣٧
المحول إلى جهة ذات علاقة	(٣٩١)	(١٠,٨٥٥)	(٤,٦٣٠)	-
المدفوع خلال السنة	-	-	-	(٣,٩٩١)
اجمالي	**١٢,١٢٠**	**٥,٨٩٥**	**٥,٩٧٥**	**٧,٩٢١**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

زكاة مستحقة

وعاء الزكاة:

تخضع المجموعة للزكاة؛ تستحق الزكاة بواقع ٢.٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو صافي الربح المعدّل، أيهما أعلى. إن أهم مكونات الوعاء الزكوي وفقاً لأنظمة الزكاة والدخل يتكون بشكل رئيسي من حقوق ملكية المساهمين والمخصصات في بداية السنة وصافي الربح المعدّل مخصوماً منها صافي القيمة الدفترية للأصول غير المتداولة. بداية من العام ٢٠٢٠، تم حساب الزكاة حسب الوعاء الزكوي للمجموعة ويتم ايداع اقرار الزكاة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل على مستوى الشركة الأم شركة رتال للتطوير العمراني. علما بأن، منذ سنة ٢٠١٦ ولغاية العام ٢٠١٩ تم إيداع اقرار الزكاة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل على مستوى شركة الفوزان القابضة (مساهم) ضمن الإقرار الموحد.

بلغت قيمة الزكاة المستحقة م ١٢.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٥.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وترتبط بمخصص الزكاة المقدرة من قبل شركة الفوزان القابضة بالنظر إلى أن الشركة لم تتسلم ربط الزكاة من الهيئة العامة للزكاة والدخل منذ عام ٢٠١٦م.

استقرت الزكاة المستحقة عند ٥.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وارتفعت إلى ٧,٩ مليون مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

٦-٧-١٦ التزامات غير متداولة

٦-٧-١٦-١ التزامات عقود الايجار

الجدول (٦-٣١): التزامات عقود الايجار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
التزامات عقود الايجار				
١ يناير	–	٢٥,٠٩١	١٧,٧٨٠	١١,٧٦٧
إضافة	–	–	٣,٢٩٠	–
استبعاد	–	–	(٣٧٨)	–
الدفعات خلال السنة	–	(٧,٣١١)	(٨,٩٢٥)	(٤,٨٦٦)
نهاية الفترة		١٧,٧٨٠	١١,٧٦٧	٦,٩٠١
التزامات عقود الايجار – الجزء المتداول	–	٧,٥٠٩	٨,٦٩٣	٦,٧٢٦
التزامات عقود الايجار – الجزء غير المتداول	–	١٠,٢٧١	٣,٠٧٣	١٧٥
مجموع التزامات عقود الايجار	–	١٧,٧٨٠	١١,٧٦٧	٦,٩٠١

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، اعترفت المجموعة بأصول حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لتلك العقود التي سبق تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الاصول منخفضة القيمة. تم الاعتراف بأصول حق الاستخدام على اساس المبلغ المساوي لالتزامات عقود الإيجار المعدلة مقابل أي دفعات إيجار مدفوعة مسبقاً أو مستحقة الدفع والتي سبق الاعتراف بها. تم الاعتراف بالتزامات عقود الإيجار على أساس القيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية والمخصومة باستخدام معدل الاقتراض الهامشي في تاريخ التطبيق الأولي.

انخفضت التزامات الإيجار من ١٧.٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١١.٨مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. قامت المجموعة بتسجيل فوائد على التزامات الإيجار المتداولة والغير متداولة في عام ٢٠٢٠م بقيمة ٧٤٤ ألف ريال سعودي وقابل هذا مدفوعات فيما يخص هذه الإلتزامات بقيمة ٨.٩ مليون ريال سعودي واضافات بقيمة ٣.٣ مليون ريال سعودي وإستبعادات بقيمة ٣٨٧ ألف ريال سعودي أدت إلى انخفاض إجمالي التزامات الإيجار بقيمة ٦ مليون ريال سعودي خلال هذا العام ليصل إجمالي التزامات الإيجار إلى ١١.٨مليون ريال مقسمة إلى التزامات إيجار متداولة بقيمة ٨.٧ مليون ريال سعودي والتزامات إيجار غير متداولة بقيمة ٣.١ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

انخفض صافي القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار من ١١.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة تسديد الشركة قسم من مدفوعاتها (٤,٩ مليون ريال سعودي) وعدم دخولها أي عقد أجار خلال الفترة ذاتها.

٦-٧-١٧ قروض

الجدول (٦-٣٢): قروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
قرض قصير الأجل (أ)	–	–	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
قرض لأجل (ب)	–	–	٩٧,٠٠٠	٧٨,٩٢٩
قرض لأجل (ج)	–	–	٥١,٤٠٠	١٠١,٩٧٢
قرض لأجل (د)	–	–	–	٩٤,٩٩٩
قرض لأجل (ه)	–	–	–	١٠٨,٥٧٨
المجموع	–	–	١٩٨,٤٠٠	٤٣٤,٤٧٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

تصنيف القروض

الجدول (٦-٣٣): تصنيف القروض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
قرض قصير الأجل (أ)	-	-	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
قرض لأجل (ب)	-	-	٩٧,٠٠٠	٧٨,٩٢٩
قرض لأجل (ج)	-	-	٥١,٤٠٠	١٠١,٩٧٢
قرض لأجل (د)	-	-	-	٩٤,٩٩٩
قرض لأجل (ه)	-	-	-	١٠٨,٥٧٨
ينزل قرض قصير الأجل (أ)	-	-	(٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠)
ينزل قروض لأجل – الجزء المتداول	-	-	(٨٣,٧٣٣)	(٢٨١,٥٤٨)
قرض الاجل – الجزء غير المتداول	-	-	٦٤,٦٦٧	١٠٢,٩٣٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

جدول سداد قروض الأجل

الجدول (٦-٣٤): جدول سداد قروض الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
خلال سنة	-	-	١٣٣,٧٣٣	٣٣١,٥٤٨
أكثر من سنة	-	-	٦٤,٦٦٧	١٠٢,٩٣٠
المجموع	-	-	١٩٨,٤٠٠	٤٣٤,٤٧٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

بلغ اجمالي القروض الممنوحة للمجموعة ١٩٨.٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وترتبط:

- بقرض قصير الأجل حصلت عليه الشركة من بنك الرياض في ٧ سبتمبر ٢٠٢٠م بقيمة ٥٠ مليون من أجل تمويل احتياجات رأس المال العامل. برسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية («**سايبور**») بالإضافة إلى هامش ثابت بنسبة ١,٥٪. يتم سداد القرض كدفعة واحدة في ٦ سبتمبر ٢٠٢١م؛ بناءً عليه تم احتساب القرض ضمن قرض الأجل الجزء المتداول. القرض مضمون بضمان المساهمين.
- قرض الأجل بقيمة ٩٧.٠ مليون ريال سعودي من بنك الرياض من أجل تمويل احتياجات مشروع نساج تاون الخبر، حيث قامت المجموعة باستخدام قرض من شركة الفوزان القابضة لسد ثغرات التمويل واشترت مشروع نساج تاون الخبر، ورهنت اراضي متعلقة بهذا المشروع بقيمة ٥٧.٣ مليون ريال سعودي من اجل الحصول على هذا القرض واستخدمته لسداد مستحقاتها إلى شركة الفوزان القابضة. بلغت الرسوم المالية المتعلقة بهذا القرض سعر سايبور بالإضافة إلى هامش ثابت بنسبة ١,٦٥٪. يتم سداد القروض على ستة أقساط ربع سنوية متساوية تبدأ من ٣١ أغسطس ٢٠٢١م.
- قرض لأجل من بنك الراجحي بمبلغ ١٤١.٠ مليون ريال سعودي، تم استخدام ٥١,٤ مليون ريال سعودي منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من أجل بدأ بأعمال مشروع نساج تاون الرياض ، وبلغت الرسوم مالية سعر سايبور بالإضافة إلى هامش ثابت ١,٥٠٪. وسوف يتم سداد القرض من تحصيلات مشروع نساج تاون الرياض جنوب مرسية على مدى ثلاث سنوات كحد أقصى. القرض مضمون برهن سندات ملكية أرض بقيمة ٢٢,٥ مليون ريال سعودي و٣٢,٥ مليون ريال سعودي مقابل ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية.

ارتفع اجمالي القروض إلى ٤٣٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة حصول المجموعة على تسهيل قرض لأجل من بنك البلاد بمبلغ ١٤٢ مليون ريال سعودي، تم استخدام ٩٥ مليون ريال سعودي منها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية («**سايبور**») بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القروض من متحصلات مشاريع النخيل وريتال رايز على مدى ثلاث سنوات كحد أقصى. القرض مضمون بضمان أحد المساهمين. بالاضافة إلى تسهيل قرض لأجل حصلت المجموعة عليه من البنك العربي الوطني محلي بمبلغ ١٢١,٤ مليون ريال سعودي، تم استخدام ١١١,٢ مليون ريال سعودي منها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية («**سايبور**») بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القروض من متحصلات مشروع نساج تاون ٢ على مدى سنتين كحد أقصى. القرض مضمون برهن سندات ملكية أراضي بمبلغ ١٨,٣ مليون ريال سعودي ضمن عقارات تحت التطوير وللبيع وسندات ملكية أراضي بمبلغ ٥١,٣ مليون ريال سعودي ضمن الاستثمارات العقارية.

وتوضح الجداول أدناه ملخصاً عن التسهيلات الائتمانية بين البنوك المذكورة أعلاه والشركة:

الجدول (٦-٣٥): التسهيلات بين البنك العربي الوطني والشركة بتاريخ ١٦/١٢/٢٠٢٠م بصيغتها المعدلة وفقاً لاتفاقية تعديل بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٢١م بقيمة إجمالية قدرها ٣٠٨,٥٩٠,٨٣٢ ريال سعودي

نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة	**تمويل تورق** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **الغرض:** التمويل الجزئي لمشاريع التطوير الجديدة على الخارطة. • **هامش الربح:** سايبور + ١,٧٥٪ سنويًا لمشاريع الإسكان وسايبور + ٢٪ سنوياً للمشاريع الخاصة. • **فترة الإتاحة:** حتى ٣ أشهر من تفعيل الحد. • **المدة:** ٣٦ شهراً (متضمنة فترة سماح ٩ أشهر). **خطابات ضمان** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي • **الرسم:** تعرفة (SAMA) للضمانات الابتدائية والنهائية (ضمان حسن تنفيذ) / (٠,٥٪) لضمانات الدفعة المقدمة والدفع. • **الغرض:** إصدار بعض خطابات الضمان لصالح مستفيدين مقبولين للبنك بما فيها القطاع الخاص. • **المدة:** للضمانات الابتدائية والدفع (سنة) / النهائية (ضمان حسن تنفيذ) و لضمانات الدفعة المقدمة (خمس سنوات).
المبالغ المسحوبة	حوالي ١٠٨,٥٧٧,٩٢٣ ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.
المدة	تنتهي بتاريخ ٣١/٠٧/٢٠٢٢م
الضمانات	هذه التسهيلات مضمونة كما يلي: • رهن عقاري مسجل على الأرض بنسبة تغطية تصل إلى ٨٠٪ من الحد الأقصى. • تم تقديم رهن عقار مسجل من الشركة بتاريخ ١٦/١٢/٢٠٢٠م فيما يتعلق بسندات الملكية رقم: ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٦؛ ٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٧؛ ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٤؛ ٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٥؛ ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٨؛ ٧٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٩؛ ٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٠؛ ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٣ و٣٣٠٢٠٩٠٠٧٧٨٠. • تم تقديم رهن عقار مسجل من شركة نساج للتطوير العمراني بتاريخ ١٦/١٢/٢٠٢٠م بخصوص سندات الملكية رقم: ٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٥؛ ٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٨٠؛ ٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٩؛ ٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٨؛ ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٤؛ ٢٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٣؛ ٤٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٧ و٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٦. • حيازة حساب التحصيل المتعلق بالمدفوعات المسددة المتعلقة بالمشروع. • وقّعت الشركة سنداً لأمر بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٢١م بمبلغ ١٠٨,٥٩٠,٨٣٢ ريال سعودي. • كفالة غرم وأداء تضامنية من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة. • وقّعت الشركة سنداً لأمر بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٢١م بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبضمان من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة.

المصدر: الشركة

الجدول (٦-٣٦): التسهيلات بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ١٠/١١/٢٠٢١م بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة	**تمويل تورق** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **الغرض:** تمويل متطلبات رأس المال العامل. • **العمولة:** بين ٠,٠٢٪ و٠,٠٥٪. **تمويل تورق** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٨٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **العمولة:** بين ٠,٠٢٪ و٠,٠٥٪. **خطابات ضمان** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **العمولة:** معدل التعريفة. • يسمح بنك الرياض للشركات الشقيقة والشركات التابعة (المملوكة للشركة بنسبة ١٠٠٪) باستخدام الحد الأقصى تحت المسؤولية الكاملة للشركة: شركة تدبير العقارية وشركة نساج للتطوير العمراني وشركة تعمير والإنشاء المحدودة وشركة الوجهة المتحدة العقارية.
المبالغ المسحوبة	حوالي ٧٨,٩٢٨,٧٣٨ ريال سعودي وحوالي ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ /٠٩/٢٠٢١م.
المدة	تنتهي بتاريخ ٠٨/١١/٢٠٢٢م وبتاريخ ١١/١١/٢٠٢٣م وبتاريخ ٠١/٠٨/٢٠٢٤م.

الضمانات	هذه التسهيلات مضمونة كما يلي: • التنازل عن عائدات المشروع الممول لصالح البنك وتحويلها إلى حساب الضمان لدى البنك. • إقرار بالرهن بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م يتعلق بسندات الملكية رقم: إقرار بالرهن مسجل بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م يتعلق بسندات الملكية رقم: ٣٩٤٠٥٢٠٠١٩٥٤, ٣٩٤٠٥٢٠٠١٩٥٥, ٩٩٤٠٥٢٠٠١٩٦٠, ٧٣٠٢١٠٠٠٤٧٦٥, ٣٣٠٢١٧٠٠٠٥٨٣, ٩٣٠٢١٧٠٠٠٥٨٤, ٩٣٠٢١٦٠٠٠٦٧٢, ٣٣٠٢١٥٠٠٠٦١٧, ٧٣٠٢١٧٠٠٠٥٨٦, ٦٣٠٢١٦٠٠٠٦٧٠, ٣٣٠٢١٦٠٠٠٦٧١, ٦٣٠٢١٧٠٠٠٥٨٥, ٧٣٠٢٠٨٠١١٩٥٢, ٥٣٠٢٠٨٠١١٩٤٨, ٨٣٠٢٠٨٠١١٩٤٩, ٣٣٠٢٠٨٠١١٩٥٠, ٦٣٠٢٠٨٠١١٩٥١, ٩٣٠٢٠٨٠١١٩٤٧, ٣٣٠٢١٠٠٠٥٣٧٨, ٩٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٥, ٣٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٧, ٥٣٠٢٠٣٠١٤٩١٤, ٣٣٠٢٠٣٠١٤٩٠٦, ٨٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٤, ٩٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٩, ٢٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٨, ٣١٨٥٠٢٠٠٠١٤١, ٣٩٤٠٤١٠٠١٤٩٢, ٣٣٠٢٠٨٠١١٣٩٤, ٤٩٤٩١٦٠٠٢١٤٦ و ٧٩٤٩١٦٠٠٢١٤٧. • رهن عقاري بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٠٨م يتعلق بسندات الملكية رقم: ٤٣٠٢٠٨٠٠٨٤٢٢؛ ٣٣٠٢٠٨٠٠٨٤٢٣؛ ٤٣٠٢١٤٠٠٣٠٣١؛ ٣٣٠٢١٤٠٠٣٠٣٢؛ ٣٣٠٢١٠٠٣٠٤٤؛ ٧٣٠٢١٤٠٠٣٠٤٥؛ ٩٣٠٢١٤٠٠٣٠٤٧؛ ٣٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩١؛ ٥٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٢؛ ٢٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٤؛ ٨٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٥؛ ٣٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٦؛ و٧٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٧. • كفالة غرم وأداء تضامنية من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة. • تم توقيع سند لأمر بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٠٨م بمبلغ ٢٠٢,١٥٠,٧٠٠ ريال سعودي من قبل الشركة وبضمان من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان. • كفالة غرم وأداء تضامنية من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة. وقّعت الشركة سنداً لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م بمبلغ ٢٣٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبضمان من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة.

المصدر: الشركة

الجدول (٦-٣٧): التسهيلات بين بنك البلاد والشركة بتاريخ ٢٠٢١/٠١/٢٨م بقيمة إجمالية قدرها ٢٨٣,٢٣٠,٠٠٠ ريال سعودي:

نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة	**تسهيل البيع المؤجل السداد** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٧٢,٩٠٥,٠٠٠ • **الغرض:** تطوير مشروع ايالا النخيل • **هامش الربح:** سايبور (٣ أشهر) + ١,٦٥٪ سنويا • **فترة توفر التسهيل:** ١٢ شهراً من أول استخدام. • **المدة:** ٢٤ شهرا **تسهيل البيع المؤجل** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٦٩,٠٩٥,٠٠٠ • **الغرض:** تطوير مشروع رتال رايز • **هامش الربح:** سايبور (٣ أشهر) + ١,٦٥٪ سنويا • **فترة توفر التسهيل:** ١٢ شهرًا من أول استخدام. • **المدة:** ٢٤ شهرا **تسهيل البيع المؤجل** • **الحد الاقصى للتسهيل :** ٤١,٢٣٠,٠٠٠ • **الغرض:** تمويل المرحلة الثانية من مشروع ايالا النخيل • **هامش الربح :** سايبور (٣ شهور) + ١,٦٥٪ سنويا • **فترة توفر التسهيل :** ١٢ شهراً من اول إستخدام • **المدة :** ٢٤ شهرا **تسهيل البيع المؤجل** • **الحد الاقصى للتسهيل :** ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ • **الغرض :** تمويل شراء أرض وتطوير مشروع مدينة ثروة السكني • **هامش الربح :** سايبور (٣ شهور) + ١,٦٥٪ سنويا • **فترة توفر التسهيل :** ١٢ شهراً من اول إستخدام • **المدة :** ٢٤ شهرا
المبالغ المسحوبة	حوالي ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وحوالي ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.
المدة	تنتهي بتاريخ ٢٠٢٤/٠١/٢٨م.
الضمانات	• هذه التسهيلات مضمونة عن طريق تنازل عن عائدات مشروع ايالا النخيل ومشروع رتال رايز وبضمان مؤسسي من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان. تم توقيع سند لأمر بمبلغ ١٤٩,٠٨٢,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٨م من قبل الشركة وبضمان من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان. • وسند لأمر بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٢١ بقيمة ١٥١,٧٢٢,٠٠٠ ريال سعودي

المصدر: الشركة

الجدول (٦-٣٨): التسهيلات بين مصرف الراجحي والشركة بتاريخ ٠٥/١٢/٢٠٢١م بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة	أ- **اتفاقية تسهيلات (أ)** **تسهيل لغرض تمويل متطلبات رأس المال العامل العامة** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **الغرض:** تمويل متطلبات رأس المال العامل. ١- **تسهيل البيع الآجل (الحد الفرعي)** - **الحد الأقصى للتسهيل:** ٧٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - **الغرض:** دعم العجز النقدي لمشاريع الشركة، تمويل ٨٠٪ من الفواتير المعتمدة، باستثناء آخر فاتورتين. - **هامش الربح:** سايبور + ١,٥٪ سنوياً. - **المدة:** ٦ أشهر. ٢- **تسهيل البيع الآجل (الحد الفرعي)** - **الحد الأقصى للتسهيل:** ٣١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - **الغرض:** دعم العجز النقدي لمشاريع الشركة، تمويل ٨٠٪ من الفواتير المعتمدة، باستثناء آخر فاتورتين. - **هامش الربح:** سايبور + ١,٥٪ سنوياً. - **المدة:** ٣٦ شهراً. ب- **اتفاقية تسهيلات (ب)** **تسهيل لغرض تمويل متطلبات رأس المال العامل العامة** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ١٣٦,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **الغرض:** تمويل متطلبات رأس المال العامل. ١- **تسهيل البيع الآجل (الحد الفرعي)** - **الحد الأقصى للتسهيل:** ٩١,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - **الغرض:** تمويل المشاريع الجديدة يعد موافقة المصرف. - **هامش الربح:** سايبور + ١,٧٥٪ سنوياً. - **المدة:** ٦٠ شهر. ٢- **تسهيل البيع الآجل (الحد الفرعي) (احتياطي)** - **الحد الأقصى للتسهيل:** ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - **الغرض:** إعادة تسعير السايبور. - **هامش الربح:** سايبور + ١,٥٪ سنوياً. - **المدة:** شهراً.
المبالغ المسحوبة	٥٢,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و١٠١,٩٧٢,٤٢٠ ريال سعودي تقريبًا كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.
الضمانات	• رهن عقاري بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بخصوص السند الملكي رقم ٧٣٠٢١٣٠٠١٩٥٤. • تنازل عن مستحقات مشاريع الشركة موقعة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م. • سندا لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بمبلغ ١٠٣,٢٣٩,٤٤٩ ريال سعودي موقعاً من الشركة. • سندا لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بمبلغ ٧١,٣٥٦,٦٧٨ ريال سعودي موقعاً من الشركة. • سندا لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بمبلغ ٣٤,٨٨٢,٠٠٠ ريال سعودي موقعاً من الشركة. • سندا لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بمبلغ ٤٥,٠٨٥,٢٥٠ ريال سعودي موقعاً من الشركة.

المصدر: الشركة

٦-٧-١٨ مكافأة نهاية الخدمة

الجدول (٦-٣٩): حركة مكافأة نهاية الخدمة خلال ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
١ يناير	٥,٤٥٩	٦,٦٦٠	٧,٧٩٤	٩,٤٨١
المصروف المحمل على الربح أو الخسارة	١,٢٢٩	١,٦٥٥	١,٩٠٥	٢,٢١٤
اعادة القياس الاكتواري المحمل على الدخل الشامل الآخر	١,٠٢٠	٥٧٠	١,٠٣٤	-
مدفوعات	(١,٣٩٢)	(١,٠٩١)	(١,٣٠٤)	(١,٢٤٧)
صافي المحول من جهة ذات علاقة	٣٤٣	-	٥٢,٣٥٣	-
نهاية الفترة	**٦,٦٦٠**	**٧,٧٩٤**	**٩,٤٨١**	**١٠,٤٤٨**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الجدول (٦-٤٠): المصروف المحمل على الربح أو الخسارة لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣١ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
تكلفة الخدمة الحالية	١٨٣	١,٣٦٤	١,٦٧١	-
تكلفة الفوائد	٢١	٢٩١	٢٣٤	-
التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة	٢٠٤	١,٦٥٥	١,٩٠٥	-

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

يتعين على الشركات في المملكة العربية السعودية تسجيل مخصص نهاية الخدمة وفقا لقانون العمل في المملكة. يتم احتساب هذا المخصص على أساس الإفتراضات الإكتوارية على النحو المطلوب بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي.

ويعتبر التزام الاستحقاقات المدرج في قائمة المركز المالي الموحدة فيما يتعلق بخطة نهاية الخدمة المحددة للاستحقاقات هو القيمة الحالية لالتزام الاستحقاقات المحددة في تاريخ إعداد التقارير. ويتم احتساب التزام الاستحقاقات المحددة بشكل دوري من قبل خبراء اكتواريين مؤهلين باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المتوقعة. وتُحدَّد القيمة الحالية لالتزام الاستحقاقات المحددة بخصم التدفقات الخارجة النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام العائدات على سندات الشركات عالية الجودة المسجلة بالعملة التي ستدفع بها الاستحقاقات، وتكون لها مدى تقارب مدة المطلوبات. وقد استند معدل الخصم إلى سندات الخزانة الأمريكية المعدلة حسب الفارق بين الولايات المتحدة والمملكة العربية السعودية.

يتم إثبات وعرض إعادة قياس مبالغ المكاسب والخسائر الاكتوارية بشأن التزام الاستحقاقات المحددة، إن وجدت، ضمن بنود الدخل الشامل الآخر الموحدة في القائمة الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وفي قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. ارتفع مبلغ مخصص مكافأة نهاية الخدمة من ٦.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٧.٨ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٩.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و١٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بسبب ارتفاع عدد الموظفين خلال الفترة نفسها، وقد قابل ذلك انخفاض في التزام منافع الموظفين نتيجة المدفوعات إلى الموظفين.

٦-٧-١٩ حقوق الملكية

الجدول (٦-٤١): حقوق الملكية لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
رأس المال	١٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٣,٠٠٠	٨,٩٦٩	١٨,٨٣٣	١٨,٨٣٣
مساهمة من شريك	٨٢,١٣٤	-	-	-
احتياطي اكتواري	(٩٢٤)	(١,٤٩٤)	(٢,٥٠٩)	(٢,٥٠٩)
احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٢,٧٧٤)	-	-	-
أرباح مبقاة	٣٨,٧٧٥	٨٨,٦٩٢	١٢٧,٤٦٢	١٤٧,٣٦٣
الحصص غير المسيطرة	-	-	-	١٦٢
مجموع حقوق الملكية	**١٣٠,٢١٠**	**٣٤٦,١٦٧**	**٥١٨,٧٨٦**	**٥٦٣,٨٤٩**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ارتفع إجمالي حقوق الملكية في عام ٢٠١٩م ليصل إلى ٣٤٦.٢ مليون ريال سعودي ويعزى ذلك في المقام الأول إلى المساهمة المالية المقدمة من المساهمين في المجموعة والتي بلغت ٢٤٠ مليون ريال سعودي لزيادة رأس المال إضافة إلى الارباح التي سجلتها الشركة خلال هذا العام. ارتفع إجمالي حقوق الملكية في عام ٢٠٢٠م ليصل إلى ٥١٨.٨ مليون ريال سعودي ويعود ذلك في المقام الأول إلى المساهمة المالية المقدمة من المساهمين في المجموعة والتي بلغت ١٢٥ مليون ريال سعودي لزيادة رأس المال إضافة إلى الارباح التي سجلتها الشركة خلال هذا العام.أما في فترة االتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ارتفع إجمالي حقوق الملكية ليصل إلى ٥٦٣,٨ مليون ريال سعودي وذلك بسبب المساهمة المالية من قبل المساهمين الجدد بالاضافة إلى الارباح التي سجلتها الشركة خلال هذه الفترة.

رأس المال

خلال عام ٢٠١٩، قرر المساهمين زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٢٤٠ مليون ريال سعودي عن طريق تحويل المساهمات من المساهمين بمبلغ ٨٢,١ مليون ريال سعودي إلى رأس المال وتحويل مبلغ ١٥٧,٩ مليون ريال سعودي كرأس مال إضافي من شركة الفوزان القابضة («**المساهم**»). تم الانتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة بزيادة رأس المال خلال سنة ٢٠١٩م. يبلغ رأس مال الشركة ٢٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مقسم إلى ٢٥ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم. ارتفع رأس المال من ١٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٥٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ويتعلق بـ ١٠٠,٠٠٠ سهم قائم بقيمة ١٠٠ ريال سعودي لكل سهم.

ارتفع رأس المال من ٢٥٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٣٧٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة موافقة المساهمون على زيادة رأس المال بمبلغ ١٢٥.٠ مليون ريال سعودي عن طريق تحويل مساهمة من المساهمين إلى (تبلغ ٨٢.١ مليون ريال سعودي) والمساهمة برأس مال إضافي مدفوع يصل إلى ١٥٧.٩ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وعلى هذا النحو، أصبح رأس مال الشركة الجديد ٢٥٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٢٥٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١,٠٠٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

بناء على قرار الجمعية العمومية في زيادة رأس المال في عام ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بمقدار ١٢٥ مليون ريال سعودي من خلال مساهمة المساهمين، بالتالي إرتفع رأس مال الشركة من ٢٥٠ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩م إلى ٣٧٥ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٣٧,٥ مليون سهم بقيمة ١٠ ريالات لكل سهم. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م قرر المساهمين زيادة رأس مال الشركة إلى ٤٠٠ مليون ريال سعودي من خلال تحويل ٢٠ مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة بالاضافة إلى تحويلات نقدية بقيمة ٥ مليون ريال سعودي من أربع مساهمين جدد هم شركة السهم القابضة، شركة أثمان القابضة، شركة غراس القابضة، وشركة معالي الخليج للتجارة.

احتياطي نظامي

بلغ الاحتياطي النظامي ٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ١٨.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م واستقر على ١٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

قامت الشركة بتخصيص ما يعادل ١٠٪ من صافي الدخل حتى يصل الاحتياطي إلى ٣٠٪ من رأس المال، حيث أن الاحتياطي القانوني ليس متاح لتوزيع الأرباح، وبما أن الشركة لم تصل بعد الي هذه النسبة فانه ينبغي احتجاز هذه النسبة وبالتالي زيادة الاحتياطي.

مساهمة من شريك

تمثل المساهمات من شريك، مبالغ واستثمارات وعقارات مقدمة للمجموعة لدعم الشركة ولزيادة رأس المال، هذه المساهمات لا تخضع لفوائد ولا يوجد لها جدول محدد للسداد ولا تخضع لأية فوائد مالية، ولا يوجد أي التزام مالي حالي على المجموعة لسداد هذا الرصيد للمساهم .خلال عام ٢٠١٩، قرر مساهمين المجموعة زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٢٤٠ مليون ريال سعودي عن طريق تحويل كامل رصيد المساهمات من المساهمين البالغ ٨٢ مليون ريال سعودي وتحويل مبلغ ١٥٨ مليون ريال سعودي من خلال شركة الفوزان القابضة («**مساهم**») .خلال العام ٢٠٢٠ تم تقديم مساهمة من المساهمين بمبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي ، من ضمنها مبلغ ١٠٧.٤ مليون ريال سعودي يمثل ١٥,٨٠٠ سهم أو ٣٩,٥٪ من رأس مال شركة ثروة السعودية (شركة زميلة) ، ومبلغ ١٧.٦ مليون ريال سعودي عبارة عن قطع أراضي في مخطط درة النخيل رقم ٧٤١ الواردة من المساهم لزيادة رأس المال. قررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠ زيادة رأس مال الشركة بكامل رصيد المساهمة البالغ ١٢٥ مليون ريال سعودي من خلال إصدار أسهم جديدة للاكتتاب من قبل المساهمين المسجلين في سجلات المجموعة وعليه تم تحويل كامل الرصيد إلى حساب رأس مال المجموعة. تم استكمال الإجراءات النظامية لإصدار النظام الأساسي للشركة في الفترة اللاحقة.

انخفضت المساهمة من شريك من ٨٢.١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة تحويل هذا الرصيد إلى رأس مال تماشياً مع قرار المجموعة بزيادة رأس مالها بمبلغ ٢٤٠.٠ مليون ريال سعودي.

احتياطي اكتواري

يتعلق الاحتياطي الاكتواري بالأرصدة على التزامات المزايا المحددة بناءً على معدل خصم تقييمي بنسبة ١.٧٪، وزيادة الرواتب بنسبة ١.٧٪ ارتفع الاحتياطي الاكتواري من ٩٢٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٢.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة زيادة الرواتب اضافة الي ان الاحتياطي الاكتواري يتم احتسابه بناءة على متوسط مدة نهاية الخدمة التي تزيد بزيادة السنوات وبالتالي تؤثر على ارتفاع الاحتياطي الاكتواري. استقر الاحتياطي الاكتواري عند ٢.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الأرباح والخسائر الناتجة من الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر لا يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. يتم اثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في الربح أو الخسارة عندما ينشأ حق الاستلام، إلا إذا كانت هذه التحصيلات تمثل استرجاعاً لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تدرج هذه التوزيعات في الدخل الشامل الاخر. لا يتم اختبار الهبوط في القيمة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر. قررت المجموعة تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية ضمن هذه الفئة. بلغت القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من ٢.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م وتتعلق باستثمار الشركة في شركة دراية المالية وقد انخفضت إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة بيع الشركة لاستثمارها ا في شركة دراية المالية.

استقرت القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م إذ لم تقرر ادارة المجموعة شراء أي استثمارات في حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ، وتصنيفها ضمن ادوات حقوق الملكية التي يتم تقيمها بالقيمة العادلة وقد تم الاعتراف بكل الارباح الناتجة عن استثمارات الشركة في أسهم ضمن قائمة الدخل تحت بند الايرادات الأخرى.

أرباح مبقاة

تتكون الأرباح المحتجزة من صافي الدخل المتراكم بعد خصم توزيعات الأرباح والتحويلات إلى الاحتياطيات. ارتفعت الأرباح المبقاة من ٣٨.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٨٨.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الأرباح المتولدة خلال هذه الفترة.

ارتفعت الأرباح المبقاة من ٨٨.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٢٧.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

ارتفعت الأرباح المبقاة من ١٢٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٤٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الأرباح المتولدة خلال هذه الفترة، بالاضافة إلى تحويل مبلغ ٢٠,٠ مليون ريال سعودي إلى رأس المال على خلفية اقرار المساهمين زيادة رأس المال ولقد قابل ذلك جزئيا الأرباح المتولدة خلال هذه الفترة.

٦-٧-٢ رأس المال

الجدول (٦-٤٢): رأس المال لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الاسم	رأس المال				الملكية الفعلية ٪			
ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
شركة الفوزان القابضة	٩,٩٠٠	٢٤٧,٥٠٠	٣٥٦,٢٥٠	٣٧٥,٠٠٠	٪٩٩,٠	٪٩٩,٠	٪٩٥,٠	٪٩٣,٨
شركة الفوزان للاستثمار	١٠٠	٢,٥٠٠	–	–	٪١,٠	٪١,٠	–	–
السيد عبدالله فيصل عبدالعزيز البريكان	–	–	١٨,٧٥٠	٢٠,٠٠٠	–	–	٪٥,٠	٪٥,٠
شركة السهم القابضة	–	–	–	١,٢٥٠	–	–	–	٪٠,٣
شركة أثمان القابضة	–	–	–	١,٢٥٠	–	–	–	٪٠,٣
شركة غراس القابضة	–	–	–	١,٢٥٠	–	–	–	٪٠,٣
شركة معالي الخليج القابضة	–	–	–	١,٢٥٠	–	–	–	٪٠,٣
اجمالي	١٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ارتفع رصيد شركة الفوزان القابضة من ٩.٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢٤٧.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، عن طريق تحويل جميع المساهمات من الشركاء بمبلغ ٨٢,١٣٤ مليون ريال سعودي إلى رأس المال وتحويل مبلغ ١٥٧,٨٦٦ مليون ريال سعودي كرأس مال إضافي من شركة الفوزان القابضة. تم الانتها من الإجراءات القانونية المتعلقة بزيادة رأس المال خلال السنة ذاتها. يبلغ رأس مال المجموعة الجديد ٢٥٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٢٥٠,٠٠٠ حصة بقيمة ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة. ارتفع رصيد شركة الفوزان للاستثمار من ١٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢.٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الزيادة في رأس المال من ١٠.٠ مليون ريال سعودي إلى ٢٥٠.٠ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة.

كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م ، قرر مساهمي المجموعة، من خلال قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠م ، زيادة رأس مال المجموعة من خلال مساهمة من المساهمين من ٢٥٠,٠ مليون ريال سعودي إلى ٣٧٥,٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٣٧,٥ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم. تم استكمال الإجراءات النظامية لاصدار النظام الأساسي للمجموعة في الفترة اللاحقة. انخفض رصيد شركة الفوزان للاستثمار إلى لا شي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م على خلفية بيع الشركة لحصصها. ارتفع رصيد السيد عبدالله فيصل عبدالعزيز البريكان من لا شي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٨.٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وذلك نتيجة استحواذه على ٥٪ من حصص المجموعة.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، قرر المساهمين زيادة رأس مال المجموعة من ٣٧٥,٠ مليون ريال سعودي إلى ٤٠٠,٠ مليون ريال سعودي من خلال تحويل ٢٠,٠ مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة وتحويلات نقدية من المساهمين الجدد بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي. تم الانتهاء من الإجراءات القانونية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. ارتفع رصيد السيد عبدالله فيصل عبدالعزيز البريكان من ١٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة استحواذه على ٥٪ إضافية من حصص المجموعة. هذا وقد استحوذت كل من شركة سهم القابضة، شركة أثمان القابضة، شركة غراس القابضة، وشركة معالي الخليج القابضة على ٠,٣٪ من حصص المجموعة كما في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

٦-٧-٢١ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تقوم المجموعة خلال انشطتها الاعتيادية بالتعامل مع جهات ذات علاقة، وتمت الموافقة على شروط هذه المعاملات من قبل الإدارة. بعض أرصدة الجهات ذات علاقة تحمل فائدة بالمعدل السائد في مجموعة الفوزان والذي تمت الموافقة عليه من قبل ادارتها.

خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م قامت المجموعة بمعاملات مع الجهات ذات العلاقة كالتالي:

الجدول (٦-٤٣): جهات ذات علاقة خلال للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الاسم	علاقة
شركة الفوزان القابضة	مساهم
السيد عبدالله فيصل عبدالعزيز البريكان	مساهم
شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان	الشركة الأم الرئيسة
شركة أجواد القابضة	شركة شقيقة
شركة الفوزان للإسكان القابضة	شركة شقيقة
شركة المعالي القابضة	شركة شقيقة
شركة أمجال للتطوير العقاري	شركة شقيقة
شركة أراك للاستشارات الهندسية	شركة شقيقة
شركة أرنون للصناعات البلاستيكية	شركة شقيقة
شركة بوان للصناعات المعدنية	شركة شقيقة
شركة بناء لمنتجات الخرسانة الجاهزة	شركة شقيقة
صندوق إيوان المعالي العقاري	(سابقاً) شركة زميلة
صندوق إيوان القيروان العقاري	(سابقاً) شركة زميلة
شركة كيان الدولية للتطوير العقاري	شركة شقيقة
مركز الفوزان للتوحد	شركة شقيقة
شركة تدبير الشرق العقارية	شركة شقيقة
الشركة المتحدة للعدد والأدوات	شركة شقيقة
عبد اللطيف علي الفوزان	طرف ذو علاقة
مصنع مداد للكيماويات	شركة شقيقة
شركة نساج للمجمعات السكنية	شركة شقيقة / (سابقاً) شركة زميلة
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	شركة شقيقة
شركة مدار لمواد البناء	شركة شقيقة
شركة مدار للمواد الكهربائية	شركة شقيقة
شركة مدار للعدد والادوات	شركة شقيقة
شركة المتحدة للإلكترونيات («**إكسترا**»)	شركة شقيقة
شركة ثروة السعودية	شركة زميلة

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الجدول (٦-٤٤): المعاملات الهامة والمبالغ التقريبية ذات الصلة خلال للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
إيرادات (إيضاح ٢٤)				
شركة معالي القابضة	-	٦,٩٥١	٤,٥٠٠	٢,٢١٤
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	٢,٠٠٧	٣,٠٨١	٣,٢٠٨	٦,٦٣٦
شركة نساج للمجمعات السكنية	٤٨,٤٩٩	٢,٨٧٥	١٥٨	-
شركة أجواد القابضة	١,٥٠٣	٢,٣٦٤	٢,٠٦٥	٤٩٦
الشركة المتحدة للعدد والادوات	-	-	١٣٨	-
شركة الفوزان القابضة	٦,٣٥٦	٦٠	٢,٨٩٢	٤,٥٨١
عبد اللطيف علي الفوزان	-	-	١,٣٦٥	-
صندوق ألفا للتطوير العقاري ١	-	-	-	٢,٥٧٠
بلوم للإستثمار	-	-	-	٨٠٥
مشتريات مواد من جهات ذات علاقة				
شركة مدار لمواد البناء	٧,٤٣٦	٨,٠٨٢	٣٦,٥٦٠	-
شركة مدار للمواد الكهربائية	٢,٠٦٩	٥,٥٧٦	٣,٠٢٧	٦,٤٦٩
شركة مدار للعدد والادوات	٣٠٩	٥٤٢	١,٦٨٩	١,٣٢٥
شركة بناء للخرسانة الجاهزة	٦,٢٨٧	٥,٦٦٣	٣,٧٨٦	٣,٥٢١
شركة بوان للصناعات المعدنية	٤,٣٤٢	٤,٠٠٠	٥,٣١١	٢,٢١١
شركة أراك للإستشارات الهندسية	-	-	٣,٩٩٢	-
شركة ثروة السعودية	-	-	١١,٣٥٤	-
شراء استثمارات عقارية من جهات ذات علاقة				
شركة الفوزان القابضة				٨٠,٠٠٠
شركة المعالي القابضة				٣٤,٢٢٥
دفعات مقدمة مستلمة من جهة ذات علاقة				
شركة بلوم للاستثمار				٤٨,٧٢٣
عقارات استثمارية محولة من جهات ذات علاقة				
شركة الفوزان القابضة	-	٧٩,٢٩٦	-	-
استثمار في شركة زميلة محول من خلال مساهمة				
شركة الفوزان القابضة	-	-	١٠٧,٤٤٠	-
استثمار في شركة زميلة محول (إلى)/ من جهات ذات علاقة				
شركة الفوزان القابضة	-	٧٢,٣٥٧	(٧٢,٣٥٧)	-
عقارات استثمارية محول من خلال مساهمة				
شركة الفوزان القابضة	-	-	١٧,٥٦٠	-
رأس مال محول من شريك				
شركة الفوزان القابضة	-	١٥٧,٨٦٦	-	-
تكاليف التمويل المحملة على المجموعة				
شركة الفوزان القابضة	٨,٣٩٧	٤,١٦٧	٩٥٤	١٣٥
مخصص زكاة محول				
شركة الفوزان القابضة	٣٩١	١٠,٨٥٥	٤,٦٣٠	-
منافع نهاية الخدمة محول من جهة ذات علاقة				
شركة الفوزان القابضة	٣٤٤	-	٥٢	-
استبعاد شركة تابعة لطرف ذو علاقة				
صندوق ألفا للتطوير العقاري ١	-	-	-	١٥٦,٠٥٦

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
أموال محولة الى\(من)				
شركة الفوزان القابضة	–	–	–	٩٤,٣٣٠
مكتب اراك	–	–	–	٣,٦٥٠
مصاريف محملة على المجموعة من جهات ذات علاقة				
شركة الفوزان القابضة	–	–	–	١,٨١٨
مكتب أراك	–	–	–	٢,١٠٤
شركة نساج للمجمعات السكنية	–	–	–	٢٩٧
شركة معمار وأراك	–	–	–	٧٩٨
مصاريف مدفوعة بالنيابة عن المجموعة من جهات ذات علاقة				
شركة الفوزان القابضة	–	–	–	(٩,٢٣٧)
مكتب اراك	–	–	–	(٢,٤٥٩)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الجدول (٦-٤٥): المطلوبات من جهات ذات علاقة خلال للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
صندوق ألفا لأسهم السعودية	–	–	–	٢,٥٧٠
شركة المعالي القابضة	١,٦٣٤	٢,٤٠٩	٤,٧٥٢	٢,٩١٤
شركة الوجهة المتحدة المحدودة	–	–	–	٨
شركة نساج للمجمعات السكنية	٨,٨٧١	٣,٦٩٥	١٤٨	–
شركة أراك وشريكه	–	–	–	–
صندوق إيوان المعالي العقاري	١,٠٨٢	٢,٤٣٥	–	–
شركة أراك للاستشارات الهندسية	١,٠٨٤	٢,١٠٥	–	–
الشركة المتحدة للعدد والادوات	–	٢٨٨	–	–
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	٣٨١	–	٥٩٠	–
شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان	١١,٩٨٥	–	–	–
صندوق إيوان القيروان العقاري	١,٥٧٦	–	–	–
مصنع مداد للكيماويات	٤٤	–	–	–
شركة المتحدة للإلكترونيات («إكسترا»)	–	–	٢١٥	–
شركة أجواد القابضة	–	–	٣٧٧	–
شركة الفوزان القابضة	–	–	–	–
شركة إطلالة الشرق	–	–	–	–
شركة الوسم المتحدة	–	–	–	–
شركة تدبير الشرق العقارية	–	–	٦٦٩	–
مركز الفوزان للتوحد	–	–	٢٦	–
أخرى	–	–	١,٣٦٩	١٣١
اجمالي	**٢٦,٦٥٦**	**١٠,٩٣٢**	**٨.١٤٦**	**٥,٦٢٢**
ناقصاً: الجزء غير المتداول	(١١,٩٨٥)	–	–	–
اجمالي	**١٤,٦٧١**	**١٠,٩٣٢**	**٨,١٤٦**	**٥,٦٢٢**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الجدول (٦-٤٦): المطلوبات إلى جهات ذات علاقة خلال للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
شركة الفوزان القابضة	١٧٣,٤٦٦	٨٨,٧٢٥	١١١,٩١٦	١٠٢,٤٦٧
الأحساء	–	–	–	٤٧,٩١٧
شركة معمار وأراك	–	–	–	٣,٦٦٢
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	–	٢,٧٥٠	–	–
شركة أراك للاستشارات الهندسية	–	–	٣,٩٩٢	–
مكتب أراك للاستشارات الهندسية المعمارية	–	–	–	–
شركة مدار لمواد البناء	٤,٦١٦	١,٧١٦	٦٥٤	١,٧٨١
شركة بناء منتجات الخرسانة الجاهزة	٣,٩٧١	١,٦٣٢	٢,٤١٥	١,٠١٢
شركة مدار للمواد الكهربائية	٧٢٥	١,٥٨٦	٢,١١٠	٣٥٣
شركة بوان للصناعات المعدنية	١,٧٩٧	١,٢٢٧	١,٦١٦	١,٠٣١
شركة أجواد القابضة	٧٠٨	٥٧٦	٢١٨	–
شركة مدار للعدد والادوات	٨٩	٤٠٧	٩٠١	٢٨٩
شركة أرنون للصناعات البلاستيكية	١٣٨	١٣٨	١٣٨	١٣٨
اجمالي	١٨٥,٥١٠	٩٨,٧٥٧	١٢٣,٩٦٠	١٥٨,٦٥٠
ناقصاً: الجزء غير المتداول	(١٢٠,٠٠٠)	–	–	–
اجمالي	**٦٥,٥١٠**	**٩٨,٧٥٧**	**١٢٣,٩٦٠**	**١٥٨,٦٥٠**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

٦-٧-٢٢ الإلتزامات المحتملة وارتباطات

ارتباطات رأسمالية

الجدول (٦-٤٧): التزامات رأسمالية لعقود الإنشاء و التطوير للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
التزامات رأسمالية لعقود إنشاء	٤٧٠,٩٢٤	١٠٦,٠٢٤	٩٢٤,٦١٠	٦٤٤,٧١٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يوجد لدى المجموعة التزامات لعقود إنشاء بمبلغ ٤٧٠,٩ مليون ريال سعودي مقابل مشاريع سكنية للعملاء المحليين. سيتم استخدام التحصيل من هذه المشاريع الإسكانية (التي تم تمويلها من خلال اتفاقية التسهيلات الموقعة بين البنوك والمجموعة والعملاء المحليين) في تمويل وسداد التزامات المشاريع الإسكانية. وقد بلغت التزامات العقود مبلغ ١٠٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، و٩٢٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م، و مبلغ ٦٤٤,٧ مليون ريال سعودي كما في سبتمبر ٢٠٢١م.

ضمانات

الجدول (٦-٤٨): التزامات محتملة عن ضمانات بنكية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
التزامات محتملة عن ضمانات بنكية	٧٥,٠٠٠	٧٥,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	٥٢,٦٠٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

لدى المجموعة التزامات محتملة عن ضمانات بنكية صدرت في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر٢٠١٨ و٣١ ديسمبر ٢٠١٩. وقد بلغت هذه الضمانات البنكية مبلغ ١١٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠ و ٥٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١.

٦-٧-٢٣ الأصول الثابتة المزمع شراؤها

الجدول (٦-٤٩): الأصول الثابتة المزمع شراؤها للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

ألف ريال سعودي	الاضافات على :		السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (متوقع)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (متوقع)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (متوقع)
شركة رتال	الممتلكات والمعدات		١,٥٠٠	٢٣,٠٠٠	٢,٠٠٠
	العقارات الأستثمارية	أراضي	٢٦٧,٦٣١	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠
		مباني	–	–	–
شركة التعمير والأنشاء المحدودة	الممتلكات والمعدات		٢,٣٠٠	٢,٧٠٠	٣,٠٠٠
	العقارات الأستثمارية		–	–	–
شركة تدبير المحدودة	الممتلكات والمعدات		٢٥٠	٤٠٠	٥٠٠
	العقارات الأستثمارية		–	–	–

المصدر: الشركة

الإضافات على الممتلكات والمعدات

تتوقع الشركة ان تبلغ قيمة الاضافات علي الممتلكات والمعدات ما قيمته ١,٥ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م في حين بلغت قيمة الاضافات كما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م ما قيمته ٨٦٧,٤ الف ريال ، تتوقع الشركة ان تبلغ قيمة الاضافات علي الممتلكات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ما قيمته ٢٣ مليون ريال ويرجع السبب فى ذلك الي قيام الشركة بتطوير وتأسيس مقر الشركة في مدينة الرياض اضافة الي تطوير طوابق (عدد ٢) بمقر برج رتال للأعمال وشراء رخص ومستلزمات تطبيق نظام ERP الخاص بالشركة.

فيما يخص شركة التعمير والأنشاءات المحدودة وشركة تدبير تتوقع الإدارة ان تحافظ كلا الشركتين على وتيرة الاضافات التاريخية علي الممتلكات والمعدات والتي تدعم اعمال الشركتين وانشطتهما التشغيلية.

الإضافات على العقارات الإستثمارية

تتوقع الشركة ان تبلغ قيمة الاضافات علي العقارات الإستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ما قيمته ٢٦٧,٦ مليون ريال ويرجع السبب في ذلك إلى تخطيط الشركة لشراء اراضي بقيمة ١٥٣ مليون ريال في النصف الثانى من عام ٢٠٢١م اضافة الي رصيد الاضافات علي العقارات الإستثمارية البالغ ١١٤,٤ مليون ريال كما في الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

فيما يخص شركة التعمير والإنشاءات المحدودة وشركة تدبير قامت شركة تدبير بإستلام فلل سكنية مختلفة بقيمتها الدفترية من جهات ذات علاقة وتم الحصول علي خطاب تنازل من الجهات ذات العلاقة لتحويل الحق في هذه الفلل الي الشركة وبلغت قيمة الاضافات الخاصة بهذه الفلل ما قيمته ١,٩ مليون ريال كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، هذا ولا تتوقع الإدارة ان ان تقوم أي من الشركتين بإضافة جوهرية أو شراء عقارات استثمارية في المستقبل.

٦-٧-٢٤ قائمة التدفقات النقدية

الجدول (٦-٥٠): قائمة التدفقات النقدية الموحدة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م مفحوصة
الأنشطة التشغيلية				
الربح قبل الزكاة	٦,٠٥٠	٦٤,٣٢٣	١٠٣,٣٤٤	١٢٥,٧٥٠
تعديلات لبنود غير نقدية:				
استهلاك واطفاء	١,٧٣٠	٩,٤٢٨	١٢,٤٣٢	٤,٤٨٢
استهلاك حق استخدام	–	–	–	٦,٠٧٥
(أرباح) خسائر بيع ممتلكات ومعدات	٥	٢٧	(١٧٢)	–
ربح من استبعاد شركة تابعة, بالصافي من الزكاة	–	–	–	(١٤,٩٦١)
ربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	(٢٢,٤٦٢)	(٣٧٤)	(٤٣٩)
منافع نهاية الخدمة للموظفين	١,٢٢٩	١,٦٥٥	١,٩٠٥	٢,٢١٤
الحصة في نتائج أعمال شركات زميلة	٩٩٠	٣,٠٦٤	(١٢,٨٢٧)	(٣,٨١٥)
توزيعات أرباح	(٤,٦٦٦)	(١,١٢٢)	–	–
مصاريف تمويل	–	–	–	١,٨٧٣
تغيرات في رأس المال العامل:				
عقارات تحت التطوير	(٧,٣٤٣)	٥٦,٥٤٧	(١٠٣,٥٧٩)	(٢٩,٦٦٣)
مخزون	(٣١٥)	(٩١٢)	(١٧,٨٨٧)	٥,٦٣٢
أصول عقود	(٧٣,٩٦٣)	(٧٥,٦٤٣)	(٥٣,٢٩٢)	١٨٦,٣٤٩
ذمم مدينة (الجزء المتداول و الغير متداول)	٤١,٥٩٦	(٦٠,٧٠٣)	١٠,٥٩١	(١٠٥,١٩٦)
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	(١٧,٣٧٥)	(٦,١٧٦)	(٦٤,٨٠٦)	(٦٣,٩٠٠)
ذمم دائنة	٢٩,٣٠٩	(٦٥,٩١٩)	٩٧,٣٠١	١٨٦,٦٦٤
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	(٣,٧٧٥)	(٤,٠٧٨)	١٨,٤٩٣	(٢,٥٩٢)
التزامات عقود	(٩,٦٩٨)	(٣,٢٢٤)	٢٣,٠٨٤	٦١,٤٠١
منافع نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة	(١,٣٩٢)	(١,٠٩١)	(١,٣٠٤)	(١,٢٤٧)
زكاة مدفوعة	(٣٩١)	–	–	(٣,٩٩١)
صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	(٣٨,٠٠٧)	(١٠٦,٢٨٤)	١٢,٩٠٧	٣٥٤,٦٣٥
الأنشطة الاستثمارية				
إضافات للعقارات الاستثمارية	–	(٥٥,٢٥١)	(١٨٣,٤٠٢)	(١١٤,٥١٩)
المتحصل من بيع عقارات استثمارية	–	٦٩١	–	–
شراء ممتلكات ومعدات	(١,٠٢٢)	(٢,٧١١)	(٢٧,٩٧٨)	(٦,٦٩٠)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	١٣٩	١٧٣	٣٦٠	–
المتحصل من استبعاد شركة تابعة	–	–	–	١٥٢,٢٥٠
إضافات إلى أصول غير ملموسة	(٦٦)	(٦٠)	–	–
شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	–	–	(٢,٨٩٩)
المتحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالصافي	–	–	–	١,٣٦٩
توزيعات أرباح مستلمة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	٣,٨٣٤	١.١٢٢	–	–

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر٢٠٢١م مفحوصة
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	–	–	١,٥٨٠	١,٥٨٠
المتحصل من بيع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالصافي	–	٢٢,٤٦٢	٣٧٤	–
استبعاد / استرداد استثمار في شركة زميلة	١٤,٥٨١	٤٠,٣١٧	٣٧,٩٢٠	–
اضافات إلى استثمارات في شركة زميلة	–	–	–	(١٥٤,٠٠٠)
المتحصل من بيع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣١,٦٦٠	٣٦,٠٧٦	–	–
تكاليف تمويل	–	–	–	–
صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية	**٤٩,١٢٧**	**٤٢,٨٢٠**	**(١٧١,١٤٦)**	**(١٢٢,٩٠٩)**
الأنشطة التمويلية				
(سداد) المتحصل من حوافز مستردة	١٥٠,٠١٩	–	(٣٥,٠٠٠)	(١١٥,٠١٩)
(سداد) المتحصل من قرض طويل الأجل	(٣٣,٠٠٠)	–	١٤٨,٤٠٠	–
المتحصل من قرض قصير الأجل	–	–	٥٠,٠٠٠	–
صافي التغير في القروض	–	–	–	٢٣٦,٠٧٩
التزامات إيجارات مدفوعة	–	(٧,٣١١)	(٨,٩٢٥)	(٥,٠٩٠)
مساهمة في الحصص غير المسيطرة	–	–	–	٢٥٠
التغير في مطلوب إلى الجهات ذات علاقة	(٤٥,٥٠٨)	(٤,٦٤٣)	١٠٩,١٠٧	–
توزيعات أرباح مدفوعة	–	–	(٥٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠)
المتحصل من مساهمة من المساهمين	–	–	–	٥,٠٠٠
تكاليف تمويل مدفوعة	–	–	–	(١,٦٤٩)
صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	**٧١,٥١١**	**(١١,٩٥٤)**	**٢١٣,٥٨٢**	**٣٩,٥٧١**
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٨٢,٦٣٠	(٧٥,٤١٨)	٥٥,٣٤٤	٢٧١,٢٩٦
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٢,٤٢٥	٨٥,٠٥٥	٤,١١٢	٩,٩٧٥
ناقصاً: التغير في الرصيد البنكي المقيد	–	(٥,٥٢٥)	(٤٩,٤٨١)	(٢٦٢,٥٠٠)
نقد وما في حكمه في نهاية السنة	**٨٥,٠٥٥**	**٤,١١٢**	**٩,٩٧٥**	**١٨,٧٧٢**

المصدر: القوائم المالية المراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

ارتفع صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية من -)٣٨.٠ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٨م إلى)-١٠٦.٣ مليون ريال سعودي(في السنة المالية ٢٠١٩م على الرغم من الارتفاع في الربح قبل الزكاة من ٦.٠ مليون ريال سعودي إلى ٦٤.٣ مليون ريال سعودي على التوالي، نتيجة التعديلات غير النقدية المتعلقة بربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (٢٢.٥ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م المرتبط بالأرباح المحققة من استثمار المجموعة بحصص شركة أرامكو. بالإضافة إلى ارتفاع الذمم المدينة بقيمة ٦٠.٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م بسبب تراكم المستحقات المتعلقة بمشروع نساج تاون ١.

ارتفع صافي النقد من نقد مستخدم في الأنشطة التشغيلية بقيمة ١٠٦.٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى نقد ناتج من الأنشطة التشغيلية بقيمة ١٢.٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في الربح قبل الزكاة من ٦٤.٣ مليون ريال سعودي إلى ١٠٣.٣ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة بالإضافة إلى الارتفاع في التعديلات غير النقدية المتعلقة بربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٢٢.٥ مليون ريال سعودي الى٣٧٤ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

ارتفع صافي النقد من الأنشطة التشغيلية من ١٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣٥٤,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة (١) الارتفاع في تغييرات أصول العقود من (-٥٣,٣ مليون ريال سعودي) إلى ١٨٦,٣ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة، (٢) الارتفاع في تغييرات رصيد الذمم الدائنة من ٩٧,٣ مليون ريال سعودي إلى ١٨٦,٧ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة، (٣) ارتفاع في تغييرات رصيد التزامات العقود من ٢٣,١ مليون ريال سعودي إلى ٦١,٤ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض في الذمم المدينة من ١٠,٦ مليون ريال سعودي إلى (-١٠٥,٢ مليون ريال سعودي) خلال نفس الفترة.

صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية

انخفض صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية من ٤٩.١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٤٢.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة اضافات المجموعة للعقارات الاستثمارية خلال هذه الفترة (٥٥.٣ مليون ريال سعودي) وقد قابل ذلك جزئياً استبعاد استثمار في شركة زميلة (+٤٠.٣ مليون ريال سعودي).

انخفض صافي النقد من نقد من الأنشطة الاستثمارية بقيمة ٤٢.٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى نقد مستخدم في الأنشطة الاستثمارية بقيمة (-١٧١.١ مليون ريال سعودي(في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة الاضافات للعقارات الاستثمارية بقيمة ١٨٣.٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م وشراء ممتلكات ومعدات للمجموعة بقيمة ٢٨.٠ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك جزئياً استبعاد استثمار في شركة زميلة (+٣٧.٩ مليون ريال سعودي).

ارتفع صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية من (-١٧١.١ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى (-١٢٢,٩ مليون ريال سعودي) في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع في المتحصل من استبعاد شركة تابعة من الصفر إلى ١٥٢,٣ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة، بالاضافة إلى ارتفاع في الاضافات في العقارات الاستثمارية من (-١٨٣,٤ مليون ريال سعودي) إلى (-١١٤,٥ مليون ريال سعودي) خلال هذه الفترة. قابل ذلك انخفاض في الاضافات إلى استثمارات في شركات زميلة من الصفر إلى (-١٥٤,٠ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة.

صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية

انخفض صافي النقد من نقد ناتج من الأنشطة التمويلية بقيمة ٧١.٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى نقد مستخدم في الأنشطة التمويلية بقيمة ١٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة انخفاض المتحصل من حوافز مستردة من ١٥٠.٠ مليون ريال سعودي إلى صفر خلال نفس الفترة.

ارتفع صافي النقد من نقد مستخدم في الأنشطة التمويلية بقيمة ١٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى نقد ناتج من الأنشطة التمويلية بقيمة ٢١٣.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة حصول المجموعة على ثلاثة قروض من مصارف تجارية خلال هذه الفترة، بالإضافة إلى الإرتفاع في المطلوب إلى الجهات ذات علاقة من (-٤.٦ مليون ريال سعودي) إلى ١٠٩.١ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

انخفض صافي النقد من الأنشطة التمويلية من ٢١٣.٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣٩,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة انخفاض تغيّر الرصيد المطلوب إلى جهات ذات علاقة من ١٠٩.١ مليون ريال سعودي إلى صفر، بالاضافة إلى سداد المجموعة للحوافز المستردة (-١١٥,٠ مليون ريال سعودي) خلال هذه الفترة. وقد قابل ذلك جزئيا زيادة في صافي التغير في القروض (+٢٣٦,١ مليون ريال سعودي)

٦-٨ مناقشة الإدارة وتحليلها للوضع المالي لشركة تعمير والإنشاء المحدودة ونتائج عملياتها

تقُدم مناقشة الإدارة وتحليلها التالي مراجعة تحليلية للوضع المالي والأداء التشغيلي لشركة تعمير والإنشاء المحدودة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م، و تم الحصول على المعلومات المالية المدرجة في هذا القسم من البيانات المالية المدققة لشركة تعمير والإنشاء المحدودة اعتبارًا من وللسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م. تم إعداد البيانات المالية لشركة تعمير والإنشاء المحدودة وفقًا لمعايير التقارير المالية الدولية.

٦-٨-١ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وللأشهر التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

الجدول (٦-١أ): قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وللأشهر التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (مفحوصة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)	الاختلاف ٢٠١٨-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩-٢٠٢٠م	معدل النمو المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م-٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
الايرادات	١٠٤,٢٣٧	١٥٨,٩٧٧	٢٨٨,٢١٦	١٢٤,٠٩٣	٣٥٥,٧٣٥	٥٣٪	٨١٪	٦٦٪	١٨٧٪
تكلفة الايرادات	(٩٥,٢٢٨)	(١٤٦,١٢٣)	(٢٧١,٥٤٢)	(١١٦,٥١٠)	(٣٣٢,٧٦٠)	٥٣٪	٨٦٪	٦٩٪	١٨٦٪
إجمالي الربح	**٩,٠٠٩**	**١٢,٨٥٤**	**١٦,٦٧٤**	**٧,٥٨٣**	**٢٢,٩٧٥**	**٤٣٪**	**٣٠٪**	**٣٦٪**	**٢٠٣٪**
مصاريف العمومية والادارية	(٥,٤٤٢)	(٦,١٥١)	(٦,١٢٤)	(٤,٧٥٣)	(٥,٦١١)	١٣٪	٠٪	٦٪	١٨٪
الربح التشغيلي	٣,٥٦٧	٦,٧٠٣	١٠,٥٥٠	٢,٨٣٠	١٧,٣٦٤	٨٨٪	٥٧٪	٧٢٪	٥١٤٪
تكاليف التمويل	(١٠٦)	(٢١٨)	(٣٨)	(٣٦)	(٧٢)	١٠٤٪	(٨٣٪)	(٤٠٪)	١٠١٪
ايرادات اخرى	٢٦٠	٨٣١	١,٢٤٩	٨٢٧	٧٠٣	٢٢٠٪	٥٠٪	١١٩٪	(١٥٪)
الربح قبل الزكاة	**٣,٧٢٠**	**٧,٣١٦**	**١١,٧٦١**	**٣,٦٢١**	**١٧,٩٩٤**	**٩٧٪**	**٦١٪**	**٧٨٪**	**٣٩٧٪**
الزكاة	(٥١١)	(٦٩٣)	(٨٩٧)	-	(١,٠٢١)	٣٥٪	٢٩٪	٣٢٪	لا ينطبق
ربح السنة	**٣,٢٠٩**	**٦,٦٢٣**	**١٠,٨٦٤**	**٣,٦٢١**	**١٦,٩٧٤**	**١٠٦٪**	**٦٤٪**	**٨٤٪**	**٣٦٩٪**

المصدر: القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

إيرادات

ارتفعت قيمة الايرادات بنسبة ٥٣٪ من ١٠٤,٢ مليون ريال عام ٢٠١٨م إلى ١٥٩ مليون ريال في عام ٢٠١٩م وبلغ ويرجع السبب في ذلك بشكل كبير إلى ارتفاع نسبة انجاز مشروع نساج تاون ١ في الدمام من (٩٪) عام ٢٠١٨م إلى (٨٧٪) في عام ٢٠١٩م وقد بلغ عدد وحدات المشروع ٦٧٤ وحدة سكنية حيث بدأت الشركة أعمال الأنشاءات في المشروع في نهاية عام ٢٠١٨م. اضافة إلى ذلك ارتفعت نسبة انجاز لمشروع كورنيش بارك من (٣٧٪) عام ٢٠١٨م إلى (٩٥٪) عام ٢٠١٩م فيما بلغت نسبة انجازمشروع برج رتال للأعمال (٣٤٪) التى بدأت الشركة في اعمال انشائه في عام ٢٠١٩م. ارتفعت قيمة الايرادات من ١٥٩ مليون ريال عام ٢٠١٩م إلى ٢٨٨,٢ مليون ريال في عام ٢٠٢٠م (+٨١٪) وذلك نتيجة بدء الشركة في أعمال الإنشاءات لمشروع نساج تاون ٢ في الدمام البالغ عدد وحداته ١,٦٥٣ وحدة سكنية حيث بلغت نسبة انجاز المشروع (٣٠٪) في عام ٢٠٢٠م والذي بدأت الشركة في اعمال انشائه في عام ٢٠٢٠م ،وقد قابل ذلك جزئياً انخفاض بايرادات مشروع نساج تاون ١ نتيجة لإنتهاء معظم الأعمال المتعلقة به وبدء تسليم المشروع بالاضافة إلى ارتفاع قيمة اعمال الإنشاء المنجزة لمشروع برج رتال للأعمال. ارتفعت الايرادات بنسبة ١,٧٪ من ١٢٣,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣٥٥,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع بنسبة الانجاز في مشروع نساج تاون ٢ إلى ٧٥٪ حيث بدأت أعمال انشاء المشروع في منتصف سنة ٢٠٢٠م.

تكلفة الإيرادات

ارتفعت قيمة تكاليف الإيرادات في عام ٢٠١٩م من ٩٥,٢ مليون ريال إلى ١٤٦ مليون ريال (٥٣٪) نتيجة ارتفاع تكاليف الايرادات لمشروع نساج تاون ١ في الدمام حيث بلغت تكاليف المشروع المثبتة في عام ٢٠١٩م ما قيمته ١١٩,٣ مليون ريال في حين بلغت تكاليف المشروع المثبتة في عام ٢٠١٨م ما قيمته ٢٢ مليون ريال اضافة إلى ارتفاع تكاليف الإيرادات الخاصة بمشروع كورنيش بارك وبرج رتال للأعمال وفقاً لنسب انجاز المشروعين في عام ٢٠١٩م (٩٥٪) و(٣٤٪) على التوالي ، ارتفعت قيمة تكاليف الايرادات في عام ٢٠٢٠م إلى ٢٧١,٥ مليون ريال مقارنة بما قيمته ١٤٦,٢ مليون ريال في عام ٢٠١٩م (٨١٪) ويرجع ذلك إلى بدء الشركة أعمال الإنشاء في مشروع نساج تاون ٢ في منتصف عام ٢٠٢٠م.

ارتفعت تكلفة الايرادات بنسبة ١,٦٪ من ١١٦,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣٣٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع نسبة الانجاز إلى ٧٥٪ فى مشروع نساج تاون ٢.

الجدول (٦ – ٥٢): المصروفات العمومية والادارية

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (مفحوصة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)	الاختلاف ٢٠١٨-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩-٢٠٢٠م	الاختلاف ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م- ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها	٤,٥٠٩	٤,٦٢٦	٤,٦٠٣	٤,٠٨٢	٣,٧٦٦	٪٣	–	(٪٨)
ديون مشكوك في تحصيلها	–	–	–	–	١,٢٨٨	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
منافع	٢٥٠	٣٨٤	٦٤٢	٢٩١	٢٢٠	٪٥٤	٪٦٧	(٪٢٤)
إيجار	٣٢٩	٣٦٦	١٣٧	١٣٩	–	٪١١	(٪٦٣)	(٪١٠٠)
إستهلاك	٢٣	٨	١٤٣	٧	١٧٩	(٪٦٥)	٪١٦٣٦	٪٢٦١٦
أخرى	٣٣١	٧٦٧	٥٩٩	٢٣٥	١٥٨	٪١٣٢	(٪٢٢)	(٪٣٣)
الاجمالي	**٥,٤٤٢**	**٦,١٥١**	**٦,١٢٤**	**٤,٧٥٣**	**٥,٦١١**	**٪١٣**	–	**٪١٨**

المصدر: القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ارتفعت قيمة المصروفات العمومية والادارية إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م مقارنة بما قيمته ٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع ذلك إلى ارتفاع التكاليف المرتبطة بفواتير المنافع التى شملت مصاريف الهاتف والانترنت إضافة إلى ما تم صرفه في أعمال دراسات المشاريع والتى شملت بشكل رئيسي شراء كراسات شروط ومناقصات لمشاريع جديدة بما قيمته ٣٢٨ الف ريال في عام ٢٠١٩م.

استقرت المصاريف العمومية والادارية للشركة في السنة المالية ٢٠٢٠م على ٦,١ مليون ريال سعودي مقارنة بالسنة المالية ٢٠١٩م على الرغم من ارتفاع قيمة فواتير الخدمات لانتقال الشركة إلى المقر الجديد ببرج رتال للأعمال كما انخفض مصروف الايجار خلال السنة المالية ٢٠٢٠م لحصول الشركة على تخفيضات على عقود الايجارات كما ارتفع مصروف الإستهلاك نتيجة شراء أداوت وتجهيزات لمقر الشركة في برج رتال للأعمال .

ارتفع اجمالي المصاريف العمومية والادارية بنسبة ١٨٪ من ٤,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٥,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة لزيادة الديون المشكوك في تحصيلها بقيمة ١,٣ مليون ريال سعودي متعلقة بطلبات استرداد ضريبة قيمة مضافة جارى مناقشتها مع هيئة الزكاة والدخل بالاضافة إلى الارتفاع في مصاريف الاستهلاك (+١٧٢ ألف ريال سعودي)، قابل ذلك انخفاض في رواتب الموظفين (–٣١٦ ألف ريال سعودي) و في تكاليف الايجار (١٣٩ ألف ريال سعودي) نتيجة انتقال مقر رتال و تسجيل عقد إيجار مكاتب الشركة كحق استخدام يهلك خلال مدة العقد.

المصروفات التمويلية

ارتفعت تكاليف التمويل من ١٠٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢١٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة اعتماد الشركة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ و احتساب المصاريف المرتبطة بعقود حق الاستخدام بالاضافة إلى ارتفاع المصروفات المالية المرتبطة باحتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة واحتساب القيمة الحالية لمخصصات أخرى.

انخفضت قيمة المصروفات التمويلية إلى ٣٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة عكس مصاريف مالية مرتبطة باحتساب الفائدة على خصم مخصصات في عام ٢٠٢٠م على الرغم من ارتفاع المصروفات التمويلية لعقود حق الاستخدام.

ارتفعت المصروفات التمويلية من ٣٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر المالية ٢٠٢٠م إلى ٧٢ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م

الايرادات الاخرى

ارتفعت قيمة الايرادات الأخرى إلى ٨٣١ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م مقارنة بما قيمته ٢٦٠ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع السبب في ذلك إلى حصول الشركة على حافز من الشركة الأم رتال مقابل الإنتهاء من أعمال برج رتال للأعمال حيث بلغت قيمة الحافز ٥٠٠ الف ريال سعودي.

ارتفعت قيمة الايرادات الأخرى إلى ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م. مقارنة بما قيمته ٨٣١ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويرجع السبب في ذلك إلى استرداد الشركة قيمة المقابل المالي بقيمة ٣٢٤ الف ريال المسترد إضافة إلى بيع الشركة الخردة لصالح جهات خارجية

انخفضت قيمة الإيرادات الأخرى إلى ٧٠٣ ألف ريال فى فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م من ٨٢٧ ألف ريال سعودي فى فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض الحوافز التي حصلت عليها الشركة خلال هذه الفترة.

زكاة

ارتفعت مصروفات الزكاة إلى ٦٩٣ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م مقارنة بـ٥١١ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ويرجع السبب فى ذلك إلى ارتفاع أرباح الشركة ونمو الأعمال التشغيلية والأصول التي انعكست على الوعاء الزكوي للشركة في عام ٢٠١٩م، هذا وقد ارتفع مصروف الزكاة في السنة المالية ٢٠٢٠م مقارنة بالسنة المالية ٢٠١٩م للأسباب ذاتها.

لم تقم الشركة باحتساب مصروف الزكاة في فترة التسعة أشهرالمنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة لاحتساب الزكاة الشرعية للشركة بشكل سنوي في نهاية السنة المالية مع الأخذ في الاعتبار أن الشركة بدأت في احتساب مصروف الزكاة بشكل ربع سنوي في عام ٢٠٢١م حيث بلغ مصروف الزكاة ١,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

٦-٨-٢ قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الجدول (٦-٥٣): قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)
أصول غير متداولة	١٤,٩٦٣	٩,٧٧٦	٢١,٩٦٨	٣٨,٩٥٩
أصول متداولة	٤٧,٩٦٧	٥٣,٦٣٥	١٧٦,٩٥٨	١٤٥,٦٥٣
مجموع الأصول	**٦٢,٩٣٠**	**٦٣,٤١٢**	**١٩٨,٩٢٧**	**١٨٤,٦١٢**
إلتزامات متداولة	٤٣,٥٣٥	٣٧,١٢٥	١٥٩,٧٠٥	١٥٤,١٤٦
إلتزامات غير متداولة	٣,٧٣٥	٤,٤١٠	٦,٩٥٩	٦,٩٩٣
مجموع الإلتزامات	**٤٧,٢٦٩**	**٤١,٥٣٥**	**١٦٦,٦٦٣**	**١٦١,١٣٩**
مجموع حقوق الملكية	١٥,٦٦١	٢١,٨٧٧	٣٢,٢٦٣	٢٣,٤٧٤
مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية	**٦٢,٩٣٠**	**٦٣,٤١٢**	**١٩٨,٩٢٧**	**١٨٤,٦١٢**

المصدر: القوائم المالية للسنوات المالية للشركة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

أصول غير متداولة

انخفضت الأصول الغير متداولة من ١٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الانخفاض في الذمم المدينة من ١٣,٢ مليون ريال سعودي إلى ٦,٨ مليون ريال سعودي ونسب الإحتجاز طويلة الأجل نتيجة لتحويل رصيد المدينين الخاص بشركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان من حسابات الشركة إلى حسابات شركة رتال. ارتفعت الأصول الغير متداولة إلى ٢٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة ارتفاع أرصدت الحجوزات المدينة المتعلقة بمشروع نساج تاون ٢. ارتفعت الأصول الغير متداولة مجدداً إلى ٣٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع في الجزء الغير متداول من الذمم و الحجوزات المدينة المتعلقة بمشروع نساج تاون ٢.

أصول متداولة

ارتفعت الأصول المتداولة من ٤٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨م ٥٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع في الحجوزات المدينة المتعلقة بمشروع نساج تاون ١ من ١,٨ مليون ريال سعودي إلى ٨,٨ مليون ريا سعودي خلال هذه الفترة. ارتفعت الأصول المتداولة مجدداً إلى ١٧٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة ارتفاع في الحجوزات المدينة المتعلقة بمشروع نساج تاون ٢. انخفضت الأصول المتداولة إلى ١٤٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الانخفاض في الذمم و الحجوزات المدينة تماشياً مع سير العمل بمشروع نساج تاون ٢.

إلتزامات غير متداولة

ارتفعت الالتزامات الغير متداولة من ٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الارتفاع في منافع نهاية الخدمة. ارتفعت الالتزامات الغير متداولة مجدداً إلى ٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في عقود الإيجار إلى حوالي ٢ مليون ريال سعودي. استقرت الالتزامات الغير متداولة على ٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

إلتزامات متداولة

انخفضت الالتزامات المتداولة من ٤٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٣٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م الانخفاض في المصاريف المستحقة و الذمم الدائنة الاخرى بسبب انخفاض في الدفعات المقدمة من جهات ذات علاقة (-٤,٨ مليون ريال سعودي) المتعلقة بارتفاع نسبة الانجاز في مشروع نساج تاون ١ و مشروع كورنيش بارك.

ارتفعت الالتزامات المتداولة إلى ١٥٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في الأرصدة المستحقة لمقاولي الباطن و الموردين (+٣٠,٧ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى ارتفاع في التزامات العقود من ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ٢٤,٦ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و في المصاريف المستحقة و الذمم الدائنة الاخرى المتعلقة بالدفعات المقدمة من جهات ذات علاقة من ٩,٢ مليون ريال سعودي إلى ٦١,٩ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة. انخفضت الالتزامات المتداولة بشكل طفيف إلى ١٥٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الانخفاض في الذمم الدائنة، قابل ذلك ارتفاع في المصاريف المستحقة و الذمم الدائنة الأخرى.

حقوق الملكية

ارتفعت حقوق الملكية من ١٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي كما ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الارتفاع في أرباح الشركة إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. ارتفعت حقوق الملكية إلى ٣٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في أرباح الشركة إلى ١٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. انخفضت حقوق الملكية الملكية إلى ٢٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة اعادة سداد المساهمات من الشركاء بقيمة ٧,٦ مليون ريال سعودي.

رأس المال

الجدول (٦-٥٤): رأس المال لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الاسم	رأس المال				الملكية الفعلية ٪			
ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
شركة رتال للتطوير العمراني	٤,٧٥٠	٤,٧٥٠	٤,٧٥٠	٤,٧٥٠	٪٩٥,٠	٪٩٥,٠	٪٩٥,٠	٪٩٥,٠
شركة نساج للتطوير العمراني	٢٥٠	٢٥٠	٢٥٠	٢٥٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠	٪٥,٠
اجمالي	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

يتكون رأس مال الشركة من ٥,٠٠٠ حصة قيمة كل منها ١,٠٠٠ ريال سعودي، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

الإلتزامات المحتملة وارتباطات

التزامات

الجدول (٦-٥٥): التزامات تعاقدية على المشاريع الجارية مع العملاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
التزامات تعاقدية على المشاريع الجارية مع العملاء	٢٤٠,١٨٢	٥١,١٥٣	٥٣٦,٦١٧	٥٨٨,٥٤٨

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

في سياق الأعمال الإعتيادية للشركة، تبرم الشركة عقود تنص على تقييم الأضرار الناتجة عن عدم التزام الأداء أو التأخر في الإنجاز. تعتقد الإدارة أنه لا يوجد التزام جوهري يتجاوز المبلغ المنصوص عليها في هذه النشرة. وقد بلغت هذه التزامات تعاقدية على المشاريع الجارية مع العملاء مبلغ ٢٤٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٥١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر٢٠١٩ و ٥٣٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م و ٥٨٨,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

ضمانات

الجدول (٦-٥٦): التزامات محتملة عن ضمانات بنكية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
التزامات محتملة عن ضمانات بنكية	٢٢,٤١٠	٤,٦٠٠	٣,٧٨٠	٣,٧٨٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

لدى الشركة التزامات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تتمثل في ضمانات بنكية بمبلغ ٢٢,٤ مليون ريال سعودي تم إصدارها في سياق الأعمال الإعتيادية. تم إصدار خطابات الضمان بموجب تسهيلات بنكية من خلال جهات ذات علاقة. وقد بلغت هذه الضمانات البنكية مبلغ ٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

٦-٨-٣ قائمة التدفق النقدي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الجدول (٦-٥٧): قائمة التدفق النقدي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)
الربح قبل الزكاة	٣,٧٢٠	٧,٣١٦	١١,٧٦١	١٧,٩٩٤
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	٢,٠٨٩	١٠٢	٦,٢٤١	٢٠,٨٦٢
صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة الاستثمارية	(٤٢٥)	(١,٣١٣)	(٢,٤٣٨)	(٢,٨٣٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	-	(٣٣٤)	(٨٢٧)	(١٨,٩٦٨)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	**١,٦٦٥**	**(١,٥٤٤)**	**٢,٩٧٦**	**(٩٤٢)**
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٢٣٤	١,٨٩٩	٣٥٥	٣,٣٣١
نقد وما في حكمه في نهاية السنة	١,٨٩٩	٣٥٥	٣,٣٣١	٢,٣٨٨

المصدر: القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

انخفض صافي النقد من الأنشطة التشغيلية في السنة المالية ٢٠١٩م إلى حوالي ١٠٢ الف ريال سعودي من ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة ارتفاع النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية والتي أدت إلى انخفاض رأس المال العامل حيث انخفضت قيمة المصاريف المستحقة والارصدة الدائنة الأخرى من ١١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى (-٥,٩ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م اضافة الي انخفاض قيمة التزامات العقود من ٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى (-٢,٦ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م. ارتفع صافي النقد من الانشطة التشغيلية في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي مقارنة بما قيمته ١٠٠ الف ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع ارصدة الالتزامات المتداولة التي اثرت بشكل ايجابي على النقد من الانشطة التشغيلية والتي شملت ارصدة الدائنون وارصدة التزامات العقود والمصاريف المستحقة والارصدة الدائنة الاخرى حيث بلغ التأثير الايجابي لهذه البنود في السنة المالية ٢٠٢٠م ما قيمته ١٢١,٤ مليون ريال سعودي على الرغم من انخفاض ارصدة المدينيين وارصدة الحجوزات المدينة بما قيمته ٧٦,٣ مليون ريال سعودي. ارتفع النقد من الانشطة التشغيلية إلى ٢٠,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة التغيرات في رأس المال العامل التي شملت ارتفاع رصيد المدفوعات مقدماً و الذمم المدينة الاخرى من (-٣٩,٦ مليون ريال سعودي) إلى (-١,٧ مليون ريال سعودي) خلال هذه الفترة، اضافة إلى ارتفاع رصيد المخزون من (-١٧,٩ ريال سعودي) إلى ٥,٨ مليون ريال سعودي، و قد قابل ذلك انخفاض في المصاريف المستحقة و الذمم الدائنة الاخرى من ٤٦,٠ مليون ريال سعودي إلى ١٥,٨ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة.

صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية

انخفض صافي النقد من الانشطة الأستثمارية إلى (-١,٣ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م من (-٤٢٤ الف ريال سعودي) كما في في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة شراء الشركة لمعدات وأدوات لدعم الانشطة التسغيلية في السنة المالية ٢٠١٩م. انخفض صافي النقد من الانشطة الاستثمارية إلى (-٢,٤ مليون ريال) في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة اضافات جديدة على بند الاصول والمعدات التي تم شراءاها بغرض دعم انشطة الشركة خلال الفترة ذاتها، بينما بلغ صافي النقد من الانشطة الإستثمارية (-٢,٨ مليون رييال سعودي) في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة مدفوعات على الممتلكات و المعدات بلغت ٢,٨ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة.

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

انخفض صافي النقد من الانشطة التمويلية إلى (-٣٣٤ الف ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠١٩م من الصفر في السنة المالية ٢٠١٨م و ذلك بسبب سداد الشركة لإلتزامات مرتبطة بعقد ايجار سكن العمال بمبلغ ٣٣٣ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م بينما بلغ صافي النقد من الانشطة التمويلية (-٨٢٧ ألف ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة سداد الشركة التزامات مرتبطة بعقود ايجار سكن العمال ، وبلغ صافي النقد من الانشطة التمويلية (-١٩,٠ مليون ريال سعودي) في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة الانخفاض بشكل كبير في توزيع الشركة لأرباح مدفوعة بقيمة ١٨,٢ مليون ريال سعودي.

٦-٩ مناقشة الإدارة وتحليلها للوضع المالي لشركة تدبير المحدودة (تدبير) ونتائج عملياتها

تقُدم مناقشة الإدارة وتحليلها التالي مراجعة تحليلية للوضع المالي والأداء التشغيلي لشركة تدبير المحدودة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م، و تم الحصول على المعلومات المالية المدرجة في هذا القسم من البيانات المالية المدققة لشركة تدبير المحدودة اعتبارًا من وللسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م. تم إعداد البيانات المالية لشركة تدبير المحدودة وفقًا لمعايير التقارير المالية الدولية.

٦-٩-١ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وللأشهر التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

الجدول (٦-٥٨): قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وللأشهر التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (مفحوصة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)	الاختلاف ٢٠١٨-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩-٢٠٢٠م	معدل النمو المركب ٢٠١٨م-٢٠٢٠م	الاختلاف ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م- ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
الايرادات	٢٠,٣٩٩	٢٨,٤٦٦	٣١,٠١٦	٢٠,٦٨٧	٢١,٩٣٩	٤٠٪	٩٪	٢٣,٣٪	٦٪
تكلفة الإيرادات	(١٧,٠٦٥)	(٢٢,٧٧٠)	(٢٧,٤١٢)	(١٩,١٢٢)	(٢٠,٠٣٢)	٣٣٪	٢٠٪	٢٦,٧٪	٥٪
إجمالي الربح	٣,٣٣٤	٥,٦٩٥	٣,٦٠٣	١,٥٦٥	١,٩٠٦	٧١٪	(٣٧٪)	٤,٠٪	٢٢٪
المصاريف العمومية والادارية	(٣,٤١٥)	(٤,٧٤٨)	(٥,١١٤)	(٣,٤٢٦)	(٣,٦٠٧)	٣٩٪	٨٪	٢٢,٤٪	٥٪
الربح التشغيلي	(٨١)	٩٤٨	(١,٥١١)	(١,٨٦٠)	(١,٧٠١)	(١٢٦٥٪)	(٢٥٩٪)	٣٣٠,٧٪	(٩٪)
تكاليف التمويل	(١١)	(٢٥)	(٨٥)	(٢٧)	(٥٣)	١٣٠٪	٢٤٣٪	١٨٠,٨٪	١٠٠٪
مصروفات اخرى	(٥)	-	-	-	-	(١٠٠٪)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الربح قبل الزكاة	(٩٧)	٩٢٣	(١,٥٩٦)	(١,٨٨٧)	(١,٧٥٤)	(١٠٤٩٪)	-٢٧٣٪	٣٠٥,١٪	(٧٪)
الزكاة	٠	(٥٠)	-	-	-	لا ينطبق	(١٠٠٪)	لا ينطبق	لا ينطبق
ربح السنة	(٩٧)	٨٧٣	(١,٥٩٦)	(١,٨٨٧)	(١,٧٥٤)	(٩٩٧٪)	(٢٨٣٪)	٣٠٥,١٪	(٧٪)

المصدر: القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

إيرادات

ارتفعت قيمة الإيرادات بنسبة ٤٠٪ من ٢٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م ويرجع السبب في ذلك بشكل كبير إلى توقيع الشركة عقد ادارة مرافق في بداية عام ٢٠١٩م مع اعمار بوابة جدة حيث بلغت قيمة العقد حوالي ٢٠ مليون ريال سعودي. اضافة إلى ذلك ارتفعت قيمة الإيرادات الخاصة بادارة مرافق شركة نايس التى بلغت ٣,٥ مليون ريال في السنة المالية ٢٠١٩م مقارنة بمليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م ، اضافة الي اثبات ايرادات خاصة بإدارة الممتلكات بمخطط درة النخيل بقيمة ٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م مقارنة ب ٨٣ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. ارتفعت قيمة الايرادات من ٢٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٣١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م (٩٪) وذلك نتيجة اثبات ايرادات من مشاريع جديدة والتي تشمل عقود ادارة مرافق مع شركة دي اتش ال وبرنامج اسكان الفوزان.

ارتفعت الايرادات من ٢٠,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة توقيع الشركة عقود جديدة لادارة المرافق والتي شملت ادارة المرافق لمول حلويات ومول العليا ومركز غرناطة للأعمال والهيئة العامة للجمارك و رتال بيزنيس بارك.

تكلفة الإيرادات

ارتفعت تكاليف الإيرادات من ١٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع تكاليف الايرادات الخاصة بمشروع اسكان الفوزان ومشروع الخبر ليك والتكاليف المرتبطة بادارة الممتلكات لمخطط اراضى درة النخيل وعقد ادارة مرافق مبني نايس، ارتفعت قيمة تكاليف الإيرادات في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢٧,٤ مليون ريال سعودي مقارنة ب ٢٢,٧ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (٢٠٪) ويرجع ذلك إلى بدء ارتفاع تكاليف الإيرادات المتربطة بعقود ادارة مرافق مشروع الشايع واعمار بوابة جدة وذا فالى.

ارتفعت قيمة تكاليف الإيرادات من ١٩,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢٠,٠ مليون ريال في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م (٣٪) ويرجع ذلك إلى ارتفاع تكاليف الإيرادات الخاصة بالعقود الجديدة لإدارة المرافق والتي شملت إدارة المرافق لمول حلويات ومول العليا ومركز غرناطة للأعمال والهيئة العامة للجمارك و رتال بيزنيس بارك، قابل ذلك انخفاض في تكاليف الموظفين نتيجة نتيجة عدم تجديد عقد مشروع اعمار جدة.

المصروفات العمومية والادارية

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م (مفحوصة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)	الاختلاف ٢٠١٨-٢٠١٩م	الاختلاف ٢٠١٩-٢٠٢٠م	الاختلاف ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م- ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها	٢,٢٥٤	٣,٣٦٩	٣,٥٤٥	٢,٦٤٢	٢,٦٣٢	٤٩٪	٥٪	(٠٪)
رحلات عمل	–	١٥٧	٢٤٦	١٢٨	٩٠	–	٥٧٪	(٣٠٪)
تأمين	١٠٦	١٠٤	٢٠٣	١٦٥	٦٩	(٢٪)	٩٥٪	(٥٨٪)
إستهلاك اصول حق الاستخدام	–	–	١٦٧	–	١٦٧	–	–	لا ينطبق
الايجار	٣٣٢	٣٥٢	١٢٧	٩٨	–	٦٪	(٦٤٪)	(١٠٠٪)
إستهلاك	٥٣	٨٣	٦٩	٤٥	١١١	٥٦٪	(١٧٪)	١٤٧٪
اخرى	٦٧٠	٦٨٣	٧٥٧	٣٤٨	٥٣٨	٢٪	١١٪	٥٥٪
الاجمالي	٣,٤١٥	٤,٧٤٨	٥,١١٤	٣,٤٢٦	٣,٦٠٧	٣٩٪	٨٪	٥٪

المصدر: القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

ارتفعت قيمة المصروفات العمومية والادارية إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م من ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م (+٣٩٪) نتيجة ارتفاع التكاليف المرتبطة برواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها التي ارتفعت من ٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م.

ارتفعت المصاريف العمومية والادارية للشركة في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٥,١ مليون ريال سعودي من ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة الارتفاع في مصاريف رحلات العمل المرتبطة بتوقيع عقود مشاريع جديدة اضافة إلى الارتفاع في مصروف التأمين (+٢٠٣ ألف ريال سعودي) خلال هذه الفترة.

ارتفعت المصاريف العمومية والادارية من ٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة الماية ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع في تكاليف استهلاك أصول حق الاستخدام و التكاليف الاخرى.

تكاليف التمويل – المصروفات التمويلية

ارتفعت تكاليف التمويل من ١١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ٢٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة الارتفاع في المصروفات المالية المتعلقة بمخصص نهاية الخدمة، ارتفعت تكاليف التمويل مجدداً إلى ٨٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة اثبات المصاريف التمويلية الخاصة بعقود حق الأستخدام والمرتبطة بعقد ايجار مقر الشركة في برج رتال للأعمال.

ارتفعت تكاليف التمويل من ٢٧ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٥٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

المصروفات الاخرى

بلغت المصروفات الأخرى ٥ ألاف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م و شملت مصاريف التخلص من ادوات ومعدات ولم تتكبد الشركة مصروفات اخرى في الفترة في السنة المالية ٢٠١٩م و السنة المالية ٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

زكاة

بلغ مصروف الزكاة في السنة المالية ٢٠١٩م ٥٠ الف ريال سعودي في حين لم تقم الشركة بإحتساب مصروف الزكاة في السنة المالية ٢٠١٨م و لم تتكبد مصاريف زكات في السنة المالية ٢٠٢٠م وفي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م.

٦-٩-٢ قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الجدول (٦-٥٩): قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (مراجعة)	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)
أصول غير متداولة	٤٨٧	١,٠٠٦	٦,١١٢	٥,٩٩٤
أصول متداولة	٧,٤٠٣	١٢,٦٦٦	١٩,١٩٥	٢١,٨٧٩
مجموع الأصول	٧,٨٩٠	١٣,٦٧٢	٢٥,٣٠٧	٢٧,٨٧٣
إلتزامات متداولة	٦,٠٩٠	١٠,٧٣١	٢٠,٩٠٩	٢١,١٣٢
إلتزامات غير متداولة	٤٩٩	٨٨٨	٤,٢٩٠	٣,٨٨٧
مجموع الإلتزامات	**٦,٥٨٩**	**١١,٦١٩**	**٢٥,٢٠٠**	**٢٥,٠٢٠**
مجموع حقوق الملكية	١,٣٠١	٢,٠٥٣	١٠٧	٢,٨٥٣
مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية	**٧,٨٩٠**	**١٣,٦٧٢**	**٢٥,٣٠٧**	**٢٧,٨٧٣**

المصدر: القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

أصول غير متداولة

ارتفعت قيمة الأصول الغير متداولة من ٤٨٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الاضافات عل القرطاسية بقيمة ١٥٥ ألف ريال سعودي، باللاضافة إلى اضافة بقيمة ٦٥١ ألف ريال سعودي على الأثاث و التركيبات. ارتفعت قيمة الأصول الغير متداولة إلى ٦,١ مليون ريال سعودي نما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في أصول حق الاستخدام (+٣,١ مليون ريال سعودي) و في الاستثمارات العقارية (+١,٩ مليون ريال سعودي) خلال هذه الفترة. انخفضت قيمة الأصول الغير متداولة بشكل طفيف إلى ٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة انخفاض طفيف في أصول حق الاستخدام.

أصول متداولة

ارتفعت قيمة الأصول المتداولة من ٧,٤ مليون ريال سعودي نما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الارتفاع في الذمم المدينة (+٢,٤ مليون ريال سعودي) و في أصول العقود (+٠,٦ مليون ريال سعودي) و قيمة المدفوعات مقدماً و الذمم المدينة الاخرى (+١,٤ مليون ريال سعودي) و النقد و ما في حكمه (+٠,٨ مليون ريال سعودي). ارتفعت الأصول المتداولة إلى ١٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م يعزي ذلك بشكل رئيسي إلى الارتفاع في الذمم المدينة من ٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م إلى ١٠,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. ارتفعت الأصول المتداولة إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الارتفاع في الذمم المدينة (+٢,٤ مليون ريال سعودي)، قابل ذلك جزئياً الانخفاض في النقد و ما في حكمه (-١,٣ مليون ريال سعودي)

التزامات غير متداولة

ارتفعت قيمة الالتزامات الغير متداولة من ٤٩٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٨٨٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة الارتفاع في منافع نهاية الخدمة. ارتفعت الالتزامات الغير متداولة مجدداً إلى ٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة الارتفاع في منافع نهاية الخدمة و في الجزء الغير متداول من عقود الايجار (+٢,٨ مليون ريال سعودي). انخفضت الالتزامات الغير متداولة إلى ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

إلتزامات متداولة

ارتفعت قيمة الإلتزامات المتداولة من ٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١٠,٧ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع الذمم الدائنة من ٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م اضافة الي ارتفاع رصيد المصاريف المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى من ٧٤٢ الف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. ارتفعت الإلتزامات المتداولة الي ٢٠,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة ارتفاع الذمم الدائنة التى بلغت ١٧,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مقارنة ب ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. ارتفعت الإلتزامات المتداولة بشكل طفيف الي ٢١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة ارتفاع الذمم الدائنة من ١٨,٠ مليون ريال سعودي الي ١٨,٣ مليون ريال ريال سعودي خلال هذه الفترة.

حقوق الملكية

ارتفعت قيمة حقوق الملكية من ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م إلى ٢,١ مليون ريا سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع أرباح الشركة خلال هذه الفترة. انخفضت حقوق الملكية إلى ١٠٧ ألاف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة تكبد الشركة لخسائر خلال هذه الفترة. ارتفعت حقوق الملكية إلى ٢,٨٥٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة زيادة رأس المال إلى ٥,٠ مليون ريال سعودي مقارنتاً بقيمة ٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، قابل ذلك الارتفاع بالخسائر المتراكمة على الشركة إلى ١,٦٤٧ مليون ريال سعودي.

رأس المال

الجدول (٦-٦): رأس المال لعام ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الاسم	رأس المال				الملكية الفعلية ٪			
ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
شركة رتال للتطوير العمراني	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٤,٧٥٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪٩٥,٠
السيد / عامر صالح آل خشيل	-	-	-	٢٥٠	-	-	-	٪٥,٠
اجمالي	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥,٠٠٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠	٪١٠٠,٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، تمت زيادة رأس مال الشركة من ٠,٥ مليون ريال سعودي إلى ٥ ملايين ريال سعودي من خلال المساهمة النقدية لشركة رتال للتطوير العمراني، وقد تم الإنتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة بهذه الزيادة خلال الفترة ذاتها. بالإضافة لذلك، ساهم الأستاذ/ عامر صالح آل خشيل بمبلغ ٢٥٠ ألف ريال سعودي على رأس المال شركة تدبير كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مما منحه ٥٪ ملكية في الشركة.

٦-٩-٣ قائمة التدفق النقدي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الجدول (٦-٦١): قائمة التدفق النقدي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

ألف ريال سعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)
الربح قبل الزكاة	(٩٧)	٩٢٣	(١,٥٩٦)	(١,٧٥٤)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	٢١٣	١,٥٤٩	١,٦٥١	(٤,٩٠٨)
صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة الاستثمارية	(٢٣٤)	(٨٠٦)	(٤٠٤)	(٦٤٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	-	-	(٣٦٥)	٤,١٣٥
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٢١)	٧٤٢	٨٨٢	(١,٤١٦)
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٤٨٤	٤٦٣	١,٢٠٥	٢,٠٨٨
نقد وما في حكمه في نهاية السنة	٤٦٣	١,٢٠٥	٢,٠٨٨	٦٧١

المصدر: القوائم المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

ارتفع صافي النقد من الأنشطة التشغيلية من ٢١٣ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م نتيجة ارتفاع قيمة التغير في ارصدة الذمم الدائنة من ٣,٨ مليون ريال سعودي إلى ٤,٢ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة، بالاضافة الي تأثير تحقيق الشركة صافى ربح قبل الزكاة بقيمة ٩٢٢ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م مقارنة بتحقيق الشركة خسائر بقمية ٩٧,٢ الف ريال في السنة المالية ٢٠١٨م ، كما ارتفع بشكل طفيف صافى النقد من الأنشطة التشغيلية إلى ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة التغير في رصيد الذمم الدائنة الذي ارتفع من ٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م إلى ٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م على الرغم من انخفاض رصيد الذمم المدينة إلى (-٥,١ مليون ريال سعودي) في السنة المالية ٢٠٢٠م، بالاضافة الي تحقيق الشركة خسائر قبل الزكاة بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م مقارنةً ٩٢٣ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م، انخفض صافى النقد من الانشطة التشغيلية إلى (-٤,٩ مليون ريال سعودي) في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر من السنة المالية ٢٠٢١م نتيجة تحقيق الشركة خسائر بقيمة ١,٨ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة.

صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية

ارتفع صافي النقد المستخدم في الأنشطة الأستثمارية الي ٨٠٦ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م من ٢٣٤,٤ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م نتيجة شراء الشركة ممتلكات ومعدات بقيمة ٨٠٦ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٩م مقارنة ب ٣٧٣ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠١٨م. انخفض صافى النقد المستخدم في الأنشطة الأستثمارية إلى ٤٠٣ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة انخفاض قيمة الاضافات علي الممتلكات والمعدات كما في السنة المالية ٢٠٢٠م، ارتفع صافي النقد المستخدم في الأنشطة الأستثمارية الي ٦٤٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة قيام الشركة باضافات على الممتلكات و المعدات بقيمة ٦٤٣ ألف ريال سعودي خلال هذه الفترة.

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

لم تسجل الشركة أي تدفقات مالية متعلقة بالأنشطة التمويلية في السنة المالية ٢٠١٨م و السنة المالية ٢٠١٩م. بلغ رصيد النقد المتسخدم في الأنشطة التمويلية ٣٦٥ الف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م. بلغ صافي النقد من الانشطة التمويلية ٤,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م نتيجة الراس المال المقدم الذي بلغ ٤,٥ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة.

٧- سياسة توزيع الأرباح

بموجب المادة ١١٠ من نظام الشركات، تثبت للمساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم، والتي تشمل على وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من صافي الأرباح المقرر توزيعها. ويتولى مجلس الإدارة التوصية بتوزيع أية أرباح قبل إقرارها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العامة. ولا تلتزم الشركة بالإعلان عن أي أرباح، ويعتمد أي قرار بتوزيع أرباح على عدد من العوامل من بينها، أرباح الشركة السابقة والمتوقعة والتدفقات النقدية، والتمويل ومتطلبات رأس المال، ومعطيات السوق والعوامل الاقتصادية بشكل عام، والزكاة، فضلاً عن الاعتبارات القانونية والنظامية الأخرى. ومثالاً على ذلك، تمنح الأسهم حامليها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها. وبالرغم من عزم الشركة على توزيع أرباح سنوية على مساهميها، إلا أنه لا توجد أي ضمانات لتوزيع فعلي للأرباح، كما لا يوجد أي ضمان بشأن المبالغ التي ستدفع في أي سنة.

كما يخضع توزيع الأرباح للقيود الواردة في نظام الشركة الأساسي. وعلاوة على ذلك، في بعض اتفاقيات التسهيلات الخاصة بالشركة، فإن الشركة تتعهد بتقديم ضمانات إلى البنوك بعدم إعلان أو توزيع أي توزيعات أرباح لمساهميها أو سداد أي قروض إليهم في حال تقصير الشركة بالتزاماتها.

كما يخضع توزيع الأرباح للقيود الواردة في نظام الشركة الأساسي. وسيتم توزيع الأرباح بالريال السعودي.

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية، والتكاليف الأخرى على الوجه التالي:

أ- يجنب (١٠٪) من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور (٣٠٪) من رأس المال المدفوع.

ب- للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب بما لا تتجاوز (١٠٪) من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.

ج- للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائما من هذه المؤسسات.

د- يوزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة لا تقل عن (٥٪) من رأس مال الشركة المدفوع.

هـ- يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي بقرار من مجلس الإدارة إذا سمح وضع الشركة المالي وتوفرت السيولة لديها وفقاً للضوابط والإجراءات التي تضعها الجهة المختصة.

و- مع مراعاة الأحكام المقررة في المادة (التاسعة عشر) من النظام الأساسي للشركة، والمادة السادسة والسبعين من نظام الشركات يخصص بعد ما تقدم نسبة لا تزيد عن (١٠٪) من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.

وتجدر الإشارة إلى أن سياسة توزيع الأرباح يمكن أن تتغير من وقت إلى آخر وذلك وفقاً لضوابط الجهة المختصة.

وفيما يلي ملخص بالأرباح التي قامت الشركة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، على التوالي.

الجدول (٧-أ): الأرباح التي قامت الشركة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

(ألف ريال سعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
التوزيعات المعلنة	-	٥٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	٦٧,٧٠٠
التوزيعات المدفوعة خلال العام*	-	-	٥٠,٠٠٠	١٤٧,٧٠٠
صافي الأرباح للعام/الفترة	٢,٧٣٩	٥٩,٦٩٢	٩٨,٦٣٤	١١٩,٨١٣
نسبة توزيع الأرباح المعلنة إلى صافي أرباح الشركة	٠٪	٨٤٪	٨١٪	٨٠٪

المصدر: الشركة

* بتاريخ ١١ يونيو ٢٠٢٠م قامت الشركة بالإعلان عن توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بقيمة ٥٠ مليون ريال سعودي أو ما يعادل ٨٤٪ من صافي ربح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م البالغ ٥٩,٦ مليون ريال سعودي وتم سداد قيمة التوزيعات للمساهمين بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠٢٠م.

بتاريخ ٣١ مايو ٢٠٢١م قامت الشركة بالإعلان عن توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بقيمة ٨٠ مليون ريال سعودي أو ما يعادل ٨١٪ من صافي ربح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م البالغ ٩٨,٦ مليون ريال سعودي وتم سداد قيمة التوزيعات للمساهمين بتاريخ ٢٤ أغسطس ٢٠٢١م.

بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٢١م قامت الشركة بالإعلان على توزيع أرباح النصف الأول من عام ٢٠٢١م بقيمة ٦٧,٧ مليون ريال سعودي أو ما يعادل ٨٠٪ من صافي ربح الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١م البالغ ٨٤,٦ مليون ريال سعودي. وتم سداد قيمة هذه التوزيعات للمساهمين بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢١م.

وفيما يلي ملخص بالأرباح التي قامت الشركات التابعة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، على التوالي.

الجدول (٧-٢): الأرباح التي قامت الشركات التابعة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

(ألف ريال سعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
شركة تدبير العقارية المحدودة	-	-	-	-
شركة تدبير المحدودة	-	-	-	-
شركة نساج للتطوير العمراني	-	-	-	-
شركة التعمير والإنشاء المحدودة	-	-	١٨,١٧١	-
شركة رمال الخبر العقارية	-	-	-	-

المصدر: الشركة

٨- استخدام متحصلات الطرح

تقدر مجموع متحصلات الطرح بحوالي واحد مليار و أربعمائة و أربعون مليون (١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، سيستخدم منها مبلغ يقدر بحوالي سبعة و عشرون مليون (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي لتسوية جميع المصاريف المتعلقة بالطرح ويشمل ذلك أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل اكتتاب المؤسسات، ومتعهد التغطية، والمستشار القانوني، ومراجع الحسابات، ومستشار العناية المهنية اللازمة المالية، والجهات المستلمة، ومستشار دراسة السوق، والمستشارين الآخرين، وكذلك أتعاب التسويق والطباعة والتوزيع، والأتعاب والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح. لن تتلقى الشركة أي جزء من صافي متحصلات الطرح.

سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة حوالي واحد مليار و أربعمائة و ثلاثة عشر مليون (١,٤١٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على المساهمين البائعين بالتناسب مع عدد أسهم الطرح التي سيتم بيعها من قبلهم في الطرح، ولن تتلقى الشركة أي جزء من صافي متحصلات الطرح. وسيتحمل المساهمون البائعون كافة الأتعاب والمصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح.

٩- رسملة رأس مال الشركة والمديونية

يمتلك المساهمون البائعون جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك المساهمون البائعون ما نسبته ٧٠٪ من أسهم الشركة.

يوضح الجدول التالي رسملة الشركة كما تظهر في القوائم المالية الموحدة المُراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. علماً بأنه يجب قراءة الجدول التالي مع القوائم المالية المعنية، بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها والواردة في القسم ٢٠- («**القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها**») من هذه النشرة.

الجدول (٩-أ): رسملة رأس مال الشركة والمديونية

(ألف ريال سعودي)	السنة المالية ٢٠١٨م	السنة المالية ٢٠١٩م	السنة المالية ٢٠٢٠م	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
أرصدة مطلوبة إلى جهات ذات علاقة	١٧٣,٤٦٦	٨٨,٧٢٥	١١١,٩١٦	١٠٢,٤٦٧
قروض قصيرة الأجل	-	-	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
قروض لأجل - الجزء المتداول	-	-	٨٣,٧٣٣	٢٨١,٥٤٨
قروض لأجل - الجزء غير المتداول	-	-	٦٤,٦٦٧	١٠٢,٩٣٠
اجمالي القروض بفائدة	**١٧٣,٤٦٦**	**٨٨,٧٢٥**	**٣١٠,٣١٦**	**٥٣٦,٩٤٥**
التزامات عقود الإيجار	-	١٧,٧٩٩	١١,٧٦٧	٦,٩٠١
اجمالي القروض والتزامات عقود الإيجار	**١٧٣,٤٦٦**	**١٠٦,٥٢٤**	**٣٢٢,٠٨٢**	**٥٤٣,٨٤٦**
رأس المال	١٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٣,٠٠٠	٨,٩٦٩	١٨,٨٣٣	١٨,٨٣٣
أرباح المبقاة	٣٨,٧٧٥	٨٨,٦٩٢	١٢٧,٤٦٢	١٤٧,٣٦٢
مجموع حقوق الملكية	١٣٠,٢١٠	٣٤٦,١٦٧	٥١٨,٧٨٦	٥٦٣,٦٨٦
إجمالي الرسملة (إجمالي القروض والتزامات عقود الإيجار + إجمالي حقوق المساهمين)	**٣٠٣,٦٧٥**	**٤٥٢,٦٩١**	**٨٤٠,٨٦٩**	**١,١٠٧,٥٣٢**
إجمالي القروض والتزامات عقود الإيجار / إجمالي الرسملة	٥٧٪	٢٤٪	٣٨٪	٤٩٪

المصدر: القوائم المالية للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و٢٠١٩ م و٢٠٢٠ م والقوائم المالية الأولية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

أ- لا يخضع أي من أسهم الشركة لأي حقوق خيار.

ب- ليس لدى الشركة أو شركاتها التابعة أي أدوات دين كما في تاريخ هذه النشرة.

ج- أن رصيد الشركة وتدفقاتها النقدية كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل بعد تاريخ هذه النشرة.

١٠- إفادة الخبراء

قدم جميع المستشارين الواردة أسماؤهم في الصفحات من (و) إلى (ز) موافقتهم الخطية على الإشارة إلى أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم المنسوبة إليهم وعلى نشر إفاداتهم في هذه النشرة، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، كما أن جميع المستشارين والعاملين لديهم من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة أو أقاربهم لا يملكون أي أسهم في الشركة وليس لأي منهم مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو أي من شركاتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة بما قد يؤثر على استقلالهم.

١١- الإقرارات

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

١- الإدراج لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.

٢- لا يخلّ الإدراج بأيٍّ من العقود أو الاتفاقيات التي يكون المصدر طرفاً فيها.

٣- تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في نشرة الإصدار.

٤- بخلاف ما ورد في القسم ١٢-١٢ («**التقاضي**») من هذه النشرة، المصدر وشركاته التابعة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي.

٥- بخلاف ما ورد في القسم ١٢-١٢ («**التقاضي**») من هذه النشرة، أعضاء مجلس إدارة المصدر ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي.

٦- ليس لهم أو لأي من أعضاء مجلس الإدارة الشركة أو أي من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أو تابعيهم أي مصالح مباشرة أو غير مباشرة في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو أي مصلحة في أيّ أمر آخر يمكن أن يؤثر في أعمال الشركة أو شركاتها التابعة، بخلاف ما ورد في القسم ٥-١ («**أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس**») والقسم ٥-٣ («**الإدارة العليا**») والقسم ٥-٦ («**تعارض المصالح**») والقسم ١٢-٨ («**المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة**»). ولا يجوز للشركة وشركاتها التابعة أن تقدم قرضاً نقدياً من أي نوع لأعضاء مجلس الإدارة أو أن تضمن أي قرض يعقده واحد منهم.

٧- بخلاف ما ورد في القسم ١٢-٨ («**المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة**») ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس أو أي شخص من أقربائهم أو التابعين لهم أي مصلحة في أي عقود أو ترتيبات قائمة سواءً خطية أو شفهية أو عقود أو ترتيبات قيد الدراسة أو مزمع إبرامها مع الشركة وشركاتها التابعة.

٨- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٥-٦ («**تعارض المصالح**»)، لا يوجد هناك أي تعارض في المصالح متعلق بأعضاء مجلس الإدارة بخصوص العقود أو المعاملات المُبرمة مع الشركة وشركاتها التابعة، كما في تاريخ هذه النشرة.

٩- بخلاف ما ذكر في القسم ٤-٧ («**لمحة عامة عن المساهمين**») والقسم ٥-٦ («**تعارض المصالح**») من هذه النشرة، ليس لهم أو لأي من أقربائهم أو تابعيهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو شركاتها التابعة حتى تاريخ هذه النشرة.

١٠- تعد الشركة وشركاتها التابعة، باستنادها على الأنظمة والسياسات اللازمة الخاصة بها، القوائم المالية المرحلية والسنوية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية وفي المواعيد المحددة بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة. كما تستند الشركة وشركاتها التابعة على الأنظمة والسياسات اللازمة الخاصة بها من أجل إعداد جميع التقارير المالية الأخرى، وجميع التقارير غير المالية، حسب ما تقتضيه قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وفي المواعيد المحددة في هذه القواعد.

١١- إن لدى الشركة – منفردةً أو بالمشاركة مع شركاتها التابعة – رأس مال عامل يكفي لمدة اثنا عشر (١٢) شهراً على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر هذه النشرة.

١٢- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٢-٩ («**التسهيلات الائتمانية والعقود**»)، لم تصدر الشركة وشركاتها التابعة أية أدوات دين، أو تحصل على أية قروض آجلة أو أية قروض أو ديون مستحقة (بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك، والالتزامات المالية قيد القبول، واعتمادات القبول أو التزامات الشراء).

١٣- ليست هناك نية في إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاط الشركة أو شركاتها التابعة. كما لم يحدث أي انقطاع في أعمال الشركة أو شركاتها التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.

١٤- لم تمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة أو شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث (٣) السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.

١٥- لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة أو شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية، إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه.

١٦- أن أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية قد أعدت على أسس سليمة حيث تم وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح ومعالجة حالات التعارض المحتملة والتي تشمل إساءة استخدام أصول الشركة وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. بالإضافة إلى التأكد من سلامة الأنظمة المالية والتشغيلية والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر المحتملة وفقاً لمتطلبات المادة (٢٢) من لائحة حكومة الشركات. كما يقوم أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة سنوية لإجراءات الرقابة الداخلية للشركة وشركاتها التابعة.

١٧- إن القوائم المالية الموحدة المُراجعة للشركة عن السنوات المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، قد تمّ إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة، وتم استخراج المعلومات المالية للسنة المالية ٢٠١٨م الواردة في هذه النشرة من المعلومات المالية المقارنة الموضحة في القوائم المالية الموحدة للشركة للسنة المالية ٢٠١٩م، والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية. كما تم استخراج المعلومات المالية للسنة المالية ٢٠١٩م الواردة في هذه النشرة من المعلومات المالية المقارنة الموضحة في القوائم المالية الموحدة للشركة للسنة المالية ٢٠٢٠م.

١٨- لن يشترك أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي يكون لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.

١٩- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢-٣-٥ («**المخاطر المتعلقة بالزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية**»)، لا يوجد كما في تاريخ هذه النشرة أي اعتراض أو خلاف مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. ويتعهد المساهمون البائعون بتحمل أي مطالبات إضافية قد تنشأ عن ربوط زكوية من قبل الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك عن الفترات المالية السابقة حتى إدراج أسهم الشركة في السوق المالية.

٢٠- أنهم قد وضعوا إجراءات وضوابط ونظم من شأنها أن تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، ومن ضمنها نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

٢١- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ١٢-٩ («**التسهيلات الائتمانية والعقود**»)، لا يوجد أي ضمان أو رهن أو عبء مالي على أي من أصول الشركة أو شركاتها التابعة.

٢٢- كما في تاريخ هذه النشرة، ليس هنالك أي برامج أسهم لموظفي الشركة من شأنها أن تشرك الموظفين في رأس مال الشركة، وليس هنالك أي ترتيبات أخرى مشابهة قائمة.

٢٣- لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة.

٢٤- يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإخطار المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة على أن يسجل ذلك في محضر اجتماع مجلس الإدارة.

٢٥- كما في تاريخ هذه النشرة، ليست هناك أية سياسات بحث وتطوير معتمدة لدى الشركة أو شركاتها التابعة.

٢٦- لا يوجد أي حق خيار على أسهم الشركة.

٢٧- أنهم لم يشهروا إفلاسهم في أي وقت من الأوقات ولم يخضعوا لإجراءات إفلاس.

٢٨- لم يكن أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة معينين في منصب إداري أو إشرافي في أي شركة أعلنت إفلاسها أو إعسارها في السنوات الخمس (٥) التي سبقت تاريخ هذه النشرة.

٢٩- ليس لديهم أي حق يخولهم الاقتراض من الشركة أو شركاتها التابعة.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بالتزامهم بالمواد (٧١)، و(٧٢)، و(٧٣)، و(٧٤)، و(٧٥) من نظام الشركات والمادة (٤٦) من لائحة حوكمة الشركات فيما يتعلق بالعقود مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

٣٠- أن كافة المعاملات التي تبرمها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة سوف تتم على أساس تجاري وسيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة في اجتماعات مجلس الإدارة – وفي حال تطلب النظام ذلك – الجمعية العامة للشركة مع امتناع عضو مجلس الإدارة عن التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة والتي يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها سواء في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة.

٣١- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٥-٦ («**تعارض المصالح**»)، يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنهم لم يقوموا بالمشاركة مجتمعين ومنفردين في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة أو شركاتها التابعة ويتعهدون بالالتزام بمتطلبات نظام الشركات.

٣٢- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة أو شركاتها التابعة أو أن تضمن الشركة أي قرض يحصل عليه أي من أعضاء مجلس الإدارة.

إضافة إلى الإقرارات المشار إليها أعلاه، يقر أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي بما يلي:

٣٣- ليس لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي الحق بالتصويت على الأتعاب والمكافآت الممنوحة لهم.

كما يقر مجلس الإدارة ما يلي:

٣٤- أن أنظمة الرقابة الداخلية والمحاسبية وتقنية المعلومات كافية وملائمة.

٣٥- أنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام التي يمكن أن تؤثر على قرارات المكتتبين في أسهم الشركة.

٣٦- أنه ليس لدى الشركة حاليا نية لتوقيع أية عقود جديدة مع أطراف ذات علاقة باستثناء تجديد العقود مع الأطراف ذات العلاقة التي تم إبرامها سابقاً والمشار إليها في هذه النشرة. وفي حال رغبت الشركة في المستقبل بتوقيع عقود جديدة مع أطراف ذات علاقة، فسوف تلتزم الشركة بالمواد (٧١)، و(٧٢)، و(٧٣)، و(٧٤)، و(٧٥) من نظام الشركات والمادة (٤٦) من لائحة حوكمة الشركات.

٣٧- كما في تاريخ هذه النشرة، إن المساهمين الذين تظهر أسمائهم في الجدول ٥-١ («**هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده**») من هذه النشرة هم الملاك القانونيون للأسهم. ويقر مجلس الإدارة بأن هيكل الملكية في الشركة متوافق مع نظام الاستثمار الأجنبي.

٣٨- أن جميع الزيادات التي طرأت على رأس مال الشركة تتطابق مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

٣٩- لا تملك الشركة وشركاتها التابعة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غير ذلك) أو أي أصول عرضة للتقلبات، مما قد يؤثر سلبا وبشكل جوهري على الميزانية العمومية.

٤٠- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢- («**عوامل المخاطرة**») والقسم ٦-٥ («**العوامل الرئيسية التي تؤثر على أعمال وأداء المجموعة**»)، ليس لدى الشركة وشركاتها التابعة أي دراية بأي معلومات تتعلق بأي سياسات حكومية أو اقتصادية أو مالية أو نقدية أو سياسية أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عملياتها وعمليات شركاتها التابعة.

٤١- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢- («**عوامل المخاطرة**») والقسم ٦-٥ («**العوامل الرئيسية التي تؤثر على أعمال وأداء المجموعة**»)، ليس لدى الشركة أي دراية بأي عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير على أعمال الشركة وشركاتها التابعة أو وضعها المالي.

٤٢- إن وثائق التأمين الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة توفر غطاء تأميني كافي لممارسة الشركة وشركاتها التابعة لأعمالها، وتقوم الشركة وشركاتها التابعة بتجديد وثائق وعقود التأمين بشكل دوري لضمان وجود تغطية تأمينية بشكل مستمر. كما قامت الشركة وشركاتها التابعة باتخاذ الإجراءات الأمنية المناسبة حسب الممارسات المعمول بها في القطاع.

٤٣- تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تراها الشركة مهمة أو جوهرية أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا يوجد هناك أي عقود أو اتفاقيات جوهرية أخرى لم يتم الإفصاح عنها.

٤٤- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢- («**عوامل المخاطرة**»)، وعلى حسب علمهم واعتقادهم، إنه لا يوجد أي مخاطر جوهرية أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الطرح.

٤٥- كما في تاريخ هذه النشرة، فإن الشركة وشركاتها التابعة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢-١-١٠ («**المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة**»).

٤٦- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢-١-٢٠ («**المخاطر المتعلقة بترتيبات الدين الحالية الخاصة بالشركة**») والقسم ١٢-٩ («**التسهيلات الائتمانية والعقود**»)، تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة من المقرضين لطرح ٣٠٪ من أسهم الشركة لكي تكون الشركة شركة مساهمة عامة.

٤٧- تلتزم الشركة بجميع الشروط والأحكام بموجب الاتفاقيات مع المقرضين المانحين للقروض والتسهيلات والتمويل.

٤٨- تسجيل جميع قرارات المجلس ومداولاته في شكل محضر اجتماع مكتوب يتم التوقيع عليه من قبلهم.

٤٩- الالتزام بأحكام المواد ٧١ و٧٢ و٧٣ من نظام الشركات والفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات.

٥٠- كما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد هناك أي إخلال للشروط التعاقدية مع البنوك المقرضة.

١٢- المعلومات القانونية

١٢-١ الإقرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- أن الطرح لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة.
- أن الطرح لا يخل بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- أنه تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في هذه النشرة.
- لا تخضع الشركة أو الشركات التابعة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً على أعمال الشركة أو شركاتها التابعة أو على وضعها المالي.
- أن أعضاء مجلس الإدارة لا يخضعون لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً على أعمال الشركة وشركاتها التابعة أو على وضعها المالي.
- باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٥-٦ («**تعارض المصالح**»)، يقر أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بأنهم لم يقوموا بالمشاركة مجتمعين ومنفردين في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة أو شركاتها التابعة ويتعهدون بالالتزام بمتطلبات نظام الشركات.

١٢-٢ الشركة

شركة رتال للتطوير العمراني هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م) والقرار الوزاري رقم ٤٢٤٧ وتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠٧م). ويقع مقرها الرئيسي كما في السجل التجاري في حي الروابي، شارع الملك فيصل - برج رتال، بمدينة الخبر. يبلغ رأس مال الشركة الحالي أربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى أربعين مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم بقيمة اسمية قدرها عشر (١٠) ريالات سعودية لكل سهم منها سبعة وعشرون مليوناً وخمسمائة ألفاً (٢٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم نقدي واثنا عشر مليوناً وخمسمائة ألفاً (١٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم عيني. وتشمل الأنشطة الرئيسية لها، وفقا للنظام الأساسي للشركة، التشييد والأنشطة العقارية والخدمات الإدارية وخدمات الدعم (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-١ «**لمحة عامة عن الشركة وأنشطتها التجارية**»).

١٢-٣ هيكل ملكية الأسهم

يوضح الجدول التالي هيكل المساهمين في الشركة قبل الطرح وبعده:

الجدول (١٢-١): هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية
شركة الفوزان القابضة	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٩٣,٧٥	٢٦,٢٥٠,٠٠٠	٢٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٦٥,٦٢٥
السيد/ عبد الله بن فيصل البريكان	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٪٣,٥
شركة السهم القابضة	١٢٥,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٣١٢٥	٨٧,٥٠٠	٨٧٥,٠٠٠	٪٠,٢١٨٧٥
شركة اثمان القابضة	١٢٥,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٣١٢٥	٨٧,٥٠٠	٨٧٥,٠٠٠	٪٠,٢١٨٧٥
شركة غراس القابضة	١٢٥,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٣١٢٥	٨٧,٥٠٠	٨٧٥,٠٠٠	٪٠,٢١٨٧٥
شركة معالي الخليج للتجارة	١٢٥,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٪٠,٣١٢٥	٨٧,٥٠٠	٨٧٥,٠٠٠	٪٠,٢١٨٧٥
الجمهور	-	-	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٣٠
المجموع	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: الشركة

تم توضيح التفاصيل المتعلقة بملكية كل من المساهمين المؤسسين في القسم ٤-٧ («**لمحة عامة عن المساهمين**»).

١٢-٤ الشركات التابعة

تملك الشركة حصصاً مباشرة وغير مباشرة في الشركات التابعة التالية:

الجدول (١٢-٢): الشركات التابعة التي تملك الشركة حصصاً فيها

الرقم	اسم الشركة التابعة*	دولة التأسيس	نسبة الملكية المباشرة (٪)	نسبة الملكية غير المباشرة (٪)
١	شركة نساج للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	٠٪
٢	شركة تدبير المحدودة	المملكة العربية السعودية	٩٥٪	٠٪
٣	شركة تعمير والإنشاء المحدودة	المملكة العربية السعودية	٩٥٪	٥٪
٥	شركة تدبير العقارية المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	٠٪
٦	شركة رمال الخبر العقارية	المملكة العربية السعودية	٥٠٪	٠٪
٧	شركة اطلالة الشرق العقارية	المملكة العربية السعودية	٥٠٪	٠٪

المصدر: الشركة

* للمزيد من التفاصيل عن الشركات التابعة وملكيتها، يرجى مراجعة القسم ٤-٦ («**لمحة عامة عن الشركة وشركاتها التابعة**»).

١٢-٥ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية

حصلت الشركة والشركات التابعة على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة حصلت على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لمزاولة أعمالها. وتوضح الجداول أدناه التراخيص والشهادات الحالية التي حصلت عليها الشركة أو شركاتها التابعة:

الجدول (١٢-٣): تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

الرقم	اسم الفرع والموقع	رقم السجل التجاري	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١	شركة رتال للتطوير العمراني حي الروابي (الخبر)	٢٠٥١٠٤٧٧٦١	١٤٣٣/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٢/٠٤م)	١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م)
٢	شركة تعمير والإنشاء المحدودة حي الروابي (الخبر)	٢٠٥١٠٢٣٥٨١	١٤٢٠/٠٦/١٥هـ (الموافق ١٩٩٩/٠٩/٢٥م)	١٤٤٥/٠٤/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٢٥م)
٣	شركة تدبير المحدودة حي الروابي (الخبر)	٢٠٥١٠٥٩٢٢٣	١٤٣٦/٠١/١١هـ (الموافق ٢٠١٤/١١/٠٤م)	١٤٤٤/٠١/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٠٨م)
٤	شركة نساج للتطوير العمراني حي الروابي (الخبر)	٢٠٥١٠٤٩٨٧١	١٤٣٣/٠٩/١٧هـ (الموافق ٢٠١٢/٠٨/٠٥م)	١٤٤٣/٠٩/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٧م)
٥	شركة تدبير العقارية المحدودة حي الروابي، شارع الملك فيصل (الخبر)	٢٠٥١٠٦٣٤٩٧	١٤٣٨/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٠٤م)	١٤٤٥/٠٤/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٢٠م)
٦	شركة رمال الخبر العقارية حي الروابي (الخبر)	٢٠٥١٢٣٦٥٧٢	١٤٤٢/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠٢م)	١٤٤٣/١٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٢م)
٧	شركة إطلالة الشرق العقارية حي الروابي (الخبر)	٢٠٥١٢٣٤٠٢٦	١٤٤٢/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٣١م)	١٤٤٤/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١١م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٤): تفاصيل التراخيص البلدية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

الرقم	اسم الفرع والموقع	رقم الرخصة البلدية	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١	شركة رتال للتطوير العمراني حي الروابي (الخبر)	٤٢٠٤٤٢٨٣٢٤٢	-	١٤٤٧/٠٥/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٠٤م)
٢	شركة رتال للتطوير العمراني حي الياسمين (الرياض)	٤٢٠٣٤٠٩٤٣٢١	-	١٤٤٧/٠٤/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٢٥م)
٣	شركة تعمير والإنشاء المحدودة حي الروابي (الخبر)	٤٢٠٥٥٠٩٢٧٢١	-	١٤٤٧/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٢/١٣م)
٤	شركة تدبير المحدودة حي الروابي (الخبر)	٤٢٠٧٥٢٤٨٠٢٦	-	١٤٤٥/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٢٤م)
٥	شركة تدبير العقارية المحدودة حي الياسمين (الخبر)	٣٩٠٦٦٨٨٦	-	١٤٤٣/٠٦/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٢م)
٦	شركة نساج للتطوير العمراني حي الروابي (الخبر)	٤٢٠٨٥٤٨١١٧٣	-	١٤٤٣/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٣م)
٧	شركة نساج للتطوير العمراني حي الخبر الشمالي (الخبر)	٤٠٠٣١٨٠٧٧٢٦	١٤٤٠/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٨/١١/١١م)	١٤٤٤/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٩م)
٨	شركة تدبير المحدودة حي الحزم (الرياض)	٤٣٠٣٧٨٢٤٣٣٤	-	١٤٤٤/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٣١م)
٩	شركة رمال الخبر العقارية حي الروابي (الخبر)	٤٣٠٦٩١٤٥٢٣٤	-	١٤٤٨/٠٦/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/١٢/٠٧م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٥): تفاصيل تصاريح الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

الرقم	اسم الفرع والموقع	رقم التصريح	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١	شركة رتال للتطوير العمراني حي الروابي (الخبر)	٤٢-٠٠٠٦٣٩٥٢٩-١	١٤٤٢/٠٥/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٨م)	١٤٤٣/٠٥/١٣هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٧م)
٢	شركة رتال للتطوير العمراني حي الياسمين (الرياض)	٤٣-٠٠٠٦١٦٩٥٠-٢	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٠٧م)	١٤٤٤/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٧م)
٣	شركة تعمير والإنشاء المحدودة حي الروابي (الخبر)	٤٢-٠٠٠٦٦٢٩٠٠-١	١٤٤٢/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/٠٧م)	١٤٤٣/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٨م)
٤	شركة تدبير العقارية المحدودة حي الروابي (الخبر)	٤٢-٠٠٠٦٨٩٢٠٢-١	١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م)	١٤٤٣/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٣م)
٥	شركة نساج للتطوير العمراني حي الروابي (الخبر)	٤٢-٠٠٠٧٢٣٨٢٦-١	١٤٤٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٤م)	١٤٤٣/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٣م)
٦	شركة تدبير العقارية المحدودة حي الروابي (الخبر)	٤٢-٠٠٠٧٤١٢١٨-١	١٤٤٢/١٢/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٢٩م)	١٤٤٣/١٢/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/١٨م)
٧	شركة تدبير المحدودة حي الروابي (الخبر)	٤٣-٠٠٠٨١٣١٨٨-١	١٤٤٣/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/١١م)	١٤٤٤/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٣١م)
٨	شركة رمال الخبر العقارية حي الروابي (الخبر)	٤٣-٠٠٠٨٥٩٠٩٠-١	١٤٤٣/٠٦/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٣٠م)	١٤٤٤/٠٦/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٠م)

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٦): تفاصيل شهادات العضويات في الغرف التجارية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

الرقم	اسم الفرع والموقع	رقم الشهادة	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١	شركة رتال للتطوير العمراني (الخبر)	١٥٣٢٥٥	٢٠٢١/٠٤/٠٧م	٢٠٢٢/٠٨/٢٥م
٢	شركة تعمير والإنشاء المحدودة (الخبر)	١١٣٠	٢٠٢١/٠٤/٢٦م	٢٠٢٣/١٠/٢٥م
٣	شركة تدبير المحدودة (الخبر)	١٦٤٩٩٣	٢٠٢١/٠٤/٠٧م	٢٠٢٢/٠٨/٠٨م
٤	شركة نساج للتطوير العمراني (الخبر)	١٥٧٨٥٢	٢٠٢١/٠٤/٠٧م	٢٠٢٢/٠٤/١٧م
٥	شركة تدبير العقارية المحدودة (الخبر)	٢٤١٦٤٢	١٤٣٨/٠٤/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٠٤م)	١٤٤٥/٠٤/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٢٠م)

المصدر: الشركة

١٢-٦ الاتفاقيات الجوهرية

أبرمت الشركة سبعة وعشرون (٢٧) اتفاقية جوهرية مع أطراف متعددة. ويوضح هذا القسم ملخص الاتفاقيات والعقود التي يعتقد أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنها قد تكون جوهرية أو مهمة فيما يتعلق بأعمال الشركة أو قد تؤثر على قرار المستثمرين في الاكتتاب في أسهم الطرح. إن ملخص الاتفاقيات والعقود المشار إليها أدناه لا يشمل جميع الشروط والأحكام ولا يمكن اعتبار الملخص بديلاً عن الشروط والأحكام الواردة في تلك الاتفاقيات. إن الملخص لشروط و أحكام الاتفاقيات والعقود الوارد فيما بعد لا يتضمن قيمة سبعة اتفاقيات نظراً لطبيعتها الحساسة والسرية والتي قد يؤثر نشرها على تنافسية الشركة.

وبلغ إجمالي قيمة الاتفاقيات الجوهرية التي تم الافصاح عنها في هذا القسم ٢,١٦٥,٩١١,٣٠٥ريال سعودي وهو ما يعادل نحو ١,٤ مرة من إجمالي موجودات الشركة و ٣,٨ مرة من صافي الأصول كما هو في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

١٢-٦-١ اتفاقيات المشاريع

١٢-٦-١-١ مشروع نساج تاون ٢ (الدمام)

الجدول (١٢-٧): اتفاقية تطوير مشروع نساج ٢ (الدمام)، بتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/٣١م) (المعدلة بتاريخ ١٤٤١/٠٩/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/٠٣م)، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠٤م))

المالك:	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
وصف المشروع:	تطوير وبيع ١٦٥٣ وحدة سكنية، بواسطة المطور على قطعة أرض مملوكة للمالك.
قيمة العقد:	من المقرر أن يتم بيع الوحدات من قبل المطور بسعر ثابت لكل متر مربع.
تاريخ بدء الأعمال:	١٤٤١/٠٥/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/١٣م).
تاريخ إتمام الأعمال:	١٤٤٣/١٠/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٣٠م).
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	ليست هناك أية غرامات واجبة الدفع للمالك عن التأخير في تاريخ إتمام الأعمال.
الضمانات:	إن المطور مطالب بأن يقدم للمشترين الضمانات التالية بموجب عقود البيع: ١- يجب ألا تقل مدة المسؤولية عن العيوب المتصلة بالأساسات والأعمال الخرسانية عن عشر (١٠) سنوات من تاريخ تسليم الوحدة السكنية. ٢- يجب ألا تقل مدة الضمان فيما يتصل بالأعمال الميكانيكية والكهربائية وغيرها من أعمال المقاولين، عن سنة واحدة (١) من تاريخ تسليم الوحدة السكنية.
الدفعات:	يقوم المطور بسداد قيمة الأرض للمالك على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.

الإنهاء:	يجوز للمالك إنهاء اتفاقية التطوير في الحالات التالية: ١- إذا أخفق المطور في بدء أعمال الحفريات المطلوبة خلال ستين (٦٠) يوماً من التاريخ الذي يتسلم فيه إشعاراً من المالك لبدء الأعمال. ٢- إذا قدم المطور معلومات غير دقيقة أو مضللة بصورة جوهرية فيما يتعلق باتفاقية التطوير. ٣- إذا أفلس المطور أو أصبح معسراً، وعجز عن القيام بالتزاماته الواردة في اتفاقية التطوير. ٤- إذا خالف المطور أيا من التزاماته المنصوص عليها في اتفاقية التطوير، وكان المخالفة غير قابلة للتصحيح، أو إذا لم يتمكن المطور من تصحيح المخالفة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تلقيه إشعاراً كتابياً من المالك بخصوص المخالفة، في حالة كون المخالفة مستمرة. ليست هناك حقوق إنهاء ممنوحة للمطور في اتفاقية التطوير.
النزاعات:	في حالة نشوء أي نزاع، على الطرفين محاولة حله بصورة ودية خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه، وإذا تعذر ذلك فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المختصة.
التنازل:	يحق للمالك التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية التطوير، دون موافقة من المطور. ومع وجوب الحصول على موافقة كتابية من المالك، يجوز للمطور التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية التطوير.
أحكام رئيسية أخرى:	١- غير مسموح للمطور ببيع الوحدات السكنية في المشروع إلا للمستفيدين من برنامج الدعم السكني أو لممولهم. ٢- أن صك ملكية أرض المشروع هو ملك لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وسوف يكون المطور مسؤولاً عن فرز صك الملكية وإصدار ١٦٥٣ صك ملكية. ٣- إذا كانت دفعات البيع على الخارطة غير كافية لإتمام تطوير المشروع، فسوف يكون المطور ملزماً باتخاذ الترتيبات الضرورية لإتمام المشروع قبل التاريخ المحدد لإتمام الأعمال. ٤- هناك التزامات تشغيل وصيانة في الوحدات السكنية على المطور القيام بها. ٥- يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تمثيل المشترين بالمطالبة بالوفاء بحقوقهم بموجب عقود بيع الوحدات السكنية. ٦- لا تتجاوز الدفعة الأولى من سعر بيع الوحدة السكنية نسبة ٢٠٪ من إجمالي سعر البيع. ٧- لا تقل المهلة الممنوحة للمشتري بشأن تأخره في سداد إحدى الدفعات عن ستين (٦٠) يوماً.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٨): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع نساج تاون ٢ (الدمام)، بتاريخ ١٤٤١/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٣١م)

المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المقاول:	شركة تعمير والإنشاء المحدودة.
وصف المشروع:	أبرم المطور اتفاقية تطوير مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وذلك لتطوير ١٦٥٣ وحدة سكنية على قطعة أرض مملوكة للوزارة، ويتطلب المطور لخدمات المقاول لتنفيذ مشروع التطوير.
قيمة العقد:	٧٥١,٦٧٣,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال:	١٤٤١/١٠/١٥هـ (٢٠٢٠/٠٦/١٥م).
تاريخ إتمام الأعمال:	عشرون (٢٠) شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
تمديدات العقد:	في حالة تأخر العمل لسبب يرجع للمطور، أو بسبب عدم جاهزية موقع المشروع، فسوف تمدد مدة العقد لفترة تساوي مدة التأخير.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير	يُفرض على المقاول للغرامات التالية: ١- ٥٠٠ ريال سعودي غرامة يومية في حالة الإخفاق في تقديم الجدول الزمني للمشروع خلال أسبوعين (٢) من تاريخ بدء الأعمال. ٢- ١٠٠-٥٠٠ ريال سعودي غرامة يومية في حالة الإخفاق في التقيد بقواعد السلامة. ٣- ٢٠٠-٦٠٠ ريال سعودي غرامة يومية إذا تغيب الموظفون المحددون عن الأعمال. وفي حالة تأخر المقاول في تسليم الأعمال، طبقاً للجدول الزمني المعتمد، فسوف تطبق عليه غرامة على النحو التالي: • الأسبوع الأول: ٠,٠٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الثاني: ٠,١٠٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الثالث: ٠,١٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الرابع: ٠,٢٠٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الخامس: ٠,٢٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع السادس والأسابيع التالية: ٠,٣٠٪ من مبلغ العمل المتأخر.

الضمانات:	تطبق الضمانات التالية اعتباراً من التسليم النهائي: ١- خمس عشرة (١٥) سنة بالنسبة للأعمال الانشائية (الهيكل). ٢- عشر (١٠) سنوات بالنسبة لأعمال العزل. ٣- سنة واحدة (١) بالنسبة لأعمال التشطيب. ٤- سنة واحدة (١) بالنسبة لجميع أعمال الكهرباء والسباكة، وسنة ضمان أخرى من الوكيل. ٥- سنة واحدة (١) بالنسبة للألومنيوم والأخشاب والأبواب الأوتوماتيكية.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
اجراءات التعامل مع عدم تقيد المقاول بالجدول الزمني للمشروع	في حالة إخفاق المقاول في التقيد بالجدول الزمني للمشروع، فيحق للمطور اتخاذ الإجراءات التالية: ١- إصدار إشعار للمقاول يمنحه سبعة (٧) أيام لتصحيح التأخر بالجدول الزمني، وفي حالة إخفاق المقاول في ذلك، يحق للمطور تعيين مقاول آخر لإتمام الأعمال المعنية بدلاً عن المقاول، أو بالتعاون معه. ٢- إذا تأخر المقاول في إتمام الأعمال، يجوز للمطور المطالبة بغرامات التأخير على النحو المشار اليه أعلاه.
الإنهاء:	يمكن إنهاء العقد في الحالات التالية: • اتفاق متبادل بين الطرفين. • تأخر المقاول في بدء الأعمال، أو إظهاره بطء في أداء الأعمال، أو إيقافه لها بالكامل. • إذا كان هناك تأخير يمثل ٢٠٪ أو أكثر من الجدول الزمني للمشروع. • إذا كان أداء المقاول سيئاً، أو إذا لم يكن بالجودة اللازمة، أو إذا أخفق المقاول في اتباع تعليمات المطور. • إذا أخل المقاول بأي من أحكام العقد أو ملاحقه، أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية، وأخفق في تصحيح ذلك الإخلال خلال سبعة (٧) أيام من تلقيه إشعاراً من المطور بهذا الخصوص. • في حالة إلغاء المشروع أو تعليقه من جانب المطور، أو بموجب أمر صادر عن سلطة قضائية أو رسمية. • وفي حالة إنهاء العقد من جانب المطور، بسبب تقصير من جانب المقاول، يحق للمطور أن يعين مقاولاً آخر لإتمام الأعمال، على تكلفة المقاول.
حل النزاعات:	في حالة نشوء نزاع، على الطرفين محاولة حله بالطرق الودية خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ نشوئه وإذا تعذر ذلك، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر.
التنازل والتعاقد من الباطن:	على المقاول ألا يتنازل عن العقد ولا أن يتعاقد من الباطن على أي جزء من الأعمال، دون إشعار المطور أولا ويعتبر المقاول مسؤولاً عن جميع قرارات مقاولي الباطن، كما لو كانت قرارات صادرة عن المقاول ذاته. يتمتع المطور بحق مطالبة المقاول باستبعاد أي مقاول باطن لا يكون مناسباً لأداء الأعمال، دون إبداء أية أسباب لذلك القرار، وسوف يقوم المقاول باستبدال مقاول الباطن المعني بمقاول باطن آخر، يتم اعتماده من المطور، خلال سبعة (٧) أيام. قام المقاول في تاريخ ١٤٤١/١٠/٢٤هـ(الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٦م) بالتعاقد من الباطن لتنفيذ بعض اعمال المقاولات للمشروع مع شركة فنار العربية الدولية لتنفيذ عدد (٢٣٢) وحدة سكنية في المشروع وشركة العمارة المميزة للمقاولات العامة لتنفيذ عدد (٣٦٧) وحدة سكنية في المشروع وتم التعاقد على نفس الشروط التي تم التعاقد عليها بين المطور والمقاول.
الدفع:	يقوم المطور بسداد قيمة العقد للمقاول على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصميم:	على المقاول أن يراجع جميع التصاميم والتقارير الفنية الخاصة بالمشروع، وأن يبلغ المطور بأية أخطاء، وإذا تبين بعد إتمام جزء من الأعمال وجود أي خطأ في التصاميم أدىَ إلى أي أضرار للمطور، فسوف يكون المقاول مسؤولاً عن الآثار الناتجة عن هذا الخطأ والمطور مسؤولاً عن التكلفة والوقت اللازمين لتصحيح الخطأ في المخططات الفنية.
أحكام أخرى رئيسية:	يتم تسليم الأعمال على مرحلتين (٢): • التسليم الابتدائي ويكون بعد تنفيذ جميع الأعمال الواردة في العقد طبقاً للمواصفات وخالية من أية عيوب مع إزالة معدات المقاول من الموقع. • التسليم النهائي بعد سنة واحدة (١) من التسليم المبدئي (الأمر الذي يصادف نهاية مدة التصريح عن العيوب، والتي يجب خلالها تصحيح جميع العيوب على تكلفة المقاول).

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٩): اتفاقية إدارة مشروع نساج تاون ٢ (الدمام)، بتاريخ ١٤٤١/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٣١م)

المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
مدير المشروع:	شركة نساج للتطوير العمراني.
وصف المشروع:	توفير خدمات الإدارة لمشروع نساج تاون ٢ في الدمام.
قيمة العقد:	٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (لفترة المشروع ٢٠ شهراً)، مضافاً إلى ذلك نسبة مئوية من قيمة العقد يحددها المطور في نهاية المشروع، اعتماداً على مستوى الأداء.
تاريخ بداية الخدمات:	١٤٤١/١٠/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٥م).
تاريخ اكتمال الخدمات:	عشرون (٢٠) شهراً بعد تاريخ بدء الخدمات (سوف تمدد الخدمات في حالة تأخر أعمال الإنشاء).
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	غرامة بواقع واحد بالمائة (١٪) من قيمة العقد عن كل أسبوع تأخير يكون سببه مدير المشروع ويتسبب في تأخير تسليم الوحدات السكنية ويجب ألا يتجاوز إجمالي الغرامات نسبة عشرة بالمائة (١٠٪) من قيمة العقد.
الضمانات:	يعتبر مدير المشروع مسؤولاً عن أية عيوب تنتج عن أخطاء في تسليم الأعمال المكتملة تحت إدارته، وذلك لمدة عشر (١٠) سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يمكن إنهاء اتفاقية إدارة المشروع في الحالات التالية: ١- إذا تأخر المقاول في بدء الأعمال، أو إذا تباطأ في أداء الأعمال، أو إذا أوقفها تماماً، الأمر الذي يؤثر على تسليم الأعمال في الوقت الصحيح. ٢- في حالة مخالفة مدير المشروع لأحكام اتفاقية إدارة المشروع أو ملاحقها، أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية، وأخفق في معالجة تلك المخالفة خلال ثلاثة (٣) أيام. وفي حالة الإنهاء بناءً على الأسباب اعلاه، يجوز للمطور أن يعين شركة جديدة لأداء خدمات مدير المشروع وذلك على نفقة مدير المشروع.
حل النزاعات:	في حالة تعذر حل أي نزاع بالطرق الودية خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ حدوثه، فسوف يحال ذلك النزاع إلى السلطات القضائية المعنية في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية.
الدفع:	يقوم المطور بسداد قيمة العقد لمدير المشروع على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصاميم:	على مدير المشروع مراجعة جميع التصاميم والتقارير الفنية، وإبلاغ المطور بأية أخطاء. وإذا حدث، بعد اكتمال قسم من الأعمال، أن تبين وجود أي خطأ في التصاميم، الأمر نتجت عنه أضرار للمطور، فسوف يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن الأضرار الناتجة.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-١٠): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع نساج تاون ٢ (الدمام)، بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٢٨م)

المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المشرف الهندسي:	مكتب أحمد الموسى للاستشارات الهندسية.
وصف المشروع:	تقديم خدمات الإشراف الهندسي لمشروع نساج تاون ٢ الدمام.
قيمة العقد:	٦,٢٨٢,٠٠٠ ريال سعودي (بناءً على تقديم الخدمات لمدة ٢٤ شهراً).
تاريخ بدء الخدمات:	١٤٤١/١٠/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٥م).
تاريخ إتمام الخدمات:	تستمر الخدمات حتى إتمام المشروع.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	لا تسدد مستحقات المشرف الهندسي أثناء أي مدة تأخير في المشروع يكون المشرف الهندسي مسؤولاً عنها.
الضمانات:	يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن أية أخطاء في الأعمال تم استكمالها تحت إشرافه وعن أي خطأ ناجم عن تنفيذ التصاميم التي قام بمراجعتها.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودي.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.

الإنهاء:	يمكن إنهاء اتفاقية الإشراف الهندسي في الحالات التالية: ١- إذا تأخر المشرف الهندسي في بدء الخدمات، أو إذا تباطأ في أداء الخدمات، أو إذا أوقف الخدمات تماماً. ٢- في حالة مخالفة المشرف الهندسي لأحكام العقد أو ملاحقه أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية وأخفق في معالجة تلك المخالفة خلال ثلاثة (٣) أيام. ٣- لأي سبب آخر، حسب تقدير وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أو لجنة البيع على الخارطة. وفي حالة الإنهاء استنادا إلى الاسباب الواردة أعلاه، يجوز للمطور أن يعين شركة أخرى لأداء خدمات المشرف الهندسي وذلك على تكلفة المشرف الهندسي.
حل النزاعات:	في حالة تعذر حل أي نزاع بالطرق الودية، خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ حدوثه، فسوف يحال ذلك النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية.
التنازل والتعاقد من الباطن:	بعد تسلم موافقة كتابية من المطور، سوف يحق للمشرف الهندسي التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية الإشراف الهندسي.
الدفعات:	يجب على المطور أن يسدد للمشرف الهندسي قيمة الأعمال الشهرية، وذلك خلال واحد وعشرين (٢١) يوماً من اعتماد الفاتورة الشهرية من مدير المشروع التابع للمطور.
المسؤولية عن التصاميم:	على المشرف الهندسي مراجعة جميع التصاميم والتقارير الفنية، وإبلاغ المطور بأية أخطاء. وإذا حدث، بعد اكتمال قسم من الأعمال، أن تبين وجود أي خطأ في التصاميم، الأمر نتجت عنه أضرار للمطور، فسوف يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن الأضرار الناتجة.
أحكام أخرى رئيسية:	١- في حالة تمديد مدة المشروع من جانب المطور، سوف تستمر الدفعات المسددة للمشرف الهندسي، ويجري سدادها بالشكل المعتاد، شريطة ألا يتم تجاوز مدة المشروع بنسبة تتجاوز عشرين بالمائة (٢٠٪) من المدة الكلية للمشروع. ٢- إذا كان هناك أي تأخير في مدة المشروع تسبب به المشرف الهندسي فلن يحق للمشرف الهندسي الحصول على أية دفعة مقابل مدة التأخير.

المصدر: الشركة

١٢-٦-١-٢ مشروع نساج تاون، الرياض

الجدول (١٢-١١): اتفاقية التطوير الفرعية لمشروع نساج تاون (الرياض)، بتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ (الموافق ١٢/٠٨/٢٠٢٠م)، المعدلة بتاريخ ٢٧/٠١/١٤٤٢هـ (الموافق ١٥/٠٩/٢٠٢٠م)

المطور الرئيسي:	الشركة الوطنية للإسكان.
المطور الفرعي:	شركة رتال للتطوير العمراني.
وصف المشروع:	على المطور الفرعي تشييد وتسويق وبيع ٦٩٠ وحدة سكنية مقامة على قطعة أرض بمساحة قدرها ١٨٩,١٣٧,٧٠ متر مربع، مملوكة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (ويشار اليها بمصطلح «**أرض المشروع الفرعي**»). وتعتبر اتفاقية التطوير الفرعية عقداً من الباطن بالنسبة لاتفاقية التطوير الرئيسية المبرمة فيما بين المطور الرئيسي ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
قيمة العقد:	من المقرر أن يتم بيع الوحدات من قبل المطور بسعر ثابت لكل متر مربع.
تاريخ بدء الأعمال:	اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع المبين في محضر التسليم والذي يتم توقيعه فيما بين الطرفين خلال مدة لا تزيد عن ستة (٦) أشهر من تاريخ اتفاقية التطوير الفرعية.
تاريخ إتمام الأعمال:	اتفاقية التطوير الفرعية توضح بأن تاريخ انتهائها هو بعد مرور ٤٢ شهر من تاريخ توقيعها (على الشركة تأكيد تاريخ اكتمال الاعمال).
تمديدات العقد:	غير محددة في الاتفاقية.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	١- في حالة إخفاق المطور الفرعي في بيع الوحدات السكنية (على الخارطة)، وإخفاقه في إتمام الأعمال بحلول تاريخ إتمام الأعمال المحدد طبقاً لاتفاقية التطوير الفرعية، ومن حيث الوحدات السكنية المباعة للمطور الرئيسي (على الخارطة)، تطبق غرامة تأخير على المطور الفرعي (وفق ما يتم تقديره طبقاً لقواعد «**وافي**»)، وسوف يلزم الدفع للمطور الرئيسي. ٢- في حالة حدوث تأخير في تسليم أية وحدة سكنية للمشتري، لمدة تصل إلى سنة واحدة (١) بعد التاريخ المحدد في عقد البيع، فسوف يحق للمشتري أن يتلقى غرامة من المطور لا تتجاوز سبعة بالمائة (٧٪) من قيمة الوحدة السكنية المباعة. وإذا تأخر المطور الفرعي في تسليم الوحدة السكنية لمدة تزيد عن سنة واحدة (١)، فلا تقتصر غرامة التأخير على نسبة مئوية، وسوف يخضع الأمر للقيمة السوقية وسيتم احتساب الغرامة تبعاً لذلك.
الضمانات:	إن المطور الفرعي مطالب بأن يقدم للمشترين الضمانات التالية طبقاً لعقود البيع: ١- يجب ألا تقل مدة المسؤولية عن العيوب فيما يتصل بأعمال الأساسات والخرسانية عن عشر (١٠) سنوات اعتباراً من تاريخ تسليم الوحدات السكنية للمشترين. ٢- يجب ألا تقل مدة الضمان فيما يتصل بالأعمال الميكانيكية والكهربائية والأعمال الأخرى للمقاولين عن سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ تسليم الوحدات السكنية للمشترين.

النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يحق للمطور الرئيسي إنهاء اتفاقية التطوير الفرعية في الحالات التالية: ١- إذا أخفق المطور الفرعي في بدء أعمال الحفر خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ تسلمه إشعاراً من المطور الرئيسي لبدء تلك الأعمال. ٢- إذا ثبت أن المطور الفرعي قد قدم معلومات غير دقيقة أو مضللة بشكل جوهري فيما يتصل باتفاقية التطوير الفرعية. ٣- إذا أفلس المطور الفرعي أو أصبح معسراً وعاجزاً عن أداء التزاماته بموجب اتفاقية التطوير الفرعية. ٤- إذا خالف المطور أيا من التزاماته المنصوص عليها في اتفاقية التطوير، وكان المخالفة غير قابلة للتصحيح، أو إذا لم يتمكن المطور من تصحيح المخالفة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تلقيه إشعاراً كتابياً من المالك بخصوص المخالفة، في حالة كون المخالفة مستمرة.
حل النزاعات:	في حالة نشوء نزاع، على الطرفين أن يحاولا أولاً حله بالطرق الودية وذلك خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه وإذا تعذر ذلك، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المعنية في المملكة العربية السعودية.
التنازل:	يحق للمطور الرئيسي التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية التطوير الفرعية، دون حاجة لأية موافقة من المطور الفرعي. وبعد تلقي موافقة كتابية من المطور الرئيسي، سوف يحق للمطور الفرعي التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية التطوير الفرعية.
التشغيل والصيانة:	سوف يكون المطور الفرعي ملزماً بأعمال تشغيل وصيانة في الوحدات السكنية حتى تسليمها للمشترين أو حتى انتهاء التزام التشغيل والصيانة المنصوص عليه في عقود البيع، أي الاجلين ابعد.
الدفعات:	على المطور الفرعي سداد قيمة الأرض إلى المطور الرئيسي على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
أحكام رئيسية أخرى:	١- غير مسموح للمطور الفرعي أن يبيع الوحدات السكنية في المشروع إلا للمستفيدين من برنامج الدعم السكني أو لممولهم. ٢- صك ملكية أرض المشروع هو ملك لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وسوف يكون المطور الفرعي مسؤولاً عن تقسيم صك الملكية وإصدار ستمائة وتسعين (٦٩٠) صك ملكية، وهو رقم يعادل عدد الوحدات السكنية في المشروع. ٣- إذا كانت دفعات البيع على الخارطة غير كافية لإتمام تطوير المشروع، فسوف يكون المطور الفرعي ملزماً باتخاذ جميع الترتيبات الضرورية لإتمام المشروع قبل حلول تاريخ إتمام الأعمال. ٤- يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تمثيل المشترين بالمطالبة بالوفاء بحقوقهم بموجب عقود بيع الوحدات السكنية. ٥- لا تقل المهلة الممنوحة للمشتري بشأن تأخره في سداد إحدى الدفعات عن ستين (٦٠) يوماً.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-١٢): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع نساج تاون الرياض، بتاريخ ٢٧/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢١م)

المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المقاول:	شركة تعمير والإنشاء المحدودة.
وصف المشروع:	أبرم المطور اتفاقية تطوير مع الشركة الوطنية للإسكان، وذلك لتطوير ٦٩٠ وحدة سكنية على قطعة أرض مملوكة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ويتطلب المطور لخدمات المقاول لتنفيذ مشروع التطوير.
قيمة العقد:	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال:	اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع، والمبين في محضر التسليم الموقع من الطرفين (وينبغي تحديد التاريخ الفعلي عند مراجعة محضر التسليم).
تاريخ إتمام الأعمال:	ثمانية عشر (١٨) شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
تمديدات العقد:	في حالة تأخر العمل لسبب يرجع للمطور، أو بسبب عدم جاهزية موقع المشروع، فسوف تمدد مدة العقد لفترة تساوي مدة التأخير.

أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	يُفرض على المقاول للغرامات التالية: ١- ٥٠٠ ريال سعودي غرامة يومية في حالة الإخفاق في تقديم الجدول الزمني للمشروع خلال أسبوعين (٢) من تاريخ بدء الأعمال. ٢- ١٠٠-٥٠٠ ريال سعودي غرامة يومية في حالة الإخفاق في التقيد بقواعد السلامة. ٣- ٢٠٠-٦٠٠ ريال سعودي غرامة يومية إذا تغيب الموظفون المحددون عن الأعمال. وفي حالة تأخر المقاول في تسليم الأعمال، طبقاً للجدول الزمني المعتمد، فسوف تطبق عليه غرامة على النحو التالي: • الأسبوع الأول: ٠,٠٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الثاني: ٠,١٠٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الثالث: ٠,١٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الرابع: ٠,٢٠٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الخامس: ٠,٢٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع السادس والأسابيع التالية: ٠,٣٠٪ من مبلغ العمل المتأخر.
الضمانات:	تطبق الضمانات التالية اعتباراً من التسليم النهائي: ١- عشرة (١٠) سنوات بالنسبة للأعمال الانشائية (الهيكل). ٢- عشر (١٠) سنوات بالنسبة لأعمال العزل. ٣- سنة واحدة (١) بالنسبة لأعمال التشطيب. ٤- سنة واحدة (١) بالنسبة لجميع أعمال الكهرباء والسباكة، وسنة ضمان أخرى من الوكيل. ٥- سنة واحدة (١) بالنسبة للألومنيوم والأخشاب والأبواب الأوتوماتيكية.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
اجراءات التعامل مع عدم تقيد المقاول بالجدول الزمني للمشروع:	في حالة إخفاق المقاول في التقيد بالجدول الزمني للمشروع، فيحق للمطور اتخاذ الإجراءات التالية: ١- إصدار إشعار للمقاول يمنحه سبعة (٧) أيام لتصحيح التأخر بالجدول الزمني، وفي حالة إخفاق المقاول في ذلك، يحق للمطور تعيين مقاول آخر لإتمام الأعمال المعنية بدلاً عن المقاول، أو بالتعاون معه. ٢- إذا تأخر المقاول في إتمام الأعمال، يجوز للمطور المطالبة بغرامات التأخير على النحو المشار اليه أعلاه.
الإنهاء:	يمكن إنهاء العقد في الحالات التالية: • اتفاق متبادل بين الطرفين. • تأخر المقاول في بدء الأعمال، أو إظهاره بطء في أداء الأعمال، أو إيقافه لها بالكامل. • إذا كان هناك تأخير يمثل ٢٠٪ أو أكثر من الجدول الزمني للمشروع. • إذا كان أداء المقاول سيئاً، أو إذا لم يكن بالجودة اللازمة، أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية، وأخفق في تصحيح ذلك الإخلال خلال سبعة (٧) أيام من تلقيه إشعاراً من المطور بهذا الخصوص. • في حالة إلغاء المشروع أو تعليقه من جانب المطور، أو بموجب أمر صادر عن سلطة قضائية أو رسمية. • وفي حالة إنهاء العقد من جانب المطور، بسبب تقصير من جانب المقاول، فسوف يحق للمطور أن يعين مقاولاً آخر لإتمام الأعمال، على تكلفة المقاول.
حل النزاعات:	في حالة نشوء نزاع، على الطرفين محاولة حله بالطرق الودية خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ نشوئه وإذا تعذر ذلك، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر.
التنازل والتعاقد من الباطن:	على المقاول ألا يتنازل عن العقد ولا أن يتعاقد من الباطن على أي جزء من الأعمال، دون إشعار المطور أولا ويعتبر المقاول مسؤولاً عن جميع قرارات مقاولي الباطن، كما لو كانت قرارات صادرة عن المقاول ذاته. يتمتع المطور بحق مطالبة المقاول باستبعاد أي مقاول باطن لا يكون مناسباً لأداء الأعمال، دون إبداء أية أسباب لذلك القرار، وسوف يقوم المقاول باستبدال مقاول الباطن المعني بمقاول باطن آخر، يتم اعتماده من المطور، خلال سبعة (٧) أيام.
الدفع:	يقوم المطور بسداد قيمة العقد للمقاول على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصميم:	على المقاول أن يراجع جميع التصاميم والتقارير الفنية الخاصة بالمشروع، وأن يبلغ المطور بأية أخطاء، وإذا تبين بعد إتمام جزء من الأعمال وجود أي خطأ في التصاميم أدىَ إلى أي أضرار للمطور، فسوف يكون المقاول مسؤولاً عن الآثار الناتجة عن هذا الخطأ والمطور مسؤولاً عن التكلفة والوقت اللازمين لتصحيح الخطأ في المخططات الفنية.
أحكام أخرى رئيسية:	يتم تسليم الأعمال على مرحلتين (٢): • التسليم الابتدائي ويكون بعد تنفيذ جميع الأعمال الواردة في العقد طبقاً للمواصفات وخالية من أية عيوب مع إزالة معدات المقاول من الموقع. • التسليم النهائي بعد سنة واحدة (١) من التسليم المبدئي (الأمر الذي يصادف نهاية مدة التصريح عن العيوب، والتي يجب خلالها تصحيح جميع العيوب على تكلفة المقاول).

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-١٣): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع نساج تاون الرياض، بتاريخ ١٤٤١/١١/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٠٥م)

المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المشرف الهندسي:	مكتب أحمد الموسى للاستشارات الهندسية.
وصف المشروع:	تقديم خدمات الإشراف الهندسي لمشروع نساج تاون الرياض.
قيمة العقد:	٤,٤٧٠,٠٠٠ ريال سعودي (بناءً على تقديم الخدمات لمدة ٢٤ شهراً).
تاريخ بدء الخدمات:	اعتباراً من تاريخ توقيع محضر بدء الأعمال (محظر الأعمال غير متوفر).
تاريخ إتمام الخدمات:	تستمر الخدمات حتى إتمام المشروع.
تمديدات العقد:	لا تنطبق.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	لا تسدد مستحقات المشرف الهندسي أثناء أي مدة تأخير في المشروع يكون المشرف الهندسي مسؤولاً عنها.
الضمانات:	يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن أية أخطاء في الأعمال تم استكمالها تحت إشرافه وعن أي خطأ ناجم عن تنفيذ التصاميم التي قام بمراجعتها.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يمكن إنهاء اتفاقية الإشراف الهندسي في الحالات التالية: ١- إذا تأخر المشرف الهندسي في بدء الخدمات، أو إذا تباطأ في أداء الخدمات، أو إذا أوقف الخدمات تماماً. ٢- في حالة مخالفة المشرف الهندسي لأحكام العقد أو ملاحقه أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية وأخفق في معالجة تلك المخالفة خلال ثلاثة (٣) أيام. ٣- لأي سبب آخر، حسب تقدير وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أو لجنة البيع على الخارطة. وفي حالة الإنهاء استنادا إلى الاسباب الواردة أعلاه، يجوز للمطور أن يعين شركة أخرى لأداء خدمات المشرف الهندسي وذلك على تكلفة المشرف الهندسي.
حل النزاعات:	في حالة تعذر حل أي نزاع بالطرق الودية، خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ حدوثه، فسوف يحال ذلك النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية.
التنازل والتعاقد من الباطن:	بعد تسلم موافقة كتابية من المطور، سوف يحق للمشرف الهندسي التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية الإشراف الهندسي.
الدفعات:	يجب على المطور أن يسدد للمشرف الهندسي قيمة الأعمال الشهرية على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصاميم:	على المشرف الهندسي مراجعة جميع التصاميم والتقارير الفنية، وإبلاغ المطور بأية أخطاء. وإذا حدث، بعد اكتمال قسم من الأعمال، أن تبين وجود أي خطأ في التصاميم، الأمر نتجت عنه أضرار للمطور، فسوف يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن الأضرار الناتجة.
أحكام أخرى رئيسية:	١- في حالة تمديد مدة المشروع من جانب المطور، سوف تستمر الدفعات المسددة للمشرف الهندسي، ويجري سدادها بالشكل المعتاد، شريطة ألا يتم تجاوز مدة المشروع بنسبة تتجاوز عشرين بالمائة (٢٠٪) من المدة الكلية للمشروع. ٢- إذا كان هناك أي تأخير في مدة المشروع تسبب به المشرف الهندسي فلن يحق للمشرف الهندسي الحصول على أية دفعة مقابل مدة التأخير.

المصدر: الشركة

١٢-٦-١-٣ مشروع ايالا النخيل

الجدول (١٢-١٤): اتفاقية شراكة لمشروع ايالا النخيل، بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٥م)

الطرف الأول:	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الطرف الثاني:	شركة رتال للتطوير العمراني. (المطور)
وصف المشروع:	سوف يقوم المطور بتطوير تسع وخمسين (٥٩) وحدة سكنية على قطعة أرض مملوكة للمطور ويعتزم بيعها للمستفيدين من برنامج الدعم السكني أو لمموليهم، ومن خلال مراكز ومنصات البيع الخاصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
قيمة العقد:	يحصل الطرف الأول على مقابل مالي قدره ١٠٠٠ ريال سعودي عن كل وحدة يتم بيعها عبر المنصة.
تاريخ بدء الاتفاقية:	١٤٤٢/٠٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٥م)
تاريخ إتمام الاتفاقية:	أربعة وعشرون (٢٤) شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية، وسوف تظل الاتفاقية سارية إلى حين تنفيذ جميع العقود الموقعة بناءً عليها.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	سيتم تطبيق الغرامات الواردة في لائحة البيع على الخارطة وعقود البيع، متى تطلّب الامر ذلك.

الضمانات:	لا ينطبق.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يجوز للمالك إنهاء اتفاقية الشراكة في الحالات التالية: ١- إذا كانت نسبة المبيعات في المشروع أقل من أربعين في المائة (٤٠٪) في أول ستة (٦) أشهر من توقيع الاتفاقية. ٢- إذا ثبت أن المطور قد قدم معلومات غير دقيقة أو مضللة بشكل جوهري فيما يتصل بالاتفاقية أو المشروع. ٣- إذا أفلس المطور، أو أصبح معسراً أو عاجزاً عن القيام بالتزاماته الواردة في الاتفاقية. ٤- إذا خالف المطور أياً من التزاماته الواردة في الاتفاقية، وكانت تلك المخالفة غير قابلة للتصحيح، أو إذا عجز المطور عن تصحيح المخالفة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ تلقي إشعار كتابي من المالك بخصوص المخالفة، إذا كانت تلك المخالفة مستمرة. ليست هناك أية حقوق إنهاء للمطور جرى تحديدها في اتفاقية الشراكة.
حل النزاعات:	في حالة نشوء أي نزاع، فسيتم حله بدايةً بالطرق الودية خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه. وإذا تعذر الأمر، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية.
التنازل:	يحق للطرف الأول التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب الاتفاقية، دون حاجة لأية موافقة من المطور. وبعد تلقي موافقة كتابية من الطرف الأول، يحق للمطور التنازل، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب الاتفاقية.
أحكام أخرى رئيسية:	١- مسموح للمطور ببيع الوحدات السكنية في المشروع للمستفيدين من برنامج الدعم السكني أو لممولهم ولغير المستفيدين من برنامج الدعم السكني. ٢- صك ملكية أرض المشروع هي ملك للمطور، وسوف يكون المطور مسؤولاً عن تجزئة صك الملكية، واستصدار تسعة وخمسين (٥٩) صك ملكية. ٣- يحق للطرف الأول تمثيل المشترين في أية مطالبات بموجب عقود بيع الوحدات السكنية. ٤- إذا كانت دفعات البيع على الخارطة غير كافية لإتمام تطوير المشروع، فسوف يكون المطور ملزماً باتخاذ جميع الترتيبات الضرورية لإتمام المشروع قبل التاريخ المحدد لإتمام الأعمال. ٥- يستمر التزام الطرف الأول بإتاحة منصاته للمطور إلى حين بيع جميع الوحدات السكنية.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-١٥): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع ايالا النخيل، بتاريخ ١٤٤٢/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٠٢م)

المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المقاول:	شركة تعمير والإنشاء المحدودة.
وصف المشروع:	سوف يقوم المطور بتطوير تسع وخمسين (٥٩) وحدة سكنية على قطعة أرض مملوكة للمطور ويتطلب المطور لخدمات المقاول لتنفيذ مشروع التطوير.
قيمة العقد:	٨٣,٥٧٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال:	١١/ ١٤٤٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٤م)
تاريخ إتمام الأعمال:	ثمانية عشر (١٨) شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
تمديدات العقد:	في حالة تأخر العمل لسبب يرجع للمطور، أو بسبب عدم جاهزية موقع المشروع، فسوف تمدد مدة العقد لفترة تساوي مدة التأخير.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير	يُفرض على المقاول للغرامات التالية: ١- ٥٠٠ ريال سعودي غرامة يومية في حالة الإخفاق في تقديم الجدول الزمني للمشروع خلال أسبوعين (٢) من تاريخ بدء الأعمال. ٢- ١٠٠-٥٠٠ ريال سعودي غرامة يومية في حالة الإخفاق في التقيد بقواعد السلامة. ٣- ٢٠٠-٦٠٠ ريال سعودي غرامة يومية إذا تغيب الموظفون المحددون عن الأعمال. وفي حالة تأخر المقاول في تسليم الأعمال، طبقاً للجدول الزمني المعتمد، فسوف تطبق عليه غرامة على النحو التالي: • الأسبوع الأول: ٠,٠٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الثاني: ٠,١٠٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الثالث: ٠,١٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الرابع: ٠,٢٠٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الخامس: ٠,٢٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع السادس والأسابيع التالية: ٠,٣٠٪ من مبلغ العمل المتأخر.

الضمانات:	تطبق الضمانات التالية اعتباراً من التسليم النهائي: ١- عشر (١٠) سنوات بالنسبة للأعمال الانشائية (الهيكل). ٢- عشر (١٠) سنوات بالنسبة لأعمال العزل. ٣- سنة واحدة (١) بالنسبة لأعمال التشطيب. ٤- سنة واحدة (١) بالنسبة لجميع أعمال الكهرباء والسباكة، وسنة ضمان أخرى من الوكيل. ٥- سنة واحدة (١) بالنسبة للألومنيوم والأخشاب والأبواب الأوتوماتيكية.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
اجراءات التعامل مع عدم تقيد المقاول بالجدول الزمني للمشروع	في حالة إخفاق المقاول في التقيد بالجدول الزمني للمشروع، فيحق للمطور اتخاذ الإجراءات التالية: ١- إصدار إشعار للمقاول يمنحه سبعة (٧) أيام لتصحيح التأخر بالجدول الزمني، وفي حالة إخفاق المقاول في ذلك، يحق للمطور تعيين مقاول آخر لإتمام الأعمال المعنية بدلاً عن المقاول، أو بالتعاون معه. ٢- إذا تأخر المقاول في إتمام الأعمال، يجوز للمطور المطالبة بغرامات التأخير على النحو المشار اليه أعلاه.
الإنهاء:	يمكن إنهاء العقد في الحالات التالية: • اتفاق متبادل بين الطرفين. • تأخر المقاول في بدء الأعمال، أو إظهاره بطء في أداء الأعمال، أو إيقافه لها بالكامل. • إذا كان هناك تأخير يمثل ٢٠٪ أو أكثر من الجدول الزمني للمشروع. • إذا كان أداء المقاول سيئاً، أو إذا لم يكن بالجودة اللازمة، أو إذا أخفق المقاول في اتباع تعليمات المطور. • إذا أخل المقاول بأي من أحكام العقد أو ملاحقه، أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية، وأخفق في تصحيح ذلك الإخلال خلال سبعة (٧) أيام من تلقيه إشعاراً من المطور بهذا الخصوص. • في حالة إلغاء المشروع أو تعليقه من جانب المطور، أو بموجب أمر صادر عن سلطة قضائية أو رسمية. وفي حالة إنهاء العقد من جانب المطور، بسبب تقصير من جانب المقاول، فسوف يحق للمطور أن يعين مقاولاً آخر لإتمام الأعمال، على تكلفة المقاول.
حل النزاعات:	في حالة نشوء نزاع، على الطرفين محاولة حله بالطرق الودية خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ نشوئه وإذا تعذر ذلك، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر.
التنازل والتعاقد من الباطن:	على المقاول ألا يتنازل عن العقد ولا أن يتعاقد من الباطن على أي جزء من الأعمال، دون إشعار المطور أولا ويعتبر المقاول مسؤولاً عن جميع قرارات مقاولي الباطن، كما لو كانت قرارات صادرة عن المقاول ذاته. يتمتع المطور بحق مطالبة المقاول باستبعاد أي مقاول باطن لا يكون مناسباً لأداء الأعمال، دون إبداء أية أسباب لذلك القرار، وسوف يقوم المقاول باستبدال مقاول الباطن المعني بمقاول باطن آخر، يتم اعتماده من المطور، خلال سبعة (٧) أيام. قام المقاول في تاريخ ١٤٤٢/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٠٢م) بالتعاقد من الباطن لتنفيذ بعض اعمال المقاولات للمشروع مع شركة العمارة المميزة للمقاولات العامة لتنفيذ عدد (٥٦) وحدة سكنية في المشروع وتم التعاقد على نفس الشروط التي تم التعاقد عليها بين المطور والمقاول.
الدفع:	يجب على المطور أن يسدد للمقاول قيمة العقد على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصميم:	على المقاول أن يراجع جميع التصاميم والتقارير الفنية الخاصة بالمشروع، وأن يبلغ المطور بأية أخطاء، وإذا تبين بعد إتمام جزء من الأعمال وجود أي خطأ في التصاميم أدىَ إلى أي أضرار للمطور، فسوف يكون المقاول مسؤولاً عن الآثار الناتجة عن هذا الخطأ والمطور مسؤولاً عن التكلفة والوقت اللازمين لتصحيح الخطأ في المخططات الفنية.
أحكام أخرى رئيسية:	يتم تسليم الأعمال على مرحلتين (٢): • التسليم الابتدائي ويكون بعد تنفيذ جميع الأعمال الواردة في العقد طبقاً للمواصفات وخالية من أية عيوب مع إزالة معدات المقاول من الموقع. • التسليم النهائي بعد سنة واحدة (١) من التسليم المبدئي (الأمر الذي يصادف نهاية مدة التصريح عن العيوب، والتي يجب خلالها تصحيح جميع العيوب على تكلفة المقاول).

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-١٦): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع ايالا النخيل، بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٢م):

المالك:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المشرف الهندسي:	مكتب أحمد الموسى للاستشارات الهندسية.
وصف المشروع:	تقديم خدمات الإشراف الهندسي لمشروع ايالا النخيل.
قيمة العقد:	١,٣٢١,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الخدمات:	١١/ ١٤٤٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٤م)

تاريخ إتمام الخدمات:	عشرين (٢٠) شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
تمديدات العقد:	لا تنطبق.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	لا تسدد مستحقات المشرف الهندسي أثناء أي مدة تأخير في المشروع يكون المشرف الهندسي مسؤولاً عنها.
الضمانات:	يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن أية أخطاء في الأعمال تم استكمالها تحت إشرافه وعن أي خطأ ناجم عن تنفيذ التصاميم التي قام بمراجعتها.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يمكن إنهاء اتفاقية الإشراف الهندسي في الحالات التالية: ١- إذا تأخر المشرف الهندسي في بدء الخدمات، أو إذا تباطأ في أداء الخدمات، أو إذا أوقف الخدمات تماماً. ٢- في حالة مخالفة المشرف الهندسي لأحكام العقد أو ملاحقه أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية وأخفق في معالجة تلك المخالفة خلال ثلاثة (٣) أيام. ٣- لا يجوز انهاء الاتفاقية إلا بعد موافقة لجنة البيع على الخارطة. وفي حالة الإنهاء استنادا إلى الاسباب الواردة أعلاه، يجوز للمالك أن يعين شركة أخرى لأداء خدمات المشرف الهندسي وذلك على تكلفة المشرف الهندسي.
حل النزاعات:	في حالة تعذر حل أي نزاع بالطرق الودية، خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ حدوثه، فسوف يحال ذلك النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية.
التنازل والتعاقد من الباطن:	بعد تسلم موافقة كتابية من المالك، سوف يحق للمشرف الهندسي التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية الإشراف الهندسي.
الدفعات:	يجب على المالك أن يسدد للمشرف الهندسي قيمة الأعمال الشهرية على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصاميم:	على المشرف الهندسي مراجعة جميع التصاميم والتقارير الفنية، وإبلاغ المالك بأية أخطاء. وإذا حدث، بعد اكتمال قسم من الأعمال، أن تبين وجود أي خطأ في التصاميم، الأمر نتجت عنه أضرار للمالك، فسوف يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن الأضرار الناتجة.
أحكام أخرى رئيسية:	١- في حالة تمديد مدة المشروع من جانب المالك، سوف تستمر الدفعات المسددة للمشرف الهندسي، ويجري سدادها بالشكل المعتاد، شريطة ألا يتم تجاوز مدة المشروع بنسبة تتجاوز عشرين بالمائة (٢٠٪) من المدة الكلية للمشروع. ٢- إذا كان هناك أي تأخير في مدة المشروع تسبب به المشرف الهندسي فلن يحق للمشرف الهندسي الحصول على أية دفعة مقابل مدة التأخير.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-١٧): اتفاقية إدارة مشروع ايالا النخيل، بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠٤م)

المالك:	شركة رتال للتطوير العمراني.
مدير المشروع:	شركة نساج للتطوير العمراني.
وصف المشروع:	توفير خدمات الإدارة لمشروع ايالا النخيل.
قيمة العقد:	٢,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بداية الخدمات:	١٤٤٢/٠٦/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٢٤م).
تاريخ اكتمال الخدمات:	عشرون (٢٠) شهراً وخمسة عشر (١٥) يوماً بعد تاريخ بدء الخدمات (سوف تمدد الخدمات في حالة تأخر أعمال الإنشاء).
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	غرامة بواقع واحد بالمائة (١٪) من قيمة العقد عن كل أسبوع تأخير يكون سببه مدير المشروع ويتسبب في تأخير تسليم الوحدات السكنية ويجب ألا يتجاوز إجمالي الغرامات نسبة عشرة بالمائة (١٠٪) من قيمة العقد.
الضمانات:	يعتبر مدير المشروع مسؤولاً عن أية عيوب تنتج عن أخطاء في تسليم الأعمال المكتملة تحت إدارته، وذلك لمدة عشر (١٠) سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.

الإنهاء:	يمكن إنهاء اتفاقية إدارة المشروع في الحالات التالية: ١- إذا تأخر مدير المشروع في بدء الأعمال، أو إذا تباطأ في أداء الأعمال، أو إذا أوقفها تماماً، الأمر الذي يؤثر على تسليم الأعمال في الوقت الصحيح. ٢- في حالة مخالفة مدير المشروع لأحكام اتفاقية إدارة المشروع أو ملاحقها، أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية، وأخفق في معالجة تلك المخالفة خلال ثلاثة (٣) أيام. وفي حالة الإنهاء بناءً على الأسباب اعلاه، يجوز للمالك أن يعين شركة جديدة لأداء خدمات مدير المشروع وذلك على نفقة مدير المشروع.
حل النزاعات:	في حالة تعذر حل أي نزاع بالطرق الودية خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ حدوثه، فسوف يحال ذلك النزاع إلى السلطات القضائية المعنية في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية.
التنازل:	بعد تسلم موافقة كتابية من المالك، سوف يحق لمدير المشروع التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية إدارة المشروع.
الدفع:	يجب على المالك أن يدفع مبلغاً مقطوعاً لمدير المشروع على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصميم:	على مدير المشروع مراجعة جميع التصاميم والتقارير الفنية، وإبلاغ المالك بأية أخطاء. وإذا حدث، بعد إتمام قسم من الأعمال، أن تبين وجود خطأ في التصاميم، الأمر الذي يؤدي إلى أضرار تلحق بالمالك، فسوف يكون مدير المشروع مسؤولاً عن الأضرار الناتجة.

المصدر: الشركة

١٢-٦-١-٤ مشروع نساج تاون الخبر

الجدول (١٢-١٨): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع نساج تاون الخبر (المرحلة الثانية)، بتاريخ ١٤٤٢/١٠/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٣م)

المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المقاول:	شركة تعمير والإنشاء المحدودة.
وصف المشروع:	سوف يقوم المطور بتطوير مائة وثمانية عشر (١١٨) وحدة سكنية على قطعة أرض مملوكة للمطور ويتطلب المطور لخدمات المقاول لتنفيذ مشروع التطوير.
قيمة العقد:	٥٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال:	١٤٤٢/١٠/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٠١م)
تاريخ إتمام الأعمال:	ثمانية عشر (١٨) شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
تمديدات العقد:	في حالة تأخر العمل لسبب يرجع للمطور، أو بسبب عدم جاهزية موقع المشروع، فسوف تمدد مدة العقد لفترة تساوي مدة التأخير.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير	يُفرض على المقاول للغرامات التالية: ١- ٥٠٠ ريال سعودي غرامة يومية في حالة الإخفاق في تقديم الجدول الزمني للمشروع خلال أسبوعين (٢) من تاريخ بدء الأعمال. ٢- ١٠٠-٥٠٠ ريال سعودي غرامة يومية في حالة الإخفاق في التقيد بقواعد السلامة. ٣- ٢٠٠-٦٠٠ ريال سعودي غرامة يومية إذا تغيب الموظفون المحددون عن الأعمال. وفي حالة تأخر المقاول في تسليم الأعمال، طبقاً للجدول الزمني المعتمد، فسوف تطبق عليه غرامة على النحو التالي: • الأسبوع الأول: ٠,٠٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الثاني: ٠,١٠٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الثالث: ٠,١٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الرابع: ٠,٢٠٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع الخامس: ٠,٢٥٪ من مبلغ العمل المتأخر. • الأسبوع السادس والأسابيع التالية: ٠,٣٠٪ من مبلغ العمل المتأخر.
الضمانات:	تطبق الضمانات التالية اعتباراً من التسليم النهائي: ١- عشر (١٠) سنوات بالنسبة للأعمال الانشائية (الهيكل). ٢- عشر (١٠) سنوات بالنسبة لأعمال العزل. ٣- سنة واحدة (١) بالنسبة لأعمال التشطيب. ٤- سنة واحدة (١) بالنسبة لجميع أعمال الكهرباء والسباكة، وسنة ضمان أخرى من الوكيل. ٥- سنة واحدة (١) بالنسبة للألومنيوم والأخشاب والأبواب الأوتوماتيكية.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.

اجراءات التعامل مع عدم تقيد المقاول بالجدول الزمني للمشروع	في حالة إخفاق المقاول في التقيد بالجدول الزمني للمشروع، فيحق للمطور اتخاذ الإجراءات التالية: ١- إصدار إشعار للمقاول يمنحه سبعة (٧) أيام لتصحيح التأخر بالجدول الزمني، وفي حالة إخفاق المقاول في ذلك، يحق للمطور تعيين مقاول آخر لإتمام الأعمال المعنية بدلاً عن المقاول، أو بالتعاون معه. ٢- إذا تأخر المقاول في إتمام الأعمال، يجوز للمطور المطالبة بغرامات التأخير على النحو المشار اليه أعلاه.
الإنهاء:	يمكن إنهاء العقد في الحالات التالية: • اتفاق متبادل بين الطرفين. • تأخر المقاول في بدء الأعمال، أو إظهاره بطء في أداء الأعمال، أو إيقافه لها بالكامل. • إذا كان هناك تأخير يمثل ٢٠٪ أو أكثر من الجدول الزمني للمشروع. • إذا كان أداء المقاول سيئاً، أو إذا لم يكن بالجودة اللازمة، أو إذا أخفق المقاول في اتباع تعليمات المطور. • إذا أخل المقاول بأي من أحكام العقد أو ملاحقه، أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية، وأخفق في تصحيح ذلك الإخلال خلال سبعة (٧) أيام من تلقيه إشعاراً من المطور بهذا الخصوص. • في حالة إلغاء المشروع أو تعليقه من جانب المطور، أو بموجب أمر صادر عن سلطة قضائية أو رسمية. وفي حالة إنهاء العقد من جانب المطور، بسبب تقصير من جانب المقاول، فسوف يحق للمطور أن يعين مقاولاً آخر لإتمام الأعمال، على تكلفة المقاول.
حل النزاعات:	في حالة نشوء نزاع، على الطرفين محاولة حله بالطرق الودية خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ نشوئه وإذا تعذر ذلك، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر.
التنازل والتعاقد من الباطن:	• على المقاول ألا يتنازل عن العقد ولا أن يتعاقد من الباطن على أي جزء من الأعمال، دون إشعار المطور أولا ويعتبر المقاول مسؤولاً عن جميع قرارات مقاولي الباطن، كما لو كانت قرارات صادرة عن المقاول ذاته. • يتمتع المطور بحق مطالبة المقاول باستبعاد أي مقاول باطن لا يكون مناسباً لأداء الأعمال، دون إبداء أية أسباب لذلك القرار، وسوف يقوم المقاول باستبدال مقاول الباطن المعني بمقاول باطن آخر، يتم اعتماده من المطور، خلال سبعة (٧) أيام. • قام المقاول في تاريخ ١٤٤٢/١٠/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٣م) بالتعاقد من الباطن لتنفيذ اعمال المقاولات للمشروع مع شركة فنار العربية الدولية لتنفيذ عدد (١١٨) وحدة سكنية في المشروع وتم التعاقد على نفس الشروط التي تم التعاقد عليها بين المطور والمقاول.
الدفع:	يجب على المطور أن يسدد للمقاول قيمة العقد على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصميم:	على المقاول أن يراجع جميع التصاميم والتقارير الفنية الخاصة بالمشروع، وأن يبلغ المطور بأية أخطاء، وإذا تبين بعد إتمام جزء من الأعمال وجود أي خطأ في التصاميم أدىَ إلى أي أضرار للمطور، فسوف يكون المقاول مسؤولاً عن الآثار الناتجة عن هذا الخطأ والمطور مسؤولاً عن التكلفة والوقت اللازمين لتصحيح الخطأ في المخططات الفنية.
أحكام أخرى رئيسية:	يتم تسليم الأعمال على مرحلتين (٢): • التسليم الابتدائي ويكون بعد تنفيذ جميع الأعمال الواردة في العقد طبقاً للمواصفات وخالية من أية عيوب مع إزالة معدات المقاول من الموقع. • التسليم النهائي بعد سنة واحدة (١) من التسليم المبدئي (الأمر الذي يصادف نهاية مدة التصريح عن العيوب، والتي يجب خلالها تصحيح جميع العيوب على تكلفة المقاول).

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-١٩): اتفاقية إدارة مشروع نساج تاون الخبر، بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠٢م)

المالك:	شركة رتال للتطوير العمراني.
مدير المشروع:	شركة نساج للتطوير العمراني.
وصف المشروع:	توفير خدمات الإدارة لمشروع نساج تاون الخبر.
قيمة العقد:	٣٨٢,٥٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بداية الخدمات:	١٤٤٢/١٠/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٠١م).
تاريخ اكتمال الخدمات:	اربعة (٤) أشهر وخمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ بدء الخدمات (سوف تمدد الخدمات في حالة تأخر أعمال الإنشاء).
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	غرامة بواقع واحد بالمائة (١٪) من قيمة العقد عن كل أسبوع تأخير يكون سببه مدير المشروع ويتسب في تأخير تسليم الوحدات السكنية ويجب ألا يتجاوز إجمالي الغرامات نسبة عشرة بالمائة (١٠٪) من قيمة العقد.
الضمانات:	يعتبر مدير المشروع مسؤولاً عن أية عيوب تنتج عن أخطاء في تسليم الأعمال المكتملة تحت إدارته، وذلك لمدة عشر (١٠) سنوات اعتباراً من تاريخ التسليم النهائي.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.

الإنهاء:	يمكن إنهاء اتفاقية إدارة المشروع في الحالات التالية: ١- إذا تأخر مدير المشروع في بدء الأعمال، أو إذا تباطأ في أداء الأعمال، أو إذا أوقفها تماماً، الأمر الذي يؤثر على تسليم الأعمال في الوقت الصحيح. ٢- في حالة مخالفة مدير المشروع لأحكام اتفاقية إدارة المشروع أو ملاحقها، أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية، وأخفق في معالجة تلك المخالفة خلال ثلاثة (٣) أيام. وفي حالة الإنهاء بناءً على الأسباب اعلاه، يجوز للمالك أن يعين شركة جديدة لأداء خدمات مدير المشروع وذلك على نفقة مدير المشروع.
حل النزاعات:	في حالة تعذر حل أي نزاع بالطرق الودية خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ حدوثه، فسوف يحال ذلك النزاع إلى السلطات القضائية المعنية في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية.
التنازل:	بعد تسلم موافقة كتابية من المالك، سوف يحق لمدير المشروع التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية إدارة المشروع.
الدفع:	يجب على المالك أن يدفع مبلغاً مقطوعاً لمدير المشروع على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصميم:	على مدير المشروع مراجعة جميع التصاميم والتقارير الفنية، وإبلاغ المالك بأية أخطاء. وإذا حدث، بعد إتمام قسم من الأعمال، أن تبين وجود خطأ في التصاميم، الأمر الذي يؤدي إلى أضرار تلحق بالمالك، فسوف يكون مدير المشروع مسؤولاً عن الأضرار الناتجة.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٢٠): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع نساج تاون الخبر، بتاريخ ٣٠/٠٤/١٤٤٢هـ (الموافق ١٥/١٢/٢٠٢٠م)

المالك:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المشرف الهندسي:	مكتب أحمد الموسى للاستشارات الهندسية.
وصف المشروع:	تقديم خدمات الإشراف الهندسي لمشروع نساج تاون الخبر.
قيمة العقد:	١,٧٢٦,٥٠٠ ريال سعودي (بناءً على تقديم الخدمات لمدة ٢٤ شهراً).
تاريخ بدء الخدمات:	٢٠/١٠/١٤٤٢هـ (الموافق ٠١/٠٦/٢٠٢١م).
تاريخ إتمام الخدمات:	تستمر الخدمات حتى إتمام المشروع.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	لا تسدد مستحقات المشرف الهندسي أثناء أي مدة تأخير في المشروع يكون المشرف الهندسي مسؤولاً عنها.
الضمانات:	يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن أية أخطاء في الأعمال تم استكمالها تحت إشرافه وعن أي خطأ ناجم عن تنفيذ التصاميم التي قام بمراجعتها.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يمكن إنهاء اتفاقية الإشراف الهندسي في الحالات التالية: ١- إذا تأخر المشرف الهندسي في بدء الخدمات، أو إذا تباطأ في أداء الخدمات، أو إذا أوقف الخدمات تماماً. ٢- في حالة مخالفة المشرف الهندسي لأحكام العقد أو ملاحقه أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية وأخفق في معالجة تلك المخالفة خلال ثلاثة (٣) أيام. ٣- لأي سبب آخر، حسب تقدير وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أو لجنة البيع على الخارطة. وفي حالة الإنهاء استنادا إلى الاسباب الواردة أعلاه، يجوز للمالك أن يعين شركة أخرى لأداء خدمات المشرف الهندسي وذلك على تكلفة المشرف الهندسي.
حل النزاعات:	في حالة تعذر حل أي نزاع بالطرق الودية، خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ حدوثه، فسوف يحال ذلك النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية.
التنازل والتعاقد من الباطن:	بعد تسلم موافقة كتابية من المالك، سوف يحق للمشرف الهندسي التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية الإشراف الهندسي.
الدفعات:	يجب على المالك أن يسدد للمشرف الهندسي قيمة الأعمال الشهرية على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصاميم:	على المشرف الهندسي مراجعة جميع التصاميم والتقارير الفنية، وإبلاغ المالك بأية أخطاء. وإذا حدث، بعد اكتمال قسمٍ من الأعمال، أن تبين وجود أي خطأ في التصاميم، بحيث نتجت عنه أضرار للمالك، فسوف يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن الأضرار الناتجة.
أحكام أخرى رئيسية:	١- في حالة تمديد مدة المشروع من جانب المالك، سوف تستمر الدفعات المسددة للمشرف الهندسي، ويجري سدادها بالشكل المعتاد، شريطة ألا يتم تجاوز مدة المشروع بنسبة تتجاوز عشرين بالمائة (٢٠٪) من المدة الكلية للمشروع. ٢- إذا كان هناك أي تأخير في مدة المشروع تسبب به المشرف الهندسي فلن يحق للمشرف الهندسي الحصول على أية دفعة مقابل مدة التأخير.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٢١): اتفاقية شراكة لمشروع نساج تاون الخبر، بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٧م):

الطرف الاول :	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
الطرف الثاني:	شركة رتال للتطوير العمراني. (المطور)
وصف المشروع:	سوف يقوم المطور بتطوير مائة وثمانية عشر (١١٨) وحدة سكنية على قطعة أرض مملوكة للمطور ويعتزم بيعها للمستفيدين من برنامج الدعم السكني أو لممولهم، ومن خلال مراكز ومنصات البيع الخاصة بالطرف الأول .
قيمة العقد:	يحصل الطرف الأول على مقابل مالي قدره ١٠٠٠ ريال سعودي عن كل وحدة يتم بيعها عبر المنصة.
تاريخ بدء الاتفاقية:	١٤٤٢/١١/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٧م)
تاريخ إتمام الاتفاقية:	أربعة وعشرون (٢٤) شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية، وسوف تظل الاتفاقية سارية إلى حين تنفيذ جميع العقود الموقعة بناءً عليها.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	سيتم تطبيق الغرامات الواردة في لائحة البيع على الخارطة وعقود البيع، متى تطلّب الامر ذلك.
أحكام ضمان الأداء:	لا ينطبق.
الضمانات:	لا ينطبق.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يجوز للطرف الأول إنهاء اتفاقية الشراكة في الحالات التالية: ١- في حالة عدم بيع ثلاثين في المائة (٣٠٪) من المشروع في أول ستة (٦) أشهر من توقيع الاتفاقية. ٢- إذا ثبت أن المطور قد قدم معلومات غير دقيقة أو مضللة بشكل جوهري فيما يتصل بالاتفاقية أو المشروع. ٣- إذا أفلس المطور، أو أصبح معسراً أو عاجزاً عن القيام بالتزاماته الواردة في الاتفاقية. ٤- إذا خالف المطور أياً من التزاماته الواردة في الاتفاقية، وكانت تلك المخالفة غير قابلة للتصحيح، أو إذا عجز المطور عن تصحيح المخالفة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ تلقي إشعار كتابي من المالك بخصوص المخالفة، إذا كانت تلك المخالفة مستمرة. ليست هناك أية حقوق إنهاء للمطور جرى تحديدها في اتفاقية الشراكة.
حل النزاعات:	في حالة نشوء أي نزاع، فسيتم حله بدايةً بالطرق الودية خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه. وإذا تعذر الأمر، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية.
التنازل:	يحق للطرف الأول التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب الاتفاقية، دون حاجة لأية موافقة من المطور. وبعد تلقي موافقة كتابية من الطرف الأول، يحق للمطور التنازل، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب الاتفاقية.
أحكام أخرى رئيسية:	١- غير مسموح للمطور ببيع الوحدات السكنية في المشروع إلا للمستفيدين من برنامج الدعم السكني أو لممولهم. ٢- صك ملكية أرض المشروع هي ملك للمطور، وسوف يكون المطور مسؤولاً عن تجزئة صك الملكية، واستصدار مائة وثمانية عشر (١١٨) صك ملكية. ٣- يحق للطرف الأول تمثيل المشترين في أية مطالبات بموجب عقود بيع الوحدات السكنية. ٤- إذا كانت دفعات البيع على الخارطة غير كافية لإتمام تطوير المشروع، فسوف يكون المطور ملزماً باتخاذ جميع الترتيبات الضرورية لإتمام المشروع قبل التاريخ المحدد لإتمام الأعمال. ٥- يستمر التزام الطرف الأول بإتاحة منصاته للمطور إلى حين بيع جميع الوحدات السكنية.

المصدر: الشركة

١٢-٦-١-٥ رتال بزنس بارك – رياض

الجدول (١٢-٢٢): اتفاقية التزام بالبيع لمشروع رتال بزنس بارك، بتاريخ ١٤٤٣/٠١/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٢م):

الطرف الاول :	شركة رتال للتطوير العمراني.
الطرف الثاني:	صندوق بزنس بارك (تحت التأسيس ويمثله مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية)
الغرض:	يلتزم الطرف الأول بالبيع على الطرف الثاني وفق الشروط الواردة في الاتفاقية قطعة أرض بمساحة ٣٣,٥٧٩ مترًا مربعًا بموجب صك رقم (٣٩٦٤٢٦٠٠٢٢٠٢)، وصك رقم (٧٩٦٤٢٦٠٠٢٢٠٣)، وصك رقم (٧٩٦٤٢٦٠٠٢٢٣٩).
قيمة العقد:	سعر ثابت ١٤٩,٢٩٠,٦٧٣ ريال سعودي ويكون سدادها : • ٦٠,٢٣٧,٠٠٧,٩٥ ريال سعودي مقابل وحدات استثمارية في صندوق بزنس بارك • ٨٩,٠٥٣,٦٦٥,٧٥ ريال سعودي حوالة بنكية أو شيك مصرفي، ويتم سداد مبلغ ٤,١٤٧,٦١٣,٠٥ ريال سعودي عند توقيع الاتفاقية ويكون الموعد النهائي لدفع المبلغ كامل ٢٠٢١/١١/١٢م.
مدة الاتفاقية:	لا ينطبق.

النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يجوز فسخ الاتفاقية بين الطرفين في إحدى الحالات الآتية: ١- إذا ظهرت في الأرض أي شوائب أو إشكالات، واختار الطرف الثاني فسخ العقد وفقاً لما ورد في البند ٧ من الاتفاقية. - يقر الطرف الأول ويؤكد ملكيته التامة للأرض وخلوها من أي رهن أو حجز أو أي منازعات تعيق أو تؤخر انتفاع الطرف الثاني بها، كما يقر بعدم وجود أي مستحقات مالية تتعلق بالأرض لأي جهة حكومية أو أهلية، وإذا ظهر بعد البيع أي رهن أو حجز أو منازعات أو إيقاف للتصرف بالأرض لأي جهة حكومية أو أهلية، فإنه يكون للطرف الثاني الحق في فسخ هذا العقد واسترداد ثمن الأرض وكافة الخسائر التي ترتبت عليه من الطرف الأول بسبب الشوائب أو الإشكالات. ٢- في حال لم يلتزم الطرف الثاني بأي من التزاماته الواردة في هذه الاتفاقية ومن ضمنها سداد قيمة الأرض في الموعد المحدد.

الجدول (١٢-٢٣): اتفاقية تطوير مبدئية لمشروع رتال بزنس بارك، بتاريخ ٢٤/٠٨/٢٠٢١م:

الطرف الاول :	صندوق بزنس بارك (تحت التأسيس ويمثله مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية)
الطرف الثاني:	شركة رتال للتطوير العمراني.
الغرض:	سيقوم الطرف الثاني بتطوير والإشراف على تطوير المشروع العقاري المملوك للصندوق وهو عبارة عن بناء مجمع يحتوي على مكاتب ومرافق أخرى بمساحة إجمالية قدرها ٣٣,٥٧٩ مترًا مربعًا وفق المخططات والتصاميم المقترحة بين الطرفين.
قيمة العقد:	• يدفع الطرف الأول للطرف الثاني نسبة محددة من تكاليف التطوير بناء على المستخلصات المعتمدة من الاستشاري والطرف الأول. • يدفع الطرف الأول للطرف الثاني أتعاب حسن أداء بنسبة جزئية من صافي الربح.
مدة الاتفاقية:	٢٤ شهراً من تاريخ استلام الدفعة المالية الأولى.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	لا ينطبق.

الجدول (١٢-٢٤): عقد اتفاق شراكة في عقار لمشروع رتال بزنس بارك، بتاريخ ٠٧/١/١٤٤٣هـ (الموافق ١٥/٠٨/٢٠٢١م):

الطرف الاول :	شركة رتال للتطوير العمراني.
الطرف الثاني:	شركة بلوم للاستثمار السعودية.
الغرض:	اشتريا الطرف الأول والطرف الثاني أرضاً بموجب صك رقم (٣٩٦٤٢٦٠٠٢٢٠٢) بمبلغ إجمالي (٦٠,٢٣٧,٠٠٧) ريال سعودي واشتركا فيها بنسبة ٥٠٪ للمساهمة عينياً بالأرض في صندوق بيزنس بارك مقابل الحصول على ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (حيث تكون الشركة مالكة لعدد ٣٠,١١٨,٥ وحدة) من وحدات صندوق بيزنس بارك.
قيمة العقد:	سعر ثابت ٦٠,٢٣٧,٠٠٧ ريال سعودي مقابل وحدات استثمارية في صندوق بزنس بارك.
مدة الاتفاقية:	لا ينطبق.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	لا ينطبق.

١٢-٦-١-٦ نساج تاون الأحساء

الجدول (١٢-٢٥): اتفاقية التزام شراء عقارات لمشروع نساج تاون الأحساء، بتاريخ ٢٣/١/١٤٤٣هـ (الموافق ٣١/٠٨/٢٠٢١م):

الطرف الاول :	صندوق الأحساء العقاري (يمثله مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية).
الطرف الثاني:	شركة رتال للتطوير العمراني.
الغرض:	حيث إن الطرف الأول التزم بشراء كامل الأرض من المالك للصندوق والتزم الطرف الثاني بشراء جزء من الأرض من الصندوق والتي تبلغ مساحتها ٣٥٠,٠٠٠ ألف متر مربع على أساس أن الطرف الأول سيمنح الطرف الثاني الحق الحصري في تطوير وتسويق المشروع، بشرط أن يتم توقيع اتفاقية تطوير رسمية.
قيمة العقد:	سعر ثابت ٣٣٠,٥٥٤,٠٠٠ ريال سعودي ويكون سدادها على قسطين.

مدة الاتفاقية:	لا ينطبق.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يجوز فسخ الاتفاقية بين الطرفين في إحدى الحالات الآتية: ١- يحق للطرف الأول فسخ الاتفاقية إذا لم يلتزم الطرف الثاني بالسداد بالمواعيد المحددة لأي دفعة. ٢- يحق للطرف الثاني فسخ الاتفاقية في حال لم يلتزم بأي من التزاماته الواردة في هذه الاتفاقية.

الجدول (١٢-٢٦): اتفاقية تطوير لمشروع نساج تاون الأحساء، بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٩م):

الطرف الاول :	صندوق الأحساء العقاري (يمثله مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية).
الطرف الثاني:	شركة رتال للتطوير العمراني.
الغرض:	سيقوم الطرف الثاني بتطوير وتسويق المشروع العقاري المملوك للطرف الأول وهو عبارة عن أراضي سكنية وأراضي تجارية بمساحة إجمالية قدرها ٣٩٥,٥٧٣ ألف مترًا مربعًا.
قيمة العقد:	سيقوم الطرف الثاني بتطوير وتسويق المشروع مقابل حق تسويق المشروع حصرياً بالتعاون مع شركة انوفيست العقارية لمدة ٢٤ شهراً وللطرف الثاني أثناء فترة تسويق المشروع عمولة سعي يحصل عليه من المشترين بنسبة ٢,٥٪.
مدة الاتفاقية:	حق تسويق المشروع حصرياً بالتعاون مع شركة انوفيست العقارية سيكون محدود لمدة ٢٤ شهراً.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يجوز فسخ الاتفاقية بين الطرفين في إحدى الحالات الآتية: ١- يحق للطرف الأول فسخ الاتفاقية إذا لم يلتزم الطرف الثاني بسداد أقساط الأراضي التي التزم بشرائها والموضحة في اتفاقية الالتزام بالشراء الموقعة عن الطرفين بتاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٣١م).

١٢-٦-١-٧ رتال بلو

الجدول (١٢-٢٧): اتفاقية تطوير وتسويق لمشروع رتال بلو، بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١م:

الطرف الاول :	صندوق منتجعات الخليج العربي (يمثله مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية).
الطرف الثاني:	شركة رتال للتطوير العمراني.
الغرض:	التزام مبدئي من الطرف الثاني لتطوير وتسويق مشروع منتجعات، مع اعتبار أن هذا الالتزام متعلق بتأسيس صندوق منتجعات الخليج العربي الاستثماري، وشراء هذا الصندوق الأرض للمشروع من الطرف الثاني ومحمد النهدي.
قيمة العقد:	• يدفع الطرف الأول للطرف الثاني نسبة محددة من تكاليف التطوير بناء على المستخلصات المعتمدة من الاستشاري والطرف الأول. • يدفع الطرف الأول أتعاب حسن أداء بنسبة جزئية لمدير الصندوق ونسبة محددة للطرف الثاني.
مدة الاتفاقية:	تعتبر هذه الاتفاقية معتمدة من تاريخ توقيعها وتستمر لحين الانتهاء من تصفية الصندوق.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	لا ينطبق.

الجدول (١٢-٢٨): اتفاقية التزام بالبيع لمشروع رتال بلو، بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١م:

الطرف الاول :	شركة رتال للتطوير العمراني.
الطرف الثاني:	محمد بن سالمين بن مبارك النهدي.
الطرف الثالث:	صندوق منتجعات الخليج العربي (يمثله مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية).
الغرض:	يلتزم الطرف الثالث بشراء قطعتي أرض (٥٠٠,٠٠٠ متر مربع) من الطرف الأول والثاني.
قيمة العقد:	سعر ثابت ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع عند إفراغ الأرض إلى اسم المشتري.
مدة الاتفاقية:	لا ينطبق.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	لا ينطبق.

١٢-٦-١-٨ مشروع مراسي الخبر

الجدول (١٢-٢٩): عقد إنشاءات ومقاولات لمشروع مراسي الخبر، بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠٩م):

المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المقاول:	شركة أنساب للمقاولات.
وصف المشروع:	أبرم المطور اتفاقية تطوير مع المالك، وذلك لتطوير قطعة الأرض المملوكة للمالك بموجب صك الملكية رقم ٣٣٠١٢٨٠٠٠٦٥٤، ويتطلب المطور لخدمات المقاول لتنفيذ أعمال الردم و تجريف و تنفيذ أعمال البنية التحتية.
قيمة العقد:	١٤٧,٦٩٩,٦٢٥ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال:	تاريخ محضر استلام الموقع من قبل أمانة المنطقة الشرقية.
تاريخ إتمام الأعمال:	ثمانية عشر (١٨) شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
تمديدات العقد:	في حالة تأخر العمل لسبب يرجع للمطور، أو بسبب عدم جاهزية موقع المشروع، فسوف تمدد مدة العقد لفترة تساوي مدة التأخير.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير	يُفرض على المقاول غرامة ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع أسبوعياً لكل أسبوع يتأخر فيه المقاول عن تنفيذ الأعمال.
الضمانات:	تطبق الضمانات التالية اعتباراً من التسليم النهائي: اثنى عشر (١٢) شهراً من تاريخ محضر استلام الموقع بالنسبة لجميع الأعمال.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يمكن إنهاء العقد في الحالات التالية: • تأخر المقاول في بدء الأعمال، أو إظهاره بطء في أداء الأعمال، أو إيقافه لها بالكامل. • إذا كانت هناك غرامة تأخير تمثل ٥٪ من قيمة العقد. • إذا أفلس المقاول أو أصبح معسراً. • إذا أخل المقاول بأي من أحكام العقد أو ملاحقه، أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية، وأخفق في تصحيح ذلك الإخلال خلال سبعة (٧) أيام من تلقيه إشعاراً من المطور بهذا الخصوص. • إذا تنازل المقاول عن المشروع من غير موافقة المطور.
حل النزاعات:	في حالة نشوء نزاع، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر.
التنازل والتعاقد من الباطن:	• على المقاول ألا يتنازل عن العقد ولا أن يتعاقد من الباطن على أي جزء من الأعمال، دون إشعار المطور. • يعتبر المقاول مسؤولاً عن جميع قرارات مقاولي الباطن، كما لو كانت قرارات صادرة عن المقاول ذاته.
الدفع:	يقوم المطور بسداد قيمة العقد للمقاول على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
المسؤولية عن التصميم:	على المقاول أن يراجع جميع التصاميم والتقارير الفنية الخاصة بالمشروع، وأن يبلغ المطور بأية أخطاء.

المصدر: الشركة

١٢-٦-١-٩ مشروع إيوان سدرة

الجدول (١٢-٣٠): اتفاقية مشروطة لبيع قطعة أرض، بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٣م):

البائع:	روشن العقارية.
المشتري:	شركة رتال للتطوير العمراني.
وصف المشروع:	أبرم البائع اتفاقية بيع مع المشتري ، وذلك لبيع قطعة أرض مساحتها الإجمالية ٢٩,٣٦٤ متر مربع التي تنتمي إلى المجمع الرئيسي المعروف باسم سدرة لغرض التطوير السكني الذي يتطلب تنفيذه من قبل المشتري و يخضع للشروط التي يضعها البائع، و يتحمل البائع إدارة التطوير المكتمل.
قيمة العقد:	سعر شراء ثابت يدفع البائع مبلغ الشراء خلال فترات محددة.
الضمانات:	يتوجب على المشتري اصدار سند لأمر محدد لكل تاريخ استحقاق كل من الدفعات لصالح البائع. يتوجب على البائع إرجاع السند لأمر إلى المشتري في حال استبدال السند لأمر أو في حال دفع الدفعة ذات الصلة.
التزامات البائع:	سيقوم البائع بإنشاء أعمال البنية التحتية، منها إنشاء طريق وصول دائم إلى قطعة الأرض مع تركيب القنوات الخاصة بخدمات الهاتف (و ليس التوصيلات) و خدمات المياه و الكهرباء حتى حدود قطعة الأرض.
التزامات المشتري:	سيقوم المشتري بإنشاء كافة المباني و المنشآت و المرافق و الأعمال المرتبطة بقطعة الأرض التي سيتم شرائها من قبل المشتري و المتعلقة بمشروع سدرة خلال ثمانية عشر (١٨) شهراً من تاريخ الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.

الإنهاء:	يمكن للبائع إنهاء العقد في الحالات التالية: • إخفاق المشتري في سداد أي من الدفعات لمدة تزيد عن ثلاثين (٣٠) يوم من تاريخ إنذاره خطياً بتخلفه عن الدفع. • محاولة المشتري التسبب في بيع حقوقه بموجب الاتفاقية أو قطعة الأرض أو نقل ملكيتها أو التنازل عنها أو بخلاف ذلك التعامل بمصلحته بالاتفاقية أو بقطعة الأرض بأي شكل يخالف الاتفاقية. • إخلال المشتري بأي من التزاماته التعاقدية بموجب الاتفاقية. كما يحق للبائع إنهاء الاتفاقية لأسباب القوة الخارقة أو لأسباب خارجة من إرادته (مثل عدم الحصول على الموافقات المطلوبة من الجهات الحكومية المختصة) أو الإخفاق في استخراج الصكوك الشرعية للمجمع العقاري. يترتب عندئذ على البائع ان يعيد إلى المشتري كافة المبالغ التي دفعها الأخير إليها خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ توجيه البائع إشعاراً خطياً إلى المشتري بإنهاء الاتفاقية.
حل النزاعات:	في حالة نشوء نزاع، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المختصة.
التنازل:	• يجوز للبائع التنازل عن حقوقه و مزاياه أو نقلها بموجب الاتفاقية دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المشتري و بموجب إشعار خطي إليه. • لا يجوز للمشتري، دون موافقة مسبقة من البائع، التنازل عن الاتفاقية أو إحالتها أو تحويلها، الا إذا كان لصالح مقرض معتمد من البائع كضمان لتوفير التمويل للمشتري. فيما يتعلق بدفع سعر الشراء أو إنجاز أعمال المشتري.

المصدر: الشركة

١٢-٦-١-١٠ مشروع نساج تاون (النرجس)

الجدول (١٢-٣١): اتفاقية التطوير الفرعية لمشروع قيران ٢٣٥ السكني – نساج تاون (النرجس)، بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٤م):

المطور الرئيسي:	الشركة الوطنية للإسكان.
المطور الفرعي:	شركة رتال للتطوير العمراني.
وصف المشروع:	على المطور الفرعي بيع و تسويق و تطوير أعمال البنية الفوقية للوحدات السكنية المخصصة المقيمة على قطعة الأرض بمساحة قدرها ١٢٦,٥٦٣,١ متر مربع، المملوكة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (ويشار اليها بمصطلح «**أرض المشروع الفرعي**»). وتعتبر اتفاقية التطوير الفرعية عقداً من الباطن بالنسبة لاتفاقية التطوير الرئيسية المبرمة فيما بين المطور الرئيسي ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
قيمة العقد:	من المقرر أن يتم بيع الوحدات من قبل المطور بسعر ثابت لكل متر مربع.
تاريخ بدء الأعمال:	اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع المبين في محضر التسليم والذي يتم توقيعه فيما بين الطرفين خلال مدة لا تزيد عن ستة (٦) أشهر من تاريخ اتفاقية التطوير الفرعية.
تاريخ إتمام الأعمال:	اتفاقية التطوير الفرعية توضح بأن تاريخ انتهائها هو بعد مرور ٤٢ شهر من تاريخ توقيعها (على الشركة تأكيد تاريخ اكتمال الاعمال).
تمديدات العقد:	غير محددة في الاتفاقية.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	١- في حالة إخفاق المطور الفرعي في بيع الوحدات السكنية (على الخارطة)، وإخفاقه في إتمام الأعمال بحلول تاريخ إتمام الأعمال المحدد طبقاً لاتفاقية التطوير الفرعية، ومن حيث الوحدات السكنية المباعة للمطور الرئيسي (على الخارطة)، تطبق غرامة تأخير على المطور الفرعي (وفق ما يتم تقديره طبقاً لقواعد «**وافي**»)، وسوف يلزم الدفع للمطور الرئيسي. ٢- في حالة حدوث تأخير في تسليم أية وحدة سكنية للمشتري، لمدة تصل إلى سنة واحدة (١) بعد التاريخ المحدد في عقد البيع، فسوف يحق للمشتري أن يتلقى غرامة من المطور لا تتجاوز سبعة بالمائة (٧٪) من قيمة الوحدة السكنية المباعة. وإذا تأخر المطور الفرعي في تسليم الوحدة السكنية لمدة تزيد عن سنة واحدة (١)، فلا تقتصر غرامة التأخير على نسبة مئوية، وسوف يخضع الأمر للقيمة السوقية وسيتم احتساب الغرامة تبعاً لذلك.
الضمانات:	إن المطور الفرعي مطالب بأن يقدم للمشترين الضمانات التالية طبقاً لعقود البيع: ١- يجب ألا تقل مدة المسؤولية عن العيوب فيما يتصل بأعمال الأساسات والخرسانية عن عشر (١٠) سنوات اعتباراً من تاريخ تسليم الوحدات السكنية للمشترين. ٢- يجب ألا تقل مدة الضمان فيما يتصل بالأعمال الميكانيكية والكهربائية والأعمال الأخرى للمقاولين عن سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ تسليم الوحدات السكنية للمشترين.
الضمان البنكي:	١- سوف يُصدر المطور الفرعي ضماناً بنكياً لصالح المطور الرئيسي بمبلغ قدره (٤٠,٣٠٠,٥٥٥ ريال سعودي)، وهو مبلغ يعادل عشرة بالمائة (١٠٪) من القيمة الإجمالية التقديرية للمشروع. ٢- يفرج المطور الرئيسي عن الضمان البنكي بناءً على طلب من المطور الفرعي عندما تصل النسبة المئوية لإتمام الأعمال في المشروع إلى عشرة بالمائة (١٠٪). ٣- يحق للمطور الرئيسي تنفيذ الضمان البنكي إذا كانت نسبة الإنجاز في المشروع أقل من عشرة بالمائة (١٠٪) بعد تسعة (٩) أشهر من تاريخ تسليم موقع المشروع.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.

الإنهاء:	يحق للمطور الرئيسي إنهاء اتفاقية التطوير الفرعية في الحالات التالية: ١- إذا أخفق المطور الفرعي في بدء أعمال الحفر خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ تسلمه إشعاراً من المطور الرئيسي لبدء تلك الأعمال. ٢- إذا ثبت أن المطور الفرعي قد قدم معلومات غير دقيقة أو مضللة بشكل جوهري فيما يتصل باتفاقية التطوير الفرعية. ٣- إذا أفلس المطور الفرعي أو أصبح معسراً وعاجزاً عن أداء التزاماته بموجب اتفاقية التطوير الفرعية. ٤- إذا خالف المطور أيا من التزاماته المنصوص عليها في اتفاقية التطوير، وكان المخالفة غير قابلة للتصحيح، أو إذا لم يتمكن المطور من تصحيح المخالفة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تلقيه إشعاراً كتابياً من المالك بخصوص المخالفة، في حالة كون المخالفة مستمرة. ٥- تعتبر اتفاقية التطوير الفرعية منتهية إذا أخفق المطور الفرعي في تقديم الضمان البنكي للمطور الرئيسي خلال مدة ستين (٦٠) يوماً من تاريخ توقيع اتفاقية التطوير الفرعية.
حل النزاعات:	في حالة نشوء نزاع، على الطرفين أن يحاولا أولاً حله بالطرق الودية وذلك خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه وإذا تعذر ذلك، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المعنية في المملكة العربية السعودية.
التنازل:	يحق للمطور الرئيسي التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية التطوير الفرعية، دون حاجة لأية موافقة من المطور الفرعي. وبعد تلقي موافقة كتابية من المطور الرئيسي، سوف يحق للمطور الفرعي التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية التطوير الفرعية.
التشغيل والصيانة:	سوف يكون المطور الفرعي ملزماً بأعمال تشغيل وصيانة في الوحدات السكنية حتى تسليمها للمشترين أو حتى انتهاء التزام التشغيل والصيانة المنصوص عليه في عقود البيع، أي الاجلين ابعد.
الدفعات:	على المطور الفرعي سداد قيمة الأرض إلى المطور الرئيسي على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
أحكام رئيسية أخرى:	١- غير مسموح للمطور الفرعي أن يبيع الوحدات السكنية في المشروع إلا للمستفيدين من برنامج الدعم السكني أو لممولهم. ٢- إذا كانت دفعات البيع على الخارطة غير كافية لإتمام تطوير المشروع، فسوف يكون المطور الفرعي ملزماً باتخاذ جميع الترتيبات الضرورية لإتمام المشروع قبل حلول تاريخ إتمام الأعمال. ٣- يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تمثيل المشترين بالمطالبة بالوفاء بحقوقهم بموجب عقود بيع الوحدات السكنية. ٤- لا تقل المهلة الممنوحة للمشتري بشأن تأخره في سداد إحدى الدفعات عن ستين (٦٠) يوماً.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٣٢): اتفاقية الإشراف الهندسي لمشروع قيران ٢٣٥ السكني – نساج تاون (النرجس)، بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠٢م)

المطور:	شركة رتال للتطوير العمراني.
المشرف الهندسي:	مكتب أحمد الموسى للاستشارات الهندسية.
وصف المشروع:	تقديم خدمات الإشراف الهندسي لمشروع قيران ٢٣٥ السكني – نساج تاون (النرجس).
قيمة العقد:	٣,٢٨٥,٠٠٠ ريال سعودي (بناءً على تقديم الخدمات لمدة ٢٠ شهراً).
تاريخ بدء الخدمات:	تاريخ محضر ابتداء العمل موقع من الطرفين.
تاريخ إتمام الخدمات:	تستمر الخدمات حتى إتمام المشروع.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	في حال تسبب المشرف الهندسي بتأخير مدة المشروع فيتم تحمل المشرف الهندسي لأتعابه الشهرية لكامل مدة التأخير التي تسبب بها.
الضمانات:	يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن أية أخطاء في الأعمال تم استكمالها تحت إشرافه وعن أي خطأ ناجم عن تنفيذ التصاميم التي قام بمراجعتها.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودي.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يمكن إنهاء اتفاقية الإشراف الهندسي في الحالات التالية: ١- إذا تأخر المشرف الهندسي في بدء الخدمات، أو إذا تباطأ في أداء الخدمات، أو إذا أوقف الخدمات تماماً. ٢- في حالة مخالفة المشرف الهندسي لأحكام العقد أو ملاحقه أو إذا امتنع عن أداء أي من التزاماته التعاقدية وأخفق في معالجة تلك المخالفة خلال ثلاثة (٣) أيام. ٣- لأي سبب آخر، حسب تقدير وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أو لجنة البيع على الخارطة. وفي حالة الإنهاء استنادا إلى الاسباب الواردة أعلاه، يجوز للمطور أن يعين شركة أخرى لأداء خدمات المشرف الهندسي وذلك على تكلفة المشرف الهندسي.
حل النزاعات:	في حالة تعذر حل أي نزاع بالطرق الودية، خلال سبعة (٧) أيام من تاريخ حدوثه، فسوف يحال ذلك النزاع إلى السلطات القضائية المختصة في مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية.

التنازل والتعاقد من الباطن:	بعد تسلم موافقة كتابية من المطور، سوف يحق للمشرف الهندسي التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية الإشراف الهندسي.
الدفعات:	يجب على المطور أن يسدد للمشرف الهندسي قيمة الأعمال الشهرية، وذلك خلال واحد وعشرين (٢١) يوماً من اعتماد الفاتورة الشهرية من مدير المشروع التابع للمطور.
المسؤولية عن التصاميم:	على المشرف الهندسي مراجعة جميع التصاميم والتقارير الفنية، وإبلاغ المطور بأية أخطاء. وإذا حدث، بعد اكتمال قسم من الأعمال، أن تبين وجود أي خطأ في التصاميم، الأمر نتجت عنه أضرار للمطور، فسوف يعتبر المشرف الهندسي مسؤولاً عن الأضرار الناتجة.
أحكام أخرى رئيسية:	١- في حالة تمديد مدة المشروع من جانب المطور، سوف تستمر الدفعات المسددة للمشرف الهندسي، ويجري سدادها بالشكل المعتاد، شريطة ألا يتم تجاوز مدة المشروع بنسبة تتجاوز عشرين بالمائة (٢٠٪) من المدة الكلية للمشروع. ٢- إذا كان هناك أي تأخير في مدة المشروع تسبب به المشرف الهندسي فلن يحق للمشرف الهندسي الحصول على أية دفعة مقابل مدة التأخير.

المصدر: الشركة

١٢-٦-١-١١ مشروع نساج تاون صفوى

الجدول (١٢-٣٣): اتفاقية التطوير الفرعية لمشروع صفوى ٢و٣ السكني، بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٤م):

المطور الرئيسي:	الشركة الوطنية للإسكان.
المطور الفرعي:	شركة رتال للتطوير العمراني.
وصف المشروع:	على المطور الفرعي بيع و تسويق و تطوير أعمال البنية الفوقية للوحدات السكنية المخصصة المقيمة على قطعة الأرض بمساحة قدرها ٩٩,٣٤٨,٤ متر مربع، المملوكة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (ويشار اليها بمصطلح «**أرض المشروع الفرعي**»). وتعتبر اتفاقية التطوير الفرعية عقداً من الباطن بالنسبة لاتفاقية التطوير الرئيسية المبرمة فيما بين المطور الرئيسي ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
قيمة العقد:	من المقرر أن يتم بيع الوحدات من قبل المطور بسعر ثابت لكل متر مربع.
تاريخ بدء الأعمال:	اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع المبين في محضر التسليم والذي يتم توقيعه فيما بين الطرفين خلال مدة لا تزيد عن ستة (٦) أشهر من تاريخ اتفاقية التطوير الفرعية.
تاريخ إتمام الأعمال:	اتفاقية التطوير الفرعية توضح بأن تاريخ انتهائها هو بعد مرور ٤٢ شهر من تاريخ توقيعها (على الشركة تأكيد تاريخ اكتمال الاعمال).
تمديدات العقد:	غير محددة في الاتفاقية.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	١- في حالة إخفاق المطور الفرعي في بيع الوحدات السكنية (على الخارطة)، وإخفاقه في إتمام الأعمال بحلول تاريخ إتمام الأعمال المحدد طبقاً لاتفاقية التطوير الفرعية، ومن حيث الوحدات السكنية المباعة للمطور الرئيسي (على الخارطة)، تطبق غرامة تأخير على المطور الفرعي (وفق ما يتم تقديره طبقاً لقواعد «**وافي**»)، وسوف يلزم الدفع للمطور الرئيسي. ٢- في حالة حدوث تأخير في تسليم أية وحدة سكنية للمشتري، لمدة تصل إلى سنة واحدة (١) بعد التاريخ المحدد في عقد البيع، فسوف يحق للمشتري أن يتلقى غرامة من المطور لا تتجاوز سبعة بالمائة (٧٪) من قيمة الوحدة السكنية المباعة. وإذا تأخر المطور الفرعي في تسليم الوحدة السكنية لمدة تزيد عن سنة واحدة (١)، فلا تقتصر غرامة التأخير على نسبة مئوية، وسوف يخضع الأمر للقيمة السوقية وسيتم احتساب الغرامة تبعاً لذلك.
الضمانات:	إن المطور الفرعي مطالب بأن يقدم للمشترين الضمانات التالية طبقاً لعقود البيع: ١- يجب ألا تقل مدة المسؤولية عن العيوب فيما يتصل بأعمال الأساسات والخرسانية عن عشر (١٠) سنوات اعتباراً من تاريخ تسليم الوحدات السكنية للمشترين. ٢- يجب ألا تقل مدة الضمان فيما يتصل بالأعمال الميكانيكية والكهربائية والأعمال الأخرى للمقاولين عن سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ تسليم الوحدات السكنية للمشترين.
الضمان البنكي:	١- سوف يُصدر المطور الفرعي ضماناً بنكياً لصالح المطور الرئيسي بمبلغ قدره (٣٤,٤٦١,٥٦٠ ريال سعودي)، وهو مبلغ يعادل عشرة بالمائة (١٠٪) من القيمة الإجمالية التقديرية للمشروع. ٢- يفرج المطور الرئيسي عن الضمان البنكي بناءً على طلب من المطور الفرعي عندما تصل النسبة المئوية لإتمام الأعمال في المشروع إلى عشرة بالمائة (١٠٪). ٣- يحق للمطور الرئيسي تنفيذ الضمان البنكي إذا كانت نسبة الإنجاز في المشروع أقل من عشرة بالمائة (١٠٪) بعد تسعة (٩) أشهر من تاريخ تسليم موقع المشروع.
النظام الواجب التطبيق:	الأنظمة السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.

الإنهاء:	يحق للمطور الرئيسي إنهاء اتفاقية التطوير الفرعية في الحالات التالية: ١- إذا أخفق المطور الفرعي في بدء أعمال الحفر خلال ستين (٦٠) يوماً من تاريخ تسلمه إشعاراً من المطور الرئيسي لبدء تلك الأعمال. ٢- إذا ثبت أن المطور الفرعي قد قدم معلومات غير دقيقة أو مضللة بشكل جوهري فيما يتصل باتفاقية التطوير الفرعية. ٣- إذا أفلس المطور الفرعي أو أصبح معسراً وعاجزاً عن أداء التزاماته بموجب اتفاقية التطوير الفرعية. ٤- إذا خالف المطور أيا من التزاماته المنصوص عليها في اتفاقية التطوير، وكان المخالفة غير قابلة للتصحيح، أو إذا لم يتمكن المطور من تصحيح المخالفة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تلقيه إشعاراً كتابياً من المالك بخصوص المخالفة، في حالة كون المخالفة مستمرة. ٥- تعتبر اتفاقية التطوير الفرعية منتهية إذا أخفق المطور الفرعي في تقديم الضمان البنكي للمطور الرئيسي خلال مدة ستين (٦٠) يوماً من تاريخ توقيع اتفاقية التطوير الفرعية.
حل النزاعات:	في حالة نشوء نزاع، على الطرفين أن يحاولا أولاً حله بالطرق الودية وذلك خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ نشوئه وإذا تعذر ذلك، فسوف يحال النزاع إلى السلطات القضائية المعنية في المملكة العربية السعودية.
التنازل:	يحق للمطور الرئيسي التنازل عن حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية التطوير الفرعية، دون حاجة لأية موافقة من المطور الفرعي. وبعد تلقي موافقة كتابية من المطور الرئيسي، سوف يحق للمطور الفرعي التنازل عن، أو التعاقد من الباطن على، حقوقه والتزاماته بموجب اتفاقية التطوير الفرعية.
التشغيل والصيانة:	سوف يكون المطور الفرعي ملزماً بأعمال تشغيل وصيانة في الوحدات السكنية حتى تسليمها للمشترين أو حتى انتهاء التزام التشغيل والصيانة المنصوص عليه في عقود البيع، أي الاجلين ابعد.
الدفعات:	على المطور الفرعي سداد قيمة الأرض إلى المطور الرئيسي على أقساط عند الانتهاء من مراحل معينة.
أحكام رئيسية أخرى:	١- غير مسموح للمطور الفرعي أن يبيع الوحدات السكنية في المشروع إلا للمستفيدين من برنامج الدعم السكني أو لممولهم. ٢- إذا كانت دفعات البيع على الخارطة غير كافية لإتمام تطوير المشروع، فسوف يكون المطور الفرعي ملزماً باتخاذ جميع الترتيبات الضرورية لإتمام المشروع قبل حلول تاريخ إتمام الأعمال. ٣- يحق لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تمثيل المشترين بالمطالبة بالوفاء بحقوقهم بموجب عقود بيع الوحدات السكنية. ٤- لا تقل المهلة الممنوحة للمشتري بشأن تأخره في سداد إحدى الدفعات عن ستين (٦٠) يوماً.

المصدر: الشركة

١٢-٧ العقارات

١٢-٧-١ العقارات المملوكة

إن جدول العقارات المملوكة الوارد فيما بعد لا يتضمن القيمة الدفترية لجميع العقارات نظراً لطبيعتها الحساسة والسرية والتي قد يؤثر نشرها على تنافسية الشركة.

بلغ إجمالي القيم الدفترية للعقارات المملوكة للشركة والشركات التابعة في هذا القسم ٤٧٣,١٥٨,٢٩٨ ريال سعودي كما في تاريخ النشرة.

يوضح الجدول أدناه ملخصاً عن العقارات المملوكة من قبل الشركة والشركات التابعة:

الجدول (١٢-٣٤): صكوك الملكية

رقم	الوصف / الموقع	اسم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
			المشاريع المنجزة				
١-	قطعة الأرض رقم ١/٥٢٨ من أصل قطعة الأرض رقم ٥٢٥ وقطعة الأرض رقم ٥٢٦ وقطعة الأرض رقم ٥٢٧ وقطعة الأرض رقم ٥٢٨ وقطعة الأرض رقم ٥٢٩ وقطعة الأرض رقم ٥٣٠ وقطعة الأرض رقم ٥٣١ وقطعة الأرض رقم ٥٣٢ وقطعة الأرض رقم ٥٣٣ وقطعة الأرض رقم ٥٣٤ وقطعة الأرض رقم ٥٣٥ وقطعة الأرض رقم ٥٣٦ وقطعة الأرض رقم ٥٣٧ من البلك رقم ٥٠ من المخطط رقم ١٠٩٧ ش د الواقع في حي النهضة بمدينة الدمام.	القيروان ٢	٣٣٠١١٥٠٠٧٨١٣	١٤٣٩/٠٢/١٢هـ	٣٦٦,٦ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها

رقم	الوصف / الموقع	اسم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٢-	قطعة الأرض رقم ٢/٢٤١ من البلك رقم ٢١ من المخطط رقم ١٠٩٧ ش د الواقع في حي النهضة بمدينة الدمام	القيروان ١	٣٣٠١٠٧٠٢٧٣٤٠	١٤٣٩/٠٣/١٧هـ	٣٩٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣-	قطعة الأرض رقم ٢/٥٢١ من أصل قطعة الأرض رقم ٥١٦ وقطعة الأرض رقم ٥١٤ وقطعة الأرض رقم ٥١٧ وقطعة الأرض رقم ٥١٥ وقطعة الأرض رقم ٥١٩ وقطعة الأرض رقم ٥١٨ وقطعة الأرض رقم ٥٢٠ وقطعة الأرض رقم ٥٢١ وقطعة الأرض رقم ٥٢٤ وقطعة الأرض رقم ٥٢٣ وقطعة الأرض رقم ٥٢٢ من البلك رقم ٤٩ من المخطط رقم ١٠٩٧ د ش الواقع في حي النهضة بمدينة الدمام	القيروان ٢	٩٣٠١٠٦٠٢٢٧٠٦	١٤٣٩/٠٢/١٢هـ	٣٦٦,٦ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤-	قطعة الأرض رقم ١/٥٢٤ من أصل قطعة الأرض رقم ٥١٦ وقطعة الأرض رقم ٥١٤ وقطعة الأرض رقم ٥١٧ وقطعة الأرض رقم ٥١٥ وقطعة الأرض رقم ٥١٩ وقطعة الأرض رقم ٥١٨ وقطعة الأرض رقم ٥٢٠ وقطعة الأرض رقم ٥٢١ وقطعة الأرض رقم ٥٢٤ وقطعة الأرض رقم ٥٢٣ وقطعة الأرض رقم ٥٢٢ من البلك رقم ٤٩ من المخطط رقم ١٠٩٧ د ش الواقع في حي النهضة بمدينة الدمام.	القيروان ٢	٨٣٠١٠٦٠٢٢٧٠٢	١٤٣٩/٠٢/١٢هـ	٣٦٠,٨ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥-	الوحدة السكنية رقم ٨١ في الدور الأرضي من قطعة الأرض رقم ١/٢٢ من المخطط رقم ش خ ٦٨١ بمدينة الخبر.	مبنى شقق رتال سكوير	٦٣٠٢٠٥٠١٥٧٠٨	١٤٣٩/٠٧/٠٨هـ	٢٣٢,٥٨ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦-	الوحدة السكنية رقم ١٥٥٥/١/١, من البلك ٥٤ من المخطط المعدل ١١٧٩/١ ش.د, في حي الشعلة بمدينة الدمام.	الضواحي	٥٣٠١٠٧٠٢٨٧٤١	١٤٣٩/١١/١٢هـ	٣١٩,٥٠ متر مربع	شركة نساج للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٧-	قطعة الأرض رقم ٥٦ من البلك رقم ٩ من المخطط رقم ش خ ٦٨٣، الثقبة الصناعية، مدينة الخبر	مبنى نتاج	٣٩٤٧٣٢٠٠٠٣٢٢	١٤٤٣/٠٤/١١٧هـ	٢,٣٠٢,٠١ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
			المشاريع الجارية				
٨-	قطع أراضي رقم ٢٢١، ٢٢٢، ٢٢٣، ٢٢٤، ٢٢٥، ٢٢٦، ٢٢٧، ٢٢٨، ٢٢٩، ٢٣٠، ٢٣١، ٢٣٢، ٢٣٣، ٢٣٤، ٢٣٥، من البلك رقم ١٧ من المخطط رقم ش خ ٧٣٩ الواقع في حي الصدفة	ايالا النخيل	٣٩٤٧٤٧٠٠٠٣١٤	١٤٤١/١٠/٢١هـ	١٣,٩٥٧,٩٢ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٩-	قطع أراضي رقم ٢٣٢، ٢٣٣، ٢٣٤، ٢٣٥، ٢٣٦، ٢٣٧، ٢٣٨، ٢٣٩، ٢٤٠، ٢٤١، ٢٤٢، ٢٤٣، ٢٤٤، ٢٤٥، من البلك رقم ٢٠ من المخطط رقم ش خ ٧٤١ الواقع في حي الصدفة بمدينة الخبر	ايالا النخيل	٩٣٠٢٠٧٠١٢٦٠٦	١٤٤١/١٤/٢٥هـ	١١,٦٧٨,٩٨ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
١٠-	قطع أراضي رقم ٢٠٧، ٢٠٨، ٢٠٩، ٢١٠، ٢١١، ٢١٢، ٢١٣، ٢١٤، ٢١٥، ٢١٦، ٢١٧، ٢١٨، ٢١٩، ٢٢٠ من البلك رقم ١٦ من المخطط رقم ش خ ٧٣٩ الواقع في حي الصدفة بمدينة الخبر	ايالا النخيل	٤٩٤٧٤٧٠٠٠٣٣١	١٤٤١/١٠/٢٤هـ	١٢,٥٦٣,٦٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
١١-	قطع أراضي رقم ١٣٠/أ، ١٣١/أ، ١٣٢/أ، ١٣٣/أ، ١٣٤/أ، ١٣٥/أ، ١٣٦/أ، ١٣٧/أ، ١٣٨/أ، ١٣٩/أ، ١٤٠/أ، ١٤١/أ من المخطط رقم ١٢١/٢ الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية، بمدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٩٩٤٠٥٢٠٠١٩٦٠	١٤٤٢/٠٤/٠٤هـ	٩,٦١٥,٧١ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
١٢-	قطع أراضي رقم ١٤٢/أ، ١٤٣/أ، ١٤٤/أ، ١٤٥/أ، ١٤٦/أ، ١٤٧/أ، ١٤٨/أ، ١٤٩/أ، ١٥٠/أ، من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية، بمدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٩٤٠٥٢٠٠١٩٥٤	١٤٤٢/٠٤/٠٤هـ	٧,٦٦٢,٣٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
١٣-	قطع أراضي رقم ٩٨/أ، ٩٩/أ، ١٠٠/أ، ١٠١/أ، ١٠٢/أ، ١٠٣/أ، ١٠٤/أ، ١٠٥/أ، ١٠٦/أ، ١٠٧/أ، ١٠٨/أ، ١٠٩/أ من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٣٩٤٠٥٢٠٠١٩٥٥	١٤٤٢/٠٤/٠٤هـ	٩,٠٠٩,٢٣ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
١٤-	قطعة الأرض رقم ١/١٦١ من البلك رقم ١٣ من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٤٩٤٧٣٢٠٠٠٣١٠	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٤٣٧,٥٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض

رقم	الوصف / الموقع	اسم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
١٥-	قطعة الأرض رقم ٢/١٦١ من البلك رقم ١٣ من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٨٩٤٧٣٢٠٠٠٣١١	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٤٣٧,٥٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
١٦-	قطعة الأرض رقم ١/١٦٢ من البلك رقم ١٣ من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٨٩٤٧٣٢٠٠٠٣١٢	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٤٣٧,٥٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
١٧-	قطعة الأرض رقم ٢/١٦٢ من البلك رقم ١٣ من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٤٩٤٧٣٢٠٠٠٣١٣	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٤٣٧,٥٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
١٨-	قطعة الأرض رقم ١/١٦٣ من البلك رقم ١٣ من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٩٤٧٣٢٠٠٠٣١٤	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٤٣٧,٥٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
١٩-	قطعة الأرض رقم ٢/١٦٣ من البلك رقم ١٣ من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٩٤٧٣٢٠٠٠٣١٥	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٤٣٧,٥٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٢٠-	قطعة الأرض رقم ١/١٦٤ من البلك رقم ١٣ من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٩٩٤٧٣٢٠٠٠٣١٦	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٤٣٧,٥٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٢١-	قطعة الأرض رقم ٢/١٦٤ من البلك رقم ١٣ من المخطط رقم ٢/١٢١ الواقعة في حي العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٩٤٧٣٢٠٠٠٣١٧	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٤٣٧,٥٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٢٢-	قطع أراضي رقم ٢/١٧٧/أ من البلك رقم ١٤ من المخطط رقم ٢/١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٩٩٤٧٣٢٠٠٠٣١٩	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٣٦٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٢٣-	قطع أراضي رقم ١/١٧٧/أ من البلك رقم ١٤ من المخطط رقم ٢/١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٩٩٤٧٣٢٠٠٠٣١٨	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٣٥٢ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٢٤-	قطع أرض رقم ٣/١٧٨/أ من البلك رقم ١٤ من المخطط رقم ٢/١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٨٩٤٧٣٢٠٠٠٣٢١	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٣٥٢ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٢٥-	قطع أرض رقم ٢/١٧٨/أ من البلك رقم ١٤ من المخطط رقم ٢/١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٦٩٤٧٣٢٠٠٠٣٢٠	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٣٦٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٢٦-	قطع أرض رقم ١/٥٠/أ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٥٠٠١٢٧٨	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٢٧-	قطع أرض رقم ٢/٥٠/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢١٥٠٠١٢٧٩	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٢٨-	قطع أرض رقم ١/٥١/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢١٥٠٠١٢٨٠	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٢٩-	قطع أرض رقم ٢/٥١/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢١٥٠٠١٢٨١	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣٠-	قطع أرض رقم ٢/٥١/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٤٣٠٢١٥٠٠١٢٨٢	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣١-	قطع أراضي رقم ٢/٥٢/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٤٣٠٢١٥٠٠١٢٨٣	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣٢-	قطع أراضي رقم ١/٥٣/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٤٣٠٢١٥٠٠١٢٨٤	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣٣-	قطع أراضي رقم ٢/٥٣/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٥٠٠١٢٨٥	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣٤-	قطع أراضي رقم ١/٥٤/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٤٣٠٢١٥٠٠١٢٨٦	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها

رقم	الوصف / الموقع	اسم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٣٥-	قطع أراضي رقم ٢/٥٤/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢١٥٠٠١٢٩٩	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣٦-	قطع أراضي رقم ١/٥٥/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٥٠٠١٢٨٧	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣٧-	قطع أراضي رقم ٢/٥٥/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢١٥٠٠١٢٨٨	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣٨-	قطع أراضي رقم ١/٥٦/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٧٣٠٢١٥٠٠١٢٨٩	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٣٩-	قطع أراضي رقم ٢/٥٦/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٥٠٠١٢٩٠	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤٠-	قطع أراضي رقم ١/٥٧/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٥٠٠١٢٩١	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤١-	قطع أراضي رقم ٢/٥٧/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٥٣٠٢١٥٠٠١٢٩٢	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٤٥٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤٢-	قطع أراضي رقم ١/٥٨/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٥٠٠٢٩٣	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٣٣٠,٠٤ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤٣-	قطع أراضي رقم ٢/٥٨/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٧٣٠٢١٥٠٠١٢٩٤	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٣٣٨,٠٤ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤٤-	قطع أراضي رقم ٣/٥٨/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢١٥٠٠١٢٩٥	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٢٨١,٧ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤٥-	قطع أراضي رقم ١/٥٩/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٦٣٠٢١٥٠٠١٢٩٦	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٢٨١,٧ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤٦-	قطع أراضي رقم ٢/٥٩/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢١٥٠٠١٢٩٧	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٣٦٦,٢١ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤٧-	قطع أراضي رقم ٣/٥٩/أ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢١، الواقعة في حي جنوب غرب العزيزية	نساج تاون الخبر	٧٣٠٢١٥٠٠١٢٩٨	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ	٣٤٨,٢١ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤٨-	قطع أراضي رقم ١/٤٠/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٧٣٠٢٠٨٠١١٩٧٠	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٤٩-	قطع أراضي رقم ٢/٤٠/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢٠٨٠١١٩٦٩	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥٠-	قطع أراضي رقم ١/٤١/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢٠٨١١٩٦٨	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥١-	قطع أراضي رقم ٢/٤١/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢٠٨٠١١٩٦٧	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥٢-	قطع أراضي رقم ١/٤٢/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٢٣٠٢٠٨٠١١٩٦٦	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥٣-	قطع أراضي رقم ٢/٤٢/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢٠٨٠١١٩٦٥	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها

رقم	الوصف / الموقع	اسم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٥٤-	قطع أراضي رقم ١/٤٣/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢٠٨٠١١٩٦٤	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥٥-	قطع أراضي رقم ٢/٤٣/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٥٣٠٢١٥٠٠١١٨٠	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥٦-	قطع أراضي رقم ١/٤٤/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٠٠٠٧٧١٢	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥٧-	قطع أراضي رقم ٢/٤٤/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٢٣٠٢١٥٠٠١١٨١	١٤٤٣/٠٣/١٥هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥٨-	قطع أراضي رقم ١/٤٥/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٤٣٠٢١٠٠٠٧٧١١	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٥٩-	قطع أراضي رقم ٢/٤٥/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢١٥٠٠١١٨٢	١٤٤٣/٠٣/١٥هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦٠-	قطع أراضي رقم ١/٤٦/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٥٠٠١١٨٣	١٤٤٣/٠٣/١٥هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦١-	قطع أراضي رقم ٢/٤٦/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٠٠٠٧٧١٠	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦٢-	قطع أراضي رقم ١/٤٧/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٩٣٠٢١٠٠٠٧٧٠٩	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦٣-	قطع أراضي رقم ٢/٤٧/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٧٣٠٢١٠٠٠٧٧٠٨	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦٤-	قطع أراضي رقم ١/٤٨/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٧٣٠٢١٠٠٠٧٧٠٧	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦٥-	قطع أراضي رقم ٢/٤٨/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٧٣٠٢١٥٠٠١١٨٤	١٤٤٣/٠٣/١٥هـ	٤٢٦,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦٦-	قطع أراضي رقم ١/٤٩/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٧٣٠٢١٠٠٠٧٧٠٦	١٤٤٣/٠٣/١٨هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦٧-	قطع أراضي رقم ٢/٤٩/أ من البلك رقم ٣، من المخطط رقم ١٢١/٢، الواقعة في حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٣٣٠٢١٥٠٠١١٨٥	١٤٤٣/٠٣/١٥هـ	٤٣٧,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٦٨-	قطع أراضي رقم ١١٠/أ، ١١١/أ، ١١٢/أ، ١١٣/أ، ١١٤/أ، ١١٥/أ، ١١٦/أ، ١١٧/أ، ١١٨/أ، ١١٩/أ، ١٢٠/أ، ١٢١/أ، ١٢٢/أ، ١٢٣/أ، ١٢٤/أ، ١٢٥/أ، ١٢٦/أ، ١٢٧/أ، ١٢٨/أ، ١٢٩/أ، من البلك رقم ٩، من المخطط رقم ٢/١٢١، حي جنوب غرب العزيزية، مدينة الخبر	نساج تاون الخبر	٧٣٠٢١٠٠٠٤٧٦٥	١٤٤٢/٠٤/٠٩هـ	١٨,٩٣٨,٣٤ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٦٩-	قطع أراضي رقم ٤٥، ٤٦، ٤٧، ٤٨، ٤٩، ٥٠، ٥١، ٥٢، ٥٣، البلك رقم ٥، المخطط رقم ش خ ٧٤١	كويا	٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٠	١٤٤٢/٠٦/١١هـ	٨,٧١٨,٠٧ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
	أراضي الشركة (لا علاقة لها بأي مشروع محدد)						
٧٠-	قطعة الأرض رقم ١٣١، من البلك رقم ١٤، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	نساج لاند بنك	٢٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٣	١٤٤٢/٠٦/١٢هـ	٢,٦٩٤,٥٠ متر مربع	شركة نساج للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٧١-	قطعة الأرض رقم ١٢٠، من البلك رقم ١٣، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	رتال لاند بنك	٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٦	١٤٤٢/٠٦/١١هـ	٢,٥٠٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني

رقم	الوصف / الموقع	اسم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٧٢-	قطعة الأرض رقم ١٢٢، من البلك رقم ١٣، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	رتال لاند بنك	٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٤	١٤٤٢/٠٦/١١هـ	٢,٥٠٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٧٣-	قطعة الأرض رقم ١٣٢، من البلك رقم ١٤، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	نساج لاند بنك	٤٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٧	١٤٤٢/٠٦/١٢هـ	٣,٧٣٤,٠٥ متر مربع	شركة نساج للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٧٤-	قطعة الأرض رقم ١٢٦، من البلك رقم ١٤، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	نساج لاند بنك	٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٥	١٤٤٢/٠٦/١٢هـ	٢,٩٨٢ متر مربع	شركة نساج للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٧٥-	قطعة الأرض رقم ١٣٠، من البلك رقم ١٤، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	نساج لاند بنك	٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٤	١٤٤٢/٠٦/١٢هـ	٢,٧٠٠ متر مربع	شركة نساج للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٧٦-	قطعة الأرض رقم ١٢٤، من البلك رقم ١٣، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	رتال لاند بنك	٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٨	١٤٤٢/٠٦/١١هـ	٢,٥٨٢ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٧٧-	قطعة الأرض رقم ١٢١، من البلك رقم ١٣، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	رتال لاند بنك	٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٧	١٤٤٢/٠٦/١١هـ	٢,٥٠٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٧٨-	قطعة الأرض رقم ١٢٧، من البلك رقم ١٤، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	نساج لاند بنك	٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٨٠	١٤٤٢/٠٦/١٢هـ	٢,٩٨٢ متر مربع	شركة نساج للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٧٩-	قطعة الأرض رقم ١٢٨، من البلك رقم ١٤، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	نساج لاند بنك	٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٩	١٤٤٢/٠٦/١٢هـ	٢,٧٠٠ متر مربع	شركة نساج للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٨٠-	قطعة الأرض رقم ١٣٣، من البلك رقم ١٤، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	نساج لاند بنك	٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٦	١٤٤٢/٠٦/١٢هـ	٣,١٠٦,٧٥ متر مربع	شركة نساج للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٨١-	قطعة الأرض رقم ١٢٩، من البلك رقم ١٤، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	نساج لاند بنك	٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٨	١٤٤٢/٠٦/١٢هـ	٢,٦٩٤,٥٠ متر مربع	شركة نساج للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٨٢-	قطعة الأرض رقم ١٢٥، من البلك رقم ١٤، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	رتال لاند بنك	٧٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٩	١٤٤٢/٠٦/١١هـ	٢,٥٨٢ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٨٣-	قطعة الأرض رقم ١٢٣، من البلك رقم ١٣، من المخطط رقم ش د/١٢٣٠، الواقع في حي الأنوار، بمدينة الدمام	رتال لاند بنك	٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٥	١٤٤٢/٠٦/١١هـ	٢,٥٠٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني
٨٤-	قطعة الأرض رقم ٢٥٧ من البلك رقم ٢١ من المخطط رقم ٧٤١ ش ج الواقع في حي الصدفة بمدينة الخبر	رتال لاند بنك	٧٣٠٢١٠٠٠٧٩٤٨	١٤٤٣/٠٤/٠٩هـ	٧١٩,٢٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٨٥-	قطعة الأرض رقم ٢٨٤ من البلك رقم ٢٤ من المخطط رقم ٧٤١ ش ج الواقع في حي الصدفة بمدينة الخبر	رتال لاند بنك	٩٣٠٢١٠٠٠٨٠٤٣	١٤٤٣/٠٤/١٣هـ	٧٨٧,٣٢ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٨٦-	قطعة الأرض رقم ٢٨٥ من البلك رقم ٢٤ من المخطط رقم ٧٤١ ش ج الواقع في حي الصدفة بمدينة الخبر	رتال لاند بنك	٨٣٠٢١٠٠٠٨٠٤٤	١٤٤٣/٠٤/١٣هـ	٧٨٧,٣٢ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٨٧-	قطعة الأرض رقم ٢٨٧ من البلك رقم ٢٤ من المخطط رقم ٧٤١ ش ج الواقع في حي الصدفة بمدينة الخبر	رتال لاند بنك	٤٣٠٢١٠٠٠٨٠٤٥	١٤٤٣/٠٤/١٣هـ	٧٩٧,٢٩ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٨٨-	قطعة الأرض رقم ٣٣/أ ن البلك رقم ٣، من المخطط رقم ٢/١٢١، حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	رتال لاند بنك	٣٩٤٧٣٢٠٠٠٣٠٣	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٢١٠,١٨٠,٠٢ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٨٩-	قطعة الأرض رقم ٣٤/أ ن البلك رقم ٣، من المخطط رقم ٢/١٢١، حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	رتال لاند بنك	٣٩٤٧٣٢٠٠٠٣٠٤	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٢,٠٨٩,٨٨ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٩٠-	قطعة الأرض رقم ٣٥/أ ن البلك رقم ٣، من المخطط رقم ٢/١٢١، حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	رتال لاند بنك	٢٩٤٧٣٢٠٠٠٣٠٥	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	١,٦٦٥,٦٨ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض

رقم	الوصف / الموقع	اسم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٩١-	قطعة الأرض رقم ٣٦/أ ن البلك رقم ٣، من المخطط رقم ٢/١٢١، حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	رتال لاند بنك	٢٩٤٧٣٢٠٠٠٣٠٦	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	١,٥٦٠,٨٤ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٩٢-	قطعة الأرض رقم ٣٧/أ ن البلك رقم ٣، من المخطط رقم ٢/١٢١، حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	رتال لاند بنك	٩٩٤٧٣٢٠٠٠٣٠٧	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٢,١٥٢,٣٢ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٩٣-	قطعة الأرض رقم ٣٨/أ ن البلك رقم ٣، من المخطط رقم ٢/١٢١، حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	رتال لاند بنك	٩٩٤٧٣٢٠٠٠٣٠٨	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٢,٢٠٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
٩٤-	قطعة الأرض رقم ٣٩/أ ن البلك رقم ٣، من المخطط رقم ٢/١٢١، حي غرب العزيزية، مدينة الخبر	رتال لاند بنك	٦٩٤٧٣٢٠٠٠٣٠٩	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	١,٣٣٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
			المقر الرئيسي				
٩٥-	المرفق (تجاري) رقم ٥٧، المخطط رقم ٢/٤٠٧، حي الروابي	أرض ومبنى مقر رتال الرئيسي	٢٩٤٧١٥٠٠٠٧٧٦	١٤٤٢/٠٥/٠١هـ	٥,٩٢١ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
٩٦-	قطعة الأرض رقم ٨٥٢ من المخطط رقم ٢٨٠٤ حي الوادي بمدينة رياض	مقر رتال الرئيسي بمدينة رياض	٥٩٤٧٣٢٠٠٠٣٢٣	١٤٤٣/٠٤/١٧هـ	٢,١٥٢,٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني	مرهونة لصالح بنك الرياض
			العقارات المستقبلية				
٩٧-	قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ١٤ حي السلمانية بمدينة الدرية	رتال بيزنس بارك	٣٩٦٤٢٦٠٠٢٢٠٢	١٤٤٣/٠١/٠٧هـ	٥٣و١٣,٣٤١	شركة رتال للتطوير العمراني	لم يتم رهنها
٩٨-	قطعة الأرض رقم ٢٢ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ش خ ٧٤١ الواقع في حي الصدفة بمدينة الخبر	رتال رايس (نوبو فندق و مطعم)	٣٣٠٢٠٥٠٢٣٧٥٨	١٤٤٣/٠٦/٢٢هـ	٥,٣٥٢,٤٥ متر مربع	٥٠٪ إلى شركة رتال للتطوير العمراني (٢,٦٨٦,٢ متر مربع) و ٥٠٪ إلى شركة أصايل العربية للعقارات	لم يتم رهنها
٩٩-	قطعة الأرض رقم ٢٣ من البلك رقم ٢ من المخطط رقم ش خ ٧٤١ الواقع في حي الصدفة بمدينة الخبر	رتال رايس تاور	٣٣٠٢٠٥٠٢٣٧٥٩	١٤٤٣/٠٦/٢٢هـ	٥,٦٩٧,٩ متر مربع	٥٠٪ إلى شركة رتال للتطوير العمراني (٢,٨٤٩ متر مربع) و ٥٠٪ إلى شركة أصايل العربية للعقارات	لم يتم رهنها
١٠٠-	قطعة الأرض رقم ١٢٦/أ، من المخطط رقم ٢/ ١٨٢ من البلك رقم ١٢٦ بالعزيزية جنوب عين السيح بالخبر	رتال بلو	٤٣٠٢٠٥٠٢٣٤٠٤	١٤٤٣/٠٣/٢٠هـ	٢٠٠,٠٠٠ متر مربع	٥٠٪ لشركة رتال للتطوير العمراني (١٠٠,٠٠٠ متر مربع) و٥٠٪ لمحمد بن سالمين بن مبارك النهدي	لم يتم رهنها
١٠١-	قطعة الأرض رقم ١٢٦/أ، جنوب غرب عين السيح بالخبر	رتال بلو	٥٣٠٢٠٥٠٢٣٤٠٥	١٤٤٣/٠٣/٢٠هـ	٣٠٠,٠٠٠ متر مربع	٥٠٪ لشركة رتال للتطوير العمراني (١٥٠,٠٠٠ متر مربع) و٥٠٪ لمحمد بن سالمين بن مبارك النهدي	لم يتم رهنها
١٠٢-	قطع أراضي رقم ١/١/١،٢/٣ من المخطط رقم ٥٩٤ ش ج الواقع في حي العزيزية بمدينة الخبر	رتال لاند بنك	٦٣٠٢٠٨٠١٢٣٩٦	١٤٤٣/٠٤/٢٥هـ	٨٩,٩١٧,٣ متر مربع	٥٠٪ لشركة رتال للتطوير العمراني (٤٤,٩٥٩ متر مربع) و٥٠٪ لشركة منصور بن جمعه واولاده القابضة	لم يتم رهنها

المصدر: الشركة

١٢-٧-٢ عقود الإيجار

يوضح الجدول أدناه ملخصاً عن عقود الإيجار للعقارات المؤجرة والمستأجرة من قبل الشركة والشركات التابعة بصفتها كمالك أو مستأجر:

الجدول (١٢-٣٥): عقود الإيجار

رقم	الوصف	المساحة (بالمتر المربع)	المؤجر	المستأجر	المدة (بما في ذلك بدء وانتهاء المدة)	التجديد	التنازل و/أو التأجير من الباطن	قيمة الإيجار السنوي
	المشاريع المنجزة							
١-	**ذا جراند (أ)** مبنى سكني يسمى ذا جراند، قطعة الأرض رقم ١١٨، المخطط رقم ش د ١٢٣٠، مدينة الدمام، حي الأنوار	١٢٤٨٢ متر مربع	شركة حفظ الدراية العقارية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٧٠٤١٣)	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	خمس (٥) سنوات تبدأ من ٢٠١٧/١١/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/١٠/٣١م	يتجدد عقد الإيجار تلقائياً سنة فسنة تبدأ في ١ نوفمبر وتنتهي في ١ أكتوبر ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر خطياً بعدم رغبته في تجديد العقد قبل شهرين (٢) من تاريخ انتهاء العقد.	لا يحق للمستأجر تأجير العين المؤجرة من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار إلى أي طرف آخر دون موافقة خطية من المؤجر.	٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢-	**مركز رتال الأعمال** وحدة في الدور الخامس من مركز رتال الأعمال، الخبر	٦٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٢٢٦٠٩١)	ثلاث (٣) سنوات تبدأ من ٢٠٢٠/٠٧/٠٥م وتنتهي في ٢٠٢٣/٠٧/٠٤م.	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستة (٦) أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.	لا يحق للمستأجر التنازل أو الإيجار من الباطن دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر. المؤجر غير مقيد في أي حقوق تنازل.	٧٠,٢٦٥ ريال سعودي
٣-	**مركز رتال الأعمال** وحدة في الدور الأول من مركز رتال الأعمال، الخبر	٣٦٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	شركة التعمير والانشاء (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١)	ثلاث (٣) سنوات تبدأ من ٢٠٢٠/٠٦/٢٨م وتنتهي في ٢٠٢٣/٠٦/٢٧م.	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستة (٦) أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.	لا يحق للمستأجر التنازل أو الإيجار من الباطن دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر. المؤجر غير مقيد في أي حقوق تنازل.	٣٦٩,٩٠٤ ريال سعودي
٤-	**مركز رتال الأعمال** وحدة في الدور الخامس من مركز رتال الأعمال، الخبر	١٠٠ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	شركة نساج للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٩٨٧١)	ثلاث (٣) سنوات تبدأ من ٢٠٢٠/٠٧/٠٥م وتنتهي في ٢٠٢٣/٠٧/٠٤م.	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستة (٦) أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.	لا يحق للمستأجر التنازل أو الإيجار من الباطن دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر. المؤجر غير مقيد في أي حقوق تنازل.	١٠٨,١٠٠ ريال سعودي
٥-	**مركز رتال الأعمال** العقار رقم ٥٧، المخطط رقم ٢/٤٠٧، الخبر، الروابي، شارع الملك فيصل بن عبد العزيز	٤٣٥٩ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	الشركة المتحدة للمستلزمات المنزلية (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٣٩٧)	عشر (١٠) سنوات تبدأ من ٢٠٢٠/٠١/٠١م وتنتهي في ٢٠٣٠/١٢/٣١م.	يتجدد العقد تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل شهرين من تاريخ انتهاء العقد.	لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار إلى أي طرف آخر دون موافقة خطية من المؤجر. المؤجر غير مقيد في أي حقوق تنازل. يجوز للمستأجر، على مسؤوليته الخاصة، أن يؤجر من الباطن لأطراف ثالثة أجزاء من العين المؤجرة لا تتجاوز ٣٠٪ من المساحة الإجمالية	٤,٠٤٢,٥٠٠ ريال سعودي

رقم	الوصف	المساحة (بالمتر المربع)	المؤجر	المستأجر	المدة (بما في ذلك بدء وانتهاء المدة)	التجديد	التنازل و/أو التأجير من الباطن	قيمة الإيجار السنوي
٦-	**مركز رتال الأعمال** وحدة في الدور الثاني من مركز رتال الأعمال، الخبر	٤٥٦ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	شركة تدبير المحدودة (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٥٩٢٢٣)	ثلاث (٣) سنوات تبدأ من ٢٠٢٠/٠٦/٢٨م وتنتهي في ٢٠٢٣/٠٦/٢٧م.	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستة (٦) أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.	لا يحق للمستأجر التنازل أو الإيجار من الباطن دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر. المؤجر غير مقيد في أي حقوق تنازل.	٤٩٢,٩٣٦ ريال سعودي
٧-	**مركز رتال الأعمال** وحدة في الدور الأول من مركز رتال الأعمال، الخبر	٣٦٥ متر مربع	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	شركة التعمير والانشاء (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١)	خمسة (٥) سنوات تبدأ من ٢٠٢٠/٠٦/٢٨م وتنتهي في ٢٠٢٥/٠٦/٢٧م.	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستة (٦) أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.	لا يحق للمستأجر التنازل أو الإيجار من الباطن دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر. المؤجر غير مقيد في أي حقوق تنازل.	٣٦٩,٩٠٤ ريال سعودي
٨-	**أيوان القيروان** الوحدة السكنية رقم (Q-١٦٥-D)، قطعة الأرض رقم ١/٥٢٤، البلك رقم ٤٩، المخطط رقم ١٠٩٧ ش د، حي النهضة، مدينة الدمام	غير محدد	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	محمد بن منصور الشريف (بطاقة احوال رقم ١٠١١١٢٤٣٩١)	خمس (٥) سنوات تبدأ من ٢٠١٩/٠٩/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٣/٠٩/٠١م.	لا يوجد شرط تجديد تلقائي في العقد – يجب أن يتم التجديد بالاتفاق المتبادل بين الطرفين.	لا يحق للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار أو تأجير العقار من الباطن إلى أي طرف آخر دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.	١١١,٧١٥ ريال سعودي
٩-	**أيوان القيروان** الوحدة السكنية رقم (Q-١٨١-A)، قطعة الأرض رقم ٢/٥٢١، البلك رقم ٤٩، المخطط رقم ١٠٩٧ ش د، مدينة الدمام	غير محدد	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	مصطفى بن سعود محروس (بطاقة احوال رقم ١٠٢٩٦١٥٠٧٥)	ثلاث (٣) سنوات تبدأ من ٢٠١٨/١٢/١٠م وتنتهي في ٢٠٢١/١٢/١٠م	لا يوجد شرط تجديد تلقائي في العقد – يجب أن يتم التجديد بالاتفاق المتبادل بين الطرفين.	لا يحق للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار أو تأجير العقار من الباطن إلى أي طرف آخر دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.	١١٦,٥٣٨ ريال سعودي
١٠-	**أيوان القيروان** الوحدة السكنية رقم (Q-٢٠٣-A)، قطعة الأرض رقم ١/٥٢٨، البلك رقم ٥٠، المخطط رقم ١٠٩٧ ش د، مدينة الدمام	غير محدد	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	محمد بن عدنان بن عايض الأحمدي (بطاقة احوال رقم ١٠١٩٣٨٩٧٧٢)	خمس (٥) سنوات تبدأ من ٢٠١٨/٠٩/٢٠م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٩/٢٠م.	لا يوجد شرط تجديد تلقائي في العقد – يجب أن يتم التجديد بالاتفاق المتبادل بين الطرفين.	لا يحق للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار أو تأجير العقار من الباطن إلى أي طرف آخر دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
١١-	**شقق رتال سكوير** الوحدة السكنية رقم (C-٤١) في عقار سكني الواقع في: ٦٦٣٣، حي البندرية (مدينة الخبر)، ٣٣١٦-٣٤٢٣	غير محدد	حسين بن عمر بن حسين باعقيل (الهوية رقم ١٠٣٨٠٨٦١١٠)	خالد محمد بن خالد الجوفان (الهوية رقم ١٠٧٢٤٧٠٣٩٤)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢١/٠٥/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٤/٣٠م.	قابلة للتجديد تلقائياً ما لم يبلغ أي من الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستون (٦٠) يوماً على الأقل من انتهاء مدة العقد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	٤٠,٠٠٠ ريال سعودي
١٢-	**شقق رتال سكوير** الوحدة السكنية رقم (A-٠٢) في عقار سكني الواقع في: ٦٦٥٧، حي البندرية، مدينة الخبر، ٣٤٢٣-٣٣١٥	غير محدد	حسين بن عمر بن حسين باعقيل (الهوية رقم ١٠٣٨٠٨٦١١٠)	زياد محمد عبد الله الشمري (الهوية رقم ١٠١٩٤١١٢٢٠)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢١/٠١/٠١م وتنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١م.	قابلة للتجديد تلقائياً ما لم يبلغ أي من الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستون (٦٠) يوماً على الأقل من انتهاء مدة العقد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	٧٠,٠٠٠ ريال سعودي

رقم	الوصف	المساحة (بالمتر المربع)	المؤجر	المستأجر	المدة (بما في ذلك بدء وانتهاء المدة)	التجديد	التنازل و/أو التأجير من الباطن	قيمة الإيجار السنوي
١٣-	**شقق رتال سكوير** الوحدة السكنية رقم (A-١٥) في عقار سكني الواقع في: ٦٦٠٤، شارع الملك فهد، حي البندرية، مدينة الخبر	غير محدد	حسين بن عمر بن حسين باعقيل (الهوية رقم ١٠٣٨٠٨٦١١٠)	عبد الرحمن فيصل عبد العزيز البريكان (الهوية رقم ١٠٩٣٠٨٣٠١٠)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢٠/١٢/٠١م وتنتهي في ٢٠٢١/١١/٣٠م.	قابلة للتجديد تلقائياً ما لم يبلغ أي من الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستون (٦٠) يوماً على الأقل من انتهاء مدة العقد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	٤٧,٥٠٠ ريال سعودي
١٤-	**شقق رتال سكوير** الوحدة السكنية رقم (F-٨٦) في عقار سكني الواقع في: ٦٦٠٨، حي البندرية، مدينة الخبر، ٣٤٤٢٣-٣٣٥٢	غير محدد	حسين بن عمر بن حسين باعقيل (الهوية رقم ١٠٣٨٠٨٦١١٠)	اياد احمد محمد ابوكبير (الهوية رقم ٢٠٢٦١٠٣١١٥)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢١/٠١/٠١م وتنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١م.	قابلة للتجديد تلقائياً ما لم يبلغ أي من الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستون (٦٠) يوماً على الأقل من انتهاء مدة العقد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	٤٠,٠٠٠ ريال سعودي
١٥-	**ذا فالي** مجمع ذا فالي، قطعة الأرض رقم ٤٢٩، المخطط رقم ١٨٠/٤، حي السليمانية، الهفوف، المملكة العربية السعودية	٢٦٤٢ متر مربع	شركة حفظ الدراية العقارية (سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٧٠٤١٣)	شركة رتال للتطوير العمراني (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	خمس (٥) سنوات تبدأ من ٢٠١٧/١١/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/١٠/٣٠م	يتجدد عقد الإيجار تلقائياً سنة فسنة تبدأ في ١ نوفمبر وتنتهي في ١أكتوبر ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر خطياً بعدم رغبته في تجديد العقد قبل شهرين (٢) من تاريخ انتهاء العقد.	لا يحق للمستأجر تأجير العين المؤجرة من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار إلى أي طرف آخر دون موافقة خطية من المؤجر.	٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
١٦-	**مبنى نتاج** الوحدات رقم (SR-٠١) و(SR-٠٢) في مبنى تجاري الواقع في: ٨١٠١، طريق الملك خالد فرعي، حي صناعية الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٦-٢٤٥٠	٥٩ متر مربع (SR-٠١) ٧١ متر مربع (SR-٠٢)	خالد عبد الرحمن عبد الله آل الشيخ مبارك (الهوية رقم ١٠٠٦١٠٤١٦٨)	مؤسسة محسن حامد الغامدي التجارية (السجل التجاري رقم ٢٠٥٠٠١٤٠٥١)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢١/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل و/أو التأجير من الباطن.	٦٦,٦٠٠ ريال سعودي
١٧-	**مبنى نتاج** الوحدة رقم (SR-٠٣) في مبنى تجاري الواقع في: ٨١٠١، طريق الملك خالد فرعي، حي صناعية الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٦-٢٤٥٠	٧١ متر مربع (SR-٠٣)	خالد عبد الرحمن عبد الله آل الشيخ مبارك (الهوية رقم ١٠٠٦١٠٤١٦٨)	مؤسسة اصل الشيشة التجارية (السجل التجاري رقم ٢٠٥٠١٠٨٩٢٤)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢١/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل و/أو التأجير من الباطن.	٣٣,٣٥٠ ريال سعودي
١٨-	**مبنى نتاج** الوحدة رقم (SR-٠٤) في مبنى تجاري الواقع في: ٨١٠١، طريق الملك خالد فرعي، حي صناعية الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٦-٢٤٥٠	٧١ متر مربع (SR-٠٤)	خالد عبد الرحمن عبد الله آل الشيخ مبارك (الهوية رقم ١٠٠٦١٠٤١٦٨)	مؤسسة اصل التفاحتين التجارية (السجل التجاري رقم ٢٠٥٠١٠٨٨٣٦)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢١/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل و/أو التأجير من الباطن.	٣٣,٣٥٠ ريال سعودي
١٩-	**مبنى نتاج** الوحدة رقم (SR-٠٥) في مبنى تجاري الواقع في: ٨١٠١، طريق الملك خالد فرعي، حي صناعية الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٦-٢٤٥٠	٧١ متر مربع (SR-٠٥)	خالد عبد الرحمن عبد الله آل الشيخ مبارك (الهوية رقم ١٠٠٦١٠٤١٦٨)	مؤسسة عنب رمان التجارية (السجل التجاري رقم ٢٠٥٠١٠٨٨٣٧)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢١/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل و/أو التأجير من الباطن.	٣٣,٣٥٠ ريال سعودي

رقم	الوصف	المساحة (بالمتر المربع)	المؤجر	المستأجر	المدة (بما في ذلك بدء وانتهاء المدة)	التجديد	التنازل و/أو التأجير من الباطن	قيمة الإيجار السنوي
٢٠-	**مبنى نتاج** الوحدة رقم (SR-٠٦) في مبنى تجاري الواقع في: ٨١٠١، طريق الملك خالد فرعي، حي صناعية الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٦-٢٤٥٠	٦٣ متر مربع (SR-٠٦)	خالد عبد الرحمن عبد الله آل الشيخ مبارك (الهوية رقم ١٠٠٦١٠٤١٦٨)	مؤسسة النمس التجارية (السجل التجاري رقم ٢٠٥٠١٣٧٢٤٠)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢١/٠٧/٠١م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل و/أو التأجير من الباطن.	٣٣,٣٥٠ ريال سعودي
٢١-	**مبنى نتاج** الوحدة رقم (ST-01) في مبنى تجاري الواقع في: ٨١٠١، طريق الملك خالد، الخبر الجنوبية	٣١٤ متر مربع (ST-01)	زياد محمد عبد الله الشمري (الهوية رقم ١٠١٩٤١١٢٢٠)	شركة داكينج العربية السعودية (السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٤٤٢٩)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢٠/٠٨/٠١م وتنتهي في ٢٠٢١/٠٧/٣١م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل و/أو التأجير من الباطن.	٣٠٣,٠٠٠ ريال سعودي
	المكاتب							
٢٢-	**مكتب الرياض** الطابق (٧D) من برج تمكين التجاري، طريق العليا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٤٤ متر مربع	شركة مجموعة مدى للاستثمار الصناعي والتجاري (السجل التجاري رقم ١٠١٠١٦٤٠٥٨)	شركة رتال للتطوير العمراني (السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	ثلاث (٣) سنوات تبدأ من ٢٠٢٠/٠٣/١٥م وتنتهي في ٢٠٢٣/٠٣/١٤م	قابلة للتجديد تلقائياً ما لم يخطر المستأجر المؤجر بعدم رغبته بتجديد العقد قبل تسعون (٩٠) يوماً على الأقل من تاريخ انتهاء المدة	لا يحق للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار أو تأجير العقار من الباطن إلى أي طرف آخر دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.	٣٦٧,٦٤٧ ريال سعودي
	سكن موظفي الشركة							
٢٣-	**عقد إيجار سكن موظفي شركة التعمير والانشاء رقم ١** شقق سكنية رقم ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢ و١٣. وحدات سكنية رقم ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤ و١٥ في مبنى سكني الواقع في ٧٧٠٠، شقراء، حي الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٤-٤٠٢٢.	غير محدد	سيف بن احمد بن سيف ثابت (الهوية رقم ١٠٥٠٤٠٦٩٣١)	شركة التعمير والانشاء (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢٠/١٢/٠٥م وتنتهي في ٢٠٢١/١٢/٠٤م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٤-	**عقد إيجار سكن موظفي شركة التعمير والانشاء رقم ٢** وحدات سكنية رقم ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢، ١٣ و١٤ في مبنى سكني الواقع في ٧٩٤٧، الخرج، حي الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٤-٤٠٤٠.	غير محدد	إبراهيم محمد إبراهيم قرة علي (الهوية رقم ١٠٠٧٠٩١٤١٤)	شركة التعمير والانشاء (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢٠/١٢/٠٥م وتنتهي في ٢٠٢١/١٢/٠٤م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٥-	**عقد إيجار سكن موظفي شركة التعمير والانشاء رقم ٣** وحدات سكنية رقم ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢، ١٣ و١٤ في مبنى سكني الواقع في ٧٧١٤، الشقراء، حي الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٤-٤٠١٧.	غير محدد	سعيد فهد مرضي الدوسري (الهوية رقم ١٠٣٩٧١٣٤٠٧)	شركة التعمير والانشاء (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢٠/١٢/٠١م وتنتهي في ٢٠٢١/١١/٣٠م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي

رقم	الوصف	المساحة (بالمتر المربع)	المؤجر	المستأجر	المدة (بما في ذلك بدء وانتهاء المدة)	التجديد	التنازل و/أو التأجير من الباطن	قيمة الإيجار السنوي
٢٦-	**عقد إيجار سكن موظفي شركة التعمير والانشاء رقم ٤** وحدات سكنية رقم ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢، ١٣ و١٤ في مبنى سكني الواقع في ٨٢٣٠، النجران، حي الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٣-٢٧٨٥.	غير محدد	محمد بن عبد الله بن إبراهيم الهطلاني (الهوية رقم ١٠٠٩١٤٩٣٩٢)	شركة التعمير والانشاء (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢٠/٠٢/٠١م وتنتهي في ٢٠٢١/٠١/٣١م (تم تجديده تلقائياً)	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٧-	**عقد إيجار سكن موظفي شركة التعمير والانشاء رقم ٥** وحدات سكنية رقم ١، ٢، ٣، ٤، ٥ و٦ في مبنى سكني الواقع في ٧٣٢٠، بقيق، حي الخبر الجنوبية، الخبر، ٣٤٦٢٢-٤٩٩٧.	غير محدد	عبد الرحمن عبد الله عبد الرحمن العمودي (الهوية رقم ١٠٦١٥٨٢١٩١)	شركة التعمير والانشاء (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١)	سنتان (٢) تبدأ من ٢٠٢٠/٠١/٠١م وتنتهي في ٢٠٢١/١٢/٣١م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	١٠٥,٠٠٠ ريال سعودي
٢٨-	**عقد إيجار سكن موظفي شركة التعمير والانشاء رقم ٦** وحدات سكنية رقم ١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨، ٩، ١٠، ١١، ١٢، ١٣ و١٤ في مبنى سكني الواقع في ٦٧٣٤، الشقراء، حي الثقبة، الخبر، ٣٤٦٢٥-٤٣٨٨.	غير محدد	مرزوق بن إبراهيم بن مرزوق المعيويد (الهوية رقم ١٠٢٢١٥٧٢٤٠)	شركة التعمير والانشاء (سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١)	ثلاث سنوات (٣) تبدأ من ٢٠١٩/١٢/١٥م وتنتهي في ٢٠٢٢/١٢/١٤م	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين عن طريق توقيع عقد جديد	لا يحق للمستأجر تأجير الوحدات الإيجارية من الباطن لأي طرف آخر. لا ينص عقد الإيجار على أي حقوق للتنازل.	١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٩-	**عقد إيجار سكن موظفي** وحده سكنية روسا-T15 الواقع في مجمع رتال السكني بمدينة الخبر، حي الصدفة	غير محدد	مجمع نساج للتطوير العقاري (السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٧١٩٤)	شركة رتال للتطوير العمراني (السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢٠/٠٧/٢٣م وتنتهي في ٢٠٢١/٠٧/٢٢م (تم تجديده تلقائياً)	يتجدد العقد لمدة أو مدد مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد.	لا يحق للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار أو تأجير العقار من الباطن إلى أي طرف آخر دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.	١٤٨,٠٠٠ ريال سعودي
٣٠-	**عقد إيجار سكن موظفي** الواقع في مجمع رتال السكني بمدينة الخبر، حي الصدفة	غير محدد	مجمع نساج للتطوير العقاري (السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٧١٩٤)	شركة رتال للتطوير العمراني (السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١)	سنة (١) تبدأ من ٢٠٢١/٠٨/٢٠م وتنتهي في ٢٠٢٢/٠٨/١٩م (يتم تجديده تلقائيا)	يتجدد العقد لمدة أو مدد مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد.	لا يحق للمستأجر التنازل عن عقد الإيجار أو تأجير العقار من الباطن إلى أي طرف آخر دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر.	١٦٨,٠٠٠ ريال سعودي

المصدر: الشركة

١٢-٧-٣ التراخيص والتصاريح العقارية

يوضح الجدول أدناه ملخصاً عن التراخيص والتصاريح العقارية للشركة والشركات التابعة المتعلقة بمشاريعها المستمرة:

الجدول (١٢-٣٦): التراخيص والتصاريح العقارية:

رقم	اسم المشروع	الموقع	رقم الرخصة	النوع	صادرة لمصلحة	صادرة من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
				رخص البناء				
١.	ايالا النخيل	البلوك ١٦ – الخبر	٤٢٠٣١٧٧٤٩٤	رخصة بناء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٣/٢٣هـ	لا ينطبق
٢.	ايالا النخيل	البلوك ١٧ – الخبر	٤٢٠٣١٨٠١٩٨	رخصة بناء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٣/٢٩هـ	لا ينطبق
٣.	ايالا النخيل	البلوك ٢٠ – الخبر	٤٢٠٤١٨٢١٧٥	رخصة بناء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٤/٠٣هـ	لا ينطبق
٤.	ايالا النخيل	البلوك ٢١– الخبر	٤٢٠٨٥٣٩٨٢٥٨	رخصة بناء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٨/٠١هـ	لا ينطبق
٥.	ايالا النخيل	البلوك ٢٤ – الخبر	٤٢٠٨٥٣٨٤٤٩٤	رخصة بناء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٨/١٠هـ	لا ينطبق
٦.	نساج تاون الخبر	الخبر	٤٢٠٦٥١٢٧٤٨٦	رخصة بناء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٦/٠٥هـ	١٤٤٥/٠٦/٠٥هـ
٧.	نساج تاون الخبر	الخبر	٤٢٠٦٥١٢٧٣٩٨	رخصة بناء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٦/٠٥هـ	١٤٤٥/٠٦/٠٥هـ
٨.	نساج تاون الخبر	الخبر	٤٢٠٥٥١١١٨٣١	رخصة بناء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٦/٠٥هـ	لا ينطبق
٩.	نساج تاون الخبر**	الخبر	٣/١٤٣٤/٠١٠٢٥٩	رخصة إنشاء (نقل ملكية وتجديد)	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٤/٢١هـ	سنة واحدة من تاريخ الإصدار (١٤٤٣/٠٤/٢٠هـ)
١٠.	نساج تاون الخبر**	الخبر	٣ /١٤٣٤/٠١٠٢٤٧	رخصة إنشاء (نقل ملكية وتجديد)	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٤/٢٦هـ	سنة واحدة من تاريخ الإصدار (١٤٤٣/٠٤/٢٥هـ)
١١.	نساج تاون الخبر**	الخبر	٣/١٤٣٤/٠٦٠٢٤٧	رخصة إنشاء (نقل ملكية وتجديد)	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٤/٢١هـ	سنة واحدة من تاريخ الإصدار (١٤٤٣/٠٤/٢٠هـ)
١٢.	نساج توان الخبر**	الخبر	٣/١٤٣٤/٠١٠٢٦٠	رخصة إنشاء (نقل ملكية وتجديد)	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٤/٢١هـ	سنة واحدة من تاريخ الإصدار (١٤٤٣/٠٤/٢٠هـ)
١٣.	نساج توان الخبر **	الخبر	٣/١٤٣٤/٠٦٠٢٥٢	رخصة إنشاء (نقل ملكية وتجديد)	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٤/٢١هـ	سنة واحدة من تاريخ الإصدار (١٤٤٣/٠٤/٢٠هـ)
١٤.	نساج تاون الخبر	الخبر	٠/١٤٤٢/٠٠٠٥٦٥	رخصة إنشاء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	/٠٩/٠٢ ١٤٤٢هـ	ثلاث سنوات من تاريخ الإصدار (١٤٤٥/٠٩/٠١هـ)
١٥.	نساج تاون الخبر	الخبر	٣/١٤٣٤/٠١٠٤٨٣	رخصة إنشاء	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٩/٠٢هـ	سنة واحدة من تاريخ الإصدار (١٤٤٣/٠٩/٠١هـ)
١٦.	رتال رايس (طلب إصدار رخصة)	الخبر	٠/١٤٤٢/٠٠٠٠٦٤٢	طلب إصدار رخصة	شركة رتال للتطوير العمراني	أمانة المنطقة الشرقية	١٤٤٢/٠٩/٢٨هـ	لا ينطبق

رقم	اسم المشروع	الموقع	رقم الرخصة	النوع	صادرة لمصلحة	صادرة من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
				تراخيص البيع على الخارطة				
١٧.	ايالا النخيل	الخبر	٩٧	ترخيص بيع على الخارطة	شركة رتال للتطوير العمراني	لجنة البيع أو التأجير على الخارطة	٢٠٢١/٠٣/٠٩ م	٢٠٢٢/٠٣/٠٨ م
١٨.	نساج تاون ٢*	الخبر	٧٣/أ	ترخيص بيع على الخارطة	شركة رتال للتطوير العمراني	لجنة البيع أو التأجير على الخارطة	٢٠٢٠/٠٦/٠٨ م	٢٠٢٢/٠٦/٠٧ م
١٩.	نساج تاون الرياض*	الرياض	٧٩/أ	ترخيص بيع على الخارطة	شركة رتال للتطوير العمراني	لجنة البيع أو التأجير على الخارطة	١٤٤٢/٠٢/٢٨هـ	غير موجود

المصدر: الشركة

* حصلت الشركة على الموافقة المبدئية من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق بـ (١) نساج تاون ٢ و(٢) نساج تاون الرياض.

** كما في تاريخ هذه النشرة، تم الانتهاء من بناء الوحدات ولم تعد الشركة بحاجة إلى هذه التصاريح.

١٢-٨ المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة أن جميع العقود مع الأطراف ذات العلاقة الموضحة في هذا القسم لا تشتمل على أي شروط تفضيلية وأنها قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة. وباستثناء ما تم ذكره في هذا القسم من هذه النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة لا ترتبط بأي تعاملات أو اتفاقيات أو علاقات تجارية أو صفقات عقارية مع طرف ذي علاقة بما في ذلك المستشار المالي والمستشار القانوني للطرح.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة على التقيد بالمادة الحادية والسبعين (٧١) والمادة الثانية والسبعين (٧٢) من نظام الشركات وبتعليمات المادة السادسة والأربعين (٤٦) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة فيما يتعلق بالاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة. وقد تمت موافقة الجمعية العامة على كل التعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة للشركة من قبل المساهمين في الجمعية العمومية للشركة بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠١م) والجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٨م) والجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٠٩م) والجمعية العمومية بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٤م). وبلغت إجمالي قيمة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والتي تم اعتمادها في الجمعية العمومية ٢٢,١ مليون ريال سعودي و٢٩٥,١ مليون ريال سعودي و٢٧٢,٥ مليون ريال سعودي و٧٩٩,٣ مليون ريال سعودي على التوالي، وهي تمثل نسبة ١,٤٪ و ١٩,١٪ و ١٧,٦٪ و ٥١,٧٪ من إجمالي موجودات الشركة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، على التوالي.

تتمثل طبيعة المعاملات الخاصة بالشركة مع أطراف ذات علاقة في تقديم الخدمات الاستشارية الهندسية وخدمات الإشراف على التنفيذ والتشييد والتشطيب، بالإضافة إلى تقديم خدمات إدارية، والاستثمار في صندوق استثماري، وعقود إيجار.

١٢-٨-١ اتفاقية خدمات شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٠١م) اتفاقية خدمات مع شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله البريكان بنسبة ٢٦,٢٥٪، وهو عضو في مجلس إدارة الشركة.

وتوفر الشركة بموجب هذه الاتفاقية خدمات تقنية المعلومات والموارد البشرية والعلاقات الحكومية وبالإضافة إلى خدمات الإدارة المالية والقانونية لشركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية. ويتم احتساب رسوم الخدمات المستحقة للشركة وفقاً للوقت المستغرق لأداء الأعمال من قبل مقدم الخدمة، حيث تتقاضى الشركة مبلغ محدد يتراوح من ٣٠ ريال سعودي إلى ١٤٥ ريال سعودي عن كل ساعة، وفقاً لمستوى خبرة مقدم الخدمة. وتنتهي مدة الاتفاقية في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وتعد اتفاقية الخدمات المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

١٢-٨-٢ عقود الإيجار مع الأطراف ذات العلاقة

يوضح الجدول التالي تفاصيل العقارات الجوهرية المستأجرة من قبل الشركة مع الأطراف ذات علاقة:

الجدول (١٢-٣٧): عقود الإيجار مع أطراف ذات علاقة

	وصف العين المستأجرة	المدينة	المؤجر	المستأجر	تاريخ بداية الإيجار	المدة	التجديد	قيمة الإيجار السنوي
١.	عقد إيجار وحدة سكنية لاستعمالها كسكن عائلي	الخبر	مجمع نساج للتطوير العقاري *	الشركة	٢٠٢٠/٠٧/٢٣م	سنة واحدة	يتجدد العقد لمدة أو مدد مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد.	١٤٨,٠٠٠ ريال سعودي
٢.	عقد إيجار وحدة سكنية لاستعمالها كسكن عائلي	الخبر	مجمع نساج للتطوير العقاري*	الشركة	٢٠٢١/٠٨/٢٠م	سنة واحدة	يتجدد العقد لمدة أو مدد مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد.	١٦٨,٠٠٠ ريال سعودي
٣.	عقد إيجار وحدة في الدور الخامس من مركز رتال الأعمال	الخبر	شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية**	الشركة	٢٠٢٠/٠٧/٠٥م	ثلاث (٣) سنوات	بالاتفاق المتبادل بين الطرفين ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد قبل ستة (٦) أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار.	٧٠,٢٦٥ ريال سعودي
٤.	عقد إيجار مبنى تجاري	الخبر	الشركة المتحدة للمستلزمات المنزلية***	الشركة	٢٠٢٠/٠١/٠١م	عشرة (١٠) سنوات	يتجدد العقد تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل شهرين من تاريخ انتهاء العقد.	٤,٠٤٢,٥٠٠ ريال سعودي
	مجموع عقود الإيجار مع أطراف ذات علاقة							**٤,٤٢٨,٧٦٥ ريال سعودي**

المصدر: الشركة

* تعد من الأطراف ذات العلاقة حيث يمتلك فيها عضو مجلس إدارة الشركة، السيد / عبد الله عبد اللطيف الفوزان نسبة ملكية غير مباشرة تبلغ ٨,١٪ من رأس مالها وعضو مجلس إدارة الشركة السيد / علي عبد اللطيف الفوزان نسبة ملكية غير مباشرة تبلغ ٨,١٪ من رأس مالها كما يمتلك فيها عضو مجلس إدارة الشركة، السيد / فوزان محمد الفوزان نسبة ملكية غير مباشرة تبلغ ٤,٥٪ من رأس مالها كما يشغل عضو مجلس إدارة الشركة، السيّد/ عبد الله البريكان حالياً منصب رئيس مجلس الإدارة في شركة مجمع نساج للتطوير العقاري.

** تعد من الأطراف ذات العلاقة حيث يمتلك فيها عضو مجلس إدارة الشركة، السيّد/ عبد الله البريكان، نسبة ملكية غير مباشرة تبلغ ٢٦,٢٥٪ من رأس مالها.

** تعد من الأطراف ذات العلاقة حيث أن السيّد/ عبد اللطيف علي الفوزان رئيس مجلس مديري الشركة المتحدة للمستلزمات المنزلية، وهو من أقارب السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان، رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان، نائب رئيس مجلس الإدارة.

١٢-٨-٣ الاستثمار في صندوق الاحساء العقاري

قامت الشركة بالاستثمار في صندوق الاحساء العقاري في تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م) بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي مقابل وحدات في الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن شركة بلوم للاستثمار السعودية هي مديرة صندوق الاحساء العقاري، وهي طرف ذي علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة. بالإضافة إلى أن السيد/ عبدالله البريكان، عضو مجلس الإدارة، عضواً في مجلس إدارة صندوق الاحساء العقاري. ويعد الاستثمار قائم على أسس تجارية بحتة.

١٢-٨-٤ اتفاقية تطوير مبدئية لمشروع رتال بزنس بارك

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م) اتفاقية تطوير مبدئية مع صندوق بزنس بارك والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة.

بموجب هذه الاتفاقية ستقوم الشركة بتطوير والإشراف على تطوير المشروع العقاري المملوك للصندوق وهو عبارة عن بناء مجمع يحتوي على مكاتب ومرافق أخرى بمساحة إجمالية قدرها ٣٣,٥٧٩ مترًا مربعًا وفق المخططات والتصاميم المقترحة بين الطرفين. ويتم احتساب رسوم الخدمات المستحقة للشركة بنسبة محددة من تكاليف التطوير بناء على المستخلصات المعتمدة من الاستشاري و صندوق بزنس بارك، بالإضافة إلى أتعاب حسن أداء بنسبة جزئية محددة من صافي الربح. وتنتهي مدة الاتفاقية ٢٤ شهراً من تاريخ استلام الدفعة المالية الأولى. وتعد اتفاقية التطوير المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

١٢-٨-٥ اتفاقية شراكة في عقار لمشروع رتال بزنس بارك

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١٥م) اتفاقية شراكة في عقار، بصيغتها المعدلة بموجب الملحق (١) بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٦م، مع شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة.

اشترت الشركة وشركة بلوم للاستثمار السعودية أرضاً بموجب صك رقم (٣٩٦٤٢٦٠٠٢٢٠٢) بمبلغ إجمالي (٦٠,٢٣٧,٠٠٧) ريال سعودي واشتركا فيها بنسبة ٥٠٪ للمساهمة عينياً بالأرض في صندوق بيزنس بارك مقابل الحصول على ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (حيث تكون الشركة مالكة لعدد ٣٠,١١٨,٥ وحدة) من وحدات صندوق بيزنس بارك الذي تديره شركة بلوم للاستثمار السعودية. وتعد اتفاقية الشراكة المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

١٢-٨-٦ الاستثمار في صندوق بزنس بارك

قامت الشركة بالاستثمار في صندوق بزنس بارك في تاريخ ١٤٤٣/٠٥/١٦هـ (الموافق٢٠٢١/١٢/٢٠م) بمبلغ ٦٠,٢٣٧,٠٠٧,٩٥ ريال سعودي مقابل ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن شركة بلوم للاستثمار السعودية هي مديرة صندوق بزنس بارك، وهي طرف ذي علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة. ويعد الاستثمار قائم على أسس تجارية بحتة.

١٢-٨-٧ اتفاقية التزام شراء عقارات لمشروع نساج تاون الأحساء

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٣١م) اتفاقية التزام شراء عقارات مع صندوق الاحساء العقاري والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة. بالإضافة إلى أن السيد/ عبدالله البريكان، عضو مجلس الإدارة، عضواً في مجلس إدارة صندوق الاحساء العقاري.

بموجب هذه الاتفاقية يلتزم صندوق الاحساء العقاري بشراء كامل الأرض من المالك للصندوق والتزمت الشركة بشراء جزء من الأرض من الصندوق بمبلغ ٣٣٠,٥٥٤,٠٠٠ ريال سعودي والتي تبلغ مساحتها ٣٥٠,٠٠٠ ألف متر مربع على أساس أن الصندوق سيمنح الشركة الحق الحصري في تطوير وتسويق المشروع، بشرط أن يتم توقيع اتفاقية تطوير رسمية. وتعد اتفاقية التزام شراء عقارات المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

١٢-٨-٨ اتفاقية تطوير لمشروع نساج تاون الأحساء

أبرمت الشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٩م) اتفاقية تطوير مع صندوق الاحساء العقاري والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة. بالإضافة إلى أن السيد/ عبدالله البريكان، عضو مجلس الإدارة، عضواً في مجلس إدارة صندوق الاحساء العقاري.

بموجب هذه الاتفاقية ستقوم الشركة بتطوير وتسويق المشروع العقاري المملوك للصندوق وهو عبارة عن أراضي سكنية وأراضي تجارية بمساحة إجمالية قدرها ٣٩٥,٥٧٣ ألف مترًا مربعًا مقابل حق تسويق المشروع حصرياً بالتعاون مع شركة انوفيست العقارية لمدة ٢٤ شهراً وللشركة أثناء فترة تسويق المشروع عمولة سعي يحصل عليه من المشترين بنسبة ٢,٥٪. وتعد اتفاقية التطوير المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

١٢-٨-٩ اتفاقية تطوير وتسويق لمشروع رتال بلو

أبرمت الشركة في تاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١م اتفاقية تطوير وتسويق مع صندوق منتجعات الخليج العربي والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة.

بموجب هذه الاتفاقية تلتزم الشركة بشكل مبدئي بتطوير وتسويق مشروع منتجعات، مع اعتبار أن هذا الالتزام متعلق بتأسيس صندوق منتجعات الخليج العربي الاستثماري، وشراء هذا الصندوق الأرض للمشروع من الشركة ومحمد النهدي. ويتم احتساب رسوم الخدمات المستحقة للشركة بنسبة محددة من تكاليف التطوير بناء على المستخلصات المعتمدة من الاستشاري و صندوق بزنس بارك، بالإضافة إلى أتعاب حسن أداء بنسبة جزئية لمدير الصندوق ونسبة محددة للشركة. وتعتبر هذه الاتفاقية معتمدة من تاريخ توقيعها وتستمر لحين الانتهاء من تصفية الصندوق. وتعد اتفاقية التطوير والتسويق المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

١٢-٨-١٠ اتفاقية التزام بالبيع لمشروع رتال بلو

أبرمت الشركة في تاريخ ٢٠٢١/١٠/٣١م اتفاقية التزام بالبيع مع محمد بن سالمين بن مبارك النهدي وصندوق منتجعات الخليج العربي والتي يمثلها مدير الصندوق شركة بلوم للاستثمار السعودية، وهي طرف ذات علاقة، حيث أنها مملوكة بطريقة غير مباشرة من قبل السيّد/ عبد الله بن عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ علي عبد اللطيف الفوزان بنسبة ١,٩٥٪، وهو نائب رئيس مجلس الإدارة، والسيّد/ فوزان الفوزان بنسبة ١,٥٪، وهو عضو مجلس الإدارة.

بموجب هذه الاتفاقية يلتزم صندوق منتجعات الخليج العربي بشراء قطعتي أرض بمساحة ٥٠٠,٠٠٠ مترًا مربعًا من الشركة ومحمد بن سالمين بن مبارك النهدي بمبلغ ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتعد اتفاقية الالتزام المبرمة قائمة على أسس تجارية بحتة.

١٢-٩ التسهيلات الائتمانية والعقود

توضح الجداول أدناه ملخصاً عن التسهيلات الائتمانية والعقود المبرمة بين عدة بنوك والشركة:

الجدول (١٢-٣٨): اتفاقية التسهيلات بين البنك العربي الوطني والشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٦م بصيغتها المعدلة وفقاً لاتفاقية تعديل بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣م بقيمة إجمالية قدرها ٣٠٨,٥٩٠,٨٣٢ ريال سعودي

نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة	**تمويل تورق** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **الغرض:** التمويل الجزئي لمشاريع التطوير الجديدة على الخارطة. • **هامش الربح:** سايبور + ١,٧٥٪ سنويًا لمشاريع الإسكان وسايبور + ٢٪ سنوياً للمشاريع الخاصة. • **فترة الإتاحة:** حتى ٣ أشهر من تفعيل الحد. • **المدة:** ٣٦ شهراً (متضمنة فترة سماح ٩ أشهر). **خطابات ضمان** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي • **الرسم:** تعرفة (SAMA) للضمانات الابتدائية والنهائية (ضمان حسن تنفيذ) / (٠,٥٪) لضمانات الدفعة المقدمة والدفع. • **الغرض:** إصدار بعض خطابات الضمان لصالح مستفيدين مقبولين للبنك بما فيها القطاع الخاص. • **المدة:** للضمانات الابتدائية والدفع (سنة) / النهائية (ضمان حسن تنفيذ) و لضمانات الدفعة المقدمة (خمس سنوات).
المبالغ المسحوبة	حوالي ١٠٨,٥٧٧,٩٢٣ ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.
المدة	تنتهي بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/٣١م
الضمانات	هذه التسهيلات مضمونة كما يلي: • رهن عقاري مسجل على الأرض بنسبة تغطية تصل إلى ٨٠٪ من الحد الأقصى. • تم تقديم رهن عقار مسجل من الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٦م فيما يتعلق بسندات الملكية رقم: ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٦؛ ٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٧؛ ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٤؛ ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٥؛ ٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٨؛ ٧٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٩؛ ٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٠؛ ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٦٣ و٣٣٠٢٠٩٠٠٧٧٨٠. • تم تقديم رهن عقار مسجل من شركة نساج للتطوير العمراني بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٦م بخصوص سندات الملكية رقم: ٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٥؛ ٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٨٠؛ ٦٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٩؛ ٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٨؛ ٣٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٤؛ ٢٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٣؛ ٤٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٧ و٩٩٤٠٥٧٠٠٠٦٧٦. • حيازة حساب التحصيل المتعلق بالمدفوعات المسددة المتعلقة بالمشروع. • وقّعت الشركة سنداً لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣م بمبلغ ١٠٨,٥٩٠,٨٣٢ ريال سعودي. • كفالة غرم وأداء تضامنية من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة. • وقّعت الشركة سنداً لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١١/٢٣م بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبضمان من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٣٩): اتفاقيتي التسهيلات بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة	**تمويل تورق** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **الغرض:** تمويل متطلبات رأس المال العامل. • **العمولة:** بين ٠,٠٢٪ و٠,٠٥٪. **تمويل تورق** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٨٢,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **العمولة:** بين ٠,٠٢٪ و٠,٠٥٪. **خطابات ضمان** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **العمولة:** معدل التعريفة. • يسمح بنك الرياض للشركات الشقيقة والشركات التابعة (المملوكة للشركة بنسبة ١٠٠٪) باستخدام الحد الأقصى تحت المسؤولية الكاملة للشركة: شركة تدبير العقارية وشركة نساج للتطوير العمراني وشركة تعمير والإنشاء المحدودة وشركة الوجهة المتحدة العقارية.
المبالغ المسحوبة	حوالي ٧٨,٩٢٨,٧٣٨ ريال سعودي وحوالي ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ /٢٠٢١/٠٩م.
المدة	تنتهي بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٠٨م وبتاريخ ٢٠٢٣/١١/١١م وبتاريخ ٢٠٢٤/٠٨/٠١م.
الضمانات	هذه التسهيلات مضمونة كما يلي: • التنازل عن عائدات المشروع الممول لصالح البنك وتحويلها إلى حساب الضمان لدى البنك. • إقرار بالرهن بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م يتعلق بسندات الملكية رقم: إقرار بالرهن مسجل بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م يتعلق بسندات الملكية رقم: ٣٩٤٠٥٢٠٠١٩٥٤, ٣٩٤٠٥٢٠٠١٩٥٥, ٩٩٤٠٥٢٠٠١٩٦٠, ٧٣٠٢١٠٠٠٤٧٦٥, ٣٣٠٢١٧٠٠٠٥٨٣, ٩٣٠٢١٧٠٠٠٥٨٤, ٩٣٠٢١٦٠٠٠٦٧٢, ٣٣٠٢١٥٠٠٠٦١٧, ٧٣٠٢١٧٠٠٠٥٨٦, ٦٣٠٢١٦٠٠٠٦٧٠, ٣٣٠٢١٦٠٠٠٦٧١, ٦٣٠٢١٧٠٠٠٥٨٥, ٧٣٠٢٠٨٠١١٩٥٢, ٥٣٠٢٠٨٠١١٩٤٨, ٨٣٠٢٠٨٠١١٩٤٩, ٣٣٠٢٠٨٠١١٩٥٠, ٦٣٠٢٠٨٠١١٩٥١, ٩٣٠٢٠٨٠١١٩٤٧, ٣٣٠٢١٠٠٠٥٣٧٨, ٩٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٥, ٣٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٧, ٥٣٠٢٠٣٠١٤٩١٤, ٣٣٠٢٠٣٠١٤٩٠٦, ٨٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٤, ٩٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٩, ٢٣٠٢١٠٠٠٥٣٦٨, ٣١٨٥٠٢٠٠٠١٤١, ٣٩٤٠٤١٠٠١٤٩٢, ٣٣٠٢٠٨٠١١٣٩٤, ٤٩٤٩١٦٠٠٢١٤٦ و ٧٩٤٩١٦٠٠٢١٤٧. • رهن عقاري بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٠٨م يتعلق بسندات الملكية رقم: ٤٣٠٢٠٨٠٠٨٤٢٢؛ ٣٣٠٢٠٨٠٠٨٤٢٣؛ ٤٣٠٢١٤٠٠٣٠٣١؛ ٣٣٠٢١٤٠٠٣٠٣٢؛ ٣٣٠٢١٠٠٣٠٤٤؛ ٧٣٠٢١٤٠٠٣٠٤٥؛ ٩٣٠٢١٤٠٠٣٠٤٧؛ ٣٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩١؛ ٥٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٢؛ ٢٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٤؛ ٨٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٥؛ ٣٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٦؛ و٧٣٠٢٠٨٠٠٨٣٩٧. • كفالة غرم وأداء تضامنية من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة. • تم توقيع سند لأمر بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٠٨م بمبلغ ٢٠٢,١٥٠,٧٠٠ ريال سعودي من قبل الشركة وبضمان من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان. • كفالة غرم وأداء تضامنية من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة. وقّعت الشركة سنداً لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٠م بمبلغ ٢٣٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبضمان من شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان القابضة.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٤٠): اتفاقية التسهيلات بين بنك البلاد والشركة بتاريخ ٢٨/٠١/٢٠٢١م بصيغتها المعدلة وفقاً لاتفاقية تعديل بتاريخ ٠٨/٠٢/٢٠٢٢م بقيمة إجمالية قدرها ٢٦٢,٩٠٥,٠٠٠ ريال سعودي:

نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة	**تسهيل بيع آجل - تمويل لأجل (غير دوار)** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٧٢,٩٠٥,٠٠٠ ريال سعودي • **الغرض:** تطوير مشروع ايالا النخيل • **هامش الربح:** سايبور (٣ أشهر) + ١,٦٥٪ سنوياً مع آلية المرابحات المتتالية. • **فترة توفر التسهيل:** ١٢ شهراً من أول استخدام. • **المدة:** ٢٤ شهراً والسداد في نهاية المدة أو باستقطاع ٥٥٪ من إيرادات المشروع. **تسهيل بيع آجل - تمويل لأجل (غير دوار)** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي • **الغرض:** شراء أرض وتطوير مشروع مدينة ثروة السكني. • **هامش الربح:** سايبور (٣ أشهر) + ١,٦٥٪ سنوياً مع آلية المرابحات المتتالية. • **فترة توفر التسهيل:** ١٢ شهرًا من أول استخدام. • **المدة:** ٢٤ شهراً والسداد في نهاية المدة أو باستقطاع ٧٥٪ من إيرادات بيع أراضي مشروع ثروة. **تسهيل بيع آجل - تمويل لأجل (غير دوار)** • **الحد الأقصى للتسهيل:** ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي • **الغرض:** تمويل ١٠٠٪ حصة العميل في صندوق الاحساء العقاري. • **هامش الربح:** سايبور (٣ شهور) + ١,٨٪ سنوياً مع آلية المرابحات المتتالية. • **فترة توفر التسهيل:** ١٢ شهراً من أول استخدام. • **المدة:** ٣٦ شهراً **تسهيل بيع آجل - تمويل لأجل (غير دوار)** • **الحد الأقصى للتسهيل :** ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مع إمكانية خفض الحد الأقصى إلى ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في حال عدم تقديم ضمانات عقارية مقابل حد تلك التسهيل. • **الغرض:** تمويل الدورة التشغيلية للنشاط. • **هامش الربح:** سايبور (المدة) + ١,٥٪ سنوياً • **فترة توفر التسهيل:** ١٢ شهراً من أول استخدام. • **المدة:** ١٢ شهراً والسداد دفعة واحدة بنهاية المدة.
المبالغ المسحوبة	٩٤,٩٩٩,٤٣٠ ريال سعودي كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.
المدة	تنتهي بتاريخ ٢٢/٠٦/٢٠٢٢م.
الضمانات	• تنازل عن عائدات مشروع مدينة ثروة السكني لصالح بنك البلاد. • تنازل عن عائدات مشروع مدينة أيالا النخيل لصالح بنك البلاد. • رهن أرض مشروع مدينة ثروة السكني لصالح بنك البلاد لضمان التسهيل بحد ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • رهن الوحدات الخاصة بالعميل في صندوق الاحساء العقاري لصالح بنك البلاد وبنسبة تغطية ١٠٠٪ للتسهيل بحد ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • رهن عقارات بنسبة تغطية لا تقل عن ١٠٠٪ لصالح بنك البلاد للتسهيل بحد ٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • كفالة غرم وأداء تضامنية من شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان لكل التسهيلات.

المصدر: الشركة

الجدول (١٢-٤١): اتفاقية التسهيلات بين مصرف الراجحي والشركة بتاريخ ٠٥/١٢/٢٠٢١م بقيمة إجمالية قدرها ٢٣٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة	أ- **اتفاقية تسهيلات (أ)** تسهيل لغرض تمويل متطلبات رأس المال العامل العامة • **الحد الأقصى للتسهيل:** ١٠٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **الغرض:** تمويل متطلبات رأس المال العامل. ١- **تسهيل البيع الآجل (الحد الفرعي)** - **الحد الأقصى للتسهيل:** ٧٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - **الغرض:** دعم العجز النقدي لمشاريع الشركة، تمويل ٨٠٪ من الفواتير المعتمدة، باستثناء آخر فاتورتين. - **هامش الربح:** سايبور + ١,٥٪ سنوياً. - **المدة:** ٦ أشهر. ٢- **تسهيل البيع الآجل (الحد الفرعي)** - **الحد الأقصى للتسهيل:** ٣١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - **الغرض:** دعم العجز النقدي لمشاريع الشركة، تمويل ٨٠٪ من الفواتير المعتمدة، باستثناء آخر فاتورتين. - **هامش الربح:** سايبور + ١,٥٪ سنوياً. - **المدة:** ٣٦ شهراً. ب- **اتفاقية تسهيلات (ب)** تسهيل لغرض تمويل متطلبات رأس المال العامل العامة • **الحد الأقصى للتسهيل:** ١٣٦,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. • **الغرض:** تمويل متطلبات رأس المال العامل. ٣- **تسهيل البيع الآجل (الحد الفرعي)** - **الحد الأقصى للتسهيل:** ٩١,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - **الغرض:** تمويل المشاريع الجديدة بعد موافقة المصرف. - **هامش الربح:** سايبور + ١,٧٥٪ سنوياً. - **المدة:** ٦٠ شهر. ٤- **تسهيل البيع الآجل (الحد الفرعي) (احتياطي)** - **الحد الأقصى للتسهيل:** ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - **الغرض:** إعادة تسعير السايبور. - **هامش الربح:** سايبور + ١,٥٪ سنوياً. - **المدة:** شهراً.
المبالغ المسحوبة	٥٢,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي و١٠١,٩٧٢,٤٢٠ ريال سعودي تقريبًا كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.
الضمانات	• رهن عقاري بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بخصوص السند الملكي رقم ٧٣٠٢١٣٠٠١٩٥٤. • تنازل عن مستحقات مشاريع الشركة موقعة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م. • سندا لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بمبلغ ١٠٣,٢٣٩,٤٤٩ ريال سعودي موقعاً من الشركة. • سندا لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بمبلغ ٧١,٣٥٦,٦٧٨ ريال سعودي موقعاً من الشركة. • سندا لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بمبلغ ٣٤,٨٨٢,٠٠٠ ريال سعودي موقعاً من الشركة. • سندا لأمر بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٠٥م بمبلغ ٤٥,٠٨٥,٢٥٠ ريال سعودي موقعاً من الشركة.

المصدر: الشركة

١٠-١٢ التأمين

تحتفظ الشركة بوثائق تأمين تغطي مختلف أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها. ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لوثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة والشركات التابعة:

الجدول (١٢-٤٢): تفاصيل وثائق التأمين

الرقم	النوع	الشركة	رقم الوثيقة	شركة التأمين	مدة السريان	مبلغ التغطية (ريال سعودي)	نوع التغطية
١.	تأمين ضد جميع أخطار الممتلكات	شركة رتال للتطوير العمراني	P/100/3402/21/000034	شركة اتحاد الخليج للتأمين التعاوني	من ٢٠٢١/٠٣/٠١م إلى ٢٠٢٢/٠٢/٢٨م	٤٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	• خسارة الإيجار • مبنى إداري مكون من ١٠ طوابق يقع في الروابي، الخبر • الأصول مثل الأثاث والتجهيزات والتوصيلات
٢.	تأمين المركبات	شركة تدبير المحدودة	P/100/2902/21/001518	شركة اتحاد الخليج للتأمين التعاوني	من ٢٠٢١/١٠/٢١م إلى٢٠٢٢/١٠/٢٠م	١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	• الفقد أو التلف العرضي الذي يصيب أي مركبة مؤمنة أو ملحقاتها • المسؤولية تجاه طرف ثالث
٣.	تأمين المسؤولية العامة	شركة تدبير المحدودة	PLI/31815	شركة أليانز السعودي الفرنسي للتأمين التعاوني	٢٠٢١/٠٣/٠٨م إلى ٢٠٢٢/٠٣/٠٧م	١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	• المسؤولية تجاه طرف ثالث في حالة الوفاة العرضية أو الإصابة الجسدية و / أو الفقد أو التلف العرضي للممتلكات.
٤.	التأمين الصحي التعاوني الإلزامي وثيقة التأمين الصحي الجماعي (١)	شركة رتال للتطوير العمراني	52039333	شركة التعاونية	٢٠٢٢/٠١/٠١م إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١م	٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شخص خلال السنة التأمينية	• التنويم والعيادات الخارجية.
٥.	التأمين الصحي التعاوني الإلزامي وثيقة التأمين الصحي الجماعي (١)	شركة تعمير والإنشاء المحدودة	52039304	شركة التعاونية	٢٠٢٢/٠١/٠١م إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١م	٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شخص خلال السنة التأمينية	• التنويم والعيادات الخارجية.
٦.	التأمين الصحي التعاوني الإلزامي وثيقة التأمين الصحي الجماعي (١)	شركة نساج للتطوير العمراني	52039354	شركة التعاونية	٢٠٢٢/٠١/٠١م إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١م	٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شخص خلال السنة التأمينية	• التنويم والعيادات الخارجية.
٧.	التأمين الصحي التعاوني الإلزامي وثيقة التأمين الصحي الجماعي (١)	شركة تدبير العقارية المحدودة	52039092	شركة التعاونية	٢٠٢٢/٠١/٠١م إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١م	٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل شخص خلال السنة التأمينية	• التنويم والعيادات الخارجية.

المصدر: الشركة

(١) تخضع بوليصة التأمين الصحي لموظفين الشركة وشركاتها التابعة لبوليصة تأمين صحي جماعية باسم مجموعة الفوزان.

١٢-١١ الملكية الفكرية

١٢-١١-١ العلامات التجارية

سجلت الشركة وشركاتها التابعة عدداً من العلامات التجارية لدى إدارة العلامات التجارية بوزارة التجارة. وتعتمد الشركة وشركاتها التابعة على هذه العلامات التجارية في أعمالها. الشركة وشركاتها التابعة الرئيسية يعتمدون على هذه العلامات التجارية في نجاح أعمالهم ودعم وضعهم التنافسي في السوق، لذا فإن عدم مقدرة الشركة أو شركاتها التابعة على حماية علاماتها التجارية أو اضطرار أي منهم إلى اتخاذ إجراء قانوني للحفاظ على العلامة التجارية سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على مقدرتهم على استعمالها مما سيؤثر على سير أعمالهم ونتائج عمليات الشركة. لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢-١-١٥ («**المخاطر المتعلقة بحماية علامات تجارية معينة تعتمد عليها الشركة**»).

ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية للعلامات التجارية المسجلة التابعة للمجموعة والتي وتستخدم الشركات حاليًا.

الجدول (١٢-٤٣): تفاصيل العلامات التجارية المسجلة

الرقم	الشركة	بلد التسجيل	رقم العلامة التجارية	تاريخ الانتهاء	فئة العلامة	الشعار
١.	شركة رتال للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٣٨٠٢٥١٦٩	١٥/ ١١/ ١٤٤٨هـ (الموافق ٢٢/ ٠٤/ ٢٠٢٧م)	٣٧	RETAL
٢.	شركة رتال للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٤٠٠٠٥٣٦٦	٢٩ /٠٢/ ١٤٥٠هـ (الموافق ٢٢/ ٠٧/ ٢٠٢٨م)	٣٦	tadbeir تدبير
٣.	شركة رتال للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٤٠٠٠٥٣٦٨	٢٩ /٠٢/ ١٤٥٠هـ (الموافق ٢٢/ ٠٧/ ٢٠٢٨م)	٣٧	tadbeir تدبير
٤.	شركة رتال للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٣٦٠٠٢٨٧٦	٠٨/ ٠٢/ ١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/ ٠٨/ ٢٠٢٤م)	٣٥	tadbeir تدبير Real Estate Services
٥.	شركة رتال للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٣٦٠٠٢٨٧٥	٠٨/ ٠٢/ ١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/ ٠٨/ ٢٠٢٤م)	٣٦	tadbeir تدبير Real Estate Services
٦.	شركة تعمير والإنشاء المحدودة	المملكة العربية السعودية	١٤٤٢٠٠١٠٤٢	٠٦ /٠١/ ١٤٥٢هـ (الموافق ٠٩/ ٠٥/ ٢٠٣٠م)	٣٧	شركة التعمير والإنشاء المحدودة BUILDING CONSTRUCTION CO. LTD.
٧.	شركة نساج للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٤٢٠٠١٠٤٥	٠٦ /٠١/ ١٤٥٢هـ (الموافق ٠٩/ ٠٥/ ٢٠٣٠م)	٣٧	نساج NESAJ
٨.	شركة رتال للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٤٢٠١٣٠٢١	٢٢/ ٠٤/ ١٤٥٢هـ (الموافق ٢٢/ ٠٨/ ٢٠٣٠م)	٣٦	أيالا AYALA

الرقم	الشركة	بلد التسجيل	رقم العلامة التجارية	تاريخ الانتهاء	فئة العلامة	الشعار
٩.	شركة رتال للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٤٢٠٢٢٨٠٣	١٤٥٢/٠٧/١٨هـ (الموافق ٢٠٣٠/١١/١٤م)	٣٦	مراسي الخبر marasi AL KHOBAR
١٠.	شركة رتال للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٤٣٠٠٧٠٨٣	١٤٥٣/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٣١/٠٦/١٦م)	٣٦	RETAL RISE رتال رايز
١١.	شركة رتال للتطوير العمراني	المملكة العربية السعودية	١٤٤٣٠٠٧٠٨٩	١٤٥٣/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٣١/٠٦/١٦م)	٣٦	نساج تاون

المصدر: الشركة

١٢-١١-٢ حقوق الملكية الفكرية الأخرى

الجدول (١٢-٤٤): تفاصيل أسماء نطاقات الإنترنت

الرقم	الشركة	اسم مجال الإنترنت	المسجل	تاريخ الانتهاء
١.	شركة رتال للتطوير العمراني	retal.com.sa	حلول اس تي سي	٢٠٢٢/١٢/٣٠م
٢.	شركة رتال للتطوير العمراني	bcc-sa.com	جودادي	٢٠٢٣/٥/١٢م
٣.	شركة تدبير العقارية المحدودة (منتهية الصلاحية)	trs.sa	حلول اس تي سي	٢٠٢١/١١/٢٤م
٤.	شركة تدبير المحدودة (منتهية الصلاحية)	tadbeir.com tadbeir.com.sa	جودادي	٢٠٢١/١١/٢٤م
٥.	شركة نساج للتطوير العمراني	nesaj.sa nesaj.com.sa	حلول اس تي سي	٢٠٢٢/١٢/٣٠م
٦.	شركة الوسم المتحدة للتقييم العقاري	wasm.utd.sa	حلول اس تي سي	٢٠٢٣/٢/٨م
٧.	شركة رتال للتطوير العمراني	arac-sa.com	جودادي	٢٠٢٢/٢/١١م
٨.	شركة رتال للتطوير العمراني	aracdesign.com	جودادي	٢٠٢٢/٢/١١م
٩.	شركة رتال للتطوير العمراني	.itlalah.com	جودادي	٢٠٢٣/٢/٢م
١٠.	شركة رتال للتطوير العمراني	quickfruits.com	جودادي	٢٠٢٢/١٢/١٦م
١١.	شركة رتال للتطوير العمراني	ret.al	١٠١دومين	٢٠٢٢/٣/٣م
١٢.	شركة رتال للتطوير العمراني (منتهية الصلاحية)	retal.group	جودادي	٢٠٢١/٤/١٦م
١٣.	شركة رتال للتطوير العمراني (منتهية الصلاحية)	رتال.com	جودادي	٢٠٢١/١٢/١٨م
١٤.	شركة رتال للتطوير العمراني	retalcommunication.group	جودادي	٢٠٢٢/٦/٦م
١٥.	شركة رتال للتطوير العمراني (منتهية الصلاحية)	nesajtown.com	وكس	٢٠٢١/١١/٢٦م

المصدر: الشركة

١٢-١٢ التقاضي

يوضح الجدول التالي ملخص قضايا تم تسويتها مقامة من قبل الشركة وشركاتها التابعة أو ضدهن.

الجدول (١٢-٤٥): ملخص القضايا المقامة من قبل الشركة وشركاتها التابعة أو ضدهن

الرقم	صفة الشركة/شركاتها التابعة	ملخص النزاع	الحالة	الأثر المالي محل النزاع
١-	مدعي عليه	المدعي قد قام بإقامة دعوى ضد الشركة بخصوص مبلغ غير مدفوع قدره ٢٥٧,٠٤٣ ريال سعودي.	تم إصدار حكم قضائي نهائي بشطب الدعوى.	لا يوجد
٢-	مدعي عليه	المدعي قد قام بإقامة دعوى ضد شركة نساج للتطوير العمراني بخصوص مبلغ غير مدفوع قدره ١٤٨,٠٠٠ ريال سعودي.	تم إصدار قرار قضائي لصالح المدعي.	١٣٨,٠٧٣ ريال سعودي
٣-	مدعي	المدعي قد قام بإقامة دعوى ضد شركة مهناء مروى الخالدي وشركاه للمقاولات أمام محكمة التنفيذ في الدمام، بخصوص تنفيذ سند لأمر بمبلغ قدره ١,٣٢٨,٢٥٠ ريال سعودي.	تم إصدار قرار قضائي لصالح المدعي.	٣٥٦,٧٧٨ ريال سعودي
٤-	مدعي	المدعي قد قام بإقامة دعوى ضد المجموعة العربية للإسكان والتعمير أمام محكمة التنفيذ في الدمام، بخصوص تنفيذ سند لأمر بمبلغ قدره ٢٣١,٩٤٩ ريال سعودي.	تم إصدار قرار قضائي لصالح المدعي.	٢٣١,٩٤٩ ريال سعودي

المصدر: الشركة

كما في تاريخ هذه النشرة، ليست هناك أي نزاعات قضائية أو قضايا أو شكاوى فعلية أو محتملة أو إجراءات تحقيق قائمة من الممكن أن يكون لها، مجتمعة أو منفردة، تأثير جوهري على الشركة وشركاتها التابعة، كما لم يصل إلى علم الشركة وجود أي نزاعات قضائية جوهرية منظورة حالياً أو محتملة أو حقائق يمكن أن ينشأ عنها، مجتمعة أو منفردة، تأثير جوهري على الشركة وشركاتها التابعة.

١٢-١٣ الوضع الزكوي للشركة وشركاتها التابعة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. ويجنب مخصص للزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق، ويتم احتسابها وتحميلها على أساس الوعاء الزكوي (والمحتسبة طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك). يتم إجراء التعديلات، إن وجدت، على مخصص الزكاة عند الحصول على الربوط النهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

ويوضح الجدول أدناه مخصص الزكاة للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م.

الجدول (١٢-٤٦): مخصص الزكاة للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

الرقم	الشركة	٢٠١٨م (ريال سعودي)	٢٠١٩م (ريال سعودي)	٢٠٢٠م (ريال سعودي)	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (ريال سعودي)
١-	شركة رتال للتطوير العمراني	٣,٣١١,٤٠٠	٤,٦٣٠,٤٥٧	٤,٧١٠,٥٠١	٥,٢٠٥,٨٧٩
٢-	شركة نساج للتطوير العمراني	٦٠٠,٠٠٠	٥٤٠,٢٢٤	٢١٣,٦٦٨	١,٠٩٠,٥٣٩
٣-	شركة تدبير المحدودة	-	٥٠,٢٥١	-	-
٤-	شركة تعمير والإنشاء المحدودة	٥١١,٤٠٠	٦٩٢,٨٦٣	٨٩٦,٨٣٣	١,٦٢٤,٧٢٠
٥-	شركة تدبير العقارية المحدودة	-	-	-	-
	شركة رمال الخبر العقارية	-	-	-	-

المصدر: الشركة

قدمت كل من شركة رتال وشركة تدبير المحدودة وشركة نساج للتطوير العمراني وشركة التعمير والإنشاء المحدودة إقراراتها الزكوية على أساس منفرد حتى عام ٢٠١٥م. واعتباراً من عام ٢٠١٦م إلى عام ٢٠١٩م، قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية من خلال الشركة الأم (شركة الفوزان القابضة). وقد قدمت الشركة الأم إقرارات الزكاة والضرائب للسنوات المالية حتى عام ٢٠١٩م. كما قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية بشكل منفرد للسنة المالية ٢٠٢٠م، وتم سداد مستحقات الزكاة والضرائب خلال الوقت المطلوب. وحصلت المجموعة على الشهادات الزكوية من هيئة الزكاة الضريبة والجمارك لجميع السنوات حتى عام ٢٠٢٠م حيث استلمت المجموعة الشهادة الزكوية النهائية.

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك الربط النهائي لشركة الفوزان القابضة (بما فيها مجموعة رتال) عن عام ٢٠١٨ وقد طالبت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك شركة الفوزان القابضة بدفع زكاة إضافية، وقد قامت شركة الفوزان القابضة بالاعتراض على هذا الربط، وتم رفض الاعتراض بالكامل من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بناء عليه قامت شركة الفوزان القابضة بتصعيد الاعتراض أمام اللجان الضريبية، وقد تم البت في الدعوى وتأييد مجموعة الفوزان في رأيها كاملا، وقد أصبح الحكم نهائيا حيث لم تستأنف هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على حكم اللجنة الابتدائية خلال المهلة المقررة نظاما بثلاثون يوما، وعليه فإن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لا تطالب المجموعة بأية زكاة إضافية عن عام ٢٠١٨.

فيما يخص شركة الفوزان القابضة للسنوات المالية ٢٠١٦م و٢٠١٧م و٢٠١٩م، فإن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لم تصدر أي ربوطات نهائية تخص هذه السنوات حتى تاريخ نشرة الإصدار.

كذلك قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتقديم التقييم النهائي للمطلوبات الزكوية لشركة رتال بمبلغ ٢٣٦,٣٣٧ ريال سعودي وشركة التعمير والإنشاء المحدودة مبلغ ٢٩٢,٧٤٣ ريال سعودي عن السنة المالية ٢٠١٥م، وقد قامت الشركتان بتسوية الرصيد وبدون أي اعتراضات وتسديد مبالغ المطالبات من خلال مخصصات الزكاة. ولم تصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أي ربوطات نهائية تخص السنوات المالية ٢٠١٣م و٢٠١٤م و٢٠٢٠م.

قدمت المجموعة اقرارات الزكاة حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. استلمت المجموعة ربوط نهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وتم خلال الفترة اللاحقة استلام الربط النهائي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس المجموعة وحتى السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م و٢٠١٦م ولغاية ٢٠٢٠م ما زالت قيد المراجعة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك فيما عدا السنة السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م و ٢٠١٨م. ، وللمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢-٣-٥ («**المخاطر المتعلقة بالزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية**») من هذه النشرة.

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذا القسم، يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه كما في تاريخ هذه النشرة لا توجد هناك أي مطالبات زكوية قائمة أو التزامات أخرى على الشركة وشركاتها التابعة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وأن لديها مخصص زكوي كافي لمقابلة أي فروقات عند الحصول على الربوط الزكوية النهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

١٢-١٤ ملخص النظام الأساسي

١٢-١٤-١ اسم الشركة

اسم الشركة هو شركة رتال للتطوير العمراني (شركة مساهمة مقفلة).

١٢-١٤-٢ أغراض الشركة

ان الاغراض التي تأسست الشركة لأجلها هي التشييد والأنشطة العقارية والخدمات الادارية وخدمات الدعم. وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

١٢-١٤-٣ المشاركة والتملك في الشركات

يجوز للشركة المشاركة في الشركات الأخرى كما يجوز لها انشاء شركات بمفردها (ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مقفلة)، بشرط الا يقل رأسمال الشركة عن خمسة ملايين ريال سعودي.

١٢-١٤-٤ مدة الشركة

مدة الشركة (٥٠) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ القيد بالسجل التجاري كشركة مساهمة، ويجوز إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء اجلها بسنة واحدة على الأقل.

١٢-١٤-٥ المركز الرئيسي للشركة

يكون المركز الرئيس للشركة في مدينة (الخبر) بالمملكة العربية السعودية، ولمجلس الإدارة ان ينشئ فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل وخارج المملكة العربية السعودية بعد موافقة الجهات المختصة.

١٢-١٤-٦ رأس المال

حُدد رأس مال الشركة ب ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (اربعمائة مليون ريال سعودي) مقسم إلى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ (اربعون مليون سهم) أسمي متساوية القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١٠) ريال سعودي، منها ٢٧,٥٠٠,٠٠٠ سهم نقدي و١٢,٥٠٠,٠٠٠ سهم عيني.

١٢-١٤-٧ الاكتتاب في الأسهم

اكتتب المؤسسون في كامل أسهم الشركة النقدية والعينية والبالغة إجمالاً ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم، بقيمة إجمالية تبلغ (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). تم إيداع كافة المبالغ النقدية المدفوعة من رأس المال والبالغة (٢٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي قيمة ٢٧,٥٠٠,٠٠٠ سهم نقدي في الحساب البنكي لشركة رتال للتطوير العمراني، كما تم الاكتتاب سابقاً في الأسهم العينية والبالغة ١٢,٥٠٠,٠٠٠ سهم عيني بقيمة (١٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

١٢-١٤-٨ بيع الأسهم غير مستوفاة القيمة

يلتزم المساهم بدفع قيمة السهم في المواعيد المعينة لذلك، وإذا تخلف عن الوفاء في ميعاد الاستحقاق، جاز لمجلس الإدارة بعد إعلامه عن طريق البريد الالكتروني أو الفاكس أو إبلاغه بخطاب مسجل بيع السهم في المزاد العلني أو سوق الأوراق المالية بحسب الأحوال وفقاً للضوابط التي تحددها الجهة المختصة. وتستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي إلى صاحب السهم. وإذا لم تكف حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم. ومع ذلك يجوز للمساهم المتخلف عن الدفع إلى يوم البيع دفع القيمة المستحقة عليه مضافا إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة في هذا الشأن. وتلغي الشركة السهم المبيع ووفقاً لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري سهما جديدا يحمل رقم السهم الملغى، وتؤشر في سجل الأسهم بوقوع البيع مع بيان اسم المالك الجديد.

١٢-١٤-٩ إصدار الأسهم

تكون الأسهم اسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الاسمية، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهم. ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا ملك السهم اشخاص متعددون وجب عليهم ان يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتعلقة به، ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة من ملكية السهم

١٢-١٤-١٠ تداول الأسهم

لا يجوز تداول الأسهم التي يكتتب بها المؤسسون إلا بعد نشر القوائم المالية عن سنتين ماليتين لا تقل كل منهما عن اثنا عشر شهراً من تاريخ تأسيس الشركة. ويؤشر على صكوك هذه الأسهم بما يدل على نوعها وتاريخ تأسيس الشركة والمدة التي يمنع فيها تداولها. ومع ذلك يجوز خلال مدة الحظر نقل ملكية الأسهم وفقاً لأحكام بيع الحقوق من أحد المؤسسين إلى مؤسس آخر أو من ورثة أحد المؤسسين في حالة وفاته إلى الغير أو في حالة التنفيذ على أموال المؤسس المعسر أو المفلس، على أن تكون أولوية امتلاك تلك الأسهم للمؤسسين الآخرين. وتسري أحكام هذه المادة على ما يكتتب به المؤسسون في حالة زيادة رأس المال قبل انقضاء مدة الحظر.

١٢-١٤-١١ سجل المساهمين

يتم تداول السهم بالقيد في سجل المساهمين الذي تعده الشركة، والذي يتضمن اسماء المساهمين وجنسياتهم ومحل اقامتهم وعناوينهم ومهنهم وأرقام الاسهم والقدر المدفوع منها، ويؤشر بهذا القيد على شهادات الاسهم. ولا يعتد بنقل ملكية الاسهم في مواجهة الشركة أو الغير الا من تاريخ القيد في السجل المذكور أو استكمال اجراءات نقل الملكية عن طريق النظام الآلي لمعلومات الأسهم ويفيد الاكتتاب في الاسهم وتملكها قبول المساهم بنظام الشركة والتزامه، بالقرارات التي تصدر من جمعية المساهمين وفقاً لأحكام هذا النظام سواء كان حاضراً أو غائباً وسواء كان موافقاً على هذه القرارات أو مخالفاً لها.

١٢-١٤-١٢ زيادة رأس المال

للجمعية العامة غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة، بشرط أن يكون رأس المال قد دفع كاملًا. ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع من رأس المال يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنته بعد المدة المقررة لتحويلها إلى أسهم.

١- للجمعية العامة غير العادية في جميع الأحوال أن تخصص الأسهم المصدرة عند زيادة رأس المال أو جزءاً منها للعاملين في الشركة والشركات التابعة أو بعضها، أو أي من ذلك. ولا يجوز للمساهمين ممارسة حق الأولوية عند إصدار الشركة للأسهم المخصصة للعاملين.

٢- للمساهم المالك للسهم وقت صدور قرار الجمعية العامة غير العادية بالموافقة على زيادة رأس المال الأولوية في الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل حصص نقدية، ويبلغ هؤلاء بأولويتهم بالنشر في جريدة يومية أو بإبلاغهم بوساطة البريد المسجل عن قرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب، ومدته وتاريخ بدايته وانتهائه.

٣- يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل حصص نقدية أو إعطاء الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها مناسبة لمصلحة الشركة.

٤- يحق للمساهم بيع حق الأولوية أو التنازل عنه خلال المدة من وقت صدور قرار الجمعية العامة بالموافقة على زيادة رأس المال إلى آخر يوم للاكتتاب في الأسهم الجديدة المرتبطة بهذه الحقوق، وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

٥- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٤) أعلاه، توزع الأسهم الجديدة على حَمَلَة حقوق الأولوية الذين طلبوا الاكتتاب، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا أكثر من نصيبهم، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويطرح ما تبقى من الأسهم على الغير، ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية أو ينص نظام السوق المالية على غير ذلك.

١٢-١٤-١٣ تخفيض رأس المال

للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا منيت بخسائر. ويجوز في الحالة الأخيرة وحدها تخفيض رأس المال إلى ما دون الحد المنصوص عليه في المادة) الرابعة والخمسين (من نظام الشركات. ولا يصدر قرار التخفيض إلا بعد تلاوة تقرير خاص يعده مراجع الحسابات عن الأسباب الموجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وعن أثر التخفيض في هذه الالتزامات. وإذا كان تخفيض رأس المال نتيجة زيادته على حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه خلال ستين يوماً من تاريخ نشر قرار التخفيض في جريدة يومية توزع في المنطقة التي فيها مركز الشركة الرئيس. فإن اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم له ضمانا كافيا للوفاء به إذا كان آجلاً.

١٢-١٤-١٤ إدارة الشركة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (تسعة أعضاء) تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات واستثناءً من ذلك يعين المؤسسون أول مجلس إدارة لمدة خمس سنوات.

١٢-١٤-١٥ انتهاء عضوية المجلس

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، ومع ذلك يجوز للجمعية العامة العادية في كل وقت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم وذلك دون إخلال بحق العضو المعزول تجاه الشركة بالمطالبة بالتعويض إذا وقع العزل لسبب غير مقبول أو في وقت غير مناسب ولعضو مجلس الإدارة أن يعتزل بشرط أن يكون ذلك في وقت مناسب والا كان مسؤولًا قبل الشركة عما يترتب على الاعتزال من أضرار.

١٢-١٤-١٦ المركز الشاغر في المجلس

إذا شغر مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة كان للمجلس أن يعين عضواً مؤقتاً في المركز الشاغر بحسب الترتيب في الحصول على الأصوات في الجمعية التي انتخبت المجلس، على ان يكون ممن تتوافر فيهم الخبرة والكفاية ويجب أن تبلغ بذلك الوزارة) خلال خمسة أيام عمل من تاريخ التعيين وأن يعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها ويكمل العضو الجديد مدة سلفه. وإذا لم تتوافر الشروط اللازمة لانعقاد مجلس الإدارة بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الادنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو هذا النظام وجب على بقية الاعضاء دعوة الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال ستين يوماً لانتخاب العدد اللازم من الاعضاء.

١٢-١٤-١٧ صلاحيات المجلس

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات والصلاحيات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها، وله حق الاشتراك في شركات أخرى كما يكون له في حدود اختصاصاته أن يفوض واحد أو أكثر من أعضائه أو من الغير

في مباشرة عمل معين أو أعمال معينة، كما له الحق في تصريف أمورها والتصرف في أصولها وممتلكاتها وعقاراتها، إلا أنه لا يجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة أو رهنها إلا بموافقة الجمعية العمومية العادية مع مراعاة الشروط التالية:

١- أن يحدد المجلس في قرار البيع الأسباب والمبررات له.
٢- أن يكون البيع مقاربا لثمن المثل.
٣- أن يكون البيع حاضرا إلا في حالات الضرورة وبضمانات كافية.
٤- ألا يترتب على ذلك التصرف توقف بعض أنشطة الشركة أو تحميلها بالتزامات أخرى. كما للمجلس تعيين الموظفين والعمال وعزلهم وطلب التأشيرات واستقدام الأيدي العاملة من خارج المملكة والتعاقد معهم وتحديد مرتباتهم واستخراج الإقامات ونقل الكفالات والتنازل عنها. كما يجوز لمجلس الإدارة عقد القروض مع صناديق ومؤسسات التمويل الحكومية والقروض التجارية، على أن يتم مراعاة الشروط التالية بالنسبة للقروض التجارية التي تتجاوز آجالها ثلاث سنوات:

- أن يراعى في شروط القرض والضمانات المقدمة له عدم الإضرار بالشركة ومساهميها والضمانات العامة للدائنين.
- أن يحدد مجلس الإدارة في قراره أوجه استخدامات القرض وكيفية سداده.
- ألا تزيد قيمة القروض التي يجوز للمجلس عقدها خلال أية سنة مالية واحدة عن ٥٠٪ من رأس مال الشركة. ويكون لمجلس إدارة الشركة وفي الحالات التي يقدرها حق إبراء ذمة مديني الشركة من التزاماتهم طبقا لما يحقق مصلحتها على أن يتضمن محضر مجلس الإدارة وحيثيات قراره مراعاة الشروط التالية:

أ- أن يكون إبراء الذمة بعد مضي سنة كاملة على استحقاق الدين كحد أدنى وأن تكون الشركة قد قامت باتخاذ الإجراءات النظامية للمطالبة بالدين خلال هذه المدة.
ب- الإبراء حق لمجلس الإدارة ولا يجوز التفويض فيه.
ج- أن يكون الإبراء لمبلغ محدد كحد أقصى لكل عام ولدين واحد لكل مدين.

١٢-١٤-١٨ مكافأة أعضاء المجلس

تتكون مكافأة مجلس الإدارة في حدود ما نص عليه هذا النظام ونظام الشركات ولوائحه، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو اداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات وان يشتمل ايضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

١٢-١٤-١٩ صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيسًا ونائبًا للرئيس ويجوز له أن يعين عضوًا منتدبًا، ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة. ويختص رئيس مجلس الإدارة بتمثيل الشركة في البيع والشراء والافراغ وقبوله في الأراضي والعقارات والشقق والفلل، وأستلام الثمن والتأجير وأستلام الأجرة والقسمة والفرز والرهن وتسليم الثمن والتأجير وأستلام الأجرة وتوقيع العقود الخاصة بها وبالشركة، والاستيراد والتصدير بما يروا بالمصلحة والدخول في المناقصات والمزايدات والمشتريات والمقاولات الحكومية والشركات والمؤسسات العامة والفردية وأبرام العقود الخاصة بها والتوقيع على كافة المستندات المتعلقة بها وتنفيذها والأشراف عليها، وأنشاء شركات ومؤسسات تكون الشركة شريكاً فيها أو مستقلة بذاتها، ومراجعة وزارة التجارة لإتمام تأسيسها واستخراج السجلات التجارية والتراخيص والإضافة والشطب وإصدار بدل فاقد وتعديلها وحذفها وشطبها، والتوقيع على عقود تأسيس الشركات أو التي تشارك الشركة فيها وتوثيق عقودها لدى كاتب العدل والتوقيع على الملاحق أو تعديلات عقود التأسيس أمام كاتب العدل وجميع الجهات المختصة، والانسحاب وبيع بعض أو كل الحصص فيها أو عدم المشاركة فيها، أو طلب تصفيتها وشطبها والموافقة والتصويت نيابة عن الشركة في الجمعيات التأسيسية أو جمعية الشركاء، بيع وشراء الحصص وقبول التنازل في الشركات والتوقيع على الاتفاقيات والصكوك أمام كافة الجهات الرسمية، والمتاجرة بكافة الأعمال التجارية والأسهم والسندات والعقارات والأملاك التجارية والسكنية وغيرها والقبول والتسجيل عند الشراء والإفراغ وعند البيع والشفعة والبدل والتنازل والاستلام والتسليم وقبض ثمن المباع والمطالبة، والمداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوي والرد عليها وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه والتنازل وذلك في أي قضية تقام من أو ضد الشركة أمام أي محكمة وفي أي جهة، وله حق حلف اليمين وسماعه ورده وإنهاء كافة الإجراءات الشرعية والإدارية المتعلقة بالشركة، وأستلام وتحصيل المبالغ من الغير سواء نقداً أو شيكات ومن الجهات المختصة، وفتح الحسابات وإيقاف التواقيع الخاصة بالأطراف في الشركات والمؤسسات أو الأفراد وله حق فتح الاعتمادات والضمانات والتوقيع على اتفاقيات القروض دون الفوائد الربوية واستلامها وصرفها وأيدعاها في حساب الشركة، وفتح وأداره المحافظ الاستثمارية بأنواعها وبيع وشراء الأسهم والحصص وطلب التمويل وفتح الاعتمادات والتسهيلات والسحب والإيداع، وإصدار الضمانات المصرفية والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات والشيكات، وفتح وإنشاء وأداره الصناديق الاستثمارية والعقارية على اختلاف أنواعها، وشراء وبيع والاستثمار في الأسهم الشخصية أو المملوكة للغير كحصص في الشركات أو أفراد للمشاركة في إدارة تلك الشركات، بما يمكنها من الاستحواذ أو الحصول على الأرباح المناسبة،و المرافعة والمدافعة عن الشركة وإنابة الغير في مباشرة عمل أو أعمالها معينة، ويكون له أوسع السلطات في إدارة الشركة ورسم سياساتها وتحديد استثماراتها والإشراف على أعمالها وأموالها، وتصريف أمورها داخل المملكة وخارجها، وله على سبيل المثال لا الحصر تمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير والجهات الحكومية والخاصة وأمام المحاكم الشرعية والهيئات القضائية وديوان المظالم ومكاتب العمل والعمال واللجان العليا والابتدائية ولجان الأوراق التجارية وكافة اللجان القضائية الأخرى وهيئات التحكيم والحقوق المدنية وأقسام الشرطة والغرف التجارية والصناعية والهيئات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها والدفاع المدني ووزارة الدفاع وفروعها وحرس الحدود وفروعه والاتصالات السلكية ولا سلكية وجميع وكافة المصالح والهيئات الحكومية، والجوازات والمرور ووزارة التجارة والخارجية وهيئة الزكاة والضريبة والجمارك والقبض والتسديد والإقرار والمطالبة والمدافعة والمرافعة والمخاصمة والمخالصة والصلح وطلب اليمين وردها وسماع الشهود وقبول الأحكام والاعتراض عليها والتحكيم عن الشركة وطلب تنفيذ الأحكام وقبض ما يحصل من التنفيذ . ويختص رئيس مجلس الإدارة بتمثيل الشركة وتصريف أعمالها فيما يخص [العقارات والأراضي] وذلك في الهبة والإفراغ – قبول الهبة والإفراغ – قبول التنازل والإفراغ – الرهن – قبول الرهن – دمج الصكوك – التجزئة والفرز تحديث الصكوك وإدخالها في النظام الشامل –استلام الصكوك –استخراج مجموعة صكوك بدل مفقود – استخراج مجموعة صكوك بدل تالف – التنازل عن النقص في المساحة – تحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية – تعديل اسم المالك ورقم السجل المدني الحفيظة – تعديل الحدود والأطوال والمساحة وأرقام القطع والمخططات والصكوك وتواريخها وأسماء الأحياء – توقيع عقود الأجرة – تجديد عقود الأجرة – استلام الأجرة –إلغاء وفسخ عقود التأجير – البيع والإفراغ للورثة – وفيما يخص [الشركات] تأسيس شركة – التوقيع علي عقود التأسيس وملاحق التعديل – توقيع قرارات الشركاء – تعيين المدراء وعزلهم تعديل بند الإدارة – دخول وخروج شركاء – الدخول في شركات قائمة – زيادة رأس المال – خفض رأس المال – تحديد رأس المال – استلام فائض التخصيص – شراء الحصص والأسهم ودفع الثمن – بيع الحصص والأسهم واستلام القيمة – بيع فرع الشركة – التنازل عن الحصص والأسهم من رأس المال – قبول التنازل عن الحصص والأسهم ورأس المال – نقل الحصص والأسهم والسندات – تعديل أغراض الشركة – فتح الحسابات لدى البنوك باسم الشركة – توقيع الاتفاقيات – تعديل اسم الشركة – قفل الحسابات لدى البنوك باسم الشركة – تعديل بنود عقود التأسيس أو ملاحق التعديل – تسجيل الشركة – تسجيل الوكالات والعلامات التجارية – التنازل عن العلامات التجارية أو إلغائها – حضور الجمعيات العامة – فتح الملفات للشركة – فتح الفروع للشركة – تصفية الشركة – تحويل الشركة من مساهمة إلى ذات مسؤولية محدودة – تحويل الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة – تحويل الشركة من تضامنية إلى ذات مسؤولية محدودة – إلغاء عقود التأسيس وملاحق التعديل – التوقيع على عقود التأسيس وملاحق التعديل لدى كاتب العدل – استخراج السجلات التجارية وتجديدها للشركة – الاشتراك بالغرفة التجارية وتجديدها – مراجعة إدارة الجودة والنوعية وهيئة المواصفات والمقاييس – استخراج التراخيص وتجديدها للشركة – تحويل فرع الشركة إلى مؤسسة – تحويل الشركة من شركة توصية بسيطة إلى ذات مسؤولية محدودة – مراجعة شركات الاتصالات وتأسيس الهواتف الثابتة أو الجوالات باسم الشركة – مراجعة الهيئة العامة للاستثمار والتوقيع أمامها –مراجعة هيئة سوق المال – دخول المناقصات واستلام الاستمارات – توقيع العقود الخاصة بالشركة مع الغير – نشر عقد التأسيس وملاحق

التعديل وملخصاتها والأنظمة الأساسية في الجريدة الرسمية – تغيير الكيان القانوني للشركة – [السجلات التجارية] مراجعة إدارة السجلات – نقل السجلات التجارية – حجز الاسم التجاري – تسجيل العلامة التجارية – التنازل عن العلامة التجارية – التنازل عن الاسم التجاري – فتح الاشتراك لدى الغرفة التجارية – تجديد الاشتراك لدى الغرفة التجارية – التوقيع على جميع المستندات لدى الغرفة التجارية – اعتماد التوقيع لدى الغرفة التجارية – إلغاء التوقيع لدى الغرفة التجارية – إدارة أعمال الشركة التجارية – إضافة نشاط – دخول المناقصات واستلام الاستمارات – استخراج سجل تجاري – تجديد السجل التجاري – إدارة السجل التجاري – إلغاء السجل التجاري – الإشراف على السجل التجاري – تعديل السجل التجاري – فتح فرع للسجل التجاري – نقل السجل التجاري – استخراج سجل بدل تالف أو مفقود – مراجعة التأمينات الاجتماعية – مراجعة مصلحة الزكاة والدخل – مراجعة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك – مراجعة الدفاع المدني . وفيما يخص [المطالبات لدى المحاكم] المطالبة وإقامة الدعاوى – المرافعة والمدافعة – سماع الدعاوى والرد عليها – الإقرار – الإنكار – الصلح – التنازل – الإبراء – طلب اليمين ورده والامتناع عنه – إحضار الشهود والبينات والطعن فيها – الإجابة والجرح والتعديل – الطعن بالتزوير – إنكار الخطوط والأختام والتواقيع – طلب المنع من السفر ورفعه –مراجعة دوائر الحجز والتنفيذ – طلب الحجز والتنفيذ – طلب التحكيم – تعيين الخبراء والمحكمين – الطعن بتقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم – طلب تطبيق المادة ٢٣٠ من نظام المرافعات الشرعية – المطالبة بتنفيذ الأحكام – قبول الأحكام ونفيها – الاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف – التماس إعادة النظر – التهميش على صكوك الاحكام – طلب رد الاعتبار – طلب الشفعة – إنهاء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم – استلام المبالغ – قسمة التركة وفرز النصيب – تنفيذ الوصية – استلام صكوك الأحكام –طلب إحالة الدعوى –طلب تنحي القاضي –طلب الإدخال والتداخل –لدى المحاكم الشرعية –لدى المحاكم الإدارية (ديوان المظالم) –لدى اللجان الطبية الشرعية –لدى اللجان العمالية –لدى لجان فض المنازعات المالية ولجان تسوية المنازعات المصرفية لدى لجان الفصل في منازعات الأوراق المالية –لدى مكاتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية ولجان حسم المنازعات التجارية – لدى اللجان الجمركية ولجان الغش التجاري –لدى لجان الفصل في المنازعات والمخالفات التأمينية – لدى هيئة الرقابة والتحقيق – لدى النيابة العامة –لدى المجلس الأعلى للقضاء –طلب نقض الحكم لدى المحكمة العليا –لدى لجنة النظر في مخالفات نظام مزاولة المهن الصحية –لدى لجنة النظر في مخالفات احكام نظام المؤسسات الصحية, وفيما يخص [البنوك والمصارف] مراجعة جميع البنوك والمصارف – التحويل من الحسابات – بالعملة الأجنبية – بالعملة المحلية – استخراج البطاقات الائتمانية المتوافقة مع الأحكام الشرعية واستلامها واستلام الأرقام السرية لها– استخراج دفاتر شيكات واستلامها وتحريرها – إصدار الشيكات المصدقة واستلامها – استلام الحوالات وصرفها – الاشتراك في صناديق الأمانات – تجديد الاشتراك في صناديق الأمانات – فتح صناديق الأمانات – استرداد وحدات صناديق الأمانات – التوقيع على طلب القروض البنكية المتوافقة مع الأحكام والضوابط الشرعية والقبول بشروطها وأحكامها وأسعارها وتوقيع عقودها ونماذجها وتعهداتها وجداول سدادها واستلام القرض والتصرف فيه – طلب الإعفاء من القروض – إعادة جدولة الأقساط – طلب اعتماد بنكي – التوقيع على العقود والنماذج – طلب ضمان بنكي التوقيع واستلام الضمان وتسجيله –طلب نقاط البيع – الاعتراض على الشيكات – استلام الشيكات –إدارة المحافظ الاستثمارية –استخراج إثبات مديونية –تصفية المحافظ الاستثمارية –طلب المعلومات عن الأوراق المالية بأنواعها وقسمتها وتداولها وبالبيع وقبض الثمن وإيداعها في محافظ وحسابات الشركة – فتح حساب بضوابط شرعية – السحب من الحساب – الإيداع في الحساب – استخراج بطاقة صراف آلي واستلامها وإدخال واستلام الأرقام السرية لها – استخراج كشف حساب – تنشيط الحساب – صرف الشيك – تحديث بيانات الحساب – قفل الحساب –استلام شهادات المساهمات –استلام قيمة الأسهم –استلام الأرباح –استلام الفائض –فتح المحافظ الاستثمارية بالضوابط الشرعية وتحرير وتعديل وإلغاء الأوامر –الاشتراك في وحدات الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع الأحكام الشرعية –استرداد وحدات الصناديق الاستثمارية , وفيما يخص [الأمانات والبلديات] وذلك في فتح المحلات – استخراج رخص – تجديد الرخص – إلغاء الرخص – نقل الرخص – استخراج فسوحات البناء والترميم – استخراج رخص تسوير – استخراج رخص هدم – مراجعة الإدارة العامة للتخطيط العمراني – استخراج شهادات إتمام البناء – تخطيط الأراضي – استخراج الكروت الصحية –تحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية – دخول المناقصات واستلام الاستمارات – وفيما يخص [الجوازات] استخراج جواز سفر – تجديد جواز السفر – استخراج جواز سفر بدل مفقود أو تالف – استخراج الإذن بالسفر – إضافة تابع – استخراج بطاقة معقب – نقل كفالة العمالة – استخراج تأشيرات سفر بدل تالف أو مفقود – اسقاط العمالة – إدارة شؤون المنافذ – التسجيل في الخدمة الإلكترونية – استخراج إقامة – تجديد الإقامة – استخراج إقامة بدل مفقود – عمل خروج وعودة – عمل خروج نهائي – نقل كفالة – نقل معلومات وتحديث بيانات – التنازل عن العامل – تعديل مهنة – التبليغ عن هروب – إلغاء بلاغ هروب – إلغاء الخروج والعودة –إلغاء الخروج النهائي – استخراج تمديد تأشيرة زيارة – استخراج كشف بيانات (برنت) – مراجعة إدارة الترحيل والوافدين , وفيما يخص [مكتب العمل والعمال] الغاء التأشيرات – تحديث بيانات العمال – تصفية العمالة وإلغاؤها – التبليغ عن هروب العمالة –إلغاء بلاغات الهروب للعمالة – إنهاء إجراءات العمالة لدى التأمينات الاجتماعية – مراجعة إدارة الحاسب الآلي في القوى العاملة لإسقاط العمالة ولإضافة العمالة – إضافة وحذف السعوديين – استلام شهادات السعودة – فتح الملفات الأساسية والفرعية وتجديدها وإلغاؤها – استخراج كشف بيانات (برنت) – نقل ملكية المنشآت وتصفيتها وإلغاؤها – مراجعة قسم المكاتب الأهلية للاستقدام – استخراج تأشيرة –الغاء تأشيرة – استقدام – استلام تعويض التأشيرة – نقل كفالة – تعديل مهنة – استخراج رخصة عمل – التبليغ عن هروب – إلغاء بلاغ الهروب – فتح ملف – تفعيل البوابة السعودية – الترقية للمستوى الثاني , وفيما يخص [صندوق التنمية الصناعية] التقديم على قرض – إبرام العقد مع الصندوق – تقديم الكفلاء والتضامن معهم –التوقيع أمام كاتب العدل فيما يخص الرهن الصناعي – استلام القرض – التنازل عن القرض – طلب عدم وجود أي التزامات مادية – تسديد القرض . فيما يخص [الإدارة العامة للمرور] وذلك في إصدار رخصة قيادة – إصدار بدل تالف أو مفقود لرخصة قيادة – تجديد رخصة قيادة – إصدار رخصة سير – إصدار رخصة سير بدل تالف أو مفقود – تجديد رخصة سير – إصدار لوحات – تجديد لوحات – نقل لوحات السيارة – إسقاط لوحات السيارة – استخراج تصريح إصلاح للسيارة – شراء لوحة سيارة من المرور – تصدير السيارة – تغيير لون السيارة –إصدار تفويض قيادة للسيارة –عمل بلاغ سرقة –إلغاء بلاغ سرقة –الاعتراض والتسوية والفصل في المخالفات –استخراج كشف بيانات (برنت) –بالسيارات –بالمخالفات –وفيما يخص [الجهات الأمنية] مراجعة الأمارة وشعبة تنفيذ الأحكام الحقوقية – مراجعة مراكز الشرطة – مراجعة قيادة أمن الطرق – مراجعة الرئاسة العامة للاستخبارات – مراجعة الإدارة العامة للمجاهدين – مراجعة قوات أمن المنشآت – مراجعة المباحث العامة – مراجعة المباحث الإدارية – مراجعة المباحث الجنائية – مراجعة المديرية العامة لمكافحة المخدرات – مراجعة المديرية العامة للسجون – مراجعة المديرية العامة للدفاع المدني – مراجعة المديرية العامة لحرس الحدود – وفيما يخص [الوزارات] وذلك في مراجعة

الديوان الملكي – مراجعة وزارة العدل – مراجعة وزارة الداخلية – مراجعة وزارة الخارجية – مراجعة وإدارة العلامات التجارية وإدارة الوكالات التجارية والتنازل عن الوكالات التجارية وإلغاء الوكالات التجارية وإدارة الجودة والنوعية والمعادن الثمينة وإدارة المهن الحرة واستخراج شهادة منشأ وطلب إعفاء جمركي – مراجعة وزارة التجارة – مراجعة وزارة المالية – مراجعة وزارة الزراعة – مراجعة وزارة العمل والتنمية الاجتماعية – مراجعة وزارة الشؤون البلدية والقروية – مراجعة وزارة التعليم – مراجعة وزارة الصحة وإدارة الشؤون الصحية والمستشفيات الأهلية والحكومية وطلب التقارير الطبية واستلامها – مراجعة وزارة الثقافة والإعلام استخراج تصاريح لاستخراج رخصة – مراجعة وزارة الإسكان – مراجعة وزارة الكهرباء والمياه – مراجعة وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية – مراجعة وزارة النقل – مراجعة وزارة الخدمة المدنية – مراجعة وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات – مراجعة وزارة الاقتصاد والتخطيط – وفروعها وما يتبعها من إدارات وأقسام – وفيما يخص [المؤسسات الحكومية] مراجعة البنك المركزي السعودي – مراجعة المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني – مراجعة المؤسسة العامة للموانئ –مراجعة المؤسسة العامة لصوامع الغلال ومطاحن الدقيق – مراجعة المؤسسة العامة للتقاعد – مراجعة المؤسسة العامة للخطوط الجوية العربية السعودية – مراجعة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية – وفروعها وما يتبعها من إدارات وأقسام – وفيما يخص [الهيئات الحكومية] مراجعة الهيئة العامة للولاية على أموال القصر ومن في حكمهم – مراجعة هيئة الرقابة والتحقيق – مراجعة النيابة العامة – مراجعة الهيئة العامة للاستثمار – مراجعة هيئة سوق المال – مراجعة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة – مراجعة الهيئة العامة للغذاء والدواء – مراجعة هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية – مراجعة الهيئة الملكية للجبيل وينبع – مراجعة الهيئة العليا لتسوية الخلافات العمالية – وفروعها وما يتبعها من إدارات وأقسام –مراجعة الهيئة الابتدائية لتسوية الخلافات العمالية –مراجعة الهيئة العامة للإعلام المرئي والمسموع , وفيما يخص [السيارات] بيع وشراء السيارات دون قيادتها – نقل الملكيات استلام الثمن ودفع الثمن – استيراد السيارات – بيع وشراء المعدات الثقيلة دون قيادتها – نقل الملكيات استلام الثمن ودفع الثمن – مراجعة الجمارك وجمركة السيارات وإصدار لوحات سير – مراجعة وزارة النقل لاستخراج كروت تشغيل السيارات –بيع السيارات العائدة بالإرث دون قيادتها نقل ملكيتها واستلام الثمن – شراء سيارة دون قيادتها وتسجيل الملكية . وفيما يخص [شركات الاتصالات] وذلك في طلب جميع الخدمات المقدمة من شركات الاتصالات – مراجعة شركة – استخراج شريحة جوال – استبدال شريحة الجوال – استخراج شريحة بدل تالف أو مفقود للجوال – نقل شريحة الجوال – التنازل أو إلغاء شريحة الجوال – طلب تأسيس هاتف ثابت – نقل الهاتف الثابت – إلغاء أو التنازل عن الهاتف الثابت – وفيما يخص [شركة الكهرباء] طلب فصل عدادات الكهرباء – الاعتراض على الفواتير – وفيما يخص [البريد] طلب صندوق بريد – استلام مفتاح صندوق البريد – استلام البريد المسجل – استخراج بطاقة تفويض للصندوق – تجديد أو إلغاء الاشتراك في الصندوق – صرف المبالغ المودعة في الدفاتر البريدية , وفيما يخص [التراخيص الصناعية] استخراج التراخيص – تجديد التراخيص – تعديل التراخيص – إضافة نشاط – حجز الأسماء – إلغاء التراخيص –الاشتراك بالغرفة التجارية – تجديد الاشتراك بالغرفة التجارية – مراجعة التأمينات الاجتماعية – مراجعة الدفاع المدني – مراجعة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك – نقل التراخيص. وله حق الاستلام والتسليم في جميع ما سبق ولوكلائهم حق الاستلام والتسليم، ومراجعة جميع الجهات ذات العلاقة بكل ما سبق وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة والتوقيع فيما يتطلب ذلك، ولهم حق توكيل الغير ولوكلائهم حق توكيل الغير. ويعين مجلس الإدارة أمين سر للمجلس من بين أعضائه أو من غيرهم ويختص بإثبات مداولات المجلس وقراراتها وتدوينها في السجل الخاص، وكذلك حفظ هذا السجل وتحدد مكافأته بقرار من مجلس الإدارة. ولا تزيد مدة رئيس المجلس ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر عضو مجلس الإدارة على مدة عضوية كل منهم في المجلس ويجوز إعادة انتخابهم وللمجلس في أي وقت أن يعزلهم أو أياً منهم دون إخلال بحق من عزل في التعويض إذا وقع العزل لسبب غير مشروع أو في وقت غير مناسب.

١٢-١٤-٢٠ اجتماعات مجلس الإدارة

يجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة بدعوة من رئيسه، وتكون الدعوة خطية ومصحوبة بجدول الاعمال، ويجب على رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك اثنان من الأعضاء. وتوجه الدعوة لكل عضو بالبريد المسجل أو مناولة أو بالفاكس أو بالبريد الالكتروني وذلك قبل الموعد المحدد للاجتماع بأسبوعين على الاقل، على ان يوقع جميع الاعضاء على محضر كل اجتماع.

١٢-١٤-٢١ نصاب اجتماع المجلس

١- لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره نصف الأعضاء على الأقل، بشرط ألا يقل عدد الأعضاء الحاضرين عن ثلاثة (٣) أعضاء.

٢- لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينيب عنه غيره في حضور الاجتماع، واستثناء من ذلك، يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينيب عنه غيره من الأعضاء وفقاً للضوابط التالية:

- لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضو واحد في حضور ذات الاجتماع.
- أن تكون الإنابة ثابته بالكتابة، وبشأن اجتماع محدد.
- لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام على المنيب التصويت بشأنها.

٣- تصدر قرارات المجلس بأغلبية آراء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين فيه، وعند تساوي الآراء يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الجلسة.

١٢-١٤-٢٢ مداولات المجلس

تثبت مداولات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر يوقعها رئيس المجلس وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر وتدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس الإدارة وأمين السر.

١٢-١٤-٢٣ جمعيات المساهمين

١٢-١٤-٢٣-١ حضور الجمعيات

لكل مكتتب أيًا كان عدد أسهمه حق حضور الجمعية التأسيسية، ولكل مساهم حق حضور الجمعيات العامة للمساهمين، وله في ذلك أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو عاملي الشركة في حضور الجمعية العامة.

١٢-١٤-٢٣-٢ الجمعية التحولية

يدعو المساهمون جميع المكتتبين إلى عقد جمعية تحولية خلال خمسة وأربعين (٤٥) يوماً من تاريخ قرار الوزارة بالترخيص بتحول الشركة ويشترط لصحة الاجتماع حضور عدد من المكتتبين يمثل نصف (٢/١) رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوافر هذا النصاب وجهت دعوة إلى اجتماع ثان يعقد بعد خمسة عشر يوماً(١٥) على الأقل من توجيه الدعوة إليه. وفي جميع الأحوال، يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كان عدد المكتتبين الممثلين فيه.

١٢-١٤-٢٤ اختصاصات الجمعية العامة التحولية

تختص الجمعية التحولية بالأمور الواردة بالمادة (الثالثة والستون) (٦٣) من نظام الشركات.

١٢-١٤-٢٥ اختصاصات الجمعية العامة العادية

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة، وتنعقد مرة على الأقل في السنة خلال الأشهر الستة (٦) التالية لانتهاء السنة المالية للشركة، ويجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

١٢-١٤-٢٦ اختصاصات الجمعية العامة غير العادية

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساس باستثناء الامور المحظور عليها تعديلها نظاماً. ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة أصلًا في اختصاصات الجمعية العامة العادية وذلك بالشروط والأوضاع نفسها المقررة للجمعية العامة العادية.

١٢-١٤-٢٧ دعوة الجمعيات

تنعقد الجمعيات العامة أو الخاصة للمساهمين بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد إذا طلب ذلك مراجع الحسابات أو لجنة المراجعة أو عدد من المساهمين يمثل (٥٪) من رأس المال على الأقل. ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية للانعقاد إذا لم يقم المجلس بدعوة الجمعية خلال ثلاثين (٣٠) يومً من تاريخ طلب مراجع الحسابات. وتنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة في صحيفة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس قبل الميعاد المحدد للانعقاد بواحد وعشرون (٢١) يوماً على الأقل. ومع ذلك يجوز الاكتفاء بتوجيه الدعوة في الميعاد المذكور إلى جميع المساهمين بخطابات مسجلة. أو ببريدهم الالكتروني المعتمد لدى الشركة، وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى الوزارة، وذلك خلال المدة المحددة للنشر.

١٢-١٤-٢٨ سجل حضور الجمعيات

يسجل المساهمون الذين يرغبون في حضور الجمعية العامة أو الخاصة أسمائهم في مركز الشركة الرئيسي قبل الوقت المحدد لانعقاد الجمعية.

١٢-١٤-٢٩ نصاب الجمعية العامة العادية

لا يكون انعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ربع (٤/١) رأس المال على الأقل، وإذا لم يتوفر النصاب اللازم لعقد هذا الاجتماع وّجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق، وتنشر هذه الدعوة بالطريقة المنصوص عليها في المادة التاسعة والعشرون (٢٩) من هذا النظام. وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه.

١٢-١٤-٣٠ نصاب الجمعية العامة غير العادية

لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف (٢/١) رأس المال فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ، يعقد بنفس الأوضاع المنصوص عليها في المادة التاسعة والعشرون (٢٩) من هذا النظام. وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع (٤/١) رأس المال على الأقل. وإذا لم يتوفر النصاب اللازم في الاجتماع الثاني وجهت دعوة إلى اجتماع ثالث ينعقد بالأوضاع نفسها المنصوص عليها في المادة التاسعة والعشرون (٢٩) من هذا النظام ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم الممثلة فيه بعد موافقة الجهة المختصة.

١٢-١٤-٣١ التصويت في الجمعيات

لكل مكتتب صوت عن كل سهم يمثله في الجمعية التحولية ولكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة.

١٢-١٤-٣٢ قرارات الجمعيات

تصدر القرارات في الجمعية التحولية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة فيها وتصدر قرارات الجمعية العامة العادية بالأغلبية المطلقة للأسهم الممثلة في الاجتماع كما تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثي (٢/٣) الأسهم الممثلة في الاجتماع، الا إذا كان قراراً متعلقاً بزيادة رأس المال أو تخفيضه أو بإطالة مدة الشركة أو بحلها قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها الأساس أو باندماجها مع شركة أخرى فلا يكون صحيحاً الا إذا صدر بأغلبية ثلاثة ارباع (٣/٤) الأسهم الممثلة في الاجتماع.

١٢-١٤-٣٣ المناقشة في الجمعيات

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة في شأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات. ويجيب مجلس الإدارة أو مراجع الحسابات عن أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر .وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع، احتكم إلى الجمعية، وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

١٢-١٤-٣٤ رئاسة الجمعيات وإعداد المحاضر

يرأس اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين رئيس مجلس الإدارة أو نائبه عند غيابه أو العضو المنتدب أو من ينتدبه مجلس الإدارة من بين أعضائه لذلك في حال غياب رئيس مجلس الإدارة ونائبه والعضو المنتدب. ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو الوكالة وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع. وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامع الأصوات.

١٢-١٤-٣٥ لجنة المراجعة

١٢-١٤-٣٥-١ تشكيل لجنة المراجعة

بقرار من الجمعية العامة العادية لجنة مراجعة مكونة من ثلاثة (٣) أعضاء من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين سواء من المساهمين أو غيرهم ويحدد في القرار مهمات اللجنة وضوابط عملها ومكافآت أعضائها.

١٢-١٤-٣٥-٢ نصاب لجنة المراجعة

يشترط لصحة اجتماع لجنة المراجعة حضور أغلبية أعضائها، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس اللجنة.

١٢-١٤-٣٦ اختصاصات لجنة المراجعة

تختص لجنة المراجعة بالمراقبة على أعمال الشركة، ولها في سبيل ذلك حق الاطلاع على سجلاتها ووثائقها وطلب أي إيضاح أو بيان من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية، ويجوز لها أن تطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة للشركة للانعقاد إذا أعاق مجلس الإدارة عملها أو تعرضت الشركة لأضرار أو خسائر جسيمة.

١٢-١٤-٣٧ تقارير لجنة المراجعة

على لجنة المراجعة النظر في القوائم المالية للشركة والتقارير والملحوظات التي يقدمها مراجع الحسابات، وإبداء مرئياتها حيالها إن وجدت، وعليها كذلك إعداد تقرير عن رأيها في شأن مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعما قامت به من أعمال أخرى تدخل في نطاق اختصاصها. وعلى مجلس الإدارة أن يودع نسخاً كافية من هذا التقرير في مركز الشركة الرئيس قبل موعد انعقاد الجمعية العامة بـ بواحد وعشرون (٢١) يوماً على الأقل لتزويد كل من رغب من المساهمين بنسخة منه. ويتلى التقرير أثناء انعقاد الجمعية.

١٢-١٤-٣٨مراجع الحسابات

١٢-١٤-٣٨-١ تعيين مراجع الحسابات

يجب أن يكون للشركة مراجع حسابات (أو أكثر) من بين مراجعي الحسابات المرخص لهم بالعمل في المملكة تعينه الجمعية العامة العادية سنوياً، وتحدد مكافأته ومدة عمله، ويجوز للجمعية أيضا في كل وقت تغييره مع عدم الإخلال بحقه في التعويض إذا وقع التغيير في وقت غير مناسب أو لسبب غير مشروع.

١٢-١٤-٣٩ صلاحيات مراجع الحسابات

لمراجع الحسابات في أيّ وقت حق الاطلاع على دفاتر الشركة وسجلاتها وغير ذلك من الوثائق، وله أيضاً طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها، ليتحقق من موجودات الشركة والتزاماتها وغير ذلك مما يدخل في نطاق عمله. وعلى رئيس مجلس الإدارة أن يمكنه من أداء واجبه، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة. فإذا لم ييسر المجلس عمل مراجع الحسابات، وجب عليه أن يطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة العادية للنظر في الأمر.

١٢-١٤-٤٠ حسابات الشركة وتوزيع الأرباح

١٢-١٤-٤٠-١ السنة المالية

تبدأ السنة المالية للجمعية التحولية من أول شهر يناير وتنتهي بنهاية شهر ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة المالية الأولى من تاريخ قيدها بالسجل التجاري كشركة مساهمة وحتى نهاية شهر ديسمبر من السنة التالية.

١٢-١٤-٤١ الوثائق المالية

١- يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعد القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمّن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وأربعين (٤٥) يوماً على الأقل.

٢- يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي ومديرها المالي الوثائق المشار إليها في الفقرة الاولى (١) من هذه المادة، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيس تحت تصرف المساهمين قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بواحد وعشرون (٢١) يوماً على الاقل.

٣- على رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة، وتقرير مجلس الإدارة، وتقرير مراجع الحسابات، ما لم تنشر في جريدة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس. وعليه أيضاً أن يرسل صورة من هذه الوثائق إلى الوزارة، وذلك قبل تاريخ انعقاد الجمعية العامة بخمسة عشر (١٥) يوما على الأقل.

١٢-١٤-٤٢ توزيع الأرباح

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية على الوجه الآتي:

١- يجنب (١٠٪) من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور (٣٠٪) من رأس المال المدفوع.

٢- للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب بما لا تتجاوز (١٠٪) من صافي الأرباح لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو اغراض معينة.

٣- للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.

٤- يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى على المساهمين نسبة لا تقل عن (٥٪) من رأسمال الشركة المدفوع.

٥- يجوز للشركة بعد استيفاء الضوابط المقررة من الجهات المتخصصة توزيع أرباح نصف سنوية وربع سنوية.

٦- مع مراعاة الأحكام المقررة في المادة التاسعة عشر (١٩) من هذا النظام، والمادة السادسة والسبعين (٧٦) من نظام الشركات يخصص بعد ما تقدم نسبة لا تزيد عن (١٠٪) من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.

١٢-١٤-٤٣ استحقاق الأرباح

يستحق المساهم حصته في الارباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع وتكون أحقية الارباح لمالكي الاسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق.

١٢-١٤-٤٤ خسائر الشركة

١- إذا بلغت خسائر شركة المساهمة نصف (٢/١) رأس المال المدفوع، في أي وقت خلال السنة المالية، وجب على أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه بذلك إبلاغ رئيس مجلس الإدارة، وعلى رئيس مجلس الإدارة إبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى مجلس الإدارة خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من علمه بذلك دعوة الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال خمسة وأربعين (٤٥) يوماً من تاريخ علمه بالخسائر؛ لتقرر إما زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه وفقاً لأحكام نظام الشركات وذلك إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف (٢/١) رأس المال المدفوع، أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في نظام الشركات.

٢- وتعد الشركة منقضية بقوة نظام الشركات إذا لم تجتمع الجمعية العامة خلال المدة المحددة في الفقرة الأولى (١) من هذه المادة، أو إذا اجتمعت وتعذر عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة في هذه المادة ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس المال خلال تسعين (٩٠) يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة.

١٢-١٤-٤٥ المنازعات

١٢-١٤-٤٥-١ دعوى المسؤولية

لكل مساهم الحق في رفع دعوى المسؤولية المقررة للشركة على أعضاء مجلس الإدارة إذا كان من شأن الخطأ الذي صدر منهم إلحاق ضرر خاص به، ولا يجوز للمساهم رفع الدعوى المذكورة إلا إذا كان حق الشركة في رفعها لا يزال قائما. ويجب على المساهم أن يبلغ الشركة بعزمه على رفع الدعوى.

١٢-١٤-٤٦ حل الشركة وتصفيتها

١٢-١٤-٤٦-١ انقضاء الشركة

تدخل الشركة بمجرد انقضائها دور التصفية وتحتفظ بالشخصية الاعتبارية بالقدر اللازم للتصفية ويصدر قرار التصفية الاختيارية من الجمعية العامة غير العادية ويجب أن يشتمل قرار التصفية على تعيين المصفى وتحديد سلطاته وأتعابه والقيود المفروضة على سلطاته والمدة الزمنية اللازمة للتصفية ويجب الا تتجاوز مدة التصفية الاختيارية خمس (٥) سنوات ولا يجوز تمديدها لأكثر من ذلك الا بأمر قضائي وتنتهي سلطة مجلس ادارة الشركة بحلها ومع ذلك يظل هؤلاء قائمين على إدارة الشركة ويعدون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين إلى أن يعين المصفى وتبقى جمعيات المساهمين قائمة خلال مدة التصفية ويقتصر دورها على ممارسة اختصاصاتها التي لا تتعارض مع اختصاصات المصفى.

١٢-١٤-٤٧ أحكام ختامية

١٢-١٤-٤٧-١ نظام الشركات

يطبق نظام الشركات ولوائحه في كل ما لم يرد به نص في هذا النظام.

١٢-١٤-٤٧-٢ النشر

يودع هذا النظام وينشر طبقاً لأحكام نظام الشركات ولوائحه.

١٢-١٥ وصف الأسهم

١٢-١٥-١ رأس مال الشركة

حُدد رأس مال الشركة بمبلغ وقدرة اربعمائة مليون (٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى اربعون مليون (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم أسمي متساوية القيمة، تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم عشرة (١٠) ريالات سعودية، منها سبعة وعشرون مليوناً وخمسمائة ألفاً (٢٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم نقدي واثنا عشر مليوناً وخمسمائة ألفاً (١٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم عيني.

١٢-١٥-٢ الأسهم

تكون الأسهم اسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الاسمية، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين. ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين. والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا تملكه أشخاص عديدون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتصلة بالسهم، ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة عن ملكية السهم.

١٢-١٥-٣ إعادة شراء الأسهم

استناداً للمادة مائة واثنا عشر (١١٢) من نظام الشركات، التي تنص على أنه يجوز للشركة أن تشتري أسهمها وفقاً لضوابط تضعها الجهة المختصة، على ألا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين.

١٢-١٥-٤ حقوق حملة الأسهم العادية

بموجب المادة مائة وعشرة (١١٠) من نظام الشركات، تثبت للمساهم جميع الحقوق المتصلة بالسهم وعلى وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من الأرباح المقرر توزيعها والحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية وحق حضور الجمعيات العامة والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها، وحق التصرف في الأسهم، وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس والطعن بالبطلان في قرارات الجمعية العامة وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي.

ولكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات ويجيب مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات على أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر، وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤال غير مقنع احتكم إلى الجمعية وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

١٢-١٥-٥ الجمعيات العامة

الجمعية العامة المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين وتنعقد في المدينة التي يقع بها المركز الرئيسي للشركة.

فيما عدا الأمور التي تختص بها الجمعية العامة غير العادية، تختص الجمعية العامة العادية بجميع الأمور المتعلقة بالشركة، وتنعقد مرة على الأقل في السنة خلال الأشهر الستة (٦) التالية لانتهاء السنة المالية للشركة، ويجوز دعوة جمعيات عامة عادية أخرى كلما دعت الحاجة لذلك.

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة الأساس بالدرجة المسموح بها نظاماً. ولها أن تصدر قرارات في الأمور الداخلة أصلا في اختصاصات الجمعية العامة العادية وذلك بالشروط والأوضاع نفسها المقررة للجمعية العامة العادية.

تنشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة العادية في صحيفة يومية توزع في مركز الشركة الرئيس قبل الميعاد المحدد للانعقاد بواحد وعشرين (٢١) يوم على الأقل. وترسل صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى السلطات المختصة خلال المدة المحددة للنشر. لا يكون انعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون خمسين في المائة (٥٠٪) من رأس المال على الأقل وإذا لم يتوفر النصاب اللازم لعقد هذا الاجتماع في الاجتماع الأول، يجب الدعوة إلى عقد اجتماع ثان بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع، أو إمكانية عقد اجتماع ثانٍ، خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق، وذلك بنفس الأوضاع المنصوص عليها للاجتماع الأول. وفي جميع الأحوال يكون الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه. لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف (١/٢) رأس المال على الأقل، فإذا لم يتوفر هذا النصاب في الاجتماع الأول وجهت الدعوة إلى اجتماع ثان يُعقد بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد هذا الاجتماع، أو إمكانية عقد اجتماع ثانٍ، خلال الثلاثين (٣٠) يوماً التالية للاجتماع السابق. ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره عدد من المساهمين يمثلون ربع (١/٤) رأس المال على الأقل. وإذا لم يتوفر النصاب اللازم في الاجتماع الثاني، وجهت الدعوة إلى عقد اجتماع ثالث، ويكون الاجتماع الثالث صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه بعد موافقة الجهة المختصة. يرأس اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين رئيس مجلس الإدارة أو نائبه عند غيابه. ويحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين أو الممثلين وعدد الأسهم التي في حيازتهم وعدد الأصوات المقررة لها والقرارات التي اتخذت وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو خالفتها وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع. وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامع الأصوات.

١٢-١٥-٦ حقوق التصويت

لكل مكتتب صوت عن كل سهم يمثله في الجمعية العامة التحولية أيا كان عدد أسهمه، ولكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة. يجوز للمساهم أن ينيب عنه شخصا آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة أو أحد موظفي الشركة في حضور اجتماعات الجمعية العامة نيابة عنه. ويكون لكل مكتتب صوت واحد (١) عن كل سهم يمثله في الجمعية التحولية، ويكون لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة. ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب مجلس الإدارة. وتُحسب الأصوات في اجتماعات الجمعية العامة على أساس صوت واحد (١) لكل سهم ممثل في الاجتماع. ولا تصدر قرارات الجمعية العامة إلا إذا كانت تحظى بأغلبية الأسهم الممثلة في الاجتماع.

١٢-١٥-٧ مدة الشركة

مدة الشركة خمسون (٥٠) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ القيد بالسجل التجاري كشركة مساهمة، ويجوز إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء اجلها بسنة واحدة على الأقل.

١٢-١٥-٨ حل الشركة وتصفيتها

عند انتهاء الشركة أو في حالة حلها قبل الأجل المحدد، تقرر الجمعية العامة غير العادية، بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، طريقة التصفية وتعيين مصفي أو أكثر وتحدد صلاحيتهم وأتعابهم. وتنتهي سلطة مجلس الإدارة بانقضاء الشركة، ومع ذلك يستمر مجلس الإدارة قائماً على إدارة الشركة إلى أن يتم تعيين المصفي وتبقى لأجهزة الشركة اختصاصاتها بالقدر الذي لا يتعارض مع اختصاصات المصفين.

١٢-١٥-٩ تغيير حقوق المساهمين

إن حقوق المساهمين المتعلقة بالحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها، والحق في الحصول على نصيب من فائض موجودات الشركة عند التصفية، وحق حضور الجمعيات العامة، والاشتراك في مداولاتها، والتصويت على قراراتها وحق التصرف في الأسهم وحق طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس والطعن بالبطلان في قرارات الجمعية العامة (وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي) مستمدة من نظام الشركات وبالتالي لا يكن تغييرها.

١٣- التعهد بتغطية الطرح

قامت الشركة والمساهمون البائعون ومتعهد التغطية (شركة الأهلي المالية) بإبرام اتفاقية تعهد بتغطية الطرح بتاريخ ١٤٤٣/١١/٠٣هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٢م («**اتفاقية التعهد بالتغطية**») وافق بموجبها متعهد التغطية على التعهد بتغطية كامل أسهم الطرح البالغة اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم، مع مراعاة بعض الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية التعهد بالتغطية، وفيما يلي اسم وعنوان متعهد التغطية:

١٣-١ متعهد التغطية

الجدول (١٣-١): تفاصيل متعهد التغطية

متعهد التغطية
شركة الأهلي المالية المبنى الإقليمي للبنك الأهلي السعودي طريق الملك سعود ص.ب: ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٢٠٠ ٠٠٢٣٢ ٩٦٦+ فاكس: ٤٠٦ ٠٠٥٢ ١١ ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com

وفيما يلي البنود الرئيسية التي اشتملت عليها اتفاقية التعهد بالتغطية:

١٣-٢ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التعهد بالتغطية:

- يتعهد المساهمون البائعون لمتعهد التغطية على قيامهم بالآتي في أول يوم عمل يلي اكتمال تخصيص أسهم الطرح عقب انتهاء فترة الطرح:
  - بيع وتخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة أو المكتتبين الأفراد التي تم قبول طلبات اكتتابهم من قبل الجهات المستلمة.
  - بيع وتخصيص أسهم الطرح التي لم يتم شراؤها من قبل المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة في الطرح إلى متعهد التغطية.
- يتعهد متعهد التغطية للشركة وللمساهمين البائعين بشراء أي أسهم طرح لم يتم الاكتتاب فيها من قبل المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة، وفقاً لما هو وارد أدناه:

الجدول (١٣-٢): الأسهم المتعهد بتغطيتها

متعهد التغطية	قيمة أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها (ريال سعودي)	عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	نسبة أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها
شركة الأهلي المالية	واحد مليار و أربعمائة و أربعون مليون (١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

١٤- تكاليف التعهد بالتغطية

سوف يدفع المساهمون البائعون إلى متعهد التغطية، على أساس يتناسب مع أسهم الطرح المباعة، أتعاب التعهد بالتغطية بناء على إجمالي قيمة الطرح، والمصاريف والتكاليف الخاصة بالطرح بالنيابة عن الشركة.

١٥- المصاريف

سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح تقدر بحوالي سبعة و عشرون مليون (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل اكتتاب المؤسسات، ومتعهد التغطية، والمستشار القانوني للشركة، ومراجع الحسابات، والجهات المستلمة، ومستشار دراسة السوق والمستشارين الآخرين، إضافةً إلى أتعاب ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة، وسيتم حسم المصاريف من متحصلات الطرح ولن تتحمل الشركة أي مصاريف تتعلق بالطرح.

١٦- تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج

تتعهد الشركة بعد إدراجها بما يلي:

أ- تعبئة النموذج ٨ (بخصوص التقيد بلائحة حوكمة الشركات). وإذا لم تتمكن الشركة من الوفاء بأيٍّ من المتطلبات المبينة في لائحة حوكمة الشركات، فعلى الشركة أن تقدم المبررات ذات العلاقة.

ب- إبلاغ هيئة السوق المالية بتاريخ أول اجتماع للجمعية العامة بعد الإدراج، بحيث يمكن لأي ممثل حضور الاجتماع.

ج- الالتزام بكافة المواد الإلزامية من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج ولائحة حوكمة الشركات مباشرةً بعد الإدراج.

د- تقديم الأعمال والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس الإدارة فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة للجمعية العامة للترخيص لها (وفقا لنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات)، وشريطة منع عضو مجلس الإدارة ذو المصلحة من الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة والجمعية العامة (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم ١٢-٨ («**المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة**»)).

ووفقاً لذلك، يتعهد أعضاء مجلس الإدارة بعد قبول الإدراج بما يلي:

أ- تسجيل جميع القرارات والمداولات في شكل محاضر اجتماعات مكتوبة وموقعة من قبل رئيس المجلس وأمين السر.

ب- الإفصاح عن تفاصيل أية معاملات مع أطراف ذوي علاقة حسب متطلبات نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات.

١٧- الإعفاءات

حصلت الشركة على إعفاء من متطلبات الفقرتين (أ) و(ب) من الفقرة الفرعية (٦) من المادة (٢٣) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والتي تشترط أن لا يجوز للشركة تقديم طلب تسجيل أوراقه المالية وطرحها إلا بعد مضي سنة مالية على الأقل من تاريخ انتهاء تنفيذ أيٍّ تغييرات هيكلية جوهرية، و يقصد بالتغييرات الهيكلية الجوهرية التصرف في أي من أصول المصدر يكون قد ساهم في تحقيق ٣٠٪ أو أكثر من ايرادات أو صافي دخل الشركة بناءً على أحدث قوائم مالية سنوية، أو الاستحواذ على أصول تزيد قيمتها عن ٣٠٪ أو أكثر من صافي أصول الشركة بناءً على أحدث قوائم مالية سنوية، وذلك فيما يتعلق بإضافة عقارات إلى محفظة الاستثمارات العقارية للشركة وبيع تلك العقارات بعد تطويرها.

١٨- شروط وأحكام الاكتتاب

تم تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم إلى الهيئة وتقديم طلب إدراج الأسهم إلى تداول وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

يجب على جميع المكتتبين قراءة شروط وأحكام الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب. حيث أن التوقيع على نموذج طلب الاكتتاب وتسليمه لأي من الجهات المستلمة يعتبر بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وأحكام الاكتتاب المذكورة.

١٨-١ الاكتتاب في أسهم الطرح

تتكون عملية الطرح من اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد بسعر طرح يبلغ مائة و عشرون (١٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد. وتمثل أسهم الطرح ما نسبته ٣٠٪ من رأس مال الشركة. ويبلغ إجمالي قيمة الطرح واحد مليار و أربعمائة و أربعون مليون (١,٤٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي علماً بأن الطرح على المكتتبين الأفراد وإدراج الأسهم بعد ذلك، مشروط بنجاح اكتتاب الفئات المشاركة بكامل أسهم الطرح. وسيتم إلغاء الطرح في حال لم يتم تغطية الطرح خلال هذه الفترة. كما يجوز للهيئة تعليق هذا الطرح بعد الموافقة على هذه النشرة وقبل قبول الأسهم للإدراج في تداول في حال حدوث تغيير جوهري من شأنه التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة.

ويقتصر الطرح على شريحتين من المستثمرين، هما:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة

وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة بشكل مبدئي اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم تمثل ما نسبته ١٠٠٪ من إجمالي أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كافٍ من قبل المكتتبين الأفراد، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد أسهم الطرح التي تم تخصيصها سابقاً بشكل مبدئي للفئات المشاركة إلى عشرة ملايين وثمانمائة ألف (١٠,٨٠٠,٠٠٠) سهم كحد أدنى، لتمثل ما نسبته تسعون بالمائة (٩٠٪) من أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة من قبل المستشار المالي، وبالتشاور مع الشركة والمساهمين البائعين.

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد

وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها على أن تقدم ما يثبت أمومتها لهم وأنها أرملة أو مطلقة، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب بنكي لدى إحدى الجهات المستلمة ويحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول فقط بالاعتبار. وسوف يُخصص للمكتتبين الأفراد بحد أقصى مليون ومئتان ألف (١,٢٠٠,٠٠٠) سهم، والتي تمثل نسبة ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد الأسهم المخصصة لهم، يحق لمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبلهم.

١٨-٢ بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة

أ- سيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة وفقًا لما يراه قبل المستشار المالي مناسبًا بالتنسيق مع الشركة والمساهمين البائعين باستخدام آلية تخصيص الأسهم الاختيارية.

ب- يجب على كل من الفئات المشاركة تقديم طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر من خلال تعبئة استمارة الطلب، ويجوز للفئات المشاركة تغيير طلباتها أو إلغائها في أي وقت خلال مدة بناء سجل الأوامر، على أن يكون تغيير تلك الطلبات من خلال تقديم طلب معدل أو نموذج طلب إلحاقي (حيثما ينطبق). وذلك قبل عملية تحديد سعر الطرح التي سوف تتم قبل بدء فترة الطرح. ويجب ألا يقل عدد أسهم الطرح التي يكتتب فيها كل من الفئات المشاركة عن مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) سهم، ولا يزيد عن مليون وتسعمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وتسعة وتسعون (١,٩٩٩,٩٩٩) سهم، وفيما يتعلق بالصناديق العامة فقط، بما لا يتجاوز الحد الأقصى لكل صندوق عام مشارك والذي يتم تحديده وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر، ويجب أن يكون عدد الأسهم المطلوبة قابلة للتخصيص. وسيقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات بإخطار الفئات المشاركة بخصوص سعر الطرح وعدد أسهم الطرح المخصصة مبدئياً لهم. ويجب أن تبدأ عملية اكتتاب الفئات المشاركة أثناء فترة الطرح التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً لشروط وتعليمات الاكتتاب المفصلة في نماذج طلبات الاكتتاب.

ج- بعد إكمال عملية بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة، سيقوم مدير الاكتتاب بالإعلان عن نسبة التغطية من قبل الفئات المشاركة.

د- سيكون لمدير سجل اكتتاب المؤسسات والشركة صلاحية تحديد سعر الطرح وفقاً لقوى العرض والطلب على ألا يزيد عن السعر المحدد في اتفاقية التعهد بالتغطية، بشرط أن يكون سعر الاكتتاب وفقاً لوحدات تغير السعر المطبقة من تداول.

١٨-٣ الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد

يجب على كل من المكتتبين الأفراد التقدم بتعبئة نموذج طلب اكتتاب الأفراد والاكتتاب بعدد أسهم يكون من مضاعفات العشرة (لا تقل عن عشرة (١٠) أسهم وعلى ألا تزيد عن مائتي وخمسين ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم طرح كحد أقصى للمكتتبين الأفراد) ولا يسمح بتغيير أو سحب نموذج طلب الاكتتاب بعد تسليمه.

ستكون نماذج طلب اكتتاب الأفراد متاحة خلال فترة الطرح للمكتتبين الأفراد في الجهات المستلمة، ويجب إكمال نماذج طلب اكتتاب الأفراد وفقًا للتعليمات الواردة أدناه. بإمكان المكتتبين الأفراد الذين اشتركوا في أحد الاكتتابات التي جرت مؤخراً الاكتتاب عن طريق الإنترنت أو الهاتف البنكي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدّم كل هذه الخدمات أو بعضها لعملائها، شريطة ما يلي:

أ- يكون لدى المكتتب الفرد حساب لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم مثل هذه الخدمات.

ب- ألا تكون قد طرأت أية تغيرات على المعلومات الخاصة بالمكتتب منذ اكتتابه في طرح جرى حديثاً.

إنّ توقيع المكتتب الفرد على نموذج طلب اكتتاب الأفراد وتقديمه إلى الجهات المستلمة، يمثّل اتفاقية ملزمة بين المساهمين البائعين والمكتتب الفرد مقدم الطلب.

وبإمكان المكتتبين الأفراد الحصول على نسخة من هذه النشرة على الموقع الإلكتروني للهيئة والمستشار المالي للشركة: وفيما يلي تفاصيل الجهات المستلمة:

الجدول (١٨-١): تفاصيل الجهات المستلمة

الجهات المستلمة
البنك الأهلي السعودي طريق الملك فهد – حي العقيق – مركز الملك عبدالله المالي ص.ب: ٣٢٠٨ رقم الوحدة: ٧٧٨ المملكة العربية السعودية هاتف: ٠٠٠١٠٠٠ (٩٢) ٩٦٦+ فاكس: ٤٠٦٠٠٥٢ (١١) ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.alahli.com البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com
بنك الرياض طريق الدائري الشرقي ص.ب: ٢٢٦٢٢ الرياض ١١٦١٤ المملكة العربية السعودية هاتف: ٣٠٣٠ ٤٠١ (١١) ٩٦٦+ فاكس: ٠٠١٦ ٤٠٣ (١١) ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com البريد الإلكتروني: customercare@riyadbank.com
بنك البلاد طريق الملك عبدالله ص.ب ١٤٠ الرياض ١١٤١١ المملكة العربية السعودية هاتف: ٨٨٨٨ ٤٧٩ (١١) ٩٦٦ + فاكس: ٨٥٠٥ ٤٧٩ (١١) ٩٦٦ + الموقع الإلكتروني: www.bankalbilad.com البريد الإلكتروني: customercare@bankalbilad.com

ستبدأ الجهات المستلمة في استلام نماذج طلب اكتتاب الأفراد في كافة أنحاء المملكة بدءًا من يوم الأحد ١٤٤٣/١١/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٥م) ولغاية يوم الاثنين ١٤٤٣/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٦م). وعند توقيع وتسليم نماذج طلب اكتتاب الأفراد، تقوم الجهة المستلمة بختم وتقديم نسخة من نموذج طلب اكتتاب الأفراد المستوفية إلى المكتتب الفرد التي تقدم هذه الخدمة لعملائها. في حالة عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة في نموذج طلب الاكتتاب أو في حال عدم ختمها من قبل الجهة المستلمة، يعتبر نموذج طلب اكتتاب الأفراد لاغياً ولا يجوز حينها للمكتتب الفرد المطالبة بأي تعويض عن أي ضرر جراء هذا الإلغاء.

ينبغي على المكتتب الفرد تحديد عدد الأسهم التي يقوم بالتقدم للاكتتاب فيها في نموذج طلب الاكتتاب، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد أسهم الطرح المطلوب الاكتتاب فيها بسعر الطرح البالغ مائة و عشرون (١٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد.

لن يقبل الاكتتاب للمكتتب الفرد بأقل من ١٠ أسهم، وأي اكتتاب في الأسهم فوق ذلك، يجب أن يكون بمضاعفات هذا الرقم، علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب هو ٢٥٠,٠٠٠ سهماً من أسهم الطرح.

يجب تقديم نموذج طلب الاكتتاب خلال فترة الطرح مرفقاً بالمستندات التالية، حسبما ينطبق الحال، وعلى الجهات المستلمة مطابقة الصور مع النسخ الأصلية، ومن ثم إعادة النسخ الأصلية إلى المكتتب الفرد:

أ- أصل وصورة بطاقة الهوية الوطنية وهوية المقيم (للمكتتب الفرد والمقيمين الأجانب).

ب- أصل وصورة بطاقة الهوية الوطنية (للمكتتب الفرد الخليجي).

ج- أصل وصورة سجل الأسرة (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أفراد الأسرة).

د- أصل وصورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن الغير).

هـ- أصل وصورة صك الوصاية الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أيتام).

و- أصل وصورة صك الطلاق (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة السعودية المطلقة).

ز- أصل وصورة شهادة الوفاة (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة السعودية الأرملة).

ح- أصل وصورة شهادة الميلاد (عندما يكون الاكتتاب عن أبناء المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة).

وفي حالة تقديم نموذج طلب اكتتاب نيابة عن مكتتب فرد (تنطبق على الوالدين والأبناء فقط)، يجب أن يكتب الوكيل اسمه وأن يرفق أصل وصورة وكالة سارية المفعول. ويجب أن تكون الوكالة صادرة من كاتب العدل بالنسبة للمكتتبين الأفراد المقيمين داخل المملكة، أما المكتتبين الأفراد المقيمين خارج المملكة، فيجب تصديق الوكالة من خلال السفارة أو القنصلية السعودية في الدولة المعنية. ويقوم الموظف المسؤول في الجهة المستلمة بمطابقة الصور مع الأصل وإعادة الأصل للمكتتب.

يكتفى بتعبئة طلب اكتتاب واحد لكل مكتتب رئيسي يكتتب لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين في بطاقة العائلة إذا كان أفراد الأسرة سيكتتبون بنفس عدد الأسهم التي يتقدم المكتتب الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:

أ- يتم تسجيل جميع الأسهم المخصصة للمكتتب الفرد الرئيسي والمكتتبين التابعين باسم المكتتب الفرد الرئيسي.

ب- تعاد المبالغ الفائضة عن الأسهم غير المخصصة إلى المكتتب الفرد الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مكتتبين تابعين.

ج- يحصل المكتتب الفرد الرئيسي على كامل أرباح الأسهم الموزعة عن الأسهم المخصصة للمكتتب الفرد الرئيسي وللمكتتبين التابعين (في حال عدم بيع الأسهم أو نقل ملكيتها).

يُستخدم طلب اكتتاب منفصل في حالة:

أ- إذا رغب المكتتب في تسجيل أسهم الطرح التي يتم تخصيصها باسم غير اسم المكتتب الفرد الرئيسي.

ب- إذا اختلف عدد الأسهم التي يرغب المكتتب الفرد الرئيسي الاكتتاب بها عن المكتتبين الأفراد التابعين.

ج- إذا رغبت الزوجة أن تكتتب باسمها وأن تسجل أسهم الطرح المخصصة لحسابها فعليها تعبئة طلب اكتتاب منفصل عن نموذج طلب الاكتتاب الذي تم إكماله من قبل المكتتب الفرد الرئيسي، وفي هذه الحالة يلغى أي نموذج طلب اكتتاب تقدم به زوجها نيابة عنها، وتقوم الجهة المستلمة بالتعامل مع طلب الاكتتاب المنفصل الذي تقدمت به تلك الزوجة.

يحق للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصّر من زوج غير سعودي أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة إبراز ما يثبت أمومتها لهم. ويعد اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته لاغياً وسيخضع للعقوبات المنصوص عليها في النظام.

خلال فترة الطرح، تقبل فقط الإقامة سارية المفعول للتعريف بالتابعين غير السعوديين، ولن تقبل جوازات السفر أو شهادات الميلاد. ويمكن تضمين التابعين غير السعوديين كتابعين فقط مع أمهاتهم، ولا يمكنهم الاكتتاب كمكتتبين رئيسيين. مع العلم بأن العمر الأقصى للتابعين غير السعوديين الذي يتم تضمينهم مع أمهاتهم هو ١٨ عاماً، وأية وثائق صادرة من أي حكومة أجنبية يجب أن يتم تصديقها من قبل سفارة أو قنصلية المملكة في تلك الدولة.

يوافق كل مكتتب فرد على الاكتتاب في الأسهم المحددة في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدمه وشرائها بمبلغ يعادل عدد أسهم الطرح المتقدم بطلبها مضروباً في سعر الطرح البالغ مائة و عشرون (١٢٠) ريال سعودي للسهم الواحد. ويعتبر كل مكتتب فرد أنه قد تملك عدد أسهم الطرح المخصصة له عند تحقق الشروط التالية:

أ- تسليم نموذج طلب الاكتتاب إلى أي من الجهات المستلمة من قبل المكتتب الفرد.

ب- تسديد كامل قيمة الأسهم التي طلب الاكتتاب بها إلى الجهة المستلمة.

يجب أن يتم دفع إجمالي قيمة أسهم الطرح بالكامل لدى الجهات المستلمة من خلال الخصم من حساب المكتتب الفرد لدى الجهة المستلمة التي يتم فيها تقديم نموذج طلب الاكتتاب. وإذا كان أي نموذج طلب اكتتاب غير مطابق لشروط وأحكام الاكتتاب، فيجوز رفض هذا الطلب كلياً، ويقر المكتتب الفرد بموافقته على أي عدد من الأسهم يتم تخصيصها له، إلا إذا تجاوز عدد الأسهم المخصصة له عدد الأسهم الذي تقدم للاكتتاب بها.

١٨-٤ التخصيص ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب بفتح وإدارة حساب أمانة لغرض إيداع وحفظ مبالغ الاكتتاب التي قام بتحصيلها من الجهات المشاركة والجهات المستلمة (بالنيابة عن المكتتبين الأفراد). وسيتم تحويل مبالغ الاكتتاب هذه للمساهمين البائعين فقط عند سريان الإدراج وذلك بعد خصم بعض الرسوم والنفقات. وسيتم تحديد تفاصيل حساب الأمانة هذا في نماذج الاكتتاب. وبالإضافة إلى ذلك يجب على كل جهة مستلمة أن تودع المبالغ التي قامت بتحصيلها من المكتتبين الأفراد في حساب الأمانة والذي سيتم توضيحه في نموذج طلب اكتتاب الأفراد.

وسيقوم مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة (حسب الحال) بإخطار المكتتبين بالعدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل منهم مع المبالغ التي سيتم استردادها.

وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين دون أي عمولات أو استقطاعات وسيتم إيداعها في حساب المكتتب المحدد في نموذج طلب الاكتتاب.

وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي ورد الفائض في موعد أقصاه ١٤٤٣/١١/٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٥م) (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة قسم («**التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب**»)) صفحة (م). وينبغي على المكتتب التواصل مع مدير الاكتتاب أو الجهة المستلمة التي قدم نموذج طلب الاكتتاب لديه (حسب الأحوال) في حال الرغبة في الحصول على تفاصيل إضافية.

١٨-٤-١ تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة

يحدد تخصيص الأسهم المطروحة للفئات المشاركة من قبل المستشار المالي، حيث سيتم تخصيص الأسهم وفقاً لما يراه مناسباً بالاتفاق مع الشركة، وذلك بعد اكتمال تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد شريطة ألا يقل عدد أسهم الطرح المخصصة للفئات المشاركة مبدئياً عن اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ما نسبته ١٠٠٪ من إجمالي عدد أسهم الطرح، على ألا يقل التخصيص النهائي للفئات المشاركة عن عشرة ملايين وثمانمائة ألف (١٠,٨٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ما نسبته ٩٠٪ من إجمالي أسهم الطرح.

سيتم تخصيص الأسهم المطروحة للفئات المشاركة باستخدام آلية تخصيص الأسهم الاختيارية، ومن الممكن عدم تخصيص أي أسهم لبعض الفئات المشاركة حسبما تراه الشركة والمستشار المالي مناسباً.

١٨-٤-٢ تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد

يحدد تخصيص الأسهم المطروحة للمكتتبين الأفراد من قبل المستشار المالي، حيث سيتم تخصيص الأسهم وفقا لما يراه مناسباً بالاتفاق مع الشركة، وسيتم تخصيص مليون ومئتان ألف (١,٢٠٠,٠٠٠) سهم عادي كحد أقصى بما يعادل ١٠٪ من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد. علما بأن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتتب فرد هو (١٠) عشرة أسهم، كما أن الحد الأقصى لكل مكتتب فرد هو مائتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم طرح، وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح، إن وجدت، على أساس تناسبي بناء على نسبة ما طلبه كل مكتتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. في حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد مائة وعشرون ألف (١٢٠,٠٠٠) مكتتب فرد، لا تضمن الشركة الحد الأدنى للتخصيص وسيتم التخصيص وفقاً لما تقترحه الشركة والمستشار المالي. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من قبل الجهات المستلمة.

١٨-٥ الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه

١٨-٥-١ صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج

أ- يجوز للهيئة تعليق تداول الأسهم أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات الآتية:

١- إذا رأت ضرورة ذلك لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.

٢- إذا أخفقت الشركة إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق.

٣- إذا لم تسدد الشركة أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.

٤- إذا رأت أن الشركة أو أعمالها أو مستوى عملياتها أو أصولها لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج الأسهم في السوق.

٥- عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلنت الشركة عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان الشركة، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.

٦- عند تسرب المعلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على الشركة تقييم وضعها المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.

٧- عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.

٨- عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.

٩- عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.

١٠- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.

ب- تعلق السوق تداول الأوراق المالية للشركة في أي من الحالات الآتية:

١- عند عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماتها المالية الدورية وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة إلى حين الإفصاح عنها.

٢- عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للشركة رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي المعارض أو امتناع عن إبداء الرأي.

٣- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق للشركة لتصحيح أوضاعها ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.

٤- عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للشركة بتخفيض رأس مالها وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.

١٨-٥-٢ الإلغاء الاختياري للإدراج

أ- لا يجوز للشركة بعد إدراج أوراقها المالية في السوق إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على الشركة تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:

١- الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.

٢- نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.

٣- نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواذ أو أي إجراء آخر تتخذه الشركة.

٤- أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعينيَّن بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

ب- يجوز للهيئة -بناءً على تقديرها- قبول طلب الإلغاء أو رفضه.

ج- يجب على الشركة الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصولها على موافقة الهيئة.

د- عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب الشركة، يجب على الشركة أن تفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات الشركة.

١٨-٥-٣ التعليق المؤقت للتداول

أ- يجوز للشركة أن تطلب من السوق المالية تعليق تداول أوراقها المالية مؤقتاً عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب نظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق ولا تستطيع الشركة تأمين سريته حتى نهاية فترة التداول. وتقوم السوق المالية بتعليق تداول الأوراق المالية للشركة فور تلقيها للطلب.

ب- عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب الشركة، يجب على الشركة أن تفصح للجمهور-في أقرب وقت ممكن- عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات الشركة.

ج- يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً من دون طلب من الشركة عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاط الشركة وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق أو تخل بحماية المستثمرين. ويجب على الشركة عندما تخضع أوراقها المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.

د- للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحيتها وفق الفقرة (ج) المذكورة أعلاه إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات الشركة ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.

هـ- يرفع التعليق المؤقت بعد انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق خلاف ذلك.

١٨-٥-٤ رفع التعليق

أ- يخضع رفع تعليق التداول المفروض وفقاً للفقرة (أ) من القسم ١٨-٥-١ («**صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج**») من هذه النشرة للاعتبارات الآتية:

١- معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية للمستثمرين.

٢- أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.

٣- التزام الشركة بأي شروط أخرى تراها الهيئة.

٤- في حال كان التعليق بسبب بلوغ خسائر المصدر المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس، فيرفع التعليق عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة.

٥- في حال كان التعليق بسبب إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس، فيرفع التعليق عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة.

إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ستة (٦) أشهر من دون أن تتخذ الشركة إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للشركة.

١٨-٥-٥ إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

إذا رغبت الشركة في إعادة إدراج أسهمها بعد إلغائها فعليها تقديم طلب جديد لإدراج أسهمها وفقا لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

١٨-٦ الموافقات والقرارات التي سيتم بموجبها طرح الأسهم وإدراجها

تتمثل القرارات والموافقات التي ستطرح أسهم الطرح بموجبها فيما يلي:

- قرار مجلس إدارة الشركة بالموافقة على الطرح العام لأسهم الشركة بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٥هـ الموافق (٢٠٢١/١٠/٣١م).
- إعلان الهيئة بشأن الموافقة على الطرح الصادر بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م).
- موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على إدراج الأسهم.

١٨-٧ فترة الحظر

يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ي) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم وذلك لمدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.

١٨-٨ إقرارات المكتتبين

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتتب:

- يوافق على اكتتابه في عدد الأسهم المذكور في نموذج طلب الاكتتاب الذي قدمه.
- يقر بأنه اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- يوافق على النظام الأساسي للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب، ويكتتب في الأسهم بناء على ذلك.
- يعلن أنه لم يسبق له ولا لأي من أفراد عائلته المشمولين في طلب الاكتتاب التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الشركة وأن للشركة الحق في رفض أي من أو جميع طلباته في حالة تكرار طلب الاكتتاب.
- يقبل عدد أسهم الطرح المخصصة له (في حدود المبلغ الذي اكتتب به كحد أقصى) بموجب طلب الاكتتاب.
- يتعهد بعدم إلغاء الطلب أو تعديله بعد تقديمه لمدير الاكتتاب أو للجهة المستلمة.

لمزيد من المعلومات حول عملية التخصيص ورد الفائض، يرجى مراجعة القسم ١٨-٤ («**التخصيص ورد الفائض**»).

١٨-٩ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

تحتفظ تداول بسجل للمساهمين يحتوي على أسمائهم وجنسياتهم وعناوين إقامتهم ومهنهم والأسهم التي يمتلكونها والمبالغ المدفوعة من هذه الأسهم.

١٨-١٠ السوق المالية السعودية

بدأ تداول الأسهم في المملكة بشكل إلكتروني كامل عام ١٩٩٠م وقد تم تأسيس نظام تداول سنة ٢٠٠١م كبديل لنظام معلومات الأوراق المالية. ويتم التعامل بالأسهم عبر نظام «تداول» من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملةً بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة العاشرة (١٠) صباحاً وحتى الساعة الثالثة (٣) عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة التاسعة والنصف (٩:٣٠) صباحاً وحتى الساعة العاشرة (١٠) صباحاً. ويتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول. وتتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية. وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناءً على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع «تداول» على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات «تداول» الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل رويترز، تتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومين عمل (T+٢)، أي أن نقل ملكية الأسهم يتم بعد يومين عمل من تنفيذ الصفقة.

تلتزم الشركات المدرجة بالإفصاح عن كافة القرارات والمعلومات الجوهرية الهامة للمستثمرين من خلال تداول، وتتولى تداول مسؤولية مراقبة السوق بصفته مشغلاً للآلية التي يعمل من خلالها السوق بهدف ضمان عدالة التداول وانسيابية عمليات التداول في الأسهم.

١٨-١٠-١ مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)

تأسست شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في عام ٢٠١٦م بموجب نظام الشركات السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ، وهي شركة مساهمة مقفلة مملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية برأس مال قدره ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم تبلغ القيمة الاسمية للسهم الواحد عشرة (١٠) ريالات سعودية.

ويأتي ذلك بعد موافقة مجلس هيئة السوق المالية على طلب مجلس إدارة تداول بتحويل مركز إيداع الأوراق المالية إلى شركة مساهمة بما يتوافق مع نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م /٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ.

وتتمثل أنشطة مركز الإيداع بالأعمال المتعلقة بإيداع الأوراق المالية وتسجيل ملكيتها ونقلها وتسويتها ومقاصتها، وتسجيل أي قيد من قيود الملكية على الأوراق المالية المودعة. كذلك يقوم مركز الإيداع بإيداع وإدارة سجلات مصدري الأوراق المالية وتنظيم الجمعيات العامة للمصدرين بما في ذلك خدمة التصويت عن بعد لتلك الجمعيات وتقديم التقارير والإشعارات والمعلومات بالإضافة إلى تقديم أي خدمة أخرى ذات صلة بأنشطته يرى مركز الإيداع تقديمها وفقا لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

١٨-١١ تداول الأسهم

يتوقع البدء بتداول الأسهم بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم، وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة. وسوف يسمح لمواطني المملكة والمقيمين فيها الذين يحملون إقامة نظامية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي وللشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية بالتداول في الأسهم بعد تداولها في السوق المالية. وسيكون بإمكان المستثمر الأجنبي المؤهل والعميل الموافق عليه التداول في أسهم الشركة حسب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأسهم المدرجة. كما يحق للمستثمرين الأجانب الأفراد غير السعوديين المقيمين خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج المملكة بالاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنافع الاقتصادية للأسهم من خلال الدخول في اتفاقيات مبادلة (SWAP) القيام بالاستحواذ على المنافع الاقتصادية للأسهم عن طريق الدخول في اتفاقيات المبادلة (SWAP) مع مؤسسة السوق المالية من قبل الهيئة وبشراء الأسهم المدرجة في السوق المالية والتداول فيها لصالح المستثمرين الأجانب غير الخليجيين. وتجدر الإشارة إلى أنه بموجب اتفاقيات المبادلة، تعتبر مؤسسة السوق المالية المالكة النظامية للأسهم.

ولا يمكن التداول في أسهم الطرح إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين في تداول وبعد تسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق قبل التداول الرسمي، ويتحمل المكتتبين الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أو المساهمون البائعون أي مسؤولية قانونية فيما يتعلق في ذلك.

١٨-١٢ أحكام متفرقة

يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطراف الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة. ولا يجوز التنازل عن طلب الاكتتاب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو تفويض أي منها من قبل الأطراف في الاكتتاب دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها.

ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء الفئات المشاركة الأجنبية على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك. وتطلب الشركة والمساهمون البائعون والمستشار المالي ومدير الاكتتاب ومتعهد التغطية من جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بأسهم الطرح وبيعها ومراعاة التقيد بها.

١٩- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة، وذلك بين الساعة ١٠ صباحاً حتى الساعة ٣ عصراً ابتداءً من ١٤٤٣/١٠/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٠٩م) حتى ١٤٤٣/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠٦م)، على ألا تقل تلك الفترة عن عشرين (٢٠) يوما قبل نهاية فترة الطرح:

أ- نسخة من إعلان موافقة الهيئة على الطرح.

ب- موافقة مجلس إدارة الشركة على الطرح العام لأسهم الطرح.

ج- النظام الأساسي للشركة والتعديلات الواردة عليه.

د- عقد تأسيس الشركة والتعديلات التي أدخلت عليه.

هـ- شهادة السجل التجاري للشركة الصادرة عن وزارة التجارة.

و- القوائم المالية الموحدة المُراجعة المعدة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

ز- ملحق رقم ١٥

ح- دراسة السوق المعدة من قبل مستشار دراسة السوق.

ط- جميع التقارير والخطابات والمستندات الأخرى، وتقديرات القيمة والبيانات التي يعدها أي خبير ويضمن أي جزء منها أو الإشارة إليها في هذه النشرة.

ي- الموافقات الخطية من قبل كل من:

١- المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية (شركة الأهلي المالية) على إدراج أسمائهم وشعارهم وإفاداتهم، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.

٢- مراجع الحسابات (بيكر تيلي ام كي ام) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة كمراجع حسابات الشركة للقوائم المالية الموحدة المُراجعة المعدة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

٣- مستشار العناية المهنية اللازمة المالي (برايس وتر هاوس كوبرز (PwC) محاسبون قانونيون(على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.

٤- مستشار دراسة السوق (نايت فرانك الشرق الأوسط المحدودة) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.

٥- المستشار القانوني (عبد العزيز ابراهيم العجلان وشركاه محامون ومستشارون قانونيون) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.

ك- العقود والاتفاقيات المفصح عنها في القسم ١٢-٨ («**المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة**») في هذه النشرة.

ل- اتفاقية التعهد بالتغطية.

م- مستند يوضح الآلية التي تم الاستناد عليها للتوصل إلى النطاق السعري المستخدم في عملية بناء سجل الأوامر.

٢٠- القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات بشأنها

يحتوي هذا القسم على:

١- القوائم المالية الموحدة المُراجعة للسنة المالية ٢٠١٨م مع الإيضاحات المتممة لها والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

٢- القوائم المالية الموحدة المُراجعة للسنة المالية ٢٠١٩م مع الإيضاحات المتممة لها والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

٣- القوائم المالية الموحدة المُراجعة للسنة المالية ٢٠٢٠م، مع الإيضاحات المتممة لها والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

٤- القوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م، مع الإيضاحات المتممة لها والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)

٥- ملحق رقم ١٥

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
وتقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

المحتويات	صفحة
تقرير المراجع المستقل	١ - ٢
قائمة المركز المالي الموحدة	٣
قائمة الربح أوالخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٥
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٦ - ٧
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٨ - ٤٩

بيكر تيلي
م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون

ترخيص رقم ٣٢٣ / ١١ / ٤٧٩
هاتف : ٠٩٠٦ ٨٣٠ ١٣ ٩٦٦+
فاكس : ٧٥٨٢ ٨٣٤ ١٣ ٩٦٦+
مبنى الديوان - مكتب ٣١٠
٣٨١٠ شارع الملك فيصل
الخبر : ٣٤٤٢٢ - ٧٠٦٣
المملكة العربية السعودية
www.bakertillyjfc.com

تقرير المراجع المستقل
إلى السادة الشركاء في شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحدة للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في قسم "*مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة*" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. وقد وفّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح (٢) المرفق بالقوائم المالية الموحدة الذي يوضح أسس الإعداد. نتيجة للمتطلبات النظامية في المملكة العربية السعودية، تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. فيما تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة لجميع السنوات السابقة وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

مسؤوليات الإدارة ومجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

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

ومجلس الإدارة هو المسؤول عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

بيكر تيلي
م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون

ترخيص رقم ٣٢٣ / ١١ / ٤٧٩
هاتف : ٠٩٠١ ٨٣٠ ١٣ +٩٦٦
فاكس : ٧٥٨٢ ٨٣٤ ١٣ +٩٦٦
مبنى الديوان – مكتب ٣١٠
٢٨١٠ شارع الملك فيصل
الخبر : ٣٤٢٢ – ٧٠٦٣
المملكة العربية السعودية
www.bakertillyjfc.com

تقرير المراجع المستقل (تتمة)
إلى السادة الشركاء في شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وفي إصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة، استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

إننا نقوم بإبلاغ مجلس الإدارة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها أثناء المراجعة.

بيكر تيلي م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون

بدر حاتم الشيمي
محاسب قانوني – ترخيص رقم ٤٨٩
الخبر
٢٥ رجب ١٤٤٠هـ
١ أبريل ٢٠١٩م

شركة بيكر تيلي م ك م و شركاه
محاسبون قانونيون
CPA
BAKER TILLY M K M & CO.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (بالريالات السعودية) (إيضاح ٤)	١ يناير ٢٠١٧ (إيضاح ٤)
الأصول				
أصول غير متداولة				
ممتلكات ومعدات	٥	٣,٧٤٦,٥٦٢	٤,٥٨٣,٥٤٢	١,٨٥٩,٢٩٨
عقارات تحت التطوير	٦	٧٦,٩٦٢,٤٨٩	٧٩,٧٩٨,٣٩٢	٣٠,٦٢٩,٧٨٩
عقارات استثمارية	٧	٣٩,٠٨٣,١٧٢	٣٥,١٢٥,٣٨٢	١٥,٨٩٣,٢٩٠
أصول غير ملموسة	٨	٣,٨١٣,٨٣٠	٣,٤٧٩,٠١٧	-
استثمار في شركات زميلة	٩	٨٣,٨٤٣,٤٤٣	٨٧,١٣٥,٤٤٤	٧٣,٩٥٨,١٣٢
ذمم مدينة	١٠	١٤,٦١٥,٥٤٩	١٦,٢٤٥,٩٠١	٣٨٨,٢١٢
		٢٢٢,٠٦٥,٠٤٥	٢٢٦,٣٦٧,٦٧٨	١٢٢,٧٢٨,٧٢١
أصول متداولة				
عقارات تحت التطوير	٦	٥٠,٧٤٠,٤٤١	٤٤,٨٠٣,٢٨٩	٦٥,٢٣٢,٣٦٧
أصول عقود	٢٢	٧٤,٣٦٣,٣٢٥	٤٠٠,٤٢٣	٣٩,٠٩٥,٤٤٨
مخزون		٣,٤٥٥,٠٥٥	٣,١٤٠,٣١٤	١٢٢,٧٥٩
ذمم مدينة	١٠	١٩,٨١٢,٩٣١	٥٨,٩٤٧,٠٨٣	٦,٧٠٠
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	١١	٢٨,٥٩٢,٦٩٦	١١,٢١٨,١٢٠	٨,٧٣٩,٩٤٩
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٢	٣٧,١٠٧,٥٩٣	٧٣,٢٥٩,٢٨٥	-
استثمار في شركات زميلة	٩	-	١٢,٢٧٨,٨٨٣	-
نقد ومافي حكمه	١٣	٨٥,٠٥٥,٠٥٤	٢,٤٢٤,٦٩٧	٦٢٤,٣٧٢
		٢٩٩,١٢٧,٠٩٥	٢٠٦,٤٧٢,٠٩٤	١١٣,٨٢١,٥٩٥
مجموع الأصول		٥٢١,١٩٢,١٤٠	٤٣٢,٨٣٩,٧٧٢	٢٣٦,٥٥٠,٣١٦
حقوق الملكية والالتزامات				
حقوق الملكية				
رأس المال	١٤	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	١٥	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,١٨٨,٣٨٣
مساهمة من شريك	١٦	٨٢,١٣٣,٨١٠	٨٢,١٣٣,٨١٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي اكتواري		(٩٢٤,٤٩٧)	٩٥,٧٠١	-
احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(٢,٧٧٤,٣٣٢)	-	-
أرباح مبقاة		٣٨,٧٧٤,٦٦٠	٣٧,٧٥٣,١١٧	١٢,٣٠١,٣٠٧
مجموع حقوق الملكية		١٣٠,٢٠٩,٦٤١	١٣٢,٩٨٢,٦٢٨	٦٣,٤٨٩,٦٩٠
التزامات غير متداولة				
مطلوب إلى جهات ذات علاقة	٢٧	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦٥,٨٥١,٦٣٢	٦٠,٢٤٠,٩٠٠
قروض طويلة الاجل	١٧	-	٦,٦٦٦,٦٦٧	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
منافع إنهاء التوظيف	١٨	٦,٦٦٠,٢٨٨	٥,٤٥٩,٠٤٧	٩٢٦,٩٥٤
ذمم دائنة	١٩	١,٩٢٦,٥٢٧	١,٢٣٦,٦٤٧	٧٧٩,٣٦٦
		١٢٨,٥٨٦,٨١٥	١٧٩,٢١٣,٩٩٣	٨٤,٩٤٧,٢٢٠
التزامات متداولة				
ذمم دائنة	١٩	٨٢,٩٦٠,٥٧٠	٥٤,٣٤١,٤٨٣	٧٥,٠٩٧,٤٠٢
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	٢٠	١٢,٤٦٦,٣٤٧	١٦,٢٤١,٤٧٤	٧,٧٢٧,١٦٥
التزامات عقود	٢٢	٤,٨٣٠,١٠٤	١٤,٥٢٧,٧٥٥	٣,١٧٧,٠٢١
حوافز مستردة	١٧	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	-	-
الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل	١٧	-	٢٦,٣٣٣,٣٣٣	-
زكاة مستحقة	٢١	١٢,١١٩,٩٧٧	٩,١٩٩,١٠٦	٢,١١١,٨١٨
		٢٦٢,٣٩٥,٦٨٤	١٢٠,٦٤٣,١٥١	٨٨,١١٣,٤٠٦
مجموع الالتزامات		٣٩٠,٩٨٢,٤٩٩	٢٩٩,٨٥٧,١٤٤	١٧٣,٠٦٠,٦٢٦
مجموع حقوق الملكية والالتزامات		٥٢١,١٩٢,١٤٠	٤٣٢,٨٣٩,٧٧٢	٢٣٦,٥٥٠,٣١٦

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
قائمة الربح أوالخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	إيضاح	٢٠١٨	٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
			(إيضاح ٤)
إيرادات من العقود مع العملاء	٢٢	٢٠٩,٠٠٩,٨٢٣	٢٥٧,٦٣٤,٤٣٧
تكلفة الإيرادات	٢٣	(١٨٣,٣٦٨,٠٧٨)	(١٩٧,٨٠٠,٦٢٣)
إجمالي الربح		٢٥,٦٤١,٧٤٥	٥٩,٨٣٣,٨١٤
مصاريف عمومية وإدارية	٢٤	(١٥,٩٦٩,٣٤٠)	(١٢,٦٧٢,٤٨٦)
مصاريف بيع وتسويق	٢٥	(٤,٣٨٧,٦٩٧)	(٣,٣٠٢,٦١٠)
الأرباح التشغيلية		٥,٢٨٤,٧٠٨	٤٣,٨٥٨,٧١٨
تكاليف التمويل	١٧, ١٨, ٢٨	(٧,٠٨٨,١٧٩)	(٨,٤٥٢,١٢٢)
توزيعات الأرباح من أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٢	٤,٦٦٥,٧٢٧	-
هبوط في قيمة أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٢	-	(٩,٣٣٠,٧١٥)
حصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة	٩	(٩٩٠,٢٢٣)	٤,٨٩١,٧١١
إيرادات أخرى، بالصافي		٤,١٧٨,٠٨٧	٤٦٦,٤٧٦
الدخل قبل الزكاة		٦,٠٥٠,١٢٠	٣١,٤٣٤,٠٦٨
زكاة	٢١	(٣,٣١١,٤٠٠)	(٤,١٧٠,٦٤١)
ربح السنة		٢,٧٣٨,٧٢٠	٢٧,٢٦٣,٤٢٧
الدخل الشامل الآخر			
الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:			
التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة			
من خلال الدخل الشامل الآخر	١٢	(٢,٧٧٤,٣٣٢)	-
التغير في القيمة العادلة المحققة لأدوات حقوق ملكية بالقيمة			
العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(١,٧١٧,١٧٧)	-
إعادة قياس التزام المنافع المحددة	١٨	(١,٠٢٠,١٩٨)	٩٥,٧٠١
الدخل الشامل الآخر الصافي الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:		(٥,٥١١,٧٠٧)	٩٥,٧٠١
(الخسارة) الدخل الشامل الآخر للسنة		(٥,٥١١,٧٠٧)	٩٥,٧٠١
مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للسنة		(٢,٧٧٢,٩٨٧)	٢٧,٣٥٩,١٢٨

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	ايضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	مساهمة من شريك	احتياطي اكتواري	احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	أرباح مبقاة	الإجمالي
		(بالريالات السعودية)						
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:								
كما في ١ يناير ٢٠١٨	٤	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢,١٣٣,٨١٠	٩٥,٧٠١	-	٣٧,٧٥٣,١١٧	١٣٢,٩٨٢,٦٢٨
صافي الدخل للسنة		-	-	-	-	-	٢,٧٣٨,٧٢٠	٢,٧٣٨,٧٢٠
الخسارة الشاملة الأخرى		-	-	-	(١,٠٢٠,١٩٨)	(٢,٧٧٤,٣٣٢)	(١,٧١٧,١٧٧)	(٥,٥١١,٧٠٧)
مجموع الخسارة الشاملة		-	-	-	(١,٠٢٠,١٩٨)	(٢,٧٧٤,٣٣٢)	١,٠٢١,٥٤٣	(٢,٧٧٢,٩٨٧)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨		١٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢,١٣٣,٨١٠	(٩٢٤,٤٩٧)	(٢,٧٧٤,٣٣٢)	٣٨,٧٧٤,٦٦٠	١٣٠,٢٠٩,٦٤١
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:								
كما في ١ يناير ٢٠١٧	٤	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٨٨,٣٨٣	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	١٢,٣٠١,٣٠٧	٦٣,٤٨٩,٦٩٠
صافي الدخل للسنة		-	-	-	-	-	٢٧,٢٦٣,٤٢٧	٢٧,٢٦٣,٤٢٧
الدخل الشامل الأخر		-	-	-	٩٥,٧٠١	-	-	٩٥,٧٠١
مجموع الدخل الشامل		-	-	-	٩٥,٧٠١	-	٢٧,٢٦٣,٤٢٧	٢٧,٣٥٩,١٢٨
مساهمة إضافية من شريك		-	-	٣٦,٨٧٠,٦٥٢	-	-	-	٣٦,٨٧٠,٦٥٢
تعديل أعاد قياس على شركات تابعة حسب المعايير الدولية للتقرير المالي		-	-	٥,٢٦٣,١٥٨	-	-	-	٥,٢٦٣,١٥٨
محول إلى احتياطي نظامي		-	١,٨١١,٦١٧	-	-	-	(١,٨١١,٦١٧)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٤	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢,١٣٣,٨١٠	٩٥,٧٠١	-	٣٧,٧٥٣,١١٧	١٣٢,٩٨٢,٦٢٨

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
		(إيضاح ٤)
الأنشطة التشغيلية		
ربح السنة	٢,٧٣٨,٧٢٠	٢٧,٢٦٣,٤٢٧
تعديلات لبنود غير نقدية:		
الإهلاك والإطفاء	١,٧٢٩,٧٢٦	٢,٨٤٠,٢٧٣
تعويض نهاية الخدمة	١,٢٢٩,٣٢٨	١,٢٨٦,٨٠٤
ربح من استبعاد عقارات استثمارية	-	(٢٢,٣٢٥,٢٤٥)
خسارة بيع ممتلكات ومعدات	٤,٩٩٢	-
استخدام مخصص العقود المُخسرة	-	(٢٦٤,٩٦٠)
هبوط في قيمة أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	٩,٣٣٠,٧١٥
حصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة	٩٩٠,٢٢٣	(٤,٨٩١,٧١١)
توزيعات أرباح	(٤,٦٦٥,٧٢٧)	-
زكاة	٣,٣١١,٤٠٠	٤,١٧٠,٦٤١
	٥,٣٣٨,٦٦٢	١٧,٤٠٩,٩٤٤
تغيرات في رأس المال العامل:		
عقارات تحت التطوير	(٧,٣٤٢,٨١٠)	٥٤,٥٢٥,٩٧٤
مخزون	(٣١٤,٧٤١)	٤٠٢,٠١٣
أصول عقود	(٧٣,٩٦٢,٩٠٢)	٦٤١,٦٦٨
ذمم مدينة	٤١,٥٩٥,٥٦٢	(٨٥,٠٨٧,٧٩٠)
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	(١٧,٣٧٤,٥٧٦)	(١,١٤٧,٠٤٦)
ذمم دائنة	٢٩,٣٠٨,٩٦٧	١,٥٦٢,٢٧٠
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	(٣,٧٧٥,١٢٧)	٤٠٣,١٣١
التزامات عقود	(٩,٦٩٧,٦٥١)	١١,٦٤٦,٣٥٧
	(٣٦,٢٢٤,٦١٦)	٣٥٦,٥٢١
زكاة مدفوعة	(٣٩٠,٥٢٩)	(٢٩٠,٤٦٧)
تعويض نهاية خدمة مدفوع	(١,٣٩٢,٠٨٦)	(٨٨٦,٤٢٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٨,٠٠٧,٢٣١)	(٨٢٠,٣٧١)
الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات	(١,٠٢١,٥٠٥)	(١,٢٤٣,٣٤٨)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	١٣٨,٩٥٠	١١٠,٨٠٥
عقارات استثمارية	-	(٣,٨٤٢,٠٥٧)
استحواذ على شركة زميلة	-	(٤١,٢٩٠,٠٠٠)
إضافات إلى أصول غير ملموسة	(٦٦,٢٢٥)	(٣٣٤,٥٧٣)
توزيعات أرباح مستلمة	٣,٨٣٤,٦٦٩	-
استرداد استثمار في شركة زميلة	١٤,٥٨٠,٦٦١	٤٠,٩٤٠,٠٠٠
متحصلات من أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣١,٦٦٠,١٨٣	-
صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	٤٩,١٢٦,٧٣٣	(٥,٦٥٩,١٧٣)

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
	(إيضاح ٤)	
الأنشطة التمويلية		
متحصلات من حوافز مستردة	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	-
(المسدد) متحصلات من القروض طويلة الأجل	(٣٣,٠٠٠,٠٠٠)	١٠,٠٠٠,٠٠٠
التغير في المستحق لجهات ذات علاقة	(٤٥,٥٠٧,٨٣١)	(٢,٧٦٢,٩١٧)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٧١,٥١٠,٨٥٥	٧,٢٣٧,٠٨٣
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٨٢,٦٣٠,٣٥٧	٧٥٧,٥٣٩
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٢,٤٢٤,٦٩٧	٦٢٤,٣٧٢
زيادة في نقد وما في حكمه نتيجة استحواذ على شركات تابعة	-	١,٠٤٢,٧٨٦
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٨٥,٠٥٥,٠٥٤	٢,٤٢٤,٦٩٧
معاملات غير نقدية:		
تحويل مخصص نهاية الخدمة من (إلى) جهة ذات علاقة (إيضاح ١٨)	٣٤٣,٨٠١	(٦٢,٧٥٢)
تحويلات من عقارات تحت التطوير إلى عقارات استثمارية	٤,٢٤١,٥٦١	-
عقارات استثمارية محولة من جهات ذات علاقة (إيضاح ٧)	-	٦,٥٠٠,٠٠٠
عقارات استثمارية مباعة مقابل أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر (إيضاح ١٢)	-	٢٨,٥٦٠,٠٠٠
عقارات تحت التطوير مباعة مقابل أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر (إيضاح ١٢)	-	٥٤,٠٣٠,٠٠٠
أرض محولة من عقارات تحت التطوير إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٦ و ٢٧)	-	١٩,٣٨٢,٨٦٤
التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر محملة على أرباح مبقاة (إيضاح ١٢)	١,٧١٧,١٧٧	-
التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٢)	١,٠٥٧,١٥٥	-

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١ **معلومات عن الشركة**

إن شركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة الام") هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٢ ربيع الأول ١٤٣٣هـ (الموافق ٤ فبراير ٢٠١٢م). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

تعمل الشركة الام في مجال:
- شراء الأراضي لأغراض البناء أو التطوير أو الاستثمار أو البيع أو التأجير ؛
- تشييد المباني والسدود والأنفاق ؛
- إدارة وتشغيل المصانع والمشروعات الصناعية ومراكز التسوق والفنادق والمطاعم ومحلات السوبر ماركت ؛
- صيانة وإصلاح أعمال الري والصرف، بما في ذلك المطارات ومرافق المياه والصرف الصحي وشبكات الهواتف والآبار الأرتوازية.

تشتمل هذه القوائم المالية على القوائم المالية للشركة الام والشركات التابعة التالية (المشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة"):

	نسبة الملكية الفعلية		
	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦
	٪	٪	٪
شركة تدبير العقارية ("تدبير")	١٠٠	١٠٠	١٠٠
شركة نساج للتطوير العمراني ("نساج")	١٠٠	١٠٠	-
شركة التعمير والإنشاء المحدودة ("بي سي سي")	١٠٠	١٠٠	-

تدبير

شركة تدبير المحدودة، هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٩٢٢٣ بتاريخ ١١ محرم ١٤٣٦ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٤). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ٣٨، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في أعمال النظافة العامة والصيانة وأعمال التشغيل وإنشاء المباني والحدائق والمتنزهات والمنشآت الرياضية.

نساج

شركة نساج هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٩٨٧١ الصادر بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٣٣هـ (الموافق ٥ أغسطس ٢٠١٢م). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ٣١٠٥٩، مجمع الأعمال آل تركي، الخبر، ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

الأنشطة الرئيسية للشركة هي:
- شراء الأراضي وبناء المباني عليها للبيع أو الإيجار للغير؛
- إدارة وصيانة وتطوير العقارات؛
- تشييد وإدارة وصيانة المشاريع الصناعية والتجارية والخدمية والمطاعم، الأسواق المركزية والمجمعات السكنية والمجمعات التجارية والصناعية ؛ و
- المقاولات العامة للمشاريع السكنية والتجارية والعامة والتعليمية والترفيهية والطبية والمطارات و المبانى الجاهزة.

خلال عام ٢٠١٧، قامت شركة الفوزان القابضة بالتنازل عن جميع حصصها في نساج لصالح شركة رتال للتطوير العمراني اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٧

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١ **معلومات عن الشركة (تتمة)**

نساج (تتمة)

ان تفاصيل صافي الأصول لشركة نساج المحولة إلى الشركة كما في ١ يناير ٢٠١٧ هي كما يلي:

	١ يناير ٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)
	(إيضاح ٤)
الأصول	
أصول غير متداولة	
ممتلكات ومعدات	٨٧٨,٠٧٠
أصول غير ملموسة	٨٢,٢٢٦
عقارات تحت التطوير	٥١,٢٧٢,٥٥٣
استثمار في شركة زميلة	٢٠,٢١٤,٤٨٤
استثمار في شركة تابعة	١٣,٣٩٩,٠٨٢
	٨٥,٨٤٦,٤١٥
أصول متداولة	
مخزون	٧٩٨,٩٥٧
عقارات تحت التطوير	٧٠,٣٦٠,٣٣٥
ذمم مدينة	١,١٥٠,٣٢٥
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	٩٠٣,٦٧٥
نقد ومافي حكمه	١٦٨,٤٤١
	٧٣,٣٨١,٧٣٣
مجموع الاصول	١٥٩,٢٢٨,١٤٨
التزامات غير متداولة	
مطلوب إلى جهات ذات علاقة	١٠٦,٩٣٣,٧١٣
منافع نهاية الخدمة للموظفين	١,٠٨٢,٦٠٣
	١٠٨,٠١٦,٣١٦
التزامات متداولة	
مطلوب إلى جهات ذات علاقة	٣,٧٦١,٤٩٧
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	٢,٧٩٨,٦٧٥
زكاة مستحقة	٢,٦٨٨,٩٣٠
	٩,٢٤٩,١٠٢
مجموع الالتزامات	١١٧,٢٦٥,٤١٨
صافي الأصول المحولة	٤١,٩٦٢,٧٣٠

شركة التعمير والإنشاء

شركة التعمير والانشاء المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ بالصادر في الخبر بتاريخ ١٥ جمادى الأخرة ١٤٢٠هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ١٩٩٩م). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ٣٠٧٣٠، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في المقاولات العامة للمباني (اصلاح وهدم وترميم) ومقاولات اعمال الطرق والسدود والانفاق واعمال المياه والصرف الصحي والتكييف والتبريد ومقاولات الاعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الحفر والردم بالاضافة الى ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية ومقاولات اعمال البنية التحتية.

خلال عام ٢٠١٧، قامت شركة نساج للتطوير العمراني بالتنازل عن جميع حصصها في شركة التعمير والانشاء لصالح شركة رتال للتطوير العمراني اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٧

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١ **معلومات عن الشركة (تتمة)**

شركة التعمير والإنشاء (تتمة)

ان تفاصيل صافي الأصول لشركة بي سي سي المحولة إلى الشركة كما في ١ يناير ٢٠١٧ هي كما يلي:

	١ يناير ٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)
	(إيضاح ٤)
الأصول	
أصول غير متداولة	
ممتلكات ومعدات	٢,٥٥٤,٨١١
أصول غير ملموسة	٩٨,٢٥٠
مطلوب من جهة ذات علاقة	١١,٩٨٤,٧٥٨
حجوزات مدينة	٩٧٧,٣٤٦
	١٥,٦١٥,١٦٥
أصول متداولة	
مخزون	٢,٦٢٠,٦١١
أصول عقود	١,٠٤٢,٠٩١
ذمم مدينة	٤,٤٣٠,٧٨٣
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	١,٦٩٧,٨٦٠
أرصدة لدى البنوك	٨٧٤,٣٤٥
	١٠,٦٦٥,٦٩٠
مجموع الاصول	٢٦,٢٨٠,٨٥٥
التزامات غير متداولة	
منافع نهاية الخدمة للموظفين	٣,٢٠٧,٥٦٤
التزامات متداولة	
ذمم دائنة	٣,٩١٢,١٩١
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	٣,٩٤٢,٥٢٧
التزامات عقود	٧٢٨,٨٨٦
مخصص عقود مُخسرة	٣٣٨,٣٢١
زكاة مستحقة	٥١٨,١٨٤
	٩,٤٤٠,١٠٩
مجموع الالتزامات	١٢,٦٤٧,٦٧٣
صافي الاصول المحولة	١٣,٦٣٣,١٨٢

٢ **أساس الإعداد**

تم اعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي إعتمدتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. إن تفاصيل أهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة تم توضيحها في إيضاح ٣٠.

تم إعداد القوائم المالية للمجموعة لجميع السنوات السابقة وحتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها سابقاً في المملكة العربية السعودية ("المعايير المحلية"). ان هذه القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هي للسنة الاولى التي تقوم المجموعة باعداد قوائمها المالية وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي. تم الإفصاح عن كيفية قيام المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي في إيضاح ٤.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء ادوات حقوق الملكية والتزامات منافع محددة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة ويتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن حالات عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن تنشأ عنها نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المعرضة للتأثر في الفترات المستقبلية.

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر وعدم التأكد ما يلي:

- إدارة مخاطر الأدوات المالية — إيضاح ٢٩
- إفصاحات تحليل الحساسية — إيضاح ١٨ و٢٩

١,٣ الأحكام

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

مخصص الهبوط في قيمة الذمم المدينة التجارية

يتم تكوين مخصص الهبوط في قيمة الذمم المدينة التجارية عندما يكون هناك دليلٌ موضوعيٌ على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل جميع المبالغ المستحقة وفقاً لمواعيد الاستحقاق الأصلية للذمم المدينة. إن الصعوبات المالية الجوهرية للمدين والتخلف أو التأخر عن السداد تعتبر مؤشرات على انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية.

العمر الإنتاجي الاقتصادي للممتلكات والمعدات/ العقارات الاستثمارية

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات / العقارات الاستثمارية من أجل احتساب الاستهلاك. تُحدَّدُ هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع للأصول أو البلى والتلف الفعلي لها. وتفحصُ الإدارة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية عند الضرورة، وتُعدِّل أعباء الاستهلاك المستقبلية إذا رأت الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٢,٣ التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم التأكد بتاريخ التقرير المالي، التي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. إلا أنه يمكن أن تتغير الظروف والافتراضات القائمة حول التطورات المستقبلية وفقا للتغيرات في السوق أو الظروف الناشئة خارج سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

موقف الزكاة غير المؤكد

تتعلق الزكاة المستحقة الحالية للمجموعة بقيمة ١٢,١١٩,٩٧٧ ريال سعودي بتقييم الإدارة لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية غير النهائية حيث لا يزال يتعين على الشركة الاتفاق مع الهيئة العامة للزكاة والدخل على مبالغ الالتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند إصدار الربوط الزكوية غير النهائية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في فترات مستقبلية. تم الإفصاح عن وضع الربوط الزكوية والضريبية في إيضاح ٢١.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض قيمة التطوير والاستثمار العقاري في كل تاريخ تقرير مالي. يتم اختبار العقارات تحت التطوير والاستثمارية لاختبار انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات قيمة الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو والحدة المولدة للنقد، وتختار معدل خصم مناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

تحقق الإيرادات

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود المقاولات طويلة الأجل. يتطلب استخدام طريقة نسبة الانجاز من قبل المجموعة تقدير إجمالي التكاليف لإكمال العقد.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢,٣ التقديرات والافتراضات (تتمة)

منافع نهاية الخدمة

تعتمد القيمة الحالية لالتزامات نهاية الخدمة على عدد من العوامل التي يتم تحديدها على أساس اكتواري باستخدام عدد من الافتراضات. إن الافتراضات المستخدمة في تحديد صافي تكلفة (دخل) منافع نهاية الخدمة تشمل معدل الخصم. إن أي تغييرات في هذه الافتراضات سوف تؤثر على القيمة الدفترية لالتزامات نهاية الخدمة.

تحدد المجموعة معدل الخصم المناسب في نهاية كل سنة. هذا هو معدل الفائدة المستخدم لتحديد القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة التي يتوقع أن يكون مطلوب سدادها لتسوية الالتزامات.

٤ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة

إن هذه القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م هي السنة الاولى التي تقوم المجموعة بها باعداد قوائمها المالية الموحدة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي. قامت المجموعة بإعداد القوائم المالية الموحدة عن جميع الفترات السابقة بما فيها السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بما يتوافق مع المعايير المحلية.

وعليه، قامت المجموعة بإعداد قوائم مالية الموحدة تتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي الفعالة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بما في ذلك فترات المقارنة. لإعداد هذه القوائم المالية، قامت المجموعة بإعداد مركزها المالي الافتتاحي كما في ١ يناير ٢٠١٧ وهو تاريخ التحول إلى المعايير الدولية للتقرير المالي. يقدم هذا الإيضاح شرحاً لأهم التعديلات التي قامت بها المجموعة لتعديل قوائمها المالية السابقة الموحدة المتوافقة مع المعايير المحلية، بما في ذلك قائمة المركز المالي الموحدة كما في ١ يناير ٢٠١٧ و٣١ ديسمبر ٢٠١٧، وقائمتي الدخل الشامل والتدفقات النقدية الموحدتين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

الإعفاءات المطبقة

يتيح معيار التقرير المالي رقم (١) لمن يطبق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة بعض الإعفاءات من تطبيق بعض متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي بأثر رجعي.

قامت المجموعة باستخدام الإعفاءات التالية:

- طبقت المجموعة الإعفاء للعقود المكتملة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١) "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة"، وبالتالي لم تقم بإعادة تسجيل الإيرادات للعقود المنجزة قبل ١ يناير ٢٠١٧.
- طبقت المجموعة الحكم الانتقالي في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"، واستخدمت سعر المعاملة في التاريخ الذي تم فيه الانتهاء من عوض نقدي متغير، بدلاً من تقدير مبالغ العوض المتغير في فترات التقارير المقارنة.

التقديرات

إن التقديرات في ١ يناير ٢٠١٧ و٣١ ديسمبر ٢٠١٧ تتوافق مع التقديرات التي تمت لذات التواريخ حسب المعايير المحلية (بعد التعديلات المطلوبة لإظهار أية فروق بين السياسات المحاسبية) وباستثناء مخصص "مكافآت نهاية الخدمة للموظفين" حيث يؤدي استخدام المعايير المحلية إلى تقديرات مغايرة.

إن التقديرات المستخدمة من قبل الإدارة لإظهار هذه المبالغ بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي تعكس الظروف كما في ١ يناير ٢٠١٧، تاريخ التحول للمعايير الدولية للتقرير المالي ، وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ **تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة (تتمة)**

تسوية المجموعة لحقوق الملكية كما في ١ يناير ٢٠١٧ (تاريخ التحول للمعايير الدولية للتقرير المالي):

	إيضاح	المعايير المحلية	إعادة قياس	المعايير الدولية كما في ١ يناير ٢٠١٧
			(بالريالات السعودية)	
الأصول				
أصول غير متداولة				
ممتلكات ومعدات	أ	١,٨٤٠,٤٥٨	١٨,٨٤٠	١,٨٥٩,٢٩٨
عقارات تحت التطوير		٣٠,٦٢٩,٧٨٩	-	٣٠,٦٢٩,٧٨٩
عقارات استثمارية		١٥,٨٩٣,٢٩٠	-	١٥,٨٩٣,٢٩٠
استثمار في شركات زميلة	ب	-	٧٣,٩٥٨,١٣٢	٧٣,٩٥٨,١٣٢
استثمار متاح للبيع	ب	٩٠,٥١٩,٧٣٢	(٩٠,٥١٩,٧٣٢)	-
ذمم مدينة	ج	-	٣٨٨,٢١٢	٣٨٨,٢١٢
		١٣٨,٨٨٣,٢٦٩	(١٦,١٥٤,٥٤٨)	١٢٢,٧٢٨,٧٢١
أصول متداولة				
عقارات تحت التطوير		٦٥,٢٣٢,٣٦٧	-	٦٥,٢٣٢,٣٦٧
أصول عقود		٣٩,٠٩٥,٤٤٨	-	٣٩,٠٩٥,٤٤٨
مخزون		١٢٢,٧٥٩	-	١٢٢,٧٥٩
ذمم مدينة	ج	٦,٧٠٠	-	٦,٧٠٠
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	ج	٩,١٨١,٦١٨	(٤٤١,٦٦٩)	٨,٧٣٩,٩٤٩
نقد ومافي حكمه		٦٢٤,٣٧٢	-	٦٢٤,٣٧٢
		١١٤,٢٦٣,٢٦٤	(٤٤١,٦٦٩)	١١٣,٨٢١,٥٩٥
مجموع الأصول		٢٥٣,١٤٦,٥٣٣	(١٦,٥٩٦,٢١٧)	٢٣٦,٥٥٠,٣١٦
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات				
حقوق الملكية				
رأس المال		١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		١,١٨٨,٣٨٣	-	١,١٨٨,٣٨٣
مساهمة من شريك		٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
أرباح مبقاة	أ، ب، ج، د	٢,٣٢٧,٨٢٥	٩,٩٧٣,٤٨٢	١٢,٣٠١,٣٠٧
ربح غير محقق من استثمارات متاحة للبيع	ب	٢٦,٦٣٩,٧٣٢	(٢٦,٦٣٩,٧٣٢)	-
مجموع حقوق الملكية		٨٠,١٥٥,٩٤٠	(١٦,٦٦٦,٢٥٠)	٦٣,٤٨٩,٦٩٠
التزامات غير متداولة				
مطلوب إلى جهات ذات علاقة		٦٠,٢٤٠,٩٠٠	-	٦٠,٢٤٠,٩٠٠
قروض طويلة الاجل		٢٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
منافع نهاية الخدمة للموظفين	د	٧٨٥,٧٣٥	١٤١,٢١٩	٩٢٦,٩٥٤
ذمم دائنة	هـ	-	٧٧٩,٣٦٦	٧٧٩,٣٦٦
		٨٤,٠٢٦,٦٣٥	٩٢٠,٥٨٥	٨٤,٩٤٧,٢٢٠
التزامات متداولة				
ذمم دائنة	هـ	٧٥,٩٤٧,٩٥٤	(٨٥٠,٥٥٢)	٧٥,٠٩٧,٤٠٢
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى		٧,٧٢٧,١٦٥	-	٧,٧٢٧,١٦٥
التزامات عقود		٣,١٧٧,٠٢١	-	٣,١٧٧,٠٢١
زكاة مستحقة		٢,١١١,٨١٨	-	٢,١١١,٨١٨
		٨٨,٩٦٣,٩٥٨	(٨٥٠,٥٥٢)	٨٨,١١٣,٤٠٦
مجموع الالتزامات		١٧٢,٩٩٠,٥٩٣	٧٠,٠٣٣	١٧٣,٠٦٠,٦٢٦
مجموع حقوق الملكية والالتزامات		٢٥٣,١٤٦,٥٣٣	(١٦,٥٩٦,٢١٧)	٢٣٦,٥٥٠,٣١٦

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة (تتمة)

تسوية المجموعة لحقوق الملكية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

	إيضاحات	المعايير المحلية	إعادة قياس	المعايير الدولية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
			(بالريالات السعودية)	
الأصول				
أصول غير متداولة				
ممتلكات ومعدات		٤,٠٨٠,١٥٣	٥٠٣,٣٨٩	٤,٥٨٣,٥٤٢
عقارات تحت التطوير		٧٩,٧٩٨,٣٩٢	-	٧٩,٧٩٨,٣٩٢
عقارات استثمارية	و	٣٢,٤٤١,٩١٠	٢,٦٨٣,٤٧٢	٣٥,١٢٥,٣٨٢
أصول غير ملموسة		٣,٤٧٩,٠١٧	-	٣,٤٧٩,٠١٧
استثمار في شركات زميلة	ب	٩٥,٠٥٨,٤٢٤	(٧,٩٢٢,٩٨٠)	٨٧,١٣٥,٤٤٤
ذمم مدينة	ج	١١,٩٨٤,٧٥٨	٤,٢٦١,١٤٣	١٦,٢٤٥,٩٠١
		٢٢٦,٨٤٢,٦٥٤	(٤٧٤,٩٧٦)	٢٢٦,٣٦٧,٦٧٨
أصول متداولة				
عقارات تحت التطوير	و	٤٧,٤٥٣,٢٢٤	(٢,٦٤٩,٩٣٥)	٤٤,٨٠٣,٢٨٩
أصول عقود		٤٠٠,٤٢٣	-	٤٠٠,٤٢٣
مخزون		٣,١٤٠,٣١٤	-	٣,١٤٠,٣١٤
ذمم مدينة	ج	٦٠,٤٠٣,٥٣٩	(١,٤٥٦,٤٥٦)	٥٨,٩٤٧,٠٨٣
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	ج	١٤,٩٤٣,٨٦٤	(٣,٧٢٥,٧٤٤)	١١,٢١٨,١٢٠
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		٧٣,٢٥٩,٢٨٥	-	٧٣,٢٥٩,٢٨٥
استثمار في شركة زميلة		١٢,٢٧٨,٨٨٣	-	١٢,٢٧٨,٨٨٣
نقد ومافي حكمه		٢,٤٢٤,٦٩٧	-	٢,٤٢٤,٦٩٧
		٢١٤,٣٠٤,٢٢٩	(٧,٨٣٢,١٣٥)	٢٠٦,٤٧٢,٠٩٤
مجموع الأصول		٤٤١,١٤٦,٨٨٣	(٨,٣٠٧,١١١)	٤٣٢,٨٣٩,٧٧٢
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات				
حقوق الملكية				
رأس المال		١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣,٠٠٠,٠٠٠
مساهمة من شريك		٧٦,٨٧٠,٦٥٢	٥,٢٦٣,١٥٨	٨٢,١٣٣,٨١٠
احتياطي اكتواري			٩٥,٧٠١	٩٥,٧٠١
أرباح مبقاة	أ، ب، ج، د	٤٣,٧٢٣,٣١٥	(٥,٩٧٠,١٩٨)	٣٧,٧٥٣,١١٧
ربح غير محقق من استثمارات متاحة للبيع	ب	٧,٩٢٢,٩٨٣	(٧,٩٢٢,٩٨٣)	-
مجموع حقوق الملكية		١٤١,٥١٦,٩٥٠	(٨,٥٣٤,٣٢٢)	١٣٢,٩٨٢,٦٢٨
التزامات غير متداولة				
مطلوب إلى جهات ذات علاقة		١٦٦,٧٠٧,١٩٣	(٨٥٥,٥٦١)	١٦٥,٨٥١,٦٣٢
قروض طويلة الاجل		٦,٦٦٦,٦٦٧	-	٦,٦٦٦,٦٦٧
منافع نهاية الخدمة للموظفين	د	٥,١٧٦,١٧١	٢٨٢,٨٧٦	٥,٤٥٩,٠٤٧
ذمم دائنة	هـ	-	١,٢٣٦,٦٤٧	١,٢٣٦,٦٤٧
		١٧٨,٥٥٠,٠٣١	٦٦٣,٩٦٢	١٧٩,٢١٣,٩٩٣
التزامات متداولة				
ذمم دائنة	هـ	٥٤,٧٥٧,٣١٩	(٤١٥,٨٣٦)	٥٤,٣٤١,٤٨٣
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى		١٦,٢٦٢,٣٨٩	(٢٠,٩١٥)	١٦,٢٤١,٤٧٤
التزامات عقود		١٤,٥٢٧,٧٥٥	-	١٤,٥٢٧,٧٥٥
الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل		٢٦,٣٣٣,٣٣٣	-	٢٦,٣٣٣,٣٣٣
زكاة مستحقة		٩,١٩٩,١٠٦	-	٩,١٩٩,١٠٦
		١٢١,٠٧٩,٩٠٢	(٤٣٦,٧٥١)	١٢٠,٦٤٣,١٥١
مجموع الالتزامات		٢٩٩,٦٢٩,٩٣٣	٢٢٧,٢١١	٢٩٩,٨٥٧,١٤٤
مجموع حقوق الملكية والالتزامات		٤٤١,١٤٦,٨٨٣	(٨,٣٠٧,١١١)	٤٣٢,٨٣٩,٧٧٢

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة (تتمة)

تسوية المجموعة لمجموع الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

	إيضاحات	المعايير المحلية	إعادة قياس	المعايير الدولية للتقرير المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
			(بالريالات السعودية)	
إيرادات من العقود مع العملاء		٢٥٧,٦٣٤,٤٣٧	-	٢٥٧,٦٣٤,٤٣٧
تكلفة الإيرادات		(١٩٧,٩٤٨,٣٥٠)	١٤٧,٧٢٧	(١٩٧,٨٠٠,٦٢٣)
إجمالي الربح		٥٩,٦٨٦,٠٨٧	١٤٧,٧٢٧	٥٩,٨٣٣,٨١٤
مصاريف عمومية وإدارية	د	(١٢,٨٨٨,٧٢٠)	٢١٦,٢٣٤	(١٢,٦٧٢,٤٨٦)
مصاريف بيع وتسويق		(٣,٣٠٢,٦١٠)	-	(٣,٣٠٢,٦١٠)
الأرباح التشغيلية		٤٣,٤٩٤,٧٥٧	٣٦٣,٩٦١	٤٣,٨٥٨,٧١٨
تكاليف التمويل	ج	(٧,٤٣٧,٠٩٤)	(١,٠١٥,٠٢٨)	(٨,٤٥٢,١٢٢)
توزيعات أرباح	ب	٢١,٢٤٢,١٠٩	(٢١,٢٤٢,١٠٩)	-
هبوط في قيمة أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(٩,٣٣٠,٧١٥)	-	(٩,٣٣٠,٧١٥)
حصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة	ب	(١,٠٥٧,٧٨٥)	٥,٩٤٩,٤٩٦	٤,٨٩١,٧١١
إيرادات أخرى		٤٦٦,٤٧٦		٤٦٦,٤٧٦
الدخل قبل الزكاة		٤٧,٣٧٧,٧٤٨	(١٥,٩٤٣,٦٨٠)	٣١,٤٣٤,٠٦٨
زكاة		(٤,١٧٠,٦٤١)	-	(٤,١٧٠,٦٤١)
الربح للسنة		٤٣,٢٠٧,١٠٧	(١٥,٩٤٣,٦٨٠)	٢٧,٢٦٣,٤٢٧
الدخل الشامل الآخر				
الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:				
إعادة قياس التزام المنافع المحددة	د	-	٩٥,٧٠١	٩٥,٧٠١
الدخل الشامل الآخر الصافي الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:		-	٩٥,٧٠١	٩٥,٧٠١
مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة		-	٩٥,٧٠١	٩٥,٧٠١
مجموع الدخل الشامل للسنة		٤٣,٢٠٧,١٠٧	(١٥,٨٤٧,٩٧٩)	٢٧,٣٥٩,١٢٨

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة (تتمة)

تسوية التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

	المعايير المحلية	إعادة قياس	المعايير الدولية للتقرير المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة	٤٧,٣٧٧,٧٤٨	(٢٠,١١٤,٣٢١)	٢٧,٢٦٣,٤٢٧
تعديلات لبنود غير نقدية:			
الإهلاك والإطفاء	٢,٩٠٧,٥٩٣	(٦٧,٣٢٠)	٢,٨٤٠,٢٧٣
تعويض نهاية الخدمة	١,٣٩٦,٠٩٦	(١٠٩,٢٩٢)	١,٢٨٦,٨٠٤
ربح من استبعاد عقارات استثمارية	(٢٢,٣٢٥,٢٤٥)	-	(٢٢,٣٢٥,٢٤٥)
خسارة بيع ممتلكات ومعدات	(١١٠,٧٩٠)	١١٠,٧٩٠	-
استخدام مخصص عقود مخسرة	(٢٦٤,٩٦٠)	-	(٢٦٤,٩٦٠)
هبوط في قيمة أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	٩,٣٣٠,٧١٥	-	٩,٣٣٠,٧١٥
حصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة	١,٠٥٧,٧٨٥	(٥,٩٤٩,٤٩٦)	(٤,٨٩١,٧١١)
توزيعات أرباح	(٢١,٢٤٢,١٠٩)	٢١,٢٤٢,١٠٩	-
الزكاة	٤,١٧٠,٦٤١	-	٤,١٧٠,٦٤١
	٢٢,٢٩٧,٤٧٤	(٤,٨٨٧,٥٣٠)	١٧,٤٠٩,٩٤٤
تغيرات في رأس المال العامل:			
عقارات تحت التطوير	٥٤,٥٢٥,٩٧٤	-	٥٤,٥٢٥,٩٧٤
مخزون	٤٠٢,٠١٣	-	٤٠٢,٠١٣
أصول عقود	٦٤١,٦٦٨	-	٦٤١,٦٦٨
ذمم مدينة	(٦١,٢٩٥,٤٧٧)	(٢٣,٧٩٢,٣١٣)	(٨٥,٠٨٧,٧٩٠)
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	(٣,١٧٩,٧٠٣)	٢,٠٣٢,٦٥٧	(١,١٤٧,٠٤٦)
ذمم دائنة	(١,٠٢٩,٤٠٦)	٢,٥٩١,٦٧٦	١,٥٦٢,٢٧٠
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	(٢٣٥,٠٩٥)	٦٣٨,٢٢٦	٤٠٣,١٣١
التزامات عقود	٩,٥٩٧,٢٧٩	٢,٠٤٩,٠٧٨	١١,٦٤٦,٣٥٧
	٢١,٧٢٤,٧٢٧	(٢١,٣٦٨,٢٠٦)	٣٥٦,٥٢١
زكاة مدفوعة	(٢٩٠,٤٦٧)	-	(٢٩٠,٤٦٧)
تعويض نهاية خدمة مدفوع	(٨٨٦,٤٢٥)	-	(٨٨٦,٤٢٥)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية	٢٠,٥٤٧,٨٣٥	(٢١,٣٦٨,٢٠٦)	(٨٢٠,٣٧١)
الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات ومعدات	(١,٥٤٤,٤٢١)	٣٠١,٠٧٣	(١,٢٤٣,٣٤٨)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	٢٨٧,٣٢٧	(١٧٦,٥٢٢)	١١٠,٨٠٥
عقارات استثمارية	(٣,٨٤٢,٠٥٧)	-	(٣,٨٤٢,٠٥٧)
استحواذ على شركة زميلة	(٤١,٢٩٠,٠٠٠)	-	(٤١,٢٩٠,٠٠٠)
إضافات إلى أصول غير ملموسة	(٣٣,٥٠٠)	(٣٠١,٠٧٣)	(٣٣٤,٥٧٣)
استرداد وحدات / توزيعات أرباح مستلمة	٢١,٢٤٢,١٠٩	(٢١,٢٤٢,١٠٩)	-
استرداد استثمار في شركة زميلة	-	٤٠,٩٤٠,٠٠٠	٤٠,٩٤٠,٠٠٠
متحصلات من استثمارات متاحة للبيع	١٩,٦٩٧,٨٩١	(١٩,٦٩٧,٨٩١)	-
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(٥,٤٨٢,٦٥١)	(١٧٦,٥٢٢)	(٥,٦٥٩,١٧٣)

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ **تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة (تتمة)**

تسوية التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: (تتمة)

	المعايير المحلية	إعادة قياس	المعايير الدولية للتقرير المالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التمويلية			
قروض طويلة الأجل	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠
تغير في مطلوب الى جهات ذات علاقة	(٢٤,٣٠٧,٦٤٥)	٢١,٥٤٤,٧٢٨	(٢,٧٦٢,٩١٧)
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية	(١٤,٣٠٧,٦٤٥)	٢١,٥٤٤,٧٢٨	٧,٢٣٧,٠٨٣
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٧٥٧,٥٣٩	-	٧٥٧,٥٣٩
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٦٢٤,٣٧٢	-	٦٢٤,٣٧٢
زيادة في نقد وما في حكمه نتيجة استحواذ على شركات تابعة	١,٠٤٢,٧٨٦	-	١,٠٤٢,٧٨٦
النقد وما في حكمه في نهاية السنه	٢,٤٢٤,٦٩٧	-	٢,٤٢٤,٦٩٧

إيضاحات حول تسوية حقوق الملكية كما في ١ يناير ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، ومجموع الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

أ **ممتلكات ومعدات**

سابقاً، كان يتم عرض الممتلكات والمعدات بقيمتها الدفترية كأصول غير متداولة. أعادت الإدارة تقييم مركباتها ومعداتها الثقيلة كما في تاريخ التقرير وسجلتها بعد خصم القيمة المتبقية وإعادة حساب مصروفات الإهلاك. الفرق في ١ يناير ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ هو ١٨,٨٤٠ ريال و ٥٠٣,٣٨٩ ريال على التوالي، وتم تحميله على الأرباح المبقاة.

ب **أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

تم سابقاً احتساب الاستثمار في صندوق إيوان القيروان العقاري (إيضاح ٩) كاستثمارات متاحة للبيع وفقاً لمبادئ المحاسبة المحلية. يستوفي هذا الاستثمار تعريف الشركة الزميلة بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي ٢٨، نظرًا للتأثير الهام الذي تتمتع به الشركة على الصندوق بحكم اثنين من أصل خمسة مديرين للشركة في مجلس إدارة الصندوق.

إن الاعتراف بالاستثمار كاستثمار في شركة زميلة يتطلب الاعتراف المبدئي بالاستثمار بسعر التكلفة ويتم تعديله لاحقاً وفق حصة الشركة في التغيير في صافي أصول الصندوق بعد الاستحواذ.

تعترف الشركة بحصتها من التغير في صافي الأصول بعد الاستحواذ للشركة المستثمر فيها في قائمة الدخل الشامل ويجب عكس الأرباح والأرباح غير المحققة المعترف بها سابقًا وتوزيعات الأرباح. تم تحميل جميع هذه التعديلات على الأرباح المحتجزة.

ج **ذمم مدينة**

سابقاً، كان يتم عرض الذمم المدينة والمحتجزات المدينة بقيمتها الأسمية ضمن الأصول المتداولة. حسب المعايير الدولية للتقرير المالي، يتم إدراج الذمم المدينة والمحتجزات المدينة المتوقع تحصيلها بعد مضي ١٢ شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي بصافي قيمتها الحالية وضمن الأصول غير المتداولة. ويقتضي المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) أن يتم خصم الأصول المالية طويلة الأجل وإدراجها بصافي قيمتها الحالية باستخدام نسبة خصم مناسبة. جزء من الذمم المدينة للموظفين بالغ ٤٤١,٦٦٩ ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠١٧، كان مستحق الدفع خلال أكثر من ١٢ شهرًا تم إعادة تصنيفه إلى أصول غير متداولة وسُجل على أساس صافي القيمة الحالية عن طريق خصم مبلغ ٥٣,٤٥٧ ريال سعودي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم إعادة تصنيف ذمم الموظفين المدينة البالغة ٣,٧٢٥,٧٤٤ ريال سعودي إلى الأصول غير المتداولة ومبلغ تخفيض المبلغ ذات الصلة البالغ ٨١٦,٢٢٩ ريال سعودي. إن الفرق بين القيمة الأسمية والقيمة الحالية للمحتجزات المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ بلغ ١٠٤,٨٢٨ ريال سعودي وتم تحميله على الأرباح المبقاة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة (تتمة)

إيضاحات حول تسوية حقوق الشركاء كما في ١ يناير ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، ومجموع الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧: (تتمة)

د التزام محدد المنافع

حسب المعايير المحلية، قامت المجموعة بالإعتراف بالتكاليف المتعلقة بمكافآت نهاية خدمة الموظفين من خلال احتساب الإلتزام باستخدام مستوى الرواتب الحالية وبافتراض أن جميع عقود العمل سيتم إنهاؤها من قبل المجموعة. حسب المعايير الدولية، يتم الاعتراف بالتكاليف المتعلقة بمكافآت نهاية خدمة الموظفين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة. كان المخصص اللازم حسب المعايير الدولية كما في ١ يناير ٢٠١٧ اقل بمبلغ ١٤١,٢١٩ ريال سعودي وقد تم تحميل الفرق على رصيد الأرباح المبقاة. إن الالتزام المطلوب بموجب المعاييرالدولية للتقريرالمالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ زاد بمبلغ ٢٨٢,٨٧٦ ريال سعودي وتم قيد الفرق ضمن الأرباح المبقاة، حيث تم قيد فروقات إعادة قياس برامج منافع محددة البالغة ٩٥,٧٠١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ضمن الأرباح المبقاة من خلال الدخل الشامل الأخر.

هـ ذمم دائنة

سابقاً، كان يتم عرض الذمم الدائنة طويلة الأجل بقيمها الأسمية ضمن الالتزامات المتداولة. بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي، إن الذمم الدائنة طويلة الأجل التي يتوقع دفعها بعد أكثر من أثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي يتم عرضها على صافي قيمها الحالية كالتزامات غير متداولة. إن جزء المحتجزات المستحقة البالغة ٨٥٠,٥٥٢ ريال سعودي كما في ١ يناير ٢٠١٧ والتي كان يجب دفعها خلال أكثر من ١٢ شهرًا، تم إعادة تصنيفها إلى التزامات غير متداولة وسجلت بصافي القيمة الحالية عن طريق خصم مبلغ ٧١,١٨٦ ريال سعودي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم إعادة تصنيف المبالغ المحتجزة المستحقة الدفع البالغة ١,٢٣٦,٦٤٧ ريال سعودي إلى الالتزامات غير المتداولة ومبلغ التخفيض ذي الصلة البالغ ٥٥,٦٦٥ ريال سعودي.

و عقارات استثمارية

إن بعض العقارات البالغة ٢،٦٤٩،٩٣٥ ريال سعودي المسجلة تحت بند مشاريع تحت التطوير تم إعادة تبويبها إلى عقارات استثمارية بعد خصم إهلاك بقيمة ٣٣,٥٣٧ ريال سعودي.

ز أخرى

بالإضافة إلى تعديلات تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي، تم إعادة تصنيف بعض البنود في قوائم المركز المالي والدخل للوفاء بمتطلبات العرض والإفصاح وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والتي لم تسفر عن أي تأثير إضافي على حقوق الملكية أو صافي الدخل بالنسبة لأرقام المقارنة.

٥ الممتلكات والمعدات

	الات ومعدات	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	مركبات	تحسينات على المأجور	اعمال رأسمالية قيد التنفيذ	الإجمالي
التكلفة						
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	٢٣٦,٢٧٠	١,٧٢٧,٩١٦	٣٥٠,٦٦٠	١,٨٤٦,٤١٠	٨٨,٤٠٤	٤,٢٤٩,٦٦٠
التحويل عند الاستحواذ (إيضاح ١)	١٥,٨٤٩,٩٤٢	٤,٠٥٠,٨٥٨	١,٨١٢,٨٦٥	٩٥٤,٣٥٨	-	٢٢,٦٦٨,٠٢٣
إضافات	١٨٩,٩٢٠	٢٤٧,٥٩٢	٤٧٧,٢٩٢	-	٣٢٨,٥٤٦	١,٢٤٣,٣٥٠
استبعادات	(٥٧٧,٢٦٩)	(٩٥,٦٠٠)	(٢٢٩,٠٠٠)	-	-	(٩٠١,٨٦٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٥,٦٩٨,٨٦٣	٥,٩٣٠,٧٦٦	٢,٤١١,٨١٧	٢,٨٠٠,٧٦٨	٤١٦,٩٥٠	٢٧,٢٥٩,١٦٤
إضافات	٣٣٧,٤٤٥	٣٤٥,٥٦٠	٣٣٨,٥٠٠	-	-	١,٠٢١,٥٠٥
استبعادات	-	-	(١٨٠,٠٠٠)	-	-	(١٨٠,٠٠٠)
تحويل إلى أصول غير ملموسة	-	-	-	-	(٤١٦,٩٥٠)	(٤١٦,٩٥٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١٦,٠٣٦,٣٠٨	٦,٢٧٦,٣٢٦	٢,٥٧٠,٣١٧	٢,٨٠٠,٧٦٨	-	٢٧,٦٨٣,٧١٩
الاستهلاك المتراكم						
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	١٥٩,٧٥٧	٦٨٩,٦٧٠	٨,٨٩٥	١,٥٣٢,٠٤٠	-	٢,٣٩٠,٣٦٢
التحويل عند الاستحواذ (إيضاح ١)	١٤,٣٧٤,٠٥٧	٢,٩٤٢,٣٨٣	١,٣٥٢,٣٢١	٥٦٦,٣٨١	-	١٩,٢٣٥,١٤٢
المحمل للسنة	٤٦١,٤٦٧	٦٦٣,٣٥٢	١١٤,٤٨٨	٥٣٦,١٤٣	-	١,٧٧٥,٤٥٠
استبعادات	(٥٧٧,٢٦٠)	(٩٥,٥٩٤)	(٥٢,٤٧٨)	-	-	(٧٢٥,٣٣٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٤,٤١٨,٠٢١	٤,١٩٩,٨١١	١,٤٢٣,٢٢٦	٢,٦٣٤,٥٦٤	-	٢٢,٦٧٥,٦٢٢
المحمل للسنة	٣٩٠,٧٢١	٦٣١,٢٧٨	١٩١,١٦٥	٨٤,٤٢٩	-	١,٢٩٧,٥٩٣
استبعادات	-	-	(٣٦,٠٥٨)	-	-	(٣٦,٠٥٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١٤,٨٠٨,٧٤٢	٤,٨٣١,٠٨٩	١,٥٧٨,٣٣٣	٢,٧١٨,٩٩٣	-	٢٣,٩٣٧,١٥٧
صافي القيم الدفترية						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١,٢٢٧,٥٦٦	١,٤٤٥,٢٣٧	٩٩١,٩٨٤	٨١,٧٧٥	-	٣,٧٤٦,٥٦٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١,٢٨٠,٨٤٢	١,٧٣٠,٩٥٥	٩٨٨,٥٩١	١٦٦,٢٠٤	٤١٦,٩٥٠	٤,٥٨٣,٥٤٢

retal.com.sa

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٦ **عقارات تحت التطوير**

	أراضي	*تكاليف البناء والتطوير*	*الإجمالي*
		(بالريالات السعودية)	
طويلة الأجل:			
في ١ يناير ٢٠١٧	٢٧,٢٠٥,٢٤٥	٣,٤٢٤,٥٤٤	٣٠,٦٢٩,٧٨٩
إضافات	-	٢٤,٦٨٤,٠٩١	٢٤,٦٨٤,٠٩١
التحويل عند الاستحواذ (إيضاح ١)	٤٩,٦٥٨,٨٠٣	١,٦١٣,٧٥٠	٥١,٢٧٢,٥٥٣
المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٧)	(٢٦,٧٨٨,٠٤١)	-	(٢٦,٧٨٨,٠٤١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٠,٠٧٦,٠٠٧	٢٩,٧٢٢,٣٨٥	٧٩,٧٩٨,٣٩٢
إضافات	-	١٢,٨٤٩,١٧٤	١٢,٨٤٩,١٧٤
المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٧)	(٥٣٥,١٣٧)	(٨٤٤,٨٦٣)	(١,٣٨٠,٠٠٠)
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	(٣,٧٤٥,٩٥٩)	(١٠,٥٥٩,١١٨)	(١٤,٣٠٥,٠٧٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٤٥,٧٩٤,٩١١	٣١,١٦٧,٥٧٨	٧٦,٩٦٢,٤٨٩

تتمثل المشاريع طويلة الأجل بشكل رئيسي تكاليف الأراضي والتطوير التي تكبدتها المجموعة لمشروع القيروان ٢ ومشروع بوابة الشرق ومشروعات اخرى.

	أراضي	*تكاليف البناء والتطوير*	*الإجمالي*
		(بالريالات السعودية)	
قصيرة الأجل:			
في ١ يناير ٢٠١٧	١٨,٩٠٩,٩٨٢	٤٦,٣٢٢,٣٨٥	٦٥,٢٣٢,٣٦٧
التحويل عند الاستحواذ (إيضاح ١)	١٥,٠١٩,٥٩٦	٥٢,١٨٩,٥٣٢	٦٧,٢٠٩,١٢٨
إضافات	-	٢٥,٤٦٩,٨٧٩	٢٥,٤٦٩,٨٧٩
المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٧)	(٢,٤٨٨,١٥٠)	(٥,٩٣٩,٩٩١)	(٨,٤٢٨,١٤١)
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	(١٨,٠١٩,٧٤١)	(٨٦,٦٦٠,٢٠٣)	(١٠٤,٦٧٩,٩٤٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١٣,٤٢١,٦٨٧	٣١,٣٨١,٦٠٢	٤٤,٨٠٣,٢٨٩
إضافات	-	٢٥,٨٧٨,١٨١	٢٥,٨٧٨,١٨١
المحول إلى عقارات استثمارية	(٩٩٥,٢٦٣)	(١,٨٦٦,٢٩٨)	(٢,٨٦١,٥٦١)
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	(٣,٢٨٥,٤٥٦)	(١٣,٧٩٤,٠١٢)	(١٧,٠٧٩,٤٦٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٩,١٤٠,٩٦٨	٤١,٥٩٩,٤٧٣	٥٠,٧٤٠,٤٤١

تمثل المشاريع قصيرة الأجل بشكل رئيسي تكلفة الأراضي والتطوير المتكبدة من قبل المجموعة لبناء وحدات سكنية لمشروع رتال سكويرومشروعات أخرى لغرض البيع في المستقبل. تتوقع الإدارة الانتهاء من هذه الوحدات خلال الاثنا عشر شهر التالية. هذه التكلفة تتضمن ايضاً تكلفة الارض والتكاليف التي تكبدتها المجموعة لبناء وحدات سكنية في السمحانية (بلوك ٤٤) والصفا والضواحي ومشروعات اخرى لغرض البيع في المستقبل. هذه المشاريع اكتملت وهي جاهزة للبيع.

وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة دراية المالية ("دراية ريت") متوافقة مع احكام الصناديق العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية لبيع وحدات عقارية بتكلفة ٦٧,٩١٧,٢٠٦ ريال سعودي (إيضاح ٢٣). وفقاً للاتفاقية، باعت المجموعة مشروع ("ذي جراند") مقابل ٩٠,٠٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بمقابل نقدًا ووحدات صادرة في الصندوق (إيضاح ١٢).

تتضمن العقارات ارض بتكلفة ١,٢ مليون ريـال سعودي (٢٠١٧ : ١,٢ مليون ريـال سعودي) مسجلة باسم جهة ذات علاقة. ان الاجراءات القانونية المتعلقة بنقل ملكيتها للشركة لاتزال قيد التنفيذ.

٧ **عقارات استثمارية**

	أراضي	*مباني*	*الإجمالي*
		(بالريالات السعودية)	
التكلفة:			
في ١ يناير ٢٠١٧	-	١٥,٨٩٣,٢٩٠	١٥,٨٩٣,٢٩٠
إضافات	-	٣,٨٤٢,٠٥٧	٣,٨٤٢,٠٥٧
محول من جهات ذات علاقة	١,٨٦١,٠٠٠	٤,٦٣٩,٠٠٠	٦,٥٠٠,٠٠٠
محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ٦)	٢٩,٢٧٦,١٩١	٥,٩٣٩,٩٩١	٣٥,٢١٦,١٨٢
استبعادات	(١,٨٦١,٠٠٠)	(٢٤,٣٧٤,٣٤٧)	(٢٦,٢٣٥,٣٤٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٩,٢٧٦,١٩١	٥,٩٣٩,٩٩١	٣٥,٢١٦,١٨٢
محول من عقارات تحت التطوير	١,٥٣٠,٤٠٠	٢,٧١١,١٦١	٤,٢٤١,٥٦١
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠,٨٠٦,٥٩١	٨,٦٥١,١٥٢	٣٩,٤٥٧,٧٤٣
الاستهلاك المتراكم:			
المحمل للسنة ٢٠١٧	-	٩٤٠,٦٠٢	٩٤٠,٦٠٢
استبعادات	-	(٨٤٩,٨٠٢)	(٨٤٩,٨٠٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	٩٠,٨٠٠	٩٠,٨٠٠
المحمل للسنة	-	٢٨٣,٧٧١	٢٨٣,٧٧١
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	-	٣٧٤,٥٧١	٣٧٤,٥٧١
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠,٨٠٦,٥٩١	٨,٢٧٦,٥٨١	٣٩,٠٨٣,١٧٢
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٩,٢٧٦,١٩١	٥,٨٤٩,١٩١	٣٥,١٢٥,٣٨٢

كما في ١ يناير ٢٠١٧، تمثل العقارات الاستثمارية التكاليف المتكبدة من قبل المجموعة لمشروعي مجمع فالي التجاري. يتكون المشروع من محلات تجارية للإيجار، وقد تم بناؤه على أرض مستأجرة لمدة ٢١ عامًا وستة أشهر بدأت في ٢٢ أكتوبر ٢٠١٥.

خلال عام ٢٠١٧، وقعت الشركة اتفاقية مع شركة دراية المالية ("دراية ريت") متوافقة مع احكام الصناديق العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية لبيع وحدات عقارية. وفقاً للاتفاقية، باعت المجموعة مشروعي مجمع فالي ومبنى سكن العمال مقابل ٤٧,٦٠٠,٠٠٠ ريـال سعودي بمقابل نقدًا ووحدات صادرة في الصندوق، وعليه تمتلك المجموعة ٢,٨٥٦,٠٠٠ وحدة في الصندوق تمثل ٢,٦٦٪ من إجمالي وحدات الصندوق (ايضاح ١٢).

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٢٠١٧، تمثل العقارات الاستثمارية بشكل رئيسي شقق استثمارية بلغت ١٢,٦ مليون ريـال سعودي، ويتم الاحتفاظ بهذه الشقق لغرض التأجير. يمثل الرصيد المتبقي والبالغ ٢٩,٤ مليون ريـال سعودي استثماراً في الأراضي المحتفظ بها لغرض تحقيق مكاسب رأسمالية و/أو التطوير في المستقبل.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً في ٣١ ديسمبر بالقيمة العادلة، ويتم تحديدها من قبل مقيّم مستقل ومؤهل مهنيًا، وهو شركة أحمد ومحمد إبراهيم بن سعيدان وأولاده العقارية، المرخص لها من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغ تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ٨٤,٦٢٧,٤٠٥ ريال سعودي.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٨ أصول غير ملموسة

	شهرة	*البرمجيات و نظام أي آر بي*	*الإجمالي*
		(بالريالات السعودية)	
التكلفة:			
التحويل عند الاستحواذ (إيضاح ١)	٣,٠٨٨,١٨٩	٤٧٤,٥٥٧	٣,٥٦٢,٧٤٦
إضافات	-	٣٣٤,٥٧٣	٣٣٤,٥٧٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣,٠٨٨,١٨٩	٨٠٩,١٣٠	٣,٨٩٧,٣١٩
إضافات	-	٦٦,٢٢٥	٦٦,٢٢٥
التحويل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٥)	-	٤١٦,٩٥٠	٤١٦,٩٥٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣,٠٨٨,١٨٩	١,٢٩٢,٣٠٥	٤,٣٨٠,٤٩٤
الإطفاء المتراكم:			
التحويل عند الاستحواذ (إيضاح ١)	-	٢٩٤,٠٨١	٢٩٤,٠٨١
المحمل للسنة	-	١٢٤,٢٢١	١٢٤,٢٢١
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	-	٤١٨,٣٠٢	٤١٨,٣٠٢
المحمل للسنة	-	١٤٨,٣٦٢	١٤٨,٣٦٢
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	-	٥٦٦,٦٦٤	٥٦٦,٦٦٤
صافي القيمة الدفترية:			
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣,٠٨٨,١٨٩	٧٢٥,٦٤١	٣,٨١٣,٨٣٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣,٠٨٨,١٨٩	٣٩٠,٨٢٨	٣,٤٧٩,٠١٧
الأعمار الإنتاجية		**٣ - ٤ سنوات**	

قامت المجموعة بإجراء اختبار الهبوط في القيمة السنوي للشهرة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٢٠١٧ لشركة تابعة. تأخذ المجموعة في الاعتبار العلاقة بين القيمة السوقية والقيمة الدفترية، من بين عوامل أخرى، عند مراجعة مؤشرات انخفاض القيمة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كانت القيمة السوقية للشركة التابعة أعلى من القيمة الدفترية لحقوق الملكية، مما يشير إلى عدم وجود انخفاض في قيمة الشهرة.

٩ استثمار في شركات زميلة

يتكون استثمار المجموعة في الشركات الزميلة مما يلي:

	إيضاح	*٣١ ديسمبر ٢٠١٨*	*٣١ ديسمبر ٢٠١٧*	*١ يناير ٢٠١٧*
			(بالريالات السعودية)	
استثمار في شركات زميلة:				
صندوق إيوان المعالي العقاري	أ	٣٩,٨٨٥,٨٥٤	٤٠,٢٣٢,٢١٥	-
صندوق إيوان القيروان العقاري	ب	٤٣,٩٥٧,٥٨٩	٤٦,٩٠٣,٢٢٩	٧٣,٩٥٨,١٣٢
صندوق الضواحي العقاري	ج	-	١٢,٢٧٨,٨٨٣	-
إجمالي الاستثمارات في شركات زميلة		٨٣,٨٤٣,٤٤٣	٩٩,٤١٤,٣٢٧	٧٣,٩٥٨,١٣٢

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٩ استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٩٩,٤١٤,٣٢٧	٧٣,٩٥٨,١٣٢
إضافات	-	٦١,٥٠٤,٤٨٤
وحدات مستردة	(١٤,٥٨٠,٦٦١)	(٤٠,٩٤٠,٠٠٠)
الحصة من النتائج، بالصافي	(٩٩٠,٢٢٣)	٤,٨٩١,٧١١
٣١ ديسمبر	٨٣,٨٤٣,٤٤٣	٩٩,٤١٤,٣٢٧

أ. صندوق إيوان المعالي العقاري

تمثل حصة الشركة الاستثمارية البالغة ٥٤,١٧٪ في صندوق إيوان المعالي العقاري. تمتلك الشركة ٤١٢,٩٠٠ وحدة من أصل ٧٦٢,٥٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠٠ ريال لكل وحدة.

يلخص الجدول التالي المركز المالي لصندوق إيوان المعالي العقاري:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	*٣١ ديسمبر ٢٠١٧*
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	١٤٦,٤٦٣,٩٩٠	١٥٤,٨١١,١٤٧
مجموع الالتزامات	(٧٢,٨٢٧,٠٩٢)	(٨٠,٥٣٤,٧٧٠)
حقوق الملكية	٧٣,٦٣٦,٨٩٨	٧٤,٢٧٦,٣٧٧
حصة المجموعة في حقوق الملكية	٣٩,٨٨٥,٨٥٤	٤٠,٢٣٢,٢١٥

يلخص الجدول التالي قائمة الربح أوالخسارة والدخل الشامل الآخر لصندوق إيوان المعالي العقاري:

	٢٠١٨	*٢٠١٧*
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	١٨,٠٦١,١٥٠	-
الخسارة للسنة	(٦٣٩,٤٧٩)	(١,٩٧٣,٦٢٣)
مجموع الخسارة الشاملة	(٦٣٩,٤٧٩)	(١,٩٧٣,٦٢٣)
حصة المجموعة من مجموع الخسارة الشاملة	(٣٤٦,٣٦١)	(١,٠٥٧,٧٨٥)

إن الحركة على الحصة في صندوق ايوان المعالي هي كما يلي:

	٢٠١٨	*٢٠١٧*
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٤٠,٢٣٢,٢١٥	-
إضافات	-	٤١,٢٩٠,٠٠٠
حصة الخسارة	(٣٤٦,٣٦١)	(١,٠٥٧,٧٨٥)
٣١ ديسمبر	٣٩,٨٨٥,٨٥٤	٤٠,٢٣٢,٢١٥

ب. صندوق إيوان القيروان العقاري

في عام ٢٠١٥، باعت المجموعة أرض بقيمة دفترية ٩١,٧ مليون ريـال إلى صندوق إيوان القيروان العقاري الذي تديره شركة سويكورب مقابل ٩٦,٥ مليون ريـال سعودي. استلمت المجموعة مبلغ ٣٢,٦ مليون ريـال سعودي نقدي و ٦٣,٩ مليون ريـال سعودي على شكل ٥٧٪ حصة استثمار في ٦,٤ مليون وحدة من إجمالي وحدات الصندوق البالغة ١١,٢ مليون بقيمة اسمية ١٠ ريـال سعودي لكل منها.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لإيوان القيروان على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في إيوان القيروان.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٩ **استثمار في شركات زميلة (تتمة)**

ب. صندوق إيوان القيروان العقاري (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	٧٧,٨٥١,١٣٠	٨٣,١٦١,٢٦٢
مجموع الالتزامات	(٧٧٨,٢١٦)	(٩٢٣,٧٩٦)
حقوق الملكية	٧٧,٠٧٢,٩١٤	٨٢,٢٣٧,٤٦٦
حصة المجموعة في حقوق الملكية	٤٣,٩٥٧,٥٨٩	٤٦,٩٠٣,٢٢٩

يلخص الجدول التالي قائمة الربح أوالخسارة والدخل الشامل الآخر لصندوق إيوان القيروان العقاري:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	٦,٠٦٠,٢٥٠	٦٦,١٧٨,٥٠٠
(الخسارة) الربح للسنة	(٦٨٤,٥٥٣)	٨,٥٦٥,٨٣٢
مجموع (الخسارة) الدخل الشامل	(٦٨٤,٥٥٣)	٨,٥٦٥,٨٣٢
حصة المجموعة من مجموع (الخسارة) الدخل الشامل	(٣٩٠,٤٤٠)	٤,٨٨٥,٠٩٧

إن الحركة على الحصة في صندوق ايوان المعالي هي كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٤٦,٩٠٣,٢٢٩	٧٣,٩٥٨,١٣٢
استرداد الوحدات	(٢,٥٥٥,٢٠٠)	(٣١,٩٤٠,٠٠٠)
الحصة في الأرباح (الخسائر)	(٣٩٠,٤٤٠)	٤,٨٨٥,٠٩٧
٣١ ديسمبر	٤٣,٩٥٧,٥٨٩	٤٦,٩٠٣,٢٢٩

ج. صندوق الضواحي العقاري

خلال عام ٢٠١٤، وقعت الشركة اتفاقية مع سويكورب المحدودة لإنشاء صندوق عقاري تحت اسم صندوق الضواحي العقاري ("الصندوق")، تماشياً مع قوانين الصناديق العقارية الصادرة عن هيئة السوق المالية للتطوير العقاري. وفقًا للاتفاقية، ساهمت المجموعة في أرض المشروع. تملك الشركة ٣٠٠,٠٠٠ وحدة في الصندوق والتي تمثل ٣٨,٣٩٪ من إجمالي وحدات الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، وقعت الشركة اتفاقية مع سويكورب المحدودة من أجل إدارة وتطوير وتسويق تتعهد فيها الشركة بأنشطة البناء والتطوير والبناء والأعمال الكهربائية والصحية بالإضافة إلى التصميمات الداخلية والخارجية. الشركة مسؤولة أيضًا عن استلام التراخيص والموافقات المطلوبة للمشروع (صندوق الضواحي للعقارات).

خلا العام، انتهت مدة الصندوق واستردت المجموعة القيمة المتبقية من حصتها البالغة ٣٨,٣٩ % من وحدات الصندوق.

حركة الاستثمار في صندوق الضواحي العقاري هي كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	١٢,٢٧٨,٨٨٣	-
التحويل عند الاستحواذ (إيضاح ١)	-	٢٠,٢١٤,٤٨٤
الحصة في (الخسائر) الأرباح	(٢٥٣,٤٢٢)	١,٠٦٤,٣٩٩
وحدات مستردة	(١٢,٠٢٥,٤٦١)	(٩,٠٠٠,٠٠٠)
٣١ ديسمبر	-	١٢,٢٧٨,٨٨٣

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٠ ذمم مدينة

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة - الغير	٧,٧٧٢,٤٥٤	٤,٧٢٩,٨٢٩	٣٩٤,٩١٢
ذمم مدينة - جهات ذات علاقة (إيضاح ٢٧)	٢٦,٦٥٦,٠٢٦	٧٠,٤٦٣,١٥٥	-
	٣٤,٤٢٨,٤٨٠	٧٥,١٩٢,٩٨٤	٣٩٤,٩١٢

تصنف الذمم المدينة كذمم مدينة متداولة وغير متداولة كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة متداولة	١٩,٨١٢,٩٣١	٥٨,٩٤٧,٠٨٣	٦,٧٠٠
ذمم مدينة غير متداولة	١٤,٦١٥,٥٤٩	١٦,٢٤٥,٩٠١	٣٨٨,٢١٢
	٣٤,٤٢٨,٤٨٠	٧٥,١٩٢,٩٨٤	٣٩٤,٩١٢

تمثل الذمم المدينة غير المتداولة الأرصدة التي تتوقع الإدارة تحصيلها بعد عام من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

يتمثل جدول تحليل أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

	لم تتجاوز استحقاقها ولم تنخفض قيمتها	لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تنخفض قيمتها				
		< ١٨٠ يوم	من ١٨١ إلى ٣٦٥	من ٣٦٦ إلى ٧٣٠	> ٧٣٠ يوم	الإجمالي
			(بالريالات السعودية)			
٢٠١٨	٧,٢٨٦,٨٠٥	٢٤٨,٧٨٩	٢٠٨,٩٣٣	٢١,٢٢٧	٦,٧٠٠	٧,٧٧٢,٤٥٤
٢٠١٧	٤,٧٠١,٨٨٢	-	٢١,٢٤٧	٦,٧٠٠	-	٤,٧٢٩,٨٢٩

تسجل الشركة مخصصاً للخسائر الائتمانية المتوقعة مع مراعاة العديد من العوامل بما في ذلك عمر الأرصدة المدينة، والوضع المالي للعملاء، إلخ. لم تسجل أي خسائر ائتمانية متوقعة لعدم وجود تغيير كبير في جودة الائتمان.

١١ مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
دفعات مقدمة لموردين	١٠,٥٢٢,٠٤٩	٦,٤٢٠,٩٦٠	٦,٩٧١,٦٢٥
مصاريف مدفوعة مقدماً	٨,٨٦٨,٧٣٢	٣,٨٤٩,١٦٨	٧٠٦,٤٠٢
ذمم موظفين	٩٨٤,٣٩٧	٦١١,٣٨٦	٢١٤,٨٠٨
أخرى	٨,٢١٧,٥١٨	٣٣٦,٦٠٦	٨٤٧,١١٤
	٢٨,٥٩٢,٦٩٦	١١,٢١٨,١٢٠	٨,٧٣٩,٩٤٩

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الحركة في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٧٣,٢٥٩,٢٨٥	-
استحواذ خلال العام	-	٨٢,٥٩٠,٠٠٠
الهبوط في قيمة أدوات حقوق الملكية	-	(٩,٣٣٠,٧١٥)
إعادة القياس المعترف بها في الدخل الشامل الآخر	(٤,٤٩١,٥٠٩)	-
وحدات مباعة	(٣١,٦٦٠,١٨٣)	-
القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر	٣٧,١٠٧,٥٩٣	٧٣,٢٥٩,٢٨٥

خلال عام ٢٠١٧ ، وقعت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة دراية المالية ("الريت") التي تدير صندوق "دراية ريت" ، صندوق استثمار عقاري متداول ("الريت") الذي يعمل وفقا لأحكام صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية. ووفقاً للاتفاقية، باعت المجموعة مشاريع في مقابل مبلغ نقدي وعيني بلغت قيمته ١٣٧,٦٥٠,٠٠٠ ريـال سعودي. خلال عام ٢٠١٧ ، تلقت المجموعة الجزء العيني من القيمة الذي يمثل ٨,٢٥٩,٠٠٠ وحدة في الصندوق (٧,٧٪ من الوحدات في مجموع وحدات الصندوق).

١٣ نقد وما في حكمه

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	*٣١ ديسمبر ٢٠١٧*	*١ يناير ٢٠١٧*
		(بالريالات السعودية)	
نقد في الصندوق	١٩٢,٠٠٠	٤٨,١٨٨	١٥,٠٠٠
نقد لدى البنوك	٨٤,٨٦٣,٠٥٤	٢,٣٧٦,٥٠٩	٦٠٩,٣٧٢
	٨٥,٠٥٥,٠٥٤	٢,٤٢٤,٦٩٧	٦٢٤,٣٧٢

إن النقد لدى البنوك يشمل رصيد ٧٥,٣٢٨,١٨٠ ريال سعودي في أحدى البنوك المحلية في حساب ضمان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (لا شيء: ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) (إيضاح ١٧).

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤ رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧ من١٠٠,٠٠٠ حصة، قيمة كل منها ١٠٠ ريال سعودي.

١٥ احتياطي نظامي

وفقًا لنظام الشركات والعقد التأسيسي للشركة الأم، أنشأت الشركة الأم احتياطيًا قانونيًا بتخصيص ١٠٪ من صافي الدخل حتى يصل الاحتياطي إلى ٣٠٪ من رأس مال الشركة. ان الاحتياطي النظامي غير قابل للتوزيع كأرباح.

١٦ مساهمة من الشريك

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تمثل المساهمة من شريك الدفعات المقدمة من شركة الفوزان القابضة لدعم العمليات الرئيسية للشركة. اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٧، قام الشريك بتحويل كامل حصته في شركة نساج للتطوير العمراني كمساهمة إضافية. ان كامل رصيد المساهمة غير خاضع لفوائد.

١٧ قروض

١٧,١ قروض طويلة الأجل

تتمثل القروض طويلة الاجل فيما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
الجزء غير المتداول	-	٦,٦٦٦,٦٦٧	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
الجزء المتداول	-	٢٦,٣٣٣,٣٣٣	-
	-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠

خلال العام ٢٠١٦، حصلت المجموعة على قرض لأجل بمبلغ ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من أحد البنوك المحلية لتمويل بناء مشروع القيروان ٢ (إيضاح ٦). يتم سداد هذا القرض على أربعة أقساط ربع سنوية متساوية ابتداءاً من ٣١ مارس ٢٠١٨. القرض مضمون بضمانات شخصية من الشركاء، وسندات لأمر وارض المشروع.

خلال العام ٢٠١٧، حصلت المجموعة على قرض لأجل بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من أحد البنوك المحلية لتمويل رأس المال العامل للمجموعة. يتم سداد هذا القرض على اثنا عشر قسطًا ربع سنويًا متساوية اعتبارًا من ٣١ مارس ٢٠١٨. القرض مضمون بضمانات شخصية من الشركاء، وسندات لأمر وارض المشروع، بضمانات شخصية من الشركاء وسندات لامر وارض المجموعة المدرجة ضمن عقارات استثمارية (إيضاح ٧).

يحمل كلا القرضين فائدة بسعر الفائدة بين البنوك السعودية (سايبور) بالإضافة إلى هامش معين.

إن جدول استحقاق القروض طويلة الاجل هو كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر:			
٢٠١٨	-	٢٦,٣٣٣,٣٣٣	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
٢٠١٩	-	٣,٣٣٣,٣٣٤	-
٢٠٢٠	-	٣,٣٣٣,٣٣٣	-
	-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠

خلال السنة قامت المجموعة بتسوية جميع قروضها من البنك المحلي.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٧ قروض (تتمة)

١٧,٢ حوافز المستردة

خلال العام، وقعت الشركة اتفاقية لتطوير وتسويق وبناء مشروع نساج تاون ("المشروع") مع وزارة الإسكان لبناء ٦٠٩ وحدة سكنية على أرض مملوكة لوزارة الاسكان وبيعها إلى المواطنين المستحقين بسعر محدد مسبقًا بموجب برنامج تمليك المساكن بوزارة الاسكان. يمثل حافز وزارة الاسكان المسترد المبالغ المستلمة من وزارة الاسكان لدعم الشركة في تمويل المشروع. تم إيداع مبلغ الحوافز في حساب ضمان مصرفي حيث يقتصر السحب على النفقات المتعلقة بالمشروع (إيضاح ١٣). عند الانتهاء من أعمال البناء، والتي من المتوقع أن تكون بحلول نهاية عام ٢٠١٩، ستقوم وزارة الاسكان باسترداد رصيد الحوافز من متحصلات البيع المودعة في حساب الضمان البنكي. علاوة على ذلك، تلتزم وزارة الاسكان بشراء الوحدات السكنية غير المباعة المتبقية عند الانتهاء من البناء. تتم التسوية المتعلقة بهذا الالتزام من خلال مقاصة مقابل رصيد الحوافز القابل للاسترداد.

١٨ منافع إنهاء التوظيف

فيما يلي حركة مخصص منافع إنهاء التوظيف، وهو برنامج محدد المنفعة، خلال العام:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
يناير ١	٥,٤٥٩,٠٤٧	٩٢٦,٩٥٤
التحويل عند الاستحواذ (إيضاح ١)	-	٤,٢٩٠,١٦٧
المصروف المحمل على الربح أو الخسارة	١,٢٢٩,٣٢٨	١,٢٨٦,٨٠٤
إعادة القياس الإكتواري المحمل على الدخل الشامل الآخر	١,٠٢٠,١٩٨	(٩٥,٧٠١)
مدفوعات	(١,٣٩٢,٠٨٦)	(٨٨٦,٤٢٥)
صافي التحويل من (إلى) جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٧)	٣٤٣,٨٠١	(٦٢,٧٥٢)
ديسمبر ٣١	٦,٦٦٠,٢٨٨	٥,٤٥٩,٠٤٧

إن المصروف المحمل على الربح أو الخسارة يتكون مما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
تكلفة الخدمة الحالية	١,٠٣٨,٩١٧	١,٠٩٩,٤٦٠
تكلفة الفوائد	١٩٠,٤١١	١٨٧,٣٤٤
التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة	١,٢٢٩,٣٢٨	١,٢٨٦,٨٠٤

الافتراضات الإكتوارية الهامة

	كما في ٣١ ديسمبر	
	٢٠١٨	٢٠١٧
معدل الخصم المستخدم	٪٤,١٥	٪٣,٤٠
معدل زيادة الراتب	٪٤,١٥	٪٤
معدل دوران الموظفين	**عالي**	عالي

فيما يلي تحليل حساسية الافتراضات الاكتوارية الرئيسية:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨		٣١ ديسمبر ٢٠١٧	
	٪	**(بالريالات السعودية)**	٪	(بالريالات السعودية)
معدل خصم				
الزيادة	+ ٪٠,٥٠	٦,٤٢٥,٨٩٧	+ ٪٠,٥٠	٥,٢٧٩,٨١١
النقص	- ٪٠,٥٠	٦,٩١٠,٨١٧	- ٪٠,٥٠	٥,٦٥٠,٠٣٤
معدل زيادة الراتب				
الزيادة	+ ٪٠,٥٠	٦,٨٣٩,٢٥٥	+ ٪٠,٥٠	٥,٥٧٣,٥٤٦
النقص	- ٪٠,٥٠	٦,٤٩٠,٥٧٤	- ٪٠,٥٠	٥,٣٥٠,٠٠٨

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٩ ذمم دائنة

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
ذمم دائنة - طرف ثالث	١٤,٣٩٥,٩١٣	٦,٩٢٣,٧٧٩	٣,٩٧٢,٣٦٢
ذمم دائنة - جهات ذات علاقة (إيضاح ٢٧)	٦٥,٥١٠,٢٢٨	٤٣,٧٧٠,١٩٤	٦٧,١٥٩,٥٢٥
حجوزات مستحقة	٤,٩٨٠,٩٥٦	٤,٨٨٤,١٥٧	٤,٧٤٤,٨٨١
	٨٤,٨٨٧,٠٩٧	٥٥,٥٧٨,١٣٠	٧٥,٨٧٦,٧٦٨

تصنف الذمم الدائنة كذمم دائنة متداولة وغير متداولة كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
الذمم الدائنة المتداولة	٨٢,٩٦٠,٥٧٠	٥٤,٣٤١,٤٨٣	٧٥,٠٩٧,٤٠٢
ذمم دائنة غير متداولة	١,٩٢٦,٥٢٧	١,٢٣٦,٦٤٧	٧٧٩,٣٦٦
	٨٤,٨٨٧,٠٩٧	٥٥,٥٧٨,١٣٠	٧٥,٨٧٦,٧٦٨

تمثل الذمم الدائنة غير المتداولة الأرصدة التي تتوقع الإدارة دفعها بعد عام من تاريخ قائمة المركز المالي.

٢٠ مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	١ يناير ٢٠١٧
		(بالريالات السعودية)	
دفعات مقدمة من عملاء	٧,١٧٤,٩٣٤	٢,٥٢٥,٠٦٦	٣,٧٩٣,٣٦٠
دفعة مقدمة من جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٧)	٢٢,٩٣٣	٢,٦٧١,٢٩٨	-
إيرادات غير مستحقة	١,١٩٤,٣٨٣	٢,٨١٦,٥١٩	-
مخصص التزامات محتملة	٨٣,٨١٩	٥,٦٣٨,٨١٤	٢,٣٩٥,٩٤٨
مستحقات الموظفين	١,٠٤٤,٥٣٧	١,٦٣٠,٢٢٠	٩٠٨,٨٥٣
أخرى	٢,٩٤٥,٧٤١	٩٥٩,٥٥٧	٦٢٩,٠٠٤
	١٢,٤٦٦,٣٤٧	١٦,٢٤١,٤٧٤	٧,٧٢٧,١٦٥

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢١ زكاة مستحقة

وعاء الزكاة:
تخضع المجموعة للزكاة. تستحق الزكاة بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو صافي الربح المعدّل، أيهما أعلى. إن أهم مكونات الوعاء الزكوي وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل تتكون بشكل رئيسي من حقوق الملكية والمخصصات في بداية السنة وصافي الربح المعدّل مخصوماً منها صافي القيمة الدفترية للأصول غير المتداولة. يتم احتساب الزكاة حسب وعاء الشركة وكل وعاء زكوي لكل شركة تابعة ككيان مستقل. ومع ذلك، يتم إيداع اقرار الزكاة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل على مستوى شركة الفوزان القابضة (الشركة الام) كإقرار موحد.

ان حركة زكاة المجموعة المستحقة هي كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٩,١٩٩,١٠٦	٢,١١١,٨١٨
التحويل عند الاستحواذ (إيضاح ١)	-	٣,٢٠٧,١١٤
المحمل للسنة	٣,٣١١,٤٠٠	٤,١٧٠,٦٤١
مدفوعات	(٣٩٠,٥٢٩)	(٢٩٠,٤٦٧)
٣١ ديسمبر	١٢,١١٩,٩٧٧	٩,١٩٩,١٠٦

وضع الشهادات والربوط:
قدمت الشركة الام اقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصال الرسمي. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

قدمت شركة نساج اقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصال الرسمي. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

استلمت شركة الانشاء والتعمير شهادات الزكاة وضريبة الدخل للسنوات حتى ٢٠١٧. استلمت الشركة ربوط نهائية من الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى عام ٢٠١٠. ان الربوط النهائية للأعوام من ٢٠١١ حتى ٢٠١٧ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

قدمت شركة تدبير اقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصال الرسمي. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

٢٢ إيرادات العقود مع العملاء

٢٢,١ معلومات الإيرادات غير المفصلة

قطاعات	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
نوع البضائع أو الخدمات:		
ايرادات من بيع عقارات استثمارية	-	١٣٧,٦٥٠,٠٠٠
ايرادات من بيع وحدات / مشاريع عقارية	٢٩,٠١٤,٦٦٢	٤٧,٠٤١,١٥١
إيرادات عقود الانشاء	١٦٤,٣٦٥,٥٩٩	٦٢,٨١٧,٤٨٥
إيرادات من إدارة ممتلكات	١٢,٢١١,٧٣٩	٦,٥٦٨,٥١٢
إيرادات عقود الإيجار	٢,٠٢١,٦٦٢	١,٦٨٩,٨١٥
إيرادات أخرى	١,٣٩٦,١٦١	١,٨٦٧,٤٧٤
إجمالي إيرادات العقود مع العملاء	٢٠٩,٠٠٩,٨٢٣	٢٥٧,٦٣٤,٤٣٧

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٢ إيرادات العقود مع العملاء (تتمة)

٢٢,١ معلومات الإيرادات غير المفصلة

نوع العميل		
عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية	٦٠,١٤١,٩٠٨	-
عملاء شركات	١١٧,٨٣١,٥٩١	٧١,٢٥٣,٤٧١
عملاء أفراد	٣١,٠٣٦,٣٢٤	١٨٦,٣٨٠,٩٦٦
إجمالي إيرادات العقود مع العملاء	٢٠٩,٠٠٩,٨٢٣	٢٥٧,٦٣٤,٤٣٧
شروط الائتمان		
مبيعات نقدية	٣١,٠٣٦,٣٢٤	١٨٦,٣٨٠,٩٦٦
مبيعات اجلة	١٧٧,٩٧٣,٤٩٩	٧١,٢٥٣,٤٧١
إجمالي إيرادات العقود مع العملاء	٢٠٩,٠٠٩,٨٢٣	٢٥٧,٦٣٤,٤٣٧

٢٢,٢ أرصدة العقود

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	*٣١ ديسمبر ٢٠١٧*	*١ يناير ٢٠١٧*
		(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة (إيضاح ١٠)	٣٤,٤٢٨,٤٨٠	٧٥,١٩٢,٩٨٤	٣٩٤,٩١٢
أصول عقود (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	٧٤,٣٦٣,٣٢٥	٤٠٠,٤٢٣	٣٩,٠٩٥,٤٤٨
التزامات العقود (انظر الإيضاح (ب) أدناه)	٤,٨٣٠,١٠٤	١٤,٥٢٧,٧٥٥	٣,١٧٧,٠٢١

أ) أصول العقود:
يتم الاعتراف المبدئي باصول عقود من الإيرادات المحققة من عقود الإنشاءات ، حيث أن استلام العوض مشروط بالإنهاء الناجح لمراحل رئيسية. عند الانتهاء من المراحل الرئيسية وقبولها من العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كأصول عقود إلى الذمم التجارية المدينة.

ب) التزامات العقود:
تتضمن التزامات العقود الدفعات طويلة الأجل مقابل عقود البناء، والدفعات قصيرة الأجل التي تم استلامها لتقديم الخدمات، وكذلك سعر المعاملة المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة.

٢٢,٣ التزامات الأداء

الإيرادات من بيع العقارات الاستثمارية والوحدات العقارية:
يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع المشاريع المطورة عند الانتهاء من الإجراءات القانونية ذات الصلة أو التبادل غير المشروط. تتحقق الإيرادات بالحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، ويتم نقل المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصول المباعة إلى المشتري. تقاس إيرادات بيع المشاريع والأراضي المطورة بقيمة العوض المستلمة.

عقود الإنشاء:
يتم الإعتراف بالإيرادات على المدى الزمني بستخدام طريقة نسبة التكاليف المتكبدة فعلياً إلى اجمالي التكاليف المتوقعة. يتم إثبات التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تشمل شروط الدفع دفعات المقدمة طويلة الاجل ودفعات إنجاز ودفعات حجوزات حسن التنفيذ بعد عام أو عامين من إتمام المشروع. تعتمد مدة كل مشروع على حجم وتعقيد تصاميم العميل وعادة ما تمتد لأكثر من عام واحد.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٣ تكلفة الإيرادات

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
تكلفة بيع عقارات استثمارية (إيضاح ٧)	-	٩٣,١٥٥,٠٢٤
تكلفة بيع وحدات عقارية ومشاريع	٢٦,٤٢٧,٧٦٩	٣٩,٩١٣,٩٤٥
تكلفة عقود الانشاء	١٣٦,١٦٧,٠٧٣	٥٢,٩٨٢,٩٤٤
تكلفة إدارة ممتلكات	١٠,٦٣٨,٠٩١	٦,٤٧١,٥١١
تكلفة الإيجار	٧,٥٠٠,٧٦٢	٣,٥٠١,٠٤١
أخرى	٢,٦٣٤,٣٨٣	١,٧٧٦,١٥٨
	١٨٣,٣٦٨,٠٧٨	١٩٧,٨٠٠,٦٢٣

٢٤ مصاريف عمومية وإدارية

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
رواتب الموظفين والمزايا المتعلقة بها	١١,١٤٠,٥٢٣	٨,٦٠٠,٨٦٠
إيجار	١,٣٩٨,٩٢٨	١,١٣٢,٦٣٥
الإهلاك والإطفاء	٥٩٣,٥١٥	٧٩٥,٨١٥
سفر	٨٠,٦٧١	١٨١,٢٢٢
أتعاب مهنية	٣٤٢,٥٩٩	٤٣٧,٠٥٣
منافع	٥١٢,٧٨٦	٤٧١,٣٥٠
أخرى	١,٩٠٠,٣١٨	١,٠٥٣,٥٥١
	١٥,٩٦٩,٣٤٠	١٢,٦٧٢,٤٨٦

٢٥ مصاريف بيع وتسويق

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
تسويق وإعلان	١,٧١٣,٩٣٦	٨٢٩,١٢٩
رواتب الموظفين والمزايا المتعلقة بها	١,٥٠٤,٢٣٤	١,٢١٩,٥٣١
إيجار	٤٦٩,١٩١	٤٥٤,٨٤٣
الإهلاك والإطفاء	٨٤,٣٢٢	١٩١,٦٨٦
أخرى	٦١٦,٠١٤	٦٠٧,٤٢١
	٤,٣٨٧,٦٩٧	٣,٣٠٢,٦١٠

٢٦ منافع الموظفين والاهلاك والاطفاء في قائمة الربح أو الخسارة

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
مدرجة ضمن تكلفة الإيرادات		
منافع الموظفين	٢٣,١٦٣,٣٢٢	٥,٨٢٥,٩٤٢
الإهلاك والإطفاء	١,٠٥١,٨٨٩	١,٨٥٢,٧٧٢
مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية		
منافع الموظفين	١١,١٤٠,٥٢٣	٨,٦٠٠,٨٦٠
الإهلاك والإطفاء	٥٩٣,٥١٥	٧٩٥,٨١٥
مدرجة ضمن مصاريف بيعية وتسويقية		
منافع الموظفين	١,٥٠٤,٢٣٤	١,٢١٩,٥٣١
الإهلاك والإطفاء	٨٤,٣٢٢	١٩١,٦٨٦

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٧ معاملات وارصدة مع جهات ذات علاقة

أبرمت المجموعة معاملات مع جهات ذات علاقة بناءً على الشروط والأحكام المعتمدة من قبل إدارة المجموعة. بعض الأرصدة لدى الجهات ذات العلاقة تحمل فائدة حسب الأسعار المعلنة داخل المجموعة والمعتمدة من قبل إدارة مجموعة الفوزان.

خلال السنة قامت المجموعة بمعاملات مع الجهات ذات العلاقة كالتالي:

اسم	العلاقة
شركة الفوزان القابضة وشركاتها التابعة / الزميلة	شريك / شقيقة
شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان وشركاتها التابعة	شركة شقيقة
شركة دراية المالية ("دراية ريت")	شركة زميلة
صندوق القيروان العقاري	شركة زميلة
صندوق المعالي العقاري	شركة زميلة

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	٥٨,٣٦٥,٠٠٧	١٣٧,٦٥٠,٠٠٠
عقارات استثمارية محولة من جهات ذات علاقة (إيضاح ٧)	-	٦,٥٠٠,٠٠٠
إيجار	-	٣,٥٠٠,٠٠٠
تكاليف التمويل	٨,٣٩٧,٣٧٢	٧,٢١٥,٧٢٤
مشتريات من جهات ذات علاقة	٢٠,٤٤٢,٧٨٦	٧,٢٤٧,٢١٨
تعويض نهاية الخدمة محول من / إلى جهة ذات علاقة	٣٤٣,٨٠١	٦٢,٧٥٢

كما في ٣١ ديسمبر، إن المطلوب من الجهات ذات العلاقة هو كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	*١ يناير ٢٠١٧*
		(بالريالات السعودية)	
شركة دراية المالية ("دراية ريت")	-	٥٥,٠٦٠,٠٠٠	-
شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان	١١,٩٨٤,٧٥٨	١١,٩٨٤,٧٥٨	-
الشركة المتحدة للأجهزة المنزلية ("نايس")	٣٨١,٣٣٧	-	-
شركة مجمع نساج السكني العقارية	٨,٨٧٠,٥٥٦	١,٦٧٨,٠٧٩	-
صندوق القيروان العقاري	١,٥٧٦,٣٦٩	-	-
صندوق المعالي العقاري	١,٠٨١,٥٢٥	١,٣١٢,٤٦٩	-
شركة المعالي القابضة	١,٦٣٣,٩٧٢	٤٢٧,٨٤٩	-
أراك للاستشارات الهندسية	١,٠٨٣,٨٥٠	-	-
مصنع مداد للكيماويات	٤٣,٦٥٩	-	-
	٢٦,٦٥٦,٠٢٦	٧٠,٤٦٣,١٥٥	-
ناقصاً:			
الجزء غير المتداول	(١١,٩٨٤,٧٥٨)	(١١,٩٨٤,٧٥٨)	-
	١٤,٦٧١,٢٦٨	٥٨,٤٧٨,٣٩٧	-

تتمثل الدفعات المقدمة من الجهات ذات العلاقة (إيضاح ٢٠) مما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	*(بالريالات السعودية)*
شركة مجمع نساج السكني العقارية	-	٢,٦٧١,٢٩٨

٢٧ معاملات وارصدة مع جهات ذات علاقة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر، إن المطلوب الى الجهات ذات العلاقة هو كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	*٣١ ديسمبر ٢٠١٧*	*١ يناير ٢٠١٧*
		(بالريالات السعودية)	
شركة الفوزان القابضة	١٧٣,٤٦٥,٧٧٠	١٩٧,٠٢١,٧٤٩	١٢٦,٨٣٤,٦٣٨
شركة كيان الدولية للتطوير العقاري	-	١٠,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة بناء للمنتجات الجاهزة	٣,٩٧١,٠٣١	٤٧٦,٠٨٣	-
شركة بوان للصناعات المعدنية	١,٧٩٧,٠٥٦	٤٧٧,١١٧	-
شركة أرنون للصناعات البلاستيكية	١٣٧,٦٦٧	١٣٧,٦٦٧	-
شركة الفوزان للأسكان القابضة	-	٢٠,٩١٥	-
شركة أجواد القابضة	٧٠٨,٢٨٦	-	-
شركة مدار للمواد الكهربائية	٧٢٤,٧٩٩	٧٧٤,٦٩٧	٥٦٥,٧٨٧
شركة مدار للعدد والادوات	٨٩,٤١٩	٢٠,٦٠٨	-
شركة مدار لمواد البناء	٤,٦١٦,٢٠٠	٦٩٢,٩٩٠	-
	١٨٥,٥١٠,٢٢٨	٢٠٩,٦٢١,٨٢٦	١٢٧,٤٠٠,٤٢٥
ناقصاً: الجزء غير المتداول	(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٦٥,٨٥١,٦٣٢)	(٦٠,٢٤٠,٩٠٠)
	٦٥,٥١٠,٢٢٨	٤٣,٧٧٠,١٩٤	٦٧,١٥٩,٥٢٥

تتمثل منافع موظفي الإدارة الرئيسيين مما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
مجموع المنافع المدفوعة لموظفي الإدارة الرئيسيين	٥,٩٩١,٨٢٩	٢,٧١٧,٩٣٥

٢٨ الالتزامات والارتباطات

التزامات التأجير التشغيلي

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية لبعض المباني المكتبية والمشروعات السكنية. إن الحد الأدنى لدفعات الإيجار التشغيلي المستقبلية غير القابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر هو كما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	(بالريالات السعودية)	
خلال سنة	٥,٣٢٠,٠٠٠	٣٢٠,٠٠٠
أكثر من سنة واقل من خمس سنوات	١٤,٥١٨,٦٦٧	٦٧٢,٠٠٠
	١٩,٨٣٨,٦٦٧	٩٩٢,٠٠٠

التزامات رأسمالية:

بلغت النفقات الرأسمالية التي تعاقدت عليها المجموعة ولم يتم تكبدها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لا شيء (٢٠١٧: ٢٠ مليون ريال سعودي).

ضمانات:

لدى المجموعة التزامات محتملة عن ضمانات بنكية صدرت في سياق الأعمال الاعتيادية بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١٤,٨ مليون ريال سعودي).

٢٩ القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية

٢٩,١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يوضح الجدول أدناه القيمة الدفترية والقيمة العادلة للأصول المالية، عدا النقد وما في حكمه، والالتزامات المالية بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	القيمة الدفترية		القيمة العادلة				
	القيمة العادلة	التكلفة المستنفدة	الإجمالي	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
	(بالريالات السعودية)		(بالريالات السعودية)				
أصول مالية							
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٧,١٠٧,٥٩٣	-	٣٧,١٠٧,٥٩٣	٣٧,١٠٧,٥٩٣	-	-	٣٧,١٠٧,٥٩٣
ذمم مدينة	-	٣٤,٤٢٨,٤٨٠	٣٤,٤٢٨,٤٨٠	-	-	-	-
	٣٧,١٠٧,٥٩٣	٣٤,٤٢٨,٤٨٠	٧١,٥٣٦,٠٧٣	٣٧,١٠٧,٥٩٣	-	-	٣٧,١٠٧,٥٩٣
التزامات مالية							
حوافز مستردة	-	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	-	-	-	-
ذمم دائنة	-	٨٤,٨٨٧,٠٩٧	٨٤,٨٨٧,٠٩٧	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	-	١٢,٤٦٦,٣٤٧	١٢,٤٦٦,٣٤٧	-	-	-	-
مطلوب إلى جهات ذات علاقة	-	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
	-	٣٦٧,٣٧٢,١٣٠	٣٦٧,٣٧٢,١٣٠	-	-	-	-

RETAL
retal.com.sa
V3.ml

٢٩ القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٩,١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

ديسمبر ٣١ ٢٠١٧

	القيمة الدفترية		القيمة العادلة			
	القيمة العادلة	التكلفة المستنفدة	الإجمالي	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
		(بالريالات السعودية)		(بالريالات السعودية)			
أصول مالية							
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٧٣,٢٥٩,٢٨٥	-	٧٣,٢٥٩,٢٨٥	-	٧٣,٢٥٩,٢٨٥	-	٧٣,٢٥٩,٢٨٥
ذمم مدينة	-	٧٥,١٩٢,٩٨٤	٧٥,١٩٢,٩٨٤	-	-	-	-
	٧٣,٢٥٩,٢٨٥	٧٥,١٩٢,٩٨٤	١٤٨,٤٥٢,٢٦٩	-	٧٣,٢٥٩,٢٨٥	-	٧٣,٢٥٩,٢٨٥
التزامات مالية							
قروض	-	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
ذمم دائنة	-	٥٥,٥٧٨,١٣٠	٥٥,٥٧٨,١٣٠	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	-	١٦,٢٤١,٤٧٤	١٦,٢٤١,٤٧٤	-	-	-	-
مطلوب إلى جهات ذات علاقة	-	١٦٥,٨٥١,٦٣٢	١٦٥,٨٥١,٦٣٢	-	-	-	-
	-	٢٧٠,٦٧١,٢٣٦	٢٧٠,٦٧١,٢٣٦	-	-	-	-

يناير ١ ٢٠١٧

	القيمة الدفترية		القيمة العادلة			
	القيمة العادلة	التكلفة المستنفدة	الإجمالي	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
		(بالريالات السعودية)		(بالريالات السعودية)			
أصول مالية							
ذمم مدينة	-	٣٩٤,٩١٢	٣٩٤,٩١٢	-	-	-	-
التزامات مالية							
قروض	-	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
ذمم دائنة	-	٧٥,٨٧٦,٧٦٨	٧٥,٨٧٦,٧٦٨	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	-	٧,٧٢٧,١٦٥	٧,٧٢٧,١٦٥	-	-	-	-
مطلوب إلى جهات ذات علاقة	-	٦٠,٢٤٠,٩٠٠	٦٠,٢٤٠,٩٠٠	-	-	-	-
	-	١٦٦,٨٤٤,٨٣٣	١٦٦,٨٤٤,٨٣٣	-	-	-	-

RETAL
retal.com.sa

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٩ القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٩,٢ إدارة مخاطر الأدوات المالية

إن أنشطة المجموعة تُعرضها لمخاطر ائتمان ومخاطر سيولة ومخاطر سعر السوق.

مخاطر الائتمان:
تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على أصول العقود والذمم المدينة التجارية والأرصدة لدى البنوك على النحو التالي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	*٣١ ديسمبر ٢٠١٧*	*١ يناير ٢٠١٧*
		(بالريالات السعودية)	
أصول عقود	٧٤,٣٦٣,٣٢٥	٤٠٠,٤٢٣	٣٩,٠٩٥,٤٤٨
ذمم مدينة	٣٤,٤٢٨,٤٨٠	٧٥,١٩٢,٩٨٤	٣٩٤,٩١٢
نقد ومافي حكمه	٨٥,٠٥٥,٠٥٤	٢,٤٢٤,٦٩٧	٦٢٤,٣٧٢
	١٩٣,٨٤٦,٨٥٩	٧٨,٠١٨,١٠٤	٤٠,١١٤,٧٣٢

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بأصول العقود والذمم التجارية المدينة من خلال وضع حدود ائتمانية لكل عميل ومراقبة الأرصدة المستحقة بشكل مستمر.

يتم الاحتفاظ بالأرصدة لدى البنوك في بنوك ذات تصنيف ائتماني عالي.

مخاطر السيولة:
مخاطر السيولة هي المخاطر التي تواجهها المنشأة بسبب صعوبة الحصول على التمويل من أجل الوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب قيمته العادلة. فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية في نهاية فترة التقرير للالتزامات المالية.

	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
	القيمة الدفترية	**أقل من عام**	**من عام وحتى ٥ أعوام**	**أكثر من ٥ أعوام**
		(بالريالات السعودية)		
الالتزامات المالية				
قروض	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	-	-
ذمم دائنة	٨٤,٨٨٧,٠٩٧	٨٢,٩٦٠,٥٧٠	١,٩٢٦,٥٢٧	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١٢,٤٦٦,٣٤٧	١٢,٤٦٦,٣٤٧	-	-
	٢٤٧,٣٧٢,١٣٠	٢٤٥,٤٤٥,٦٠٣	١,٩٢٦,٥٢٧	-

	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧			
	القيمة الدفترية	أقل من عام	من عام وحتى ٥ أعوام	أكثر من ٥ أعوام
		(بالريالات السعودية)		
التزامات مالية				
قروض	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٦,٣٣٣,٣٣٣	٦,٦٦٦,٦٦٧	-
ذمم دائنة	٥٥,٥٧٨,١٣٠	٥٤,٣٤١,٤٨٣	١,٢٣٦,٦٤٧	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١٦,٢٤١,٤٧٤	١٦,٢٤١,٤٧٤	-	-
	١٠٤,٨١٩,٦٠٤	٩٦,٩١٦,٢٩٠	٧,٩٠٣,٣١٤	-

تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق المراقبة على نحو منتظم والتأكد من توفر أموال كافية وتسهيلات مصرفية وغيرها من التسهيلات الائتمانية من أجل الوفاء بالالتزامات المستقبلية للمجموعة.

٢٩ القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢٩,٢ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السوق:
مخاطر أسعار السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة مما يؤثر على دخل المجموعة أو قيمة امتلاكها للأدوات المالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق في حدود معينة، بينما يتم تحسين العائد.

مخاطر العملات:
إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها بعملة مختلفة عن عملة العرض المجموعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يقتصر في المقام الأول على المعاملات بالدولار الأمريكي. تعتقد إدارة المجموعة أن تعرضها لمخاطر العملات المرتبطة بالدولار الأمريكي محدودة لأن عملة عرض المجموعة مربوطة بالدولار الأمريكي. تتم مراقبة تقلب أسعار الصرف مقابل العملات الأخرى بشكل مستمر.

مخاطر معدل الفائدة
إن مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض المرتبط بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي المجموعة والتدفقات النقدية. بلغت الالتزامات المالية ذات الأسعار المتغيرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ لا شيء (٢٠١٧: ٣٣ مليون ريال سعودي).

تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائدة وتدير تأثيرها على القوائم المالية وفقًا لذلك.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة التي استخدمتها المجموعة في إعداد قوائمها المالية:

أساس التوحيد
تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كما هو مفصح عنها في إيضاح ١.

تتحقق السيطرة عندما تصبح المجموعة عرضة أو لها الحق في الحصول على العوائد المتغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها، ولدى الشركة القدرة على التأثير في هذه العوائد من خلال ممارسة نفوذها على الشركة المستثمر بها. وبشكل خاص فإن المجموعة تسيطر على المنشأة المستثمر بها إذا ، وفقط إذا ، كان لدى المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر:

- نفوذ على المنشأة المستثمر بها (مثل: وجود حقوق قائمة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها).
- التعرض لمخاطر ولديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة نتيجة علاقتها مع المنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة المستثمر بها في التأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض ان حيازة غالبية حقوق التصويت ستؤدي الى السيطرة. ومن أجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة مستوى اقل من غالبية حقوق التصويت او حقوق مشابهة في الشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لدى الشركة سيطرة على المنشأة المستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف

- الترتيب التعاقدي مع الاخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الاخرى.
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما اذا كانت تمارس سيطرة على المنشأة المستثمر بها ام لا اذا ما اشارت الحقائق والظروف ان هناك تغيراً على عنصر او اكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وتستمر حتى زوال سيطرة المجموعة على الشركة التابعة. يتم إدراج الأصول والالتزامات والايرادات والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة وحتى تاريخ فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة على الشركاء في المجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إذا لم يؤدي هذه النتائج إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة.

عند اللزوم، يتم إجراء التعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة من أجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق الشركاء والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم احتساب اي تغير في حصة التملك في شركة تابعة لا يؤدي الى فقدان السيطرة كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصة غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الشركاء، بينما يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار محتجز بالقيمة العادلة.

تجميع الأعمال والشهرة

يتم استخدام طريقة الاستحواذ المحاسبي لاحتساب اقتناء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات التي تم تحملها أو تكبدها بتاريخ الاستحواز، بالإضافة إلى مبلغ الحصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. إن فائض تكلفة الحيازة على القيمة العادلة لحصة المجموعة من صافي الأصول القابلة للتحديد التي تم حيازتها، يسجل كشهرة. يتم اختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة وتدرج بالتكلفة، ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقييم تصنيف الأصول والالتزامات المالية التي تم تحملها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والاوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المدرجة ضمن الادوات المالية الاخرى في العقود الرئيسية العائدة للشركة المستحوذ عليها.

يتم اثبات المبلغ المحتمل الذي سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. يتم قياس كل المبلغ المحتمل (باستثناء الأصول المصنفة كحقوق ملكية) بالقيمة العادلة مع التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. لا تتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف ضمن حقوق الشركاء، ويتم احتساب التسوية اللاحقة ضمن حقوق الشركاء.

يتم مبدئيا ، قياس الشهرة والتي تمثل الزيادة في تكلفة الإستحواذ عن حصة المجموعة في صافي الأصول المحددة التي تم الاستحواذ عليها والالتزامات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الإستحواذ، تقوم المجموعة باعادة تقديرها للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الأصول المستحوذ عليها وكافة الالتزامات التي تم التعهد بها، ومراجعة الاجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد اثباتها بتاريخ الاستحواذ. وإذا مازال ينتج عن إعادة التقدير هذه زيادة في القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الإستحواذ، يتم إثبات الارباح في قائمة الربح أو الخسارة كربح من شراء مخفض.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تجميع الأعمال والشهرة (تتمة)

تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الهبوط المتراكمة. ولغرض اجراء الاختبار للتأكد من وجود هبوط في القيمة، تخصص الشهرة المستحوذ عليها عند تجميع الاعمال، اعتبارا من تاريخ الاستحواذ ، الى كل وحده او مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يتوقع بأن تستفيد من تجميع الاعمال، بصرف النظر عما اذا خصصت أصول او التزامات اخرى خاصة بالشركة المستحوذ عليها الى تلك الوحدات.

وعند تخصيص الشهرة الى الوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية ضمن تلك الوحدة، عندئذ يتم ادراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد ارباح او خسائر الاستبعاد. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على اساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المنتجة للنقد.

تصنيف الأصول والالتزامات إلى متداول أو غير متداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي بتصنيفها إلى متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الأصول المتداولة إذا كان:

- يُتوقع تحقق الأصل أو وجود نية لبيعه أو استهلاكه وفقاً لمستوى النشاط العادي
- يُحتفظ بالأصل بشكل أساسي من أجل المتاجرة
- يُتوقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد فترة التقرير، أو
- كونه نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام ضمن الالتزامات المتداولة إذا كان:

- يُتوقع تسوية الالتزام وفقاً لمستوى النشاط العادي
- يُحتفظ بالالتزام بشكل أساسي من أجل المتاجرة
- يُتوقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد فترة التقرير، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الادوات المالية مثل المشتقات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة.

تُعرف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل أو سداده عند تحويل التزام بموجب معادلة نظامية تمت بين متعاملين على أسس تجارية صحيحة بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصول أو تحويل الالتزامات ستتم إما:

- في السوق الرئيسي لهذه الأصول أو الالتزامات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصول أو الالتزامات.

يجب أن تكون المجموعة قادرة إلى الوصول إلى السوق الرئيسي أو الاكثر منفعة.

تُقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصول والالتزامات، بافتراض أنهم يسعون لما يحقق أفضل المصالح الاقتصادية لهم.

عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية، يتم الأخذ في الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من الأصل عن طريق الاستخدام الأمثل والأفضل له أو عن طريق بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأمثل والأفضل له.

تستخدم المجموعة طرق التقييم المناسبة للظروف، حيث تتوفر البيانات اللازمة لها لقياس القيمة العادلة، ويُمكن استغلال المدخلات التي يمكن ملاحظتها بأكبر قدر ممكن، واستخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها بأقل قدر ممكن.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

تُصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية وفقاً للتسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة. وهي مذكورة أدناه على أساس أدنى مستوى للمدخلات، التي لها تأثير هام على قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقييم يمكن ملاحظة أدنى مستوى مدخلاتها ذات التأثير الهام على قياس القيمة العادلة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقييم لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى مدخلاتها ذات التأثير الهام على قياس القيمة العادلة.

بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم الترجمة بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (وفقاً لأدنى مستوى المدخلات ذات التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير مالي.

العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

إن المجموعة تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية مبدئياً بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف بها. ويتم إعادة ترجمة الأصول والالتزامات النقدية القائمة بالعملات الاجنبية إلى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ إعداد القوائم المالية. وتُسجل جميع الفروق الناشئة عن التسوية أو ترجمة البنود النقدية على الربح أو الخسارة.

تتم ترجمة البنود غير النقدية التي تم قياس التكلفة التاريخية لها بعملة أجنبية حسب أسعار الصرف السائدة كما في تواريخ المعاملات المبدئية. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية التي تم قياس القيمة العادلة لها بعملة أجنبية فتتم ترجمتها بسعر الصرف السائد في التاريخ الذي يتم فيه تحديد قيمتها العادلة. تتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بالتوافق مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لذلك البند (أي أن فروقات الترجمة للبنود التي يتم الاعتراف بأرباح وخسائر قيمتها العادلة في قائمة الدخل الشامل الآخر يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر، والبنود التي يتم الاعتراف بأرباح وخسائر قيمتها العادلة في الأرباح والخسائر يتم الاعتراف بها في الأرباح والخسائر).

الممتلكات والمعدات

يتم تسجيل العقارات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم و/أو الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة إن وجدت. وهذه التكلفة تتضمن تكلفة الجزء المستبدل من العقارات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع بناء طويلة الأجل في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف. عندما يتم استبدال أجزاء هامة من العقارات والمعدات على فترات معينة، تقوم المجموعة بالاعتراف بتلك الأجزاء باعتبارها أصول فردية ذات عمر إنتاجي محدد ويتم الاستهلاك تباعاً. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

تقيد الأراضي والمباني بالتكلفة ويخصم منها الاستهلاك المتراكم للمباني وأي خسائر هبوط في القيمة.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدار العمر الانتاجي المقدر للأصول كالتالي:

- الات ومعدات: ٤
- أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية: ٤ إلى ١٠ سنوات
- مركبات: ٥ سنوات
- تحسينات على المأجور: ٤ سنوات

يتم إلغاء الاعتراف بأي بند من بنود العقارات والمصانع والمعدات عند استبعاده أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه في المستقبل. يتم تسجيل أي ربح أو خسارة تنشأ عن استبعاد الأصل (تُحسب كونها الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك العقارات والمصانع والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم إجراء التعديلات على أساس مستقبلي، إذا اقتضى الأمر.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها بغرض بيعها في السياق الطبيعي لأعمال المجموعة على أنها مشاريع عقارات تحت التطوير حتى الانتهاء من البناء أو التطوير.

المشاريع تحت التطوير التي من المتوقع أن تكون جاهزة للبيع في غضون الأثني عشر شهراً القادمة يتم تصنيفها كجزء من الأصول الحالية للمجموعة.

يتم تصنيف العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها على أرض مستأجرة للحصول على إيجارات في السياق الطبيعي لأعمال المجموعة على أنها مشاريع قيد التطوير حتى الانتهاء من تشييدها أو تطويرها، وعندئذ يتم تحويلها إلى عقار استثماري ضمن الأصول غير المتداولة .

تشمل المشروعات قيد التطوير التكاليف المتكبدة لبناء وتطوير هذه العقارات.

عقارات استثمارية

يتم حساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة بما يتماشى مع طريقة حساب العقارات والمصانع والمعدات. يتم استهلاك المباني ومكوناتها على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة من ١٠ إلى ٣٠ عاماً.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، على مدار مدة عقد الإيجار.

الأصول غير الملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة المقتناة بصورة منفردة عند الاعتراف الاولي بالتكلفة. وتعتبر تكلفة الأصول غير الملموسة التي تم اقتنائها بناءً على عملية دمج الأعمال هي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. وبعد الاعتراف الأولي، تُقيد الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأي خسائر متراكمة للهبوط في القيمة، إن وجدت. لا تتم رسملة الأصول غير الملموسة المنتجة داخلياً، ويتم إظهار المصروفات ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للأصول غير الملموسة لتكون إما محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي، ويتم تقييمها لتحديد أي هبوط في القيمة إذا ما كان هناك مؤشر يدل على الهبوط في القيمة. يتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في نهاية كل فترة مالية على الأقل. يتم احتساب التغيرات في العمر الانتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية من الأصل عن طريق تغيير فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول غير الملموسة.

لا يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة ولكن يتم فحصها لتحديد الانخفاض في القيمة سنويا إما بشكل فردي او جماعي على مستوى وحدات توليد النقد. تتم مراجعة العمر غير المحدد سنوياً لتحديد ما إذا كان ما زال مناسباً دعم العمر الإنتاجي غير المحدد. وإلا يتم تغيير تقدير العمر الإنتاجي من عمر إنتاجي غير محدد إلى محدد على أساس مستقبلي.

إن أي ربح أو خسارة نشأ عن استبعاد الأصل يُحسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، وتُسجل في قائمة الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل معين يستغرق بالضرورة فترة زمنية لإعداده من أجل استخدامه أو بيعه كجزء من تكلفة ذلك الأصل. ويتم تسجيل جميع التكاليف الأخرى كمصروفات خلال فترة استحقاقها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في تكاليف التمويل وغيرها من التكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بعملية اقتراض الأموال.

الإيجارات

يتم تحديد ما إذا كان أي ترتيب يمثل أو يتضمن عقد إيجار على جوهر هذا الترتيب في تاريخ بدايته. يمثل الاتفاق أو يتضمن إيجار إذا اعتمد الوفاء به على استخدام أصل أو أصول معينة، أو أن الاتفاق يمنح حق استخدام أصل او أصول معينة، حتى لو لم يكن هذا الحق مذكوراً صراحة في العقد.

وفيما يخص الترتيبات التي أجريت قبل ١ يناير ٢٠١٦، يعتبر تاريخ البدء هو ١ يناير ٢٠١٦ وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١) "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة".

تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على نفس أسس دخل الإيجار. يتم اضافة التكاليف غير المباشرة المتكبدة عند التعاقد على عقد إيجار تشغيلي إلى قيمة الأصل المستأجر ويتم توزيعها على مدى عقد الايجار كإيراد.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. التأثير الهام يتمثل في القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل إلى حد السيطرة، أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن نفس الاعتبارات المستخدمة لتحديد ما إذا كان يوجد تأثير هام يتم استخدامها من أجل تقييم السيطرة على الشركات التابعة.

يتم حساب استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة والتابعة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار مبدئياً في شركة زميلة بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار من أجل تحديد التغيرات في حصة المجموعة من صافي أصول الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المرتبطة بالشركات الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اجراء اختبار هبوط في قيمتها بصورة مستقلة.

تدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة. ويدرج أي تغير في قائمة الدخل الشامل الآخر لتلك الشركات المستثمرة ضمن قائمة الدخل الشامل للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير معترف به مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تدرك المجموعة حصتها في أي تغييرات، إن وجدت، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. أما المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة من عمليات بين المجموعة والشركة الزميلة فيتم استبعادها في حدود حصة الشركة في الشركة الزميلة.

يتم عرض إجمالي حصص المجموعة في نتائج الشركات الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة خارج الربح التشغيلي، وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الضريبة في الشركات الزميلة.

يتم اعداد القوائم المالية للشركات الزميلة عن نفس الفترة المالية للمجموعة. ويتم اجراء التعديلات عند الضرورة لتتفق السياسات المحاسبية للشركات الزميلة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لقيد خسارة هبوط في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب في القيمة الهبوط باعتباره الفرق بين المبلغ الممكن استرداده من قيمة الاستثمارات في الشركة الزميلة ، وقيمتها الدفترية. ويتم قيد هذه الخسائر كحصة من ربح الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

عند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأي استثمارات متبقية بالقيمة بالقيمة العادلة. إن أي فروقات بين القيمة الدفترية للاستثمارات عند فقد التأثير الهام، والقيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها ومتحصلات الاستبعاد، يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.

المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.

يتم احتساب تكلفة الوصول بكل منتج إلى مكانه وحالته الحالية كما يلي:

مواد خام:

- تكلفة الشراء على أساس متوسط التكلفة المرجح.

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ اعداد التقارير المالية بتقييم فيما اذا كان هناك دليل بأن بند الأصول قد انخفضت قيمته. اذا وجد أي دليل على ذلك، أو عندما يتطلب إجراء اختبار سنوي للانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيلها لبند الأصول. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف البيع و القيمة قيد الاستخدام للأصل، أيهما أعلى. وتحدد للأصل المفرد ما لم يكن الأصل يتولد عنه تدفقات نقدية غير مستقلة بشكل كبير عن التدفقات المتولدة من أصول أو مجموعات أخرى من الأصول. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للإسترداد، يتعين تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد.

أثناء تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة العادلة الحالية لها، وذلك باستخدام سعر خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المقتصرة على بند الأصول. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقويم مناسب. يتم دعم هذه الحسابات بمضاعفات التقويم أو غيرها من مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

تعتمد المجموعة في حساب الانخفاض في القيمة على موازنات تفصيلية وحسابات تقديرية يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة مدرة للنقد بالمجموعة يتم تخصيص الأصل لها. وعادة ما تغطي هذه الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية مدة تبلغ خمس سنوات. يتم استخدام معدل نمو طويل الأجل وتطبيقه عند احتساب التدفقات النقدية لمشروعات مستقبلية بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول التي تعرضت لهبوط في القيمة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض المثبتة مسبقًا قد تلاشت أو أنها قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصول أو الوحدة المدرة للنقد القابلة للإسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط في حالة حدوث تغيير في الافتراضات المستخدمة من أجل تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الأعتراف بآخر هبوط في القيمة. يتم عكس خسارة الانخفاض بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للإسترداد أو قيمته الدفترية التي كان سيصل إليها فيما لو لم يتعرض لخسارة انخفاض سابقاً. يُحمل مثل هذا العكس على قائمة الربح أو الخسارة.

أصول مالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الأصول المالية، عند الاعتراف المبدئي، كما تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يُعترف بجميع الأصول المالية بالقيمة العادلة بشكل مبدئي، مضافاً إليها تكاليف المعاملة العائدة إلى اقتناء الأصول المالية، وذلك في حالة عدم قيد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتتعرض لهبوط في القيمة. يتم إدراج الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عندما يتم إلغاء تحديد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة على أصول عقود وذمم مدينة تجارية وقرض إلى شركة زميلة.

استثمارات حقوق الشركاء المخصصة بالقيمة العادلة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

لا يتم إعادة تدوير الأرباح والخسائر في هذه الأصول المالية إلى الربح أو الخسارة. يتم قيد توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند إثبات حق الدفع، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه العائدات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تكون هذه الأرباح مسجلة في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع استثمارات حقوق الشركاء المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

قررت المجموعة تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الشركاء بشكل لا رجعة فيه ضمن هذه الفئة.

الاستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي بشكل أساسي عندما:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لإستلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحمّل التزام دفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير جوهري إلى طرف آخر بمقتضى ترتيبات تدعى "ترتيب فوري"؛ و إما (١) قامت المجموعة بتحويل جوهري لكافة المخاطر ومنافع ملكية الأصل، أو (٢) لم تقم المجموعة بتحويلها كما لم تحتفظ جوهرياً بكافة المخاطر ومنافع ملكية الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

إذا قامت المجموعة بالتنازل عن حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو أبرمت ترتيب فوري، فإنها تجري تقييماً للتأكد إذا ما تم الاحتفاظ بالمخاطر والمكاسب المرتبطة بملكية الأصل، ومدى ذلك الاحتفاظ. يتم الاعتراف بالأصل إلى حد ارتباط الشركة المستمر بالأصل، إذا لم تحول أو لم تحتفظ المجموعة بجميع المخاطر والمكاسب المتعلقة بالأصل أو لم تحول حقها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة تستمر المجموعة بالاعتراف أيضاً بالالتزامات المرتبطة بالأصل. يُقاس الأصل المحول والالتزامات المرتبطة به على أساس يعكس احتفاظ المجموعة بالحقوق والالتزامات.

إن الارتباط المستمر الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول يُقاس بالقيمة الدفترية الأصلية، والحد الأقصى للمبلغ المطلوب من المجموعة سداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرض لمخاطر الائتمان التي لم تُحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي، يتم توفير خسائر ائتمانية متوقعة للخسائر الائتمانية الناتجة عن بأحداث احتمالية التخلف عن السداد خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة (خسائر ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهرًا). بالنسبة للتعرض لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجنب مخصص خسارة مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (خسائر ائتمانية متوقعة مدى الحياة).

بالنسبة للذمم المدينة وأصول العقود، تطبق المجموعة طريقة مبسطة لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. لذلك، وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى تاريخها في خسارة الائتمان، مع تعديلها وفقًا للنظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي من النقد لدى البنوك وفي الصندوق وودائع لأجل وودائع ذات تواريخ استحقاق تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل والتي ليست معرضة لمخاطر جوهرية للتغير في القيمة.

مخصصات

عام

يتم إثبات المخصصات عندما يوجد التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وعندما يكون من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وعند توقع المجموعة أن يتم تعويض بعض أو جميع المخصصات -على سبيل المثال - بموجب عقد تأمين، فيتم قيد التعويض كأصل مستقل فقط عند التأكد من الحصول على التعويض. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح اوالخسارة، بعد خصم أي تعويض.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام، حيثما كان ذلك ملائماً. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عقود مُخسرة

إذا كان لدى المجموعة عقد متوقع أن ينتج عنه خسارة، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل إثبات مخصص منفصل لعقد مخسر، تعترف المجموعة بأي خسائر انخفاض في القيمة حدثت في الأصول المتعلقة بذلك العقد.

منافع إنهاء التوظيف

يتم تحديد تكلفة المنافع للموظفين بموجب برامج محددة المنافع بشكل منفصل لكل برنامج باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم الاعتراف بإعادة القياس، والتي تتكون من المكاسب والخسائر الإكتوارية، على الفور في قائمة المركز المالي وضمن الأرباح المبقاة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر في فترة حدوثها. لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس في قائمة الربح أوالخسارة في الفترات اللاحقة.

الالتزامات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تُصنف الالتزامات المالية عند الاعتراف المبدئي كالتزامات مالية مسجلة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، أو كقروض وسلف، أو كذمم دائنة، أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط فعالة لتغطية المخاطر، وفق الحاجة.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف تُدرج بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

تشمل الالتزامات المالية للمجموعة الذمم الدائنة والمستحقات والقروض.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لا يوجد لدى المجموعة أي التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القروض والسلف

إن هذه الفئة هي الأكثر ملاءمة للمجموعة. بعد الاعتراف الأولي، تقاس القروض والسلف بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الربح أو الخسارة عند سداد الالتزامات، وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلية.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الالتزامات المالية (تتمة)

الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء الالتزام بموجب العقد.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الأصول المالية والالتزامات المالية مع إظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي فقط في حال ثبوت حق يكفله القانون لمقاصة المبالغ المعترف بها، ووجود النية في التسوية بالصافي، أو تحقق وتسوية الأصول والالتزامات في نفس الوقت.

إيرادات العقود مع العملاء

يتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس العوض النقدي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. تم الإفصاح عن السياسات المفصلة المتعلقة بكل فئة من تدفقات إيرادات المجموعة في الإيضاح ٢٢.

أصول العقود

أصل العقد هو الحق في عوض مقابل السلع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا كانت المجموعة تعمل على نقل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل أن يدفع العميل مقابلًا أو قبل استحقاق الدفع، فيتم الاعتراف بأصل العقد مقابل العوض المكتسب المشروط.

التزامات العقود

التزامات العقود هي الالتزام بنقل البضائع أو الخدمات إلى العميل الذي حصلت المجموعة منه على عوض نقدي (أو يستحق عوض نقدي). إذا دفع العميل عوضاً قبل أن تنقل المجموعة البضائع أو الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقد عند إجراء الدفع أو عند استحقاق الدفع (أيهما أقرب). يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيراد لأداء أنشطة المجموعة بموجب العقد.

ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة حق المجموعة في مبلغ عوض غير مشروط (أي، بمجرد مرور الوقت فقط قبل استحقاق دفع العوض). يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية للأصول المالية.

تكلفة الحصول على العقد

تقوم المجموعة بدفع رسوم العرض والدراسات الفنية التي تقوم بها أطراف أخرى من أجل الحصول على العقود. تتم رسملة هذه التكاليف واستهلاكها على مدار فترة العقد على أساس القسط الثابت.

مصروفات

يتم توزيع مصاريف التشغيل بشكل ثابت على تكلفة المبيعات ومصاريف بيع وتسويق ومصاريف إدارية وعامة، باستخدام عوامل توزيع ثابتة يتم تحديدها بما يتناسب مع أنشطة المجموعة.

٣٠ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الزكاة

الزكاة

تقوم المجموعة بتجنيب مخصص للزكاة وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. يُحمل المخصص على قائمة الربح أو الخسارة.

موقف الزكاة غير المؤكد

يتم احتساب الفروق التي قد تنجم عند الانتهاء من الربوط إذا تم الانتهاء من الربوط مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالايرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة، إلا إذا:

- استحقت ضرائب القيمة المضافة على شراء أصول أو خدمات لا يتم استردادها من السُلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يُعترف بضريبة القيمة المضافة على أنها جزء من تكلفة اقتناء الأصول أو جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.

- تشمل مبالغ الذمم المدينة والذمم الدائنة مبالغ ضريبة القيمة المضافة.

ويتم تسجيل صافي ضريبة القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من – أو سداده إلى – السُلطات الضريبية كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي.

٣١ المعايير الصادرة غير السارية المفعول بعد

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الصادرة غير سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. وتنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير، متى كان ذلك مناسبا، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) عقود الإيجار

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) في يناير ٢٠١٦ ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) " عقود الإيجار" ولجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم (٤)" تحديد ما إذا كانت الاتفاقية يشتمل على عقد إيجار" وحوافز عقود الإيجار التشغيلي الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير رقم (١٥) "وتقييم مضمون المعاملات متضمنة الشكل النظامي لعقد الإيجار"الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير رقم (٢٧). وينص المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) على مبادئ الاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها، ويُلزم المستأجرين بالمحاسبة عن كافة عقود الإيجار ضمن نموذج قائمة مركز مالي مستقلة بما يماثل المحاسبة عن عقود الإيجار حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

ويتضمن المعيار إعفائين للاعتراف لدى المستأجرين - عقود إيجار الأصول "منخفضة القيمة" (مثل الحواسب الشخصية) وعقود الإيجار قصيرة الأجل (مثل عقود الإيجار ذات فترة إيجار تبلغ ١٢ شهراً أو أقل). وفي تاريخ بدء عقد الإيجار، سيعترف المستأجر بالالتزامات لسداد دُفعات الإيجار (مثل التزام عقد الإيجار) والأصل الذي يمثل حق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار (مثل حق استخدام الأصل). وسيتعيَّن على المستأجرين الاعتراف بصورة مستقلة بمصروف الحصة من التزام عقد الإيجار ومصروف الاستهلاك من حق استخدام الأصل.

كما سيتعيَّن على المستأجرين إعادة قياس التزام الإيجار عند تكرار أحداث معينة (مثل تغير في مدة عقد الإيجار وتغير في دفعات الإيجار المستقبلية ناشئ عن تغير في مؤشر أو سعر مستخدم لتحديد تلك الدفعات). وسيعترف المستأجر بصفة عامة بمبلغ إعادة قياس التزام الإيجار كتسوية لحق استخدام الأصل.

إن محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) لم تتغير بشكل جوهري عن المحاسبة الحالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧). وسوف يستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف كما هو موضح في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) والتمييز بين نوعين من عقود الإيجار: عقود التشغيل والتمويل.

كما يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) من المستأجرين والمؤجرين بأن يقدموا إفصاحات أكثر توسعاً من تلك الإفصاحات وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

إن المعيار الدولي رقم (١٦) يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. ويمكن للمستأجر اختيار المعيار إما باستخدام طريقة الأثر الرجعي الكامل أو الأثر الرجعي المعدل. وتسمح أحكام تحول المعيار بإعفاءات محددة.

لا تزال المجموعة بصدد تقييم التأثير المحتمل للمعايير الدولية للتقرير المالي رقم (١٦) على قوائمها المالية.

٣١ المعايير الصادرة غير السارية المفعول بعد (تتمة)

معايير أخرى

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية تأثيراً كبيراً على القوائم المالية للمجموعة:

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم (٢٣): "عدم التأكد من معالجة الضريبة"
- ميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبي (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩).
- الفوائد طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨).
- تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩).
- التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٥-٢٠١٧ دورة محاسبية- معايير مختلفة.
- تعديلات على المراجع لإطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- المعيار الدولي رقم (١٧): عقود التأمين

٣٢ أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام عام ٢٠١٧ لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

٣٣ تاريخ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد والموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٥ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ١ أبريل ٢٠١٩م.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتويات	صفحة
تقرير المراجع المستقل	١ – ٢
قائمة المركز المالي الموحدة	٣ – ٤
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٦ – ٧
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٨ – ٩
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١٠ – ٥٣

bakertilly

بيكر تيلي م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون
مكتب ٣١١، مبنى الديوان،
٣٨١٠، طريق الملك فيصل، حي اليرموك،
الخبر ٣٤٤٢٢ - ٧٠٦٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٩٠٦ ٨٣٠ ١٣ ٩٦٦+
فاكس: ٧٥٨٢ ٨٣٤ ١٢ ٩٦٦+

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة الشركاء في شركة رتال للتطوير العمراني

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين لاحقاً بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم *"مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة"* الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. وقد وفّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ووفقاً لنظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى انها ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

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

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة انها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

bakertilly

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة الشركاء في شركة رتال للتطوير العمراني

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

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

بيكر تيلي م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون
الخبر – المملكة العربية السعودية

بدر حاتم التميمي
ترخيص رقم ٤٨٩
٥ رمضان ١٤٤١هـ
٢٨ ابريل ٢٠٢٠

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاح	٢٠١٩	٢٠١٨
		(بالريالات السعودية)	
الأصول			
أصول متداولة			
نقد وما في حكمه	٦	٩,٦٣٧,٣٩٤	٨٥,٠٥٥,٠٥٤
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧	–	٣٧,١٠٧,٥٩٣
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	٨	٣١,١٥٧,٧٨٠	٢٧,٧٣٢,٠١٩
ذمم مدينة	٩	٩٣,٤٥١,١٢٩	١٩,٣٥٩,٤٧٥
مخزون		٤,٣٦٦,٦٩٨	٣,٤٥٥,٠٥٥
أصول عقود	٢٤	١٥٠,٤٥٩,٣٤٨	٧٤,٨١٦,٧٨١
عقارات تحت التطوير	١٠	٣٠,٨٨٨,٤٤٦	٥٠,٧٤٠,٤٤١
		٣١٩,٩٦٠,٧٩٥	٢٩٨,٢٦٦,٤١٨
أصول غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	١١	٤,٩١٢,١٨٧	٣,٧٤٦,٥٦٢
أصول حق الاستخدام	١٢	٢٠,٤٦٤,٢٩٦	–
عقارات تحت التطوير	١٠	٢,٢٠٨,٣٢٣	٧٦,٩٦٢,٤٨٩
عقارات استثمارية	١٣	٢١٠,٤٣٧,٨١٩	٣٩,٠٨٣,١٧٢
أصول غير ملموسة	١٤	٣,٧٢٦,٧٨٧	٣,٨١٣,٨٣٠
استثمارات في شركات زميلة	١٥	١١٢,٨٢٠,٢٧٩	٨٣,٨٤٣,٤٤٣
ذمم مدينة	٩	١,٢٢٦,٨٤٦	١٤,٦١٥,٥٤٩
		٣٥٥,٧٩٦,٥٣٧	٢٢٢,٠٦٥,٠٤٥
مجموع الأصول		٦٧٥,٧٥٧,٣٣٢	٥٢٠,٣٣١,٤٦٣
الالتزامات وحقوق الملكية			
التزامات متداولة			
ذمم دائنة	١٦	١٣٥,٠٠١,٦٤٣	٨٢,٩٦٠,٥٧٠
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١٧	٧,٥٢٨,٠٤٠	١١,٦٠٥,٦٧٠
التزامات عقود الإيجار	١٢	٧,٥٠٨,٩٢٦	–
التزامات عقود	٢٤	١,٦٠٦,١٨٣	٤,٨٣٠,١٠٤
حوافز مستردة	١٨	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦
زكاة مستحقة	١٩	٥,٨٩٤,٩٧٥	١٢,١١٩,٩٧٧
		٣٠٧,٥٥٨,٤٥٣	٢٦١,٥٣٥,٠٠٧

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاح	٢٠١٩	٢٠١٨
		(بالريالات السعودية)	
التزامات غير متداولة			
التزامات عقود الإيجار	١٢	١٠,٢٧١,٠٦١	–
منافع نهاية الخدمة للموظفين	٢٠	٧,٧٩٤,٠٥٣	٦,٦٦٠,٢٨٨
ذمم دائنة	١٦	٣,٩٦٦,٦٨٧	١٢١,٩٢٦,٥٢٧
		٢٢,٠٣١,٨٠١	١٢٨,٥٨٦,٨١٥
مجموع الالتزامات		٣٢٩,٥٩٠,٢٥٤	٣٩٠,١٢١,٨٢٢
حقوق الملكية			
رأس المال	٢١	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٢	٨,٩٦٩,٢١٤	٣,٠٠٠,٠٠٠
مساهمة من شريك	٢٣	–	٨٢,١٣٣,٨١٠
احتياطي اكتواري	٢٠	(١,٤٩٤,١٦٣)	(٩٢٤,٤٩٧)
احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية			
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٥	–	(٢,٧٧٤,٣٣٢)
أرباح مبقاة		٨٨,٦٩٢,٠٢٧	٣٨,٧٧٤,٦٦٠
مجموع حقوق الملكية		٣٤٦,١٦٧,٠٧٨	١٣٠,٢٠٩,٦٤١
مجموع الالتزامات وحقوق الملكية		٦٧٥,٧٥٧,٣٣٢	٥٢٠,٣٣١,٤٦٣

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاح	٢٠١٩	٢٠١٨
		(بالريالات السعودية)	
إيرادات من العقود مع العملاء	٢٤	**٤٥٦,٥٣٥,٧٤٩**	٢٠٩,٠٠٩,٨٢٣
تكلفة الإيرادات	٢٥	**(٣٧٩,١٣٣,٩١٨)**	(١٧٨,٣٦٨,٠٧٨)
إجمالي الربح		**٧٧,٤٠١,٨٣١**	٣٠,٦٤١,٧٤٥
مصاريف عمومية وإدارية	٢٦	**(٢٣,٢١٥,٤٥٦)**	(٢٠,٩٦٩,٣٤٠)
مصاريف بيع وتسويق	٢٧	**(٦,٣١٦,٨٤٨)**	(٤,٣٨٧,٦٩٧)
الربح التشغيلي		**٤٧,٨٦٩,٥٢٧**	٥,٢٨٤,٧٠٨
تكاليف التمويل	٣٠،٢٠،١٦	**(٤,٩٦٠,٥٨٤)**	(٧,٠٨٨,١٧٩)
توزيعات أرباح	١٥	**١,١٢١,٨٨٥**	٤,٦٦٥,٧٢٧
الحصة في نتائج أعمال شركات زميلة	١٥	**(٣,٠٦٣,٦٠٤)**	(٩٩٠,٢٢٣)
الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	٢٨	**٢٢,٤٦١,٧٩٤**	–
إيرادات أخرى		**٨٩٣,٥٧٨**	٤,١٧٨,٠٨٧
الربح قبل الزكاة		**٦٤,٣٢٢,٥٩٦**	٦,٠٥٠,١٢٠
زكاة	١٩	**(٤,٦٣٠,٤٥٧)**	(٣,٣١١,٤٠٠)
ربح السنة		**٥٩,٦٩٢,١٣٩**	٢,٧٣٨,٧٢٠
الدخل الشامل الآخر			
الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:			
التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية			
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧	–	(٢,٧٧٤,٣٣٢)
التغير في القيمة العادلة المحققة لأدوات حقوق الملكية			
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٧	**(١,٠٣١,٢٢٦)**	(١,٧١٧,١٧٧)
إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين	٢٠	**(٥٦٩,٦٦٦)**	(١,٠٢٠,١٩٨)
الدخل الشامل الآخر الصافي الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة		**(١,٦٠٠,٨٩٢)**	(٥,٥١١,٧٠٧)
الخسارة الشاملة الاخرى للسنة		**(١,٦٠٠,٨٩٢)**	(٥,٥١١,٧٠٧)
مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة		**٥٨,٠٩١,٢٤٧**	(٢,٧٧٢,٩٨٧)

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	رأس المال	*احتياطي نظامي*	*مساهمة من شريك*	*احتياطي اكتواري*	*احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر*	*أرباح مبقاة*	*المجموع*
				(بالريالات السعودية)			
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:							
كما في ١ يناير ٢٠١٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢,١٣٣,٨١٠	(٩٢٤,٤٩٧)	(٢,٧٧٤,٣٣٢)	٣٨,٧٧٤,٦٦٠	١٣٠,٢٠٩,٦٤١
صافي الربح للسنة	–	–	–	–	–	٥٩,٦٩٢,١٣٩	٥٩,٦٩٢,١٣٩
الخسارة الشاملة الأخرى	–	–	–	(٥٦٩,٦٦٦)	(١,٠٣١,٢٢٦)	–	(١,٦٠٠,٨٩٢)
مجموع الدخل الشامل	–	–	–	(٥٦٩,٦٦٦)	(١,٠٣١,٢٢٦)	٥٩,٦٩٢,١٣٩	٥٨,٠٩١,٢٤٧
المحول إلى الاحتياطي النظامي	–	٥,٩٦٩,٢١٤	–	–	–	(٥,٩٦٩,٢١٤)	–
زيادة رأس المال (إيضاح ٢١)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	–	(٨٢,١٣٣,٨١٠)	–	–	–	١٥٧,٨٦٦,١٩٠
استخدام الاحتياطي من بيع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٧)	–	–	–	–	٣,٨٠٥,٥٥٨	(٣,٨٠٥,٥٥٨)	–
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٩٦٩,٢١٤	–	(١,٤٩٤,١٦٣)	–	٨٨,٦٩٢,٠٢٧	٣٤٦,١٦٧,٠٧٨

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	رأس المال	*احتياطي نظامي*	*مساهمة من شريك*	*احتياطي اكتواري*	*احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر*	*أرباح مبقاة*	*المجموع*
				(بالريالات السعودية)			
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:							
كما في ١ يناير ٢٠١٨	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢,١٣٣,٨١٠	٩٥,٧٠١	–	٣٧,٧٥٣,١١٧	١٣٢,٩٨٢,٦٢٨
صافي الربح للسنة	–	–	–	–	–	٢,٧٣٨,٧٢٠	٢,٧٣٨,٧٢٠
الخسارة الشاملة الأخرى	–	–	–	(١,٠٢٠,١٩٨)	(٤,٤٩١,٥٠٩)	–	(٥,٥١١,٧٠٧)
مجموع الخسارة الشاملة	–	–	–	(١,٠٢٠,١٩٨)	(٤,٤٩١,٥٠٩)	٢,٧٣٨,٧٢٠	(٢,٧٧٢,٩٨٧)
استخدام الاحتياطي من بيع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٧)	–	–	–	–	١,٧١٧,١٧٧	(١,٧١٧,١٧٧)	–
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢,١٣٣,٨١٠	(٩٢٤,٤٩٧)	(٢,٧٧٤,٣٣٢)	٣٨,٧٧٤,٦٦٠	١٣٠,٢٠٩,٦٤١

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة	٦٤,٣٢٢,٥٩٦	٦,٠٥٠,١٢٠
تعديلات لبنود غير نقدية:		
استهلاك واطفاء	٩,٤٢٨,١٠٠	١,٧٢٩,٧٢٦
منافع نهاية الخدمة للموظفين	١,٦٥٤,٦١٩	١,٢٢٩,٣٢٨
خسارة من بيع ممتلكات ومعدات	–	٤,٩٩٢
الحصة في نتائج أعمال شركات زميلة	٣,٠٦٣,٦٠٤	٩٩٠,٢٢٣
توزيعات أرباح	(١,١٢١,٨٨٥)	(٤,٦٦٥,٧٢٧)
	٧٧,٣٤٧,٠٣٤	٥,٣٣٨,٦٦٢
تغيرات في رأس المال العامل:		
عقارات تحت التطوير	٥٦,٥٤٧,٤٥٩	(٧,٣٤٢,٨١٠)
مخزون	(٩١١,٦٤٣)	(٣١٤,٧٤١)
أصول عقود	(٧٥,٦٤٢,٥٦٧)	(٧٣,٩٦٢,٩٠٢)
ذمم مدينة	(٦٠,٧٠٢,٩٥١)	٤١,٥٩٥,٥٦٢
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	(٦,١٧٥,٧٦١)	(١٧,٣٧٤,٥٧٦)
ذمم دائنة	٥٤,٠٨١,٢٣٣	٢٩,٣٠٨,٩٦٧
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	(٤,٠٧٧,٦٣٠)	(٣,٧٧٥,١٢٧)
التزامات عقود	(٣,٢٢٣,٩٢١)	(٩,٦٩٧,٦٥١)
صافي النقد من (المستخدم في) التشغيل	٣٧,٢٤١,٢٥٣	(٣٦,٢٢٤,٦١٦)
منافع نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة	(١,٠٩٠,٥٢٠)	(١,٣٩٢,٠٨٦)
زكاة مدفوعة	–	(٣٩٠,٥٢٩)
صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	٣٦,١٥٠,٧٣٣	(٣٨,٠٠٧,٢٣١)
الأنشطة الاستثمارية		
إضافات للعقارات الاستثمارية	(٥٥,٢٥٠,٦٢٥)	–
المتحصل من بيع عقارات استثمارية	٦٩١,٠١٣	–
شراء ممتلكات ومعدات	(٢,٧١١,٠٢٨)	(١,٠٢١,٥٠٥)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	٢٠٠,٦٤٥	١٣٨,٩٥٠
إضافات إلى أصول غير ملموسة	(٥٩,٨٠٠)	(٦٦,٢٢٥)
توزيعات أرباح مستلمة	١,١٢١,٨٨٥	٣,٨٣٤,٦٦٩
استبعاد / استرداد استثمار في شركة زميلة	٤٠,٣١٧,٠٥٠	١٤,٥٨٠,٦٦١
المتحصل من بيع أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٦,٠٧٦,٣٦٧	٣١,٦٦٠,١٨٣
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية	٢٠,٣٨٥,٥٠٧	٤٩,١٢٦,٧٣٣

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التمويلية		
متحصل من حوافز مستردة	-	١٥٠,٠١٨,٦٨٦
سداد قروض طويلة الاجل	-	(٣٣,٠٠٠,٠٠٠)
مدفوعات إيجار	(٧,٣١٠,٨٨٦)	-
التغير في مطلوب الى جهات ذات علاقة	(١٢٤,٦٤٣,٠١٤)	(٤٥,٥٠٧,٨٣١)
صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية	(١٣١,٩٥٣,٩٠٠)	٧١,٥١٠,٨٥٥
صافي التغير في نقد وما في حكمه	(٧٥,٤١٧,٦٦٠)	٨٢,٦٣٠,٣٥٧
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٨٥,٠٥٥,٠٥٤	٢,٤٢٤,٦٩٧
نقد وما في حكمه في نهاية السنة	٩,٦٣٧,٣٩٤	٨٥,٠٥٥,٠٥٤
معاملات غير نقدية:		
منافع نهاية الخدمة للموظفين المحولة إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٠)	-	٣٤٣,٨٠١
رأس مال أضافي محول من شركة الفوزان القابضة (شريك) (إيضاح ٣٠)	١٥٧,٨٦٦,١٩٠	-
عقارات استثمارية محولة من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٣)	٧٩,٢٩٦,٢٥٥	-
عقارات استثمارية محولة من عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٣)	٤٥,٤٦٣,٨٧٨	٤,٢٤١,٥٦١
التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر معترف بها في أرباح مبقاة (إيضاح ٧)	٣,٨٠٥,٥٥٨	١,٧١٧,١٧٧
تكاليف التمويل المحملة من جهة ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	٤,١٦٧,٠٤٩	٨,٣٩٧,٣٧٢
استثمار في شركات زميلة محول من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٥)	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	-
الاعتراف بأصول حق الاستخدام (إيضاح ١٢)	٢٧,٨٤٠,٨٧٣	-
الاعتراف بالتزامات إيجار (إيضاح ١٢)	٢٥,٠٩٠,٨٧٣	-
مخصص زكاة محول إلى شركة الفوزان القابضة (شريك) (إيضاح ١٩)	١٠,٨٥٥,٤٥٩	٣٩٠,٥٢٩

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- معلومات عن الشركة

إن شركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٢ ربيع الأول ١٤٣٣هـ (٤ فبراير ٢٠١٢). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

تعمل الشركة في الأنشطة الرئيسية التالية:

- شراء الاراضي بقصد تعميرها وتطويرها واستثمارها بالبيع او الايجار؛
- المقاولات العامة للمباني ومقاولات اعمال السدود والانفاق؛
- ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية والفنادق والمطاعم والاسواق المركزية؛
- صيانة واصلاح اعمال الري والصرف بما في ذلك المطارات ومرافق المياه والصرف الصحي وشبكات الهاتف والابار الارتوازية.

يتضمن عقد تأسيس الشركة نشاط الاستحواذ على الأسهم أو المساهمة في الشركات القائمة أو الاندماج معها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ كان لدى الشركة الأم الفرع التالي:

رقم السجل التجاري	التاريخ	مكان الإصدار	الموقع
٢٠٥١٠٦٥١٢٠	١٩ نوفمبر ٢٠١٧	الخبر	الخبر

ان نتائج أصول والتزامات الفروع مشمولة ضمن هذه القوائم المالية، قامت الشركة خلال العام ٢٠١٩ بشطب السجل التجاري لهذا الفرع.

إن الشركة المالكة هي شركة الفوزان القابضة.

إن الشركة الأم هي شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان.

تشتمل هذه القوائم المالية على القوائم المالية للشركة الام والشركات التابعة التالية (يُشار إليهم مجتمعين لاحقاً بـ "المجموعة"):

	نسبة الملكية الفعلية	
	٢٠١٩	٢٠١٨
	٪	٪
شركة تدبير العقارية ("تدبير")	١٠٠	١٠٠
شركة نساج للتطوير العمراني ("نساج")	١٠٠	١٠٠
شركة التعمير والإنشاء المحدودة ("التعمير والأنشاء")	١٠٠	١٠٠

تدبير

شركة تدبير المحدودة، هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٩٢٢٣ بتاريخ ١١ محرم ١٤٣٦ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٤). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ٣٨، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة الرئيسي في أعمال النظافة العامة والصيانة وأعمال التشغيل وإنشاء المباني والحدائق والمتنزهات والمنشآت الرياضية.

نساج

شركة نساج هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٩٨٧١ الصادر بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٣٣هـ (الموافق ٥ أغسطس ٢٠١٢). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ٣١٠٥٩، مجمع الأعمال آل تركي، الخبر، ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

الأنشطة الرئيسية لشركة نساج هي:

- شراء الأراضي وبناء المباني عليها للبيع أو الإيجار للغير؛
- إدارة وصيانة وتطوير العقارات؛

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- معلومات عن الشركة (تتمة)

نساج (تتمة)

الأنشطة الرئيسية لشركة نساج هي (تتمة):

- تشييد وإدارة وصيانة المشاريع الصناعية والتجارية والخدمية والمطاعم، الأسواق المركزية والمجمعات السكنية والمجمعات التجارية والصناعية؛ و
- المقاولات العامة للمشاريع السكنية والتجارية والعامة والتعليمية والترفيهية والطبية والمطارات والمباني الجاهزة.

شركة التعمير والإنشاء

شركة التعمير والانشاء المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ بالصادر في الخبر بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة ١٤٢٠هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ١٩٩٩م). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ٣٠٧٣٠، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل النشاط الرئيسي لشركة التعمير والإنشاء في المقاولات العامة للمباني (اصلاح وهدم وترميم) ومقاولات اعمال الطرق والسدود والانفاق واعمال المياه والصرف الصحي والتكييف والتبريد ومقاولات الاعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الحفر والردم بالإضافة الى ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية ومقاولات اعمال البنية التحتية.

٢- أساس الإعداد

تم اعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. إن تفاصيل أهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة تم توضيحها في إيضاح ٤.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء ادوات حقوق الملكية والتزامات منافع محددة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة ويتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات المحتملة. إن حالات عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن تنشأ عنها نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المعرضة للتأثر في الفترات المستقبلية.

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر والأمور غير المؤكدة ما يلي:

- إدارة مخاطر الأدوات المالية — إيضاح ٣٢
- إفصاحات تحليل الحساسية — إيضاح ٢٠

٣-١ الأحكام

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

السيطرة على شركات تابعة

تتحقق السيطرة عندما تصبح المجموعة عرضة او لها الحق في الحصول على عوائد متقلبة من ارتباطها في الشركة المستثمر بها، ولدى المجموعة القدرة على التأثير في هذه العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر بها. وبشكل خاص فإن الشركة تسيطر على المنشأة المستثمر بها إذا، وفقط إذا، كان لدى المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر:

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-١ الأحكام (تتمة)

السيطرة على شركات تابعة (تتمة)

- سلطة على المنشأة المستثمر بها (مثل: وجود حقوق قائمة تعطيها القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها).
- التعرض لمخاطر ولديها حقوق في الحصول على عوائد متقلبة من ارتباطها مع المنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض ان حيازة غالبية حقوق التصويت ستؤدي الى السيطرة. ومن اجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة مستوى اقل من غالبية حقوق التصويت او حقوق مشابهة في الشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لدى المجموعة سيطرة على المنشأة المستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف تشمل ما يلي:

- الترتيب التعاقدي مع الاخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الاخرى.
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تمارس سيطرة على المنشأة المستثمر بها ام لا إذا ما اشارت الحقائق والظروف ان هناك تغيراً على عنصر او أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة.

عند اللزوم، يتم اجراء التعديلات على القوائم المالية الموحدة للشركات التابعة من اجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المحاسبية للمجموعة.

التأثير المهم على شركة زميلة

الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل الى السيطرة، او السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

٣-٢ التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم التأكد بتاريخ التقرير المالي، التي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف التي تطرأ خارج نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

وضع زكوي غير مؤكد

تتعلق الزكاة المستحقة الحالية للمجموعة بقيمة ٥,٨٩٤,٩٧٥ ريال سعودي بتقييم الإدارة لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية غير النهائية حيث لا يزال يتعين على المجموعة الاتفاق مع الهيئة العامة للزكاة والدخل على مبالغ الالتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند إصدار الربوط الزكوية غير النهائية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في فترات مستقبلية. تم الإفصاح عن وضع الربوط الزكوية والضريبية في إيضاح ١٩.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض قيمة العقارات تحت لتطوير والاستثمارات العقارية في كل تاريخ تقرير مالي. يتم اختبار العقارات الاستثمارية لاختبار انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات القيمة المستخدمة، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد، وتختار معدل خصم مناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

التكاليف المقدرة للإنجاز

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود الانشاءات طويلة الأجل. يتطلب استخدام طريقة نسبة الانجاز من قبل المجموعة تقدير إجمالي التكاليف لإكمال العقد. إذا كان إجمالي التكاليف المقدرة أعلى بنسبة ١٠٪ من تقديرات الإدارة، فسيتم تخفيض مبلغ الإيرادات المحققة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٢٧,٠٧٨,٣٨٦ ريال سعودي. اما إذا كان اجمالي التكاليف المقدرة اقل بنسبة ١٠٪ من تقديرات الإدارة، فسيتم زيادة مبلغ الإيرادات المحققة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بمبلغ ٣٣,٠٦٢,٩٦٩ ريال سعودي.

الهبوط في قيمة الذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة معينة لاحتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية. تستند نسب المخصص إلى الايام منذ الاستحقاق لمجموعات من قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل أو التغطية بالضمانات وغيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئيا إلى نسب التعثر في السداد التاريخية للمجموعة ويعكس احتساب المخصص أوزان الاحتمالات المتعلقة بالنتائج والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المعقولة في تاريخ التقرير حول الاحداث السابقة والظروف الاقتصادية المستقبلية. وفي تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث نسب التعثر في السداد ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية .

تعتبر العلاقة بين نسب التعثر التاريخية الملحوظة، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة تقديرا جوهريا. إن الخسائر الائتمانية المتوقعة حساسة للتغيرات في الظروف والتوقعات الاقتصادية. قد لا تعكس تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية أيضا التعثر الفعلي للعملاء في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية في الإيضاح ٩.

الافتراضات طويلة الاجل لالتزام منافع الموظفين

تمثل مدفوعات المكافآت المحددة لما بعد التوظيف ومكافآت نهاية الخدمة الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلا، وتستلزم وضع افتراضات للالتزامات المتوقعة والقيم العادلة لموجودات الخطط، إن وجدت. يتعين على الإدارة وضع افتراضات إضافية بشأن المتغيرات مثل معدلات الخصومات ونسبة الزيادة في الرواتب والعائد على الأصول ومعدلات الوفيات ودوران العمل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. وتقوم إدارة المجموعة بأخذ المشورة دوريا من خبراء اكتواريين خارجيين بشأن هذه الافتراضات. ويمكن أن تؤثر التغيُّرات في الافتراضات الرئيسة تأثيرًا جوهريًا على التزامات المنافع المتوقعة و / أو تكاليف المنافع المحددة للموظفين الدورية المتكبدة.

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم تضمين خيارات التمديد والإنهاء في عدد من عقود الإيجار. تستخدم هذه الشروط لزيادة المرونة التشغيلية من حيث إدارة العقود، ان معظم خيارات التمديد والإنهاء المحتفظ بها قابلة للممارسة من قبل كل من المجموعة والمؤجر.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزًا اقتصاديًا لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكدًا بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). تتم مراجعة التقييم في حالة حدوث حدث مهم أو تغيير كبير في الظروف التي تؤثر على هذا التقييم والتي تكون ضمن سيطرة المستأجر.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

خصم مدفوعات الإيجار

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة ("IBR"). طبقت الإدارة الأحكام والتقديرات لتحديد معدل الاقتراض الإضافي عند بدء عقد الإيجار.

٤- السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة التي استخدمتها المجموعة في اعداد هذه القوائم المالية:

أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ كما هو مفصح عنها في إيضاح ١. تتحقق السيطرة عندما تصبح المجموعة عرضة أو لها الحق في الحصول على العوائد المتغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها، ولدى الشركة القدرة على التأثير في هذه العوائد من خلال ممارسة نفوذها على الشركة المستثمر بها. وبشكل خاص فإن المجموعة تسيطر على المنشأة المستثمر بها إذا، وفقط إذا، كان لدى المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر:

- نفوذ على المنشأة المستثمر بها (مثل: وجود حقوق قائمة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها).
- التعرض لمخاطر ولديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة نتيجة علاقتها مع المنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة المستثمر بها في التأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض ان حيازة غالبية حقوق التصويت ستؤدي الى السيطرة. ومن أجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة مستوى اقل من غالبية حقوق التصويت او حقوق مشابهة في الشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لدى الشركة سيطرة على المنشأة المستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف تشمل ما يلي:

- الترتيب التعاقدي مع الاخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الاخرى.
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تمارس سيطرة على المنشأة المستثمر بها ام لا إذا ما اشارت الحقائق والظروف ان هناك تغيراً على عنصر او أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وتستمر حتى زوال سيطرة المجموعة على الشركة التابعة. يتم إدراج الأصول والالتزامات والايرادات والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة وحتى تاريخ فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة على الشركاء في المجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إذا لم يؤدي هذه النتائج إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة.

عند اللزوم، يتم إجراء التعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة من أجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق الشركاء والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم احتساب اي تغير في حصة التملك في شركة تابعة لا يؤدي الى فقدان السيطرة كمعاملة حقوق ملكية.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصة غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الشركاء، بينما يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار محتجز بالقيمة العادلة.

تجميع الأعمال والشهرة

يتم استخدام طريقة الاستحواذ المحاسبي لاحتساب اقتناء الشركات التابعة من قبل المجموعة. تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات التي تم تحملها أو تكبدها بتاريخ الاستحواذ، بالإضافة إلى مبلغ الحصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. إن فائض تكلفة الحيازة على القيمة العادلة لحصة المجموعة من صافي الأصول القابلة للتحديد التي تم حيازتها، يسجل كشهرة. يتم اختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة وتدرج بالتكلفة، ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقييم تصنيف الأصول والالتزامات المالية التي تم تحملها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والاوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المدرجة ضمن الادوات المالية الاخرى في العقود الرئيسية العائدة للشركة المستحوذ عليها.

يتم اثبات المبلغ المحتمل الذي سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. يتم قياس كل المبلغ المحتمل (لموقع الأصول المصنفة كحقوق ملكية) بالقيمة العادلة مع التغييرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. لا تتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف ضمن حقوق الشركاء، ويتم احتساب التسوية اللاحقة ضمن حقوق الشركاء.

يتم مبدئيا، قياس الشهرة والتي تمثل الزيادة في تكلفة الاستحواذ على حصة المجموعة في صافي الأصول المحددة التي تم الاستحواذ عليها والالتزامات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ، تقوم المجموعة بإعادة تقديرها من القيام بها بشكل صحيح لتحديد كافة الأصول المستحوذ عليها وكافة الالتزامات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات اللازمة في قياس المبالغ المراد اثباتها بتاريخ الاستحواذ. وإذا مازال ينتج عن إعادة تقدير هذه القيمة في القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ، يتم إثبات الأرباح كربح من شراء مخفض في قائمة الربح أو الخسارة.

تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الهبوط المتراكمة. ولغرض اجراء الاختبار للتأكد من وجود هبوط في القيمة، تخصص الشهرة المستحوذ عليها عند تجميع الاعمال، من كل من تاريخ الاستحواذ، الى كل وحده او مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي تتوقع أن تستفيد من تجميع الاعمال، بصرف النظر عما إذا خصصت أصول او التزامات اخرى خاصة بالشركة المستحوذ عليها الى تلك الوحدات.

وعند تخصيص الشهرة إلى الوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية ضمن تلك الوحدة، عندئذ يتم ادراج الشجرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد ارباح او خسائر الاستبعاد. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على اساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المنتجة للنقد.

تصنيف الأصول والالتزامات إلى متداول او غير متداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة على اساس تصنيفها إلى متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الاصل ضمن الأصول المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الاصل او هناك نية لبيعه او استخدامه خلال دورة العمل العادية
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من اجل المتاجرة
- توقع تحقق الاصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، أو
- كونه نقداً او في حكم النقد الا إذا كان محظوراً تبادل الاصل او استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الاقل من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف الأصول والالتزامات إلى متداول او غير متداول (تتمة)

يتم تصنيف جميع الأصول الاخرى كأصول غير متداولة.

يعتبر الالتزام ضمن الالتزامات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية.
- محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من اجل المتاجرة.
- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الاقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الالتزامات الاخرى كالتزامات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الادوات المالية مثل المشتقات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي الموحدة.

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استلامه عند بيع أصول او سداده عند تسوية التزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على اسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض ان معاملة بيع الأصول او تحويل الالتزامات ستتم اما:

- في السوق الرئيسي لهذه الأصول او الالتزامات، او
- في حال عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصول او الالتزامات.

يجب ان يكون لدى المجموعة القدرة على ان تستخدم / تصل إلى السوق الرئيسي او السوق الاكثر منفعة.

تقاس القيمة العادلة للأصول او الالتزامات باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصول والالتزامات، بافتراض انهم يسعون لما يحقق أفضل المصالح الاقتصادية لهم.

عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية، يتم الاخذ في الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من الاصل عن طريق الاستخدام الافضل والاقصى له او عن طريق بيعه لمتعاملين اخرين في السوق يستخدمون الاصل على النحو الافضل والأقصى.

تستخدم المجموعة طرق التقييم المناسبة للظروف، والتي تكون البيانات اللازمة لها لقياس القيمة العادلة متوفرة، محاولةً استغلال المدخلات التي يمكن ملاحظتها بأكبر قدر ممكن، والتقليل من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها بأقل قدر ممكن.

تصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة او الافصاح عنها في القوائم المالية الموحدة وفقا للتسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، وهي مذكورة ادناه على اساس أدنى مستوى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الاول: الاسعار المتداولة (الغير معدلة) في سوق نشط لأصول او التزامات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة او غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم اثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم التحويل بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (على أساس المستوى الادنى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية.

العملات الأجنبية

المعاملات والارصدة

تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية للمجموعة مبدئيا بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. ويتم اعادة ترجمة الأصول والالتزامات النقدية القائمة بالعملات الاجنبية الى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات او المعاملات على البنود النقدية على الربح او الخسارة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوما منها الاستهلاك المتراكم و/ او الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة ان وجدت. تتضمن التكلفة تكلفة الجزء المستبدل من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشروعات الانشاءات طويلة الأجل في حالة الوفاء باشتراطات الاعتراف. عندما يتم استبدال اجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على فترات معينة، تقوم المجموعة بالاعتراف بتلك الأجزاء باعتبارها أصول فردية ذات عمر انتاجي محدد واستهلاك محدد. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار العمر الانتاجي المقدر للأصول كالتالي:

اثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	٤ الى ١٠ سنوات
آلات ومعدات	٤ سنوات
سيارات	٥ سنوات
تحسينات على المأجور	٤ سنوات

يتم الغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه في المستقبل. يتم تسجيل أي ربح أو خسارة تنشأ عن استبعاد الأصل (تحسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الانتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات على أساس مستقبلي، إذا تطلب الأمر.

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم انشاؤها أو تطويرها بغرض بيعها في السياق الطبيعي لأعمال المجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الانتهاء من البناء أو التطوير.

المشاريع تحت التطوير التي من المتوقع أن تكون جاهزة للبيع في غضون الاثني عشر شهراً القادمة يتم تصنيفها كجزء من الأصول المتداولة للمجموعة.

يتم تصنيف العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها على أرض مستأجرة للحصول على إيجارات في سياق الأعمال الاعتيادية المجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الانتهاء من بناؤها أو تطويرها، وعندئذ يتم تحويلها إلى عقار استثماري ضمن الأصول غير المتداولة.

عقارات استثمارية

يتم حساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة بما يتماشى مع طريقة حساب الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك المباني ومكوناتها على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة من ١٠ إلى ٣٠ عاماً.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، على مدار مدة عقد الإيجار.

الأصول غير الملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة المقتناة بصورة منفردة عند الاعتراف الاولي بالتكلفة. وتعتبر تكلفة الأصول غير الملموسة التي تم اقتنائها بناءً على عملية دمج الأعمال هي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. وبعد الاعتراف الأولي، تُقيد الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأي خسائر هبوط في القيمة، إن وجدت. لا تتم رسملة الأصول غير الملموسة المطورة داخليا فلا يتم رسملتها وتدرج المصاريف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأصول غير الملموسة (تتمة)

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي، ويتم تقييمها لتحديد أي هبوط في القيمة إذا ما كان هناك مؤشر يدل على الهبوط في القيمة. يتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في نهاية كل فترة مالية على الأقل. يتم احتساب التغيرات في العمر الانتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية من الأصل عن طريق تغيير فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول غير الملموسة.

بالنسبة للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد فلا يتم اطفاؤها بل يتم اختبارها لقياس الهبوط في القيمة سنويا سواء بصورة منفردة او على مستوى الوحدات المنتجة للنقد. ويتم مراجعة تقييم العمر غير المحدد للأصل سنويا لتحديد فيما إذا ما زال لاستخدام العمر الإنتاجي غير المحدد ما يبرره. وفي حالة عدم استمرار هذه المبررات يتم تغيير تقدير العمر الإنتاجي الى عمر انتاجي محدد على أساس مستقبلي.

إن أي ربح أو خسارة نشأ عن استبعاد الأصل يُحسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، وتُسجل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند استبعاد الأصل.

تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل معين يستغرق بالضرورة فترة زمنية لإعداده من أجل استخدامه أو بيعه كجزء من تكلفة ذلك الأصل. ويتم تسجيل جميع التكاليف الأخرى كمصروفات خلال فترة استحقاقها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في تكاليف التمويل وغيرها من التكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بعملية اقتراض الأموال.

الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان أي عقد يمثل أو يتضمن إيجارا عند بدايته. يمثل العقد أو يتضمن إيجارا إذا كان يمنح حق بالسيطرة على أصل او أصول معينة لفترة زمنية مقابل عوض.

المجموعة كمستأجر

(أ) اصول حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإدراج اصول حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (أي التاريخ الذي أصبح فيه الأصل الأساسي جاهزاً للاستعمال). يتم قياس اصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً اي استهلاك متراكم وخسائر الهبوط في القيمة، وتعديلها بأي اعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار.

تتضمن تكلفة اصول حق الاستخدام مبلغ التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار المنفذة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً اي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك اصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر.

(ب) التزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتسجيل التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تتم خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما فيها دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار قد يتم استلامها ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر او معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار ثمن ممارسة خيار الشراء عندما يكون هناك تيقن معقول بأن المجموعة ستمارسه ومدفوعات غرامات إلغاء عقد الإيجار في حال كانت شروط الإيجار تنص على ممارسة المجموعة لخيار الإلغاء. بالنسبة لمدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر او معدل، فإنها تسجل كمصروف في الفترة التي يتم الدفع خلالها.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإيجارات (تتمة)

(ب) المجموعة كمستأجر (تتمة)

وفي سياق احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الهامشي في تاريخ بداية عقد الإيجار إذا ما كان معدل الفائدة ضمن عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار ليعكس استحقاق الفائدة ويتم خفض المبلغ بدفعات الإيجار المنفذة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديل أو تغير في مدة العقد أو تغير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

(ج) عقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود ايجار ذات اصول منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود مدتها ١٢ شهرا أو أقل. الاصول منخفضة القيمة هي البنود التي لا تفي بحدود الرسملة الخاصة بالمجموعة وتعتبر غير جوهرية لقائمة المركز المالي الموحدة ككل. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الاصول منخفضة القيمة على اساس القسط الثابت في قائمة الربح او الخسارة الموحدة.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الايجار التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدار فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة عند اكتسابها.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها الشركة تأثيراً هاماً. التأثير الهام يتمثل في القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل إلى حد السيطرة، أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن نفس الاعتبارات المستخدمة لتحديد ما إذا كان يوجد تأثير هام او سيطرة مشتركة يتم استخدامها من أجل تقييم السيطرة على الشركات التابعة.

يتم حساب استثمارات الشركة في شركاتها الزميلة والتابعة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار من أجل تحديد التغيرات في حصة الشركة من صافي أصول الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المرتبطة بالشركات الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اجراء اختبار هبوط في قيمتها بصورة مستقلة.

تدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة الحصة من نتائج عمليات الشركة الزميلة. ويدرج أي تغير في قائمة الدخل الشامل الآخر لتلك الشركات المستثمرة ضمن قائمة الدخل الشامل للشركة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير معترف به مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تدرج الشركة حصتها في أي تغييرات، إن وجدت، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. أما المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة من عمليات بين الشركة والشركة الزميلة فيتم استبعادها في حدود حصة الشركة في الشركة الزميلة.

يتم عرض إجمالي حصص الشركة في نتائج الشركات الزميلة والتابعة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة خارج الربح التشغيلي، وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الزكاة في الشركات التابعة أو الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركات الزميلة عن نفس الفترة المالية للشركة. ويتم إجراء التعديلات عند الضرورة لتتفق السياسات المحاسبية للشركات الزميلة والتابعة مع السياسات المحاسبية للشركة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد الشركة ما إذا كان هناك ضرورة لقيد خسارة هبوط في قيمة الاستثمارات. في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم الشركة باحتساب في القيمة الهبوط باعتباره الفرق بين المبلغ الممكن استرداده من قيمة الاستثمارات في الشركة الزميلة، وقيمتها الدفترية. ويتم قيد هذه الخسائر كحصة من ربح الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

عند فقد التأثير الهام، تقوم الشركة بقياس والاعتراف بأي استثمارات متبقية بالقيمة العادلة. إن أي فروقات بين القيمة الدفترية للاستثمارات عند فقد التأثير الهام، والقيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها ومتحصلات الاستبعاد، يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.

المخزون

تكلفة المواد وقطع الغيار هي تلك النفقات المتكبدة للوصول بكل عنصر إلى موقعه وحالته الحاليين. يتم تسعير المخزون من خلال تطبيق طريقة المتوسط المرجح.

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة بتقدير ما إذا كان هناك مؤشر على هبوط قيمة أصل. وفي حالة وجود أي مؤشر على ذلك، أو عندما يكون إجراء اختبار سنوي لهبوط قيمة الأصل مطلوبا، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصا تكلفة البيع أو القيمة قيد الاستخدام للأصل، أيهما أعلى. وتحدد للأصل المفرد ما لم يكن الأصل يتولد عنه تدفقات نقدية غير مستقلة بشكل كبير عن التدفقات المتولدة من أصول أو مجموعات أخرى من الأصول. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للاسترداد يتعين تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تحديد القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية باستخدام سعر الخصم قبل الضريبة بما يعكس التقديرات السوقية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة، عند توافرها، أو يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المدرجة للشركات التابعة المطروحة للتداول للجمهور أو من خلال أي مؤشرات أخرى للقيمة العادلة.

تعتمد المجموعة في حساب الهبوط في القيمة على موازنات تفصيلية وحسابات تقديرية يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة توليد نقد بالمجموعة التي يتم توزيع الأصول الفردية عليها. وعادة ما تغطي هذه الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية خمس سنوات. لتغطية فترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول التي تعرضت لهبوط في القيمة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض المثبتة مسبقًا قد تلاشت أو أنها قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط في حالة حدوث تغيير في الافتراضات المستخدمة من أجل تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بآخر هبوط في القيمة. يتم عكس خسارة الانخفاض بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للاسترداد أو قيمته الدفترية التي كان سيصل إليها فيما لو لم يتعرض لخسارة انخفاض سابقاً. يُحمل مثل هذا العكس على قائمة الربح أو الخسارة.

الأصول المالية

الاعتراف الاولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على أنها ستقاس لاحقاً بالتكلفة المستنفدة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعترف بجميع الأصول المالية عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة مضافا اليها تكاليف المعاملة الا في حالة قيد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأصول المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

الأصول المالية بالتكلفة المستنفدة

تقاس تلك الأصول المالية بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح او الخسائر في قائمة الربح او الخسارة الموحدة عند استبعاد الأصل، أو دخول تعديلات عليه، او هبوط قيمته.

تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المستنفذة على أصول عقود وذمم مدينة تجارية.

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

ان الأرباح والخسائر الناتجة من الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر لا يعاد تصنيفها الى الربح او الخسارة. يتم اثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في قائمة الربح او الخسارة الموحدة عندما ينشأ حق الاستلام، إلا إذا كانت هذه التحصيلات تمثل استرجاعاً لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تدرج هذه التوزيعات في الدخل الشامل الاخر. لا يتم اختبار الهبوط في القيمة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

قررت المجموعة تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية ضمن هذه الفئة.

استبعاد الأصول المالية

يتم استبعاد الأصل المالي بشكل أساسي عندما:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزمت بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير الى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حولت المجموعة بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان المجموعة لم تحول ولم تحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انها حولت حقها في السيطرة عليه.

إذا قامت المجموعة بتحويل حقوقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو دخلت في اتفاقية تحويل فإنها تقيم إلى أي حد ما زالت تحتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل الى المدى الذي تستمر علاقة المجموعة به إذا لم تحول ولم تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحول حقها في السيطرة عليه. في تلك الحالة تقوم المجموعة بالاعتراف أيضا بالالتزامات المرتبطة به. ويقاس الأصل المحول والالتزامات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها الشركة.

إن الارتباط المستمر الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول يُقاس بالقيمة الدفترية الأصلية، والحد الأقصى للمبلغ المطلوب من المجموعة سداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة لجميع أدوات الدين الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة.

يتم الاعتراف بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرض الائتماني الذي لم يشهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاثبات الاولي، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لمخاطر الائتمان الناتجة من التعثر المحتمل في السداد خلال ١٢ شهرا (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهرا). أما بالنسبة للتعرض الائتماني الذي شهد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاثبات الاولي، يجب الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى العمر).

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأصول المالية (تتمة)

الهبوط في قيمة الأصول المالية (تتمة)

بالنسبة للمدينين التجاريين واصول العقود، تطبق المجموعة مدخلا مبسطا في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. لذلك، قامت المجموعة باستخدام مصفوفة المخصص التي تستند على خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان، والتي تم تعديلها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الموحدة من النقد لدى البنوك وفي الصندوق وودائع لأجل وودائع ذات تواريخ استحقاق تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل والتي ليست معرضة لمخاطر جوهرية للتغير في القيمة.

مخصصات

عام

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم اثبات المبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائمًا، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم اثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عقود مُخسرة

إذا كان لدى المجموعة عقد متوقع أن ينتج عنه خسارة، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل إثبات مخصص منفصل لعقد مخسر، تعترف المجموعة بأي خسائر انخفاض في القيمة حدثت في الأصول المتعلقة بذلك العقد.

منافع إنهاء التوظيف

يتم تحديد تكلفة المنافع للموظفين بموجب برامج محددة المنافع بشكل منفصل لكل برنامج باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم الاعتراف بإعادة القياس، والتي تتكون من المكاسب والخسائر الإكتوارية، على الفور في قائمة المركز المالي الموحدة وضمن الأرباح المبقاة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة في فترة حدوثها. لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة.

الالتزامات المالية

الاعتراف الاولي والقياس

تُصنف الالتزامات المالية عند الاعتراف المبدئي كالتزامات مالية مسجلة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، أو كقروض وسلف، أو كذمم دائنة، أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط فعالة لتغطية المخاطر، وفق الحاجة.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف تُدرج بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

تشمل الالتزامات المالية للمجموعة الذمم الدائنة والمستحقات والسلف والقروض.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الالتزامات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لا يوجد لدى المجموعة أي التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القروض والسلف

بعد الاعتراف الأولي، تقاس القروض والسلف بالتكلفة المستنفدة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح او الخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند استبعاد الالتزامات، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل الفائدة الفعلي.

الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء الالتزام بموجب العقد.

مقاصة الأدوات المالية

يتم اجراء مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية مع اظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الموحدة في حال وجود حق يكفله القانون لمقاصة المبالغ المعترف بها، وتوافر النية الى التسوية بالصافي او أن تحقق الأصول وتسوية الالتزامات تحدثان في نفس الوقت.

إيرادات العقود مع العملاء

يتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس العوض النقدي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات.

أصول العقود

أصول العقود هي حق المجموعة في العوض مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا قامت المجموعة بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل ان يقوم بسداد العوض او قبل ان يكون السداد مستحقا، يتم إثبات أصل عقد مقابل الجزء المكتسب من العوض الذي ما زال مشروطا.

التزامات عقود

التزامات العقود هي التزامات تحويل البضائع أو الخدمات إلى عميل مقابل العوض الذي تم استلامه (او العوض المستحق) من العميل. إذا سدد العميل العوض او كان للمجموعة حق غير مشروط في مبلغ عوض قبل قيام المجموعة بتحويل البضاعة او الخدمة الى العميل فتقوم المجموعة بإثبات العوض على أنه التزام عقد عندما يتم السداد او عندما يكون السداد مستحقا، أيهما أسبق. يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بالوفاء بالتزاماتها بموجب العقد.

ذمم مدينة تجارية

يمثل المدينون حق المجموعة في مبلغ العوض غير المشروط (أي ان استحقاق العوض يعتمد على مضى الفترة الزمنية). انظر سياسة المحاسبة الخاصة بالأصول المالية.

مصاريف

يتم توزيع مصروفات التشغيل بشكل ثابت على تكلفة المبيعات ومصاريف بيع وتسويق ومصاريف إدارية وعامة، باستخدام عوامل توزيع ثابتة يتم تحديدها بما يتناسب مع أنشطة المجموعة.

الزكاة

تقوم المجموعة بتجنيب مخصص للزكاة وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. يُحمل المخصص على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الزكاة (تتمة)

موقف الزكاة غير المؤكد

يتم احتساب الفروق التي قد تنجم عند الانتهاء من الربوط إذا تم الانتهاء من الربوط مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالايرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة، إلا إذا:

- استحقت ضرائب القيمة المضافة على شراء أصول أو خدمات لا يتم استردادها من السُلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يُعترف بضريبة القيمة المضافة على أنها جزء من تكلفة اقتناء الأصول أو جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.
- تدرج مبالغ الذمم المدينة والذمم الدائنة مبالغ ضريبة القيمة المضافة.

ويتم تسجيل صافي ضريبة القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من – أو سداده إلى – السُلطات الضريبية كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي الموحدة.

٥- التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ فيما عدا تطبيق المعايير الجديدة التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠١٩. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أخرى أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ.

تطبق المجموعة للمرة الاولى المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار"، تم الإفصاح عن طبيعة وتأثير هذه التعديلات أدناه.

٥-١ المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) "عقود الإيجار"

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) محل معيار المحاسبة الدولي (١٧) "عقود الإيجار"، وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي (٤) "فيما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار"، وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي (١٥) "عقود الإيجار التشغيلي – الحوافز"، وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي (٢٧) "تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني لعقد الإيجار".

يعدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والافصاح لعقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين المحاسبة على جميع عقود الإيجار بموجب نموذج منفرد داخل قائمة المركز المالي الموحدة.

تظل محاسبة المؤجر بموجب المعيار (١٦) كما هي دون تغيير يذكر عن المحاسبة بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧). يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إما كعقود ايجار تشغيلي او تمويلي باستخدام نفس مبدأ التصنيف في معيار المحاسبة الدولي (١٧) باستثناء تصنيف عقود الإيجار من الباطن والتي تصنف كإيجار تمويلي.

تطبق المجموعة مدخلاً مبسطاً المعيار (١٦) للتطبيق في تاريخ التطبيق الاولي في ١ يناير ٢٠١٩م. بموجب تلك الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع تسجيل التأثير التراكمي للتطبيق الأولي للمعيار المعترف به في تاريخ التطبيق الأولي.

نتيجة لذلك، فإن بيانات المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ غير معدلة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥- التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

٥-٢ تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) كما في ١ يناير ٢٠١٩:

	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	*أثر التطبيق*	***كما في ١ يناير ٢٠١٩***
		(بالريالات السعودية)	
مصاريف مدفوعة مقدماً	٢,٧٥٠,٠٠٠	(٢,٧٥٠,٠٠٠)	-
اصول حق الاستخدام	-	٢٧,٨٤٠,٨٧٣	٢٧,٨٤٠,٨٧٣
	٢,٧٥٠,٠٠٠	**٢٥,٠٩٠,٨٧٣**	**٢٧,٨٤٠,٨٧٣**
التزامات الإيجار	-	**٢٥,٠٩٠,٨٧٣**	**٢٥,٠٩٠,٨٧٣**
	-	**٢٥,٠٩٠,٨٧٣**	**٢٥,٠٩٠,٨٧٣**

لدى المجموعة عقود ايجار للمستودعات ومباني المكاتب. قبل تطبيق المعيار (١٦)، قامت المجموعة بتصنيف كل عقد من عقود الإيجار (كمستأجر) في بداية العقد كعقد إيجار تشغيلي أو تمويلي. في عقود الإيجار التشغيلي، تم تسجيل دفعات الإيجار كمصروف إيجار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مسبقا أو إيجار مستحق الدفع تحت بند "مبالغ مدفوعة مقدماً" أو "مصاريف مستحقة"، على التوالي.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، اعترفت المجموعة بأصول حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لتلك العقود التي سبق تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الاصول منخفضة القيمة. تم الاعتراف بأصول حق الاستخدام على اساس المبلغ المساوي لالتزامات عقود الإيجار المعدلة مقابل أي دفعات إيجار مدفوعة مسبقاً أو مستحقة الدفع والتي سبق الاعتراف بها. تم الاعتراف بالتزامات عقود الإيجار على أساس القيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية والمخصومة باستخدام معدل الاقتراض الهامشي في تاريخ التطبيق الأولي. كان معدل الاقتراض الهامشي للمستأجر المطبق على التزامات عقود الإيجار في ١ يناير ٢٠١٩ هو ٤,٥٪.

قامت المجموعة باستخدام الوسائل العملية لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) على تلك العقود التي سبق تصنيفها بموجب معيار المحاسبة الدولي (١٧) وتفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير للمعيار الدولية للتقرير المالي (٤). عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، قامت المجموعة باستخدام الوسائل العملية التالية أيضا:

- استخدام معدل خصم واحد على محفظة عقود إيجار ذات خصائص متشابهة الى حد معقول،
- المحاسبة عن عقود الإيجار التشغيلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (١٧) كعقد إيجار قصير الأجل إذا كانت فترة عقد الإيجار المتبقية اقل من ١٢ شهرا كما في ١ يناير ٢٠١٩،
- استثناء التكاليف المباشرة الأولية من قياس اصول حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأولي،
- استخدام التقدير بعد معرفة الحقائق في تحديد مدة عقد الإيجار بالنسبة للعقود التي تتضمن خيارات تمديد او إنهاء للعقد،
- استخدام خيار، وفقاً لفئة الأصل الأساسي، عدم فصل المكونات غير الإيجارية عن المكونات الإيجارية، وبدلاً من ذلك احتساب كل مكون إيجاري وأي مكونات غير إيجارية ذات علاقة كمكون إيجاري منفرد.
- قياس أصول حق الاستخدام في تاريخ التحول بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية.

تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية الجديدة وفقاً لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) ضمن الإيضاح ٤.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٦- النقد وما في حكمه

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
نقد في الصندوق	١٠٨,٣٢١	١٩٢,٠٠٠
نقد لدى البنوك	٩,٥٢٩,٠٧٣	٨٤,٨٦٣,٠٥٤
	٩,٦٣٧,٣٩٤	٨٥,٠٥٥,٠٥٤

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، إن النقد لدى البنوك يشمل رصيد بمبلغ ٥,٥٢٤,٩٦٤ ريال سعودي (٢٠١٨: ٧٦,٣٢٨,١٨١ ريال سعودي) في إحدى البنوك المحلية في حساب ضمان (إيضاح ١٨).

٧- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الحركة في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٣٧,١٠٧,٥٩٣	٧٣,٢٥٩,٢٨٥
إعادة القياس المعترف بها في الدخل الشامل الآخر	(١,٠٣١,٢٢٦)	(٤,٤٩١,٥٠٩)
وحدات مستبعدة	(٣٦,٠٧٦,٣٦٧)	(٣١,٦٦٠,١٨٣)
القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر	-	٣٧,١٠٧,٥٩٣

خلال عام ٢٠١٧، وقعت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع شركة دراية المالية (المدير) التي تدير صندوق "دراية ريت"، صندوق استثمار عقاري متداول ("الريت") الذي يعمل وفقا لأحكام صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية الصادرة من هيئة السوق المالية. ووفقاً للاتفاقية، باعت المجموعة مشاريع في مقابل مبلغ نقدي وعيني بلغت قيمته ١٣٧,٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي. خلال عام ٢٠١٧، تلقت المجموعة الجزء العيني من القيمة الذي يمثل ٨,٢٥٩,٠٠٠ وحدة في الصندوق (٧,٧٪ من الوحدات في مجموع وحدات الصندوق). قامت المجموعة خلال السنة ببيع جميع استثماراتها في أسهم دراية.

٨- مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
دفعات مقدمة لموردين	٧,٥٨٩,٨٥٨	١٠,٥٢٢,٠٤٩
مصاريف مدفوعة مقدماً (إيضاح ٥)	٦,١٩٨,٣٨٠	٨,٨٦٨,٧٣٢
ذمم موظفين	٣,٣٩٦,٤٠٢	٩٨٤,٣٩٧
ضريبة القيمة المضافة	١١,٤٧٦,٢٢٧	٢,١٧٣,٩٥٦
أخرى	٢,٤٩٦,٩١٣	٥,١٨٢,٨٨٥
	٣١,١٥٧,٧٨٠	٢٧,٧٣٢,٠١٩

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٩- ذمم مدينة

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة – جهات أخرى	٨٣,٧٤٥,٧١١	٧,٣١٨,٩٩٨
ذمم مدينة – جهات ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	١٠,٩٣٢,٢٦٤	٢٦,٦٥٦,٠٢٦
	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	٣٣,٩٧٥,٠٢٤

تصنف الذمم المدينة كذمم مدينة متداولة وغير متداولة كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة – الجزء المتداول	٩٣,٤٥١,١٢٩	١٩,٣٥٩,٤٧٥
ذمم مدينة – الجزء غير المتداول	١,٢٢٦,٨٤٦	١٤,٦١٥,٥٤٩
	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	٣٣,٩٧٥,٠٢٤

كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة، تتركز حسابات الذمم المدينة – من جهات أخرى لدى المجموعة في ٥ جهات رئيسية بمبلغ ٥٥,٣١٦,٩٨٧ ريال سعودي تتعلق بمشروع قرية نساج، وهو ما يعادل ٦٥٪ من إجمالي الذمم المدينة (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء).

تمثل الذمم المدينة غير المتداولة الأرصدة التي تتوقع الإدارة تحصيلها بعد عام من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

قررت المجموعة أن الأرصدة مع جهات ذات علاقة قابلة للتحصيل وقابلة للاسترداد بالكامل وأن المركز المالي الموحدة للجهات ذات العلاقة جيد. علاوة على ذلك، فإن جميع أرصدة جهات ذات الصلة مضمونة من قبل شركة الفوزان القابضة (الشركة المالكة).

يتمثل جدول تحليل أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

	لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها	ارصدة تجاوزت موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها			
		اقل من ١٨٠ يوم	١٨١ الى ٣٦٥ يوم	٣٦٦ الى ٧٣٠ يوم	أكثر من ٧٣٠ يوم	المجموع
	(بالريالات السعودية)					
٢٠١٩	٣٢,١٠٤,١٣١	٤٦,٧٢٢,٨٠٣	٤,٩١٨,٧٧٧	–	–	٨٣,٧٤٥,٧١١
٢٠١٨	٦,٨٣٣,٣٤٩	٢٤٨,٧٨٩	٢٠٨,٩٣٣	٢١,٢٢٧	٦,٧٠٠	٧,٣١٨,٩٩٨

يتم قياس مخصص الذمم المدينة التجارية للمجموعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية باستخدام مصفوفة تستند إلى تجارب سابقة في تأخر سداد المدينين وتحليل الوضع المالي الحالي للمدين، معدلة لعوامل المدين والظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعملون فيه وتقييم الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ القوائم المالية الموحدة.

لم يتم تسجيل أي خسائر ائتمان متوقعة حيث لم يكن هناك تغيير كبير في جودة الائتمان.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠- عقارات تحت التطوير

	أراضي	*تكاليف البناء والتطوير*	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)	
طويلة الأجل:			
في ١ يناير ٢٠١٨	٥٠,٠٧٦,٠٠٧	٢٩,٧٢٢,٣٨٥	٧٩,٧٩٨,٣٩٢
إضافات	-	١٢,٨٤٩,١٧٤	١٢,٨٤٩,١٧٤
محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٣)	(٥٣٥,١٣٧)	(٨٤٤,٨٦٣)	(١,٣٨٠,٠٠٠)
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	(٣,٧٤٥,٩٥٩)	(١٠,٥٥٩,١١٨)	(١٤,٣٠٥,٠٧٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٤٥,٧٩٤,٩١١	٣١,١٦٧,٥٧٨	٧٦,٩٦٢,٤٨٩
إضافات	-	٨,٥١٠,٧٩٨	٨,٥١٠,٧٩٨
محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٣)	(٣٠,٢٧٥,٩٣٨)	(٩,٢٠٧,٠٣٢)	(٣٩,٤٨٢,٩٧٠)
محول إلى عقارات قصيرة الأجل	(١٥,٥١٨,٩٧٣)	(٢٨,٢٦٣,٠٢١)	(٤٣,٧٨١,٩٩٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	٢,٢٠٨,٣٢٣	٢,٢٠٨,٣٢٣

تمثل المشروعات طويلة الأجل بشكل أساسي تكلفة الأرض والتطوير التي تكبدتها المجموعة لمشروع أبراج النخيل والمشاريع الأخرى.

	أراضي	*تكاليف البناء والتطوير*	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)	
قصيرة الأجل:			
في ١ يناير ٢٠١٨	١٣,٤٢١,٦٨٧	٣١,٣٨١,٦٠٢	٤٤,٨٠٣,٢٨٩
إضافات	-	٢٥,٨٧٨,١٨١	٢٥,٨٧٨,١٨١
محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٣)	(٩٩٥,٢٦٣)	(١,٨٦٦,٢٩٨)	(٢,٨٦١,٥٦١)
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	(٣,٢٨٥,٤٥٦)	(١٣,٧٩٤,٠١٢)	(١٧,٠٧٩,٤٦٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٩,١٤٠,٩٦٨	٤١,٥٩٩,٤٧٣	٥٠,٧٤٠,٤٤١
إضافات	٢٣,٨٦٥,٦٨٨	٤٩,٥٣٥,٢٢٨	٧٣,٤٠٠,٩١٦
محول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٣)	٧,٤٠٥,١٧٦	-	٧,٤٠٥,١٧٦
محول من عقارات طويلة الأجل	١٥,٥١٨,٩٧٣	٢٨,٢٦٣,٠٢١	٤٣,٧٨١,٩٩٤
محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٣)	(٢,٠٦٥,٥٣٦)	(٣,٩١٥,٣٧٢)	(٥,٩٨٠,٩٠٨)
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	(٤٥,٧٣٠,٨٢٥)	(٨٧,٤٨٣,٥٠٧)	(١٣٣,٢١٤,٣٣٢)
تكلفة العقود	-	(٥,٢٤٤,٨٤١)	(٥,٢٤٤,٨٤١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨,١٣٤,٤٤٤	٢٢,٧٥٤,٠٠٢	٣٠,٨٨٨,٤٤٦

تمثل المشروعات قصيرة الأجل بشكل أساسي تكلفة الأرض والتطوير التي تكبدتها المجموعة لإنشاء وحدات سكنية في "مجمع رتال سكوير السكني" وغيرها من المشاريع لغرض البيع في المستقبل. تعتقد الإدارة أن هذه الوحدات سيتم بيعها خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

١١- ممتلكات ومعدات

	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	*الات ومعدات*	*سيارات*	*تحسينات على المأجور*	*أعمال رأسمالية قيد التنفيذ*	*المجموع*
			(بالريالات السعودية)			
التكلفة						
١ يناير ٢٠١٨	٥,٩٣٠,٧٦٦	١٥,٦٩٨,٨٦٣	٢,٤١١,٨١٧	٢,٨٠٠,٧٦٨	٤١٦,٩٥٠	٢٧,٢٥٩,١٦٤
إضافات	٣٤٥,٥٦٠	٣٣٧,٤٤٥	٣٣٨,٥٠٠	–	–	١,٠٢١,٥٠٥
استبعادات	–	–	(١٨٠,٠٠٠)	–	–	(١٨٠,٠٠٠)
المحول إلى أصول غير ملموسة (إيضاح ١٤)	–	–	–	–	(٤١٦,٩٥٠)	(٤١٦,٩٥٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٦,٢٧٦,٣٢٦	١٦,٠٣٦,٣٠٨	٢,٥٧٠,٣١٧	٢,٨٠٠,٧٦٨	–	٢٧,٦٨٣,٧١٩
إضافات	**١,٠٠٥,٠٧٦**	**٨٤٥,٨٨٥**	**٨٦٠,٠٦٧**	–	–	**٢,٧١١,٠٢٨**
استبعادات	–	**(٦١٦,٧٤٧)**	**(٣٤٤,٩٩٢)**	**(٤٠٨,٨٦٥)**	–	**(١,٣٧٠,٦٠٤)**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٧,٢٨١,٤٠٢**	**١٦,٢٦٥,٤٤٦**	**٣,٠٨٥,٣٩٢**	**٢,٣٩١,٩٠٣**	–	**٢٩,٠٢٤,١٤٣**
الاستهلاك المتراكم:						
١ يناير ٢٠١٨	٤,١٩٩,٨١١	١٤,٤١٨,٠٢١	١,٤٢٣,٢٢٦	٢,٦٣٤,٥٦٤	–	٢٢,٦٧٥,٦٢٢
المحمل للسنة	٦٣١,٢٧٨	٣٩٠,٧٢١	١٩١,١٦٥	٨٤,٤٢٩	–	١,٢٩٧,٥٩٣
استبعادات	–	–	(٣٦,٠٥٨)	–	–	(٣٦,٠٥٨)
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٤,٨٣١,٠٨٩	١٤,٨٠٨,٧٤٢	١,٥٧٨,٣٣٣	٢,٧١٨,٩٩٣	–	٢٣,٩٣٧,١٥٧
المحمل للسنة	**٦٥٢,٢٠٧**	**٤٠٢,٩٨٦**	**٢٢١,٤٥٩**	**٦٨,١٠٦**	–	**١,٣٤٤,٧٥٨**
استبعادات	–	**(٥٨٢,٠١٥)**	**(١٩٢,٧٤٨)**	**(٣٩٥,١٩٦)**	–	**(١,١٦٩,٩٥٩)**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٥,٤٨٣,٢٩٦**	**١٤,٦٢٩,٧١٣**	**١,٦٠٧,٠٤٤**	**٢,٣٩١,٩٠٣**	–	**٢٤,١١١,٩٥٦**
صافي القيمة الدفترية						
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**١,٧٩٨,١٠٦**	**١,٦٣٥,٧٣٣**	**١,٤٧٨,٣٤٨**	–	–	**٤,٩١٢,١٨٧**
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١,٤٤٥,٢٣٧	١,٢٢٧,٥٦٦	٩٩١,٩٨٤	٨١,٧٧٥	–	٣,٧٤٦,٥٦٢

RETAL
retal.com.sa
mbm

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢- أصول حق الاستخدام

الاستهلاك المحمل وأرصدة الأصول حق الاستخدام كما يلي:

	مباني
	(بالريالات السعودية)
التكلفة:	
١ يناير ٢٠١٩ (إيضاح ٥)	٢٧,٨٤٠,٨٧٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٢٧,٨٤٠,٨٧٣**
الاستهلاك المتراكم:	
١ يناير ٢٠١٩	-
المحمل للسنة	**٧,٣٧٦,٥٧٧**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٧,٣٧٦,٥٧٧**
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٢٠,٤٦٤,٢٩٦**

قامت المجموعة خلال السنة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بالاعتراف بأصول حق الاستخدام لمستودعات والمبنى الرئيسي والاستهلاك في فترة الإيجار.

التزامات عقود الإيجار في السنة المنتهية كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)
التزامات عقود الإيجار:	
١ يناير ٢٠١٩ (إيضاح ٥)	٢٥,٠٩٠,٨٧٣
المدفوعات خلال السنة	**(٧,٣١٠,٨٨٦)**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**١٧,٧٧٩,٩٨٧**
التزامات عقود الإيجار – الجزء المتداول	**٧,٥٠٨,٩٢٦**
التزامات عقود الإيجار – الجزء غير المتداول	**١٠,٢٧١,٠٦١**
مجموع التزامات عقود الإيجار	**١٧,٧٧٩,٩٨٧**

بلغ مجموع مصروف الفوائد على التزامات عقود الإيجار المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٦٩٤,١٦٧ ريال سعودي. (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: لا شيء).

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٣- عقارات استثمارية

	أراضي	*مباني*	*أعمال رأسمالية قيد التنفيذ*	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)		
التكلفة:				
١ يناير ٢٠١٨	٢٩,٢٧٦,١٩١	٥,٩٣٩,٩٩١	–	٣٥,٢١٦,١٨٢
محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	١,٥٣٠,٤٠٠	٢,٧١١,١٦١	–	٤,٢٤١,٥٦١
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠,٨٠٦,٥٩١	٨,٦٥١,١٥٢	–	٣٩,٤٥٧,٧٤٣
إضافات	**٣٢,٥٦٥,٥٠٠**	**٢٢,٦٨٥,١٢٥**	–	**٥٥,٢٥٠,٦٢٥**
محول من جهات ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	**٧٩,٢٩٦,٢٥٥**	–	–	**٧٩,٢٩٦,٢٥٥**
محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	**٣٢,٣٤١,٤٧٤**	**٥,٥٢٩,١٢٢**	**٧,٥٩٣,٢٨٢**	**٤٥,٤٦٣,٨٧٨**
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	**(٧,٤٠٥,١٧٦)**	–	–	**(٧,٤٠٥,١٧٦)**
استبعادات	**(٢٤٨,٨١٥)**	**(٤٦٠,٤٦٥)**	–	**(٧٠٩,٢٨٠)**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**١٦٧,٣٥٥,٨٢٩**	**٣٦,٤٠٤,٩٣٤**	**٧,٥٩٣,٢٨٢**	**٢١١,٣٥٤,٠٤٥**
الاستهلاك المتراكم:				
١ يناير ٢٠١٨	–	٩٠,٨٠٠	–	٩٠,٨٠٠
المحمل خلال السنة	–	٢٨٣,٧٧١	–	٢٨٣,٧٧١
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	–	٣٧٤,٥٧١	–	٣٧٤,٥٧١
المحمل للسنة	–	**٥٥٩,٩٢٢**	–	**٥٥٩,٩٢٢**
استبعادات	–	**(١٨,٢٦٧)**	–	**(١٨,٢٦٧)**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	–	**٩١٦,٢٢٦**	–	**٩١٦,٢٢٦**
صافي القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**١٦٧,٣٥٥,٨٢٩**	**٣٥,٤٨٨,٧٠٨**	**٧,٥٩٣,٢٨٢**	**٢١٠,٤٣٧,٨١٩**
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠,٨٠٦,٥٩١	٨,٢٧٦,٥٨١	–	٣٩,٠٨٣,١٧٢

خلال السنة، استلمت الشركة الأم أراضي مختلفة بقيمها الدفترية من جهات ذات علاقة للاستثمار في المستقبل / أو التطوير (إيضاح ٣٠). تم الحصول على خطاب تنازل من جهة ذات علاقة لتحويل الحق في هذه الأراضي إلى الشركة.

استلمت الشركة الأم خلال السنة مساهمات في أرض من شريك وذلك بغرض شراء أرض للتطوير في المستقبل، تقع في الخبر، المملكة العربية السعودية بمبلغ ٣٦,٩٧١,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: لا شيء) (إيضاح ٣٠). تعمل الشركة على تحويل سندات الأرض مقابل هذه المساهمات، تم الحصول على خطاب تنازل من الشريك لتحويل الحق في هذه المساهمات إلى الشركة الأم.

تمثل أعمال رأسمالية قيد التنفيذ بناء برج رتال (إيضاح ٣١).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تمثل العقارات الاستثمارية الشقق المملوكة لغرض توليد دخل من الإيجار. تشمل العقارات الاستثمارية الاستثمار في الأراضي المحتفظ بها للاستثمار في المستقبل و / أو التطوير بمبلغ ٣٨,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: ٢٩,٤ مليون ريال سعودي).

يتم تقييم العقارات الاستثمارية سنويًا في ٣١ ديسمبر بالقيمة العادلة، والتي يتم تحديدها من قبل مقيم مستقل مؤهل مهنيًا "بار كود" مرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (رقم الترخيص ١٢١٠٠٠٠٠٠١). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغ تقييم العقارات الاستثمارية أعلاه ٢٠٩,٣٣٥,٠٢٨ ريال سعودي (٢٠١٨: ٥٣,٩٠٨,٤٠٥ ريال سعودي).

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤- أصول غير ملموسة

	الشهرة	*البرمجيات و نظام أي آر بي*	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)	
التكلفة:			
١ يناير ٢٠١٨	٣,٠٨٨,١٨٩	٨٠٩,١٣٠	٣,٨٩٧,٣١٩
إضافات	-	٦٦,٢٢٥	٦٦,٢٢٥
محول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ١١)	-	٤١٦,٩٥٠	٤١٦,٩٥٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣,٠٨٨,١٨٩	١,٢٩٢,٣٠٥	٤,٣٨٠,٤٩٤
إضافات	-	**٥٩,٨٠٠**	**٥٩,٨٠٠**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٣,٠٨٨,١٨٩**	**١,٣٥٢,١٠٥**	**٤,٤٤٠,٢٩٤**
الإطفاء المتراكم:			
١ يناير ٢٠١٨	-	٤١٨,٣٠٢	٤١٨,٣٠٢
المحمل للسنة	-	١٤٨,٣٦٢	١٤٨,٣٦٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	-	٥٦٦,٦٦٤	٥٦٦,٦٦٤
المحمل للسنة	-	**١٤٦,٨٤٣**	**١٤٦,٨٤٣**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	**٧١٣,٥٠٧**	**٧١٣,٥٠٧**
صافي القيمة الدفترية:			
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٣,٠٨٨,١٨٩**	**٦٣٨,٥٩٨**	**٣,٧٢٦,٧٨٧**
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣,٠٨٨,١٨٩	٧٢٥,٦٤١	٣,٨١٣,٨٣٠
العمر الإنتاجي		**٣-٤ سنوات**	

تقوم المجموعة بإجراء اختبار الهبوط في القيمة للشهرة لشركتها التابعة سنوياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨. تأخذ المجموعة في الاعتبار العلاقة بين القيمة السوقية والقيمة الدفترية، من بين عوامل أخرى، عند مراجعة مؤشرات انخفاض القيمة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كانت القيمة السوقية للشركة التابعة أعلى من القيمة الدفترية لحقوق الملكية، مما يشير إلى عدم وجود انخفاض في قيمة الشهرة.

١٥- استثمار في شركات زميلة

تتكون استثمارات الشركة في شركات زميلة مما يلي:

	إيضاح	*٢٠١٩*	*٢٠١٨*
		(بالريالات السعودية)	
استثمار في شركات زميلة:			
صندوق إيوان المعالي العقاري	أ	**٤٠,٤٦٢,٧٨٩**	٣٩,٨٨٥,٨٥٤
صندوق إيوان القيروان العقاري	ب	-	٤٣,٩٥٧,٥٨٩
شركة نساج للمجمعات السكنية	ج	**٧٢,٣٥٧,٤٩٠**	-
مجموع الاستثمارات في شركات زميلة		**١١٢,٨٢٠,٢٧٩**	٨٣,٨٤٣,٤٤٣

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

	إيضاح	نسبة الملكية ٢٠١٩	نسبة الملكية ٢٠١٨
		٪	٪
استثمار في شركات زميلة:			
صندوق إيوان المعالي العقاري	أ	٥٤,١٧	٥٤,١٧
صندوق إيوان القيروان العقاري	ب	-	٥٧,٠٣
شركة نساج للمجمعات السكنية	ج	٤٥,٠٠	-

إن حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٨٣,٨٤٣,٤٤٣	٩٩,٤١٤,٣٢٧
محول من شريك (إيضاح ٣٠)	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	-
استبعادات / وحدات مستردة	(٤٠,٣١٧,٠٥٠)	(١٤,٥٨٠,٦٦١)
الحصة من النتائج، بالصافي	(٣,٠٦٣,٦٠٤)	(٩٩٠,٢٢٣)
٣١ ديسمبر	١١٢,٨٢٠,٢٧٩	٨٣,٨٤٣,٤٤٣

أ. صندوق إيوان المعالي العقاري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨، يمثل استثمار المجموعة في إيوان المعالي حصة الشركة الاستثمارية البالغة ٥٤,١٧٪ في صندوق إيوان المعالي العقاري. تمتلك المجموعة ٤١٢,٩٠٠ وحدة من أصل ٧٦٢,٥٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠٠ ريال لكل وحدة.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لإيوان المعالي على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في إيوان المعالي.

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	٧٦,٩٣٥,٥٠٨	١٤٦,٤٦٣,٩٩٠
مجموع الالتزامات	(٢,٢٣٣,٥٦٥)	(٧٢,٨٢٧,٠٩٢)
حقوق الملكية	٧٤,٧٠١,٩٤٣	٧٣,٦٣٦,٨٩٨
حصة المجموعة في حقوق الملكية	٤٠,٤٦٢,٧٨٩	٣٩,٨٨٥,٨٥٤

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لإيوان المعالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	٧١,٤٤٣,٧٤٨	١٨,٠٦١,١٥٠
الربح (الخسارة) للسنة	١,٠٦٥,٠٤٥	(٦٣٩,٤٧٩)
مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة)	١,٠٦٥,٠٤٥	(٦٣٩,٤٧٩)
حصة المجموعة من مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة)	٥٧٦,٩٣٥	(٣٤٦,٣٦١)

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن الحركة على الحصة في صندوق ايوان المعالي هي كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	**٣٩,٨٨٥,٨٥٤**	٤٠,٢٣٢,٢١٥
الحصة في الربح (الخسارة)	**٥٧٦,٩٣٥**	(٣٤٦,٣٦١)
٣١ ديسمبر	**٤٠,٤٦٢,٧٨٩**	٣٩,٨٨٥,٨٥٤

ب. صندوق إيوان القيروان العقاري

في سنة ٢٠١٥، باعت المجموعة أرض بقيمة دفترية ٩١,٧ مليون ريال إلى صندوق إيوان القيروان العقاري الذي تديره شركة سويكورب مقابل ٩٦,٥ مليون ريال سعودي. استلمت المجموعة مبلغ ٣٢,٦ مليون ريال سعودي نقدي و٦٣,٩ مليون ريال سعودي على شكل استثمار في ٦,٤ مليون وحدة تمثل نسبة ٥٧,٠٣٪ من إجمالي وحدات الصندوق البالغة ١١,٢ مليون بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي لكل منها.

قامت المجموعة خلال السنة ببيع كامل استثمارها في صندوق إيوان القيروان العقاري مقابل شراء ٤٤ فيلا لمشروع إيوان القيروان ٢.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لإيوان القيروان على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في إيوان القيروان.

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	-	٧٧,٨٥١,١٣٠
مجموع الالتزامات	-	(٧٧٨,٢١٦)
حقوق الملكية	-	٧٧,٠٧٢,٩١٤
حصة المجموعة في حقوق الملكية	-	٤٣,٩٥٧,٥٨٩

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لإيوان القيروان للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	-	٦,٠٦٠,٢٥٠
الخسارة للسنة	-	(٦٨٤,٥٥٣)
مجموع الخسارة الشاملة	-	(٦٨٤,٥٥٣)
حصة المجموعة من مجموع الخسارة الشاملة	-	(٣٩٠,٤٤٠)

إن الحركة على الحصة في صندوق ايوان القيروان هي كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	**٤٣,٩٥٧,٥٨٩**	٤٦,٩٠٣,٢٢٩
الحصة في الخسارة	**(٣,٦٤٠,٥٣٩)**	(٣٩٠,٤٤٠)
استبعادات	**(٤٠,٣١٧,٠٥٠)**	(٢,٥٥٥,٢٠٠)
٣١ ديسمبر	-	٤٣,٩٥٧,٥٨٩

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ج. شركة نساج للمجمعات السكنية

شركة نساج للمجمعات السكنية هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة في ٢١ جمادى الأخر ١٤٣٥ هـ (٢١ أبريل ٢٠١٤) في الخبر، المملكة العربية السعودية، بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٥٧١٩٤. يبلغ رأس مال الشركة المرخص، المصدر والمدفوع ١٦٥ مليون ريال سعودي مقسم إلى ١,٦٥٠,٠٠٠ حصة بقيمة ١٠٠ ريال سعودي لكل حصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان استثمار المجموعة في شركة نساج للمجمعات السكنية يمثل ٤٥٪. تمتلك الشركة ٧٤٥,٠٠٠ حصة من أصل ١,٦٥٠,٠٠٠ حصة بقيمة اسمية ١٠٠ ريال سعودي لكل حصة.

تم تحويل هذا الاستثمار من شركة الفوزان القابضة (الشريك) والتي تم استكمال جميع المتطلبات القانونية لها في هذا العام (إيضاح ٣٠). ومع ذلك، قرر الشريك تاريخ سريان التحويل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لنساج للمجمعات السكنية على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في نساج للمجمعات السكنية.

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	٦٨٨,٦٩٢,٧٩٠	-
مجموع الالتزامات	(٥٢٧,٨٩٨,٣٦٧)	-
حقوق الملكية	١٦٠,٧٩٤,٤٢٣	-
حصة المجموعة في حقوق الملكية	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	-

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لنساج للمجمعات السكنية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	١٤,٨٥٥,٨٣٠	-
الخسارة للسنة	(٣٦,٩٩٤,٦٣٤)	-
مجموع الخسارة الشاملة	(٣٧,٠٣٠,٥٧٠)	-

إن الحركة على الحصة في شركة نساج للمجمعات السكنية هي كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
المحول من شريك (إيضاح ٣٠)	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	-
٣١ ديسمبر	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	-

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٦- ذمم دائنة

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
ذمم دائنة	٣٢,٠٧٠,٠٧٦	١٤,٣٩٥,٩١٣
حجوزات دائنة	٨,١٤١,٥٩٣	٤,٩٨٠,٩٥٦
ذمم دائنة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	٩٨,٧٥٦,٦٦١	١٨٥,٥١٠,٢٢٨
	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠	٢٠٤,٨٨٧,٠٩٧

تصنف الذمم الدائنة كذمم دائنة متداولة وغير متداولة كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
ذمم دائنة – الجزء المتداول	١٣٥,٠٠١,٦٤٣	٨٢,٩٦٠,٥٧٠
ذمم دائنة – الجزء غير المتداول	٣,٩٦٦,٦٨٧	١٢١,٩٢٦,٥٢٧
	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠	٢٠٤,٨٨٧,٠٩٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨، يتضمن الجزء غير المتداول من الذمم الدائنة أرصدة حجوزات طويلة الأجل والتي تتوقع الإدارة سدادها بعد عام واحد من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، يتضمن الجزء غير المتداول من الذمم الدائنة مستحقات إلى جهات ذات علاقة بمبلغ ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٣٠).

١٧- مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
دفعات مقدمة من عملاء	٢,٥٧٧,٩٢٨	٧,١٧٤,٩٣٤
دفعات مقدمة من جهة ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	–	٢٢,٩٣٣
أرباح غير محققة	٩٥,٣٩٩	١,١٩٤,٣٨٣
مخصص التزامات محتملة	٥٢,٨٢١	٨٣,٨١٩
مستحقات الموظفين	١,٦٦١,٥١١	١,٠٤٤,٥٣٧
أخرى	٣,١٤٠,٣٨١	٢,٠٨٥,٠٦٤
	٧,٥٢٨,٠٤٠	١١,٦٠٥,٦٧٠

١٨-حوافز مستردة

خلال السنة السابقة، وقعت المجموعة اتفاقية لتطوير وتسويق وبناء مشروع نساج تاون ("المشروع") مع وزارة الإسكان لبناء ٦٧٤ وحدة سكنية على أرض مملوكة لوزارة الاسكان وبيعها إلى المواطنين محددين بسعر محدد مسبقًا بموجب برنامج تمليك الاسكان بوزارة الاسكان. يمثل حافز وزارة الاسكان المسترد المبالغ المستلمة من وزارة الاسكان لدعم المجموعة في تمويل المشروع. تم إيداع مبلغ الحوافز في حساب ضمان مصرفي حيث يقتصر السحب على النفقات المتعلقة بالمشروع (إيضاح ٦). عند الانتهاء من أعمال البناء، والتي من المتوقع أن تكون بحلول نهاية سنة ٢٠٢٠، ستقوم وزارة الاسكان بسحب رصيد الحوافز من متحصلات البيع المودعة في حساب الضمان البنكي. علاوة على ذلك، تلتزم وزارة الاسكان بشراء الوحدات السكنية غير المباعة المتبقية بحلول وقت الانتهاء من البناء. تتم التسوية المتعلقة بهذا الالتزام من خلال مقاصة رصيد الحوافز القابل للاسترداد.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٩- زكاة مستحقة

وعاء الزكاة:

تخضع المجموعة للزكاة. تستحق الزكاة بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو صافي الربح المعدّل، أيهما أعلى. إن أهم مكونات الوعاء الزكوي وفقاً لأنظمة الزكاة والدخل يتكون بشكل رئيسي من حقوق ملكية الشركاء والمخصصات في بداية السنة وصافي الربح المعدّل مخصوماً منها صافي القيمة الدفترية للأصول غير المتداولة. يتم حساب الزكاة حسب الوعاء الزكوي للمجموعة. ومع ذلك، بداية من سنة ٢٠١٦ يتم إيداع اقرار الزكاة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل على مستوى شركة الفوزان القابضة (شريك) كإقرار موحد.

إن حركة الزكاة المستحقة هي كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	١٢,١١٩,٩٧٧	٩,١٩٩,١٠٦
المحمل للسنة	٤,٦٣٠,٤٥٧	٣,٣١١,٤٠٠
المحول إلى شركة الفوزان القابضة (إيضاح ٣٠)	(١٠,٨٥٥,٤٥٩)	(٣٩٠,٥٢٩)
٣١ ديسمبر	٥,٨٩٤,٩٧٥	١٢,١١٩,٩٧٧

وضع الشهادات والربوط:

قدمت شركة رتال للتطوير العمراني اقرارات الزكاة حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

قدمت شركة نساج اقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصال الرسمي. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

قدمت شركة الانشاء والتعمير إقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصال الرسمي. استلمت الشركة ربوط نهائية من الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى عام ٢٠١٠. ان الربوط النهائية للأعوام من ٢٠١١ حتى ٢٠١٨ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

قدمت شركة تدبير اقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصال الرسمي. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

٢٠- منافع نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي حركة مخصص منافع إنهاء التوظيف، وهو برنامج محدد المنافع، خلال السنة:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٦,٦٦٠,٢٨٨	٥,٤٥٩,٠٤٧
المصروف المحمل على الربح أو الخسارة	١,٦٥٤,٦١٩	١,٢٢٩,٣٢٨
إعادة القياس الإكتواري المحمل على قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة	٥٦٩,٦٦٦	١,٠٢٠,١٩٨
مدفوعات	(١,٠٩٠,٥٢٠)	(١,٣٩٢,٠٨٦)
صافي المحول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	-	٣٤٣,٨٠١
٣١ ديسمبر	٧,٧٩٤,٠٥٣	٦,٦٦٠,٢٨٨

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠- منافع نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

إن المصروف المحمل على الربح أو الخسارة يتكون مما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
تكلفة الخدمة الحالية	٢٨٢,٠٣٠	١٨٣,٣٠٦
تكلفة الفوائد	٥٢,٥٨٥	٢١,١٧٧
التكلفة المحملة على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة	٣٣٤,٦١٥	٢٠٤,٤٨٣

الافتراضات الإكتوارية الهامة

	كما في ٣١ ديسمبر	
	٢٠١٩	٢٠١٨
معدل الخصم المستخدم	٪٢,٨٥	٪٤,١٥
معدل زيادة الرواتب	٪٢,٨٥	٪٤,١٥
معدل الوفيات	٪٧٥ - ١٦	٪٧٥ - ١٦
معدل دوران الموظفين	**مرتفع**	مرتفع

فيما يلي تحليل حساسية الافتراضات الاكتوارية الرئيسية:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩		٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
	٪	(بالريالات السعودية)	٪	(بالريالات السعودية)
معدل خصم				
الزيادة	+ ٪٠,٥٠	٧,٥٠٤,٣٥١	+ ٪٠,٥٠	٦,٤٢٥,٨٩٧
النقص	- ٪٠,٥٠	٨,١٠٤,٤٨٧	- ٪٠,٥٠	٦,٩١٠,٨١٧
معدل زيادة الراتب				
الزيادة	+ ٪٠,٥٠	٨,٠٤٧,٧٣٨	+ ٪٠,٥٠	٦,٨٣٩,٢٥٥
النقص	- ٪٠,٥٠	٧,٥٥٤,٤٥٩	- ٪٠,٥٠	٦,٤٩٠,٥٧٤

٢١- رأس المال

خلال السنة، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٢٤٠ مليون ريال سعودي عن طريق تحويل جميع المساهمات من الشركاء بمبلغ ٨٢,١٣٣,٨١٠ ريال سعودي (إيضاح ٢٣) إلى رأس المال وتحويل ١٥٧,٨٦٦,١٩٠ ريال سعودي كرأس مال إضافي من شركة الفوزان القابضة ("الشريك") (إيضاح ٣٠). تم الانتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة بزيادة رأس المال خلال السنة. يبلغ رأس مال الشركة الجديد ٢٥٠ مليون ريال سعودي مقسم إلى ٢٥٠,٠٠٠ حصة بقيمة ١,٠٠٠ ريال سعودي لكل حصة.

فيما يلي الشركاء ونسبة ملكيتهم في الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨:

الاسم	**رأس المال**		**الملكية الفعلية ٪**	
	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)			
شركة الفوزان القابضة	٢٤٧,٥٠٠,٠٠٠	٩,٩٠٠,٠٠٠	٪٩٩	٪٩٩
شركة الفوزان للاستثمار	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٪١	٪١
	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٢- احتياطي نظامي

وفقا لنظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي نظامي بتحويل ١٠٪ من صافي الدخل حتى يبلغ الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. ان هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح.

٢٣- مساهمة من شريك

خلال السنة، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٢٤٠ مليون ريال سعودي عن طريق تحويل جميع المساهمات من الشركاء بمبلغ ٨٢,١٣٣,٨١٠ ريال سعودي إلى رأس المال وتحويل ١٥٧,٨٦٦,١٩٠ ريال سعودي كرأس مال إضافي من خلال شركة الفوزان القابضة ("الشريك").

٢٤- إيرادات العقود مع العملاء

٢٤-١ المعلومات التفصيلية للإيرادات

قطاعات	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
نوع البضائع أو الخدمات:		
ايرادات من بيع وحدات عقارية (إيضاح ١٠،١٣)	١٤٣,٠٢٤,٢٣٧	٢٩,٠١٤,٦٦٢
إيرادات عقود الانشاء (إيضاح ٣٠)	٢٧٥,٦٤٤,٦٨٥	١٦٤,٣٦٥,٥٩٩
إيرادات إدارة الممتلكات	٢٨,٩٤١,٨٠٣	١٢,٢١١,٧٣٩
إيرادات عقود الإيجار	٢,٧١٩,٦٣٨	٢,٠٢١,٦٦٢
إيرادات أخرى	٦,٢٠٥,٣٨٦	١,٣٩٦,١٦١
إجمالي إيرادات العقود مع العملاء	٤٥٦,٥٣٥,٧٤٩	٢٠٩,٠٠٩,٨٢٣
نوع العملاء:		
عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية	٢٣٧,١٥٤,٦٣٧	٦٠,١٤١,٩٠٨
عملاء شركات	٧٣,٦٣٧,٢٣٧	١١٧,٨٣١,٥٩١
عملاء أفراد	١٤٥,٧٤٣,٨٧٥	٣١,٠٣٦,٣٢٤
إجمالي إيرادات العقود مع العملاء	٤٥٦,٥٣٥,٧٤٩	٢٠٩,٠٠٩,٨٢٣
شروط الائتمان:		
مبيعات نقدية	١٤٥,٧٤٣,٨٧٥	٣١,٠٣٦,٣٢٤
مبيعات اجلة	٣١٠,٧٩١,٨٧٤	١٧٧,٩٧٣,٤٩٩
إجمالي إيرادات العقود مع العملاء	٤٥٦,٥٣٥,٧٤٩	٢٠٩,٠٠٩,٨٢٣

٢٤-٢ أرصدة العقود

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة (إيضاح ٩)	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	٣٣,٩٧٥,٠٢٤
أصول عقود (أ) (كما هو موضح أدناه)	١٥٠,٤٥٩,٣٤٨	٧٤,٨١٦,٧٨١
التزامات عقود (ب) (كما هو موضح أدناه)	١,٦٠٦,١٨٣	٤,٨٣٠,١٠٤

٢٤- إيرادات العقود مع العملاء (تتمة)

٢٤-٢ أرصدة العقود (تتمة)

أ) أصول العقود

يتم الاعتراف المبدئي بأصول عقود من الإيرادات المحققة من عقود الإنشاءات، حيث أن استلام العوض مشروط بالإنهاء الناجح لمراحل رئيسية. عند الانتهاء من المراحل الرئيسية وقبولها من العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كأصول عقود إلى الذمم التجارية المدينة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تتركز أصول العقود للمجموعة في طرف رئيسي واحد بمبلغ ١٣٩,١٨١,٢١٨ ريال سعودي، وهو ما يعادل ٩٦٪ من إجمالي أصول العقود (٦٠,٦٦٠,٩٨٤ ريال سعودي وهو ما يعادل ٨٢٪ من إجمالي أصول العقود كما ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

ب) التزامات عقود

تتضمن التزامات العقود الدفعات طويلة الأجل مقابل عقود البناء، والدفعات قصيرة الأجل التي تم استلامها لتقديم الخدمات، وكذلك سعر المعاملة المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة.

٢٤-٣ التزامات الأداء

الإيرادات من بيع العقارات الاستثمارية والوحدات العقارية:

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع المشاريع المطورة عند الانتهاء من الإجراءات القانونية ذات الصلة أو التبادل غير المشروط. تتحقق الإيرادات بالحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، ويتم نقل المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصول المباعة إلى المشتري. تقاس إيرادات بيع المشاريع والأراضي المطورة بقيمة العوض المستلمة.

عقود إنشاء:

يتم الاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني باستخدام طريقة نسبة التكاليف المتكبدة فعلياً إلى اجمالي التكاليف المتوقعة. يتم إثبات التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تشمل شروط الدفع دفعات المقدمة طويلة الاجل ودفعات إنجاز ودفعات حجوزات حسن التنفيذ بعد عام أو عامين من إتمام المشروع. تعتمد مدة كل مشروع على حجم وتعقيد تصاميم العميل وعادة ما تمتد لأكثر من عام واحد.

٢٥- تكلفة الإيرادات

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
تكلفة بيع وحدات عقارية / مشاريع (إيضاح ١٣،١٠)	**١٣٣,٩٠٥,٣٤٥**	٢٦,٤٢٧,٧٦٩
تكلفة عقود الانشاء	**٢١٢,٢٦٧,٧٤٠**	١٣١,١٦٧,٠٧٣
تكلفة إدارة الممتلكات	**٢٣,٢٤٦,٤٠٠**	١٠,٦٣٨,٠٩١
تكلفة عقود الإيجار	**٤,٧٠٦,٣٩٣**	٧,٥٠٠,٧٦٢
أخرى	**٥,٠٠٨,٠٤٠**	٢,٦٣٤,٣٨٣
	٣٧٩,١٣٣,٩١٨	١٧٨,٣٦٨,٠٧٨

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٦- مصاريف عمومية وإدارية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
رواتب الموظفين والمزايا المتعلقة بها	١٢,٠٥٧,٠٣٧	١٠,٩٩٢,٠٢٣
استهلاك	٥,٣٢٦,٩٥٦	٥٩٣,٥١٥
إيجار	١,٤٩٤,٦٤٤	٦,٣٩٨,٩٢٧
منافع	٥٦٦,٨٨٥	٥١٥,٨٦٨
مصاريف ضيافة	٥١١,٧٠٨	٣٢٩,٣٩٤
أتعاب مهنية	٣٣٢,٠١٢	٢١٥,٤٥٨
مصاريف السفر	٣٠٧,٢٠٥	١٢٧,٠٩٨
أخرى	٢,٦١٩,٠٠٩	١,٧٩٧,٠٥٧
	٢٣,٢١٥,٤٥٦	٢٠,٩٦٩,٣٤٠

٢٧- مصاريف بيع وتسويق

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
تسويق وإعلان	١,٠٣٦,٩٩٤	٩٣٦,١٨٥
صيانة ومصاريف ما بعد البيع	٢,١٣٧,٥٨٥	٧٧٧,٧٥١
رواتب الموظفين والمزايا المتعلقة بها	١,٨٠٣,٦٥٥	١,٥٠٤,٢٣٤
إيجار	٥٢٨,٨١٤	٤٦٩,١٩١
استهلاك واطفاء	١٣١,١٦٥	٨٤,٣٢٢
أخرى	٦٧٨,٦٣٥	٦١٦,٠١٤
	٦,٣١٦,٨٤٨	٤,٣٨٧,٦٩٧

٢٨- الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

حققت المجموعة خلال السنة أرباح بمبلغ ٢٢ مليون ريال سعودي من شراء وبيع ٣,٤ مليون سهم في شركة مدرجة في السوق المالي سعودي.

٢٩- منافع الموظفين واستهلاك واطفاء المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
مدرجة ضمن تكلفة المبيعات:		
منافع الموظفين	٣٨,٤٠٢,٤١٨	٢٣,١٦٣,٣٢٢
استهلاك أصول حق الاستخدام	٢,٧١٤,٨١٩	-
استهلاك واطفاء	١,٢٥٥,١٦٠	١,٠٥١,٨٨٩
مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية		
منافع الموظفين	١٢,٠٥٧,٠٣٧	١٠,٩٩٢,٠٢٣
استهلاك أصول حق الاستخدام	٤,٦٦١,٧٥٨	-
استهلاك واطفاء	٦٦٥,١٩٨	٥٩٣,٥١٥

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٩- منافع الموظفين واستهلاك واطفاء المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة (تتمة)

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
مدرجة ضمن مصاريف بيعية وتسويقية		
منافع الموظفين	١,٨٠٣,٦٥٥	١,٥٠٤,٢٣٤
استهلاك واطفاء	١٣١,١٦٥	٨٤,٣٢٢

٣٠- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة

تقوم المجموعة خلال انشطتها الاعتيادية بالتعامل مع جهات ذات علاقة، وتمت الموافقة على شروط هذه المعاملات من قبل الادارة. بعض أرصدة الجهات ذات علاقة تحمل فائدة بالمعدل السائد في مجموعة الفوزان والذي تمت الموافقة عليه من قبل ادارتها.

خلال السنة قامت المجموعة بمعاملات مع الجهات ذات العلاقة كالتالي:

الاسم	العلاقة
شركة الفوزان القابضة	شريك
شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان	الشركة الأم
شركة أجواد القابضة	شركة شقيقة
شركة الفوزان للإسكان القابضة	شركة شقيقة
شركة المعالي القابضة	شركة شقيقة
شركة أمجال للتطوير العقاري	شركة شقيقة
شركة أراك للاستشارات الهندسية	شركة شقيقة
شركة أرنون للصناعات البلاستيكية	شركة شقيقة
شركة بوان للصناعات المعدنية	شركة شقيقة
شركة بناء لمنتجات الخرسانة الجاهزة	شركة شقيقة
صندوق إيوان المعالي العقاري	شركة زميلة
صندوق إيوان القيروان العقاري	شركة زميلة
شركة كيان الدولية للتطوير العقاري	شركة شقيقة
مصنع مداد للكيماويات	شركة شقيقة
شركة نساج للمجمعات السكنية	شركة زميلة
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	شركة شقيقة
شركة مدار لمواد البناء	شركة شقيقة
شركة مدار للمواد الكهربائية	شركة شقيقة
شركة مدار للعدد والادوات	شركة شقيقة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

المعاملات الهامة والمبالغ التقريبية ذات الصلة هي كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
أ) إيرادات (إيضاح ٢٤)		
شركة المعالي القابضة	٦,٩٥٠,٩٩٦	-
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	٣,٠٨٠,٧٩٢	٢,٠٠٧,١٢٨
شركة نساج للمجمعات السكنية	٢,٨٧٤,٨١٩	٤٨,٤٩٩,٢٦٣
شركة أجواد القابضة	٢,٣٦٤,٢٧٥	١,٥٠٢,٩٣٧
شركة الفوزان القابضة	٦٠,٠٠٠	٦,٣٥٥,٦٧٩
ب) مشتريات		
شركة مدار لمواد البناء	٨,٠٨١,٧٦٨	٧,٤٣٥,٦٠٧
شركة مدار للمواد الكهربائية	٥,٥٧٦,٣٥٨	٢,٠٦٨,٩٤٥
شركة مدار للعدد والادوات	٥٤٢,٤٩٧	٣٠٩,٣٣١
شركة بناء للمنتجات الجاهزة	٥,٦٦٢,٩٨٩	٦,٢٨٧,٠٦٨
شركة بوان للصناعات المعدنية	٤,٠٠٠,٣٤٤	٤,٣٤١,٨٣٥
ج) عقارات استثمارية محولة من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٣)		
شركة الفوزان القابضة	٧٩,٢٩٦,٢٥٥	-
د) استثمار في شركة زميلة محول من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٥)		
شركة الفوزان القابضة	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	-
هـ) رأس مال محول من شريك (إيضاح ٢١)		
شركة الفوزان القابضة	١٥٧,٨٦٦,١٩٠	-
م) تكاليف تمويل		
شركة الفوزان القابضة	٤,١٦٧,٠٤٩	٨,٣٩٧,٣٧٢
و) مخصص زكاة محول (إيضاح ١٩)		
شركة الفوزان القابضة	١٠,٨٥٥,٤٥٩	٣٩٠,٥٢٩
ي) تعويض نهاية الخدمة محول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٠)		
شركة الفوزان القابضة	-	٣٤٣,٨٠١

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر، إن المطلوب من جهات ذات علاقة هو كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
شركة نساج للمجمعات السكنية	٣,٦٩٥,١٩٧	٨,٨٧٠,٥٥٦
صندوق إيوان المعالي العقاري	٢,٤٣٥,٣٤٧	١,٠٨١,٥٢٥
شركة المعالي القابضة	٢,٤٠٨,٦٩٧	١,٦٣٣,٩٧٢
شركة أراك للاستشارات الهندسية	٢,١٠٤,٨٢٣	١,٠٨٣,٨٥٠
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	٢٨٨,٢٠٠	٣٨١,٣٣٧
شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان	-	١١,٩٨٤,٧٥٨
صندوق إيوان القيروان العقاري	-	١,٥٧٦,٣٦٩
مصنع مداد للكيماويات	-	٤٣,٦٥٩
	١٠,٩٣٢,٢٦٤	٢٦,٦٥٦,٠٢٦
ناقصاً: الجزء غير المتداول	-	(١١,٩٨٤,٧٥٨)
	١٠,٩٣٢,٢٦٤	١٤,٦٧١,٢٦٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تعتقد المجموعة أن المبالغ المطلوبة من جهات ذات علاقة مستحقة عند الطلب. نتيجة لذلك، يتم تصنيف هذه الأرصدة كأصول متداولة. هذه الأرصدة لا تخضع لأية فوائد وليس لها جدول محدد للسداد (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: نفس الشيء).

كما في ٣١ ديسمبر، إن المطلوب الى جهات ذات علاقة هو كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
شركة الفوزان القابضة	٨٨,٧٢٤,٥٣٨	١٧٣,٤٦٥,٧٧٠
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	٢,٧٥٠,٠٠٠	-
شركة مدار لمواد البناء	١,٧١٦,٣٣٠	٤,٦١٦,٢٠٠
شركة بناء للمنتجات الجاهزة	١,٦٣١,٩٤٩	٣,٩٧١,٠٣١
شركة مدار للمواد الكهربائية	١,٥٨٦,١٩٣	٧٢٤,٧٩٩
شركة بوان للصناعات المعدنية	١,٢٢٧,٣٢٠	١,٧٩٧,٠٥٦
شركة أجواد القابضة	٥٧٥,٨٣٩	٧٠٨,٢٨٦
شركة مدار للعدد والادوات	٤٠٦,٨٢٥	٨٩,٤١٩
شركة أرنون للصناعات البلاستيكية	١٣٧,٦٦٧	١٣٧,٦٦٧
	٩٨,٧٥٦,٦٦١	١٨٥,٥١٠,٢٢٨
ناقصاً: الجزء غير المتداول	-	(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠)
	٩٨,٧٥٦,٦٦١	٦٥,٥١٠,٢٢٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تعتقد المجموعة أن المبالغ المطلوبة إلى جهات ذات علاقة يتم سدادها عند الطلب. نتيجة لذلك، يتم تصنيف هذه الأرصدة كالتزامات متداولة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تعتقد المجموعة أنه من غير المتوقع تسوية بعض الأرصدة المطلوبة إلى جهات ذات علاقة بمبلغ ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في خلال اثني عشر شهرًا من قائمة المركز المالي الموحدة ولن يتم المطالبة بها قبل سنة واحده على الأقل. لذلك يتم تصنيف هذا الرصيد كالتزامات غير متداولة.

يتم تمويل بعض الأنشطة التشغيلية للمجموعة من خلال النقد المحول من شركة الفوزان القابضة ("الشريك"). يتم تحميل هذا الحساب رسوم تمويل بمعدلات تجارية وتم الموافقة على هذه الشروط من قبل الإدارة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تمثل مدفوعات مقدمة من جهة ذات مدفوعات مقدمة من شركة نساج للمجمعات السكنية.

تتمثل منافع موظفي الإدارة الرئيسيين مما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
منافع موظفين قصيرة الاجل	**٥,٨٨٣,٥٧٥**	٥,٩٩١,٨٢٩

٣١- الالتزامات المحتملة وارتباطات

ضمانات:

لدى المجموعة التزامات محتملة عن ضمانات بنكية صدرت في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٧٥ مليون ريال سعودي).

ارتباطات رأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر، لدى المجموعة الالتزامات الرأسمالية التالية:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
التزامات رأسمالية لعقود إنشاء	**١٠٦,٠٢٣,٦٠١**	٤٧٠,٩٢٣,٩١٠

٣٢- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية

٣٢-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول بخلاف النقد وما في حكمه، والالتزامات المالية، بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية التي لا تُقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	القيمة الدفترية			القيمة العادلة			
	القيمة العادلة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
			(بالريالات السعودية)				
أصول مالية							
ذمم مدينة	-	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	-	-	-	-
	-	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	-	-	-	-
التزامات مالية							
حوافز مستردة	-	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	-	-	-	-
ذمم دائنة	-	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	-	٧,٥٢٨,٠٤٠	٧,٥٢٨,٠٤٠	-	-	-	-
	-	٢٩٦,٥١٥,٠٥٦	٢٩٦,٥١٥,٠٥٦	-	-	-	-

RETAL
retal.com.sa

٣٢- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٢-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨						
	القيمة الدفترية			القيمة العادلة			
	القيمة العادلة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
	(بالريالات السعودية)						
أصول مالية							
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٧,١٠٧,٥٩٣	-	٣٧,١٠٧,٥٩٣	٣٧,١٠٧,٥٩٣	-	-	٣٧,١٠٧,٥٩٣
ذمم مدينة	-	٣٣,٩٧٥,٠٢٤	٣٣,٩٧٥,٠٢٤	-	-	-	-
	٣٧,١٠٧,٥٩٣	٣٣,٩٧٥,٠٢٤	٧١,٠٨٢,٦١٧	٣٧,١٠٧,٥٩٣	-	-	٣٧,١٠٧,٥٩٣
التزامات مالية							
حوافز مستردة	-	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	-	-	-	-
ذمم دائنة	-	٢٠٤,٨٨٧,٠٩٧	٢٠٤,٨٨٧,٠٩٧	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	-	١١,٦٠٥,٦٧٠	١١,٦٠٥,٦٧٠	-	-	-	-
	-	٣٦٦,٥١١,٤٥٣	٣٦٦,٥١١,٤٥٣	-	-	-	-

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٢- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٢-٢ إدارة مخاطر الأدوات المالية

أنشطة المجموعة تعرضها لمخاطر مالية متعددة مثل مخاطر ائتمان، مخاطر سيولة ومخاطر سعر السوق.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على نقد أصول عقود، ذمم مدينة ونقد لدى البنوك كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	(بالريالات السعودية)	
أصول عقود	١٥٠,٤٥٩,٣٤٨	٧٤,٨١٦,٧٨١
ذمم مدينة	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	٣٣,٩٧٥,٠٢٤
نقد وما في حكمه	٩,٦٣٧,٣٩٤	٨٥,٠٥٥,٠٥٤
	٢٥٤,٧٧٤,٧١٧	١٩٣,٨٤٦,٨٥٩

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بأصول العقود والذمم المدينة من خلال وضع حدود ائتمانية لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة غير المحصلة بشكل مستمر.

يتم الاحتفاظ بأرصدة البنوك لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المنشأة صعوبة في تحصيل الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب قيمته العادلة. فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية في نهاية فترة التقرير للالتزامات المالية.

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
	القيمة الدفترية	اقل من سنة	من سنة وحتى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
		(بالريالات السعودية)		
الالتزامات المالية				
حوافز مستردة	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	-	-
ذمم دائنة	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠	١٣٥,٠٠١,٦٤٣	٣,٩٦٦,٦٨٧	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	٧,٥٢٨,٠٤٠	٧,٥٢٨,٠٤٠	-	-
	٢٩٦,٥١٥,٠٥٦	٢٩٢,٥٤٨,٣٦٩	٣,٩٦٦,٦٨٧	-

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٢- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٢-٢ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
	القيمة الدفترية	اقل من سنة	من سنة وحتى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
	(بالريالات السعودية)			
الالتزامات المالية				
حوافز مستردة	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	–	–
ذمم دائنة	٢٠٤,٨٨٧,٠٩٧	٨٢,٩٦٠,٥٧٠	١٢١,٩٢٦,٥٢٧	–
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١١,٦٠٥,٦٧٠	١١,٦٠٥,٦٧٠	–	–
	٢٤٦,٥١١,٤٥٣	٢٤٤,٥٨٤,٩٢٦	١٢١,٩٢٦,٥٢٧	–

تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق المراقبة على أساس منتظم والتأكد من توفر أموال وتسهيلات مصرفية كافية للوفاء بالالتزامات المستقبلية للمجموعة.

مخاطر سعر السوق

مخاطر سعر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة، مما يؤثر على ربح المجموعة أو قيمة أصولها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة وإبقاء التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر العملات

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها مقومة بعملة مختلفة عن عملة المجموعة الوظيفية. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يقتصر بالدرجة الأولى على المعاملات بالدولار الأمريكي وتعتقد إدارة المجموعة أن تعرضها لمخاطر العملات المرتبطة بالدولار الأمريكي محدودة لأن سعر صرف الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي. يتم مراقبة التذبذب في أسعار الصرف مقابل العملات الأخرى بشكل مستمر.

مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض المرتبط بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي الموحدة للمجموعة وتدفقاتها النقدية. بلغت الالتزامات المالية ذات المعدل المتغير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨ لا شيء.

تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائدة وتقوم بإدارة أثر ذلك على القوائم المالية.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٣- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

٣٣-١ تعديلات لم ينتج عنها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

تم اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة، والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، في هذه القوائم المالية. إن تطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية لم يكن له أي تأثير جوهري على مبالغ السنة الحالية والسنوات السابقة ولكن قد يؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ *الأدوات المالية:* المتعلقة بميزات الدفع مقدما مع التعويضات السلبية. هذا يعدل المتطلبات الحالية للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المتعلقة بحقوق إنهاء الخدمة وذلك للسماح بإجراء القياس بالتكلفة المطفأة (أو وفقا لنموذج الأعمال، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) حتى في حالة مدفوعات التعويضات السلبية. ينطبق التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر. توجد أحكام انتقالية محددة بناءً على تاريخ تطبيق التعديلات لأول مرة، نسبةً إلى التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩.	١ يناير ٢٠١٩
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: *الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة* تتعلق بالمصالح طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. توضح هذه التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية على الحصص طويلة الأجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءا من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ولكن لم يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية.	١ يناير ٢٠١٩
دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي ٢٠١٥ -٢٠١٧ التي تتضمن التعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٣ و١١ ومعايير المحاسبة الدولية رقم ١٢ و٢٣.	١ يناير ٢٠١٩
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ *ضرائب الدخل* تبني معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل توضح التعديلات أنه يجب على المنشأة الاعتراف بأثار ضريبة الدخل على الأرباح في الربح أو الخسارة، الدخل الشامل أو حقوق الملكية الأخرى وفقًا للمكان الذي تعترف فيه المنشأة في الأصل بالمعاملات التي حققت الأرباح القابلة للتوزيع. وهذا هذا هو الحال بغض النظر عما إذا كانت معدلات الضريبة المختلفة تنطبق على الأرباح الموزعة وغير الموزعة.	١ يناير ٢٠١٩
معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ *تكاليف الاقتراض* توضح التعديلات أنه إذا بقيت قروض محددة غير مسددة بعد أن يصبح الأصل جاهزا للاستخدام المرجو منه أو جاهزا للبيع، تصبح هذه القروض جزءًا من الأموال التي تقترضها المنشأة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على القروض العامة.	١ يناير ٢٠١٩

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٣- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣٣-١ تعديلات لم ينتج عنها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة (تتمة):

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ *تجميع الأعمال* توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ بأنه عندما يسيطر كيان على نشاط تجاري يكون تجميع اعمال، يقوم الكيان بتطبيق متطلبات تجميع الأعمال على مراحل، تتضمن اعادة قياس الحصة التي تملكها سابقا في العملية المشتركة بالقيمة العادلة. ويتضمن قياس الحصة المملوكة سابقا أي موجودات ومطلوبات وشهرة غير معترف بها تتعلق بالعملية المشتركة.	١ يناير ٢٠١٩
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١: *الترتيبات المشتركة* توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ بأنه عندما تشارك جهة في عملية مشتركة، دون أن يكون لها سيطرة مشتركة عليها، وتكون العملية المشتركة هي نشاط تجاري يحصل على سيطرة مشتركة، لا يقوم الكيان بإعادة قياس حصته المملوكة سابقا في العملية المشتركة.	١ يناير ٢٠١٩
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم *١٩ منافع الموظفين تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها* توضح التعديلات التي تم إدخالها على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ "مخصصات منافع الموظفين" المحاسبة الخاصة بتعديلات خطة المنافع المحددة، وتقليصها والتسويات.	١ يناير ٢٠١٩
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ٢٣ *الشكوك حول معالجات ضريبة الدخل* يوضح التفسير تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية)، والاساس الضريبي، والخسائر الضريبية غير المستخدمة، والارصدة والمعدلات الضريبية غير المستخدمة عند وجود شك حول معالجات ضريبة الدخل بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢. يأخذ بعين الاعتبار ما يلي: - ما إذا كان ينبغي النظر في المعالجات الضريبية بشكل جماعي؛ - افتراضات اختبارات السلطات الضريبية؛ - تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية)، الاساس الضريبي، الخسائر الضريبية غير المستخدمة، الارصدة الضريبية غير المستخدمة والمعدلات الضريبية. و - أثر التغيرات في الحقائق والظروف.	١ يناير ٢٠١٩

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٣- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٣٣-٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد التنفيذ ولكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعريف التعديلات الجوهرية على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ – *عرض القوائم المالية الموحدة والسياسات المحاسبية* رقم ٨ – *التغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية* ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات الجوهرية إذا تم حذفها أو إغفالها أو إخفاءها، فمن المتوقع أن تؤثر بشكل كبير على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية للأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية حول إعداد تقارير محددة للمنشأة.'	١ يناير ٢٠٢٠
تعريف الأعمال – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (٣) *"اندماج الأعمال"* توضح التعديلات أنه لكي يُعتبر نشاطًا تجاريًا، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول، كحد أدنى، مدخلات وعمليات تشغيل موضوعية تساهم معًا بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. يوضح مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضًا أن الأعمال يمكن أن توجد بدون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء المخرجات. أي أن المدخلات وعمليات التشغيل المطبقة على هذه المدخلات يجب أن يكون لها "القدرة على المساهمة في إنشاء مخرجات" بدلاً من "القدرة على إنشاء مخرجات"	١ يناير ٢٠٢٠
تعديلات على *المراجع الخاصة بالإطار المفاهيمي في معايير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية* تحتوي الوثيقة على تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢ و٣ و٦ و١٤) والمعايير المحاسبية الدولية أرقام (١ و٨ و٣٤ و٣٧ و٣٨) وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٢ و١٩) وتفسير و (٢٠ و٢٢) وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعايير رقم (٣٢) من أجل تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاقتباسات من إطار العمل أو للإشارة إلى ما تشير إليه من نسخة مختلفة من الإطار المفاهيمي.	١ يناير ٢٠٢٠
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) – الأدوات المالية: الإفصاحات والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية التعديلات المتعلقة بقضايا ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك.	١ يناير ٢٠٢٠
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ *عقود التأمين* يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ أن يتم قياس مطالبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء، ويوفر طريقة قياس وعرض موحدة لجميع عقود التأمين. ان وضع هذه المتطلبات لتحقيق هدف المحاسبة الثابتة، والمحاسبة على أساس مبدأ عقود التأمين. يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ *عقود التأمين* اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٣.	١ يناير ٢٠٢٣

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة في فترة التطبيق الأولي.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٤- احداث لاحقة

تم تأكيد وجود مرض فايروس كورونا (كوفيد – ١٩) في بداية العام ٢٠٢٠ والذي انتشر على نطاق عالمي مما تسبب في اضطرابات في الأنشطة التجارية والاقتصادية. تعتبر إدارة المجموعة أن هذا التفشي حدث من الاحداث الذي لا يؤدي للتعديل بعد فترة التقرير. نظرًا لأن الحالة متغيرة وسريعة التطور، لا تعتبر الإدارة أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للتأثير المحتمل على المجموعة لهذا التفشي كما في تاريخ اصدار القوائم المالية الموحدة.

ستستمر الإدارة في مراقبة تأثير COVID-١٩ وفي حالة حدوث أي تغييرات كبيرة في الظروف الحالية ، سيتم معالجة الإفصاحات الإضافية في القوائم المالية الموحدة للسنة اللاحقة.

لم يكن هناك اي أحداث أخرى، بعد تاريخ التقرير وقبل تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة، تتطلب تعديلها أو الإفصاح عنها في هذه القوائم المالية الموحدة.

٣٥- أرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض مبالغ سنة ٢٠١٨ لتتفق مع طريقة عرض القوائم المالية الموحدة للعام الحالي.

٣٦- تاريخ اعتماد القوائم المالية

قام مجلس الإدارة باعتماد والموافقة على اصدار هذه القوائم المالية الموحدة في ٥ رمضان ١٤٤١هـ الموافق ٢٨ أبريل ٢٠٢٠م.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

المحتويات	صفحة
تقرير المراجع المستقل	١ – ٢
قائمة المركز المالي الموحدة	٣ – ٤
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٦
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٧ – ٨
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٩ – ٥٤

bakertilly

بيكر تيلي م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون
مكتب ٣١٠، مبنى الديوان،
٣٨١٠ طريق الملك فيصل، حي اليرموك،
الخبر ٣٤٤٢٢ - ٧٠٦٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٩٠٦ ٨٣٠ ١٣ ٩٦٦+
فاكس: ٧٥٨٢ ٨٣٤ ١٣ ٩٦٦+

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة رتال للتطوير العمراني

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين لاحقاً بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "*مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة*" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. وقد وفّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة انها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

bakertilly

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة المساهمين في شركة رتال للتطوير العمراني

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

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

بيكر تيلي م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون
الخبر – المملكة العربية السعودية

شركة بيكر تيلي م ك م و شركاه
محاسبون قانونيون
CPA
License 323/11/479 ترخيص ٣٢٣/١١/٤٧٩
BAKER TILLY M K M & CO.

بدر حاتم التميمي
ترخيص رقم ٤٨٩
١٧ رمضان ١٤٤٢هـ
٢٩ أبريل ٢٠٢١م

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	إيضاح	٢٠٢٠	٢٠١٩
		(بالريالات السعودية)	
الأصول			
أصول متداولة			
نقد في الصندوق ولدى البنوك	٦	٦٤,٩٨٠,٩٠٣	٩,٦٣٧,٣٩٤
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	٧	٩٥,٩٦٣,٤١٦	٣١,١٥٧,٧٨٠
ذمم مدينة	٨	٨١,٢١٧,٧٨٤	٩٣,٤٥١,١٢٩
مخزون		٢٢,٢٥٣,٩٥٣	٤,٣٦٦,٦٩٨
أصول عقود	٢٤	٢٠٣,٧٥١,٢١٠	١٥٠,٤٥٩,٣٤٨
عقارات تحت التطوير – قصيرة الأجل	٩	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠	٣٠,٨٨٨,٤٤٦
		٦٠٧,٦٥٥,٠١٦	٣١٩,٩٦٠,٧٩٥
أصول غير متداولة			
ذمم مدينة – طويلة الأجل	٨	٢,٨٦٩,٤٥٥	١,٢٢٦,٨٤٦
ممتلكات ومعدات	١٠	٩٠,٢١١,٨٥٧	٤,٩١٢,١٨٧
أصول حق الاستخدام	١١	١٤,٩١٥,٥٧٤	٢٠,٤٦٤,٢٩٦
عقارات تحت التطوير – طويلة الأجل	٩	–	٢,٢٠٨,٣٢٣
عقارات استثمارية	١٢	٣٢٩,١٩٨,١٥٢	٢١٠,٤٣٧,٨١٩
أصول غير ملموسة	١٣	٣,٤٩٩,٢٦٦	٣,٧٢٦,٧٨٧
استثمارات في شركات زميلة	١٤	١٢١,٢٤٩,٩١٣	١١٢,٨٢٠,٢٧٩
		٥٦١,٩٤٤,٢١٧	٣٥٥,٧٩٦,٥٣٧
مجموع الأصول		١,١٦٩,٥٩٩,٢٣٣	٦٧٥,٧٥٧,٣٣٢
الالتزامات وحقوق الملكية			
التزامات متداولة			
ذمم دائنة	١٥	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧	١٣٥,٠٠١,٦٤٣
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١٦	٢٦,٠٢٠,٧٦٧	٧,٥٢٨,٠٤٠
التزامات عقود الإيجار	١١	٨,٦٩٣,٣٧١	٧,٥٠٨,٩٢٦
التزامات عقود	٢٤	٢٤,٦٩٠,٠٥٤	١,٦٠٦,١٨٣
حوافز مستردة	١٧	١١٥,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦
قرض قصير الأجل	١٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	–
قروض لأجل – الجزء المتداول	١٨-١	٨٣,٧٣٣,٣٣٣	–
زكاة مستحقة	١٩	٥,٩٧٥,٠١٨	٥,٨٩٤,٩٧٥
		٥٧٣,٥٩١,٥٦٦	٣٠٧,٥٥٨,٤٥٣

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	إيضاح	٢٠٢٠	٢٠١٩
		(بالريالات السعودية)	
التزامات غير متداولة			
التزامات عقود الإيجار	١١	٣,٠٧٣,٣١١	١٠,٢٧١,٠٦١
قروض لأجل – الجزء غير المتداول	١٨-١	٦٤,٦٦٦,٦٦٧	–
منافع نهاية الخدمة للموظفين	٢٠	٩,٤٨١,٤٩٣	٧,٧٩٤,٠٥٣
ذمم دائنة – طويل الأجل	١٥	–	٣,٩٦٦,٦٨٧
		٧٧,٢٢١,٤٧١	٢٢,٠٣١,٨٠١
مجموع الالتزامات		٦٥٠,٨١٣,٠٣٧	٣٢٩,٥٩٠,٢٥٤
حقوق الملكية			
رأس المال	٢١ و ٢٣	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٢	١٨,٨٣٢,٥٦٥	٨,٩٦٩,٢١٤
احتياطي اكتواري	١٤ و ٢٠	(٢,٥٠٨,٥٥٠)	(١,٤٩٤,١٦٣)
أرباح مبقاة		١٢٧,٤٦٢,١٨١	٨٨,٦٩٢,٠٢٧
مجموع حقوق الملكية		٥١٨,٧٨٦,١٩٦	٣٤٦,١٦٧,٠٧٨
مجموع الالتزامات وحقوق الملكية		١,١٦٩,٥٩٩,٢٣٣	٦٧٥,٧٥٧,٣٣٢

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

٤

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	إيضاح	٢٠٢٠	٢٠١٩
		(بالريالات السعودية)	
الإيرادات	٢٤ و٣٠	٥٨٧,٤٥٠,٦٤٦	٤٥٦,٥٣٥,٧٤٩
تكلفة الإيرادات	٢٥ و ٣٠	(٤٦٣,١٤٢,٣٨٤)	(٣٧٩,١٣٣,٩١٨)
إجمالي الربح		١٢٤,٣٠٨,٢٦٢	٧٧,٤٠١,٨٣١
مصاريف عمومية وإدارية	٢٦	(٢٦,٤٣١,٨٢٩)	(٢٣,٢١٥,٤٥٦)
مصاريف بيع وتسويق	٢٧	(٧,٧٠١,٩٣٣)	(٦,٣١٦,٨٤٨)
الربح التشغيلي		٩٠,١٧٤,٥٠٠	٤٧,٨٦٩,٥٢٧
تكاليف التمويل	١١ و١٨ و٢٠ و٣٠	(١,٩٢٣,٩٣١)	(٤,٩٦٠,٥٨٤)
توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة		–	١,١٢١,٨٨٥
الحصة في نتائج أعمال شركات زميلة	١٤	١٢,٨٢٧,٠٢١	(٣,٠٦٣,٦٠٤)
الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	٢٨	٣٧٤,٤٢٢	٢٢,٤٦١,٧٩٤
إيرادات أخرى، بالصافي		١,٨٩١,٩٩٤	٨٩٣,٥٧٨
الربح قبل الزكاة		١٠٣,٣٤٤,٠٠٦	٦٤,٣٢٢,٥٩٦
زكاة	١٩	(٤,٧١٠,٥٠١)	(٤,٦٣٠,٤٥٧)
ربح السنة		٩٨,٦٣٣,٥٠٥	٥٩,٦٩٢,١٣٩
الدخل الشامل الآخر			
الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:			
التغير في القيمة العادلة المحققة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		–	(١,٠٣١,٢٢٦)
إعادة قياس التزام المنافع المحددة في الشركات الزميلة	١٤	١٩,٨٩٣	–
إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين	٢٠	(١,٠٣٤,٢٨٠)	(٥٦٩,٦٦٦)
الخسارة الشاملة الأخرى الصافية التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة		(١,٠١٤,٣٨٧)	(١,٦٠٠,٨٩٢)
الخسارة الشاملة الاخرى للسنة		(١,٠١٤,٣٨٧)	(١,٦٠٠,٨٩٢)
مجموع الدخل الشامل للسنة		٩٧,٦١٩,١١٨	٥٨,٠٩١,٢٤٧
حصة السهم من الربح للسنة (أساسي ومخفض)	٣٥	٣.٩٠	٣٤.٦٤

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	رأس المال	*احتياطي نظامي*	*مساهمة من مساهم*	*احتياطي اكتواري*	*احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر*	*أرباح مبقاة*	*المجموع*
				(بالريالات السعودية)			
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:							
كما في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٩٦٩,٢١٤	–	(١,٤٩٤,١٦٣)	–	٨٨,٦٩٢,٠٢٧	٣٤٦,١٦٧,٠٧٨
الربح للسنة	–	–	–	–	–	٩٨,٦٣٣,٥٠٥	٩٨,٦٣٣,٥٠٥
الخسارة الشاملة الأخرى	–	–	–	(١,٠١٤,٣٨٧)	–	–	(١,٠١٤,٣٨٧)
مجموع الدخل الشامل	–	–	–	(١,٠١٤,٣٨٧)	–	٩٨,٦٣٣,٥٠٥	٩٧,٦١٩,١١٨
محول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ٢٢)	–	٩,٨٦٣,٣٥١	–	–	–	(٩,٨٦٣,٣٥١)	–
مساهمة من مساهم (إيضاح ٢٣)	–	–	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	–	–	–	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
زيادة رأس المال (إيضاح ٢١)	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	–	(١٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	–	–	–	–
توزيعات أرباح (إيضاح ٣٤)	–	–	–	–	–	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٨٣٢,٥٦٥	–	(٢,٥٠٨,٥٥٠)	–	١٢٧,٤٦٢,١٨١	٥١٨,٧٨٦,١٩٦
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:							
كما في ١ يناير ٢٠١٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٨٢,١٣٣,٨١٠	(٩٢٤,٤٩٧)	(٢,٧٧٤,٣٣٢)	٣٨,٧٧٤,٦٦٠	١٣٠,٢٠٩,٦٤١
الربح للسنة	–	–	–	–	–	٥٩,٦٩٢,١٣٩	٥٩,٦٩٢,١٣٩
الخسارة الشاملة الأخرى	–	–	–	(٥٦٩,٦٦٦)	(١,٠٣١,٢٢٦)	–	(١,٦٠٠,٨٩٢)
مجموع الدخل الشامل	–	–	–	(٥٦٩,٦٦٦)	(١,٠٣١,٢٢٦)	٥٩,٦٩٢,١٣٩	٥٨,٠٩١,٢٤٧
محول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ٢٢)	–	٥,٩٦٩,٢١٤	–	–	–	(٥,٩٦٩,٢١٤)	–
زيادة رأس المال (إيضاح ٢١)	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	–	(٨٢,١٣٣,٨١٠)	–	–	–	١٥٧,٨٦٦,١٩٠
استخدام الاحتياطي من بيع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	–	٣,٨٠٥,٥٥٨	(٣,٨٠٥,٥٥٨)	–
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٩٦٩,٢١٤	–	(١,٤٩٤,١٦٣)	–	٨٨,٦٩٢,٠٢٧	٣٤٦,١٦٧,٠٧٨

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة	١٠٣,٣٤٤,٠٠٦	٦٤,٣٢٢,٥٩٦
تعديلات لبنود غير نقدية:		
استهلاك واطفاء	١٢,٤٣١,٥٢٥	٩,٤٢٨,١٠٠
ربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٣٧٤,٤٢٢)	(٢٢,٤٦١,٧٩٤)
منافع نهاية الخدمة للموظفين	١,٩٠٥,١٤٣	١,٦٥٤,٦١٩
الحصة في نتائج أعمال شركات زميلة	(١٢,٨٢٧,٠٢١)	٣,٠٦٣,٦٠٤
توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	-	(١,١٢١,٨٨٥)
(أرباح) خسائر بيع ممتلكات ومعدات	(١٧٢,٣٢١)	٢٧,٣١١
	١٠٤,٣٠٦,٩١٠	٥٤,٩١٢,٥٥١
تغيرات في رأس المال العامل:		
عقارات تحت التطوير	(١٠٣,٥٧٨,٧٠٢)	٥٦,٥٤٧,٤٥٩
مخزون	(١٧,٨٨٧,٢٥٥)	(٩١١,٦٤٣)
أصول عقود	(٥٣,٢٩١,٨٦٢)	(٧٥,٦٤٢,٥٦٧)
ذمم مدينة	١٠,٥٩٠,٧٣٦	(٦٠,٧٠٢,٩٥١)
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	(٦٤,٨٠٥,٦٣٦)	(٦,١٧٥,٧٦١)
ذمم دائنة	٩٧,٣٠٠,٧٩١	(٦٥,٩١٨,٧٦٧)
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١٨,٤٩٢,٧٢٧	(٤,٠٧٧,٦٣٠)
التزامات عقود	٢٣,٠٨٣,٨٧١	(٣,٢٢٣,٩٢١)
صافي النقد من (المستخدم في) التشغيل	١٤,٢١١,٥٨٠	(١٠٥,١٩٣,٢٣٠)
منافع نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة	(١,٣٠٤,٣٣٦)	(١,٠٩٠,٥٢٠)
زكاة مدفوعة	-	-
صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	١٢,٩٠٧,٢٤٤	(١٠٦,٢٨٣,٧٥٠)
الأنشطة الاستثمارية		
إضافات للعقارات الاستثمارية	(١٨٣,٤٠١,٩٦٥)	(٥٥,٢٥٠,٦٢٥)
المتحصل من بيع عقارات استثمارية	-	٦٩١,٠١٣
شراء ممتلكات ومعدات	(٢٧,٩٧٧,٩٢٧)	(٢,٧١١,٠٢٨)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	٣٥٩,٦٠٣	١٧٣,٣٣٤
إضافات إلى أصول غير ملموسة	-	(٥٩,٨٠٠)
توزيعات أرباح مستلمة من استثمار بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة	-	١,١٢١,٨٨٥
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	١,٥٨٠,٠٠٠	-
المتحصل من بيع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالصافي	٣٧٤,٤٢٢	٢٢,٤٦١,٧٩٤
استبعاد / استرداد استثمار في شركة زميلة	٣٧,٩١٩,٧٩٠	٤٠,٣١٧,٠٥٠
المتحصل من بيع أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	٣٦,٠٧٦,٣٦٧
صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة الاستثمارية	(١٧١,١٤٦,٠٧٧)	٤٢,٨١٩,٩٩٠

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التمويلية		
(سداد) المتحصل من حوافز مسترده	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)	–
المتحصل من قرض طويل الأجل	١٤٨,٤٠٠,٠٠٠	–
المتحصل من قرض قصير الأجل	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	–
دفعات عقود الإيجار	(٨,٩٢٤,٥٦٥)	(٧,٣١٠,٨٨٦)
التغير في مطلوب إلى جهات ذات علاقة	١٠٩,١٠٦,٩٠٧	(٤,٦٤٣,٠١٤)
توزيعات أرباح مدفوعة	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	–
صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٢١٣,٥٨٢,٣٤٢	(١١,٩٥٣,٩٠٠)
صافي التغير في نقد وما في حكمه	٥٥,٣٤٣,٥٠٩	(٧٥,٤١٧,٦٦٠)
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٤,١١٢,٤٣٠	٨٥,٠٥٥,٠٥٤
ناقصاً: التغير في الرصيد البنكي المقيد (إيضاح ٦ و١٧)	(٤٩,٤٨٠,٥٣٢)	(٥,٥٢٤,٩٦٤)
نقد وما في حكمه في نهاية السنة	٩,٩٧٥,٤٠٧	٤,١١٢,٤٣٠
معاملات غير نقدية:		
زيادة رأس المال من خلال مساهمة من مساهم (ايضاح ٢١ و ٢٣)	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢,١٣٣,٨١٠
رأس المال إضافي محول من خلال مساهم (إيضاح ٣٠)	–	١٥٧,٨٦٦,١٩٠
عقارات استثمارية محولة من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٢)	–	٧٩,٢٩٦,٢٥٥
عقارات استثمارية محولة من خلال مساهمة من مساهم (إيضاح ١٢)	١٧,٥٦٠,٠٠٠	–
عقارات استثمارية محولة من عقارات تحت التطوير (إيضاح ٩ و ١٢)	٤,١٨٧,٣٩٣	٤٥,٤٦٣,٨٧٨
التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المعترف به في الأرباح المبقاة (إيضاح ١٢)	–	٣,٨٠٥,٥٥٨
ممتلكات ومعدات محولة من عقارات تحت التطوير (ايضاح ٩ و ١٠)	٢٢٥,١٢٨	–
استثمار في شركات زميلة محوّل من جهة ذات علاقة (إيضاح ١٤)	–	٧٢,٣٥٧,٤٩٠
استثمار في شركات زميلة محوّل من خلال مساهمة من مساهم (إيضاح ١٤)	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠	–
أصول حق الاستخدام المعترف بها (إيضاح ١١)	٢,٦١٥,٢٢٢	٢٧,٨٤٠,٨٧٣
إلتزامات عقود الإيجار المعترف بها (إيضاح ١١)	٣,٢٨٩,٥٤٠	٢٥,٠٩٠,٨٧٣
عقارات تحت التطوير محولة من عقارات استثمارية (ايضاح ٩ و ١٢)	٧,٢٢٤,٨٠٠	٧,٤٠٥,١٧٦
صافي استثمار في شركة زميلة محول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ١٤)	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	–
ممتلكات ومعدات محولة من عقارات استثمارية	٥٧,٠٧٤,٠٣٣	–
الحصة في الدخل الشامل الآخر في استثمار في شركات زميلة (ايضاح ١٤)	١٩,٨٩٣	–
استبعاد عقود إيجار	٩٨,٠١٢	–
منافع نهاية خدمة للموظفين محولة من جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٠)	٥٢,٣٥٣	–
مخصص زكاة محول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ١٩)	٤,٦٣٠,٤٥٨	١٠,٨٥٥,٤٥٩

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١- معلومات عن المجموعة

إن شركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") أو ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة مقفلة (سابقاً شركة ذات مسؤولية محدودة) مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٢ ربيع الأول ١٤٣٣هـ (٤ فبراير ٢٠١٢). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

خلال سنة ٢٠٢٠، قرر الشركاء تحويل الشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة. حصلت الشركة على موافقة وزارية للإعلان الرسمي عن التحول في ٩ محرم ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٨ أغسطس ٢٠٢٠.

ينص النظام الأساسي للشركة على أن السنة المالية الأولى للشركة تبدأ من تاريخ الموافقة الوزارية على الإعلان الرسمي بتحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة أي في ٢٨ أغسطس ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر من العام التالي. تعتقد إدارة الشركة أنه نظرًا لأن التغيير في الشكل القانوني للشركة لم يؤد إلى نشوء أي وحدة محاسبية جديدة، فقد تم إعداد القوائم الماليةالموحدة لمدة سنة كاملة من ١ يناير ٢٠٢٠ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لتعكس بشكل أفضل عمليات الشركة في أساس ثابت وقابل للمقارنة.

تعمل الشركة في الأنشطة الرئيسية التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة؛
- الانشاءات العامة للمباني السكنية؛
- الانشاءات العامة للمباني الغير السكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق...الخ).

يتضمن النظام الأساسي للشركة نشاط الاستحواذ على الأسهم أو المساهمة في الشركات القائمة أو الاندماج معها.

تتضمن القوائم المالية أصول والتزامات ونتائج أعمال الشركة والفرع التالي:

الفرع	التاريخ	الموقع	رقم السجل التجاري
فرع شركة رتال للتطوير العمراني	٢١ ذو القعدة ١٤٤١	الرياض	١٠١٠٦٤٢٥٠٨

إن الشركة الأم الرئيسية هي شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان.

تشتمل هذه القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التالية التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين لاحقاً بـ "المجموعة") والمملوكة ملكية مباشرة وغير مباشرة بنسبة ١٠٠٪ والتي اعدت من قبل الادارة لاغراض تقديمها للهيئة العامة للزكاة والدخل وفقا للقرار الوزاري رقم ١٠٠٥ وتاريخه ٢٨ ربيع الثاني ١٤٢٨هـ .

	نسبة الملكية الفعلية	
	٢٠٢٠	٢٠١٩
	٪	٪
شركة تدبير المحدودة ("تدبير")	١٠٠	١٠٠
شركة نساج للتطوير العمراني ("نساج")	١٠٠	١٠٠
شركة التعمير والإنشاء المحدودة ("التعمير والأنشاء")	١٠٠	١٠٠
شركة الوجهة المتحدة العقارية ("الوجهة")	١٠٠	-

تدبير

شركة تدبير المحدودة، هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٩٢٢٣ بتاريخ ١١ محرم ١٤٣٦ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٤). إن عنوان تدبير المسجل هو ص. ب. ٣٨، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط تدبير الرئيسي في أعمال النظافة العامة والصيانة وأعمال التشغيل وإنشاء المباني والحدائق والمتنزهات والمنشآت الرياضية.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)

نساج

شركة نساج هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٩٨٧١ الصادر بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٣٣هـ (الموافق ٥ أغسطس ٢٠١٢). إن عنوان نساج المسجل هو ص. ب. ٣١٠٥٩، مجمع الأعمال آل تركي، الخبر، ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

الأنشطة الرئيسية لشركة نساج هي: شراء الأراضي وبناء المباني عليها للبيع أو الإيجار للغير؛

- إدارة وصيانة وتطوير العقارات؛
- تشييد وإدارة وصيانة المشاريع الصناعية والتجارية والخدمية والمطاعم، الأسواق المركزية والمجمعات السكنية والمجمعات التجارية والصناعية؛ و
- المقاولات العامة للمشاريع السكنية والتجارية والعامة والتعليمية والترفيهية والطبية والمطارات والمباني الجاهزة.

شركة التعمير والإنشاء

شركة التعمير والانشاء المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ بالصادر في الخبر بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة ١٤٢٠هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ١٩٩٩م). إن عنوان شركة التعمير والإنشاء المسجل هو ص. ب. ٣٠٧٣٠، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل النشاط الرئيسي لشركة التعمير والإنشاء في المقاولات العامة للمباني (اصلاح وهدم وترميم) ومقاولات اعمال الطرق والسدود والانفاق واعمال المياه والصرف الصحي والتكييف والتبريد بالاضافة الى مقاولات الاعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الحفر والردم. إضافة الى ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية ومقاولات اعمال البنية التحتية.

الوجهة

الوجهة هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٢٨٣٠ الصادر في الخبر بتاريخ ١ ربيع الثاني ١٤٤٢ هـ (١٦ نوفمبر ٢٠٢٠). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب ٣٤٤٢١، روابي، الخبر، المملكة العربية السعودية.

الأنشطة الرئيسية لشركة الوجهة هي المقاولات العامة للمباني السكنية.

يبلغ رأس مال شركة الوجهة ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء) ، لم يتم استكمال اجراءات تحديث عقد تأسيس وجهة كما في نهاية العام علما بانه قد تم التنازل عن أصول والتزامات شركة الوجهة الى الشركة الأم تنازلاً لارجعة عنه . بلغ اجمالي اصول شركة الوجهة ١٣٥ مليون ريال سعودي ، والتي تتمثل في قطعة ارض تم شرائها من خلال الشركة الأم.

٢- أساس الإعداد

تم اعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إن تفاصيل أهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة تم توضيحها في إيضاح ٤.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء ادوات حقوق الملكية والتزامات منافع محددة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة ويتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات المحتملة. إن حالات عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن تنشأ عنها نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المعرضة للتأثر في الفترات المستقبلية.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر والأمور غير المؤكدة ما يلي:

- إدارة مخاطر الأدوات المالية — إيضاح ٣٢
- إفصاحات تحليل الحساسية — إيضاح ٣ و٢٠ و٣٢

٣-١ الأحكام

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة :

السيطرة على شركات تابعة

دخلت المجموعة في استثمارات مختلفة. تقوم المجموعة بتحديد إما بتوحيد الشركات المستثمر فيها أم لا، أو المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية أو تصنيفها بالقيمة العادلة بناءً على تقييم المجموعة وذلك إذا كانت لديها سيطرة على هذه الاستثمارات أم لا. عند تحديد ما إذا كانت هناك سيطرة أو تأثير هام أم لا، تقوم الإدارة بتقييم إذا كانت المجموعة معرضة إلى، لديها حقوق أو لديها عائدات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. عند تقييم هذه السيطرة، يتم تحليل المؤشرات للوصول إلى نتيجة تقييم السيطرة الذي أجرته المجموعة ، مثل ، من بين عوامل أخرى، تمثيل مجلس الإدارة، حق التصويت والمعرفة الفنية.

التأثير المهم على شركة زميلة

الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل الى السيطرة، او السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

٣-٢ التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم التأكد بتاريخ التقرير المالي، التي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة . ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف التي تطرأ خارج نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

وضع زكوي غير مؤكد

تتعلق الزكاة المستحقة الحالية على المجموعة بقيمة ٥,٩٧٥,٠١٨ ريال سعودي بتقييم الإدارة لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية غير النهائية حيث لا يزال يتعين على المجموعة الاتفاق مع الهيئة العامة للزكاة والدخل على مبالغ الالتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند إصدار الربوط الزكوية غير النهائية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في فترات مستقبلية. تم الإفصاح عن وضع الربوط الزكوية والضريبية في إيضاح ١٩.

الانخفاض في قيمة المخزون

يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. وعندما تصبح البضاعة قديمة أو متقادمة، يتم إجراء تقدير لصافي القيمة البيعية لها. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الهامة، يتم إجراء تقدير لكل مبلغ على حدا. بالنسبة للمبالغ غير الهامة بمفردها ولكنها تعتبر قديمة أو متقادمة، فإنه يتم تقديرها بشكل جماعي وبجنب مخصص حسب نوع البضاعة وعمرها أو درجة تقادمها على أساس أسعار البيع المتوقعة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل تاريخ تقرير مالي. يتم اختبار الأصول غير المالية لاختبار انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات القيمة المستخدمة، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد، وتختار معدل خصم مناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

التكاليف المقدرة للإنجاز

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود الانشاءات طويلة الأجل. يتطلب استخدام طريقة نسبة الانجاز من قبل المجموعة تقدير إجمالي التكاليف لإكمال العقد. وعلى افتراض أن إجمالي التكاليف المقدرة أعلى بنسبة ١٠٪ من تقديرات الإدارة، فسيتم تخفيض مبلغ الإيرادات المحققة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ١٤,٩ مليون ريال سعودي. اما إذا كان اجمالي التكاليف المقدرة اقل بنسبة ١٠٪ من تقديرات الإدارة، فسيتم زيادة مبلغ الإيرادات المحققة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بمبلغ ١٧,٢ مليون ريال سعودي.

الهبوط في قيمة الذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص معينة لاحتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة . تستند نسب المخصص إلى الايام منذ الاستحقاق لمجموعات من قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل أو التغطية بالضمانات وغيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئيا إلى نسب التعثر في السداد التاريخية للمجموعة ويعكس احتساب المخصص أوزان الاحتمالات المتعلقة بالنتائج والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المعقولة في تاريخ التقرير حول الاحداث السابقة والظروف الاقتصادية المستقبلية. وفي تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث نسب التعثر في السداد ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية .

تعتبر العلاقة بين نسب التعثر التاريخية الملحوظة، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة تقديرا جوهريا. إن الخسائر الائتمانية المتوقعة حساسة للتغيرات في الظروف والتوقعات الاقتصادية. قد لا تعكس تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية أيضا التعثر الفعلي للعملاء في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية في الإيضاح ٨ و٣٢ .

الافتراضات طويلة الاجل لالتزام منافع الموظفين

تمثل مدفوعات المكافآت المحددة لما بعد التوظيف ومكافآت نهاية الخدمة الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلا، وتستلزم وضع افتراضات للالتزامات المتوقعة والقيم العادلة لموجودات الخطط، إن وجدت. يتعين على الإدارة وضع افتراضات إضافية بشأن المتغيرات مثل معدلات الخصومات ونسبة الزيادة في الرواتب والعائد على الأصول ومعدلات الوفيات ودوران العمل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. وتقوم إدارة المجموعة بأخذ المشورة دوريا من خبراء اكتواريين خارجيين بشأن هذه الافتراضات. ويمكن أن تؤثر التغيُّرات في الافتراضات الرئيسة تأثيرًا جوهريًا على التزامات المنافع المتوقعة و / أو تكاليف المنافع المحددة للموظفين الدورية المتكبدة.

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم تضمين خيارات التمديد والإنهاء في عدد من عقود الإيجار. تستخدم هذه الشروط لزيادة المرونة التشغيلية من حيث إدارة العقود، ان معظم خيارات التمديد والإنهاء المحتفظ بها قابلة للممارسة من قبل كل من المجموعة والمؤجر.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار (تتمة)

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزًا اقتصاديًا لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكدًا بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). تتم مراجعة التقييم في حالة حدوث حدث مهم أو تغيير كبير في الظروف التي تؤثر على هذا التقييم والتي تكون ضمن سيطرة المستأجر.

خصم مدفوعات الإيجار

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة ("IBR"). طبقت الإدارة الأحكام والتقديرات لتحديد معدل الاقتراض الإضافي عند بدء عقد الإيجار.

تأثير جائحة (كوفيد -١٩)

قامت المجموعة بمراجعة المصادر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة على أثر جائحة (كوفيد -١٩). تعتقد الإدارة أن جميع مصادر عدم التأكد من التقديرات تظل مماثلة لتلك التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. وستواصل الإدارة مراقبة الوضع وأي تغييرات مطلوبة ستنعكس في فترات التقارير المستقبلية.

٤- السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة التي استخدمتها المجموعة في اعداد هذه القوائم المالية الموحدة :

أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩ كما هو مفصح عنها في إيضاح ١. تلخص الجداول التالية المعلومات المالية لشركات التابعة كما هو مدرج في قوائمها المالية:

أ. **شركة تدبير المحدودة**

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة تدبير كما هو مدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع حصة الشركة في القيمة الدفترية لتدبير.

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	٢٥,٣٠٧,٣١٣	١٥,٣٧٣,٧١٧
مجموع الالتزامات	(٢٥,١٩٩,٨٤٢)	(١٣,٣٢٠,٤٧٣)
حقوق الملكية	١٠٧,٤٧١	٢,٠٥٣,٢٤٤

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة تدبير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	٣١,٠١٥,٥٣١	٢٨,٩٤١,٨٠٣
(الخسارة) الربح للسنة	(١,٥٩٦,٢٦٦)	٨٧٢,٧٠٣
مجموع (الخسارة) الدخل الشامل	(١,٩٤٥,٧٧٣)	٧٥٢,٢٧٩
حصة الشركة من مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل	(١,٩٤٥,٧٧٣)	٧٥٢,٢٧٩

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

ب. شركة نساج للتطوير العمراني

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة نساج على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع حصة الشركة في القيمة الدفترية لنساج.

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	١٠,٥٠١,٦٤٠	٢٦,٩٥٨,٨٧٦
مجموع الالتزامات	(٣,٧٢٧,٥٦٣)	(١٥,٢٢٥,٨٣٣)
حقوق الملكية	٦,٧٧٤,٠٧٧	١١,٧٣٣,٠٤٣

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة نساج للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	١٧,٠٤٣,٤٣٤	٣٣,٠٣٢,٧٦٥
الربح (الخسارة) للسنة	٥,٠٩٠,٦٩٢	(٥,٤٦٣,٩٥١)
مجموع الخسارة الشاملة الاخرى	(٤٩,٦٤٥)	(٦,٥٣٥,٧٠١)
حصة الشركة من مجموع الربح الشامل (الخسارة الشاملة)	٥,٠٤١,٠٤٧	(٦,٥٣٥,٧٠١)

ج. شركة التعمير والإنشاء المحدودة

شركة التعمير والانشاء المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ بالصادر في الخبر بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة ١٤٢٠هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ١٩٩٩م). إن عنوان شركة التعمير والإنشاء المسجل هو ص. ب. ٣٠٧٣٠، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل النشاط الرئيسي لشركة التعمير والإنشاء في المقاولات العامة للمباني (اصلاح وهدم وترميم) ومقاولات اعمال الطرق والسدود والانفاق واعمال المياه والصرف الصحي والتكييف والتبريد بالاضافة الى مقاولات الاعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الحفر والردم. إضافة الى ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية ومقاولات اعمال البنية التحتية.

تنازل الشريك الآخر عن حقه في الشركة المستثمر فيها لصالح شركة رتال للتطوير العمراني. حصلت الشركة على خطاب التنازل ووافقت على نسبة الحصة التي تم التنازل عنها.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة الإنشاء والتعمير على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة الشركة في شركة الإنشاء والتعمير.

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	١٩٨,٩٢٦,٥٤٥	٦٣,٤١١,٧٨٠
مجموع الالتزامات	(١٦٦,٦٦٣,٤٢٤)	(٤١,٥٣٤,٧٣٢)
الشهرة	٣,٠٨٨,١٨٩	٣,٠٨٨,١٨٩
حقوق الملكية	٣٥,٣٥١,٣١٠	٢٤,٩٦٥,٢٣٧

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

ج. شركة التعمير والإنشاء المحدودة (تتمة)

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة الإنشاء والتعمير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	٢٨٨,٢١٥,٩٠٢	١٥٨,٩٧٦,٦٣١
الربح للسنة	١٠,٨٦٤,٢٣٠	٦,٦٢٣,٢٥٥
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل	(٤٧٨,٠٩٧)	٦,٢١٦,٠٨٠
حصة الشركة من مجموع الدخل الشامل	١٠,٣٨٦,١٣٣	٦,٢١٦,٠٨٠

د. شركة الوجهة المتحدة العقارية

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة الوجهة المتحدة العقارية على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة الشركة في شركة الوجهة المتحدة العقارية.

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	١٣٥,٥٨١,٠٠٤	-
مجموع الالتزامات	(١٣٥,٥٣١,٠٠٤)	-
حقوق الملكية	٥٠,٠٠٠	-

خلال العام ٢٠٢٠ لايوجد لدى شركة الوجهة اي ايرادات ولم تتكبد اي مصاريف .

تتحقق السيطرة عندما تصبح المجموعة عرضة أو لها الحق في الحصول على العوائد المتغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها، ولدى المجموعة القدرة على التأثير في هذه العوائد من خلال ممارسة نفوذها على الشركة المستثمر بها. وبشكل خاص فإن المجموعة تسيطر على المنشأة المستثمر بها إذا، وفقط إذا، كان لدى المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر:

- نفوذ على المنشأة المستثمر بها (مثل: وجود حقوق قائمة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها).
- تتعرض ، أو لها الحق في الحصول على عوائد متغيرة نتيجة علاقتها مع المنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة المستثمر بها في التأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض ان حيازة غالبية حقوق التصويت ستؤدي الى السيطرة. ومن أجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة مستوى اقل من غالبية حقوق التصويت او حقوق مشابهة في الشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لدى الشركة سيطرة على المنشأة المستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف تشمل ما يلي:

- الترتيب التعاقدي مع الاخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الاخرى.
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تمارس سيطرة على المنشأة المستثمر بها ام لا إذا ما اشارت الحقائق والظروف ان هناك تغيراً على عنصر او أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وتستمر حتى زوال سيطرة المجموعة على الشركة التابعة. يتم إدراج الأصول والالتزامات والايرادات والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة وحتى تاريخ فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة على المساهمين في المجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إذا لو أدى ذلك إلى حصول عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين .

عند اللزوم، يتم إجراء التعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة من أجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم احتساب اي تغير في الملكية في شركة تابعة لا يؤدي الى فقدان السيطرة كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصص غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق المساهمين، بينما يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار متبقي، بعد ذلك ، بالقيمة العادلة.

تجميع الأعمال والشهرة

يتم استخدام طريقة الاستحواذ المحاسبي للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة . تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات التي تم تحملها أو تكبدها بتاريخ الاستحواذ، بالإضافة إلى مبلغ الحصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. إن فائض تكلفة الحيازة على القيمة العادلة لملكية المجموعة من صافي الأصول القابلة للتحديد التي تم حيازتها، يسجل كشهرة. يتم اختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة وتدرج بالتكلفة، ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقييم تصنيف الأصول والالتزامات المالية التي تم تحملها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والاوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المدرجة ضمن الادوات المالية الاخرى في العقود الرئيسية العائدة للشركة المستحوذ عليها.

يتم اثبات المبلغ المحتمل الذي سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. يتم قياس كل المبلغ المحتمل (باستثناء الأصول المصنفة كحقوق ملكية) بالقيمة العادلة مع التغييرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. لا تتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف ضمن حقوق المساهمين، ويتم احتساب التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم مبدئيا، قياس الشهرة والتي تمثل الزيادة في تكلفة الاستحواذ على ملكية المجموعة في صافي الأصول المحددة التي تم الاستحواذ عليها والالتزامات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ ، تقوم المجموعة بتقييم فيما اذا كانت قد حددت بشكل صحيح كافة الأصول المستحوذ عليها وكافة الالتزامات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات اللازمة في قياس المبالغ المراد اثباتها بتاريخ الاستحواذ. وإذا مازال ينتج عن إعادة التقدير زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ الكلي ، يتم إثبات الأرباح كربح من شراء مخفض في الربح أو الخسارة .

لاحقاً للإثبات الأولي ، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الهبوط المتراكمة. ولغرض اجراء الاختبار للتأكد من وجود هبوط في القيمة، تخصص الشهرة المستحوذ عليها عند تجميع الاعمال، من كل من تاريخ الاستحواذ، الى كل وحده او مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي تتوقع أن تستفيد من تجميع الاعمال، بصرف النظر عما إذا خصصت أصول او التزامات اخرى خاصة بالشركة المستحوذ عليها الى تلك الوحدات.

وعند تخصيص الشهرة إلى الوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية ضمن تلك الوحدة، عندئذ يتم ادراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد ارباح او خسائر الاستبعاد. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على اساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المنتجة للنقد.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف الأصول والالتزامات إلى متداول او غير متداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة على اساس تصنيفها إلى متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الاصل ضمن الأصول المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الاصل او هناك نية لبيعه او استخدامه خلال دورة العمل العادية
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من اجل المتاجرة
- توقع تحقق الاصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ، أو
- كونه نقداً او في حكم النقد الا إذا كان محظوراً تبادل الاصل او استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الاقل من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة .

يتم تصنيف جميع الأصول الاخرى كأصول غير متداولة.

يعتبر الالتزام ضمن الالتزامات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية.
- محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من اجل المتاجرة.
- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الاقل بعد تاريخ التقرير .

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الالتزامات الاخرى كالتزامات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الادوات المالية مثل المشتقات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير .

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استلامه عند بيع أصول او سداده عند تسوية التزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على اسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض ان معاملة بيع الأصول او تحويل الالتزامات ستتم اما:

- في السوق الرئيسي لهذه الأصول او الالتزامات، او
- في حال عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصول او الالتزامات.

يجب ان يكون لدى المجموعة القدرة على ان تستخدم / تصل إلى السوق الرئيسي او السوق الاكثر منفعة.

تقاس القيمة العادلة للأصول او الالتزامات باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصول والالتزامات، بافتراض انهم يسعون لما يحقق أفضل المصالح الاقتصادية لهم.

عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية، يتم الاخذ في الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من الاصل عن طريق الاستخدام الافضل والاقصى له او عن طريق بيعه لمتعاملين اخرين في السوق يستخدمون الاصل على النحو الافضل والأقصى.

تستخدم المجموعة طرق التقييم المناسبة للظروف، والتي تكون البيانات اللازمة لها لقياس القيمة العادلة متوفرة، محاولةً استغلال المدخلات التي يمكن ملاحظتها بأكبر قدر ممكن، والتقليل من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها بأقل قدر ممكن.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

تصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة او الافصاح عنها في القوائم المالية الموحدة وفقا للتسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، وهي مذكورة ادناه على اساس أدنى مستوى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الاول: الاسعار المتداولة (الغير معدلة) في سوق نشط لأصول او التزامات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة او غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم اثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم التحويل بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (على أساس المستوى الادنى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية.

العملات الأجنبية

المعاملات والارصدة

تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية للمجموعة مبدئيا بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. ويتم اعادة ترجمة الأصول والالتزامات النقدية القائمة بالعملات الاجنبية الى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات او المعاملات على البنود النقدية على الربح او الخسارة.

ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوما منها الاستهلاك المتراكم و/ او الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة ان وجدت. تتضمن التكلفة تكلفة الجزء المستبدل من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشروعات الانشاءات طويلة الأجل في حالة الوفاء باشتراطات الاعتراف. عندما يتم استبدال اجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على فترات معينة، تقوم المجموعة بالاعتراف بتلك الأجزاء باعتبارها أصول فردية ذات عمر انتاجي محدد واستهلاك محدد. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة عند تكبدها. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار العمر الانتاجي المقدر للأصول كالتالي:

اثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	٤ الى ١٠ سنوات
آلات ومعدات	٥ سنوات
سيارات	٤ الى ٥ سنوات
تحسينات على المأجور	٤ سنوات أو مدة عقد الايجار أيهما أقل
مباني	٢٥ سنة

يتم الغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه في المستقبل. يتم تسجيل أي ربح أو خسارة تنشأ عن استبعاد الأصل (تحسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الانتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات على أساس مستقبلي، إذا تطلب الأمر.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

الأصول في سياق البناء أو التطوير تتم رسملتها في حساب أعمال رأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الأصل قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة في الممتلكات والمعدات أو العقارات الاستثمارية، بمجرد أن يكون الأصل إلى الموقع و / أو الحالة اللازمة حتى يكون قابلاً: للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. تتضمن تكلفة بنود الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ من سعر الشراء وتكلفة الإنشاء / التطوير وأي تكلفة أخرى متعلقة مباشرة إلى إنشاء أو شراء بند من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المقصودة من قبل الإدارة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم انشاؤها أو تطويرها بغرض بيعها في السياق الطبيعي لأعمال المجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الانتهاء من البناء أو التطوير.

العقارات تحت التطوير التي من المتوقع أن تكون جاهزة للبيع في غضون الاثني عشر شهراً القادمة يتم تصنيفها كجزء من الأصول المتداولة للمجموعة.

يتم تصنيف العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها على أرض مستأجرة للحصول على إيجارات في سياق الأعمال الاعتيادية المجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الانتهاء من بناؤها أو تطويرها، وعندئذ يتم تحويلها إلى عقار استثماري ضمن الأصول غير المتداولة.

تتضمن العقارات تحت التطوير على التكاليف المتكبدة لبناء وتطوير هذه العقارات.

عقارات استثمارية

يتم حساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة بما يتماشى مع طريقة حساب الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك المباني ومكوناتها على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة من ١٠ إلى ٣٠ عاماً.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، على مدار مدة عقد الإيجار.

أصول غير ملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة المقتناة بصورة منفردة عند الاعتراف الاولي بالتكلفة. وتعتبر تكلفة الأصول غير الملموسة التي تم اقتنائها بناءً على عملية دمج الأعمال هي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. وبعد الاعتراف الأولي، تُقيد الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأي خسائر هبوط في القيمة، إن وجدت. لا تتم رسملة الأصول غير الملموسة المطورة داخليا فلا يتم رسملتها وتدرج المصاريف في الربح أو الخسارة عند تكبدها .

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي، ويتم تقييمها لتحديد أي هبوط في القيمة إذا ما كان هناك مؤشر يدل على الهبوط في القيمة. يتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في نهاية كل فترة مالية على الأقل. يتم احتساب التغيرات في العمر الانتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية من الأصل عن طريق تغيير فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم الاعتراف بمصروف الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول غير الملموسة .

بالنسبة للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد فلا يتم اطفاؤها بل يتم اختبارها لقياس الهبوط في القيمة سنويا سواء بصورة منفردة او على مستوى الوحدات المنتجة للنقد. ويتم مراجعة تقييم العمر غير المحدد للأصل سنويا لتحديد فيما إذا ما زال استخدام العمر الإنتاجي غير المحدد له ما يبرره. وفي حالة عدم استمرار هذه المبررات يتم تغيير تقدير العمر الإنتاجي الى عمر انتاجي محدد على أساس مستقبلي.

إن أي ربح أو خسارة نشأ عن استبعاد الأصل يُحسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، وتُسجل في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل معين يستغرق بالضرورة فترة زمنية لإعداده من أجل استخدامه أو بيعه كجزء من تكلفة ذلك الأصل. ويتم تسجيل جميع التكاليف الأخرى كمصروفات خلال فترة استحقاقها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في تكاليف التمويل وغيرها من التكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بعملية اقتراض الأموال.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان أي عقد يمثل أو يتضمن إيجارا عند بدايته. يمثل العقد أو يتضمن إيجارا إذا كان يمنح حق بالسيطرة على أصل او أصول معينة لفترة زمنية مقابل عوض.

المجموعة كمستأجر

(أ) اصول حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإدراج اصول حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (أي التاريخ الذي أصبح فيه الأصل الأساسي جاهزاً للاستعمال). يتم قياس اصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً اي استهلاك متراكم وخسائر الهبوط في القيمة، وتعديلها بأي اعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة اصول حق الاستخدام مبلغ التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار المنفذة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً اي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك اصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر.

(ب) التزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتسجيل التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تتم خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما فيها دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار قد يتم استلامها ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر او معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار ثمن ممارسة خيار الشراء عندما يكون هناك تيقن معقول بأن المجموعة ستمارسه ومدفوعات غرامات إلغاء عقد الإيجار في حال كانت شروط الإيجار تنص على ممارسة المجموعة لخيار الإلغاء. بالنسبة لمدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر او معدل، فإنها تسجل كمصروف في الفترة التي يتم الدفع خلالها.

وفي سياق احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الهامشي في تاريخ بداية عقد الإيجار إذا ما كان معدل الفائدة ضمن عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار ليعكس استحقاق الفائدة ويتم خفض المبلغ بدفعات الإيجار المنفذة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديل أو تغير في مدة العقد أو تغير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

(ج) عقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود ايجار ذات اصول منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود مدتها ١٢ شهرا أو أقل. الاصول منخفضة القيمة هي البنود التي لا تفي بحدود الرسملة الخاصة بالمجموعة وتعتبر غير جوهرية لقائمة المركز المالي الموحدة ككل. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الاصول منخفضة القيمة على اساس القسط الثابت في الربح او الخسارة .

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الايجار التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدار فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة عند اكتسابها.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها الشركة تأثيراً هاماً. التأثير الهام يتمثل في القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل إلى حد السيطرة، أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن نفس الاعتبارات المستخدمة لتحديد ما إذا كان يوجد تأثير هام او سيطرة مشتركة يتم استخدامها من أجل تقييم السيطرة على الشركات التابعة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة وتابعة (تتمة)

يتم حساب استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة وشركاتها التابعة التي لم يتم توحيدها باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار من أجل تحديد التغيرات في حصة الشركة من صافي أصول الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المرتبطة بالشركات الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اجراء اختبار هبوط في قيمتها بصورة مستقلة.

تدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الحصة من نتائج عمليات الشركة الزميلة. ويدرج أي تغير في قائمة الدخل الشامل الآخر لتلك الشركات المستثمرة ضمن قائمة الدخل الشامل للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير معترف به مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تدرج المجموعة حصتها في أي تغييرات، إن وجدت، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة . أما المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة من عمليات بين المجموعة والشركة الزميلة فيتم استبعادها في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يتم عرض إجمالي حصص المجموعة في نتائج الشركات الزميلة والتابعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل اللآخر الموحدة خارج الربح التشغيلي، وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الزكاة في الشركات التابعة أو الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة عن نفس الفترة المالية للشركة . ويتم إجراء التعديلات عند الضرورة لتتفق السياسات المحاسبية للشركات الزميلة والتابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة .

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لقيد خسارة هبوط في قيمة الاستثمارات. في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة والتابعة . وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب في القيمة الهبوط باعتباره الفرق بين المبلغ الممكن استرداده من قيمة الاستثمارات في الشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. ويتم قيد هذه الخسائر كحصة من ربح الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة . عند فقد التأثير الهام، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأي استثمارات متبقية بالقيمة العادلة . إن أي فروقات بين القيمة الدفترية للاستثمارات عند فقد التأثير الهام، والقيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها ومتحصلات الاستبعاد، يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.

مخزون

تكلفة المواد وقطع الغيار هي تلك النفقات المتكبدة للوصول بكل عنصر إلى موقعه وحالته الحاليين. يتم تسعير المخزون من خلال تطبيق طريقة المتوسط المرجح. يمثل المخزون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مواد تستخدم في التطوير .

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقدير ما إذا كان هناك مؤشر على هبوط قيمة أصل. وفي حالة وجود أي مؤشر على ذلك، أو عندما يكون إجراء اختبار سنوي لهبوط قيمة الأصل مطلوبا، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصا تكلفة البيع أو القيمة قيد الاستخدام للأصل، أيهما أعلى. وتحدد للأصل المفرد ما لم يكن الأصل يتولد عنه تدفقات نقدية غير مستقلة بشكل كبير عن التدفقات المتولدة من أصول أو مجموعات أخرى من الأصول. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للاسترداد يتعين تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تحديد القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية باستخدام سعر الخصم قبل الضريبة بما يعكس التقديرات السوقية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة، عند توافرها، أو يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم أو من خلال أي مؤشرات أخرى للقيمة العادلة.

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية (تتمة)

تعتمد المجموعة في حساب الهبوط في القيمة على موازنات تفصيلية وحسابات تقديرية يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة توليد نقد بالمجموعة التي يتم توزيع الأصول الفردية عليها. وعادة ما تغطي هذه الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية خمس سنوات. لتغطية فترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول التي تعرضت لهبوط في القيمة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض المثبتة مسبقًا قد تلاشت أو أنها قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط في حالة حدوث تغيير في الافتراضات المستخدمة من أجل تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بآخر هبوط في القيمة. يتم عكس خسارة الانخفاض بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للاسترداد أو قيمته الدفترية التي كان سيصل إليها فيما لو لم يتعرض لخسارة انخفاض سابقاً. يُحمل مثل هذا العكس على الربح أو الخسارة.

الأصول المالية

الاعتراف الاولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على أنها ستقاس لاحقاً بالتكلفة المستنفدة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعترف بجميع الأصول المالية عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة مضافا اليها تكاليف المعاملة الا في حالة قيد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

تقاس تلك الأصول المالية بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح او الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل، أو دخول تعديلات عليه، او هبوط قيمته.

تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المستنفذة على أصول عقود وذمم مدينة.

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

ان الأرباح والخسائر الناتجة من الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر لا يعاد تصنيفها الى الربح او الخسارة. يتم اثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في الربح او الخسارة عندما ينشأ حق الاستلام، إلا إذا كانت هذه التحصيلات تمثل استرجاعاً لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تدرج هذه التوزيعات في الدخل الشامل الاخر. لا يتم اختبار الهبوط في القيمة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

قررت المجموعة تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية ضمن هذه الفئة.

٤ – السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأصول المالية (تتمة)

استبعاد الأصول المالية

يتم استبعاد الأصل المالي بشكل أساسي عندما:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزمت بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير الى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حولت المجموعة بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان المجموعة لم تحول ولم تحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انها حولت حقها في السيطرة عليه.

إذا قامت المجموعة بتحويل حقوقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو دخلت في اتفاقية تحويل فإنها تقيم إلى أي حد ما زالت تحتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل الى المدى الذي تستمر علاقة المجموعة به إذا لم تحول ولم تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحول حقها في السيطرة عليه. في تلك الحالة تقوم المجموعة بالاعتراف أيضا بالالتزامات المرتبطة به. ويقاس الأصل المحول والالتزامات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

إن الارتباط المستمر الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول يُقاس بالقيمة الدفترية الأصلية، والحد الأقصى للمبلغ المطلوب من المجموعة سداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة لجميع أدوات الدين الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة.

يتم الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان على تلك الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي والخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح متوقع للقيمة الحالية لخسائر الائتمان. يتم قياس هذه القيمة على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها الناشئة عن توقع العديد من السيناريوهات الاقتصادية المستقبلية، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي للأصل. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة على أساس فردي لكل أصل من الأصول ذات القيمة الفردية وبشكل جماعي للاصول الأخرى غير الجوهرية بشكل فردي.

يتم عرض مخصص خسائر الائتمان كتخفيض لإجمالي القيمة الدفترية للأصول المالية بالتكلفة المطفأة.

نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد لدى البنوك وفي الصندوق وودائع قصيرة الأجل ذات تواريخ استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل والتي ليست معرضة لمخاطر جوهرية للتغير في القيمة.

مخصصات

عام

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم اثبات المبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في الربح أو الخسارة بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائمًا، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم اثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخصصات (تتمة)

عقود مُخسرة

إذا كان لدى المجموعة عقد متوقع أن ينتج عنه خسارة، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل إثبات مخصص منفصل لعقد مخسر، تعترف المجموعة بأي خسائر انخفاض في القيمة حدثت في الأصول المتعلقة بذلك العقد.

التزامات منافع الموظفين

منافع موظفين قصيرة الأجل

يُعترفُ بتكلفة منافع الموظفين قصيرة الأجل (المستحقة خلال ١٢ شهرًا بعد نهاية الخدمة، مثل الإجازات المدفوعة والتذاكر والمكافآت والمنافع غير النقدية مثل الرعاية الطبية) فيما يخص خدمات الموظفين حتى نهاية فترة التقرير المالي، وتقاس بالمبالغ غير المخصومة المتوقعة سدادها عند تسوية الالتزامات.

منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة المنافع للموظفين بموجب برامج محددة المنافع بشكل منفصل لكل برنامج باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم الاعتراف بإعادة القياس، والتي تتكون من المكاسب والخسائر الإكتوارية، على الفور في قائمة المركز المالي الموحدة وضمن الأرباح المبقاة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة في فترة حدوثها. لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس في الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

الالتزامات المالية

الاعتراف الاولي والقياس

تُصنف الالتزامات المالية عند الاعتراف المبدئي كالتزامات مالية مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو كقروض وسلف، أو كذمم دائنة، أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط فعالة لتغطية المخاطر، وفق الحاجة.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف تُدرج بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

تشمل الالتزامات المالية للمجموعة الذمم الدائنة والمستحقات والسلف والقروض.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لا يوجد لدى المجموعة أي التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القروض والسلف

لاحقاً للإعتراف الأولي ، تقاس القروض والسلف بالتكلفة المستنفدة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح او الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الالتزامات ، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل الفائدة الفعلي .

الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء الالتزام بموجب العقد.

مقاصة الأدوات المالية

يتم اجراء مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية مع اظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الموحدة في حال وجود حق يكفله القانون لمقاصة المبالغ المعترف بها، وتوافر النية الى التسوية بالصافي او أن تحقق الأصول وتسوية الالتزامات تحدثان في نفس الوقت.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إيرادات العقود مع العملاء

يتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس العوض النقدي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات.

أصول العقود

أصول العقود هي حق المجموعة في العوض مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا قامت المجموعة بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل ان يقوم بسداد العوض او قبل ان يكون السداد مستحقا، يتم إثبات أصل عقد مقابل الجزء المكتسب من العوض الذي ما زال مشروطا.

التزامات عقود

التزامات العقود هي التزامات تحويل البضائع أو الخدمات إلى عميل مقابل العوض الذي تم استلامه (او العوض المستحق) من العميل. إذا سدد العميل العوض او كان للمجموعة حق غير مشروط في مبلغ عوض قبل قيام المجموعة بتحويل البضاعة او الخدمة الى العميل فتقوم المجموعة بإثبات العوض على أنه التزام عقد عندما يتم السداد او عندما يكون السداد مستحقا، أيهما أسبق. يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بالوفاء بالتزاماتها بموجب العقد.

ذمم مدينة تجارية

يمثل المدينون حق المجموعة في مبلغ العوض غير المشروط (أي ان استحقاق العوض يعتمد على مضى الفترة الزمنية). انظر سياسة المحاسبة الخاصة بالأصول المالية.

مصاريف

يتم توزيع مصروفات التشغيل بشكل ثابت على تكلفة المبيعات ومصاريف بيع وتسويق ومصاريف إدارية وعامة، باستخدام عوامل توزيع ثابتة يتم تحديدها بما يتناسب مع أنشطة المجموعة.

الزكاة

تقوم المجموعة بتجنيب مخصص للزكاة وفقاً لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل . يُحمل المخصص على الربح أو الخسارة. يتم تقديم الزكاة بناء على الإقرار الموحد (ايضاح ١٩) .

موقف الزكاة غير المؤكد

يتم احتساب الفروق التي قد تنجم عند الانتهاء من الربوط إذا تم الانتهاء من الربوط مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالايرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة، إلا إذا:

- استحقت ضرائب القيمة المضافة على شراء أصول أو خدمات لا يتم استردادها من السُلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يُعترف بضريبة القيمة المضافة على أنها جزء من تكلفة اقتناء الأصول أو جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.
- تدرج مبالغ الذمم المدينة والذمم الدائنة مبالغ ضريبة القيمة المضافة.

ويتم تسجيل صافي ضريبة القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من – أو سداده إلى – السُلطات الضريبية كجزء من الذمم المدينة الأخرى أو الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي الموحدة .

٥- التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ فيما عدا تطبيق المعايير الجديدة التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٠. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أخرى أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تدخل حيز التنفيذ.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- نقد في الصندوق ولدى البنوك

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
نقد في الصندوق	١٢٧,٢١٧	١٠٨,٣٢١
نقد لدى البنوك	٦٤,٨٥٣,٦٨٦	٩,٥٢٩,٠٧٣
	٦٤,٩٨٠,٩٠٣	٩,٦٣٧,٣٩٤

كما في ٣١ ديسمبر، يتكون النقد وما في حكمه على النحو التالي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
نقد في الصندوق	١٢٧,٢١٧	١٠٨,٣٢١
نقد لدى البنوك	٦٤,٨٥٣,٦٨٦	٩,٥٢٩,٠٧٣
ناقصاً: رصيد بنكي مقيد	(٥٥,٠٠٥,٤٩٦)	(٥,٥٢٤,٩٦٤)
	٩,٩٧٥,٤٠٧	٤,١١٢,٤٣٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يتضمن نقد لدى البنوك على رصيد بنكي بمبلغ ٥٥,٠٠٥,٤٩٦ ريال سعودي (٢٠١٩: ٥,٥٢٤,٩٦٤ ريال سعودي) في بنك محلي في حسابات ضمان مقيدة (إيضاح ١٧).

يمثل النقد لدى البنوك أرصدة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني عالي. علاوة على ذلك، لا تخضع هذه الأرصدة لأية فوائد. إن القيمة الدفترية لهذه الأصول تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

٧- مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
دفعات مقدمة لموردين	٣٩,٩٥٦,٥٢٣	٧,٥٨٩,٨٥٨
مصاريف مدفوعة مقدماً	٧,٠٢٦,١٩٤	٦,١٩٨,٣٨٠
ذمم موظفين	٨,٣٩٧,٦٨٢	٣,٣٩٦,٤٠٢
ضريبة القيمة المضافة	٣٦,٧٢٨,٦٣٩	١١,٤٧٦,٢٢٧
أخرى	٣,٨٥٤,٣٧٨	٢,٤٩٦,٩١٣
	٩٥,٩٦٣,٤١٦	٣١,١٥٧,٧٨٠

٨- ذمم مدينة

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة – جهات أخرى	٧٥,٩٤٠,٩٩٩	٨٣,٧٤٥,٧١١
ذمم مدينة – جهات ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	٨,١٤٦,٢٤٠	١٠,٩٣٢,٢٦٤
	٨٤,٠٨٧,٢٣٩	٩٤,٦٧٧,٩٧٥

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨- ذمم مدينة (تتمة)

تصنف الذمم المدينة كذمم مدينة متداولة وغير متداولة كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة – الجزء المتداول	٨١,٢١٧,٧٨٤	٩٣,٤٥١,١٢٩
ذمم مدينة – الجزء غير المتداول	٢,٨٦٩,٤٥٥	١,٢٢٦,٨٤٦
	٨٤,٠٨٧,٢٣٩	٩٤,٦٧٧,٩٧٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تتركز الذمم المدينة للمجموعة – من جهات أخرى في ٥ جهات رئيسية بمبلغ ٦٧,٠٩٨,٢٣٤ ريال سعودي، وهو ما يعادل ٨١٪ من إجمالي الذمم المدينة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تتركز الذمم المدينة للمجموعة – من جهات أخرى في ٣ جهات رئيسية بمبلغ ٥٥,٣١٦,٩٨٧ ريال سعودي ، وهو ما يعادل ٦٥ ٪ من إجمالي الذمم المدينة.

تمثل الذمم المدينة غير المتداولة الأرصدة التي تتوقع الإدارة تحصيلها بعد عام من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة .

قررت المجموعة أن الأرصدة مع جهات ذات علاقة قابلة للتحصيل وقابلة للاسترداد بالكامل وأن المركز المالي للجهات ذات العلاقة جيد. علاوة على ذلك، فإن جميع أرصدة جهات ذات الصلة مضمونة من قبل شركة الفوزان القابضة (الشركة المالكة).

يتمثل جدول تحليل أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

	لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها	ارصدة تجاوزت موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها				
		اقل من ١٨٠ يوم	١٨١ الى ٣٦٥ يوم	٣٦٦ الى ٧٣٠ يوم	أكثر من ٧٣٠ يوم	المجموع
		(بالريالات السعودية)				
٢٠٢٠	٦٠,٥٥٣,٤٤٤	٦,١٢٩,٣٨٧	٥,٣٥٦,١٩٥	٣,٩٠١,٩٧٣	–	٧٥,٩٤٠,٩٩٩
٢٠١٩	٣٢,١٠٤,١٣١	٤٦,٧٢٢,٨٠٣	٤,٩١٨,٧٧٧	–	–	٨٣,٧٤٥,٧١١

يتم قياس مخصص الذمم المدينة التجارية للمجموعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى حياة الذمة. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية باستخدام مصفوفة تستند إلى تجارب سابقة في تأخر سداد المدينين وتحليل الوضع المالي الحالي للمدين، معدلة لعوامل المدين والظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعملون فيه وتقييم الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ القوائم المالية الموحدة. لم يتم تسجيل أي خسائر ائتمان متوقعة حيث لم يكن هناك تغيير كبير في جودة الائتمان.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩- عقارات تحت التطوير

	أراضي	*تكاليف البناء والتطوير*	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)	
طويلة الأجل:			
١ يناير ٢٠١٩	٤٥,٧٩٤,٩١١	٣١,١٦٧,٥٧٨	٧٦,٩٦٢,٤٨٩
إضافات	–	٨,٥١٠,٧٩٨	٨,٥١٠,٧٩٨
محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)	(٣٠,٢٧٥,٩٣٨)	(٩,٢٠٧,٠٣٢)	(٣٩,٤٨٢,٩٧٠)
محول إلى عقارات قصيرة الأجل	(١٥,٥١٨,٩٧٣)	(٢٨,٢٦٣,٠٢١)	(٤٣,٧٨١,٩٩٤)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	–	٢,٢٠٨,٣٢٣	٢,٢٠٨,٣٢٣
محول إلى عقارات تحت التطوير قصيرة الأجل	–	(٢,٢٠٨,٣٢٣)	(٢,٢٠٨,٣٢٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	–	–	–

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، تمثل المشروعات طويلة الأجل بشكل أساسي تكلفة الأرض والتطوير التي تكبدتها المجموعة لمشاريع متفرقة.

	أراضي	*تكاليف البناء والتطوير*	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)	
قصيرة الأجل:			
١ يناير ٢٠١٩	٩,١٤٠,٩٦٨	٤١,٥٩٩,٤٧٣	٥٠,٧٤٠,٤٤١
إضافات	٢٣,٨٦٥,٦٨٨	٤٩,٥٣٥,٢٢٨	٧٣,٤٠٠,٩١٦
محول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)	٧,٤٠٥,١٧٦	–	٧,٤٠٥,١٧٦
محول من عقارات تحت التطوير طويلة الأجل	١٥,٥١٨,٩٧٣	٢٨,٢٦٣,٠٢١	٤٣,٧٨١,٩٩٤
محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)	(٢,٠٦٥,٥٣٦)	(٣,٩١٥,٣٧٢)	(٥,٩٨٠,٩٠٨)
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	(٤٥,٧٣٠,٨٢٥)	(٨٧,٤٨٣,٥٠٧)	(١٣٣,٢١٤,٣٣٢)
تكلفة العقود	–	(٥,٢٤٤,٨٤١)	(٥,٢٤٤,٨٤١)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨,١٣٤,٤٤٤	٢٢,٧٥٤,٠٠٢	٣٠,٨٨٨,٤٤٦
إضافات	٦٨,٠٤٧,٧٨٧	٤٨١,٥٠١,٣٠٢	٥٤٩,٥٤٩,٠٨٩
محول من عقارات تحت التطوير طويلة الأجل	–	٢,٢٠٨,٣٢٣	٢,٢٠٨,٣٢٣
محول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)	٢,٦٢٩,٥١٦	٤,٥٩٥,٢٨٤	٧,٢٢٤,٨٠٠
محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)	(١,١٨٥,٦٢٣)	(٣,٠٠١,٧٧٠)	(٤,١٨٧,٣٩٣)
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	(٣٥,٢٩٤,٩٢٩)	(٤١٠,٦٧٥,٤٥٨)	(٤٤٥,٩٧٠,٣٨٧)
محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ١٠)	–	(٢٢٥,١٢٨)	(٢٢٥,١٢٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤٢,٣٣١,١٩٥	٩٧,١٥٦,٥٥٥	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تمثل المشاريع قصيرة الأجل بشكل أساسي تكلفة الأراضي والتطوير التي تكبدتها المجموعة لإنشاء وحدات سكنية بنساج تاون الخبر (العزيزية) ومدينة نساج تاون ٢ ومشاريع أخرى بغرض البيع في المستقبل. تعتقد الإدارة أنه سيتم بيع هذه الوحدات في خلال الاثني عشر شهرًا القادمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تمثل المشروعات قصيرة الأجل بشكل أساسي تكلفة الأرض والتطوير التي تكبدتها المجموعة لإنشاء وحدات سكنية في "مجمع رتال سكوير السكني" وغيرها من المشاريع لغرض البيع في المستقبل. تعتقد الإدارة أن هذه الوحدات سيتم بيعها خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

إن سندات ملكية أرض مشروع نساج تاون الرياض البالغ قيمتها ٥٧.٣ مليون ريال سعودي مرهونة مقابل قرض لأجل من بنك تجاري محلي (ايضاح ١٨- ب) .

١٠- ممتلكات ومعدات

	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	آلات ومعدات	سيارات	تحسينات على المأجور	مباني	أراضي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
				(بالريالات السعودية)				
التكلفة								
١ يناير ٢٠١٩	٦,٢٧٦,٣٢٦	١٦,٠٣٦,٣٠٨	٢,٥٧٠,٣١٧	٢,٨٠٠,٧٦٨	–	–	–	٢٧,٦٨٣,٧١٩
إضافات	١,٠٠٥,٠٧٦	٨٤٥,٨٨٥	٨٦٠,٠٦٧	–	–	–	–	٢,٧١١,٠٢٨
استبعادات	–	(٦١٦,٧٤٧)	(٣٤٤,٩٩٢)	(٤٠٨,٨٦٥)	–	–	–	(١,٣٧٠,٦٠٤)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٧,٢٨١,٤٠٢	١٦,٢٦٥,٤٤٦	٣,٠٨٥,٣٩٢	٢,٣٩١,٩٠٣	–	–	–	٢٩,٠٢٤,١٤٣
إضافات	١,٦٠٢,٧٩٥	٢,١٦٦,٥٩٨	٧٢٢,٦٢٤	١,١٤٥,٢٨٧	–	٢١,٦٢١,٨٦٣	٧١٨,٧٦٠	٢٧,٩٧٧,٩٢٧
محول من استثمارات عقارية (إيضاح ١٢)	٨١,٢٩٧	–	–	–	٢٧,٢٠٢,٤٢٧	٣٢,٥٦٥,٥٠٠	–	٥٩,٨٤٩,٢٢٤
محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ٩)	٢٢٥,١٢٨	–	–	–	–	–	–	٢٢٥,١٢٨
استبعادات	(٤٩,١٨٢)	(١,٢٩٨,٠٠٠)	(٤٩٢,٠٢٤)	(٢,٣٩١,٩٠٣)	–	–	–	(٤,٢٣١,١٠٩)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩,١٤١,٤٤٠	١٧,١٣٤,٠٤٤	٣,٣١٥,٩٩٢	١,١٤٥,٢٨٧	٢٧,٢٠٢,٤٢٧	٥٤,١٨٧,٣٦٣	٧١٨,٧٦٠	١١٢,٨٤٥,٣١٣
الاستهلاك المتراكم:								
١ يناير ٢٠١٩	٤,٨٣١,٠٨٩	١٤,٨٠٨,٧٤٢	١,٥٧٨,٣٣٣	٢,٧١٨,٩٩٣	–	–	–	٢٣,٩٣٧,١٥٧
المحمل للسنة	٦٥٢,٢٠٧	٤٠٢,٩٨٦	٢٢١,٤٥٩	٦٨,١٠٦	–	–	–	١,٣٤٤,٧٥٨
استبعادات	–	(٥٨٢,٠١٥)	(١٩٢,٧٤٨)	(٣٩٥,١٩٦)	–	–	–	(١,١٦٩,٩٥٩)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٥,٤٨٣,٢٩٦	١٤,٦٢٩,٧١٣	١,٦٠٧,٠٤٤	٢,٣٩١,٩٠٣	–	–	–	٢٤,١١١,٩٥٦
المحمل للسنة	٦٣٢,٢٥٦	٥٠٦,٠٢٧	٣٤٨,١٧٩	٣٠٤,٣٦٤	٧٧٤,٥٠١	–	–	٢,٥٦٥,٣٢٧
استبعادات	(٤٥,١٩٨)	(١,٢٥٤,٠٠٠)	(٣٥٢,٧٢٦)	(٢,٣٩١,٩٠٣)	–	–	–	(٤,٠٤٣,٨٢٧)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٦,٠٧٠,٣٥٤	١٣,٨٨١,٧٤٠	١,٦٠٢,٤٩٧	٣٠٤,٣٦٤	٧٧٤,٥٠١	–	–	٢٢,٦٣٣,٤٥٦
صافي القيمة الدفترية								
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣,٠٧١,٠٨٦	٣,٢٥٢,٣٠٤	١,٧١٣,٤٩٥	٨٤٠,٩٢٣	٢٦,٤٢٧,٩٢٦	٥٤,١٨٧,٣٦٣	٧١٨,٧٦٠	٩٠,٢١١,٨٥٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١,٧٩٨,١٠٦	١,٦٣٥,٧٣٣	١,٤٧٨,٣٤٨	–	–	–	–	٤,٩١٢,١٨٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تمثل أعمال رأسمالية قيد التنفيذ إنشاءات إضافية في برج رتال ، من المتوقع أن تكتمل خلال سنة ٢٠٢١.

ان جزء من الاراضي بمبلغ ٣٢.٥ مليون ريال سعودي مرهونة مقابل قرض لأجل من بنك تجاري محلي (إيضاح ١٨- ج).

RETAL
retal.com.sa
V33

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١١- أصول حق الاستخدام

الاستهلاك المحمل وأرصدة الأصول حق الاستخدام كما يلي:

مباني

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
التكلفة:		
١ يناير	٢٧,٨٤٠,٨٧٣	٢٧,٨٤٠,٨٧٣
إضافة	٢,٦١٥,٢٢٢	–
استبعاد	(٧٧٠,١٥٣)	–
٣١ ديسمبر	٢٩,٦٨٥,٩٤٢	٢٧,٨٤٠,٨٧٣
الاستهلاك المتراكم:		
١ يناير	٧,٣٧٦,٥٧٧	–
المحمل للسنة	٧,٨٨٣,٦٧٦	٧,٣٧٦,٥٧٧
استبعاد	(٤٨٩,٨٨٥)	–
٣١ ديسمبر	١٤,٧٧٠,٣٦٨	٧,٣٧٦,٥٧٧
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر	١٤,٩١٥,٥٧٤	٢٠,٤٦٤,٢٩٦

التزامات عقود الإيجار للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
التزامات عقود الإيجار		
١ يناير	١٧,٧٧٩,٩٨٧	٢٥,٠٩٠,٨٧٣
إضافة	٣,٢٨٩,٥٤٠	–
استبعاد	(٣٧٨,٢٨٠)	–
الدفعات خلال السنة	(٨,٩٢٤,٥٦٥)	(٧,٣١٠,٨٨٦)
٣١ ديسمبر	١١,٧٦٦,٦٨٢	١٧,٧٧٩,٩٨٧
التزامات عقود الإيجار – الجزء المتداول	٨,٦٩٣,٣٧١	٧,٥٠٨,٩٢٦
التزامات عقود الإيجار – الجزء غير المتداول	٣,٠٧٣,٣١١	١٠,٢٧١,٠٦١
مجموع التزامات عقود الإيجار	١١,٧٦٦,٦٨٢	١٧,٧٧٩,٩٨٧

بلغ مجموع مصروف الفوائد على التزامات عقود الإيجار المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٧٤٤,٣١٦ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٦٩٤,١٦٧ ريال سعودي).

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢- عقارات استثمارية

	أراضي	*مباني*	*أعمال رأسمالية قيد التنفيذ*	*المجموع*
	(بالريالات السعودية)			
التكلفة:				
١ يناير ٢٠١٩	٣٠,٨٠٦,٥٩١	٨,٦٥١,١٥٢	-	٣٩,٤٥٧,٧٤٣
إضافات	٣٢,٥٦٥,٥٠٠	٢٢,٦٨٥,١٢٥	-	٥٥,٢٥٠,٦٢٥
محول من جهات ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	٧٩,٢٩٦,٢٥٥	-	-	٧٩,٢٩٦,٢٥٥
محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ٩)	٣٢,٣٤١,٤٧٤	٥,٥٢٩,١٢٢	٧,٥٩٣,٢٨٢	٤٥,٤٦٣,٨٧٨
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٩)	(٧,٤٠٥,١٧٦)	-	-	(٧,٤٠٥,١٧٦)
استبعادات	(٢٤٨,٨١٥)	(٤٦٠,٤٦٥)	-	(٧٠٩,٢٨٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٦٧,٣٥٥,٨٢٩	٣٦,٤٠٤,٩٣٤	٧,٥٩٣,٢٨٢	٢١١,٣٥٤,٠٤٥
إضافات (ايضاح ٣٠)	**١٥٩,٨٦٢,٦٣٠**	**٣,٦٥٣,٠٣٣**	**١٩,٨٨٦,٣٠٢**	**١٨٣,٤٠١,٩٦٥**
محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ٩)	**١,١٨٥,٦٢٣**	**٣,٠٠١,٧٧٠**	-	**٤,١٨٧,٣٩٣**
محول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	-	**١٩٥,٨٦٠**	**(١٩٥,٨٦٠)**	-
محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ١٠)	**(٣٢,٥٦٥,٥٠٠)**	-	**(٢٧,٢٨٣,٧٢٤)**	**(٥٩,٨٤٩,٢٢٤)**
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٩)	**(٢,٦٢٩,٥١٦)**	**(٥,١٧١,٠٥١)**	-	**(٧,٨٠٠,٥٦٧)**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٢٩٣,٢٠٩,٠٦٦**	**٣٨,٠٨٤,٥٤٦**	-	**٣٣١,٢٩٣,٦١٢**
الاستهلاك المتراكم:				
١ يناير ٢٠١٩	-	٣٧٤,٥٧١	-	٣٧٤,٥٧١
المحمل خلال السنة	-	٥٥٩,٩٢٢	-	٥٥٩,٩٢٢
استبعادات	-	(١٨,٢٦٧)	-	(١٨,٢٦٧)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	٩١٦,٢٢٦	-	٩١٦,٢٢٦
المحمل للسنة	-	**١,٧٥٥,٠٠١**	-	**١,٧٥٥,٠٠١**
محول إلى عقارات تحت التطوير (ايضاح ٩)	-	**(٥٧٥,٧٦٧)**	-	**(٥٧٥,٧٦٧)**
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	**٢,٠٩٥,٤٦٠**	-	**٢,٠٩٥,٤٦٠**
صافي القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	**٢٩٣,٢٠٩,٠٦٦**	**٣٥,٩٨٩,٠٨٦**	-	**٣٢٩,١٩٨,١٥٢**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	١٦٧,٣٥٥,٨٢٩	٣٥,٤٨٨,٧٠٨	٧,٥٩٣,٢٨٢	٢١٠,٤٣٧,٨١٩

خلال سنة ٢٠١٩، استلمت الشركة الأم أراضي مختلفة، بقيمها الدفترية، من جهات ذات علاقة للاستثمار في المستقبل و / أو التطوير (إيضاح ٣٠). تم الحصول على خطاب تنازل من جهة ذات علاقة لتحويل الحق في هذه الأراضي إلى الشركة الأم.

خلال سنة ٢٠١٩، استلمت الشركة الأم مساهمات في أرض من مساهم وذلك بغرض التطوير في المستقبل، تقع في الخبر، المملكة العربية السعودية بمبلغ ٣٦,٩٧١,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (إيضاح ٣٠) وتم الحصول على خطاب تنازل من المساهم لتحويل الحق في هذه المساهمات إلى الشركة الأم خلال سنة ٢٠١٩ و قامت المجموعة بتحويل سندات الأرض مقابل هذه المساهمات الى صكوك ملكية خلال سنة ٢٠٢٠.

تمثل أعمال رأسمالية قيد التنفيذ، أعمال بناء برج رتال والذي تم الانتهاء من إنشائه وتحويله إلى ممتلكات ومعدات خلال السنة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢- عقارات استثمارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩، تمثل العقارات الاستثمارية الوحدات السكنية المملوكة لغرض توليد دخل من الإيجار. تشمل العقارات الاستثمارية الاستثمار في الأراضي المحتفظ بها للاستثمار في المستقبل و / أو التطوير بمبلغ ٣٩,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٦,٤ مليون ريال سعودي).

يتم تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً في ٣١ ديسمبر بالقيمة العادلة، والتي يتم تحديدها من قبل مقيم مستقل مؤهل مهنيًا "بار كود" مرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (رقم الترخيص ١٢١٠٠٠٠٠٠١). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ تقييم العقارات الاستثمارية أعلاه ٣٧٧,٦٦٧,٣٨٥ ريال سعودي (٢٠١٩: ٢٠٩,٣٣٥,٠٢٨ ريال سعودي).

ان جزء من الاراضي بمبلغ ٢٢.٥ مليون ريال سعودي مرهونة مقابل قرض لأجل من بنك تجاري محلي (ايضاح ١٨- ج).

١٣- أصول غير ملموسة

	الشهرة	*البرمجيات و نظام أي آر بي*	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)	
التكلفة:			
١ يناير ٢٠١٩	٣,٠٨٨,١٨٩	١,٢٩٢,٣٠٥	٤,٣٨٠,٤٩٤
إضافات	-	٥٩,٨٠٠	٥٩,٨٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣,٠٨٨,١٨٩	١,٣٥٢,١٠٥	٤,٤٤٠,٢٩٤
إستبعاد أصل	-	(٣٢٧,٢٤٥)	(٣٢٧,٢٤٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣,٠٨٨,١٨٩	١,٠٢٤,٨٦٠	٤,١١٣,٠٤٩
الإطفاء المتراكم:			
١ يناير ٢٠١٩	-	٥٦٦,٦٦٤	٥٦٦,٦٦٤
المحمل للسنة	-	١٤٦,٨٤٣	١٤٦,٨٤٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	-	٧١٣,٥٠٧	٧١٣,٥٠٧
المحمل للسنة	-	٢٢٧,٥٢١	٢٢٧,٥٢١
إستبعاد أصل	-	(٣٢٧,٢٤٥)	(٣٢٧,٢٤٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٦١٣,٧٨٣	٦١٣,٧٨٣
صافي القيمة الدفترية:			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣,٠٨٨,١٨٩	٤١١,٠٧٧	٣,٤٩٩,٢٦٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣,٠٨٨,١٨٩	٦٣٨,٥٩٨	٣,٧٢٦,٧٨٧
العمر الإنتاجي		**٤ سنوات**	

تقوم المجموعة بإجراء اختبار الهبوط في القيمة للشهرة لإحدى شركاتها التابعة سنوياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩. تأخذ المجموعة في الاعتبار العلاقة بين القيمة السوقية والقيمة الدفترية، من بين عوامل أخرى، عند مراجعة مؤشرات انخفاض القيمة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩، كانت القيمة السوقية للشركة التابعة أعلى من القيمة الدفترية لحقوق الملكية، مما يشير إلى عدم وجود انخفاض في قيمة الشهرة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤- استثمار في شركات زميلة

تتكون استثمارات المجموعة في شركات زميلة مما يلي:

	إيضاح	٢٠٢٠	٢٠١٩
		(بالريالات السعودية)	
صندوق إيوان المعالي العقاري	أ	-	٤٠,٤٦٢,٧٨٩
شركة ثروة السعودية	ب	١٢١,٢٤٩,٩١٣	-
شركة نساج للمجمعات السكنية	ج	-	٧٢,٣٥٧,٤٩٠
مجموع الاستثمارات في شركات زميلة		١٢١,٢٤٩,٩١٣	١١٢,٨٢٠,٢٧٩

	نسبة الملكية	
	٢٠٢٠	٢٠١٩
	٪	٪
صندوق إيوان المعالي العقاري	-	٥٤,١٧
شركة ثروة السعودية	٣٩,٥٠	-
شركة نساج للمجمعات السكنية	-	٤٥,٠٠

إن حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	١١٢,٨٢٠,٢٧٩	٨٣,٨٤٣,٤٤٣
محول من مساهم (إيضاح ٣٠)	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠	٧٢,٣٥٧,٤٩٠
توزيعات أرباح	(١,٥٨٠,٠٠٠)	-
الحصة في الدخل الشامل الآخر	١٩,٨٩٣	-
محول إلى مساهم (إيضاح ٣٠)	(٧٢,٣٥٧,٤٩٠)	-
استبعادات / وحدات مستردة	(٣٧,٩١٩,٧٩٠)	(٤٠,٣١٧,٠٥٠)
الحصة من النتائج، بالصافي	١٢,٨٢٧,٠٢١	(٣,٠٦٣,٦٠٤)
٣١ ديسمبر	١٢١,٢٤٩,٩١٣	١١٢,٨٢٠,٢٧٩

أ. صندوق إيوان المعالي العقاري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، يمثل استثمار المجموعة في صندوق إيوان المعالي العقاري حصة الشركة الاستثمارية البالغة ٥٤,١٧٪ في صندوق إيوان المعالي العقاري. تمتلك المجموعة ٤١٢,٩٠٠ وحدة من أصل ٧٦٢,٥٠٠ وحدة بقيمة اسمية ١٠٠ ريال لكل وحدة.

خلال السنة، تم استرداد كامل استثمارات المجموعة في صندوق إيوان المعالي العقاري.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

أ. صندوق إيوان المعالي العقاري (تتمة)

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لصندوق إيوان المعالي العقاري على النحو المدرج في قوائمها المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بالاضافة الى حصة المجموعة في هذا الاستثمار.

	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)
مجموع الأصول	٧٦,٩٣٥,٥٠٨
مجموع الالتزامات	(٢,٢٣٣,٥٦٥)
حقوق الملكية	٧٤,٧٠١,٩٤٣
حصة المجموعة في حقوق الملكية	٤٠,٤٦٢,٧٨٩

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لصندوق إيوان المعالي العقاري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)
إيرادات	٧١,٤٤٣,٧٤٨
الربح للسنة	١,٠٦٥,٠٤٥
مجموع الدخل الشامل	١,٠٦٥,٠٤٥
حصة المجموعة من نتائج الأعمال	٥٧٦,٩٣٥

إن الحركة على حصة المجموعة في صندوق ايوان المعالي العقاري هي كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٤٠,٤٦٢,٧٨٩	٣٩,٨٨٥,٨٥٤
الحصة في نتائج الأعمال	(٢,٥٤٢,٩٩٩)	٥٧٦,٩٣٥
استبعاد	(٣٧,٩١٩,٧٩٠)	-
٣١ ديسمبر	-	٤٠,٤٦٢,٧٨٩

ب. شركة ثروة السعودية

شركة ثروة السعودية ("ثروة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الخبر بالمملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٥٧١٨٨ بتاريخ ٢١ جمادى الآخر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢١ أبريل ٢٠١٤). تم تسجيل ثروة سابقاً في الدمام بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥٠٠٥٧٦٨٥ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨ هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨). خلال سنة ٢٠١٤، قرر الشركاء في ثروة تغيير موقع مكتبها الرئيسي من الدمام إلى الخبر. وعليه، تم إلغاء السجل التجاري السابق بتاريخ ٢٠ جمادى الآخر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٠ أبريل ٢٠١٤).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يمثل استثمار المجموعة في شركة ثروة السعودية ٣٩,٥٪. حيث تمتلك المجموعة ١٥,٨٠٠ سهم من أصل ٤٠,٠٠٠ سهم بمبلغ ١,٠٠٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

تم تحويل هذا الاستثمار من شركة الفوزان القابضة ("المساهم") بدأً من ١ يناير ٢٠٢٠ والتي تم تحويل الاثر لجميع الاتفاقيات والعقود الخاصة بها في ذلك التاريخ. ومع ذلك، فقد تم الانتهاء من الإجراءات القانونية الخاصة بذلك خلال سنة ٢٠٢٠ .

تم ادراج نتائج شركة ثروة في القوائم المالية الموحدة اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٠ . خلال العام ، وزعت شركة ثروة أرباح ، وكانت حصة المجموعة منها ١,٥٨٠,٠٠٠ ريال سعودي.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ب. شركة ثروة السعودية (تتمة)

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة ثروة السعودية المدرجة في قوائمها المالية، بالاضافة الى حصة المجموعة في هذا الاستثمار.

	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)
مجموع الأصول	٥٦٦,٠٧٦,٥١٧
مجموع الالتزامات	(٤٦٧,٧٧٥,٧٤٢)
الشهرة	٨٢,٤٢١,١٠٧
حقوق الملكية	٩٨,٣٠٠,٧٧٥
حصة المجموعة في حقوق الملكية	١٢١,٢٤٩,٩١٣

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة ثروة السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)
إيرادات	٣٩,٧٢٣,٥٦٣
الربح للسنة	٣٨,٩١١,٤٤٥
مجموع الدخل الشامل	٣٨,٩٦١,٨٠٦
حصة المجموعة من نتائج الأعمال	١٥,٣٨٩,٩١٣
حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر	١٩,٨٩٣

إن الحركة على حصة المجموعة في شركة ثروة السعودية هي كما يلي:

	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)
١ يناير	-
محول من مساهم (إيضاح ٣٠)	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠
توزيعات أرباح	(١,٥٨٠,٠٠٠)
الحصة في نتائج الأعمال	١٥,٣٧٠,٠٢٠
الحصة في الدخل الشامل الآخر	١٩,٨٩٣
٣١ ديسمبر	١٢١,٢٤٩,٩١٣

ج. شركة نساج للمجمعات السكنية

شركة نساج للمجمعات السكنية هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة في ٢١ جمادى الأخر ١٤٣٥ هـ (٢١ أبريل ٢٠١٤) في الخبر، المملكة العربية السعودية، بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٥٧١٩٤. يبلغ رأس مال الشركة المرخص، المصدر والمدفوع ١٦٥ مليون ريال سعودي مقسم إلى ١,٦٥٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ ريال سعودي لكل سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان استثمار المجموعة في شركة نساج للمجمعات السكنية يمثل ٤٥٪. حيث تمتلك المجموعة ٧٤٥,٠٠٠ سهم من أصل ١,٦٥٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١٠٠ ريال سعودي لكل سهم.

تم تحويل هذا الاستثمار من شركة الفوزان القابضة (المساهم) خلال العام ٢٠١٩ والتي تم استكمال جميع المتطلبات القانونية لها خلال العام ٢٠١٩ (إيضاح ٣٠). ومع ذلك، تم الاتفاق على ان يكون بدأ تاريخ سريان التحويل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ج. شركة نساج للمجمعات السكنية (تتمة)

خلال السنة تم تحويل الإستثمار في شركة نساج للمجمعات السكنية إلى شركة الفوزان القابضة اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٠ .

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة نساج للمجمعات السكنية على النحو المدرج في قوائمها المالية، بالاضافة الى حصة المجموعة في هذا الاستثمار.

	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)
مجموع الأصول	٦٨٨,٦٩٢,٧٩٠
مجموع الالتزامات	(٥٢٧,٨٩٨,٣٦٧)
حقوق الملكية	١٦٠,٧٩٤,٤٢٣
حصة المجموعة في حقوق الملكية	٧٢,٣٥٧,٤٩٠

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة نساج للمجمعات السكنية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)
إيرادات	١٤,٨٥٥,٨٣٠
الخسارة للسنة	(٣٦,٩٩٤,٦٣٤)
مجموع الخسارة الشاملة	(٣٧,٠٣٠,٥٧٠)

تم تحويل هذا الاستثمار إلى المجموعة بدأ من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، وبالتالي لا توجد حصة لنتائج أعمال هذه الشركة خلال العام ٢٠١٩.

تم تحويل حصة المجموعة في شركة نساج للمجمعات السكنية إلى جهة ذات علاقة كما في ١ يناير ٢٠٢٠ وفقا لما تم الاتفاق عليه، وبالتالي لا توجد حصة لنتائج أعمال هذه الشركة خلال العام ٢٠٢٠ .

إن الحركة على حصة المجموعة في شركة نساج للمجمعات السكنية هي كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	-
محمول من مساهم (إيضاح ٣٠)	-	٧٢,٣٥٧,٤٩٠
المحول إلى مساهم (إيضاح ٣٠)	(٧٢,٣٥٧,٤٩٠)	-
٣١ ديسمبر	-	٧٢,٣٥٧,٤٩٠

١٥- ذمم دائنة

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
ذمم دائنة	١٢١,٧٥٢,٣٧٥	٣٢,٠٧٠,٠٧٦
حجوزات دائنة	١٣,٧٤٨,٢٢٨	٨,١٤١,٥٩٣
ذمم دائنة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	١٢٣,٩٥٩,٧٣٤	٩٨,٧٥٦,٦٦١
	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥- ذمم دائنة (تتمة)

تصنف الذمم الدائنة كذمم دائنة متداولة وغير متداولة كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
ذمم دائنة – الجزء المتداول	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧	١٣٥,٠٠١,٦٤٣
ذمم دائنة – الجزء غير المتداول	–	٣,٩٦٦,٦٨٧
	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠

يتضمن الجزء غير المتداول من الذمم الدائنة أرصدة حجوزات طويلة الأجل والتي تتوقع الإدارة سدادها بعد اثني عشر شهرا من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

١٦- مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
دفعات مقدمة من عملاء	١٣,٤٧٨,١٦٦	٢,٥٧٧,٩٢٨
مستحقات الموظفين	٦,٦٤٤,٦٧١	١,٦٦١,٥١١
ايرادات غير محققة	٢,٦٠٨,٠٤٧	٩٥,٣٩٩
أخرى	٣,٢٨٩,٨٨٣	٣,١٩٣,٢٠٢
	٢٦,٠٢٠,٧٦٧	٧,٥٢٨,٠٤٠

١٧-حوافز مستردة

خلال سنة ٢٠١٨، وقعت المجموعة اتفاقية لتطوير وتسويق وبناء مشروع نساج تاون ("المشروع") مع وزارة الإسكان لبناء ٦٧٤ وحدة سكنية على أرض مملوكة لوزارة الاسكان وبيعها إلى مواطنين مستحقين بسعر محدد مسبقًا بموجب برنامج تمليك الاسكان بوزارة الاسكان. يمثل حافز وزارة الاسكان المسترد المبالغ المستلمة من وزارة الاسكان لدعم المجموعة في تمويل المشروع. تم إيداع مبلغ الحوافز في حساب ضمان مصرفي حيث يقتصر السحب على النفقات المتعلقة بالمشروع (إيضاح ٦). عند الانتهاء من أعمال البناء والذي تم خلال العام ٢٠٢٠ ، بدأت وزارة الاسكان بسحب رصيد الحوافز من متحصلات البيع المودعة في حساب الضمان البنكي والبالغ ٣٥ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢٠، والرصيد القائم متوقع سداده خلال العام ٢٠٢١. علاوة على ذلك ، تلتزم وزارة الاسكان بشراء الوحدات السكنية غير المباعة المتبقية بحلول وقت الانتهاء من البناء. تتم التسوية المتعلقة بهذا الالتزام من خلال مقاصة رصيد الحوافز القابل للاسترداد . خلال سنة ٢٠٢٠ ، تم بيع المشروع بالكامل ، وسيتم دفع إجمالي الحوافز إلى وزارة الاسكان .

١٨- قروض

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
قرض قصير الأجل (أ)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	–
قرض لأجل (ب)	٩٧,٠٠٠,٠٠٠	–
قرض لأجل (ج)	٥١,٤٠٠,٠٠٠	–
	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠	–

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٨- قروض (تتمة)

١٨-١ قروض لأجل

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
قرض لأجل (ب)	٩٧,٠٠٠,٠٠٠	-
قرض لأجل (ج)	٥١,٤٠٠,٠٠٠	-
ينزل قروض لأجل – الجزء المتداول	(٨٣,٧٣٣,٣٣٣)	-
قرض لأجل – الجزء غير المتداول	٦٤,٦٦٦,٦٦٧	-

١٨-٢ جدول سداد القروض كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
خلال سنة	١٣٣,٧٣٣,٣٣٣	-
أكثر من سنة	٦٤,٦٦٦,٦٦٧	-
	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠	-

دخلت المجموعة خلال السنة في معاملات القروض التالية:

أ. حصلت المجموعة على تسهيلات قرض قصير الأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي تتقاضى رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت بنسبة ١,٥٪. يتم سداد القرض كدفعة واحدة في ٦ سبتمبر ٢٠٢١. القرض مضمون بضمان المساهمين .

ب. حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ٩٧ مليون ريال سعودي تتقاضى رسوم مالية بسعر الفائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت بنسبة ١,٦٥٪. يتم سداد القروض على ستة أقساط ربع سنوية متساوية تبدأ من ٣١ أغسطس ٢٠٢١. القرض مضمون برهن سندات ملكية أراضي بقيمة ٥٧.٣ مليون ريال سعودي (ايضاح ٩) وضمان المساهمين.

ج. حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ١٤١ مليون ريال سعودي، تم استخدام ٥١,٤ مليون ريال سعودي منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وتتقاضى رسوم مالية بسعر الفائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت ١,٥٠ ٪. يتم سداد القرض من تحصيلات مشروع نساج تاون الرياض جنوب مرسية على مدى ثلاث سنوات كحد أقصى. القرض مضمون برهن سندات ملكية أرض فقط بقيمة ٥٥ مليون ريال سعودي (ايضاح ١٠ و ١٢).

١٩- زكاة مستحقة

وعاء الزكاة:

تخضع المجموعة للزكاة. تستحق الزكاة بواقع ٢.٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو صافي الربح المعدّل، أيهما أعلى. إن أهم مكونات الوعاء الزكوي وفقاً لأنظمة الزكاة والدخل يتكون بشكل رئيسي من حقوق ملكية المساهمين والمخصصات في بداية السنة وصافي الربح المعدّل مخصوماً منها صافي القيمة الدفترية للأصول غير المتداولة. بداية من العام ٢٠٢٠، تم حساب الزكاة حسب الوعاء الزكوي للمجموعة ويتم ايداع اقرار الزكاة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل على مستوى الشركة الأم شركة رتال للتطوير العمراني . علما بأن، بداية من سنة ٢٠١٦ ولغاية العام ٢٠١٩ تم إيداع اقرار الزكاة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل على مستوى شركة الفوزان القابضة (مساهم) ضمن الإقرار الموحد.

تقدم شركة الوجهة المتحدة العقارية (شركة تابعة مملوكة بالكامل) اقرارتها الزكوية بشكل مستقل .

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩- زكاة مستحقة (تتمة)

إن حركة الزكاة المستحقة هي كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٥,٨٩٤,٩٧٥	١٢,١١٩,٩٧٧
المحمل للسنة	٤,٧١٠,٥٠١	٤,٦٣٠,٤٥٧
المحول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	(٤,٦٣٠,٤٥٨)	(١٠,٨٥٥,٤٥٩)
٣١ ديسمبر	٥,٩٧٥,٠١٨	٥,٨٩٤,٩٧٥

وضع الشهادات والربوط:

قدمت الشركة الأم اقرارات الزكاة حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. استلمت الشركة الأم ربوط نهائية من الهيئة العامة للزكاة والدخل للعام ٢٠١٨ ، وتم خلال الفترة اللاحقة استلام الربط النهائي لعام ٢٠١٥. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى العام ٢١٠٤ والأعوام ٢٠١٦ ولغاية ٢٠١٩ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

قدمت شركة نساج اقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصال الرسمي. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

قدمت شركة الانشاء والتعمير إقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصال الرسمي. استلمت الشركة ربوط نهائية من الهيئة العامة للزكاة والدخل حتى عام ٢٠١٠ وللعام ٢٠١٨. ان الربوط النهائية للأعوام من ٢٠١١ حتى ٢٠١٧ وللعام ٢٠١٩ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

قدمت شركة تدبير اقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصال الرسمي. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما زالت قيد المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل.

لم تقم شركة الوجهة المتحدة العقارية بتكوين أي مخصص للزكاة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، حيث انها لم تكمل ١٢ شهر منذ تأسيسها.

٢٠- منافع نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي حركة مخصص منافع إنهاء التوظيف، وهو برنامج محدد المنافع، خلال السنة:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٧,٧٩٤,٠٥٣	٦,٦٦٠,٢٨٨
المصروف المحمل على الربح أو الخسارة	١,٩٠٥,١٤٣	١,٦٥٤,٦١٩
إعادة القياس الإكتواري المحمل على الدخل الشامل الآخر	١,٠٣٤,٢٨٠	٥٦٩,٦٦٦
مدفوعات	(١,٣٠٤,٣٣٦)	(١,٠٩٠,٥٢٠)
صافي المحول من جهة ذات علاقة (إيضاح ٣٠)	٥٢,٣٥٣	-
٣١ ديسمبر	٩,٤٨١,٤٩٣	٧,٧٩٤,٠٥٣

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠- منافع نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

إن المصروف المحمل على الربح أو الخسارة يتكون مما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
تكلفة الخدمة الحالية	١,٦٧٠,٩٦٨	١,٣٦٣,٩٦٥
تكلفة الفوائد	٢٣٤,١٧٥	٢٩٠,٦٥٤
التكلفة المحملة على الربح أو الخسارة	١,٩٠٥,١٤٣	١,٦٥٤,٦١٩

الافتراضات الإكتوارية الهامة

	كما في ٣١ ديسمبر	
	٢٠٢٠	٢٠١٩
معدل الخصم المستخدم	٪١,٦٥	٪٢,٨٥
معدل زيادة الرواتب	٪١,٦٥	٪٢,٨٥
معدل الوفيات	١٦ - ٪٧٥	١٦ - ٪٧٥
معدل دوران الموظفين	**مرتفع**	مرتفع

فيما يلي تحليل حساسية الافتراضات الاكتوارية الرئيسية:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠		٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
	٪	(بالريالات السعودية)	٪	(بالريالات السعودية)
معدل خصم				
الزيادة	+ ٪٠,٥٠	٩,١١٨,٤٦٤	+ ٪٠,٥٠	٧,٥٠٤,٣٥١
النقص	- ٪٠,٥٠	٩,٨٧١,٢٩٥	- ٪٠,٥٠	٨,١٠٤,٤٨٧
معدل زيادة الراتب				
الزيادة	+ ٪٠,٥٠	٩,٨٤٥,١٣٥	+ ٪٠,٥٠	٨,٠٤٧,٧٣٨
النقص	- ٪٠,٥٠	٩,١٣٩,٢٣٦	- ٪٠,٥٠	٧,٥٥٤,٤٥٩

٢١- رأس المال

خلال سنة ٢٠١٩، قرر المساهمين زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٢٤٠ مليون ريال سعودي عن طريق تحويل المساهمات من المساهمين بمبلغ ٨٢,١٣٣,٨١٠ ريال سعودي (إيضاح ٢٣) إلى رأس المال وتحويل مبلغ ١٥٧,٨٦٦,١٩٠ ريال سعودي كرأس مال إضافي من شركة الفوزان القابضة ("المساهم") (إيضاح ٣٠). تم الانتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة بزيادة رأس المال خلال سنة ٢٠١٩. يبلغ رأس مال الشركة ٢٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مقسم إلى ٢٥ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم .

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢١- رأس المال (تتمة)

خلال عام ٢٠١٩، قرر مساهمين الشركة زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٢٤٠ مليون ريال سعودي عن طريق تحويل كامل رصيد المساهمات من المساهمين البالغ ٨٢ مليون ريال سعودي وتحويل مبلغ ١٥٨ مليون ريال سعودي من خلال شركة الفوزان القابضة ("مساهم").

خلال سنة ٢٠٢٠ ، قرر مساهمي الشركة ، من خلال قرار الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠ ، زيادة رأس مال الشركة من خلال مساهمة من المساهمين من ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٣٧.٥ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل سهم . تم استكمال الإجراءات النظامية لاصدار النظام الأساسي للشركة في الفترة اللاحقة (إيضاح ٢٣).

فيما يلي المساهمين ونسبة ملكيتهم في الشركة كما في ٣١ ديسمبر:

الاسم	رأس المال		الملكية الفعلية ٪	
	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)			
شركة الفوزان القابضة	٣٥٦,٢٥٠,٠٠٠	٢٤٧,٥٠٠,٠٠٠	٪٩٥	٪٩٩
شركة الفوزان للاستثمار	-	٢,٥٠٠,٠٠٠	-	٪١
السيد عبدالله فيصل عبدالعزيز البريكان	١٨,٧٥٠,٠٠٠	-	٪٥	-
	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠

٢٢- احتياطي نظامي

وفقا لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي نظامي بتحويل ١٠٪ من صافي الدخل ، وللشركة التوقف عن تكوين هذا الاحتياطي عندما يبلغ الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. ان هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح.

٢٣- مساهمة من مساهم

تمثل المساهمات من مساهم ، مبالغ واستثمارات وعقارات مقدمة للشركة لدعم الشركة ولزيادة رأس المال، هذه المساهمات لا تخضع لفوائد ولا يوجد لها جدول محدد للسداد ولا تخضع لأية فوائد مالية ، ولا يوجد أي التزام مالي حالي على المجموعة لسداد هذا الرصيد للمساهم .

خلال عام ٢٠١٩، قرر مساهمين الشركة زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٢٤٠ مليون ريال سعودي عن طريق تحويل كامل رصيد المساهمات من المساهمين البالغ ٨٢ مليون ريال سعودي وتحويل مبلغ ١٥٨ مليون ريال سعودي من خلال شركة الفوزان القابضة ("مساهم").

خلال العام ٢٠٢٠ تم تقديم مساهمة من المساهمين بمبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي ، من ضمنها مبلغ ١٠٧.٤ مليون ريال سعودي يمثل ١٥,٨٠٠ سهم أو ٣٩,٥٪ من رأس مال شركة ثروة السعودية (شركة زميلة) ، ومبلغ ١٧.٦ مليون ريال سعودي عبارة عن قطع أراضي في مخطط درة النخيل رقم ٧٤١ الواردة من المساهم لزيادة رأس المال.

قررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠ زيادة رأس مال الشركة بكامل رصيد المساهمة البالغ ١٢٥ مليون ريال سعودي من خلال إصدار أسهم جديدة للاكتتاب من قبل المساهمين المسجلين في سجلات الشركة وعليه تم تحويل كامل الرصيد الى حساب رأس مال الشركة. تم استكمال الإجراءات النظامية لاصدار النظام الأساسي للشركة في الفترة اللاحقة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٤- إيرادات العقود مع العملاء

٢٤-١ المعلومات التفصيلية للإيرادات

قطاعات	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
نوع البضائع أو الخدمات:		
ايرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع	١٤٦,٢٧٠,٣٧٩	١٣٨,٧٣٥,٤٣٢
إيرادات عقود الانشاء	٤٠٤,٩٨٢,٨٢٠	٢٨٤,٤٦٥,٣٢٨
إيرادات إدارة الممتلكات	٢٨,٧٤٤,٢٥٣	٢٤,٤٠٩,٩٦٤
إيرادات عقود الإيجار	٥,٨٣٣,٥٩٠	٢,٧١٩,٦٣٩
إيرادات أخرى	١,٦١٩,٦٠٤	٦,٢٠٥,٣٨٦
إجمالي إيرادات العقود مع العملاء	٥٨٧,٤٥٠,٦٤٦	٤٥٦,٥٣٥,٧٤٩
نوع العملاء:		
عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية	٧٥,٣٥٢,٨٢١	٢٤٦,١٣٧,٩٧٠
عملاء شركات	٥١,١٩٩,٥٤٣	٦٧,٧٣٦,٨٥٢
عملاء أفراد	٤٦٠,٨٩٨,٢٨٢	١٤٢,٦٦٠,٩٢٧
إجمالي إيرادات العقود مع العملاء	٥٨٧,٤٥٠,٦٤٦	٤٥٦,٥٣٥,٧٤٩
شروط الائتمان:		
مبيعات نقدية	١٥٢,٧٤٦,٠٧٥	١٤٤,٢٧٣,٤٠٣
مبيعات اجلة	٤٣٤,٧٠٤,٥٧١	٣١٢,٢٦٢,٣٤٦
إجمالي إيرادات العقود مع العملاء	٥٨٧,٤٥٠,٦٤٦	٤٥٦,٥٣٥,٧٤٩

٢٤-٢ أرصدة العقود

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة (إيضاح ٨)	٨٤,٠٨٧,٢٣٩	٩٤,٦٧٧,٩٧٥
أصول عقود (أ) (كما هو موضح أدناه)	٢٠٣,٧٥١,٢١٠	١٥٠,٤٥٩,٣٤٨
التزامات عقود (ب) (كما هو موضح أدناه)	٢٤,٦٩٠,٠٥٤	١,٦٠٦,١٨٣

أ) أصول العقود

يتم الاعتراف المبدئي بأصول عقود من الإيرادات المحققة من عقود الإنشاءات، حيث أن استلام العوض مشروط بالإنهاء الناجح لمراحل رئيسية. عند الانتهاء من المراحل الرئيسية وقبولها من العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كأصول عقود إلى الذمم التجارية المدينة.

ب) التزامات عقود

تتضمن التزامات العقود الدفعات طويلة الأجل مقابل عقود البناء، والدفعات قصيرة الأجل التي تم استلامها لتقديم الخدمات، وكذلك سعر المعاملة المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٤- إيرادات العقود مع العملاء (تتمة)

٢٤-٣ التزامات الأداء

الإيرادات من بيع العقارات الاستثمارية والوحدات العقارية:

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع المشاريع المطورة عند الانتهاء من الإجراءات القانونية ذات الصلة أو التبادل غير المشروط. تتحقق الإيرادات بالحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، ويتم نقل المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصول المباعة إلى المشتري. تقاس إيرادات بيع المشاريع والأراضي المطورة بقيمة العوض المستلمة.

عقود إنشاء:

يتم الاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني باستخدام طريقة نسبة التكاليف المتكبدة فعلياً إلى اجمالي التكاليف المتوقعة. يتم إثبات التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تشمل شروط الدفع دفعات المقدمة طويلة الاجل ودفعات إنجاز ودفعات حجوزات حسن التنفيذ بعد عام أو عامين من إتمام المشروع. تعتمد مدة كل مشروع على حجم وتعقيد تصاميم العميل وعادة ما تمتد لأكثر من سنة.

٢٥- تكلفة الإيرادات

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
تكلفة بيع وحدات عقارية / مشاريع	١١٣,٧٧٥,٥٩٤	١٢٨,٨٤٧,٧٤٥
تكلفة عقود الانشاء	٣١٦,٠٤١,٦٠٥	٢١٧,٩٠١,٤٢١
تكلفة إدارة الممتلكات	٢٧,٤١٢,٤٣٧	٢٢,٧٧٠,٢١٠
تكلفة عقود الإيجار	٤,٦٩١,٣٣٧	٤,٥٨٢,٢٨٧
أخرى	١,٢٢١,٤١١	٥,٠٣٢,٢٥٥
	٤٦٣,١٤٢,٣٨٤	٣٧٩,١٣٣,٩١٨

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٦- مصاريف عمومية وإدارية

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها	١٢,٢٨٥,١٠٨	١٢,٢٢٠,٠٣٩
استهلاك أصول حق الاستخدام	٤,٩٠٩,٤٢٠	٤,٦٦١,٧٥٨
استهلاك	١,٥٣٨,٨٥٤	٥٩٢,١٥٦
إيجار	٩٨٤,٢٢٢	١,٥٢٩,٦٤٤
منافع	٩٨٦,٠٥٦	٤٢١,٩٥٢
مصاريف ضيافة	٢٢٢,٦١٨	٢٨١,٢٨٥
أتعاب مهنية	٦٢٣,٨١٤	٣١٨,٤٥٠
مصاريف سفر	٣٨٥,١٤٤	٤٢٢,٠٢٦
إطفاء	١٥٩,٤٤٨	٧٣,٠٤٢
منتديات	٣٥٥,٦٢٨	١٤٠,٤٩٤
رسوم وتصاريح	١١٤,٦١٢	٣٥,١٠٩
مصاريف تكنولوجيا المعلومات	٥٦٤,٥٠١	١٦٣,٦٣١
مصاريف صيانة ومنافع أخرى	٩٠٠,٥٠٧	٢١٨,٥٣١
أتعاب مجلس ادارة	٣٠٠,٠٠٠	–
قرطاسية	٢٢١,٦١٦	٣٩,٥٥٧
أخرى	١,٨٨٠,٢٨١	٢,٠٩٧,٧٨٢
	٢٦,٤٣١,٨٢٩	٢٣,٢١٥,٤٥٦

٢٧- مصاريف بيع وتسويق

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
تسويق وإعلان	١,٢٦٦,٧٧١	٩٨٣,٢٥٣
مصاريف صيانة وما بعد البيع	٣,٩٦٦,٩١١	٢,٢٠٢,١٣٣
رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها	١,٠٥٣,٥٤٦	١,٩٨٤,٥٢٩
إيجار	٣٠٠,٤١٦	٥٢٨,٨١٤
استهلاك	٦٨,٢٦٧	٦٢,٣٩٢
اطفاء	٦٨,٠٧٣	٦٨,٧٧٢
مصاريف سفر	١٧,٠٣٦	٤,٠٩٨
منتديات	٢٦٦,٥٣٤	٦,٣٢٩
رسوم وتصاريح	٦,٩٧٤	١,٤٢٦
ضيافة	١٥٣,٠٥٧	٢٢٨,٥٥٠
مصاريف تكنولوجيا المعلومات	١٩,٦٠٦	٢٩,٢١٠
قرطاسية	١٧,١٦٤	٢٥,٥٢١
منافع	٥٧,٩٥٧	٦٦,٠٧٦
أخرى	٤٣٩,٦٢١	١٢٥,٧٤٥
	٧,٧٠١,٩٣٣	٦,٣١٦,٨٤٨

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٨- الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

خلال السنة حققت المجموعة ربح بمبلغ ٣٧٤ ألف ريال سعودي (٢٠١٩: ٢٢,٥ مليون ريال سعودي) من شراء وبيع أسهم شركة مُدرجة في السوق المالي السعودي.

٢٩- منافع الموظفين واستهلاك واطفاء المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحدة

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
مدرجة ضمن تكلفة المبيعات:		
منافع الموظفين	٥٢,٥٢٤,٤١٦	٣٨,٤٠٢,٤١٨
استهلاك أصول حق الاستخدام	٢,٩٧٤,٢٥٦	٢,٧١٤,٨١٩
استهلاك واطفاء	٢,٧١٣,٢٠٧	١,٢٥٥,١٦١
مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية:		
منافع الموظفين	١٢,٢٨٥,١٠٨	١٢,٢٢٠,٠٣٩
استهلاك أصول حق الاستخدام	٤,٩٠٩,٤٢٠	٤,٦٦١,٧٥٨
استهلاك واطفاء	١,٦٩٨,٣٠٢	٦٦٥,١٩٨
مدرجة ضمن مصاريف بيع وتسويق:		
منافع الموظفين	١,٠٥٣,٥٤٦	١,٩٨٤,٥٢٩
استهلاك واطفاء	١٣٦,٣٤٠	١٣١,١٦٤

٣٠- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة

تقوم المجموعة خلال انشطتها الاعتيادية بالتعامل مع جهات ذات علاقة، وتمت الموافقة على شروط هذه المعاملات من قبل الادارة. بعض أرصدة الجهات ذات علاقة تحمل فائدة بالمعدل السائد في مجموعة الفوزان والذي تمت الموافقة عليه من قبل ادارة مجموعة الفوزان. خلال السنة قامت المجموعة بمعاملات مع الجهات ذات العلاقة كالتالي:

الاسم	العلاقة
شركة الفوزان القابضة	مساهم
السيد عبدالله فيصل عبدالعزيز البريكان	مساهم
شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان	الشركة الأم الرئيسة
شركة أجواد القابضة	شركة شقيقة
شركة الفوزان للإسكان القابضة	شركة شقيقة
شركة المعالي القابضة	شركة شقيقة
شركة أمجال للتطوير العقاري	شركة شقيقة
شركة أراك للاستشارات الهندسية	شركة شقيقة
شركة أرنون للصناعات البلاستيكية	شركة شقيقة
شركة بوان للصناعات المعدنية	شركة شقيقة
شركة بناء لمنتجات الخرسانة الجاهزة	شركة شقيقة
صندوق إيوان المعالي العقاري	(سابقاً) شركة زميلة
صندوق إيوان القيروان العقاري	(سابقاً) شركة زميلة
شركة كيان الدولية للتطوير العقاري	شركة شقيقة
مركز الفوزان للتوحد	شركة شقيقة
شركة تدبير الشرق العقارية	شركة شقيقة
الشركة المتحدة للعدد والأدوات	شركة شقيقة
عبد اللطيف علي الفوزان	طرف ذو علاقة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٠- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

خلال السنة قامت المجموعة بمعاملات مع الجهات ذات العلاقة كالتالي (تتمة):

الاسم	العلاقة
مصنع مداد للكيماويات	شركة شقيقة
شركة نساج للمجمعات السكنية	شركة شقيقة / (سابقاً) شركة زميلة
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	شركة شقيقة
شركة مدار لمواد البناء	شركة شقيقة
شركة مدار للمواد الكهربائية	شركة شقيقة
شركة مدار للعدد والادوات	شركة شقيقة
شركة المتحدة للإلكترونيات ("اكسترا")	شركة شقيقة
شركة ثروة السعودية	شركة زميلة

المعاملات الهامة والمبالغ التقريبية ذات الصلة هي كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
أ) ايرادات (إيضاح ٢٤)		
شركة المعالي القابضة	٤,٤٩٩,٩٣٠	٦,٩٥٠,٩٩٦
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	٣,٢٠٨,٣٣٣	٣,٠٨٠,٧٩٢
شركة نساج للمجمعات السكنية	١٥٧,٥٠٠	٢,٨٧٤,٨١٩
شركة أجواد القابضة	٢,٠٦٤,٧١٧	٢,٣٦٤,٢٧٥
الشركة المتحدة للعدد والادوات	١٣٨,٠٤٠	-
شركة الفوزان القابضة	٢,٨٩٢,٢٢٤	٦٠,٠٠٠
عبد اللطيف علي الفوزان	١,٣٦٥,٠٠٠	-
ب) مشتريات وخدمات		
شركة مدار لمواد البناء	٣٦,٥٦٠,١٦٢	٨,٠٨١,٧٦٨
شركة مدار للمواد الكهربائية	٣,٠٢٦,٧٣١	٥,٥٧٦,٣٥٨
شركة مدار للعدد والادوات	١,٦٨٨,٨٤٩	٥٤٢,٤٩٧
شركة بناء منتجات الخرسانة الجاهزة	٣,٧٨٦,٢١٠	٥,٦٦٢,٩٨٩
شركة بوان للصناعات المعدنية	٥,٣١٠,٧٤٠	٤,٠٠٠,٣٤٤
شركة أراك للإستشارات الهندسية	٣,٩٩٢,٣٤٥	-
شركة ثروة السعودية	١١,٣٥٣,٧١٢	-
ج) عقارات استثمارية محولة من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٢)		
شركة الفوزان القابضة	-	٧٩,٢٩٦,٢٥٥
د) استثمار في شركة زميلة محول من خلال مساهمة (إيضاح ١٤)		
شركة الفوزان القابضة	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠	-
هـ) استثمار في شركة زميلة محول (إلى)/ من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٤)		
شركة الفوزان القابضة	(٧٢,٣٥٧,٤٩٠)	٧٢,٣٥٧,٤٩٠

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٠- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

المعاملات الهامة والمبالغ التقريبية ذات الصلة هي كما يلي (تتمة):

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
و) عقارات استثمارية محول من خلال مساهمة (إيضاح ١٢)		
شركة الفوزان القابضة	١٧,٥٦٠,٠٠٠	–
ز) رأس مال محول من مساهم (إيضاح ٢١)		
شركة الفوزان القابضة	–	١٥٧,٨٦٦,١٩٠
ح) تكاليف تمويل		
شركة الفوزان القابضة	٩٥٤,٢٦٩	٤,١٦٧,٠٤٩
ط) مخصص زكاة محول الى جهة ذات علاقة (إيضاح ١٩)		
شركة الفوزان القابضة	٤,٦٣٠,٤٥٨	١٠,٨٥٥,٤٥٩
ي) منافع نهاية الخدمة محول من جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٠)		
شركة الفوزان القابضة	٥٢,٣٥٣	–
ك) دفعات عن جهات ذات علاقة		
شركة تدبير الشرق العقارية	٦٦٨,٩٠٩	–
مركز الفوزان للتوحد	٢٦,٢٨٥	–
شركة أراك للاستشارات الهندسية	–	٢,١٠٤,٨٢٣

كما في ٣١ ديسمبر، إن المطلوب من جهات ذات علاقة هو كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
شركة المعالي القابضة	٤,٧٥١,٩٩٩	٢,٤٠٨,٦٩٧
شركة تدبير الشرق العقارية	٦٦٨,٩٠٩	–
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	٥٨٩,٨٠٩	–
شركة أجواد القابضة	٣٧٧,٢٩٨	–
شركة المتحدة للإلكترونيات ("إكسترا")	٢١٥,٣١٠	–
شركة نساج للمجمعات السكنية	١٤٨,٠٠٠	٣,٦٩٥,١٩٧
مركز الفوزان للتوحد	٢٦,٢٨٥	–
شركة أراك للاستشارات الهندسية	–	٢,١٠٤,٨٢٣
صندوق إيوان المعالي العقاري	–	٢,٤٣٥,٣٤٧
الشركة المتحدة للعدد والادوات	–	٢٨٨,٢٠٠
أخرى	١,٣٦٨,٦٣٠	–
	٨,١٤٦,٢٤٠	١٠,٩٣٢,٢٦٤

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩، تعتقد المجموعة أن المبالغ المطلوبة من جهات ذات علاقة مستحقة عند الطلب. نتيجة لذلك، يتم تصنيف هذه الأرصدة كأصول متداولة. هذه الأرصدة لا تخضع لأية فوائد وليس لها جدول محدد للسداد.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٠- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر، إن المطلوب الى جهات ذات علاقة هو كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
شركة الفوزان القابضة	١١١,٩١٥,٧٥٤	٨٨,٧٢٤,٥٣٨
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	-	٢,٧٥٠,٠٠٠
شركة أراك للاستشارات الهندسية	٣,٩٩٢,٣٤٥	-
شركة مدار لمواد البناء	٦٥٤,١٩٨	١,٧١٦,٣٣٠
شركة بناء منتجات الخرسانة الجاهزة	٢,٤١٥,١٤٩	١,٦٣١,٩٤٩
شركة مدار للمواد الكهربائية	٢,١٠٩,٨٥٠	١,٥٨٦,١٩٣
شركة بوان للصناعات المعدنية	١,٦١٥,٧٥١	١,٢٢٧,٣٢٠
شركة أجواد القابضة	٢١٧,٧٤١	٥٧٥,٨٣٩
شركة مدار للعدد والادوات	٩٠١,٢٧٩	٤٠٦,٨٢٥
شركة أرنون للصناعات البلاستيكية	١٣٧,٦٦٧	١٣٧,٦٦٧
	١٢٣,٩٥٩,٧٣٤	٩٨,٧٥٦,٦٦١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠١٩، تعتقد المجموعة أن المبالغ المطلوبة إلى جهات ذات علاقة يتم سدادها عند الطلب. نتيجة لذلك، يتم تصنيف هذه الأرصدة كالتزامات متداولة.

أرصدة الجهات ذات علاقة بخلاف شركة الفوزان القابضة لا تخضع لأية فوائد.

يتم تمويل بعض الأنشطة التشغيلية للمجموعة من خلال النقد المحول من شركة الفوزان القابضة ("المساهم"). يتم تحميل هذا الحساب رسوم تمويل بمعدلات تجارية وتم الموافقة على هذه الشروط من قبل الإدارة.

تتمثل منافع موظفي الإدارة الرئيسيين مما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
أتعاب مجلس إدارة	٣٠٠,٠٠٠	-
منافع موظفين قصيرة الاجل	١٠,١٤٩,٧٧٤	٥,٨٨٣,٥٧٥

٣١- الالتزامات المحتملة وارتباطات

ضمانات:

لدى المجموعة التزامات محتملة عن ضمانات بنكية صدرت في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة بمبلغ ١١٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٧٥ مليون ريال سعودي).

ارتباطات رأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر، لدى المجموعة الالتزامات الرأسمالية التالية:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
التزامات رأسمالية لعقود إنشاء	٩٢٤,٦١٠,٢٧٢	١٠٦,٠٢٣,٦٠١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ يوجد لدى المجموعة التزامات لعقود إنشاء بمبلغ ٩٢٤,٦١٠,٢٧٢ ريال سعودي مقابل مشاريع سكنية للعملاء المحليين. سيتم استخدام التحصيل من هذه المشاريع الإسكانية (التي تم تمويلها من خلال اتفاقية التسهيلات الموقعة بين البنوك والشركة والعملاء المحليين) في تمويل وسداد التزامات المشاريع الإسكانية.

٣٢- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية

٣٢-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول بخلاف النقد وما في حكمه، والالتزامات المالية، بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية التي لا تُقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
	القيمة الدفترية		القيمة العادلة				
	القيمة العادلة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
	(بالريالات السعودية)						
أصول مالية							
نقد في الصندوق ولدى البنوك	-	٦٤,٩٨٠,٩٠٣	٦٤,٩٨٠,٩٠٣	-	-	-	-
ذمم مدينة	-	٨٤,٠٨٧,٢٣٩	٨٤,٠٨٧,٢٣٩	-	-	-	-
أصول عقود	-	٢٠٣,٧٥١,٢١٠	٢٠٣,٧٥١,٢١٠	-	-	-	-
	-	٣٥٢,٨١٩,٣٥٢	٣٥٢,٨١٩,٣٥٢	-	-	-	-
التزامات مالية							
حوافز مستردة	-	١١٥,٠١٨,٦٨٦	١١٥,٠١٨,٦٨٦	-	-	-	-
ذمم دائنة	-	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	-	٢٦,٠٢٠,٧٦٧	٢٦,٠٢٠,٧٦٧	-	-	-	-
قرض قصير الأجل	-	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
قروض لأجل	-	١٤٨,٤٠٠,٠٠٠	١٤٨,٤٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
التزامات عقود الإيجار	-	١١,٧٦٦,٦٨٢	١١,٧٦٦,٦٨٢	-	-	-	-
	-	٦١٠,٦٦٦,٤٧٢	٦١٠,٦٦٦,٤٧٢	-	-	-	-

RETAL
retal.com.sa
VL3

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٢- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٢-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩						
	القيمة الدفترية		القيمة العادلة				
	القيمة العادلة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
			(بالريالات السعودية)				
أصول مالية							
نقد في الصندوق ولدى البنوك	-	٩,٦٣٧,٣٩٤	٩,٦٣٧,٣٩٤	-	-	-	-
ذمم مدينة	-	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	٩٤,٦٧٧,٩٧٥	-	-	-	-
أصول عقود	-	١٥٠,٤٥٩,٣٤٨	١٥٠,٤٥٩,٣٤٨	-	-	-	-
	-	٢٥٤,٧٧٤,٧١٧	٢٥٤,٧٧٤,٧١٧	-	-	-	-
التزامات مالية							
حوافز مستردة	-	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	-	-	-	-
ذمم دائنة	-	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	-	٧,٥٢٨,٠٤٠	٧,٥٢٨,٠٤٠	-	-	-	-
التزامات عقود الإيجار	-	١٧,٧٧٩,٩٨٧	١٧,٧٧٩,٩٨٧	-	-	-	-
	-	٣١٤,٢٩٥,٠٤٣	٣١٤,٢٩٥,٠٤٣	-	-	-	-

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٢- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٢-٢ إدارة مخاطر الأدوات المالية

أنشطة المجموعة تعرضها لمخاطر مالية متعددة مثل مخاطر ائتمان، مخاطر سيولة، مخاطر سعر السوق، مخاطر عملات، ومخاطر أسعار الفائدة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على أصول عقود و ذمم مدينة ونقد في الصندوق و لدى البنوك كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
أصول عقود	٢٠٣,٧٥١,٢١٠	١٥٠,٤٥٩,٣٤٨
ذمم مدينة	٨٤,٠٨٧,٢٣٩	٩٤,٦٧٧,٩٧٥
نقد في الصندوق ولدى البنوك	٦٤,٩٨٠,٩٠٣	٩,٦٣٧,٣٩٤
	٣٥٢,٨١٩,٣٥٢	٢٥٤,٧٧٤,٧١٧

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بأصول العقود والذمم المدينة من خلال وضع حدود ائتمانية لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة غير المحصلة بشكل مستمر.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تتركز الذمم المدينة للمجموعة – من جهات أخرى في ٥ جهات رئيسية بمبلغ ٦٧,٠٩٨,٢٣٤ ريال سعودي، وهو ما يعادل ٨١٪ من إجمالي الذمم المدينة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تتركز الذمم المدينة للمجموعة – من جهات أخرى في ٣ جهات رئيسية بمبلغ ٥٥,٣١٦,٩٨٧ ريال سعودي ، وهو ما يعادل ٦٥ ٪ من إجمالي الذمم المدينة.

قررت المجموعة أن الأرصدة مع جهات ذات علاقة قابلة للتحصيل وقابلة للاسترداد بالكامل وأن المركز المالي للجهات ذات العلاقة جيد. علاوة على ذلك، فإن جميع أرصدة جهات ذات الصلة مضمونة من قبل شركة الفوزان القابضة (مساهم).

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المنشأة صعوبة في تحصيل الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب قيمته العادلة. فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية في نهاية فترة التقرير للالتزامات المالية.

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
	القيمة الدفترية	اقل من سنة	من سنة وحتى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
		(بالريالات السعودية)		
الالتزامات المالية				
حوافز مستردة	١١٥,٠١٨,٦٨٦	١١٥,٠١٨,٦٨٦	–	–
ذمم دائنة	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧	–	–
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	٢٦,٠٢٠,٧٦٧	٢٦,٠٢٠,٧٦٧	–	–
التزامات عقود الإيجار	١١,٧٦٦,٦٨٢	٨,٦٩٣,٣٧١	٣,٠٧٣,٣١١	–
قرض قصير الأجل	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	–	–
قروض لأجل	١٤٨,٤٠٠,٠٠٠	٨٣,٧٣٣,٣٣٣	٦٤,٦٦٦,٦٦٧	–
التزامات عقود	٢٤,٦٩٠,٠٥٤	٢٤,٦٩٠,٠٥٤	–	–
	٦٣٥,٣٥٦,٥٢٦	٥٦٧,٦١٦,٥٤٨	٦٧,٧٣٩,٩٧٨	–

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٢- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٢-٢ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
	القيمة الدفترية	اقل من سنة	من سنة وحتى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
		(بالريالات السعودية)		
الالتزامات المالية				
حوافز مستردة	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	١٥٠,٠١٨,٦٨٦	-	-
ذمم دائنة	١٣٨,٩٦٨,٣٣٠	١٣٥,٠٠١,٦٤٣	٣,٩٦٦,٦٨٧	-
التزامات عقود الإيجار	١٧,٧٧٩,٩٨٧	٧,٥٠٨,٩٢٦	١٠,٢٧١,٠٦١	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	٧,٥٢٨,٠٤٠	٧,٥٢٨,٠٤٠	-	-
التزامات عقود	١,٦٠٦,١٨٣	١,٦٠٦,١٨٣	-	-
	٣١٥,٩٠١,٢٢٦	٣٠١,٦٦٣,٤٧٨	١٤,٢٣٧,٧٤٨	-

تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق المراقبة على أساس منتظم والتأكد من توفر أموال وتسهيلات مصرفية كافية للوفاء بالالتزامات المستقبلية للمجموعة.

مخاطر سعر السوق

مخاطر سعر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة، مما يؤثر على ربح المجموعة أو قيمة أصولها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة وإبقاء التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر العملات

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها مقومة بعملة مختلفة عن عملة المجموعة الوظيفية. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يقتصر بالدرجة الأولى على المعاملات بالدولار الأمريكي وتعتقد إدارة المجموعة أن تعرضها لمخاطر العملات المرتبطة بالدولار الأمريكي محدودة لأن سعر صرف الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي. يتم مراقبة التذبذب في أسعار الصرف مقابل العملات الأخرى بشكل مستمر.

مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض المرتبط بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي الموحدة للمجموعة وتدفقاتها النقدية. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة يتمثل بشكل رئيسي على القروض متوسطة الأجل والمطلوب إلى جهات ذات علاقة. تدفع المجموعة معدلات فائدة متغيرة على ديونها.

تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائدة وتقوم بإدارة أثر ذلك على القوائم المالية الموحدة .

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٣- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

٣٣-١ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المطبقة والتي لم ينتج عنها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، في هذه القوائم المالية الموحدة. إن تطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة لم يكن له أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد يؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ "تجميع الاعمال" لتوضيح تعريف الأعمال.
- تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ٧ – الأدوات المالية: الإفصاحات والمعايير الدولية للتقارير المالية ٩ – الأدوات المالية التعديلات المتعلقة بقضايا ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك.
- تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١ – عرض القوائم المالية ومعيار المحاسبة الدولي ٨ – التغييرات في التقديرات المحاسبية وتعريف الأخطاء الجوهرية.
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عقود الإيجار والتي تمنح المستأجرين إعفاءً من التقييم وامتيازات إيجار للمستأجرين نتيجة لوباء كورونا (كوفيد -١٩) وتعديلات على عقود الإيجار.

٣٣-٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد التنفيذ ولكنها غير سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً

لم تقم المجموعة بعد بتطبيق المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التالية التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ القوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المتعلق بمعالجة البيع أو المساهمة في الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو المشروع المشترك.	تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية المتعلق بتصنيف الالتزامات.	١يناير ٢٠٢٣
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين والذي يوضح مبادئ الاعتراف بعقود التأمين، قياسها، عرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين.	١يناير ٢٠٢٣
تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ تجميع الأعمال لتحديث مراجع الإطار المفاهيمي.	١يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي ١٦ الممتلكات، المصنع والمعدات التي تمنع الشركة من الخصم من تكلفة الممتلكات، المصنع والمعدات المبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء تحضير الشركة الأصول للاستخدام المقصود منها.	١يناير ٢٠٢٢
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المخصصات، الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة المتعلق بالتكاليف التي يجب تضمينها عند تقييم العقود المخسرة.	١يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ عقود الإيجار المتعلقة بقضايا ما قبل الاستبدال في سياق إصلاح سعر الفائدة بين البنوك.	١يناير ٢٠٢١
تعديلات سنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠ دورة معدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية ١ و٩ و١٦ و٤١.	١يناير ٢٠٢٢

تتوقع الادارة تطبيق هذه العايير والتفسيرات الجديدة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة لفترة التطبيق الأولي واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٤- توزيعات أرباح

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، قام المساهمين بتوزيع أرباح بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩: لا شيء).

٣٥- حصة السهم من الربح للفترة (أساسي ومخفض)

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	(بالريالات السعودية)	
الربح للفترة	٩٨,٦٣٣,٥٠٥	٥٩,٦٩٢,١٣٩
	(سهم)	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٢٥,٢٧٣,٩٧٣	١,٧٢٣,٢٨٨
	(ريال سعودي / سهم)	
حصة السهم من الربح للفترة (أساسي ومخفض)	٣.٩٠	٣٤.٦٤

٣٦- أرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف بعض مبالغ سنة ٢٠١٩ لتتفق مع طريقة العرض للسنة الحالية .

٣٧- تاريخ اعتماد القوائم المالية

قام مجلس الإدارة باعتماد والموافقة على اصدار هذه القوائم المالية الموحدة في ١٣ رمضان ١٤٤٢هـ الموافق ٢٥ أبريل ٢٠٢١.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

وتقرير فحص المراجع المستقل

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

المحتويات	**صفحة**
تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة	١
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة	٢ – ٣
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة الموحدة	٥
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة	٦ – ٧
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة	٨ – ٣٠

bakertilly

بيكر تيلي م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون
ص.ب ٣٠٠٤٦٧، الرياض ١١٣٧٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٠٩٦٦ ١١ ٨٣٥ ١٦٠٠
فاكس: ٠٠٩٦٦ ١١ ٨٣٥ ١٦٠١

تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة مساهمي شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين لاحقاً بـ "المجموعة")، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة للثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ ، والتغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة الموحدة والتدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة استنادا إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقا للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من طرح استفسارات بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية واجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وبالتالي فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال عملية مراجعة. وعليه، فإننا لا نُبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استنادا إلى الفحص الذي قمنا به، فلم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

بيكر تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون

عياد عبيان السريحي
(محاسب قانوني – ترخيص رقم ٤٠٥)
الخبر في ٢ جماد الآخر ١٤٤٣هـ
الموافق ٥ يناير ٢٠٢٢م

شركة مهنية مغلقة | المركز الرئيسي - الرياض | المملكة العربية السعودية | ترخيص مهني رقم ٣٢٣ / ١١ / ٢٢٩ | ٩ / ٢ / ١٤٣٣ هـ | سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٨١٠١
Email: saudi@bakertillyfc.com | Website: www.bakertillymkm.com
بيكر تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون وعلامتها بيكر تيلي هي عضو مستقل في الشبكة العالمية لشركة بيكر تيلي انترناشيونال.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ *(غير المراجعة)*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ *(مراجعة)*
		(بالريالات السعودية)	
الأصول			
أصول متداولة			
نقد في الصندوق ولدى البنوك	٥	٣٣٦,٢٧٧,٢٣٥	٦٤,٩٨٠,٩٠٣
ذمم مدينة	٦	١٨٧,٥١١,١١٥	٨١,٢١٧,٧٨٤
أصول عقود	١٧	١٧,٤٠١,٩١٨	٢٠٣,٧٥١,٢١٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		١,٩٦٩,٣٤٢	–
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	٧	١٦٣,١٧٣,٢٥٩	٩٥,٩٦٣,٤١٦
مخزون		١٦,٦٢٢,١٥٤	٢٢,٢٥٣,٩٥٣
عقارات تحت التطوير وللبيع، الجزء المتداول	٨	٢٢٦,٧٨٠,٠٢٤	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠
		٩٤٩,٧٣٥,٠٤٧	٦٠٧,٦٥٥,٠١٦
أصول غير متداولة			
عقارات تحت التطوير وللبيع، الجزء غير المتداول	٨	١٨,٢٩٦,٤٠٠	–
ذمم مدينة – الجزء غير المتداول	٦	١,٧٧١,٩٩٠	٢,٨٦٩,٤٥٥
ممتلكات ومعدات		٩٤,٠٥٤,٥١٨	٩٠,٢١١,٨٥٧
أصول حق الاستخدام		٨,٨٤٠,٨٣١	١٤,٩١٥,٥٧٤
عقارات استثمارية	٩	٢٣٠,٧٠٦,٥٦٠	٣٢٩,١٩٨,١٥٢
أصول غير ملموسة		٣,٣٦٩,٤٧٨	٣,٤٩٩,٢٦٦
استثمارات في الشركات الزميلة	١٠	٢٧٢,٤٦٩,٧٦٢	١٢١,٢٤٩,٩١٣
		٦٢٩,٥٠٩,٥٣٩	٥٦١,٩٤٤,٢١٧
مجموع الأصول		١,٥٧٩,٢٤٤,٥٨٦	١,١٦٩,٥٩٩,٢٣٣
الالتزامات وحقوق الملكية			
التزامات متداولة			
ذمم دائنة وحجوزات	١١	٤٤٦,١٢٤,٠١٠	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١٢	٢٣,٤٢٨,٥٥٤	٢٦,٠٢٠,٧٦٧
التزامات عقود الإيجار		٦,٧٢٥,٩٥٩	٨,٦٩٣,٣٧١
التزامات عقود	١٧	٨٦,٠٩٤,٢٠١	٢٤,٦٩٠,٠٥٤
حوافز مستردة	١٣	–	١١٥,٠١٨,٦٨٦
قرض قصير الأجل	١٤	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
قروض لأجل – الجزء المتداول	١٤	٢٨١,٥٤٨,٢٨٣	٨٣,٧٣٣,٣٣٣
زكاة مستحقة		٧,٩٢١,١٣٨	٥,٩٧٥,٠١٨
		٩٠١,٨٤٢,١٤٥	٥٧٣,٥٩١,٥٦٦

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ *(غير المراجعة)*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ *(مراجعة)*
		(بالريالات السعودية)	
التزامات غير متداولة			
التزامات عقود الإيجار		١٧٥,٠٦٨	٣,٠٧٣,٣١١
قروض لأجل – الجزء غير المتداول	١٤	١٠٢,٩٣٠,٢٢٨	٦٤,٦٦٦,٦٦٧
منافع نهاية الخدمة للموظفين		١٠,٤٤٨,٣٣٨	٩,٤٨١,٤٩٣
		١١٣,٥٥٣,٦٣٤	٧٧,٢٢١,٤٧١
مجموع الالتزامات		١,٠١٥,٣٩٥,٧٧٩	٦٥٠,٨١٣,٠٣٧
حقوق الملكية			
رأس المال	١٥	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		١٨,٨٣٢,٥٦٥	١٨,٨٣٢,٥٦٥
احتياطي اكتواري		(٢,٥٠٨,٥٥٠)	(٢,٥٠٨,٥٥٠)
أرباح مبقاة		١٤٧,٣٦٢,٤٩٧	١٢٧,٤٦٢,١٨١
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة		٥٦٣,٦٨٦,٥١٢	٥١٨,٧٨٦,١٩٦
الحصص غير المسيطرة	١	١٦٢,٢٩٥	–
مجموع حقوق الملكية		٥٦٣,٨٤٨,٨٠٧	٥١٨,٧٨٦,١٩٦
مجموع الالتزامات وحقوق الملكية		١,٥٧٩,٢٤٤,٥٨٦	١,١٦٩,٥٩٩,٢٣٣

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة

		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		*لفترة التسعة أشهر المنتهية في*	
	إيضاح	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١*** *(غير المراجعة)*	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ *(غير المراجعة)*	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١*** *(غير المراجعة)*	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ *(غير المراجعة)*
		(بالريالات السعودية)			
الإيرادات من العقود مع العملاء	١٧	٢٣٨,٠٠٩,٢٩٦	١٣٣,٨٠٧,٠٠٨	٦١٣,٣٤٧,٣١٢	٣٢١,٢٤٩,٨٧١
تكلفة الإيرادات	١٨	(١٨٣,٨٨١,٩٣٣)	(١١٠,٨٠٣,٨٢٤)	(٤٦٨,٢٤٠,٥٥٤)	(٢٦٣,٨٣٣,٢٩٧)
إجمالي الربح		٥٤,١٢٧,٣٦٣	٢٣,٠٠٣,١٨٤	١٤٥,١٠٦,٧٥٨	٥٧,٤١٦,٥٧٤
مصاريف عمومية وإدارية		(١٣,٤٠٥,٢٤٢)	(٥,٤١٨,٥٣٦)	(٢٨,٨٤٤,٩٨٣)	(١٩,٢٩٤,٤٠٨)
مصاريف بيع وتسويق		(٤,٤٦١,٦٨٤)	(٢,٩١٤,٠٤١)	(١١,٣٣١,٣٨٩)	(٧,٦٢٤,٧٠٣)
الربح التشغيلي		٣٦,٢٦٠,٤٣٧	١٤,٦٧٠,٦٠٧	١٠٤,٩٣٠,٣٨٦	٣٠,٤٩٧,٤٦٣
تكاليف التمويل		(٩٩١,٧٤٩)	(٨٦٧,٧٩٥)	(١,٨٧٣,٤٥٩)	(١,٧٤٩,٣٢١)
الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة	١٠	(١,١٥١,٨٣٧)	٢,٥٨٥,٩٢٩	٣,٨١٤,٧١٤	١٥,١٢٧,١٠٩
إيرادات أخرى، بالصافي		٢,٥٦٧,١٢٣	٦٠٨,٤١٣	٣,٩١٦,٨٠٣	١,٧٦١,٨٢٣
الربح قبل الزكاة		٣٦,٦٨٣,٩٧٤	١٦,٩٩٧,١٥٤	١١٠,٧٨٨,٤٤٤	٤٥,٦٣٧,٠٧٤
زكاة		(١,٥٦٠,٠٠٠)	(٩٠٠,٠٠٠)	(٥,٩٣٦,٩٦٥)	(٢,٧٠٠,٠٠٠)
الربح من العمليات المستمرة		٣٥,١٢٣,٩٧٤	١٦,٠٩٧,١٥٤	١٠٤,٨٥١,٤٧٩	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
العمليات غير المستمرة:					
ربح من بيع شركة تابعة، بالصافي من الزكاة	١	–	–	١٤,٩٦١,١٣٢	–
الربح للفترة		٣٥,١٢٣,٩٧٤	١٦,٠٩٧,١٥٤	١١٩,٨١٢,٦١١	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
العائد إلى:					
مساهمي الشركة		٣٥,١٢٣,٩٧٤	١٦,٠٩٧,١٥٤	١١٩,٩٠٠,٣١٦	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
الحصص غير المسيطرة	١	–	–	(٨٧,٧٠٥)	–
		٣٥,١٢٣,٩٧٤	١٦,٠٩٧,١٥٤	١١٩,٨١٢,٦١١	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
الدخل الشامل الآخر					
الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:		–	–	–	–
مجموع الدخل الشامل للفترة		٣٥,١٢٣,٩٧٤	١٦,٠٩٧,١٥٤	١١٩,٨١٢,٦١١	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
العائد إلى:					
مساهمي الشركة		٣٥,١٢٣,٩٧٤	١٦,٠٩٧,١٥٤	١١٩,٩٠٠,٣١٦	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
الحصص غير المسيطرة	١	–	–	(٨٧,٧٠٥)	–
		٣٥,١٢٣,٩٧٤	١٦,٠٩٧,١٥٤	١١٩,٨١٢,٦١١	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
حصة السهم من الربح للفترة (أساسي ومخفض)	٢٠	٠,٨٨	٠,٦٤	٣,٠١	١,٧٢

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة							
			مساهمة من				*الحصص غير*	
	رأس المال	*احتياطي نظامي*	*المساهمين*	*احتياطي اكتواري*	*أرباح مبقاة*	*المجموع*	*المسيطرة*	*المجموع*
	(بالريالات السعودية)							
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١:								
كما في ١ يناير ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٨٣٢,٥٦٥	–	(٢,٥٠٨,٥٥٠)	١٢٧,٤٦٢,١٨١	٥١٨,٧٨٦,١٩٦	–	٥١٨,٧٨٦,١٩٦
الربح للفترة	–	–	–	–	١١٩,٩٠٠,٣١٦	١١٩,٩٠٠,٣١٦	(٨٧,٧٠٥)	١١٩,٨١٢,٦١١
الدخل الشامل الآخر	–	–	–	–	–	–	–	–
مجموع الدخل الشامل	–	–	–	–	١١٩,٩٠٠,٣١٦	١١٩,٩٠٠,٣١٦	(٨٧,٧٠٥)	١١٩,٨١٢,٦١١
مساهمة من الحصص غير المسيطرة (إيضاح ١)	–	–	–	–	–	–	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
مساهمة من المساهمين (إيضاح ١٦)	–	–	٥,٠٠٠,٠٠٠	–	–	٥,٠٠٠,٠٠٠	–	٥,٠٠٠,٠٠٠
زيادة رأس المال (إيضاح ١٥)	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	–	(٥,٠٠٠,٠٠٠)	–	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	–	–	–
توزيعات أرباح (إيضاح ١٥)	–	–	–	–	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	–	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٨٣٢,٥٦٥	–	(٢,٥٠٨,٥٥٠)	١٤٧,٣٦٢,٤٩٧	٥٦٣,٦٨٦,٥١٢	١٦٢,٢٩٥	٥٦٣,٨٤٨,٨٠٧
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠:								
كما في ١ يناير ٢٠٢٠ (مراجعة)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٩٦٩,٢١٤	–	(١,٤٩٤,١٦٣)	٨٨,٦٩٢,٠٢٧	٣٤٦,١٦٧,٠٧٨	–	٣٤٦,١٦٧,٠٧٨
الربح للفترة	–	–	–	–	٤٢,٩٣٧,٠٧٤	٤٢,٩٣٧,٠٧٤	–	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
الدخل الشامل الآخر	–	–	–	–	–	–	–	–
مجموع الدخل الشامل	–	–	–	–	٤٢,٩٣٧,٠٧٤	٤٢,٩٣٧,٠٧٤	–	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
توزيعات أرباح (إيضاح ١٥)	–	–	–	–	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	–	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير المراجعة)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٩٦٩,٢١٤	–	(١,٤٩٤,١٦٣)	٨١,٦٢٩,١٠١	٣٣٩,١٠٤,١٥٢	–	٣٣٩,١٠٤,١٥٢

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	*لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير المراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة وبعد العمليات غير المستمرة	١٢٥,٧٤٩,٥٧٦	٤٥,٦٣٧,٠٧٤
تعديلات لبنود غير نقدية:		
استهلاك واطفاء	٤,٤٨١,٧١٥	٢,٤٦٨,٥٢٢
استهلاك أصول حق الاستخدام	٦,٠٧٤,٧٤٣	٤,٢٠٤,٦١٧
ربح من استبعاد شركة تابعة، بالصافي من الزكاة	(١٤,٩٦١,١٣٢)	–
منافع نهاية الخدمة للموظفين	٢,٢١٤,٠٩٤	١,٤٨٣,١٥٩
الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة	(٣,٨١٤,٧١٤)	(١٥,١٢٧,١٠٩)
ربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٤٣٩,١٦٥)	(٣٧٤,٤٢٢)
تكاليف التمويل	١,٨٧٣,٤٥٩	١,٧٤٩,٣٢١
	١٢١,١٧٨,٥٧٦	٤٠,٠٤١,١٦٢
تغيرات في رأس المال العامل:		
عقارات تحت التطوير وللبيع	(٢٩,٦٦٣,٣٦٥)	٦,٣٨٥,٩٣٢
مخزون	٥,٦٣١,٧٩٩	(٢٤,٦٩٩,٧١٣)
أصول عقود	١٨٦,٣٤٩,٢٩٢	٢,٣٤٣,٦٥٧
ذمم مدينة (الجزء المتداول وغير المتداول)	(١٠٥,١٩٥,٨٦٦)	(٢,٠١٠,٦٣٩)
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	(٦٣,٩٠٠,٠٦٠)	(٤٧,٨٥٦,٠٧٧)
ذمم دائنة وحجوزات	١٨٦,٦٦٣,٦٧٣	١٧٠,٢٥٥,٩٧٨
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	(٢,٥٩٢,٢١٣)	٣٣,٥٢٨,٠١٩
التزامات عقود	٦١,٤٠١,٣٦٥	(١,٦٠٦,١٨٣)
النقد من التشغيل	٣٥٩,٨٧٣,٢٠١	١٧٦,٣٨٢,١٣٦
منافع نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة	(١,٢٤٧,٢٤٩)	(١,٠٧١,٠٣٤)
زكاة مدفوعة	(٣,٩٩٠,٨٤٥)	–
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	٣٥٤,٦٣٥,١٠٧	١٧٥,٣١١,١٠٢
الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى عقارات استثمارية	(١١٤,٥١٩,٢٥٤)	(١٨,٥٢٣,٦١٢)
إضافات ممتلكات ومعدات	(٦,٦٩٠,٠٥٥)	(٢٢,٥٨٢,٥٥٩)
المتحصل من استبعاد شركة تابعة	١٥٢,٢٥٠,٠٠٠	–
شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٢,٨٩٨,٨٥٥)	–
المتحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٣٦٨,٦٧٨	٣٧٤,٤٢٢
استبعاد استثمار في شركة زميلة	–	٣٧,٩١٩,٧٩٠
إضافات إلى استثمارات في شركات زميلة	(١٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	–
توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات في شركات زميلة	١,٥٨٠,٠٠٠	–
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١٢٢,٩٠٩,٤٨٦)	(٢,٨١١,٩٥٩)

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	*لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (غير المراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التمويلية		
سداد حوافز مستردة	(١١٥,٠١٨,٦٨٦)	–
صافي التغير في القروض	٢٣٦,٠٧٨,٥١١	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
التزامات إيجارات مدفوعة	(٥,٠٨٩,٩٦٨)	(١,٦٧٢,٤٩٠)
مساهمة من الحصص غير المسيطرة	٢٥٠,٠٠٠	–
توزيعات أرباح مدفوعة	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
تكاليف تمويل مدفوعة	(١,٦٤٩,١٤٦)	(١,٧٤٩,٣٢١)
المتحصل من مساهمة من المساهمين	٥,٠٠٠,٠٠٠	–
صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٣٩,٥٧٠,٧١١	(٣,٤٢١,٨١١)
صافي التغير في نقد وما في حكمه	٢٧١,٢٩٦,٣٣٢	١٦٩,٠٧٧,٣٣٢
نقد وما في حكمه في بداية الفترة	٩,٩٧٥,٤٠٧	٤,١١٢,٤٣٠
ناقصاً: التغير في الرصيد البنكي المقيد (إيضاح ٥)	(٢٦٢,٤٩٩,٨٥٢)	(٣٩,٦٤٤,٣١٦)
نقد وما في حكمه في نهاية الفترة	١٨,٧٧١,٨٨٧	١٣٣,٥٤٥,٤٤٦
معاملات غير نقدية:		
عقارات تحت التطوير محولة من عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ٨ و٩)	٧٥,٩٢٥,٣٠٩	٢,١٤٥,٨٩٨
أرباح غير محققة من حصة الشركة في أرباح شركة زميلة (إيضاح ١ و٩ و١٠)	(٥,٠١٤,٨٦٥)	–
ممتلكات ومعدات محولة من عقارات تحت التطوير (إيضاح ٨)	٢٢٥,١٢٨	٣٢,٥٦٥,٥٠٠
استثمار في شركات زميلة محوّل من خلال مساهمة من مساهم (إيضاح ١٦)	–	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠
استثمار في شركة زميلة محوّل إلى جهة ذات علاقة، بالصافي (إيضاح ١٠ و١٩)	–	٧٢,٣٥٧,٤٩٠
زيادة رأس المال من خلال تحويل من أرباح مبقاة (إيضاح ١٥)	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	–
تكاليف التمويل المحملة من خلال جهة ذات علاقة (إيضاح ١٩)	١٣٥,٠٩٩	١,٥٩٨,١٦٠

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١- معلومات عن المجموعة

إن شركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") أو ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة مقفلة (سابقاً شركة ذات مسؤولية محدودة) مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٢ ربيع الأول ١٤٣٣هـ (٤ فبراير ٢٠١٢). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي ، شارع الملك فيصل بن فهد بن عبدالعزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

خلال سنة ٢٠٢٠، قرر الشركاء تحويل الشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة. حصلت الشركة على موافقة وزارية للإعلان الرسمي عن التحول في ٩ محرم ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨ أغسطس ٢٠٢٠).

تعمل الشركة الأم في الأنشطة الرئيسية التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة؛
- الانشاءات العامة للمباني السكنية؛
- الانشاءات العامة للمباني الغير السكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق...الخ).

يتضمن النظام الأساسي للشركة الأم نشاط الاستحواذ على الأسهم أو المساهمة في الشركات القائمة أو الاندماج معها.

تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة أصول والتزامات ونتائج أعمال الشركة والفروع التالية:

الفرع	التاريخ	الموقع	رقم السجل التجاري
فرع شركة رتال للتطوير العمراني	٢١ ذو القعدة ١٤٤١هـ	الرياض	١٠١٠٦٤٢٥٠٨
فرع شركة رتال للتطوير العمراني	١٨ ذو الحجة ١٤٤٢هـ	الخبر	٢٠٥١٢٣٦٥١٣

إن الشركة الأم الرئيسية هي شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان.

تشتمل هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التالية التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين لاحقاً بـ "المجموعة") والمملوكة ملكية مباشرة وغير مباشرة والتي اعدت من قبل الادارة.

	نسبة الملكية الفعلية	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	٪	٪
شركة تدبير المحدودة ("تدبير")	٩٥	١٠٠
شركة نساج للتطوير العمراني ("نساج")	١٠٠	١٠٠
شركة التعمير والإنشاء المحدودة ("التعمير والأنشاء")	١٠٠	١٠٠
شركة الوجهة المتحدة العقارية ("الوجهة")	-	١٠٠
شركة تدبير العقارية المحدودة	١٠٠	-
شركة رمال الخبر العقارية ("رمال")	٥٠	-
شركة إطلاله الشرق العقارية ("إطلاله")	٥٠	-

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)

تدبير

شركة تدبير المحدودة، هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٩٢٢٣ الصادر في الخبر بتاريخ ١١ محرم ١٤٣٦ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٤). إن عنوان تدبير المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي ، شارع الملك فيصل بن فهد بن عبدالعزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط تدبير الرئيسي في أعمال النظافة العامة والصيانة وأعمال تشغيل المباني والحدائق والمتنزهات والمنشآت الرياضية.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، قرر الشركاء في تدبير زيادة رأس مال تدبير من ٠,٥ مليون ريال سعودي إلى ٥ مليون ريال سعودي من خلال مساهمة نقدية، وتم الانتهاء من الإجراءات القانونية المرتبطة بالزيادة خلال الفترة. ونتيجة لهذه الزيادة، قدم مساهم جديد مساهمة بمبلغ ٠,٢٥ مليون ريال سعودي من أصل ٤,٥ مليون ريال سعودي مما منحه ٥٪ من ملكية تدبير.

فيما يلي الشركاء في شركة تدبير وحصصهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

	رأس المال		الملكية ٪	
الاسم	***٣٠ سبتمبر*** **٢٠٢١**	*٣١ ديسمبر* ٢٠٢٠	***٣٠ سبتمبر*** **٢٠٢١**	*٣١ ديسمبر* ٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)			
شركة رتال للتطوير العمراني	**٤,٧٥٠,٠٠٠**	٥٠٠,٠٠٠	**٩٥٪**	١٠٠٪
السيد عامر الخشيل	**٢٥٠,٠٠٠**	–	**٥٪**	٠٪
	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	**١٠٠٪**	١٠٠٪

نساج

شركة نساج هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٩٨٧١ الصادر بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٣٣هـ (الموافق ٥ أغسطس ٢٠١٢). إن عنوان نساج المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل بن فهد بن عبدالعزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

الأنشطة الرئيسية لشركة نساج هي:

- شراء الأراضي وبناء المباني عليها للبيع أو الإيجار للغير؛
- إدارة وصيانة وتطوير العقارات؛
- تشييد وإدارة وصيانة المشاريع الصناعية والتجارية والخدمية والمطاعم، الأسواق المركزية والمجمعات السكنية والمجمعات التجارية والصناعية؛ و
- المقاولات العامة للمشاريع السكنية والتجارية والعامة والتعليمية والترفيهية والطبية والمطارات والمباني الجاهزة.

شركة التعمير والإنشاء

شركة التعمير والانشاء المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة ١٤٢٠هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ١٩٩٩). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل بن فهد بن عبدالعزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية .

يتمثل النشاط الرئيسي لشركة التعمير والإنشاء في المقاولات العامة للمباني (اصلاح وهدم وترميم) ومقاولات اعمال الطرق والسدود والانفاق واعمال المياه والصرف الصحي والتكييف والتبريد بالاضافة الى مقاولات الاعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الحفر والردم. إضافة الى ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية ومقاولات اعمال البنية التحتية.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)

الوجهة

الوجهة هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٢٨٣٠ الصادر في الخبر بتاريخ ١ ربيع الثاني ١٤٤٢ هـ (١٦ نوفمبر ٢٠٢٠). إن عنوان الوجهة المسجل هو ص. ب ٣٤٤٢١، روابي، الخبر، المملكة العربية السعودية.

الأنشطة الرئيسية لشركة الوجهة هي المقاولات العامة للمباني السكنية.

في أبريل ٢٠٢١، قرر المساهمين استبعاد ١٠٠٪ من الأسهم في شركة الوجهة المتحدة العقارية . وخلال الربع الثاني من العام ٢٠٢١ ، تم التنازل عن شركة وجهة إلى صندوق ألفا للتطوير العقاري ١ (شركة زميلة) والذي تمتلك الشركة الأم ٣٠٪ منه ، حيث حصلت الشركة على إجمالي مبلغ ١٥٦ مليون ريال سعودي مقابل اجمالي أصول بمبلغ ١٣٥,٦ مليون ريال سعودي.

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
	(بالريالات السعودية)	
الأصول		
عقارات استثمارية	-	١٣٥,٥٨١,٠٠٤
الالتزامات وحقوق الملكية		
الإلتزامات		
مطلوب إلى جهة ذات علاقة	-	١٣٥,٥٣١,٠٠٤
حقوق الملكية		
رأس المال	-	٥٠,٠٠٠

شركة تدبير العقارية المحدودة

شركة تدبير العقارية المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٦٣٤٩٧ الصادر في الخبر بتاريخ ١٠ شوال ١٤٤٢ هـ (٢٢ مايو ٢٠٢١). ان عنوان شركة تدبير العقارية المحدودة المسجل هو ص.ب ٣٠٧٣٠، طريق الملك فيصل، الروابي، الخبر ٣٤٤٢١، المملكة العربية السعودية.

تعمل شركة تدبير العقارية المحدودة بشكل رئيسي في بيع الأصول الثابتة والمنقولة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات (السكنية) المملوكة أو المؤجرة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، أنشطة وكلاء الوسطاء (مكاتب السماسرة)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة وإدارة الأموال والحفاظ على الممتلكات.

رمال

رمال هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٢٣٦٥٧٢ الصادر في الخبر بتاريخ ٢٣ ذو الحجة ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢ أغسطس ٢٠٢١). ان عنوان رمال المسجل هو ص.ب ٣٢٠٠ طريق الملك فيصل شارع ١٠ الروابي ٨٨٠٠ الخبر ٣٤٤٢١ المملكة العربية السعودية.

تعمل رمال بشكل رئيسي في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وما إلى ذلك.

لغاية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ، لم تبدأ شركة رمال أعمالها التشغيلية .

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)

رمال (تتمة)

فيما يلي الشركاء في شركة رمال وحصصهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

الاسم	رأس المال		الملكية ٪	
	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	***٣٠ سبتمبر***	٣١ ديسمبر
	٢٠٢١	٢٠٢٠	**٢٠٢١**	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)			
شركة رتال للتطوير العمراني	**٢٥٠,٠٠٠**	-	**٪٥٠**	-
شركة أصائل العربية العقارية	**٢٥٠,٠٠٠**	-	**٪٥٠**	-
	٥٠٠,٠٠٠	-	**٪١٠٠**	-

إطلاله

إطلاله هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٤٠٢٦ الصادر في الخبر بتاريخ ١٨ جمادى الآخر ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢١). ان عنوان إطلالة المسجل هو ص.ب ٣٢٠٠ طريق الملك فيصل شارع ١٠ الروابي ٨٨٠٠ الخبر ٣٤٤٢١ المملكة العربية السعودية.

تعمل شركة إطلاله بشكل رئيسي في أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية، والإنشاءات العامة للمباني الحكومية، والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، والإدارة والتأجير مخازن التخزين الذاتي وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولات.

لم تبدأ إطلاله التشغيل لغاية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١.

فيما يلي الشركاء في شركة إطلاله وحصصهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

الاسم	رأس المال		الملكية ٪	
	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	***٣٠ سبتمبر***	٣١ ديسمبر
	٢٠٢١	٢٠٢٠	**٢٠٢١**	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)			
شركة رتال للتطوير العمراني	**٥٠٠,٠٠٠**	-	**٪٥٠**	-
شركة ثبات العمران العقارية	**٥٠٠,٠٠٠**	-	**٪٥٠**	-
	١,٠٠٠,٠٠٠	-	**٪١٠٠**	-

٢- أساس الإعداد

٢-١ أساس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ "التقارير المالية الأولية" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والأصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية الموحدة، ويجب قراءتها مقترنة مع القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

علاوة على ذلك، فإن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ لا توفر بالضرورة مؤشر على نتائج العمليات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. لم يتم إجراء أي تخصيص على أرباح الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، والذي يتم إجراؤه في نهاية السنة المالية.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٢- أساس الإعداد (تتمة)

٢-١ أساس الإعداد (تتمة)

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة على أساس التكلفة التاريخية ، باستثناء أدوات حقوق الملكية والتزامات المنافع المحددة المقاسة بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية الموجزة الأولية الموحدة بالريال السعودي الذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٢-٢ أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة ، القوائم المالية للشركة الأم والشركات التابعة لها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كما هو في إيضاح ١.

تتحقق السيطرة عندما تصبح المجموعة عرضة أو لها الحق في الحصول على العوائد المتغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها، ولدى المجموعة القدرة على التأثير في هذه العوائد من خلال ممارسة نفوذها على الشركة المستثمر بها. وبشكل خاص فإن المجموعة تسيطر على المنشأة المستثمر بها إذا، وفقط إذا، كان لدى المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر:

- نفوذ على المنشأة المستثمر بها (مثل: وجود حقوق قائمة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها).
- تتعرض ، أو لها الحق في الحصول على عوائد متغيرة نتيجة علاقتها مع المنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض ان حيازة غالبية حقوق التصويت ستؤدي الى السيطرة. ومن أجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة مستوى اقل من غالبية حقوق التصويت او حقوق مشابهة في الشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لدى المجموعة سيطرة على المنشأة المستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف تشمل ما يلي:

- الترتيب التعاقدي مع الاخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الاخرى.
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تمارس سيطرة على المنشأة المستثمر بها ام لا إذا ما اشارت الحقائق والظروف ان هناك تغيراً على عنصر او أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وتستمر حتى زوال سيطرة المجموعة على الشركة التابعة. يتم إدراج الأصول والالتزامات والايرادات والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة وحتى تاريخ فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر الموحد على المساهمين في المجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إذا لو أدى ذلك إلى حصول عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين.

عند اللزوم، يتم إجراء التعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة من أجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب اي تغير في الملكية في شركة تابعة لا يؤدي الى فقدان السيطرة كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصص غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق المساهمين، بينما يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار متبقي، بعد ذلك، بالقيمة العادلة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٣- السياسات المحاسبية

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (باستثناء ادناه). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير ، ولم تقم بأي تعديل آخر تم إصداره ولكنه غير ساري التطبيق بعد .

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم الاعتراف بأرباح وخسائر الأصول المالية مباشرة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموجزة الموحدة عند إثبات حق استلام تلك التوزيعات ، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه الإيرادات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، مثل هذه الأرباح ، يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة . إن استثمارات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لا تخضع لتقييم الهبوط في القيمة.

يتم إدراج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الأولية الموجزة الموحدة بالقيمة العادلة مع الاعتراف بصافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموجزة الموحدة.

٣-١ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها غير سارية المفعول بعد ولم يتم تطبقها مبكرًا

لم تطبق المجموعة مبكراً المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التالية التي تم إصدارها ولكن غير سارية المفعول بعد:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ القوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو المشروع المشترك.	تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية المتعلق بتصنيف الالتزامات.	١يناير ٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢ ممارسة الإجتهادات بشأن الأهمية النسبية – الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١يناير ٢٣
يقوم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ عقود التأمين بتاسيس مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين.	١يناير ٢٣
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣: دمج الأعمال لتحديث مرجع الإطار المفاهيمي	١يناير ٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي ١٦ الممتلكات والمصنع والمعدات التي تمنع الشركة من الخصم من تكلفة الممتلكات والمصنع والمعدات المبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود.	١يناير ٢٢
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة المتعلقة بالتكاليف التي يجب تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مخسر	١يناير ٢٢
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠ دورة المعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية ١ و ٩ و ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٤١.	١يناير ٢٢
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء – تعريف التقديرات المحاسبية	١يناير ٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ – ضريبة الدخل – الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	١يناير ٢٣

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

٤-١ الأحكام

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة المرفقة وتطبيق السياسات المحاسبية من إدارة المجموعة إجراء التقديرات والافتراضات والاجتهاد في بعض البنود التي تؤثر على الأصول والالتزامات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. تؤثر هذه التقديرات والافتراضات أيضاً على الدخل والمصاريف والمخصصات والخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأولية الموجزة الموحدة وقائمة حقوق الملكية الأولية الموجزة الموحدة . وبطريقة محددة، يتطلب الأمر من إدارة المجموعة تقدير وتقييم مبالغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية. تستند التقديرات المذكورة أعلاه إلى العديد من الافتراضات والعوامل بدرجات متفاوتة من الاعتبار وعدم التأكد. علاوة على ذلك، قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات بسبب التغيرات الناشئة عن ظروف واحداث تلك التقديرات في المستقبل.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعات التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك.

ان التقديرات المستخدمة في القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة معقولة ومتسقة مع التقديرات المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تقييم السيطرة

دخلت المجموعة في استثمارات مختلفة. تحدد المجموعة ما إذا كانت ستقوم بتوحيد الشركات المستثمر فيها أم لا، أو المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية أو تصنيفها بالقيمة العادلة بناءً على تقييم المجموعة فيما إذا كان لديها سيطرة على هذه الاستثمارات أم لا. عند تحديد ما إذا كانت هناك سيطرة أو تأثير جوهري أم لا، تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كانت المجموعة معرضة أو لديها حقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. عند تقييم هذه القوة، يتم تحليل المؤشرات للوصول إلى نتيجة تقييم الرقابة الذي أجرته المجموعة، مثل تمثيل مجلس الإدارة وحق التصويت والمعرفة الفنية، من بين عوامل أخرى.

٤-٢ تأثير جائحة كوفيد – ١٩

قامت المجموعة بمراجعة المصادر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة على تأثير كوفيد – ١٩. تعتقد الإدارة أن جميع مصادر عدم التأكد من التقديرات تظل مماثلة لتلك التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وستواصل الإدارة مراقبة الوضع وأي تغييرات مطلوبة ستنعكس في فترات التقارير المستقبلية.

٥- نقد في الصندوق ولدى البنوك

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
نقد في الصندوق	٨١٢,٦٣١	١٢٧,٢١٧
نقد لدى البنوك	٣٣٥,٤٦٤,٦٠٤	٦٤,٨٥٣,٦٨٦
	٣٣٦,٢٧٧,٢٣٥	٦٤,٩٨٠,٩٠٣

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٥- نقد في الصندوق ولدى البنوك (تتمة)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يتكون النقد وما في حكمه على النحو التالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠*
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
نقد في الصندوق	٨١٢,٦٣١	١٢٧,٢١٧
نقد لدى البنوك	**٣٣٥,٤٦٤,٦٠٤**	٦٤,٨٥٣,٦٨٦
ناقصاً: رصيد بنكي مقيد	**(٣١٧,٥٠٥,٣٤٨)**	(٥٥,٠٠٥,٤٩٦)
	١٨,٧٧١,٨٨٧	٩,٩٧٥,٤٠٧

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، يتضمن النقد لدى البنوك على رصيد بنكي بمبلغ ٣١٧,٥٠٥,٣٤٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥٥,٠٠٥,٤٩٦ ريال سعودي) في بنوك محلية في حسابات ضمان مقيدة.

يمثل النقد لدى البنوك أرصدة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني عالي. علاوة على ذلك، لا تخضع هذه الأرصدة لأية فوائد. إن القيمة الدفترية لهذه الأصول تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

٦- ذمم مدينة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠*
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة – جهات أخرى	**١٨٣,٦٦٠,٨٣٩**	٧٥,٩٤٠,٩٩٩
ذمم مدينة – جهات ذات علاقة (إيضاح ١٩)	**٥,٦٢٢,٢٦٦**	٨,١٤٦,٢٤٠
	١٨٩,٢٨٣,١٠٥	٨٤,٠٨٧,٢٣٩

الذمم المدينة التجارية ولا تخضع لاي فوائد. يتم تحديد الذمم المدينة بشكل عام بفترات تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠ يوم بينما تستحق الحجوزات المدينة الدفع بشكل عام بعد سنة واحدة.

تصنف الذمم المدينة كذمم مدينة متداولة وغير متداولة كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠*
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة – الجزء المتداول	**١٨٧,٥١١,١١٥**	٨١,٢١٧,٧٨٤
ذمم مدينة – الجزء غير المتداول	**١,٧٧١,٩٩٠**	٢,٨٦٩,٤٥٥
	١٨٩,٢٨٣,١٠٥	٨٤,٠٨٧,٢٣٩

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٦- ذمم مدينة (تتمة)

تحليل أعمار الذمم المدينة على النحو التالي:

	لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها	ارصدة تجاوزت موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها			
		اقل من ١٨٠ يوم	١٨١ الى ٣٦٥ يوم	٣٦٦ الى ٧٣٠ يوم	المجموع
		(بالريالات السعودية)			
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	**١٤٥,٧٦٣**	**١٧٤,٨٨٨,١١٢**	**٩,٥٩٤,٥٠٨**	**٤,٦٥٤,٧٢٢**	**١٨٩,٢٨٣,١٠٥**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٦١,٨٦٦,٢١٧	١٢,٠٩١,٨٦١	٦,١٦٠,٦٣٤	٣,٩٦٨,٥٢٧	٨٤,٠٨٧,٢٣٩

يتم قياس مخصص الذمم المدينة للمجموعة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى حياة الذمة. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة باستخدام مصفوفة تستند إلى تجارب سابقة في تأخر سداد المدينين وتحليل الوضع المالي الحالي للمدين، معدلة لعوامل المدين والظروف الاقتصادية العامة للقطاع الذي يعملون فيه وتقييم الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ القوائم المالية الموحدة. لم يتم تسجيل أي خسائر ائتمان متوقعة حيث لم يكن هناك تغيير كبير في جودة الائتمان.

حددت المجموعة أن الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة قابلة للتحصيل والاسترداد بالكامل وأن المركز المالي للشركات ذات العلاقة جيد.

٧- مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
ضريبة القيمة المضافة	**٩٨,٣٦٨,٤٧٤**	٣٦,٧٢٨,٦٣٩
دفعات مقدمة إلى الموردين	**٤٦,٤٩١,٣٥٢**	٣٩,٩٥٦,٥٢٣
مصاريف مدفوعة مقدماً	**٨,٥٣١,٥٩٨**	٧,٠٢٦,١٩٤
ذمم موظفين	**٣,٢١٨,٥٩٤**	٨,٣٩٧,٦٨٢
أخرى	**٦,٥٦٣,٢٤١**	٣,٨٥٤,٣٧٨
	١٦٣,١٧٣,٢٥٩	٩٥,٩٦٣,٤١٦

تتضمن ضريبة القيمة المضافة، مبلغ ٨٧,٨ مليون ريال سعودي، تمثل ضريبة القيمة المضافة المستردة من منصة المطورين العقاريين المؤهلين كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٣,٣ مليون ريال سعودي).

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٨- عقارات تحت التطوير وللبيع

	*أراضي**	*تكاليف البناء والتطوير*	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)	
١ يناير ٢٠٢٠	٨,١٣٤,٤٤٤	٢٢,٧٥٤,٠٠٢	٣٠,٨٨٨,٤٤٦
إضافات	٦٨,٠٤٧,٧٨٧	٤٨١,٥٠١,٣٠٢	٥٤٩,٥٤٩,٠٨٩
محول من عقارات استثمارية (إيضاح ٩)	١,٤٤٣,٨٩٣	٣,٨٠١,٨٣٧	٥,٢٤٥,٧٣٠
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	(٣٥,٢٩٤,٩٢٩)	(٤١٠,٦٧٥,٤٥٨)	(٤٤٥,٩٧٠,٣٨٧)
محول إلى ممتلكات ومعدات	-	(٢٢٥,١٢٨)	(٢٢٥,١٢٨)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٤٢,٣٣١,١٩٥	٩٧,١٥٦,٥٥٥	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠
إضافات	**٧٨,٧٤٣,٣١٥**	**٤٢٣,٦٦٥,٣٣٧**	**٥٠٢,٤٠٨,٦٥٢**
محول من عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ٩)	**٧٢,٨٧٩,٠٨٠**	**٣,٠٤٦,٢٢٩**	**٧٥,٩٢٥,٣٠٩**
تكلفة الوحدات / المشاريع المباعة	**(٧,٠٧٢,٧٥٣)**	**(٤٦٥,٦٧٢,٥٣٤)**	**(٤٧٢,٧٤٥,٢٨٧)**
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	**١٨٦,٨٨٠,٨٣٧**	**٥٨,١٩٥,٥٨٧**	**٢٤٥,٠٧٦,٤٢٤**

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تمثل المشاريع بشكل أساسي تكلفة الأراضي والتطوير التي تكبدتها المجموعة لتطوير المشاريع بغرض البيع في المستقبل . تعتقد الإدارة أنه سيتم بيع هذه الوحدات خلال الاثني عشر شهرًا القادمة باستثناء مشروع واحد سيستغرق أكثر من سنة.

* يتضمن هذا البند أراضٍ بقيمة ٩٣,٢ مليون ريال سعودي سيتم بيعها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية الأولية الموجزة وفقا لخطة الإدارة.
* تم رهن جزء من هذه الأراضي والتي بلغت تكلفتها بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي مقابل قروض (ايضاح ١٤) .

يتم تصنيف العقارات تحت التطوير إلى جزء متداول وغير متداول على النحو التالي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
الجزء المتداول	**٢٢٦,٧٨٠,٠٢٤**	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠
الجزء غير المتداول	**١٨,٢٩٦,٤٠٠**	-
	٢٤٥,٠٧٦,٤٢٤	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٩- عقارات استثمارية

	أراضي	*مباني*	*أعمال رأسمالية قيد التنفيذ*	*المجموع*
	(بالريالات السعودية)			
التكلفة:				
١ يناير ٢٠٢٠ (مراجعة)	١٦٧,٣٥٥,٨٢٩	٣٦,٤٠٤,٩٣٤	٧,٥٩٣,٢٨٢	٢١١,٣٥٤,٠٤٥
إضافات	١٥٩,٨٦٢,٦٣٠	٣,٦٥٣,٠٣٣	١٩,٨٨٦,٣٠٢	١٨٣,٤٠١,٩٦٥
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٨)	(١,٤٤٣,٨٩٣)	(١,٩٧٣,٤٢١)	(١٩٥,٨٦٠)	(٣,٦١٣,١٧٤)
محول إلى ممتلكات ومعدات	(٣٢,٥٦٥,٥٠٠)	-	(٢٧,٢٨٣,٧٢٤)	(٥٩,٨٤٩,٢٢٤)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٢٩٣,٢٠٩,٠٦٦	٣٨,٠٨٤,٥٤٦	-	٣٣١,٢٩٣,٦١٢
إضافات	**١١٤,٢٢٤,٥٥٥**	**٢٩٤,٦٩٩**	-	**١١٤,٥١٩,٢٥٤**
استبعاد شركة تابعة (إيضاح ١)	**(١٣٥,٥٨١,٠٠٤)**	-	-	**(١٣٥,٥٨١,٠٠٤)**
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٨)	**(٧٢,٨٧٩,٠٨٠)**	**(٣,٤٥٠,٧٠٦)**	-	**(٧٦,٣٢٩,٧٨٦)**
محول إلى ممتلكات ومعدات	-	**(٢٧٧,٤٠٣)**	-	**(٢٧٧,٤٠٣)**
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	**١٩٨,٩٧٣,٥٣٧**	**٣٤,٦٥١,١٣٦**	-	**٢٣٣,٦٢٤,٦٧٣**
الاستهلاك المتراكم:				
١ يناير ٢٠٢٠ (مراجعة)	-	٩١٦,٢٢٦	-	٩١٦,٢٢٦
المحمل للسنة	-	١,٧٥٥,٠٠١	-	١,٧٥٥,٠٠١
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ٨)	-	(٥٧٥,٧٦٧)	-	(٥٧٥,٧٦٧)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	-	٢,٠٩٥,٤٦٠	-	٢,٠٩٥,٤٦٠
المحمل للفترة	-	**١,٢٢٧,١٣٠**	-	**١,٢٢٧,١٣٠**
محول إلى عقارات تحت التطوير (ايضاح ٨)	-	**(٤٠٤,٤٧٧)**	-	**(٤٠٤,٤٧٧)**
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	-	**٢,٩١٨,١١٣**	-	**٢,٩١٨,١١٣**
صافي القيمة الدفترية:				
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	**١٩٨,٩٧٣,٥٣٧**	**٣١,٧٣٣,٠٢٣**	-	**٢٣٠,٧٠٦,٥٦٠**
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)	٢٩٣,٢٠٩,٠٦٦	٣٥,٩٨٩,٠٨٦	-	٣٢٩,١٩٨,١٥٢

يتم تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً في ٣١ ديسمبر بالقيمة العادلة، والتي يتم تحديدها من قبل مثمن مستقل ومؤهل مهنياً " بار كود "، والمرخص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (رقم الترخيص "١٢١٠٠٠٠٠٠١"). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغ تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ٣٧٧,٦٧ مليون ريال سعودي والتي تبلغ قيمتها الدفترية ٣٢٩,٢ مليون ريال سعودي.

تم رهن جزء من هذه الأراضي والتي بلغت تكلفتها بمبلغ ٨٤,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٢,٥ مليون ريال سعودي) مقابل قروض (ايضاح ١٤) .

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٠- استثمارات في الشركات الزميلة

يتكون استثمار المجموعة في شركات زميلة مما يلي:

	الملكية الفعلية		*المبلغ*	
	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	***٣٠ سبتمبر***	٣١ ديسمبر
	٢٠٢١	٢٠٢٠	***٢٠٢١***	٢٠٢٠
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*	***(غير المراجعة)***	*(مراجعة)*
	٪	٪	(بالريالات السعودية)	
شركة ثروة السعودية	**٣٩,٥٠**	٣٩,٥٠	**١٢٣,٤٨٤,٦٢٧**	١٢١,٢٤٩,٩١٣
صندوق الأحساء العقاري (الأحساء)	**٢٢,٥٠**	–	**١٠٠,٠٠٠,٠٠٠**	–
صندوق ألفا للتطوير العقاري ١ (ألفا)	**٣٠,٠٠**	–	**٤٨,٩٨٥,١٣٥**	–
مجموع الاستثمارات في شركات زميلة			**٢٧٢,٤٦٩,٧٦٢**	١٢١,٢٤٩,٩١٣

فيما يلي حركة استثمار في شركات زميلة خلال الفترة المنتهية:

	للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١				
			صندوق ألفا		
	شركة ثروة السعودية	*صندوق الأحساء العقاري*	*كابيتال للتطوير العقاري السعودي*	المجموع *(غير المراجعة)*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ *(مراجعة)*
			(بالريالات السعودية)		
رصيد افتتاحي	**١٢١,٢٤٩,٩١٣**	–	–	**١٢١,٢٤٩,٩١٣**	١١٢,٨٢٠,٢٧٩
إضافات	–	**١٠٠,٠٠٠,٠٠٠**	**٥٤,٠٠٠,٠٠٠**	**١٥٤,٠٠٠,٠٠٠**	–
أرباح غير محققة*	–	–	**(٥,٠١٤,٨٦٥)**	**(٥,٠١٤,٨٦٥)**	–
محول من مساهم	–	–	–	–	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠
استبعادات	–	–	–	–	(٣٧,٩١٩,٧٩٠)
محول إلى مساهم	–	–	–	–	(٧٢,٣٥٧,٤٩٠)
توزيعات ارباح	**(١,٥٨٠,٠٠٠)**	–	–	**(١,٥٨٠,٠٠٠)**	(١,٥٨٠,٠٠٠)
حصة من نتائج الأعمال، بالصافي	**٣,٨١٤,٧١٤**	–	–	**٣,٨١٤,٧١٤**	١٢,٨٢٧,٠٢١
حصة من الدخل الشامل الآخر	–	–	–	–	١٩,٨٩٣
رصيد ختامي	**١٢٣,٤٨٤,٦٢٧**	**١٠٠,٠٠٠,٠٠٠**	**٤٨,٩٨٥,١٣٥**	**٢٧٢,٤٦٩,٧٦٢**	١٢١,٢٤٩,٩١٣

* تمثل الأرباح غير المحققة ٣٠٪ من حصة الشركة الأم من الربح من معاملة ما بين الشركة الأم وشركة زميلة (استبعاد أرض لشركة ألفا بمبلغ ١٥٦ مليون ريال سعودي بقيمة دفترية ١٣٥,٦ مليون ريال سعودي) (إيضاح ١) .

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١١- ذمم دائنة وحجوزات

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
ذمم دائنة – جهات أخرى	**٢٨٤,٣٩٤,٠٥٧**	١٢١,٧٥٢,٣٧٥
حجوزات دائنة – جهات أخرى	**٣,٠٨٠,١٧١**	١٣,٧٤٨,٢٢٨
ذمم دائنة – جهات ذات علاقة (إيضاح ١٩)	**١٥٨,٦٤٩,٧٨٢**	١٢٣,٩٥٩,٧٣٤
	٤٤٦,١٢٤,٠١٠	٢٥٩,٤٦٠,٣٣٧

١٢- مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
مستحقات الموظفين	**١٠,١٤٩,٣٤٠**	٦,٦٤٤,٦٧١
مستحقات مشاريع	**٨,٤١٦,١٥٨**	–
دفعات مقدمة من عملاء	**٤٠٣,٠٣٩**	١٣,٤٧٨,١٦٦
ايرادات غير محققة	–	٢,٦٠٨,٠٤٧
أخرى	**٤,٤٦٠,٠١٧**	٣,٢٨٩,٨٨٣
	٢٣,٤٢٨,٥٥٤	٢٦,٠٢٠,٧٦٧

١٣- حوافز مستردة

خلال سنة ٢٠٢٠، تم بيع مشروع نساج تاون ("المشروع") بالكامل ، وقامت الشركة بسداد المبلغ المتبقي إلى وزارة الإسكان خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ .

حيث وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠١٨ اتفاقية لتطوير وتسويق وبناء المشروع مع وزارة الإسكان لبناء ٦٧٤ وحدة سكنية على أرض مملوكة لوزارة الإسكان وبيعها إلى المواطنين المؤهلين بسعر محدد مسبقاً في إطار برنامج تمليك الاسكان بوزارة الإسكان . تمثل حوافز وزارة الإسكان المستردة الأموال المستلمة من وزارة الإسكان لدعم المجموعة في تمويل المشروع . تم إيداع مبلغ الحوافز في حساب ضمان بنكي حيث اقتصرت السحوبات على المصاريف المتعلقة بالمشروع ، وقد استخدمت المجموعة في السنة السابقة جميع الأرصدة في حساب الضمان لتغطية المصاريف المتعلقة بالمشروع . وعند الانتهاء من أعمال البناء في سنة ٢٠٢٠ ، بدأت وزارة الإسكان في سحب رصيد الحوافز من عائدات البيع المودعة في حساب الضمان البنكي والبالغ ١١٥,٠٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٥ مليون ريال سعودي) خلال الفترة .

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٤- قروض

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
	(بالريالات السعودية)	
قرض قصير الأجل (أ)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
قرض لأجل (ب)	٧٨,٩٢٨,٧٣٨	٩٧,٠٠٠,٠٠٠
قرض لأجل (ج)	١٠١,٩٧٢,٤٢٠	٥١,٤٠٠,٠٠٠
قرض لأجل (د)	٩٤,٩٩٩,٤٣٠	-
قرض لأجل (هـ)	١٠٨,٥٧٧,٩٢٣	-
	٤٣٤,٤٧٨,٥١١	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠

١٤-١ تصنيف القروض:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
	(بالريالات السعودية)	
قرض قصير الأجل (أ)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
قرض لأجل (ب)	٧٨,٩٢٨,٧٣٨	٩٧,٠٠٠,٠٠٠
قرض لأجل (ج)	١٠١,٩٧٢,٤٢٠	٥١,٤٠٠,٠٠٠
قرض لأجل (د)	٩٤,٩٩٩,٤٣٠	-
قرض لأجل (هـ)	١٠٨,٥٧٧,٩٢٣	-
	٤٣٤,٤٧٨,٥١١	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠
ناقصاً: قرض قصير الأجل (أ)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
ناقصاً: قروض لأجل – الجزء المتداول	(٢٨١,٥٤٨,٢٨٣)	(٨٣,٧٣٣,٣٣٣)
قروض لأجل – الجزء غير المتداول	١٠٢,٩٣٠,٢٢٨	٦٤,٦٦٦,٦٦٧

جدول سداد القروض لأجل كما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
	(بالريالات السعودية)	
خلال سنة	٣٣١,٥٤٨,٢٨٣	١٣٣,٧٣٣,٣٣٣
أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	١٠٢,٩٣٠,٢٢٨	٦٤,٦٦٦,٦٦٧
	٤٣٤,٤٧٨,٥١١	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٤- قروض (تتمة)

دخلت المجموعة في معاملات قروض قصيرة ومتوسطة الأجل التالية :

أ. خلال ٢٠٢٠، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض قصير الأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. سيتم سداد القرض كدفعة واحدة في ٣١ مارس ٢٠٢٢. القرض مضمون بضمان أحد المساهمين.

ب. خلال ٢٠٢٠، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ٩٧ مليون ريال سعودي وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة بين البنوك السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القرض على ستة أقساط ربع سنوية متساوية تبدأ من ٣١ أغسطس ٢٠٢١. القرض مضمون برهن سندات ملكية أراضي بقيمة ٣٥,٧ مليون ريال سعودي من عقارات تحت التطوير وللبيع (ايضاح ٨) وضمان سندات ملكية أراضي ضمن استثمارات عقارية بمبلغ ٩,٥ مليون ريال سعودي (ايضاح ٩) ، وضمان سندات ملكية أراضي بقيمة ٢١,٦ مليون ريال سعودي من ضمن الممتلكات والمعدات وضمان أحد المساهمين .

ج. خلال ٢٠٢٠، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ١٤١ مليون ريال سعودي، تم استخدام ١٤١ مليون ريال سعودي منها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القرض من تحصيلات مشروع نساج تاون الرياض جنوب مرسية على مدى ثلاث سنوات كحد أقصى. القرض مضمون برهن سندات ملكية أرض بقيمة ٢٣,٦ مليون ريال سعودي ضمن عقارات استثمارية (ايضاح ٩) وبرهن سندات ملكية أرض بقيمة ٥١,٨ مليون ريال سعودي ضمن ممتلكات ومعدات .

د. خلال ٢٠٢١، حصلت المجموعة على تسهيل قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ١٤٢ مليون ريال سعودي، تم استخدام ٩٥ مليون ريال سعودي منها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القروض من متحصلات مشاريع النخيل وريتال رايز على مدى ثلاث سنوات كحد أقصى. القرض مضمون بضمان احد المساهمين.

هـ. خلال ٢٠٢١، حصلت المجموعة على تسهيل قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ١٢١,٤ مليون ريال سعودي، تم استخدام ١١١,٢٤ مليون ريال سعودي منها حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القروض من متحصلات مشروع نساج تاون ٢ على مدى سنتين كحد أقصى. القرض مضمون برهن سندات ملكية أراضي بمبلغ ١٨,٣ مليون ريال سعودي ضمن عقارات تحت التطوير وللبيع وسندات ملكية أراضي بمبلغ ٥١,٣ مليون ريال سعودي ضمن الاستثمارات العقارية (إيضاح ٨ و٩).

خلال الفترة، قامت المجموعة برسملة تكلفة الفائدة تحت مشاريع تحت التطوير بمبلغ ٤,٩٧٥,٥٤٦ ريال سعودي.

١٥- رأس المال

فيما يلي مساهمين الشركة ونسبة مساهمتهم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

	رأس المال		الملكية الفعلية ٪	
الاسم	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١***	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١***	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)			
شركة الفوزان القابضة	**٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠**	٣٥٦,٢٥٠,٠٠٠	٪٩٣,٧٥	٪٩٥
السيد عبدالله فيصل عبدالعزيز البريكان	**٢٠,٠٠٠,٠٠٠**	١٨,٧٥٠,٠٠٠	٪٥	٪٥
شركة السهم القابضة	**١,٢٥٠,٠٠٠**	–	٪٠,٣١	–
شركة أثمان القابضة	**١,٢٥٠,٠٠٠**	–	٪٠,٣١	–
شركة غراس القابضة	**١,٢٥٠,٠٠٠**	–	٪٠,٣١	–
شركة معالي الخليج للتجارة	**١,٢٥٠,٠٠٠**	–	٪٠,٣١	–
	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٥- رأس المال (تتمة)

خلال الفترة، قرر المساهمين زيادة رأس مال الشركة من ٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي من خلال تحويل ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من الأرباح المبقاة ودفعات نقدية من المساهمين الجدد بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم الانتهاء من الإجراءات القانونية في هذا الصدد خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١.

خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، قرر المساهمين توزيع أرباح وتم دفعها بمبلغ ٨٠ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠: ٥٠ مليون ريال سعودي).

١٦- مساهمة من المساهمين

تمثل مساهمة من المساهمين، مبالغ المساهمة في المجموعة لزيادة رأس المال. لا تخضع هذه المساهمات للفائدة ولا يوجد جدول محدد للسداد لها ولا تخضع لأي فوائد مالية ولا يوجد اي التزام مالي حالي على المجموعة لدفع هذا الرصيد للمساهمين.

خلال الفترة، استخدمت الشركة المساهمة في زيادة رأس مال الشركة بالإضافة إلى رصيد المساهمة ٥ مليون ريال سعودي من خلال إصدار أسهم جديدة.

١٧- الإيرادات من العقود مع العملاء

١٧-١ المعلومات التفصيلية للإيرادات

قطاعات	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
	(بالريالات السعودية)	
نوع البضائع أو الخدمات:		
إيرادات من عقود الانشاء والتطوير	٥٦٣,٤٦٢,٦٠١	٢١٤,٧١٠,٣٤٢
ايرادات من بيع وحدات عقارية / مشاريع	٢١,٨٦٥,٢٢٥	٨١,٦٩٨,١٥٥
إيرادات من إدارة الممتلكات والمرافق	٢٢,٧٢٠,٦٩١	٢٠,٦٨٦,٩١٤
إيرادات عقود الإيجار	٥,٢٩٨,٧٩٥	٤,١٥٤,٤٦٠
مجموع إيرادات العقود مع العملاء	٦١٣,٣٤٧,٣١٢	٣٢١,٢٤٩,٨٧١
نوع العملاء:		
عملاء أفراد	٥٧٩,٧٩٦,٣٣٤	١٩٦,١٤٣,٦٩٧
عملاء شركات	٣١,٤٠١,٣١٠	٤٧,٩١٣,٨٤١
عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية	٢,١٤٩,٦٦٨	٧٧,١٩٢,٣٣٣
مجموع إيرادات العقود مع العملاء	٦١٣,٣٤٧,٣١٢	٣٢١,٢٤٩,٨٧١
شروط الائتمان:		
مبيعات آجلة	٥٨٥,٣٤٢,٨٩٩	٢٣٥,٣٩٧,٢٥٥
مبيعات نقدية	٢٨,٠٠٤,٤١٣	٨٥,٨٥٢,٦١٦
مجموع إيرادات العقود مع العملاء	٦١٣,٣٤٧,٣١٢	٣٢١,٢٤٩,٨٧١

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٧- إيرادات العقود مع العملاء (تتمة)

١٧-٢ أرصدة العقود

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة	١٨٩,٢٨٣,١٠٥	٨٤,٠٨٧,٢٣٩
أصول عقود (انظر إيضاح (أ) أدناه)	١٧,٤٠١,٩١٨	٢٠٣,٧٥١,٢١٠
التزامات عقود (انظر إيضاح (ب) أدناه)	٨٦,٠٩٤,٢٠١	٢٤,٦٩٠,٠٥٤

أ) أصول العقود

يتم الاعتراف المبدئي بأصول عقود من الإيرادات المحققة من عقود الإنشاءات، حيث أن استلام العوض مشروط بالإنهاء الناجح لمراحل رئيسية. عند الانتهاء من المراحل الرئيسية وقبولها من العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كأصول عقود إلى الذمم المدينة.

ب) التزامات عقود

تتضمن التزامات العقود الدفعات طويلة الأجل مقابل عقود البناء، والدفعات قصيرة الأجل التي تم استلامها لتقديم الخدمات، وكذلك سعر المعاملة المخصص لالتزامات الأداء غير المستوفاة.

١٧-٣ التزامات الأداء

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات تحت التطوير عندما يتم تحويل السيطرة على الممتلكات إلى العميل، وفي بعض الحالات يكون ذلك بمضي الوقت ، وفي ظروف أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة ، وذلك عندما يكون لدى العميل سيطرة ومقدرة على توجيه استخدام العقارات ، ويحدث ذلك عادةً عندما يستحوذ العميل على العقار .

(أ) عقود الانشاء والتطوير:

يتم الاعتراف بالإيرادات بمضي الوقت بناءً على طريقة التكلفة إلى التكلفة . يتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تتكون شروط المدفوعات من دفعة مقدمة طويلة الأجل، ومدفوعات مرحلية، ودفع حجوزات بعد سنة أو سنتين من الانتهاء من المشروع. تعتمد مدة كل مشروع على حجم وتعقيد تصميم المشروع وتمتد عادةً لأكثر من سنة، عندما تقرر المجموعة، بالنسبة للعقود النموذجية للعقارات متعددة الوحدات، أن أداؤها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للمجموعة ، وتوصلت إلى أنه، في جميع الأوقات، لديها حق واجب التنفيذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل إلى ذلك التاريخ . لذلك، تنتقل السيطرة لهذه العقود بمضي الوقت. بالنسبة للعقود التي تفي بمعايير الاعتراف بإيرادات العمل الإضافي، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزامات الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة، وساعات العمل التي تم إنفاقها، والتكاليف المتكبدة، والوقت المنقضي أو الآلة وعدد الساعات المستخدمة) بالنسبة لإجمالي المدخلات المتوقعة لإكمال العقارات تستبعد المجموعة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء المجموعة في تحويل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهدرة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعديل طريقة المدخلات لأية تكاليف متكبدة التي لا تتناسب مع تقدم المجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المواد غير المثبتة).

(ب) ايرادات بيع العقارات الاستثمارية والوحدات العقارية:

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع المشاريع المطورة عند الانتهاء من الإجراءات القانونية ذات الصلة أو التبادل غير المشروط. تتحقق الإيرادات بالحد الذي يحتمل أن المنافع الاقتصادية سوف تتدفق إلى المجموعة، ويتم نقل المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصول المباعة إلى المشتري. تقاس إيرادات بيع المشاريع والأراضي المطورة بقيمة العوض المستلمة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٧- إيرادات العقود مع العملاء (تتمة)

١٧-٣ التزامات الأداء

(ج) إيرادات إدارة الممتلكات والمرافق:

تقدم الشركة خدمات إدارة المرافق. يتم تسجيل الإيرادات مقابل هذه الخدمات بمضي الوقت، حيث يستلم العميل في نفس الوقت ويستهلك المنافع ذات الصلة باستخدام طريقة المخرجات حيث يوقع العميل على جدول زمني شهري كإقرار باستلام الخدمات. يتم إصدار فاتورة بالخدمات إلى العميل في نهاية كل شهر.

(د) ايرادات عقود الايجار:

يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإيجار من العقارات الاستثمارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار. عندما تقدم المجموعة حوافز لعملائها على شكل فترة بدون إيجار، يتم الاعتراف بالحافز على أنه تخفيض في مجموع إيرادات عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار بأكملها، على أساس القسط الثابت.

١٨- تكلفة الإيرادات

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠*
	(غير المراجعة)	*(غير المراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
تكلفة عقود الانشاء والتطوير	**٤٢٧,٩٨١,٤٨٣**	١٦٧,٩٧٣,٦٠٠
تكلفة بيع وحدات عقارية / مشاريع	**١٦,٤٣٣,٨٥١**	٧٣,٤٣٣,٩٨٢
تكلفة إدارة الممتلكات والمرافق	**٢٠,٥٠٤,٥٩٥**	١٩,١٢١,٦٧٠
تكلفة عقود الإيجار	**٣,٣٢٠,٦٢٥**	٣,٣٠٤,٠٤٥
	٤٦٨,٢٤٠,٥٥٤	٢٦٣,٨٣٣,٢٩٧

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٩- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة

دخلت المجموعة في معاملات مع جهات ذات علاقة ، بناءً على شروط وأحكام معتمدة من قبل إدارة المجموعة . بعض أرصدة الجهات ذات علاقة تحمل فائدة بالمعدل السائد والمعتمد في السوق .

المعاملات الهامة والمبالغ التقريبية ذات الصلة هي كما يلي:

المعاملة	*اسم الجهة ذات العلاقة*	*العلاقة*	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)*
			(بالريالات السعودية)	
استبعاد شركة تابعة لطرف ذو علاقة	صندوق ألفا للتطوير العقاري ١	شركة زميلة	**١٥٦,٠٥٦,٢٥٠**	–
شراء استثمارات عقارية من جهات ذات علاقة	شركة الفوزان القابضة	مساهم	**٨٠,٠٠٠,٠٠٠**	–
	شركة المعالي القابضة	شركة شقيقة	**٣٤,٢٢٤,٥٥٥**	–
أموال محولة إلى / (من)	شركة الفوزان القابضة	مساهم	**٩٤,٣٣٠,٠٠٠**	(١٣٠,٧٣٦,١٨٣)
	مكتب اراك	شركة شقيقة	**٣,٦٥٠,٠٠٠**	٢,٠١٥,٧٤٦
	شركة نساج للمجمعات السكنية	شركة شقيقة	–	(٤٠٠,٠٠٠)
دفعات مقدمة مستلمة من جهة ذات علاقة	بلوم للإستثمار	شركة زميلة	**٤٨,٧٢٢,٨٧١**	–
الإيرادات	اجواد القابضة	شركة شقيقة	**٤٩٦,٢٧١**	٢٦٨,٨١٧
	شركة الفوزان القابضة	مساهم	**٤,٥٨٠,٩٤٩**	٤٦٥,١٦٤
	صندوق ألفا للتطوير العقاري ١	شركة زميلة	**٢,٥٧٠,١٧٥**	–
	بلوم للإستثمار	شركة زميلة	**٨٠٥,٤٩٥**	–
	شركة معالي القابضة	شركة شقيقة	**٢,٢١٣,٩٠٤**	١,٦٨٧,٨١٩
	الشركة المتحدة للأدوات المنزلية	شركة شقيقة	**٦,٦٣٥,٦٠٣**	٥,٦٤٧,١١٦
مشتريات مواد من جهات ذات علاقة	شركة بوان للصناعات المعدنية	شركة شقيقة	**٢,٢١١,٠٩١**	٣,٦٨٧,٠٢٧
	شركة بناء للخرسانة الجاهزة	شركة شقيقة	**٣,٥٢٠,٥٣١**	١,٤٣٣,٤٠١
	شركة مدار للمواد الكهربائية	شركة شقيقة	**٦,٤٦٨,٧٠٢**	٣٧,٢٩٧,٢٢٨
	شركة مدار للعدد والادوات	شركة شقيقة	**١,٣٢٤,٦٦٢**	٧٨٣,٧٤٨

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٩- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

المعاملات الهامة والمبالغ التقريبية ذات الصلة هي كما يلي (تتمة):

المعاملة	*اسم الجهة ذات العلاقة*	*العلاقة*	***٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير المراجعة)***	*٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)*
			(بالريالات السعودية)	
مصاريف	شركة الفوزان القابضة	مساهم	**١,٨١٧,٥٧٦**	٢,٦٦٩,٩٤٣
محملة على	شركة معمار وأراك	شركة شقيقة	**٧٩٧,٦٦٣**	-
المجموعة من جهات ذات علاقة	مكتب أراك	شركة شقيقة	**٢,١٠٣,٧٠٨**	١,٤٠٨,٢١٦
	شركة نساج للمجمعات السكنية	شركة شقيقة	**٢٩٦,٧٦٧**	١,٧٩٩,٨٧٦
تكاليف التمويل المحملة على المجموعة	شركة الفوزان القابضة	مساهم	**١٣٥,٠٩٩**	١,٥٩٨,١٦٠
تحويل استثمار في شركة زميلة إلى طرف ذو علاقة	شركة الفوزان القابضة	مساهم	-	٧٢,٣٥٧,٤٩٠
مصاريف مدفوعة بالنيابة عن المجموعة من جهات ذات علاقة	شركة الفوزان القابضة	مساهم	**(٩,٢٣٧,١٦٨)**	(٧,٩١٧,٣٦٥)
	مكتب أراك	شركة شقيقة	**(٢,٤٥٨,٧٩٦)**	(٨٨٢,٢١٨)

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٩- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يتضمن المطلوب من جهات ذات علاقة مما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
شركة المعالي القابضة	**٢,٩١٣,٨٦٨**	٤,٧٥١,٩٩٩
صندوق ألفا للتطوير العقاري ١	**٢,٥٧٠,١٧٥**	–
شركة اطلالة الشرق	**٧,٥٨٨**	–
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	–	٥٨٩,٨٠٩
شركة وسم المتحدة (شركة تدبير الشرق العقارية – سابقاً)	–	٦٦٨,٩٠٩
شركة أجواد القابضة	–	٣٧٧,٢٩٨
شركة المتحدة للإلكترونيات ("إكسترا")	–	٢١٥,٣١٠
شركة نساج للمجمعات السكنية	–	١٤٨,٠٠٠
مركز الفوزان للتوحد	–	٢٦,٢٨٥
أخرى	**١٣٠,٦٣٥**	١,٣٦٨,٦٣٠
	٥,٦٢٢,٢٦٦	٨,١٤٦,٢٤٠

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تعتقد المجموعة أن الأرصدة المطلوبة من جهات ذات علاقة تستحق عند الطلب. نتيجة لذلك، تم تصنيف هذه الأرصدة كأصول متداولة. لا تحمل هذه الأرصدة أي فائدة ولا يوجد لها جدول محدد للسداد. جميع الجهات ذات العلاقة لديها مركز مالي قوي وأموال كافية لسداد الأرصدة عند الطلب.

تعتقد الإدارة أنه لا يوجد حاجة إلى تسجيل أي خسارة ائتمانية متوقعة مقابل هذه الذمم المدينة.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، يتضمن المطلوب الى جهات ذات علاقة مما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
شركة الفوزان القابضة	**١٠٢,٤٦٧,٤٣٦**	١١١,٩١٥,٧٥٤
بلوم للاستثمار	**٤٧,٩١٧,٣٧٦**	–
شركة معمار وأراك	**٣,٦٦١,٩٠٨**	٣,٩٩٢,٣٤٥
شركة مدار لمواد البناء	**١,٧٨١,٣٥٩**	٦٥٤,١٩٨
شركة بوان للصناعات المعدنية	**١,٠٣٠,٦٥٩**	١,٦١٥,٧٥١
شركة بناء لمنتجات الخرسانة الجاهزة	**١,٠١١,٥٠٣**	٢,٤١٥,١٤٩
شركة مدار للمواد الكهربائية	**٣٥٢,٥٢٢**	٢,١٠٩,٨٥٠
شركة مدار للعدد والادوات	**٢٨٩,٣٥٢**	٩٠١,٢٧٩
شركة أرنون للصناعات البلاستيكية	**١٣٧,٦٦٧**	١٣٧,٦٦٧
شركة اجواد القابضة	–	٢١٧,٧٤١
	١٥٨,٦٤٩,٧٨٢	١٢٣,٩٥٩,٧٣٤

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

١٩- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تعتقد المجموعة أن المبالغ المطلوبة إلى جهات ذات علاقة يتم سدادها عند الطلب. نتيجة لذلك، يتم تصنيف هذه الأرصدة كالتزامات متداولة.

أرصدة الجهات ذات علاقة بخلاف شركة الفوزان القابضة لا تخضع لأية فوائد.

يتم تمويل بعض الأنشطة التشغيلية للشركة الأم من خلال النقد المحول من شركة الفوزان القابضة ("المساهم"). يتم تحميل هذا الحساب رسوم تمويل بمعدلات تجارية وتم الموافقة على هذه الشروط من قبل الإدارة.

تتمثل منافع موظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة مما يلي:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠
	(غير المراجعة)	*(غير المراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
رواتب ومنافع أخرى	**٦,٩٩٠,٦٩٣**	٤,٠١٢,١٧٥
منافع	**١,٥٢٤,٧٩٤**	٤,٤٦٥,٤٥٧
	٨,٥١٥,٤٨٧	٨,٤٧٧,٦٣٢

٢٠- حصة السهم من الربح للفترة (أساسي ومخفض)

	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		***لفترة التسعة أشهر المنتهية في***	
	٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	***٣٠ سبتمبر***	٣٠ سبتمبر
	٢٠٢١	٢٠٢٠	**٢٠٢١**	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)			
الربح للفترة	**٣٥,١٢٣,٩٧٤**	١٦,٠٩٧,١٥٤	**١١٩,٨١٢,٦١١**	٤٢,٩٣٧,٠٧٤
	(سهم)			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	**٣٩,٧٧٧,٧٧٨**	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	**٣٩,٧٧٧,٧٧٨**	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
	(ريال سعودي / سهم)			
حصة السهم من الربح للفترة (أساسي ومخفض)	**٠,٨٨**	٠,٦٤	**٣,٠١**	١,٧٢

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة (تتمة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١

٢١- الالتزامات المحتملة والارتباطات

ضمانات:

لدى المجموعة التزامات محتملة عن ضمانات بنكية صدرت في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة بمبلغ ٥٢,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١١٠ مليون ريال سعودي).

التزامات رأسمالية

لدى المجموعة الالتزامات الرأسمالية التالية:

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١	*٣١ ديسمبر ٢٠٢٠*
	(غير المراجعة)	*(مراجعة)*
	(بالريالات السعودية)	
التزامات رأسمالية لعقود إنشاء	**٦٤٤,٧٠٩,٦٤٥**	٩٢٤,٦١٠,٢٧٢

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١، لدى المجموعة التزامات لعقود إنشاء بمبلغ ٦٤٤,٧٠٩,٦٤٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٩٢٤,٦١٠,٢٧٢ ريال سعودي) مقابل مشاريع سكنية للعملاء المحليين. سيتم استخدام التحصيل من هذه المشاريع السكنية (التي تم تمويلها من خلال اتفاقية التمويل الموقعة بين البنوك والمجموعة والعملاء المحليين) في تمويل وسداد التزامات هذه المشاريع السكنية.

٢٢- أحداث لاحقة

لا توجد أحداث لاحقة بعد فترة التقرير باستثناء ما يلي :

أعلن المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠٢١ عن توزيع أرباح بمبلغ ٦٧,٧٥ مليون ريال سعودي.

٢٣- تاريخ الاعتماد

تم الموافقة على إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢ جمادى الآخر ١٤٤٣ هـ الموافق ٥ يناير ٢٠٢٢.

bakertilly

بيكر تيلي م ك م وشركاه
محاسبون قانونيون
مكتب ٣١٠، مبنى الديوان،
٣٨١٠ طريق الملك فيصل، حي اليرموك،
الخبر ٣٤٤٢٢ - ٧٠٦٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٩٠٦ ٨٣٠ ١٣ ٩٦٦+
فاكس: ٧٥٨٢ ٨٣٤ ١٣ ٩٦٦+

تقرير تأكيد معقول

إلى السادة المحترمين

شركة رتال للتطوير العمراني

الخبر – المملكة العربية السعودية

لقد قمنا بتنفيذ ارتباط تأكيد معقول لبيان فيما اذا كان ما تم تفصيله في فقرة الموضوع أدناه ("موضوع الارتباط") يتفق ، من كافة النواحي الجوهرية ، مع الضوابط المنطبقة المشار إليها أدناه .

موضوع الارتباط

يتعلق موضوع ارتباط التأكيد المعقول باعداد تقرير حول قيام إدارة شركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة" أو "المصدر") وهي شركة مساهمة مقفلة ، بتقديم معلومات مالية عن عمليات التملك والتصرف الجوهرية ("العمليات الجوهرية" أو "الملحق (أ)") للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") وفقاً لتعريف هيئة السوق المالية ("الهيئة") الوارد في الفقرة ٣.أ من الملحق ١٥ من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالي ("القواعد") والتي جرت خلال السنوات المالية الثلاث السابقة مباشرة لطلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بالإضافة إلى المعلومات اللاحقة للعمليات الجوهرية ، والإفادة عن أي عمليات جوهرية أخرى حدثت بعد تاريخ نشر أحدث قوائم مالية سنوية للمجموعة.

الضوابط المنطبقة ("الضوابط")

لقد قمنا باستخدام ما يلي كضوابط لهذا الارتباط :

- الاعتماد على آلية احتساب جوهرية التملك والتصرف المنصوص عليها في القواعد والتي تنص على أن أي تملك أو تصرفاً يعد جوهرياً اذا كان العوض المستحق نظير ذلك التملك او التصرف يزيد على ١٥٪ من صافي القيمة الدفترية لصافى الأصول الحالية للمصدر وشركاته التابعة إن وجدت .
- استخراج العمليات الجوهرية المضمنة في تقرير الإدارة المرفق من القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والتي تم اعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين .

مسؤولية الإدارة

إن إدارة الشركة مسؤولة عن الإعداد والعرض بصورة عادلة لموضوع الارتباط وفقا للضوابط ومسؤولة أيضا عن اختيار أساليب تطبيق تلك الضوابط . كما أن الإدارة هي المسؤولة عن تطبيق أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية للإعداد والعرض والاعتراف الصحيح بالمعلومات الواردة في فقرة الموضوع أعلاه وخلوها من أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش أو الخطأ ، واختيار وتطبيق الضوابط الملائمة، والاحتفاظ بسجلات كافية وإجراء تقديرات معقولة تبعاً للظروف والأحداث ذات الصلة .

شركة مهنية مختلطة | المركز الرئيسي - الرياض | المملكة العربية السعودية | ترخيص مهني رقم ٣٢٣ / ١١ / ٤٧٩ | ٩ / ٩ / ١٤٣٣ هـ | سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٨١٠١.
Email: saudi@bakertillyjfc.com | Website: www.bakertillymkm.com
بيكر تيلي م ك م وشركاه محاسبون قانونيون وعلامتها بيكر تيلي هي عضو مستقل في الشبكة العالمية لشركة بيكر تيلي إنترناشيونال.

تقرير تأكيد معقول (تتمة)

مسؤوليتنا

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كان موضوع الارتباط يخلو من التحريف الجوهري سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المحاسب القانوني الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد ، لكنه لا يضمن أن الإجراءات المنفذة التي تم القيام بها وفقاً لمعيار ارتباطات التأكيد (٣٠٠٠) "ارتباطات التأكيد الأخرى بخلاف عمليات مراجعة أو فحص المعلومات المالية التاريخية" المعتمد في المملكة العربية السعودية ، والشروط والأحكام المتعلقة بهذا الارتباط التي تم الاتفاق عليها مع إدارة الشركة ، ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده .

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة انها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس الملحق (أ) .

وكجزء من اجراءاتنا التي تتم وفقاً لمعيار ارتباطات التأكيد (٣٠٠٠) "ارتباطات التأكيد الأخرى بخلاف عمليات مراجعة أو فحص المعلومات المالية التاريخية" المعتمد في المملكة العربية السعودية ، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال قيامنا باجراءات ارتباط التأكيد المعقول . ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في الملحق (أ) ، سواء بسبب غش أو خطأ ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة كافية ومناسبة لتوفير أساس لاستنتاجنا . ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية .
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بموضوع الارتباط من أجل تصميم إجراءات مناسبة في ظل الظروف القائمة ، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية .
- تقويم العرض العام للملحق (أ) وهيكله ومحتواه ، وما إذا كان الملحق (أ) تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل .

ضوابط الاستقلالية ومراقبة الجودة

لقد التزمنا بالاستقلالية والمتطلبات الأخرى لقواعد سلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس معايير قواعد وسلوك آداب المهنة الدولي للمحاسبين ، والتي تأسست على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني . إننا مستقلون عن الشركة وفقًا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة .

كما نقوم بتطبيق المعيار الدولي لمراقبة الجودة (١) وبالتالي نحافظ على نظام شامل لمراقبة الجودة ، بما في ذلك السياسات والإجراءات الموثقة بشأن الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المعمول بها .

ملخص الإجراءات المنفذة

تضمنت اجراءاتنا التي قمنا بتنفيذها على ما يلي :

١. الاطلاع على الملحق (أ) ومطابقة المعلومات المالية الواردة فيه مع القوائم المالية الموحدة المراجعة للاعوام ٢٠١٨ و٢٠١٩ و٢٠٢٠.
٢. الاطلاع على الملحق (أ) ومطابقة المعلومات المالية الواردة فيه مع القوائم المالية الاولية الموحدة المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ .
٣. الإستفسار من الادارة عن عمليات التملك والتصرف الجوهرية الواردة في الملحق والتي تزيد قيمتها عن ١٥٪ من صافي القيمة الدفترية لصافي الاصول الحالية للشركة في القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ومطابقتها مع الحركات الواردة في القوائم المالية للاعوام والفترة المذكورة اعلاه .
٤. الاستفسار من الإدارة عن وجود أي تعديلات جوهرية على القوائم المالية المصدرة للفترات المذكورة في النقاط رقم (١ و ٢) أعلاه .

bakertilly

تقرير تأكيد معقول (تتمة)

نتيجة التأكيد المعقول:

بناء على الإجراءات المنفذة والأدلة التي تم الحصول عليها ، فإن الملحق (أ) يعطي صورة حقيقية وعادلة من جميع الجوانب الجوهرية ، استناداً إلى الضوابط المنطبقة .

قيود على استخدام تقريرنا:

تم إعداد تقريرنا بناء على طلب إدارة الشركة لغرض قيام الشركة باستكمال المتطلبات النظامية المقدمة إلى هيئة السوق المالية والمتعلقة بتسجيل أوراقها المالية وطرحها وإدراجها في شركة تداول السعودية ولا يجوز استخدامه لأية أغراض أخرى.

شركة بيكر تيلي م ك م وشركاؤه

محاسبون قانونيون

بدر حاتم التميمي
ترخيص رقم ٤٨٩

٢٣ جمادى الأخرة ١٤٤٣ هـ
٢٦ يناير ٢٠٢٢م

شركة بيكر تيلي م ك م و شركاه
محاسبون قانونيون
CPA
License 323/11/472 ترخيص ٣٢٣/١١/٤٧٢
BAKER TILLY M K M & CO.

قائمة المحتويات :

١. مقدمة
٢. المعلومات والقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م بالإضافة إلى القوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م
٣. السياسات المحاسبية وأسس اعداد القوائم المالية
٤. ملاحظات المحاسب القانوني علي القوائم المالية للثلاث سنوات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م
٥. عمليات التملك الجوهرية التي جرت خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م
٦. عمليات التصرف الجوهرية التي جرت خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م
٧. قائمة عمليات التملك الجوهرية التي جرت بعد السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٨. قائمة عمليات التصرف الجوهرية التي جرت بعد السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

اولاً : مقدمة

إن شركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") أو ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة مقفلة (سابقاً شركة ذات مسؤولية محدودة) مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٢ ربيع الأول ١٤٣٣هـ (٤ فبراير ٢٠١٢). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية خلال عام ٢٠٢٠م قرر الشركاء تحويل الشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة. حصلت الشركة على موافقة وزارية للإعلان الرسمي عن التحول في ٩ محرم ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٨ أغسطس ٢٠٢٠م.

ترغب الشركة بطرح اثنا عشر مليون (١٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ما نسبته ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من رأس مال الشركة في السوق المالي ، وفي ضوء قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية وبحسب الملحق رقم (١٥) المشمول ضمنها فانه يتطلب قيام الشركة بتقديم تقرير يوضح عمليات التملك والتصرف الجوهرية للشركة وشركاتها التابعة ("المجموعة") التي جرت خلال السنوات المالية الثلاث السابقة مباشرة لطلب تسجيل وطرح الأوراق المالية لتوضيح جوهرية هذه العمليات مقارنة بصافي قيمة الاصول في احدث قوائم مالية سنوية اصدرتها الشركة بالإضافة إلى شرح وقائع الأحداث اللاحقة لهذه المعاملات والإفادة عن أي عمليات تملك أو تصرف أخرى حدثت بعد اصدار أخر قوائم مالية سنوية للشركة.

تم الاعتماد على ألية احتساب جوهرية التملك والتصرف المنصوص عليها في الفقرة (٣) من الملحق ١٥ والتي تنص على : يعد أي تملك أو تصرفاً جوهرياً اذا كان العوض المستحق نظير ذلك التملك او التصرف يزيد على ١٥٪ من صافي قيمة الدفترية لصافى الأصول الحالية للمصدر وشركاته التابعة إن وجدت .

تم استخراج المعلومات المالية في هذا التقرير من القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م والقوائم المالية المفحوصة للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م والتي تم اعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

عمليات التملك والتصرف الجوهرية في المجموعة

بعد دراسة وتحليل المعلومات الخاصة بعمليات التملك والتصرف التي قامت بها المجموعة خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م,٢٠١٩م,٢٠٢٠م, والمعلومات اللاحقة لها تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ، فقد قامت المجموعة بعدد من عمليات التملك والتصرف خلال الفترة المذكورة وان جزء من هذه العمليات مثلت تملكاً و تصرفاً جوهرياً سيتم توضيحها بالتفصيل في التقرير .

جميع عمليات التملك والتصرف الجوهرية التي قامت بها المجموعة خلال الفترة المذكورة تتناسب وتتوافق مع طبيعة اعمالها التشغيلية و هي ضمن نشاطات القطاع التي تعمل به الشركة، حيث ان طبيعة نشاط الشركة هو التطوير العقاري وهو ما يتطلب قيام الشركة اضافات (**تملك**) على مخزونها من الاراضي او الوحدات بمختلف انواعها او الاستثمار في صناديق عقارية والاستحواذ او الاستثمار على حصص في شركات تعمل في نشاطات القطاع العقاري اضافة الي قيام الشركة ببيع (**تصرف**) اراضي او وحدات او مشاريع بمختلف انواعها او التخارج من استثمارات في صناديق عقارية وحصص في شركات تعمل في نفس القطاع.

ثانياً : المعلومات والقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م بالإضافة إلى القوائم المالية المفحوصة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

أ) قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لشركة رتال للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

قائمة الربح والخسارة الموحدة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
	ألف ريال سعودي			
الإيرادات	٢٠٩,٠١٠	٤٥٦,٥٣٦	٥٨٧,٤٥١	٦١٣,٣٤٧
تكلفة الإيرادات	(١٧٨,٣٦٨)	(٣٧٩,١٣٤)	(٤٦٣,١٤٣)	(٤٦٨,٢٤١)
إجمالي الربح	**٣٠,٦٤٢**	**٧٧,٤٠٢**	**١٢٤,٣٠٨**	**١٤٥,١٠٧**
مصاريف عمومية وإدارية	(٢٠,٩٦٩)	(٢٣,٢١٥)	(٢٦,٤٣٢)	(٢٨,٨٤٥)
مصاريف بيع وتسويق	(٤,٣٨٨)	(٦,٣١٧)	(٧,٧٠٢)	(١١,٣٣١)
الربح التشغيلي	**٥,٢٨٥**	**٤٧,٨٧٠**	**٩٠,١٧٥**	**١٠٤,٩٣٠**
تكاليف التمويل	(٧,٠٨٨)	(٤,٩٦١)	(١,٩٢٤)	(١,٨٧٣)
توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة	٤,٦٦٦	١,١٢٢	-	-
الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة	(٩٩٠)	(٣,٠٦٤)	١٢,٨٢٧	٣,٨١٥
الربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٢٢,٤٦٢	٣٧٤	-
ايرادات أخرى، بالصافي	٤,١٧٨	٨٩٤	١،٨٩٢	٣,٩١٧
الربح قبل الزكاة	**٦,٠٥٠**	**٦٤,٣٢٣**	**١٠٣,٣٤٤**	**١١٠,٧٨٨**
زكاة	(٣,٣١١)	(٤,٦٣٠)	(٤,٧١١)	(٥,٩٣٧)
ربح السنة من الاعمال المستمرة	**٢,٧٣٩**	**٥٩,٦٩٢**	**٩٨,٦٣٤**	**١٠٤,٨٥١**
ارباح من بيع شركات تابعة بالصافى	-	-	-	١٤,٩٦١
ربح السنة	**٢,٧٣٩**	**٥٩,٦٩٢**	**٩٨,٦٣٤**	**١١٩,٨١٣**

ب) قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

قائمة المركز المالي الموحدة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
	ألف ريال سعودي			
الأصول				
أصول متداولة				
نقد في الصندوق ولدى البنوك	٨٥,٠٥٥	٩,٦٣٧	٦٤,٩٨١	٣٣٦,٢٧٧
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٧,١٠٨	-	-	-
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	٢٧,٧٣٢	٣١,١٥٨	٩٥,٩٦٣	١٦٣,١٧٣
ذمم مدينة	١٩,٣٥٩	٩٣,٤٥١	٨١,٢١٨	١٨٧,٥١١
أستثمارات في اوراق مالية (اسهم بغرض المتاجرة)	-	-	-	١,٩٦٩
مخزون	٣,٤٥٥	٤,٣٦٧	٢٢,٢٥٤	١٦,٦٢٢
أصول عقود	٧٤,٨١٧	١٥٠,٤٥٩	٢٠٣,٧٥١	١٧,٤٠٢
عقارات للتطوير او البيع – قصيرة الأجل	٥٠,٧٤٠	٣٠,٨٨٨	١٣٩,٤٨٨	٢٢٦,٧٨٠
مجموع الأصول المتداولة	**٢٩٨,٢٦٦**	**٣١٩,٩٦١**	**٦٠٧,٦٥٥**	**٩٤٩,٧٣٥**
أصول غير متداولة				
ممتلكات ومعدات	٣,٧٤٧	٤,٩١٢	٩٠,٢١٢	٩٤,٠٥٥
أصول حق الاستخدام	-	٢٠,٤٦٤	١٤,٩١٦	٨,٨٤١
عقارات للتطوير او البيع – طويلة الأجل	٧٦,٩٦٢	٢,٢٠٨	-	١٨,٢٩٦
عقارات استثمارية	٣٩,٠٨٣	٢١٠,٤٣٨	٣٢٩,١٩٨	٢٣٠,٧٠٧
أصول غير ملموسة	٣,٨١٤	٣,٧٢٧	٣,٤٩٩	٣,٣٦٩
استثمارات في شركات وصناديق عقارية	٨٣,٨٤٣	١١٢,٨٢٠	١٢١,٢٥٠	٢٧٢,٤٧٠
ذمم مدينة – طويلة الأجل	١٤,٦١٦	١,٢٢٧	٢,٨٦٩	١,٧٧٢
مجموع أصول غير متداولة	**٢٢٢,٠٦٥**	**٣٥٥,٧٩٧**	**٥٦١,٩٤٤**	**٦٢٩,٥١٠**
مجموع الأصول	**٥٢٠,٣٣١**	**٦٧٥,٧٥٧**	**١,١٦٩,٥٩٩**	**١,٥٧٩,٢٤٥**
الالتزامات				
الالتزامات المتداولة				
ذمم دائنة	٨٢,٩٦١	١٣٥,٠٠٢	٢٥٩,٤٦٠	٤٤٦,١٢٤
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١١,٦٠٦	٧,٥٢٨	٢٦,٠٢١	٢٣,٤٢٩
التزامات عقود الإيجار	-	٧,٥٠٩	٨,٦٩٣	٦,٧٢٦
التزامات عقود	٤,٨٣٠	١,٦٠٦	٢٤,٦٩٠	٨٦,٠٩٤
حوافز مستردة	١٥٠,٠١٩	١٥٠,٠١٩	١١٥,٠١٩	-
قرض قصير الأجل	-	-	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
قروض لأجل – الجزء المتداول	-	-	٨٣,٧٣٣	٢٨١,٥٤٨
زكاة مستحقة	١٢,١٢٠	٥,٨٩٥	٥,٩٧٥	٧,٩٢١
مجموع التزامات المتداولة	**٢٦١,٥٣٥**	**٣٠٧,٥٥٨**	**٥٧٣,٥٩٢**	**٩٠١,٨٤٢**

قائمة المركز المالي الموحدة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م مفحوصة
	ألف ريال سعودي			
التزامات غير متداولة				
التزامات عقود الإيجار	-	١٠,٢٧١	٣,٠٧٣	١٧٥
منافع نهاية الخدمة للموظفين	٦,٦٦٠	٧,٧٩٤	٩,٤٨١	١٠,٤٤٨
قروض لأجل – الجزء غير المتداول	-	-	٦٤,٦٦٧	١٠٢,٩٣٠
ذمم دائنة – طويل الأجل	١٢١,٩٢٧	٣,٩٦٧	-	-
مجموع التزامات غير متداولة	**١٢٨,٥٨٧**	**٢٢,٠٣٢**	**٧٧,٢٢١**	**١١٣,٥٥٤**
مجموع الالتزامات	**٣٩٠,١٢٢**	**٣٢٩,٥٩٠**	**٦٥٠,٨١٣**	**١,٠١٥,٣٩٦**
حقوق الملكية				
رأس المال	١٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٣,٠٠٠	٨,٩٦٩	١٨,٨٣٣	١٨,٨٣٣
مساهمة من شريك	٨٢,١٣٤	-	-	-
احتياطي اكتواري	(٩٢٤)	(١,٤٩٤)	(٢,٥٠٩)	(٢,٥٠٩)
احتياطي القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٢,٧٧٤)	-	-	-
أرباح مبقاه	٣٨,٧٧٥	٨٨,٦٩٢	١٢٧,٤٦٢	١٤٧,٣٦٢
مجموع حقوق الملكية للملاك	**١٣٠,٢١٠**	**٣٤٦,١٦٧**	**٥١٨,٧٨٦**	**٥٦٣,٦٨٧**
حصة شريك غير مسيطرة	-	-	-	١٦٢
مجموع حقوق الملكية	**١٣٠,٢١٠**	**٣٤٦,١٦٧**	**٥١٨,٧٨٦**	**٥٦٣,٨٤٩**
مجموع الالتزامات وحقوق الملكية	**٥٢٠,٣٣١**	**٦٧٥,٧٥٧**	**١,١٦٩,٥٩٩**	**١,٥٧٩,٢٤٥**

ت) قائمة التدفق النقدي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

قائمة التدفق النقدي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)
	ألف ريال سعودي			
الانشطة التشغيلية				
الربح قبل الزكاة	٦,٠٥٠	٦٤,٣٢٣	١٠٣,٣٤٤	١٢٥,٧٥٠
تعديلات علي البنود غير نقدية				
استهلاك ومخصصات	١,٧٣٠	٩,٤٢٨	١٢,٤٣٢	١٠,٥٥٦
منافع نهاية الخدمة للموظفين	١,٢٢٩	١,٦٥٥	١,٩٠٥	٢,٢١٤
ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة	-	(٢٢,٤٦٢)	(٣٧٤)	(٤٣٩)
ارباح من بيع شركات تابعة بالصافى	-	-	-	(١٤,٩٦١)
خسائر من بيع اصول ومعدات	٥	٢٧	(١٧٢)	-
الحصة في نتائج اعمال شركات زميلة	٩٩٠	٣,٠٦٤	(١٢,٨٢٧)	(٣,٨١٥)
مصاريف تمويلية	-	-	-	١,٨٧٣

قائمة التدفق النقدي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)
	ألف ريال سعودي			
توزيعات ارباح	(٤,٦٦٦)	(١,١٢٢)	-	-
اجمالي	**٥,٣٣٩**	**٥٤,٩١٣**	**١٠٤,٣٠٧**	**١٢١,١٧٩**
التغيرات في راس المال العامل				
عقارات تحت التطوير	(٧,٣٤٣)	٥٦,٥٤٧	(١٠٣,٥٧٩)	(٢٩,٦٦٣)
المخزون	(٣١٥)	(٩١٢)	(١٧,٨٨٧)	٥,٦٣٢
اصول عقود	(٧٣,٩٦٣)	(٧٥,٦٤٣)	(٥٣,٢٩٢)	١٨٦,٣٤٩
ذمم مدينة	٤١,٥٩٦	(٦٠,٧٠٣)	١٠,٥٩١	(١٠٥,١٩٦)
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	(١٧,٣٧٥)	(٦,١٧٦)	(٦٤,٨٠٦)	(٦٣,٩٠٠)
ذمم دائنة	٢٩,٣٠٩	(٦٥,٩١٩)	٩٧,٣٠١	١٨٦,٦٦٤
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	(٣,٧٧٥)	(٤,٠٧٨)	١٨,٤٩٣	(٢,٥٩٢)
التزامات عقود	(٩,٦٩٨)	(٣,٢٢٤)	٢٣,٠٨٤	٦١,٤٠١
النقد (من / المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	**(٣٦,٢٢٥)**	**١٠٥,١٩٣**	**١٤,٢١١**	**٣٥٩,٨٧٣**
المدفوع لمصروف نهاية خدمة الموظفين	(١,٣٩٢)	(١,٠٩١)	(١,٣٠٤)	(١,٢٤٧)
زكاة مدفوعة	(٣٩١)	-	-	(٣,٩٩١)
صافي النقد (من / المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	**(٣٨,٠٠٧)**	**(١٠٦,٢٨٤)**	**١٢,٩٠٧**	**٣٥٤,٦٣٥**
الانشطة الاستثمارية				
اضافات لعقارات استثمارية	-	(٥٥,٢٥١)	(١٨٣,٤٠٢)	(١١٤,٥١٩)
المتحصل من بيع عقارات استثمارية	-	٦٩١	-	-
شراء ممتلكات ومعدات	(١,٠٢٢)	(٢,٧١١)	(٢٧,٩٧٨)	(٦,٦٩٠)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	١٣٩	١٧٣	٣٦٠	
اضافات علي اصول غير ملموسة	(٦٦)	(٦٠)	-	-
توزيعات ارباح من شركات زميلة	٣,٨٣٥	١,١٢٢	١,٥٨٠	١,٥٨٠
شراء استثمارات بالقيمة العادلة	-	-	-	(٢,٨٩٩)
متحصلات من بيع استثمارات بالقيمة العادلة	-	٢٢,٤٦٢	٣٧٤	١,٣٦٩
استبعاد/استرداد في شركات زميلة	١٤,٥٨١	٤٠,٣١٧	٣٧,٩٢٠	١٥٢,٢٥٠
اضافافات علي استثمارات بحقوق الملكية	-	-	-	(١٥٤,٠٠٠)
المتحصل من بيع ادوات حقوق ملكية من خلال الدخل الشامل الاخر	٣١,٦٦٠	٣٦,٠٧٦	-	-
صافي النقد (المستخدم في) / من الأنشطة الاستثمارية	**٤٩,١٢٧**	**٤٢,٨٢٠**	**(١٧١,١٤٦)**	**(١٢٢,٩٠٩)**
الانشطة التمويلية				
(سداد) المتحصل من حوافز مستردة	١٥٠,٠١٩	-	(٣٥,٠٠٠)	(١١٥,٠١٩)
المتحصل (المسدد) من قروض قصيرة الاجل	-	-	٥٠,٠٠٠	٣٨,٢٦٤
المتحصل (المسدد) من قروض طويلة الاجل	(٣٣,٠٠٠)	-	١٤٨,٤٠٠	١٩٧,٨١٥
دفعات عقود الايجار	-	(٧,٣١١)	(٨,٩٢٥)	(٥,٠٩٠)
متحصلات من مساهمين (اقلية)	-	-	-	٢٥٠
التغير في مطلوب الي جهات ذات علاقة	(٤٥,٥٠٨)	(٤,٦٤٣)	١٠٩,١٠٧	-
(المسدد) لتكاليف التمويل	-	-	-	(١,٦٤٩)
توزيعات ارباح مدفوعة	-	-	(٥٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠)
متحصل من مساهمات ملاك				٥,٠٠٠

٥

قائمة التدفق النقدي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م (مفحوصة)
	ألف ريال سعودي			
صافي النقد (من / المستخدم في) الأنشطة التمويلية	٧١,٥١١	(١١,٩٥٤)	٢١٣,٥٨٢	٣٩,٥٧١
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٨٢,٦٣٠	(٧٥,٤١٨)	٥٥,٣٤٤	٢٧١,٢٩٦
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٢,٤٢٥	٨٥,٠٥٥	٤,١١٢	٩,٩٧٥
ناقصاً: التغير في الرصيد البنكي المقيد	-	(٥,٥٢٥)	(٤٩,٤٨١)	(٢٦٢,٥٠٠)
نقد وما في حكمه في نهاية السنة	٨٥,٠٥٥	٤,١١٢	٩,٩٧٥	١٨,٧٧٢

ثالثاً : السياسات المحاسبية واسس اعداد القوائم المالية

أ.اسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء ادوات حقوق الملكية والتزامات منافع محددة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة ويتم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

ب.الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات الالتزامات المحتملة. إن حالات عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن تنشأ عنها نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المعرضة للتأثر في الفترات المستقبلية.

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

السيطرة على شركات تابعة

دخلت المجموعة في استثمارات مختلفة. تقوم المجموعة بتحديد إما بتوحيد الشركات المستثمر فيها أم لا، أو المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية أو تصنيفها بالقيمة العادلة بناءً على تقييم المجموعة وذلك إذا كانت لديها سيطرة على هذه الاستثمارات أم لا. عند تحديد ما إذا كانت هناك سيطرة أو تأثير هام أم لا، تقوم الإدارة بتقييم إذا كانت المجموعة معرضة إلى، لديها حقوق أو لديها عائدات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. عند تقييم هذه السيطرة، يتم تحليل المؤشرات للوصول إلى نتيجة تقييم السيطرة الذي أجرته المجموعة، مثل، من بين عوامل أخرى، تمثيل مجلس الإدارة، حق التصويت والمعرفة الفنية.

التأثير المهم على شركة زميلة

الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل الى السيطرة، أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم التأكد بتاريخ التقرير المالي، التي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف التي تطرأ خارج نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

الوضع الزكوي

تتعلق الزكاة المستحقة الحالية على المجموعة بتقييم الإدارة لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية غير النهائية حيث لا يزال يتعين على المجموعة الاتفاق مع الهيئة العامة للزكاة والدخل على مبالغ الالتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند إصدار الربوط الزكوية غير النهائية من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في فترات مستقبلية .

الانخفاض في قيمة المخزون

يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل. وعندما تصبح البضاعة قديمة أو متقادمة، يتم إجراء تقدير لصافي القيمة البيعية لها. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الهامة، يتم إجراء تقدير لكل مبلغ على حدا. بالنسبة للمبالغ غير الهامة بمفردها ولكنها تعتبر قديمة أو متقادمة، فإنه يتم تقديرها بشكل جماعي ويجنب مخصص حسب نوع البضاعة وعمرها أو درجة تقادمها على أساس أسعار البيع المتوقعة.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات على انخفاض قيمة الأصول غير المالية في كل تاريخ تقرير مالي. يتم اختبار الأصول غير المالية لاختبار انخفاض القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. عند إجراء حسابات القيمة المستخدمة، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد، وتختار معدل خصم مناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

التكاليف المقدرة للإنجاز

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود الانشاءات طويلة الأجل. يتطلب استخدام طريقة نسبة الإنجاز من قبل المجموعة تقدير إجمالي التكاليف لإكمال العقد.

الهبوط في قيمة الذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص معينة لاحتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة. تستند نسب المخصص إلى الايام منذ الاستحقاق لمجموعات من قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل أو التغطية بالضمانات وغيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئيا إلى نسب التعثر في السداد التاريخية للمجموعة ويعكس احتساب المخصص أوزان الاحتمالات المتعلقة بالنتائج والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المعقولة في تاريخ التقرير حول الاحداث السابقة والظروف الاقتصادية المستقبلية. وفي تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث نسب التعثر في السداد ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية .

تعتبر العلاقة بين نسب التعثر التاريخية الملحوظة، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة تقديرًا جوهريا. إن الخسائر الائتمانية المتوقعة حسّاسة للتغيّرات في الظروف والتوقعات الاقتصادية. قد لا تعكس تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية أيضًا التعثر الفعلي للعملاء في المستقبل.

الافتراضات طويلة الاجل لالتزام منافع الموظفين

تمثل مدفوعات المكافآت المحددة لما بعد التوظيف ومكافآت نهاية الخدمة الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلا، وتستلزم وضع افتراضات للالتزامات المتوقعة والقيم العادلة لموجودات الخطط، إن وجدت. يتعين على الإدارة وضع افتراضات إضافية بشأن المتغيرات مثل معدّلات الخصومات ونسبة الزيادة في الرواتب والعائد على الأصول ومعدّلات الوفيات ودوران العمل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. وتقوم إدارة المجموعة بأخذ المشورة دوريا من خبراء اكتواريين خارجيين بشأن هذه الافتراضات. ويمكن أن تؤثر التغيُّرات في الافتراضات الرئيسة تأثيرًا جوهريًا على التزامات المنافع المتوقعة و / أو تكاليف المنافع المحددة للموظفين الدورية المتكبدة.

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم تضمين خيارات التمديد والإنهاء في عدد من عقود الإيجار. تستخدم هذه الشروط لزيادة المرونة التشغيلية من حيث إدارة العقود، ان معظم خيارات التمديد والإنهاء المحتفظ بها قابلة للممارسة من قبل كل من المجموعة والمؤجر.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزًا اقتصاديًا لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكدًا بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). تتم مراجعة التقييم في حالة حدوث حدث مهم أو تغيير كبير في الظروف التي تؤثر على هذا التقييم والتي تكون ضمن سيطرة المستأجر.

خصم مدفوعات الإيجار

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة (IBR). طبقت الإدارة الأحكام والتقديرات لتحديد معدل الاقتراض الإضافي عند بدء عقد الإيجار.

تأثير جائحة (كوفيد -١٩)

مع ظهور جائحة (كوفيد -١٩) في عام ٢٠٢٠م قامت المجموعة بمراجعة المصادر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة على أثر جائحة (كوفيد -١٩). تعتقد الإدارة أن جميع مصادر عدم التأكد من التقديرات تظل مماثلة لتلك التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وستواصل الإدارة مراقبة الوضع وأي تغييرات مطلوبة ستنعكس في فترات التقارير المستقبلية.

ج-السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة التي استخدمتها المجموعة في اعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م. تلخص الجداول التالية المعلومات المالية للشركات التابعة كما هو مدرج في قوائمها المالية:

١)شركة تدبير المحدودة "تدبير"

-شركة تدبير المحدودة، هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٩٢٢٣ بتاريخ ١١ محرم ١٤٣٦ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٤) إن عنوان شركة تدبير المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

-يتمثل نشاط تدبير الرئيسي في أعمال النظافة العامة والصيانة وأعمال التشغيل وإنشاء المباني والحدائق والمتنزهات والمنشآت الرياضية.

-يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة تدبير كما هو مدرج في قوائمها المالية.

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة تدبير كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		
مجموع الأصول	٧,٨٨٩,٨٥١	١٥,٣٧٣,٧١٧	٢٥,٣٠٧,٣١٣
مجموع الالتزامات	(٦,٥٨٨,٨٨٦)	(١٣,٣٢٠,٤٧٣)	(٢٥,١٩٩,٨٤٢)
حقوق الملكية	١,٣٠٠,٩٦٥	٢,٠٥٣,٢٤٤	١٠٧,٤٧١

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة تدبير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		
إيرادات	٢٠,٣٩٨,٥٣٢	٢٨,٩٤١,٨٠٣	٣١,٠١٥,٥٣١
(الخسارة) الربح للسنة	(٩٧,٢٨٥)	٨٧٢,٧٠٣	(١,٥٩٦,٢٦٦)

٢)شركة نساج للتطوير العمراني "نساج"

-شركة نساج هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٩٨٧١ الصادر بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٣٣هـ (الموافق ٥ أغسطس ٢٠١٢). إن عنوان شركة نساج المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

-الأنشطة الرئيسية لشركة نساج تشمل شراء الأراضي وبناء المباني عليها للبيع أو الإيجار للغير وإدارة وصيانة وتطوير العقارات و تشييد وإدارة وصيانة المشاريع الصناعية والتجارية والخدمية والمطاعم، الأسواق المركزية والمجمعات السكنية والمجمعات التجارية والصناعية والمقاولات العامة للمشاريع السكنية والتجارية والعامة والتعليمية والترفيهية والطبية والمطارات والمباني الجاهزة.

-يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة نساج على النحو المدرج في قوائمها المالية.

فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة نساج كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		
مجموع الأصول	١٠٩,٣٤٥,٣٣٦	٢٦,٩٥٨,٨٧٦	١٠,٥٠١,٦٤٠
مجموع الالتزامات	(٦١,٠٧٦,٥٩١)	(١٥,٢٢٥,٨٣٣)	(٣,٧٢٧,٥٦٣)
حقوق الملكية	٤٨,٢٦٨,٧٤٥	١١,٧٣٣,٠٤٣	٦,٧٧٤,٠٧٧

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة نساج للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		
إيرادات	٢٣,١٤٨,٩٥٢	٣٣,٠٣٢,٧٦٥	١٧,٠٤٣,٤٣٤
الربح (الخسارة) للسنة	١٧٢,٥٧٣	(٥,٤٦٣,٩٥١)	٥,٠٩٠,٦٩٢

٣)شركة التعمير والإنشاء المحدودة "التعمير والإنشاء"

-شركة التعمير والانشاء المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ بالصادر في الخبر بتاريخ ١٥ جمادى الآخرة ١٤٢٠هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ١٩٩٩م). إن عنوان شركة التعمير والإنشاء المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، حي الروابي شارع الملك فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

-يتمثل النشاط الرئيسي لشركة التعمير والإنشاء في المقاولات العامة للمباني (اصلاح وهدم وترميم) ومقاولات اعمال الطرق والسدود والانفاق واعمال المياه والصرف الصحي والتكييف والتبريد بالإضافة الى مقاولات الاعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الحفر والردم. إضافة الى ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية ومقاولات اعمال البنية التحتية.

-تنازل الشريك الآخر عن حقه في الشركة المستثمر فيها لصالح شركة رتال للتطوير العمراني و حصلت الشركة على خطاب التنازل ووافقت على نسبة الحصة التي تم التنازل عنها.
-يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة التعمير والأنشاء على النحو المدرج في قوائمها المالية.
فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة الإنشاء والتعمير.كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		
مجموع الأصول	٦٢,٩٢٩,٩٦٧	٦٣,٤١١,٧٨٠	١٩٨,٩٢٦,٥٤٥
مجموع الالتزامات	(٤٧,٢٦٩,٠٥٩)	(٤١,٥٣٤,٧٣٢)	(١٦٦,٦٦٣,٤٢٤)
الشهرة	٣,٠٨٨,١٨٩	٣,٠٨٨,١٨٩	٣,٠٨٨,١٨٩
حقوق الملكية	١٨,٧٤٩,٠٩٧	٢٤,٩٦٥,٢٣٧	٣٥,٣٥١,٣١٠

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة الإنشاء والتعمير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		
إيرادات	١٠٤,٢٣٧,٢٣٠	١٥٨,٩٧٦,٦٣١	٢٨٨,٢١٥,٩٠٢
الربح للسنة	٣,٢٠٨,٦٠٣	٦,٦٢٣،٢٥٥	١٠,٨٦٤,٢٣٠

٤)شركة الوجهة المتحدة العقارية
يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة الوجهة المتحدة العقارية على النحو المدرج في قوائمها المالية. يوضح الجدول أيضاً المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركة الوجهة المتحدة العقارية خلال السنة المالية ٢٠٢٠م لايوجد لدى شركة الوجهة اي ايرادات ولم تتكبد اي مصاريف.
فيما يلي ملخص قائمة المركز المالي لشركة الوجهة المتحدة العقارية كما في ٣١ ديسمبر:

	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
	(بالريالات السعودية)		
مجموع الأصول	-	-	١٣٥,٥٨١,٠٠٤
مجموع الالتزامات	-	-	(١٣٥,٥٣١,٠٠٤)
حقوق الملكية	-	-	٥٠,٠٠٠

تتحقق السيطرة عندما تصبح المجموعة عرضة أو لها الحق في الحصول على العوائد المتغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها، ولدى المجموعة القدرة على التأثير في هذه العوائد من خلال ممارسة نفوذها على الشركة المستثمر بها. وبشكل خاص فإن المجموعة تسيطر على المنشأة المستثمر بها إذا، وفقط إذا، كان لدى المجموعة بشكل مباشر أو غير مباشر:

- نفوذ على المنشأة المستثمر بها (مثل: وجود حقوق قائمة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها).
- تتعرض، أو لها الحق في الحصول على عوائد متغيرة نتيجة علاقتها مع المنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة المستثمر بها في التأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض ان حيازة غالبية حقوق التصويت ستؤدي الى السيطرة. ومن أجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة مستوى اقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة في الشركة المستثمر بها، فإن المجموعة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لدى المجموعة سيطرة على المنشأة المستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف تشمل ما يلي:

- الترتيب التعاقدي مع الاخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تمارس سيطرة على المنشأة المستثمر بها ام لا إذا ما اشارت الحقائق والظروف ان هناك تغيرًا على عنصر أو أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة اعتبارًا من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركة التابعة وتستمر حتى زوال سيطرة المجموعة على الشركة التابعة. يتم إدراج الأصول والالتزامات والايرادات والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة وحتى تاريخ فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة على المساهمين في المجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إذا لو أدى ذلك إلى حصول عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين.
عند اللزوم، يتم إجراء التعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة من أجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.
يتم احتساب اي تغير في الملكية في شركة تابعة لا يؤدي الى فقدان السيطرة كمعاملة حقوق ملكية.
إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الأصول ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصص غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق المساهمين، بينما يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار متبقي، بعد ذلك، بالقيمة العادلة.

تجميع الأعمال والشهرة

يتم استخدام طريقة الاستحواذ المحاسبي للمحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة. تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات التي تم تحملها أو تكبدها بتاريخ الاستحواذ، بالإضافة إلى مبلغ الحصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. إن فائض تكلفة الحيازة على القيمة العادلة لملكية المجموعة من صافي الأصول القابلة للتحديد التي تم حيازتها، يسجل كشهرة. يتم اختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة وتدرج بالتكلفة، ناقصًا خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.
وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقييم تصنيف الأصول والالتزامات المالية التي تم تحملها وفقًا للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المدرجة ضمن الأدوات المالية الأخرى في العقود الرئيسية العائدة للشركة المستحوذ عليها.
يتم اثبات المبلغ المحتمل الذي سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. يتم قياس كل المبلغ المحتمل (باستثناء الأصول المصنفة كحقوق ملكية) بالقيمة العادلة مع التغييرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. لا تتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف ضمن حقوق المساهمين، ويتم احتساب التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.
يتم مبدئيا، قياس الشهرة والتي تمثل الزيادة في تكلفة الاستحواذ على ملكية المجموعة في صافي الأصول المحددة التي تم الاستحواذ عليها والالتزامات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ، تقوم المجموعة بتقييم فيما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح كافة الأصول المستحوذ عليها وكافة الالتزامات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات اللازمة في قياس المبالغ المراد اثباتها بتاريخ الاستحواذ. وإذا مازال ينتج عن إعادة التقدير زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ الكلي، يتم إثبات الأرباح كربح من شراء مخفض في الربح أو الخسارة.
لاحقًا للإثبات الأولي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصًا خسائر الهبوط المتراكمة. ولغرض اجراء الاختبار للتأكد من وجود هبوط في القيمة، تخصص الشهرة المستحوذ عليها عند تجميع الاعمال، من كل من تاريخ الاستحواذ، الى كل وحده أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي تتوقع أن تستفيد من تجميع الاعمال، بصرف النظر عما إذا خصصت أصول أو التزامات اخرى خاصة بالشركة المستحوذ عليها الى تلك الوحدات.
وعند تخصيص الشهرة إلى الوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية ضمن تلك الوحدة، عندئذ يتم ادراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد ارباح أو خسائر الاستبعاد. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على اساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المنتجة للنقد.

تصنيف الأصول والالتزامات إلى متداول او غير متداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة على اساس تصنيفها إلى متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الاصل ضمن الأصول المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الاصل أو هناك نية لبيعه أو استخدامه خلال دورة العمل العادية
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من اجل المتاجرة
- توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، أو
- كونه نقدًا أو في حكم النقد الا إذا كان محظورًا تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهرًا على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كأصول غير متداولة.
يعتبر الالتزام ضمن الالتزامات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية .
- محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من اجل المتاجرة.
- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهرًا بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهرًا على الاقل بعد تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير.
القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استلامه عند بيع أصول أو سداده عند تسوية التزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على أسس تجارية بتاريخ القياس.
يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصول أو تحويل الالتزامات ستتم إمّا:

- في السوق الرئيسي لهذه الأصول أو الالتزامات، أو
- في حال عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصول أو الالتزامات.

يجب أن يكون لدى المجموعة القدرة على ان تستخدم / تصل إلى السوق الرئيسي أو السوق الاكثر منفعة.
تقاس القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصول والالتزامات، بافتراض انهم يسعون لما يحقق أفضل المصالح الاقتصادية لهم.
عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية، يتم الأخذ في الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من الأصل عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى له او عن طريق بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل والأقصى.
تستخدم المجموعة طرق التقييم المناسبة للظروف، والتي تكون البيانات اللازمة لها لقياس القيمة العادلة متوفرة، محاولةً استغلال المدخلات التي يمكن ملاحظتها بأكبر قدر ممكن، والتقليل من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها بأقل قدر ممكن.
تصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة وفقا للتسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، وهي مذكورة أدناه على أساس أدنى مستوى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:
المستوى الأول: الاسعار المتداولة (الغير معدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات مماثلة.
المستوى الثاني: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
المستوى الثالث: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.
بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم التحويل بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (على أساس المستوى الأادنى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية.

العملات الأجنبية

المعاملات والارصدة

تسجل المعاملات بالعملة الأجنبية للمجموعة مبدئيا بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. ويتم إعادة ترجمة الأصول والالتزامات النقدية القائمة بالعملات الأجنبية الى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات او المعاملات على البنود النقدية على الربح أو الخسارة.

ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوما منها الاستهلاك المتراكم و/ أو الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة إن وجدت. تتضمن التكلفة تكلفة الجزء المستبدل من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل في حالة الوفاء باشتراطات الاعتراف. عندما يتم استبدال اجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على فترات معينة، تقوم المجموعة بالاعتراف بتلك الأجزاء باعتبارها أصول فردية ذات عمر انتاجي محدد واستهلاك محدد. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة عند تكبدها. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار العمر الانتاجي المقدر للأصول كالتالي:

ممتلكات ومعدات	
اثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	٤ الى ١٠ سنوات
آلات ومعدات	٥ سنوات
سيارات	٤ الى ٥ سنوات
تحسينات على المأجور	٤ سنوات أو مدة عقد الايجار أيهما أقل
مباني	٢٥ سنة

يتم الغاء الإعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه في المستقبل. يتم تسجيل أي ربح أو خسارة تنشأ عن استبعاد الأصل (تحسب بالفرق بين صافي متحصلات الإستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.
يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات على أساس مستقبلي، إذا تطلب الأمر.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

الأصول في سياق البناء أو التطوير تتم رسملتها في حساب أعمال رأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الأصل قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة في الممتلكات والمعدات أو العقارات الاستثمارية، بمجرد أن يكون الأصل إلى الموقع و / أو الحالة اللازمة حتى يكون قابلاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. تتضمن تكلفة بنود الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ من سعر الشراء وتكلفة الإنشاء / التطوير وأي تكلفة أخرى متعلقة مباشرة إلى إنشاء أو شراء بند من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المقصودة من قبل الإدارة.

عقارات تحت التطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم انشاؤها أو تطويرها بغرض بيعها في السياق الطبيعي لأعمال المجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الإنتهاء من البناء أو التطوير.
العقارات تحت التطوير التي من المتوقع أن تكون جاهزة للبيع في غضون الاثني عشر شهراً القادمة يتم تصنيفها كجزء من الأصول المتداولة للمجموعة.
يتم تصنيف العقارات التي يتم بناؤها أو تطويرها على أرض مستأجرة للحصول على إيجارات في سياق الأعمال الإعتيادية المجموعة على أنها عقارات تحت التطوير حتى الانتهاء من بناؤها أو تطويرها، وعندئذ يتم تحويلها إلى عقار استثماري ضمن الأصول غير المتداولة.

تتضمن العقارات تحت التطوير التكاليف المتكبدة لبناء وتطوير هذه العقارات.

عقارات استثمارية

يتم حساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة بما يتماشى مع طريقة حساب الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك المباني ومكوناتها على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة من ١٠ إلى ٣٠ عاماً.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات الإيجار، على مدار مدة عقد الإيجار.

أصول غير ملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة المقتناة بصورة منفردة عند الاعتراف الأوّلي بالتكلفة. وتعتبر تكلفة الأصول غير الملموسة التي تم اقتنائها بناءً على عملية دمج الأعمال هي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. وبعد الاعتراف الأوّلي، تُقيّد الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصًا أي إطفاء متراكم وأي خسائر هبوط في القيمة، إن وجدت. لا تتم رسملة الأصول غير الملموسة المطورة داخليا فلا يتم رسملتها وتدرج المصاريف في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي، ويتم تقييمها لتحديد أي هبوط في القيمة إذا ما كان هناك مؤشر يدل على الهبوط في القيمة. يتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في نهاية كل فترة مالية على الأقل. يتم احتساب التغيرات في العمر الانتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية من الأصل عن طريق تغيير فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم الاعتراف بمصروف الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول غير الملموسة.

بالنسبة للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد فلا يتم اطفاؤها بل يتم اختبارها لقياس الهبوط في القيمة سنويا سواء بصورة منفردة أو على مستوى الوحدات المنتجة للنقد. ويتم مراجعة تقييم العمر غير المحدد للأصل سنويا لتحديد فيما إذا ما زال استخدام العمر الإنتاجي غير المحدد له ما يبرره. وفي حالة عدم استمرار هذه المبررات يتم تغيير تقدير العمر الإنتاجي الى عمر انتاجي محدد على أساس مستقبلي.

إن أي ربح أو خسارة نشأ عن استبعاد الأصل يُحسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، وتُسجل في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل معين يستغرق بالضرورة فترة زمنية لإعداده من أجل استخدامه أو بيعه كجزء من تكلفة ذلك الأصل. ويتم تسجيل جميع التكاليف الأخرى كمصروفات خلال فترة استحقاقها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في تكاليف التمويل وغيرها من التكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بعملية اقتراض الأموال.

الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان أي عقد يمثل أو يتضمن إيجارا عند بدايته. يمثل العقد أو يتضمن إيجارا إذا كان يمنح حق بالسيطرة على أصل أو أصول معينة لفترة زمنية مقابل عوض.

المجموعة كمستأجر

(أ)أصول حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإدراج أصول حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (أي التاريخ الذي أصبح فيه الأصل الأساسي جاهزاً للاستعمال). يتم قياس أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً اي استهلاك متراكم وخسائر الهبوط في القيمة، وتعديلها بأي اعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام مبلغ التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار المنفذة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر.

(ب)التزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتسجيل التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تتم خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما فيها دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار قد يتم استلامها ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار ثمن ممارسة خيار الشراء عندما يكون هناك تيقن معقول بأن المجموعة ستمارسه ومدفوعات غرامات إلغاء عقد الإيجار في حال كانت شروط الإيجار تنص على ممارسة المجموعة لخيار الإلغاء. بالنسبة لمدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل، فإنها تسجل كمصروف في الفترة التي يتم الدفع خلالها.

وفي سياق احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الهامشي في تاريخ بداية عقد الإيجار إذا ما كان معدل الفائدة ضمن عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار ليعكس استحقاق الفائدة ويتم خفض المبلغ بدفعات الإيجار المنفذة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديل أو تغير في مدة العقد أو تغير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

(ج)عقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود ايجار ذات اصول منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود مدتها ١٢ شهرا أو أقل. الأصول منخفضة القيمة هي البنود التي لا تفي بحدود الرسملة الخاصة بالمجموعة وتعتبر غير جوهرية لقائمة المركز المالي الموحدة ككل. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في الربح أو الخسارة.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الايجار التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدار فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة عند اكتسابها.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. التأثير الهام يتمثل في القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل إلى حد السيطرة، أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن نفس الاعتبارات المستخدمة لتحديد ما إذا كان يوجد تأثير هام أو سيطرة مشتركة يتم استخدامها من أجل تقييم السيطرة على الشركات التابعة.

استثمار في شركات زميلة وتابعة

يتم حساب استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة وشركاتها التابعة التي لم يتم توحيدها باستخدام طريقة حقوق الملكية.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في شركة زميلة بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار من أجل تحديد التغيرات في حصة الشركة من صافي أصول الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المرتبطة بالشركات الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اجراء اختبار هبوط في قيمتها بصورة مستقلة.

تدرج ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الحصة من نتائج عمليات الشركة الزميلة. ويدرج أي تغير في قائمة الدخل الشامل الآخر لتلك الشركات المستثمرة ضمن قائمة الدخل الشامل للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير معترف به مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تدرج المجموعة حصتها في أي تغييرات، إن وجدت، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. أما المكاسب أو الخسائر غير المحققة الناتجة من عمليات بين المجموعة والشركة الزميلة فيتم استبعادها في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يتم عرض إجمالي حصص المجموعة في نتائج الشركات الزميلة والتابعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة خارج الربح التشغيلي، وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الزكاة في الشركات التابعة أو الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة عن نفس الفترة المالية للشركة. ويتم إجراء التعديلات عند الضرورة لتتفق السياسات المحاسبية للشركات الزميلة والتابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لقيد خسارة هبوط في قيمة الاستثمارات. في تاريخ كل تقرير مالي، تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان هناك دليلًا موضوعيًا على انخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة والتابعة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب في القيمة الهبوط باعتباره الفرق بين المبلغ الممكن استرداده من قيمة الاستثمارات في الشركة الزميلة، وقيمتها الدفترية. ويتم قيد هذه الخسائر كحصة من ربح الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عند فقد التأثير الهام، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأي استثمارات متبقية بالقيمة العادلة. إن أي فروقات بين القيمة الدفترية للاستثمارات عند فقد التأثير الهام، والقيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها ومتحصلات الاستبعاد، يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.

مخزون

تكلفة المواد وقطع الغيار هي تلك النفقات المتكبدة للوصول بكل عنصر إلى موقعه وحالته الحاليين. يتم تسعير المخزون من خلال تطبيق طريقة المتوسط المرجح. يمثل المخزون مواد تستخدم في التطوير.

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقدير ما إذا كان هناك مؤشر على هبوط قيمة أصل. وفي حالة وجود أي مؤشر على ذلك، أو عندما يكون إجراء اختبار سنوي لهبوط قيمة الأصل مطلوبا، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصا تكلفة البيع أو القيمة قيد الاستخدام للأصل، أيهما أعلى. وتحدد للأصل المفرد ما لم يكن الأصل يتولد عنه تدفقات نقدية غير مستقلة بشكل كبير عن التدفقات المتولدة من أصول أو مجموعات أخرى من الأصول. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للاسترداد يتعين تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تحديد القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية باستخدام سعر الخصم قبل الضريبة بما يعكس التقديرات السوقية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة، عند توافرها، أو يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم أو من خلال أي مؤشرات أخرى للقيمة العادلة.

تعتمد المجموعة في حساب الهبوط في القيمة على موازنات تفصيلية وحسابات تقديرية يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة توليد نقد بالمجموعة التي يتم توزيع الأصول الفردية عليها. وعادة ما تغطي هذه الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية خمس سنوات. لتغطية فترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد السنة الخامسة.

يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول التي تعرضت لهبوط في القيمة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض المثبتة مسبقًا قد تلاشت أو أنها قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقًا فقط في حالة حدوث تغيير في الافتراضات المستخدمة من أجل تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بآخر هبوط في القيمة. يتم عكس خسارة الانخفاض بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للاسترداد أو قيمته الدفترية التي كان سيصل إليها فيما لو لم يتعرض لخسارة انخفاض سابقًا. يُحمل مثل هذا العكس على الربح أو الخسارة.

الأصول المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على أنها ستقاس لاحقًا بالتكلفة المستنفدة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعترف بجميع الأصول المالية عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافا اليها تكاليف المعاملة الا في حالة قيد الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

تقاس تلك الأصول المالية بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل، أو دخول تعديلات عليه، أو هبوط قيمته.

تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المستنفذة على أصول عقود وذمم مدينة.

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

ان الأرباح والخسائر الناتجة من الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر لا يعاد تصنيفها الى الربح أو الخسارة. يتم اثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في الربح أو الخسارة عندما ينشأ حق الاستلام، إلا إذا كانت هذه التحصيلات تمثل استرجاعًا لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تدرج هذه التوزيعات في الدخل الشامل الاخر. لا يتم اختبار الهبوط في القيمة لأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

قررت المجموعة تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية ضمن هذه الفئة.

استبعاد الأصول المالية

يتم استبعاد الأصل المالي بشكل أساسي عندما:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزمت بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير الى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حولت المجموعة بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان المجموعة لم تحول ولم تحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انها حولت حقها في السيطرة عليه.

إذا قامت المجموعة بتحويل حقوقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو دخلت في اتفاقية تحويل فإنها تقيم إلى أي حد ما زالت تحتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل الى المدى الذي تستمر علاقة المجموعة به إذا لم تحول ولم تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحول حقها في السيطرة عليه. في تلك الحالة تقوم المجموعة بالاعتراف أيضا بالالتزامات المرتبطة به. ويقاس الأصل المحول والالتزامات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

إن الارتباط المستمر الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول يُقاس بالقيمة الدفترية الأصلية، والحد الأقصى للمبلغ المطلوب من المجموعة سداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة لجميع أدوات الدين الغير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان على تلك الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي والخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح متوقع للقيمة الحالية لخسائر الائتمان. يتم قياس هذه القيمة على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها الناشئة عن توقع العديد من السيناريوهات الاقتصادية المستقبلية، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي للأصل. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة على أساس فردي لكل أصل من الأصول ذات القيمة الفردية وبشكل جماعي للأصول الأخرى غير الجوهرية بشكل فردي.

يتم عرض مخصص خسائر الائتمان كتخفيض لإجمالي القيمة الدفترية للأصول المالية بالتكلفة المطفأة.

نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد لدى البنوك وفي الصندوق وودائع قصيرة الأجل ذات تواريخ استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل والتي ليست معرضة لمخاطر جوهرية للتغير في القيمة.

مخصصات

عام

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم اثبات المبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلًا. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في الربح أو الخسارة بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهريًا، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائمًا، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم اثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

عقود مُخسرة

إذا كان لدى المجموعة عقد متوقع أن ينتج عنه خسارة، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل إثبات مخصص منفصل لعقد مخسر، تعترف المجموعة بأي خسائر انخفاض في القيمة حدثت في الأصول المتعلقة بذلك العقد.

التزامات منافع الموظفين

منافع موظفين قصيرة الأجل

يُعترف بتكلفة منافع الموظفين قصيرة الأجل (المستحقة خلال ١٢ شهرًا بعد نهاية الخدمة، مثل الإجازات المدفوعة والتذاكر والمكافآت والمنافع غير النقدية مثل الرعاية الطبية) فيما يخص خدمات الموظفين حتى نهاية فترة التقرير المالي، وتقاس بالمبالغ غير المخصومة المتوقعة سدادها عند تسوية الالتزامات.

منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد تكلفة المنافع للموظفين بموجب برامج محددة المنافع بشكل منفصل لكل برنامج باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم الاعتراف بإعادة القياس، والتي تتكون من المكاسب والخسائر الإكتوارية، على الفور في قائمة المركز المالي الموحدة وضمن الأرباح المبقاة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة في فترة حدوثها. لا يتم إعادة تصنيف إعادة القياس في الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة.

الالتزامات المالية

الاعتراف الأولي والقياس

تُصنف الالتزامات المالية عند الاعتراف المبدئي كالتزامات مالية مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أو كقروض وسلف، أو كذمم دائنة، أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط فعالة لتغطية المخاطر، وفق الحاجة.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف تُدرج بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

تشمل الالتزامات المالية للمجموعة الذمم الدائنة والمستحقات والسلف والقروض.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لا يوجد لدى المجموعة أي التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القروض والسلف

للإعتراف الأولي، تقاس القروض والسلف بالتكلفة المستنفدة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الالتزامات، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل الفائدة الفعلي .

الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء الالتزام بموجب العقد.

مقاصة الأدوات المالية

يتم اجراء مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية مع اظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الموحدة في حال وجود حق يكفله القانون لمقاصة المبالغ المعترف بها، وتوافر النية الى التسوية بالصافي أو أن تحقق الأصول وتسوية الالتزامات تحدثان في نفس الوقت.

إيرادات العقود مع العملاء

يتم إثبات إيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس العوض النقدي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات.

أصول العقود

أصول العقود هي حق المجموعة في العوض مقابل البضائع أو الخدمات المحولة إلى العميل. إذا قامت المجموعة بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل قبل ان يقوم بسداد العوض أو قبل ان يكون السداد مستحقا، يتم إثبات أصل عقد مقابل الجزء المكتسب من العوض الذي ما زال مشروطا.

التزامات عقود

التزامات العقود هي التزامات تحويل البضائع أو الخدمات إلى عميل مقابل العوض الذي تم استلامه (أو العوض المستحق) من العميل. إذا سدد العميل العوض أو كان للمجموعة حق غير مشروط في مبلغ عوض قبل قيام المجموعة بتحويل البضاعة أو الخدمة الى العميل فتقوم المجموعة بإثبات العوض على أنه التزام عقد عندما يتم السداد أو عندما يكون السداد مستحقا، أيهما أسبق. يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بالوفاء بالتزاماتها بموجب العقد.

ذمم مدينة تجارية

يمثل المدينون حق المجموعة في مبلغ العوض غير المشروط (أي ان استحقاق العوض يعتمد على مضى الفترة الزمنية). انظر سياسة المحاسبة الخاصة بالأصول المالية.

مصاريف

يتم توزيع مصروفات التشغيل بشكل ثابت على تكلفة المبيعات ومصاريف بيع وتسويق ومصاريف إدارية وعامة، باستخدام عوامل توزيع ثابتة يتم تحديدها بما يتناسب مع أنشطة المجموعة.

الزكاة

تقوم المجموعة بتجنيب مخصص للزكاة وفقًا لتعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل. يُحمل المخصص على الربح أو الخسارة. يتم تقديم الزكاة بناء على الإقرار الموحد.

الوضع الزكوي

يتم احتساب الفروق التي قد تنجم عند الانتهاء من الربوط إذا تم الانتهاء من الربوط مع الهيئة العامة للزكاة والدخل.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة، إلا إذا:

استحقت ضرائب القيمة المضافة على شراء أصول أو خدمات لا يتم استردادها من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يُعترف بضريبة القيمة المضافة على أنها جزء من تكلفة اقتناء الأصول أو جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.

تدرج مبالغ الذمم المدينة والذمم الدائنة مبالغ ضريبة القيمة المضافة.

ويتم تسجيل صافي ضريبة القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من – أو سداده إلى – السلطات الضريبية كجزء من الذمم المدينة الأخرى أو الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

رابعاً : ملاحظات المحاسب القانوني علي القوائم المالية للثلاث سنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م

لا توجد ملاحظات علي القوائم المالية المدققة للثلاث سنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م والقوائم المالية المفحوصة لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م وفقاً لراي المحاسب القانوني للقوائم المالية للفترات المذكورة.

خامساً : قائمة عمليات التملك الجوهرية التي جرت خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

الاصل صافي قيمة الاصول في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ٥١٨,٧٨٦,١٩٦ ريال	٢٠١٨م		٢٠١٩م		٢٠٢٠م	
	القيمة	نسبة من صافي الاصول لعام ٢٠٢٠	القيمة	نسبة من صافي الاصول لعام ٢٠٢٠	القيمة	نسبة من صافي الاصول لعام ٢٠٢٠
اضافات علي عقارات تحت التطوير	-	-	٨١,٩١١,٧١٤	١٥,٨٪	٥٤٩,٥٤٩,٠٨٩	١٠٥,٩٪
شركة نساج للمجمعات السكنية*	-	-	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	١٣,٩٪	-	-
شراء اسهم في شركة ارامكو	-	-	١٠٩,٢٨٢,٣٣٦	٢١٪	-	-
استثمار بشركة ثروة السعودية ٣٩,٥٪	-	-	-	-	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠	٢٠,٧٪
شركة الوجهة المتحدة العقارية	-	-	-	-	١٣٥,٥٨١,٠٠٤	٢٦,١٪
الاجمالى	-	-	٢٦٣,٥٥١,٥٤٠	-	٧٩٢,٥٧٠,٠٩٣	-

*علي الرغم من أن نسبة التملك غير جوهرية (اقل من ١٥٪ من صافي الاصول لعام ٢٠٢٠م) الا أنه تم اعتبار هذا الاستثمار جوهرياً وتم الافصاح عنه في هذا التقرير

بعد دراسة وتحليل عمليات التملك الجوهرية التي قامت بها الشركة والتي جرت خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وبحسب متطلبات هيئة سوق المال وقواعد طرح الاوراق المالية والالتزامات المستمرة ، نوضح لكم ادناه التعليق علي ابرز عمليات التملك الجوهرية:

أ)في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م قامت الشركة بإضافات علي عقارات تحت التطوير بما قيمته ٨١,٩ مليون ريال حيث تضمنت الاضافات ما قيمته ٦٢,٧ مليون ريال قيمة الفلل المشتراه الخاصة بمشروع القيروان ١ والبالغ عددها ٤٥ فلة سكنية والتي تم بيعها بالكامل في عام ٢٠١٩م وعام ٢٠٢٠م اضافة الي ما قيمته حوالي ١٩,٢ مليون ريال عبارة عن اضافات لاعمال تطوير مشاريع مختلفة تشمل تطوير فلل سكنية واستكمال لمشاريع تحت التنفيذ (مشروع المعالي , مشروع شاليهات الرمال, ومشاريع تحت اخررى تحت الدراسة)

ب)في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م قامت الشركة بالاكتتاب في اسهم شركة ارامكو بما قيمته ١٠٩,٢ مليون ريال شكل هذا المبلغ ما نسبته ٢١٪ من صافى القيمة الدفترية للأصول في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

ت) في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م قامت الشركة بإضافات علي عقارات تحت التطوير بما قيمته ٥٤٩,٥ مليون ريال حيث تضمنت الاضافات ما قيمته ٦٦,٢ مليون ريال قيمة الفلل المشتراه من صندوق ايوان المعالي (٣٢ فلة سكنية) والتي تم بيعها بالكامل لاحقاً اضافة الي اعمال التطوير المنجزة لمشروع نساج تاون١ بقيمة ٦٨,٧مليون ريال واعمال التطوير المنجزرة لمشروع نساج تاون ٢ بقيمة ٢٨٦,٦ مليون ريال وقيمة شراء اراضي وفلل بحي العزيزية (مشروع نساج تاون الخبر) بقيمة ١٠٦,٥ مليون ريال اضافة الي حوالي ٥ مليون ريال خاص بالاعمال المنجزة لمشروع نساج تاون الرياض اضافة الي اعمال تطوير بقيمة ١٦ مليون ريال خاصة بمشاريع (فلل عرض المعالي وشاليهات الرمال ودراسات لمشاريع مستقبلية)

ج)فى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م قامت شركة رتال بالاستثمار في شركة ثروة السعودية بما يعادل ٣٩,٥٪ حيث تمتلك الشركة ١٥,٨٠٠ سهم من أصل ٤٠,٠٠٠ سهم بمبلغ ١,٠٠٠ ريال سعودي للسهم الواحد و بلغت قيمة الاستثمار ١٠٧,٤ مليون ريال حيث شكل مبلغ الاستثمار ما نسبته ٢٠,٧٪ من صافى قيمة الاصول للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ولذلك نوضح ادناه المعلومات المالية المتعلقة بشركة ثروة السعودية :

- شركة ثروة السعودية ("ثروة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الخبر بالمملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٥٧١٨٨ بتاريخ ٢١ جمادى الأخر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢١ أبريل ٢٠١٤م). تم تسجيل ثروة سابقاً في الدمام بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥٠٠٥٧٦٨٥ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨ هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨م). خلال سنة ٢٠١٤م، قرر الشركاء في ثروة تغيير موقع مكتبها الرئيسي من الدمام إلى الخبر.
- يتمثل نشاط الشركة في شراء اراضي وتطوير مباني، شراء عقارات وبيعها او تأجيرها ، صيانة وتشغيل وادارة عقارات اضافة الي اعمال المقاولات العامة.
- تم تحويل هذا الاستثمار من شركة الفوزان القابضة (المساهم الرئيسي في شركة رتال) بدا من ١ يناير ٢٠٢٠م كما تم تحويل أثر جميع الاتفاقيات والعقود الخاصة بها في ذلك التاريخ. وتم الانتهاء من الإجراءات القانونية الخاصة بذلك خلال سنة ٢٠٢٠م.
- تم ادراج نتائج شركة ثروة في القوائم المالية اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٠م.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة ثروة السعودية المدرجة في قوائمها المالية، في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بالإضافة الى حصة الشركة في هذا الاستثمار.

ملخص الميزانية	٢٠٢٠م (مراجعة) بالريالات السعودية
مجموع الأصول	٥٦٦,٠٧٦,٥١٧
مجموع الالتزامات	٤٦٧,٧٧٥,٧٤٢
حقوق الملكية	٩٨,٣٠٠,٧٧٥
حصة الشركة في حقوق الملكية	١٢١,٢٤٩,٩١٣

ملخص الميزانية	٢٠٢٠م (مراجعة) بالريالات السعودية
الشهرة	٨٢,٤٢١,١٠٧
حقوق ملكية الشركة في شركة ثروة ٣٩,٥٪	٣٨,٨٢٨,٨٠٦
استثمار الشركة في شركة ثروة السعودية	١٢١,٢٤٩,٩١٣

- يلخص الجدول التالي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة ثروة السعودية في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بالإضافة الى حصة الشركة في هذا الاستثمار.

ملخص قائمة الدخل	٢٠٢٠م (مراجعة) بالريالات السعودية
إيرادات	٣٩,٧٢٣,٥٦٣
الربح للسنة	٣٨,٩١١,٤٤٥
مجموع الدخل الشامل	٣٨,٩٦١,٨٠٦
حصة رتال من مجموع الدخل الشامل (٣٩,٥٪)	١٥,٣٨٩,٩١٣
النسبة من الدخل الشامل الموحد لشركة رتال	١٥,٧٪

- يلخص الجدول التالي الحركة على حصة الشركة في شركة ثروة السعودية في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

ملخص الحركة على حصة الشركة في شركة ثروة السعودية	٢٠٢٠م (مراجعة) بالريالات السعودية
رصيد اول الفترة	-
محول من مساهم	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠
توزيعات أرباح	(١,٥٨٠,٠٠٠)
الحصة في نتائج الأعمال	١٥,٣٧٠,٠٢٠
الحصة في الدخل الشامل الآخر	١٩,٨٩٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٢١,٢٤٩,٩١٣

د)في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م حصلت شركة رتال من المالك السابق (مساهم في الشركة) لشركة الوجهة على تنازل كامل تنازلا لا رجعة عنه بما لها من اصول وما عليها من التزامات وقد بلغت اجمالي قيمة الشركة في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ما قيمته ١٣٥,٥ مليون ريال ونوضح ادناه المعلومات المالية المتعلقة بشركة الوجهة المتحدة العقارية.

- شركة الوجهة المتحدة العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة سجلت بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم٢٠٥١٢٣٢٨٣٠الصادر في الخبر بتاريخ ١ ربيع الثاني ١٤٢٢هـ (الموافق ١٦ نوفمبر ٢٠٢٠م). إن عنوان شركة الوجهة المتحدة العقارية المسجل هو ص. ب. ٣٤٤٢١، شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية و يتمثل النشاط الرئيسي لشركة الوجهة المتحدة العقارية في الانشاءات العامة للمباني السكنية.
- لم تحقق الشركة اي ايرادات ولم تتكبد اي مصروفات ولم تحقق الشركة اي ارباح او خسائر كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة الوجهة المتحدة العقارية، في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

ملخص الميزانية	٢٠٢٠م بالريالات السعودية
مجموع الأصول	١٣٥,٥٨١,٠٠٤
مجموع الالتزامات	(١٣٥,٥٣١,٠٠٤)
حقوق الملكية	٥٠,٠٠٠

هـ) شركة نساج للمجمعات السكنية هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة في ٢١ جمادى الأخر ١٤٣٥ هـ (٢١ أبريل ٢٠١٤م) في الخبر، المملكة العربية السعودية، بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٥٧١٩٤. يبلغ رأس مال الشركة المرخص، المصدر والمدفوع ١٦٥ مليون ريال سعودي مقسم إلى ١,٦٥٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ ريال سعودي لكل سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، بلغ مساهمة شركة الفوزان القابضة (مساهم رئيسي في شركة رتال) في شركة نساج للمجمعات السكنية ٤٥٪. حيث امتلكت ٧٤٥,٠٠٠ سهم من أصل ١,٦٥٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية ١٠٠ ريال سعودي لكل سهم.
- تم تحويل هذا الاستثمار من شركة الفوزان القابضة خلال العام المنتهى في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وتم استكمال جميع المتطلبات القانونية لها خلال العام ٢٠١٩م ، وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م تم تحويل الاستثمار في شركة نساج للمجمعات السكنية إلى شركة الفوزان القابضة اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٠ م.
- يوضح الجدول ادناه حركة الاستثمار في شركة نساج للمجمعات السكنية في الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م والفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

حركة الاستثمار في شركة نساج للمجمعات السكنية	*الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م*	*الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م*
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	-
محول من شركة الفوزان القابضة (مساهم في رتال)	-	٧٢,٣٥٧,٤٩٠
محول من شركة رتال الى شركة الفوزان القابضة	(٧٢,٣٥٧,٤٩٠)	-
٣١ ديسمبر	-	**٧٢,٣٥٧,٤٩٠**

سادساً : قائمة عمليات التصرف الجوهرية التي جرت خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م

الاصل صافي قيمة الاصول في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ٥١٨,٧٨٦,١٩٦ ريال	٢٠١٨م		٢٠١٩م		٢٠٢٠م	
	القيمة	نسبة من صافي الاصول لعام ٢٠٢٠	القيمة	نسبة من صافي الاصول لعام ٢٠٢٠	القيمة	نسبة من صافي الاصول لعام ٢٠٢٠
استبعادات من عقارات تحت التطوير	-	-	١٣٨,٤٥٩,١٧٣	٢٦,٧٪	٤٤٥,٩٧٠,٣٨٧	٨٦,٠٪
بيع اسهم في شركة ارامكو	-	-	١٣٢,١٦٣,٣٢٥	٢٥,٥٪	-	-
مجمع نساج السكنى	-	-	-	-	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	١٣,٩٪
الإجمالي	-	-	٢٧٠,٦٢٢,٤٩٨	-	٥١٨,٣٢٧,٨٧٧	-

بعد دراسة وتحليل عمليات التصرف الجوهرية التي قامت بها الشركة والتي جرت خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م وبحسب متطلبات هيئة سوق المال وقواعد طرح الاوراق المالية والالتزامات المستمرة ، نوضح لكم ادناه التعليق علي ابرز عمليات التصرف الجوهرية:

أ)في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بلغت قيمة الاستبعادات من عقارات تحت التطوير ما قيمته ١٣٨,٤ مليون ريال حيث شملت قيمة الاستبعادات ما قيمته ٥٧,٤مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٤١ فلة سكنية خاصة بمشروع القيروان ١ اضافة الي ما قيمته ٣٥,٥ مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٢٤ فلة سكنية في مشروع القيروان ٢ اضافة الي ما قيمته ٤,٧ مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٦ شقة سكنية بمشروع رتال سكوير اضافة الي ما قيمته ٧,٧ ملوين ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٦ فلل سكنية بمشروع الضواحي بلوك ٤٤ اضافة الي ما قيمته ١٤,٧ مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ١٣ فلة سكنية في مشروع الضواحي اضافة الي ما قيمته ١,٥ مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٢ فلة سكنية بمشروع الصفا اضافة الي بيع وحدة بمشروع المعالي بقيمة ٣,٥ مليون ريال واستبعاد قيمة الاعمال المنجزة من عقد شاليهات الرمال بقيمة ٥,٢ مليون ريال

ب) قامت الشركة ببيع اسهمها في شركة ارامكو بما قيمته ١٣٢,١ مليون ريال وهو ما شكل ما نسبته ٢٥,٤٪ من صافي قية الاصول الدفترية في السنة المالية المنتهية في٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

ت) في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م بلغت قيمة الاستبعادات من عقارات تحت التطوير ما قيمته ٤٤٥,٩ مليون ريال حيث شملت قيمة الاستبعادات ما قيمته ٢٦,٨مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد من الاراضي بحي العزيزية اضافة الي ما قيمته ٦١,٧مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٣١ فلة سكنية بمشروع المعالي اضافة الي ما قيمته ٢٤٩,٨مليون ريال نتيجة الاعمال المنجزة الخاصة بمشروع نساج تاون ٢ تم تحويلها كتكاليف ايرادات بقائمة الدخل اضافة الي ما قيمته ٦٨,٧ مليون ريال نتيجة الاعمال المنجزة

الخاصة بمشروع نساج تاون ١ تم تحويلها كتكاليف ايرادات بقائمة الدخل اضافة الي ما قيمته ٤,٤ مليون ريال نتيجة الاعمال المنجزة الخاصة بمشروع نساج تاون الرياض تم تحويلها كتكاليف ايرادات بقائمة الدخل اضافة الي ما قيمته ٣,٥ مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٢ فلة سكنية في مشروع الضواحي بلوك ٤٤ اضافة الي ما قيمته ٧٨٧ الف ريال نتيجة بيع الشركة عدد ١ فلة سكنية بمشروع الصفا اضافة الي بيع وحدة بمشروع المعالي بقيمة ٣,٥ مليون ريال واستبعاد قيمة الاعمال المنجزة من عقد شاليهات الرمال بقيمة ٣,٣ مليون ريال واستبعاد قيمة الاعمال المنجزة من عقد مشروع الشامية بقيمة ٣,٧ مليون ريال اضافة الي ما قيمته ٤,١ مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٦ شقق سكنية بيمشروع رتال سكوير اضافة الي ما قيمته ٦ مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٤ فلل سكنية بمشروع القيروان ١ اضافة الي ما قيمته ٤,٥ مليون ريال نتيجة بيع الشركة عدد ٣ فلل سكنية بشمروع القيروان ٢.

ج) قامت الشركة بتحويل استثمارها في مجمع نساج السكنى الي شركة الفوزان القابضة في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وعلي الرغم من أن نسبة التصرف غير جوهرية (اقل من ١٥٪ من صافي الاصول لعام ٢٠٢٠م) الا أنه تم اعتبار هذا التصرف جوهرياً وتم الافصاح عنه في هذا التقرير.

سابعاً : قائمة عمليات التملك الجوهرية بعد السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الاصل صافي قيمة الاصول في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ٥١٨,٧٨٦,١٩٦ ريال	٢٠٢١م القيمة	٢٠٢١م نسبة من صافى الاصول لعام ٢٠٢٠
اضافات علي عقارات تحت التطوير	٥٠٢,٤٠٨,٦٥٢	٩٦,٨٪
حصة اراضي بمخطط ثروة تاون	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٤٪
استثمار الشركة في صندوق الاحساء العقاري ٢٢٪	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩,٣٪
ارض جنوب العزيزية بالخبر	٨٠,٦٢٥,٠٠٠	١٥,٥٪
ارض روشن	٩٢,٧٩٤,٢٧٥	١٧,٩٪
الاجمالى	**٨٥٥,٨٢٧,٩٢٧**	-

أ) في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م قامت الشركة بإضافات علي عقارات تحت التطوير بما قيمته ٥٠٢,٤ مليون ريال حيث تضمنت الاضافات ما قيمته ٣٣٨,١ مليون ريال يمثل قيمة اعمال التطوير المنجزة لمشروع نساج تاون٢ واعمال التطوير المنجزة لمشروع نساج تاون الخبر بقيمة ٢١,١مليون ريال وقيمة الاعمال المنجزة لمشروع نساج تاون الرياض بقيمة ٤٥,٦ مليون ريال اضافة الي شراء الشركة اراضي بقيمة ٧٨,٧ مليون ريال بحي الدرعية بمدينة الرياض واضافة قيمة الاعمال المنجزة لمشروع ايالا النخيل بقيمة ٧,٦ مليون ريال واضافات علي عقارات تحت التطوير بقيمة ١٠مليون ريال

ب)في الربع الاول المنتهي في ٣١ مارس ٢٠٢١م قامت شركة رتال بتوقيع اتفاقية بيع وشراء حصه في مخطط مدينة ثروة ش د ١٤٥٠ مع شركة الفوزان القابضة (مساهم في الشركة) حيث تمتلك شركة الفوزان القابضة حصص في مخطط مدينة ثروة برقم ١٤٥٠ والمزمع طرحه في المزاد العني بعد تطوير البنية التحتية وحيث ترغب الشركة في الحصول علي حصة من ملكية شركة الفوزان القابضة فقد قام كلاً من شركة الفوزان القابضة وشركة رتال بتوقيع اتفاقية بيع وشراء الحصص والتي بمقتضاها ستبيع شركة الفوزان القابضة حصة بما يعادل ٨٠ مليون ريال حيث شكلت قيمة هذه الحصة ما نسبته ١٥,٤٪ من صافى قيمة الاصول للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م .

ت)فى الربع الثالث المنتهي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م قامت شركة رتال بالاستثمار في صندوق الأحساء العقاري وبلغت قيمة الاستثمار ١٠٠ مليون ريال حيث شكلت قيمة الاستثمار ما نسبته ١٩,٣٪ من صافى قيمة الاصول للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

ج)فى شهر اكتوبر عام ٢٠٢١م قامت شركة رتال مناصفة مع طرف ثالث (محمد النهدي) مناصفة بشراء قطعة ارض تبلغ مساحتها ٥٠٠ الف متر تقع في حي العزيزية جنوب عين السيح بمدينة الخبر كان اجمالي مبلغ شراء الارضين شاملا عمولة السعي وضريبة التصرفات العقارية ١٦١,٢ مليون ريال تخص شركة رتال منها ما نسبته ٥٠٪ ما يعادل ٨٠,٦ مليون ريال حيث شكلت هذه القيمة ما نسبته ١٥,٥٪ من صافى قيمة الاصول للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م .

د)في ديسمبر عام ٢٠٢١م من المتوقع ان تقوم الشركة بإتمام صفقة شراء قطعة ارض بمساحة ٢٩,٣٦٤ متر من شركة روشن العقارية بغرض التطوير وانشاء مشروع سكني يحتوي علي عدد ١٠٣ فلة سكنية و تبلغ قيمة شراء الارض الاجمالية شاملة ضريبة التصرفات العقارية ما قيمته ٩٢,٧ مليون ريال حيث شكلت هذه القيمة ما نسبته ١٧,٩٪ من صافى قيمة الاصول للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

ثامناً : قائمة عمليات التصرف الجوهرية بعد السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الاصل صافي قيمة الاصول في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ٥١٨,٧٨٦,١٩٦ ريال	متوقع عام ٢٠٢١م القيمة	 نسبة من صافي الاصول لعام ٢٠٢٠
استبعادات من عقارات تحت التطوير	٤٧٢,٧٤٥,٢٨٧	٩١,١٪
شركة الوجهة	١٣٥,٥٨١,٠٠٤	٢٦,١٪
الاجمالى	٦٠٨,٣٢٦,٢٩١	-

أ)في فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م بلغت قيمة الاستبعادات من عقارات تحت التطوير ما قيمته ٤٧٢,٧ مليون ريال حيث شملت قيمة الاستبعادات ما ٣٧٤ مليون ريال نتيجة الاعمال المنجزة الخاصة بمشروع نساج تاون ٢ تم تحويلها كتكاليف ايرادات بقائمة الدخل في الربع الثالث من عام ٢٠٢١م اضافة الي ما قيمته ٢٢,٣ مليون ريال نتيجة الاعمال المنجزة الخاصة بمشروع نساج تاون الخبر تم تحويلها كتكاليف ايرادات بقائمة الدخل في الربع الثالث من عام ٢٠٢١م اضافة الي ما قيمته ٤٦,٤ مليون ريال نتيجة الاعمال المنجزة الخاصة بمشروع نساج تاون الرياض تم تحويلها كتكاليف ايرادات بقائمة الدخل في الربع الثالث من عام ٢٠٢١م اضافة الي ما قيمته ٩,٣ مليون ريال نتيجة الاعمال المنجزة لمشروع ايالا النخيل تم تحويلها كتكاليف ايرادات بقائمة الدخل في الربع الثالث من عام ٢٠٢١م اضافة الي بيع فلة سكنية بمشروع المعالي بقيمة ٥,١ مليون ريال وماستبعاد ما قيمته ٦,٣ مليون ريال نتيجة بيع عدد ٦ شقق سكنية بمشروع رتال سكوير وبيع اراضي بحي العزيزية بقيمة ٥,١ مليون وكافة عمليات البيع التي تشكل استبعادات من بند تكاليف تحت التطوير يتم تحويلها كتكاليف ايرادات ضمن قائمة الدخل للفترة .

ب)قامت الشركة ببيع شركة الوجهة بما لها من اصول وما عليها من التزامات بقيمة ١٥٢,٢ مليون ريال لصالح صندوق الفا بغرض تأسيس صندوق عقاري معتمد من هيئة السوق المالية وقامت الشركة بتحصيل قيمة البيع كاملة في الربع الثالث من عام ٢٠٢١م .

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

القوائم المالية الموحدة

وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المحتويات	صفحة
تقرير المراجع المستقل	١ – ٢
قائمة المركز المالي الموحدة	٣ – ٤
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	٥ – ٦
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٧
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٨ – ١٠
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١١ – ٦٩

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة المساهمين

في شركة رتال للتطوير العمراني

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهم مجتمعين لاحقاً بـ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "*مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة*" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة. وقد وفّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة انها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

تقرير المراجع المستقل (تتمة)

إلى السادة المساهمين

في شركة رتال للتطوير العمراني

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

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

بيكر تيلي م ك م وشركاه

محاسبون قانونيون

الخبر – المملكة العربية السعودية

بدر حاتم التميمي

ترخيص رقم ٤٨٩

٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ

٢٨ مارس ٢٠٢٢

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	إيضاح	٢٠٢١	٢٠٢٠
		(بالريالات السعودية)	
الأصول			
أصول متداولة			
نقد وما في حكمه	٧	٤٠٧,٩٧٧,٢١٨	٦٤,٩٨٠,٩٠٣
ذمم مدينة	٨	٢٦٩,٤٤٦,٠٧٩	٨٢,٧٣٦,٦١٦
أصول عقود	٢٤	٦٩,٨٤٣,٧٧٩	٢٠٣,٧٥١,٢١٠
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	٩	١٦٢,٩٢٦,٦٤٨	٩٥,٢٦٥,٣١٢
مخزون		١٢,٥٠٩,٣٠١	٢٢,٢٥٣,٩٥٣
عقارات تحت التطوير – الجزء المتداول	١٠	٢٤٥,٣٦٧,٩١٠	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٦٥٥,٨٤٢	–
		١,١٦٨,٧٢٦,٧٧٧	٦٠٨,٤٧٥,٧٤٤
أصول غير متداولة			
عقارات تحت التطوير – الجزء غير المتداول	١٠	٦٣,٤٣٨,٠٧٨	–
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى – الجزء غير المتداول	٩	٢,٢٠١,٥٢١	١,٠٦٧,٤٨٩
استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	١٥	٣٠١,٣٨٢,٨٢٤	١٢١,٢٤٩,٩١٣
عقارات استثمارية	١٤	١٩٥,٩٣٥,٥١٧	٣٢٩,١٩٨,١٥٢
أصول حق الاستخدام	١٢	٦,٦٥٩,٣٣٠	١٤,٩١٥,٥٧٤
أصول غير ملموسة	١٣	٤,١٦٥,٦٨١	٣,٤٩٩,٢٦٦
ممتلكات ومعدات	١١	٩٦,٤٤٠,١١٢	٩٠,٢١١,٨٥٧
		٦٧٠,٢٢٣,٠٦٣	٥٦٠,١٤٢,٢٥١
مجموع الأصول		١,٨٣٨,٩٤٩,٨٤٠	١,١٦٨,٦١٧,٩٩٥
الالتزامات وحقوق الملكية			
التزامات متداولة			
ذمم دائنة	١٦	٦٥,٣٠٩,٨٩٢	٢٢٤,١١٠,٢٨٩
ذمم دائنة إلى وزارة الإسكان	٢٤	٢٧٢,٥٢٠,٦١٨	٣٥,١٣٢,٣٠٧
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	١٧	٨٥,٧٦٦,٤٢٥	١٣,٠٠٩,٥٣٨
التزامات عقود	٢٤	١٠٩,٦٧٤,٨٧٠	٣٦,٩٣٧,٧٨٦
التزامات عقود الإيجار	١٢	٢,٩٩٤,٨٠١	٨,٦٩٣,٣٧١
حوافز مستردة	١٨	–	١١٥,٠١٨,٦٨٦
قرض قصير الأجل	١٩	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
قروض لأجل	١٩	٣٨٧,٢٧٠,٩٩٧	٨٣,٧٣٣,٣٣٣
زكاة مستحقة	٢٠	١٠,٤٤٧,٤٨٤	٥,٩٧٥,٠١٨
		١,٠٣٣,٩٨٥,٠٨٧	٥٧٢,٦١٠,٣٢٨

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة المركز المالي الموحدة (تتمة)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	إيضاح	٢٠٢١	٢٠٢٠
		(بالريالات السعودية)	
التزامات غير متداولة			
ذمم دائنة – الجزء غير المتداول	١٦ و٣١	١٣,٦٥٨,٠٠٥	-
التزامات عقود الإيجار – الجزء غير المتداول	١٢	-	٣,٠٧٣,٣١١
قروض لأجل – الجزء غير المتداول	١٩	٢١١,٤٥٨,٥٩٧	٦٤,٦٦٦,٦٦٧
منافع نهاية الخدمة للموظفين	٢١	١١,٠٧٧,٧١٦	٩,٤٨١,٤٩٣
		٢٣٦,١٩٤,٣١٨	٧٧,٢٢١,٤٧١
مجموع الالتزامات		١,٢٧٠,١٧٩,٤٠٥	٦٤٩,٨٣١,٧٩٩
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٢	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٣	٣٨,٢٠٤,٥١٤	١٨,٨٣٢,٥٦٥
احتياطي اكتواري	١٥ و٢١	(٣,٣٥٨,٤١٤)	(٢,٥٠٨,٥٥٠)
أرباح مبقاة		١٣٤,٠٥٩,٧١٨	١٢٧,٤٦٢,١٨١
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة		٥٦٨,٩٠٥,٨١٨	٥١٨,٧٨٦,١٩٦
الحصص غير المسيطرة		(١٣٥,٣٨٣)	-
مجموع حقوق الملكية		٥٦٨,٧٧٠,٤٣٥	٥١٨,٧٨٦,١٩٦
مجموع الالتزامات وحقوق الملكية		١,٨٣٨,٩٤٩,٨٤٠	١,١٦٨,٦١٧,٩٩٥

ياسر إسماعيل	عبدالله بن فيصل بن عبدالعزيز البيكان	عبدالله بن عبد اللطيف بن احمد الفوزان
رئيس القطاع المالي	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الادارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	إيضاح	٢٠٢١	٢٠٢٠
		(بالريالات السعودية)	
العمليات المستمرة:			
الإيرادات	٢٤	١,٠٨٥,٣٢١,٠٠٢	٥٨٧,٤٥٠,٦٤٦
تكلفة الإيرادات	٢٥	(٨٣٩,٨٥٩,٨٢٤)	(٤٦٣,١٤٢,٣٨٤)
إجمالي الربح		٢٤٥,٤٦١,١٧٨	١٢٤,٣٠٨,٢٦٢
مصاريف عمومية وإدارية	٢٦	(٤٢,٦٩٨,٦١٢)	(٢٦,١٨٤,٣٦٨)
مصاريف بيع وتسويق	٢٧	(١٦,٤٢٣,٦٩٦)	(٧,٧٠١,٩٣٣)
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٨ و٩	(٤,٨٠٦,٠٧٧)	–
الربح التشغيلي		١٨١,٥٣٢,٧٩٣	٩٠,٤٢١,٩٦١
تكاليف التمويل	٢٨	(٣,١٧٢,٨٧٨)	(٢,١٧١,٣٩٢)
الحصة من نتائج استثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية	١٥	١,٨١٩,٩١٣	١٢,٨٢٧,٠٢١
ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٩	٣,٦٨٧,٥٤١	٣٧٤,٤٢٢
إيرادات أخرى، بالصافي		٣,٩٩٤,٥٤٢	١,٨٩١,٩٩٤
الربح قبل الزكاة		١٨٧,٨٦١,٩١١	١٠٣,٣٤٤,٠٠٦
زكاة	٢٠	(٨,٤٦٣,٣١٢)	(٤,٧١٠,٥٠١)
ربح السنة من العمليات المستمرة		١٧٩,٣٩٨,٥٩٩	٩٨,٦٣٣,٥٠٥
العمليات غير المستمرة:			
ربح من استبعاد شركة تابعة، بالصافي بعد الزكاة	١	١٣,٩٣٥,٥٠٤	–
ربح السنة		١٩٣,٣٣٤,١٠٣	٩٨,٦٣٣,٥٠٥
العائد إلى:			
مساهمي الشركة		١٩٣,٧١٩,٤٨٦	٩٨,٦٣٣,٥٠٥
الحصص غير المسيطرة		(٣٨٥,٣٨٣)	–
		١٩٣,٣٣٤,١٠٣	٩٨,٦٣٣,٥٠٥
الدخل الشامل الآخر			
الدخل الشامل الآخر التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة:			
حصة الدخل الشامل الآخر من الاستثمارات المحتسبة بطريقة حقوق الملكية	١٥	١,٨٦٢	١٩,٨٩٣
خسارة إعادة القياس على خطط المنافع المحددة	٢١	(٨٥١,٧٢٦)	(١,٠٣٤,٢٨٠)
الخسارة الشاملة الاخرى للسنة		(٨٤٩,٨٦٤)	(١,٠١٤,٣٨٧)
مجموع الدخل الشامل للسنة		١٩٢,٤٨٤,٢٣٩	٩٧,٦١٩,١١٨

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	إيضاح	٢٠٢١	٢٠٢٠
		(بالريالات السعودية)	
العائد إلى:			
مساهمي الشركة		١٩٢,٨٦٩,٦٢٢	٩٧,٦١٩,١١٨
الحصص غير المسيطرة		(٣٨٥,٣٨٣)	-
		١٩٢,٤٨٤,٢٣٩	٩٧,٦١٩,١١٨
حصة السهم من الربح للسنة (أساسي ومخفض):			
من العمليات المستمرة	٣٦	٤,٥٢	٣,٦٢
من الربح للسنة	٣٦	٤,٨٧	٣,٦٢

ياسر إسماعيل	عبدالله بن فيصل بن عبدالعزيز البركان	عبدالله بن عبد اللطيف بن احمد الفوزان
رئيس القطاع المالي	الرئيس التنفيذي	رئيس مجلس الادارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	العائد إلى مساهمي الشركة					الحصص غير	
	رأس المال	*احتياطي نظامي*	*احتياطي اكتواري*	*ارباح مبقاة*	*المجموع*	*المسيطرة*	*مجموع حقوق الملكية*
				(بالريالات السعودية)			
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:							
كما في ١ يناير ٢٠٢١	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٨٣٢,٥٦٥	(٢,٥٠٨,٥٥٠)	١٢٧,٤٦٢,١٨١	٥١٨,٧٨٦,١٩٦	–	٥١٨,٧٨٦,١٩٦
الربح للسنة	–	–	–	١٩٣,٧١٩,٤٨٦	١٩٣,٧١٩,٤٨٦	(٣٨٥,٣٨٣)	١٩٣,٣٣٤,١٠٣
الخسارة الشاملة الأخرى	–	–	(٨٤٩,٨٦٤)	–	(٨٤٩,٨٦٤)	–	(٨٤٩,٨٦٤)
مجموع الدخل الشامل	–	–	(٨٤٩,٨٦٤)	١٩٣,٧١٩,٤٨٦	١٩٢,٨٦٩,٦٢٢	(٣٨٥,٣٨٣)	١٩٢,٤٨٤,٢٣٩
محول إلى احتياطي نظامي (إيضاح ٢٣)	–	١٩,٣٧١,٩٤٩	–	(١٩,٣٧١,٩٤٩)	–	–	–
مساهمة من الحصص غير المسيطرة (إيضاح ١ و٣)	–	–	–	–	–	٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
زيادة رأس المال (إيضاح ٢٢)	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	–	–	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	٥,٠٠٠,٠٠٠	–	٥,٠٠٠,٠٠٠
توزيعات أرباح (إيضاح ٣٥)	–	–	–	(١٤٧,٧٥٠,٠٠٠)	(١٤٧,٧٥٠,٠٠٠)	–	(١٤٧,٧٥٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٨,٢٠٤,٥١٤	(٣,٣٥٨,٤١٤)	١٣٤,٠٥٩,٧١٨	٥٦٨,٩٠٥,٨١٨	(١٣٥,٣٨٣)	٥٦٨,٧٧٠,٤٣٥
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:							
كما في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٩٦٩,٢١٤	(١,٤٩٤,١٦٣)	٨٨,٦٩٢,٠٢٧	٣٤٦,١٦٧,٠٧٨	–	٣٤٦,١٦٧,٠٧٨
الربح للسنة	–	–	–	٩٨,٦٣٣,٥٠٥	٩٨,٦٣٣,٥٠٥	–	٩٨,٦٣٣,٥٠٥
الخسارة الشاملة الأخرى	–	–	(١,٠١٤,٣٨٧)	–	(١,٠١٤,٣٨٧)	–	(١,٠١٤,٣٨٧)
مجموع الدخل الشامل	–	–	(١,٠١٤,٣٨٧)	٩٨,٦٣٣,٥٠٥	٩٧,٦١٩,١١٨	–	٩٧,٦١٩,١١٨
محول إلى احتياطي نظامي (إيضاح ٢٣)	–	٩,٨٦٣,٣٥١	–	(٩,٨٦٣,٣٥١)	–	–	–
زيادة رأس المال (إيضاح ٢٢)	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	–	–	–	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	–	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
توزيعات أرباح (إيضاح ٣٥)	–	–	–	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	–	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٨٣٢,٥٦٥	(٢,٥٠٨,٥٥٠)	١٢٧,٤٦٢,١٨١	٥١٨,٧٨٦,١٩٦	–	٥١٨,٧٨٦,١٩٦

ياسر إسماعيل
رئيس القطاع المالي

عبدالله بن فيصل بن عبدالعزيز الهويكان
الرئيس التنفيذي

عبدالله بن عبد اللطيف بن احمد الفوزان
رئيس مجلس الادارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

RETAL
retal.com.sa
bmD

شركة رتال للتطوير العمراني

(شركة مساهمة مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة وبعد العمليات غير المستمرة	٢٠١,٧٩٧,٤١٥	١٠٣,٣٤٤,٠٠٦
تعديلات لبنود غير نقدية:		
استهلاك واطفاء	١٤,٣١٤,٥١٨	١٢,٤٣١,٥٢٥
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	٤,٨٠٦,٠٧٧	-
تكاليف التمويل	٣,١٧٢,٨٧٨	٢,١٧١,٣٩٢
منافع نهاية الخدمة للموظفين	٢,٤١٥,٠٨٧	١,٦٧٠,٩٦٨
الحصة من نتائج الاستثمارات المحتسبة بطريقة حقوق الملكية	(١,٨١٩,٩١٣)	(١٢,٨٢٧,٠٢١)
ربح من بيع ممتلكات ومعدات	(٤,٦٥٠)	(١٧٢,٣٢١)
ربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٣,٦٨٧,٥٤١)	(٣٧٤,٤٢٢)
ربح من استبعاد شركة تابعة، بالصافي بعد الزكاة	(١٣,٩٣٥,٥٠٤)	-
خسارة (ربح) من استبعاد أصول حق الاستخدام	٤٦,٧٦٦	(٩٨,٠١٢)
	٢٠٧,١٠٥,١٣٣	١٠٦,١٤٦,١١٥
تغيرات في رأس المال العامل:		
ذمم دائنة وذمم دائنة إلى وزارة الإسكان	٢٠٤,٩٠٣,٢٦٣	٩٧,٣٠٠,٧٩١
أصول عقود	١٣٣,٩٠٧,٤٣١	(٥٣,٢٩١,٨٦٢)
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	٧٢,٧٥٦,٨٨٧	١٧,٧٤٨,٤١١
التزامات عقود	٧٢,٧٣٧,٠٨٤	٢٣,٠٨٣,٨٧١
مخزون	٩,٧٤٤,٦٥٢	(١٧,٨٨٧,٢٥٥)
ذمم مدينة	(١٩٣,٦١٩,٤٧٠)	١٠,٥٩٠,٧٣٦
مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى	(٦٧,٦٣٥,٠٧٦)	(٦٤,٨٠٥,٦٣٦)
عقارات تحت التطوير	(١٩٩,٤٣٦,٧٣٨)	(١٠٣,٥٧٨,٧٠٢)
النقد من التشغيل	٢٤٠,٤٦٣,١٦٦	١٥,٣٠٦,٤٦٩
زكاة مدفوعة	(٣,٩٩٠,٨٤٦)	-
منافع نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة	(١,٨٣٨,٢٦٣)	(١,٣٠٤,٣٣٦)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	٢٣٤,٦٣٤,٠٥٧	١٤,٠٠٢,١٣٣
الأنشطة الاستثمارية		
المتحصل من استبعاد أصول محتفظ بها بغرض البيع (إيضاح ١)	١٥٢,٢٥٠,٠٠٠	-
المتحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة، بالصافي	٣,٠٣١,٦٩٩	٣٧٤,٤٢٢
توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية	١,٥٨٠,٠٠٠	١,٥٨٠,٠٠٠
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	١٤,٨٩٥	٣٥٩,٦٠٣
بيع / استرداد استثمار في شركة زميلة	-	٣٧,٩١٩,٧٩٠
إضافات إلى أصول غير ملموسة	(٩٦٣,٦٣٨)	-
شراء ممتلكات ومعدات	(١٠,٥٧٠,٠٨٢)	(٢٧,٩٧٧,٩٢٧)
إضافات إلى عقارات استثمارية، بالصافي	(٣,٩٣٤,٦٠٤)	(١٦٥,٨٤١,٩٦٥)
إضافة إلى استثمار في شركات زميلة	(١٥٤,٠٠٠,٠٠٠)	-
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١٢,٥٩١,٧٣٠)	(١٥٣,٥٨٦,٠٧٧)

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
الأنشطة التمويلية		
سداد حوافز مستردة	(١١٥,٠١٨,٦٨٦)	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)
المتحصل من قروض قصيرة وطويلة الأجل	٥٠٠,٣٢٩,٥٩٤	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠
التزامات عقود إيجار مدفوعة	(٩,٠٤٢,٤٣٥)	(٨,٩٢٤,٥٦٥)
مساهمة من الحصص غير المسيطرة	٢٥٠,٠٠٠	-
التغيير في مطلوب إلى جهات ذات علاقة	(١١٠,٥٨٩,٤٥٨)	٩٠,٦٩٠,٦٥٠
زيادة رأس المال	٥,٠٠٠,٠٠٠	-
تكاليف تمويل مدفوعة	(٢,٢٢٥,٠٢٧)	(٢٣٨,٦٣٢)
توزيعات أرباح مدفوعة	(١٤٧,٧٥٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافي النقد من الأنشطة التمويلية	١٢٠,٩٥٣,٩٨٨	١٩٤,٩٢٧,٤٥٣
صافي التغير في نقد وما في حكمه	٣٤٢,٩٩٦,٣١٥	٥٥,٣٤٣,٥٠٩
نقد وما في حكمه في بداية السنة	٦٤,٩٨٠,٩٠٣	٩,٦٣٧,٣٩٤
نقد وما في حكمه في نهاية السنة (إيضاح ٧)	٤٠٧,٩٧٧,٢١٨	٦٤,٩٨٠,٩٠٣
معاملات غير نقدية:		
عقارات تحت التطوير محولة إلى استثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية (إيضاح ١٠ و١٥)	٣٠,١١٨,٥٠٠	-
زيادة رأس المال من خلال أرباح مبقاة (إيضاح ٢٢)	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	-
إضافة إلى استثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية محولة من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٥ و٣١)	٧٨٧,٥٠٠	-
تكاليف تمويل محملة من خلال جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٨ و٣١)	٣٦٩,٦٢٤	٩٥٤,٢٦٩
استبعاد توحيد صافي أصول شركة وجهة (إيضاح ١)	٥٠,٠٠٠	-
زيادة رأس المال من خلال مساهمة في استثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية (إيضاح ١٥ و٢٢ و٣١)	-	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠
زيادة رأس المال من خلال مساهمة في عقارات استثمارية (إيضاح ١٤و٢٢ و٣١)	-	١٧,٥٦٠,٠٠٠
استثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية محولة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٥ و٣١)	-	(٧٢,٣٥٧,٤٩٠)
منافع نهاية الخدمة للموظفين محولة من جهات ذات علاقة (إيضاح ٢١ و٣١)	-	٥٢,٣٥٣
أصول حق الاستخدام معترف بها (إيضاح ١٢)	-	٢,٦١٥,٢٢٢
إلتزامات عقود إيجار معترف بها (إيضاح ١٢)	-	٢,٥٤٥,٢٢٤

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
معاملات غير نقدية (تتمة):		
عقارات تحت التطوير محولة إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ١٠ و١١)	-	٢٢٥,١٢٨
ممتلكات ومعدات محولة من عقارات استثمارية (إيضاح ١١ و١٤)	-	٥٩,٨٤٩,٢٢٤
مخصص زكاة محول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٠ و٣١)	-	٤,٦٣٠,٤٥٨
أرباح غير محققة من حصة المجموعة في أرباح شركة زميلة (إيضاح ١٥)	(٥,٠١٤,٨٦٤)	-
عقارات تحت التطوير محولة من عقارات استثمارية (إيضاح ١٠ و١٤)	(٧٥,٩٢٥,٣٠٩)	(٣,٠٣٧,٤٠٧)

ياسر إسماعيل
رئيس القطاع المالي

عبدالله بن فيصل بن عبدالعزيز البريكان
الرئيس التنفيذي

عبدالله بن عبد اللطيف بن احمد الفوزان
رئيس مجلس الادارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- معلومات عن الشركة

إن شركة رتال للتطوير العمراني ("الشركة") أو ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة مقفلة (سابقاً شركة ذات مسؤولية محدودة) مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٧٧٦١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٢ ربيع الأول ١٤٣٣هـ (الموافق ٤ فبراير ٢٠١٢). إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، الروابي، شارع الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

خلال سنة ٢٠٢٠، قرر الشركاء تحويل الشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة. حصلت الشركة على موافقة وزارية للإعلان الرسمي عن التحول في ٩ محرم ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٨ أغسطس ٢٠٢٠).

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في ما يلي:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات الاستثمارية وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة؛
- الانشاءات العامة للمباني السكنية؛
- الانشاءات العامة للمباني الغير السكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق...الخ).

في ٢ فبراير ٢٠٢١، وافقت الجمعية العمومية في اجتماعها على بدء إجراءات إدراج المجموعة في سوق الأوراق المالية ("تداول") وعينت مستشار مالي لهذا الغرض.

لدى الشركة الأم الفروع التالية.

الفرع	التاريخ	الموقع	رقم السجل التجاري
فرع شركة رتال للتطوير العمراني	٢١ ذو القعدة ١٤٤١هـ	الرياض	١٠١٠٦٤٢٥٠٨
فرع شركة رتال للتطوير العمراني	١٨ ذو الحجة ١٤٤٢هـ	الخبر	٢٠٥١٢٣٦٥١٣

تم تضمين أصول والتزامات ونتائج أعمال الفروع في القوائم المالية الموحدة.

إن الشركة الأم الرئيسية هي شركة عبد اللطيف ومحمد الفوزان.

تتضمن القوائم المالية الموحدة على المعلومات المالية للشركة والشركات التابعة التالية (يُشار إليهم مجتمعين لاحقاً بـ "المجموعة") والمملوكة ملكية مباشرة وغير مباشرة للمجموعة.

	نسبة الملكية الفعلية	
	٢٠٢١	٢٠٢٠
	٪	٪
شركة نساج للتطوير العمراني ("نساج")	١٠٠	١٠٠
شركة التعمير والإنشاء المحدودة ("التعمير والأنشاء")	١٠٠	١٠٠
شركة تدبير العقارية المحدودة ("تي ار اس")	١٠٠	-
شركة تدبير المحدودة ("تدبير")	٩٥	١٠٠
شركة الوجهة المتحدة العقارية ("الوجهة")	-	١٠٠

نساج:

نساج هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٤٩٨٧١ الصادر بتاريخ ١٧ رمضان ١٤٣٣هـ (الموافق ٥ أغسطس ٢٠١٢). إن عنوان نساج المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، الروابي، شارع الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة نساج في شراء الأراضي وبناء المباني عليها للبيع أو الإيجار للغير وإدارة وصيانة وتطوير العقارات وتشييد وإدارة وصيانة المشاريع الصناعية والتجارية والخدمية والمطاعم، الأسواق المركزية والمجمعات السكنية والمجمعات التجارية والصناعية والمقاولات العامة للمشاريع السكنية والتجارية والعامة والتعليمية والترفيهية والطبية والمطارات والمباني الجاهزة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- معلومات عن الشركة (تتمة)

شركة التعمير والإنشاء:

التعمير والانشاء هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة بالمملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٢٣٥٨١ الصادر في الخبر بتاريخ ١٥ جمادى الآخر ١٤٢٠هـ (الموافق ٢٥ سبتمبر ١٩٩٩). إن عنوان شركة التعمير والانشاء المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، الروابي، شارع الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة التعمير والإنشاء في المقاولات العامة للمباني (اصلاح وهدم وترميم) ومقاولات اعمال الطرق والسدود والانفاق واعمال المياه والصرف الصحي والتكييف والتبريد بالاضافة الى مقاولات الاعمال الكهربائية والميكانيكية وأعمال الحفر والردم. إضافة الى ادارة وتشغيل المصانع والمشاريع الصناعية والمجمعات التجارية ومقاولات اعمال البنية التحتية.

تنازل الشريك الآخر في شركة التعمير والانشاء عن حقه لصالح شركة رتال للتطوير العمراني. وحصلت الشركة على الموافقة وخطاب تنازل بها.

شركة تدبير العقارية المحدودة:

تدبير العقارية المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٦٣٤٩٧ الصادر في الخبر بتاريخ ١٠ شوال ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٢ مايو ٢٠٢١). ان عنوان شركة تدبير العقارية المحدودة المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، الروابي، شارع الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة تدبير العقارية المحدودة في بيع الأصول الثابتة والمنقولة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات (السكنية) المملوكة أو المؤجرة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، أنشطة وكلاء الوسطاء (مكاتب السماسرة)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة وإدارة الأموال والحفاظ على الممتلكات.

تدبير:

تدبير هي شركة ذات مسؤولية محدودة مُسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٥٩٢٢٣ الصادر في الخبر بتاريخ ١١ محرم ١٤٣٦هـ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠١٤). ان عنوان شركة تدبير المسجل هو ص. ب. ١٤٤٨، الروابي، شارع الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة تدبير في أعمال النظافة العامة والصيانة وأعمال التشغيل وإنشاء المباني والحدائق والمتنزهات والمنشآت الرياضية.

خلال السنة، قرر الشركاء في تدبير زيادة رأس مال تدبير من ٠,٥ مليون ريال سعودي إلى ٥ مليون ريال سعودي من خلال مساهمة نقدية، وتم الانتهاء من الإجراءات القانونية المرتبطة بالزيادة خلال السنة. ونتيجة لهذه الزيادة، تم دخول شريك جديد ساهم بمبلغ ٢٥٠ ألف ريال سعودي من أصل ٥ مليون ريال سعودي مما منحه ٥٪ ملكية في تدبير.

الوجهة:

الوجهة هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٢٨٣٠ الصادر في الخبر بتاريخ ١ ربيع الثاني ١٤٤٢هـ (الموافق ١٦ نوفمبر ٢٠٢٠). إن عنوان الوجهة المسجل هو ص. ب ٣٤٤٢١، روابي، الخبر، المملكة العربية السعودية.

تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة الوجهة في المقاولات العامة للمباني السكنية.

في أبريل ٢٠٢١، قرر المساهمين استبعاد ١٠٠٪ من الحصص في شركة الوجهة المتحدة العقارية . وخلال الربع الثاني من سنة ٢٠٢١، تم تحويل الاستثمار في وجهة إلى صندوق ألفا للتطوير العقاري ١، (شركة زميلة) والذي تمتلك الشركة الأم ٣٠٪ منه ، حيث حصلت الشركة على مقابل بمبلغ ١٥٦ مليون ريال سعودي مقابل اجمالي أصول بمبلغ ١٣٥,٦ مليون ريال سعودي.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١- معلومات عن الشركة (تتمة)

الوجهة (تتمة):

نتيجة للتغييرات المذكورة أعلاه في الملكية، تم إلغاء توحيد صافي أصول وجهة كما في ١ أبريل ٢٠٢١ كما يلي.

	كما في ١ أبريل ٢٠٢١
	(بالريالات السعودية)
الأصول	
عقارات استثمارية	١٣٥,٥٨١,٠٠٤
الالتزامات وحقوق الملكية	
الإلتزامات	
مطلوب إلى جهة ذات علاقة	١٣٥,٥٣١,٠٠٤
حقوق الملكية	
رأس المال	٥٠,٠٠٠

لا يوجد عمليات تشغيل لدى وجهة خلال سنتي ٢٠٢١ و٢٠٢٠.

٢- أساس الإعداد

تم اعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إن تفاصيل أهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة تم توضيحها في إيضاح ٥.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو أيضاً العملة الوظيفية للمجموعة ويتم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ريال سعودي.

٣- أساس التوحيد

تتضمن القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما في إيضاح ١.

تتحقق السيطرة عندما تصبح الشركة عرضة او لها الحق في الحصول على عوائد متقلبة من ارتباطها في الشركة المستثمر بها، ولدى الشركة القدرة على التأثير في هذه العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر بها. وبشكل خاص فإن الشركة تسيطر على المنشأة المستثمر بها إذا، وفقط إذا، كان لدى الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر:

- سلطة على المنشأة المستثمر بها (مثل: وجود حقوق قائمة تعطيها القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها).
- التعرض لمخاطر ولديها حقوق في الحصول على عوائد متقلبة من ارتباطها مع المنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض ان حيازة غالبية حقوق التصويت ستؤدي الى السيطرة. ومن اجل تعزيز هذا الافتراض وعندما يكون لدى الشركة مستوى اقل من غالبية حقوق التصويت او حقوق مشابهة في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة تأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لدى الشركة سيطرة على المنشأة المستثمر بها، وهذه الحقائق والظروف تشمل ما يلي:

- الترتيب التعاقدي مع الاخرين ممن يحق لهم التصويت في الشركة المستثمر بها.

٣- أساس التوحيد (تتمة)

- الحقوق التي تنشأ عن الترتيبات التعاقدية الاخرى.
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للشركة.

تقوم الشركة باعادة تقييم ما إذا كانت تمارس سيطرة على المنشأة المستثمر بها ام لا إذا ما اشارت الحقائق والظروف ان هناك تغيراً على عنصر او أكثر من العناصر الثلاثة للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة عليها وتستمر حتى زوال تلك السيطرة. يتم ادراج الأصول والالتزامات والايرادات والمصاريف الخاصة بالشركة التابعة المقتناة او المباعة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ بدء السيطرة وحتى تاريخ فقدان الشركة للسيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح او الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر على المساهمين في الشركة والحصص غير المسيطرة حتى لو كان هذا التوزيع سيؤدي الى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة.

عند اللزوم، يتم اجراء التعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة من اجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والايرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم احتساب التغيير في حصة ملكية شركة تابعة، لا يؤدي إلى فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت الشركة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- يتم استبعاد الأصول (بما في ذلك الشهرة) والتزامات الشركة التابعة
- يتم استبعاد القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة
- يتم استبعاد فروق الترجمة المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية
- الاعتراف بالقيمة العادلة للعوض المستلم
- الاعتراف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- الاعتراف بأي فائض أو عجز في الربح أو الخسارة
- إعادة تصنيف حصة الشركة من المكونات المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة أو الأرباح المبقاة، حسب الحاجة، كما هو مطلوب إذا قامت الشركة باستبعاد الأصول أو الالتزامات ذات العلاقة مباشرة.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقرير المالي من الإدارة اتخاذ بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للأصول والالتزامات والإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ التقرير والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف. خلال الفترة المشمولة بالتقرير.

يتم تقييم الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل مستمر وهي تستند إلى الخبرة والعديد من العوامل الأخرى التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للأصول والالتزامات التي لا تظهر بسهولة من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. يتم الاعتراف بمراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات، إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كان التعديل يؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية. تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادرا ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة مع النتائج الفعلية ذات الصلة.

ومع ذلك، فإن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهريًا على القيم الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية. بما أن الوضع يتطور بسرعة مع عدم التأكد في المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المحتملة.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر والأمور غير المؤكدة ما يلي:

- إدارة مخاطر الأدوات المالية — إيضاح ٣٣
- إفصاحات تحليل الحساسية — إيضاح ٤ و٢١ و٣٣
- إدارة رأس المال — إيضاح ٣٤

٤-١ الأحكام

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام التالية، والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المعاد احتسابها في القوائم المالية الموحدة:

تحديد توقيت الاعتراف بالإيراد من بيع الممتلكات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع الممتلكات بناءً على تحليل الحقوق والالتزامات بموجب شروط كل عقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني الخارجي للمجموعة.

استنتجت المجموعة بشكل عام أن العقود المتعلقة ببيع الممتلكات المكتملة يتم الاعتراف بها في وقت محدد عندما يتم تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع عموماً أن تتحول السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

تقوم المجموعة بتقييم عقودها مع العملاء لبيع عقارات تحت التطوير لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت محدد. قامت المجموعة بتقييم أداء المجموعة قد لا ينشئ عنه استخدام بديل للأصل وأنه محظور تعاقدياً إعادة استخدام العقارات تحت التطوير إلى استخدام آخر أثناء تطويره بناءً على اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء.

أيضاً، للمجموعة حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، ويحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه (عادةً ما تكون التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول) من خلال التمتع بحقوق قابلة للتنفيذ في الحصول على تعويض للعمل المكتمل حتى تاريخه في حال وجود أي نزاع وإنهاء العقد.

بناءً على ذلك، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات تحت التطوير بمرور الوقت.

تأثير جوهري على شركة زميلة

الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها الشركة تأثيراً هاماً. التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل الى السيطرة، او السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

الإيجارات

طبقت المجموعة الأحكام التالية التي تؤثر بشكل جوهري على تحديد مبلغ وتوقيت الايرادات من عقود الإيجار:

تحديد مدة عقود الإيجار:

تحدد المجموعة مدة عقود الإيجار على أنها مدة عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقود الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقود الإيجار، إذا من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسته.

كمؤجر، تدخل المجموعة في اتفاقيات عقود إيجار تحتوي على خيارات إنهاء أو تمديد. يمكن ممارسة هذه الخيارات بشكل عام بعد فترة أولية من ٤ إلى ٦ سنوات. في تاريخ البدء، تحدد المجموعة (مدعومة بنصيحة خبير تقييم مستقل) إذا كان المستأجر سوف يؤكد بشكل معقول على تمديد فترة عقود الإيجار أو عدم إنهاء عقود الإيجار. عند إجراء هذا التحليل، تأخذ المجموعة في عين الاعتبار أي فروقات بين شروط العقود وشروط السوق، وأي استثمارات جوهرية قام بها المستأجر في العقارات، والتكاليف المتعلقة بإنهاء عقود الإيجار وأهمية الأصل الأساسي للتشغيل للمستأجر. في كثير من الحالات، لا تحدد المجموعة أدلة كافية للوفاء بالمستوى المطلوب من التأكد.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١ الأحكام (تتمة)

الإيجارات (تتمة)

تحديد مدة عقود الإيجار (تتمة):

كمستأجر، لدى المجموعة عقود إيجار لاستخدام مساحات مكاتب يتضمن خيار التمديد والإنهاء. تطبق المجموعة حكمها في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقود الإيجار. أي أنه يأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافز اقتصادي لها لممارسة التجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقود الإيجار إذا كان هناك حدث جوهري أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء تحسينات على المأجور جوهرية أو تخصيص جوهري للأصل المؤجر).

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر:

دخلت المجموعة في عقود إيجار لعقارات تجارية على محفظتة العقارات الاستثمارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة عقود الإيجار التي لا تشكل جزء رئيسي من العمر الاقتصادي للعقارات الاستثمارية والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات عقود الإيجار التي لا تصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ككل، بحيث تحتفظ بشكل جوهري بجميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العقارات وتحتسب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لقدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة وهي مقتنعة بأن لديها الموارد لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي شكوك جوهرية قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك، يستمر إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

٤-٢ التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لتقدير حالات عدم التأكد بتاريخ التقرير المالي، التي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهري على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة . ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف التي تطرأ خارج نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

خصم مدفوعات الإيجار

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة ("IBR"). طبقت الإدارة الأحكام والتقديرات لتحديد معدل الاقتراض الإضافي عند بدء عقد الإيجار.

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم تضمين خيارات التمديد والإنهاء في عدد من عقود الإيجار. تستخدم هذه الشروط لزيادة المرونة التشغيلية من حيث إدارة العقود، ان معظم خيارات التمديد والإنهاء المحتفظ بها قابلة للممارسة من قبل كل من المجموعة والمؤجر.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزًا اقتصاديًا لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكدًا بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنهائه). تتم مراجعة التقييم في حالة حدوث حدث مهم أو تغيير كبير في الظروف التي تؤثر على هذا التقييم والتي تكون ضمن سيطرة المستأجر.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

أوضاع زكوية غير مؤكدة

تتعلق الزكاة المستحقة الحالية على المجموعة بقيمة ١٠,٤٤٧,٤٨٤ ريال سعودي بتقييم الإدارة لمبلغ الزكاة المستحقة على الربوط الزكوية غير النهائية حيث لا يزال يتعين على المجموعة الاتفاق مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك على مبالغ الالتزامات النهائية. وبسبب عدم التأكد المرتبط بهذه البنود الزكوية، فمن المحتمل أن تختلف النتيجة النهائية بشكل كبير عند إصدار الربوط الزكوية غير النهائية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في فترات مستقبلية. تم الإفصاح عن وضع الربوط الزكوية في إيضاح ٢٠.

الهبوط في قيمة عقارات استثمارية وعقارات تحت التطوير

يتم إجراء تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقارات تحت التطوير في تاريخ كل تقرير من قبل شركة تقييم خارجية لديها مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديها خبرة حديثة في موقع وفئة الأصل الذي يتم تقييمه. لتحديد التقييم، استخدم المثمن منهجية تقييم السوق ومنهجية التدفقات النقدية المخصومة التي تستند إلى الافتراضات والتقديرات الجوهرية.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عندما يكون لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي يمكن تقديره بشكل موثوق، ومن المحتمل أن يتطلب تدفق خارجي للمنافع الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات. يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالالتزامات. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكاليف تمويل.

التكاليف المقدرة للإنجاز

تستخدم المجموعة طريقة نسبة الإنجاز في المحاسبة عن عقود الانشاءات طويلة الأجل. يتطلب استخدام طريقة نسبة الانجاز من قبل المجموعة تقدير إجمالي التكاليف لإكمال العقد. وعلى افتراض أن إجمالي التكاليف المقدرة أعلى بنسبة ١٠٪ من تقديرات الإدارة، فسيتم تخفيض مبلغ الإيرادات المحققة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ١٤٩,٤ مليون ريال سعودي. اما إذا كان اجمالي التكاليف المقدرة اقل بنسبة ١٠٪ من تقديرات الإدارة، فسيتم زيادة مبلغ الإيرادات المحققة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ١٤٩,٤ مليون ريال سعودي.

ضمانات

تحتوي عقود بيع العقارات تحت التطوير على ضمانات معينة بعد الانتهاء من العقارات تحت التطوير، مثل تلبية العقارات تحت التطوير لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. تمثل شروط ضمانات "*نوع التأكيد*" التي يلزم توفيرها قانوناً كضمانات جودة. يتم اعتبار الصيانة الطفيفة كمصاريف على الفور ويتم تضمينها في مصاريف التشغيل الأخرى.

يتم تسجيل مخصص التزامات الضمان المتوقعة على العقارات تحت التطوير المباعة خلال السنة، بناءً على الخبرة السابقة لمستوى الصيانة الرئيسية. تدرج ضمانات "*نوع التأكيد*" للسنة على تكلفة المبيعات. يتم مراجعة تقدير المخصص سنوياً.

تستند الافتراضات المستخدمة لحتساب مخصص الضمان على مستويات مبيعات العقارات تحت التطوير والمعلومات الحالية والتاريخية المتاحة حول الصيانة الرئيسية بناءً على فترة الضمان لجميع العقارات تحت التطوير المباعة.

لم تعترف المجموعة بمخصص الضمان لأن المجموعة معرضة بشكل ضئيل للغاية لهذه الضمانات.

٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ التقديرات والافتراضات (تتمة)

الهبوط في قيمة الذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص معينة لاحتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة . تستند نسب المخصص إلى الايام منذ الاستحقاق لمجموعات من قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب نوع العميل أو التغطية بالضمانات وغيرها من أشكال التأمين على الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئيا إلى نسب التعثر في السداد التاريخية للمجموعة ويعكس احتساب المخصص أوزان الاحتمالات المتعلقة بالنتائج والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المعقولة في تاريخ التقرير حول الاحداث السابقة والظروف الاقتصادية المستقبلية. وفي تاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث نسب التعثر في السداد ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية .

تعتبر العلاقة بين نسب التعثر التاريخية الملحوظة، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة تقديرا جوهريا. إن الخسائر الائتمانية المتوقعة حساسة للتغيرات في الظروف والتوقعات الاقتصادية. قد لا تعكس تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية أيضا التعثر الفعلي للعملاء في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية في الإيضاح ٨ و٣٣.

الهبوط في قيمة المخزون

يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. بمجرد أن يصبح المخزون قديم أو متقادم، يتم إجراء تقدير لصافي القيمة القابلة للتحقق. لكل مبلغ جوهري، يتم إجراء تقدير فردي لكل مبلغ. يتم تقييم المبالغ غير الجوهرية بشكل فردي، ولكنها قديمة أو متقادمة، بشكل جماعي ويتم تقدير المخصص بناءً على النوع أو العمر أو درجة التقادم، بناءً على أسعار البيع المتوقعة.

الافتراضات طويلة الاجل لالتزامات المنافع المحددة للموظفين

تمثل مدفوعات المكافآت المحددة لما بعد التوظيف ومكافآت نهاية الخدمة الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلا، وتستلزم وضع افتراضات للالتزامات المتوقعة والقيم العادلة لموجودات الخطط، إن وجدت. يتعين على الإدارة وضع افتراضات إضافية بشأن المتغيرات مثل معدلات الخصومات ونسبة الزيادة في الرواتب والعائد على الأصول ومعدلات الوفيات ودوران العمل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. وتقوم إدارة المجموعة بأخذ المشورة دوريا من خبراء اكتواريين خارجيين بشأن هذه الافتراضات. ويمكن أن تؤثر التغيُّرات في الافتراضات الرئيسة تأثيرًا جوهريًا على التزامات المنافع المتوقعة و / أو تكاليف المنافع المحددة للموظفين الدورية المتكبدة.

الهبوط في قيمة الشهرة

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الهبوط في قيمة الشهرة في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الشهرة من أجل الهبوط في القيمة سنوياً وتقييم أنه في حالة وجود أي مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. لتحديد المبلغ القابل للاسترداد، تستخدم الإدارة القيمة العادلة باستخدام منهج السوق والقيمة قيد الاستخدام.

تأثير جائحة (كوفيد -١٩)

قامت المجموعة بمراجعة المصادر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة على أثر جائحة (كوفيد -١٩). تعتقد الإدارة أن جميع مصادر عدم التأكد من التقديرات تظل مماثلة لتلك التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وستواصل الإدارة مراقبة الوضع وأي تغييرات مطلوبة ستنعكس في فترات التقارير المستقبلية.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخص للسياسات المحاسبية الهامة التي استخدمتها المجموعة في اعداد هذه القوائم المالية الموحدة:

تجميع الأعمال والشهرة

يتم استخدام طريقة الاستحواذ المحاسبي للمحاسبة عن الاستحواذ على الشركات التابعة. تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي القيمة العادلة للأصول أو الالتزامات التي تم تحملها أو تكبدها بتاريخ الاستحواذ، بالإضافة إلى مبلغ الحصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. إن فائض تكلفة الاستحواذ عن القيمة العادلة لملكية المجموعة من صافي الأصول القابلة للتحديد التي تم حيازتها، يسجل كشهرة. يتم اختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة وتدرج بالتكلفة، ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقييم تصنيف الأصول والالتزامات المالية التي تم تحملها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والاوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المدرجة ضمن الادوات المالية الاخرى في العقود الرئيسية العائدة للشركة المستحوذ عليها.

يتم اثبات المبلغ المحتمل الذي سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. يتم قياس كل المبلغ المحتمل (باستثناء الأصول المصنفة كحقوق ملكية) بالقيمة العادلة مع التغييرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. لا تتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف ضمن حقوق المساهمين، ويتم احتساب التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم مبدئيا، قياس الشهرة والتي تمثل الزيادة في تكلفة الاستحواذ على ملكية المجموعة في صافي الأصول المحددة التي تم الاستحواذ عليها والالتزامات التي تم التعهد بها. وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ ، تقوم المجموعة بتقييم فيما اذا كانت قد حددت بشكل صحيح كافة الأصول المستحوذ عليها وكافة الالتزامات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات اللازمة في قياس المبالغ المراد اثباتها بتاريخ الاستحواذ. وإذا مازال ينتج عن إعادة التقدير زيادة القيمة العادلة لصافي الأصول المستحوذ عليها عن تكلفة الاستحواذ الكلي ، يتم إثبات الأرباح كربح من شراء مخفض في الربح أو الخسارة .

لاحقاً للإثبات الأولي ، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الهبوط المتراكمة. ولغرض اجراء الاختبار للتأكد من وجود هبوط في القيمة، تخصص الشهرة المستحوذ عليها عند تجميع الاعمال، من كل من تاريخ الاستحواذ، الى كل وحده او مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي تتوقع أن تستفيد من تجميع الاعمال، بصرف النظر عما إذا خصصت أصول او التزامات اخرى خاصة بالشركة المستحوذ عليها الى تلك الوحدات.

وعند تخصيص الشهرة إلى الوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية ضمن تلك الوحدة، عندئذ يتم ادراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد ارباح او خسائر الاستبعاد. تقاس الشهرة المستبعدة في مثل هذه الحالات على اساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المنتجة للنقد.

التصنيف إلى متداول مقابل غير متداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة على اساس تصنيفها إلى متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الاصل ضمن الأصول المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الاصل او هناك نية لبيعه او استخدامه خلال دورة العمل العادية
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من اجل المتاجرة
- توقع تحقق الاصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ، أو
- كونه نقداً او في حكم النقد الا إذا كان محظوراً تبادل الاصل او استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الاقل من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة .

يتم تصنيف جميع الأصول الاخرى كأصول غير متداولة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التصنيف إلى متداول مقابل غير متداول (تتمة)

يعتبر الالتزام ضمن الالتزامات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية.
- محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من اجل المتاجرة.
- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ فترة التقرير، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الاقل بعد تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الالتزامات الاخرى كالتزامات غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الادوات المالية مثل المشتقات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير.

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن استلامه عند بيع أصول او سداده عند تسوية التزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على اسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض ان معاملة بيع الأصول او تحويل الالتزامات ستتم اما:

- في السوق الرئيسي لهذه الأصول او الالتزامات، او
- في حال عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للأصول او الالتزامات.

يجب ان يكون لدى المجموعة القدرة على ان تستخدم / تصل إلى السوق الرئيسي او السوق الاكثر منفعة.

تقاس القيمة العادلة للأصول او الالتزامات باستخدام الافتراضات التي قد يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير الأصول والالتزامات، بافتراض انهم يسعون لما يحقق أفضل المصالح الاقتصادية لهم.

عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية، يتم الاخذ في الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من الاصل عن طريق الاستخدام الافضل والاقصى له او عن طريق بيعه لمتعاملين اخرين في السوق يستخدمون الاصل على النحو الافضل والأقصى.

تستخدم المجموعة طرق التقييم المناسبة للظروف، والتي تكون البيانات اللازمة لها لقياس القيمة العادلة متوفرة، محاولةً استغلال المدخلات التي يمكن ملاحظتها بأكبر قدر ممكن، والتقليل من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها بأقل قدر ممكن.

تصنف كافة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة او الافصاح عنها في القوائم المالية الموحدة وفقا للتسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة، وهي مذكورة ادناه على اساس أدنى مستوى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الاول: الاسعار المتداولة (الغير معدلة) في سوق نشط لأصول او التزامات مماثلة.
- المستوى الثاني: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة او غير مباشرة.
- المستوى الثالث: طرق قياس يكون أدنى مستوى لمدخلاتها الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم اثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا تم التحويل بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (على أساس المستوى الادنى للمدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، وهو أيضاً العملة الوظيفية للشركة الأم. لكل شركة، تحدد المجموعة العملة الوظيفية ويتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتوحيد وعند استبعاد عملية أجنبية، يعكس الربح أو الخسارة المعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة المبلغ الذي ينشأ من استخدام هذه الطريقة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والارصدة

تسجل المعاملات بالعملة الاجنبية مبدئيا من قبل المجموعة بالسعر السائد للعملة الوظيفية في التاريخ التي تكون فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. ويتم اعادة ترجمة الأصول والالتزامات النقدية القائمة بالعملات الاجنبية الى العملة الوظيفية بالسعر السائد في تاريخ التقرير. وتسجل جميع الفروق الناشئة من التسويات او المعاملات على البنود النقدية على الربح او الخسارة.

يتم ترجمة البنود غير النقدية التي تم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة اجنبية بسعر العملة السائد في تاريخ المعاملات أساسا. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة فيتم ترجمتها بسعر العملة السائد في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. يتم معاملة الارباح او الخسائر الناتجة عن ترجمة البنود الغير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بالتوافق مع الاعتراف بالارباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة لتلك البنود.

ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوما منها الاستهلاك المتراكم و/ او الخسائر المتراكمة للهبوط في القيمة ان وجدت. تتضمن التكلفة تكلفة الجزء المستبدل من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشروعات الانشاءات طويلة الأجل في حالة الوفاء باشتراطات الاعتراف. عندما يتم استبدال اجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على فترات معينة، تقوم المجموعة بالاعتراف بتلك الأجزاء باعتبارها أصول فردية ذات عمر انتاجي محدد واستهلاك محدد. ويتم الاعتراف بتكاليف الإصلاح والصيانة في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

يتم الاعتراف بالاستهلاك في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من بند الممتلكات والمعدات. لا يتم استهلاك الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ.

ان الأعمار الإنتاجية المقدرة للسنوات الحالية والمقارنة هي كما يلي:

اثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	٤ الى ١٠ سنوات
آلات ومعدات	٥ سنوات
سيارات	٥ سنوات
تحسينات على المأجور	٤ سنوات أو مدة عقد الايجار أيهما أقل
مباني	٢٥ سنة

يتم الغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية من استخدامه أو بيعه في المستقبل. يتم تسجيل أي ربح أو خسارة تنشأ عن استبعاد الأصل (تحسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الانتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات على أساس مستقبلي، إذا تطلب الأمر.

الأصول في سياق البناء أو التطوير تتم رسملتها في حساب أعمال رأسمالية قيد التنفيذ. يتم تحويل الأصل قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة في الممتلكات والمعدات، بمجرد أن يكون الأصل إلى الموقع و / أو الحالة اللازمة حتى يكون قابلاً: للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. تتضمن تكلفة بنود الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ من سعر الشراء وتكلفة الإنشاء / التطوير وأي تكلفة أخرى متعلقة مباشرة إلى إنشاء أو شراء بند من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ المقصودة من قبل الإدارة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات تحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات تحت التطوير مبدئياً بتكلفة الاستحواذ ويتم قياسها لاحقاً والمحاسبة عنها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتكون هذا بشكل أساسي من المشاريع قيد التنفيذ وقطع أراضي قيد التطوير للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو زيادة رأس المال. تشمل التكلفة جميع التكاليف المتعلقة مباشرة بما في ذلك تكلفة الأراضي وتكلفة المواد المباشرة وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض وتلك المصاريف غير المباشرة التي تم تكبدها لجلب العقارات تحت التطوير إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط. يتم اختبار الهبوط في القيمة مقارنة بصافي القيمة القابلة للتحقق، والتي تمثل سعر البيع المقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة حتى الإكمال وتكاليف البيع التي سيتم تكبدها.

إن دورة تشغيل العقارات تحت التطوير تستمر في الأغلب لفترة طويلة ولن تتحقق خلال ١٢ شهر. إذا كان هناك تغيير في نية الإدارة وتم تحديد أي عقار تحت التطوير للبيع الفوري، يتم التقسيم بنفس الطريقة للعقارات تحت التطوير طويلة الأجل والعقارات تحت التطوير قصيرة الأجل والتي تمثل عقارات تحت التطوير الجزء غير المتداول وعقارات تحت التطوير الجزء المتداول، على التوالي.

عقارات استثمارية

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية إما لكسب إيرادات إيجار أو لزيادة رأس المال أو كليهما، وكذلك المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، أو استخدامها في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسارة الهبوط في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصول المعنية. لا يتم احتساب الاستهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم استبعاد العقارات الاستثمارية إما عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم الاعتراف بالفرقات بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في فترة الاستبعاد.

المصاريف المتكبدة لاستبدال عناصر العقارات الاستثمارية، والتي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل يتم رسملتها، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكونات المستبدلة. تتم رسملة المصاريف اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. يتم الاعتراف بجميع المصاريف الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم التحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات تحت التطوير فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام يتضح من بدء التطوير بهدف البيع. تتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الأصول.

تحدد المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على الهبوط في قيمة العقارات الاستثمارية. عندما تزيد القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية عن المبلغ القابل للاسترداد، يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ناقصاً تكلفة البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم تسجيل عكس خسائر الهبوط في القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر على أن خسائر الهبوط في القيمة المعترف بها للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

يتم المحاسبة عن العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة المتوافق مع طريقة المحاسبة عن الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك المباني ومكوناتها على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة من ١٠ إلى ٢٥ سنة.

يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإيجار من العقارات الاستثمارية كإيرادات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز التأجير الممنوحة كجزء من اجمالي ايراد الإيجار على مدى فترة العقد.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أصول غير ملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة المقتناة بصورة منفردة عند الاعتراف الاولي بالتكلفة. وتعتبر تكلفة الأصول غير الملموسة التي تم اقتنائها بناءً على عملية دمج الأعمال هي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. وبعد الاعتراف الأولي، تُقيد الأصول غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأي خسائر هبوط في القيمة، إن وجدت. لا تتم رسملة الأصول غير الملموسة المطورة داخليا فلا يتم رسملتها وتدرج المصاريف في الربح أو الخسارة عند تكبدها .

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي، ويتم تقييمها لتحديد أي هبوط في القيمة إذا ما كان هناك مؤشر يدل على الهبوط في القيمة. يتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في نهاية كل فترة مالية على الأقل. يتم احتساب التغيرات في العمر الانتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية من الأصل عن طريق تغيير فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم الاعتراف بمصروف الإطفاء للأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول غير الملموسة.

بالنسبة للأصول غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد فلا يتم اطفاؤها بل يتم اختبارها لقياس الهبوط في القيمة سنويا سواء بصورة منفردة او على مستوى الوحدات المنتجة للنقد. ويتم مراجعة تقييم العمر غير المحدد للأصل سنويا لتحديد فيما إذا ما زال استخدام العمر الإنتاجي غير المحدد له ما يبرره. وفي حالة عدم استمرار هذه المبررات يتم تغيير تقدير العمر الإنتاجي الى عمر انتاجي محدد على أساس مستقبلي.

إن أي ربح أو خسارة نشأ عن استبعاد الأصل يُحسب على أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، وتُسجل في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل.

نقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد لدى البنوك وفي الصندوق وودائع قصيرة الأجل ذات تواريخ استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل والتي ليست معرضة لمخاطر جوهرية للتغير في القيمة.

الإيجارات

يعتمد تحديد ما إذا كان أي عقد يمثل أو يتضمن إيجارا عند بدايته. يمثل العقد أو يتضمن إيجارا إذا كان يمنح حق بالسيطرة على أصل او أصول معينة لفترة زمنية مقابل عوض.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة منهج اعتراف وقياس واحد لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. تعترف المجموعة بالتزامات عقود الإيجار لسداد مدفوعات عقودالإيجار والأصول حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الأصول الأساسية.

(أ) اصول حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإدراج اصول حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (أي التاريخ الذي أصبح فيه الأصل الأساسي جاهزاً للاستعمال). يتم قياس اصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً اي استهلاك متراكم وخسائر الهبوط في القيمة، وتعديلها بأي اعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة اصول حق الاستخدام مبلغ التزامات عقود الإيجار المسجلة والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ودفعات الإيجار المنفذة في أو قبل تاريخ بداية العقد ناقصاً اي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك اصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإيجارات (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

(أ) اصول حق الاستخدام (تتمة)

إذا تم تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقود الإيجار أو كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تخضع الأصول حق الاستخدام للهبوط في القيمة.

(ب) التزامات الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتسجيل التزامات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تتم خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما فيها دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار قد يتم استلامها ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر او معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار ثمن ممارسة خيار الشراء عندما يكون هناك تيقن معقول بأن المجموعة ستمارسه ومدفوعات غرامات إلغاء عقد الإيجار في حال كانت شروط الإيجار تنص على ممارسة المجموعة لخيار الإلغاء. بالنسبة لمدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر او معدل، فإنها تسجل كمصروف في الفترة التي يتم الدفع خلالها.

وفي سياق احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الهامشي في تاريخ بداية عقد الإيجار إذا ما كان معدل الفائدة ضمن عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار ليعكس استحقاق الفائدة ويتم خفض المبلغ بدفعات الإيجار المنفذة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديل أو تغير في مدة العقد أو تغير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغير في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

(ج) عقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود ايجار منخفضة القيمة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود مدتها ١٢ شهرا أو أقل. العقود منخفضة القيمة هي البنود التي لا تفي بحدود الرسملة الخاصة بالمجموعة وتعتبر غير جوهرية لقائمة المركز المالي الموحدة ككل. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الاصول منخفضة القيمة على اساس القسط الثابت في الربح او الخسارة .

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الايجار التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدار فترة الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة عند اكتسابها.

تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئيًا بالقيمة العادلة (المتحصلات المستلمة)، بعد خصم تكاليف المعاملة المؤهلة المتكبدة، إن وجدت. لاحقاً للاعتراف الاولي، يتم قياس القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فروقات بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة عند بداية تسهيلات القروض كتكاليف معاملة للقورض إلى الحد الذي يحتمل فيه سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم السحب إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم كدفعة مقدمة لخدمات السيولة ويتم استهلاكها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف الاقتراض (تتمة)

يتم استبعاد القروض من قائمة المركز المالي الموحدة عندما يتم الوفاء بالالتزامات المحددة في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفروقات بين القيمة الدفترية للالتزامات المالية التي تم إطفاءها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو التزامات متحملة، في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى.

يتم تصنيف القروض كالتزامات متداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهر على الأقل بعد السنة المالية.

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تنسب مباشرة إلى إنشاء الأصل، بخلاف العقارات تحت التطوير، باستخدام معدل الرسملة حتى المرحلة التي يتم فيها استكمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود، وبعد ذلك، هذه التكاليف يتم تحميلها على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. في حالة الاقتراض المحددة، يتم رسملة جميع التكاليف، المنسوبة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أصل، بخلاف العقارات تحت التطوير، والتي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع، كجزء من تكلفة الأصل المعني. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها.

استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها الشركة تأثيراً هاماً. التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها، لكنه لا يصل الى السيطرة، او السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يعتبر المشروع المشترك نوعًا من الترتيبات المشتركة حيث يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي أصول المشروع المشترك. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقديًا للتحكم في الترتيب، والتي لا توجد إلا عندما تتطلب القرارات المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة موافقة جماعية من الأطراف التي تتقاسم السيطرة.

ويتم استخدام نفس الاعتبارات المستخدمة لتحديد ما إذا كانت الشركة تمارس تأثير هام او سيطرة مشتركة في تقييم السيطرة على الشركات التابعة.

يتم حساب استثمارات المجموعة في شركات زميلة ومشاريع مشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

وفقا لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالتكلفة مضافا اليها التغيرات التي تحدث نتيجة تغير نصيب الشركة في صافي أصول الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. تدرج الشهرة المرتبطة بالشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اجراء اختبار هبوط في قيمتها بصورة مستقلة.

تدرج الحصة من نتائج عمليات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة ضمن قائمة الربح أو الخسارة ويدرج التغير في الدخل الشامل الآخر لتلك الشركات ضمن الدخل الشامل الآخر للمجموعة. وفي حال وجود اي تغييرات مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة او المشروع المشترك تعترف المجموعة بحصتها من هذه التغييرات وتفصح عنها – اذا كان ذلك مناسبا – في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. اما المكاسب او الخسائر غير المحققة الناتجة من عمليات بين المجموعة والشركة الزميلة او المشروع المشترك فيتم استبعادها في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة او المشروع المشترك.

يتم عرض إجمالي حصة المجموعة من ربح أو خسارة الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة بعد الربح التشغيلي ويمثل الربح أو الخسارة بعد الزكاة والحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

يتم اعداد القوائم المالية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة عن نفس الفترة المالية للمجموعة. ويتم اجراء التعديلات عند الضرورة لتتفق السياسات المحاسبية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لقيد خسارة هبوط في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة او المشروع المشترك. تحدد المجموعة في تاريخ اعداد القوائم المالية مدى وجود دليل موضوعي على الهبوط في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الهبوط وهو الفرق بين المبلغ الممكن استرداده من قيمة الاستثمار والقيمة الدفترية ويتم قيد هذه الخسائر ضمن حصة الشركة في ارباح وخسائر الشركة الزميلة او المشروع المشترك في قائمة الربح أو الخسارة.

عند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة او المشروع المشترك تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأي استثمارات متبقية بالقيمة العادلة. يعترف بأي اختلاف بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة والمشاريع المشتركة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية ومتحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

توزيعات الأرباح المستلمة من شركة زميلة أو مشروع مشترك تقلل من القيمة الدفترية للاستثمار. قد تكون التعديلات على القيمة الدفترية ضرورية للتغييرات في حصة المجموعة النسبية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الناشئة عن التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

مخزون

تكلفة المواد الخام وقطع الغيار هي تلك المصاريف المتكبدة لوصول كل عنصر إلى موقعه وحالته الحالية. يتم تسعير المخزون بتطبيق طريقة المتوسط المرجح.

يتم تقييم المخزون على أساس التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتضمن المخزون المواد المستخدمة في أعمال تطوير المشاريع.

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقدير ما إذا كان هناك مؤشر على هبوط قيمة أصل. وفي حالة وجود أي مؤشر على ذلك، أو عندما يكون إجراء اختبار سنوي لهبوط قيمة الأصل مطلوبا، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. وتتمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل في القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصا تكلفة البيع أو القيمة قيد الاستخدام للأصل، أيهما أعلى. وتحدد للأصل المفرد ما لم يكن الأصل يتولد عنه تدفقات نقدية غير مستقلة بشكل كبير عن التدفقات المتولدة من أصول أو مجموعات أخرى من الأصول. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد قيمته القابلة للاسترداد يتعين تخفيض قيمة الأصل إلى قيمته القابلة للاسترداد.

وعند تحديد القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى القيمة الحالية باستخدام سعر الخصم قبل الضريبة بما يعكس التقديرات السوقية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة المعاملات السوقية الحديثة، عند توافرها، أو يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم التحقق من هذه القيم بمقارنتها بمضاعفات التقييم أو من خلال أي مؤشرات أخرى للقيمة العادلة.

تعتمد المجموعة في حساب الهبوط في القيمة على موازنات تفصيلية وحسابات تقديرية يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة توليد نقد بالمجموعة التي يتم توزيع الأصول الفردية عليها. وعادة ما تغطي هذه الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية خمس سنوات. لتغطية فترات أطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد السنة الخامسة.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الهبوط في قيمة الأصول غير المالية (تتمة)

يتم الاعتراف بخسائر الهبوط في القيمة للعمليات المستمرة في الربح أو الخسارة ضمن فئات المصاريف الملائمة لوظيفة الأصول التي تعرضت لهبوط في القيمة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ إعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض المثبتة مسبقًا قد تلاشت أو أنها قد انخفضت. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصول أو وحدة توليد النقد القابلة للاسترداد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط في حالة حدوث تغيير في الافتراضات المستخدمة من أجل تحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ أن تم الاعتراف بآخر هبوط في القيمة. يتم عكس خسارة الانخفاض بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للاسترداد أو قيمته الدفترية التي كان سيصل إليها فيما لو لم يتعرض لخسارة انخفاض سابقاً. يُحمل مثل هذا العكس على الربح أو الخسارة.

أدوات مالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لكيان واحد والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لكيان آخر.

الأصول المالية

الاعتراف الاولي والقياس

تصنف الأصول المالية عند الاعتراف الأولي على أنها ستقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لا يوجد لدى المجموعة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف الاولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويلي جوهري أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي بقيمته العادلة زائد، في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتكاليف المعاملات. نظرًا لأن إيجار المجموعة والذمم المدينة التجارية الأخرى لا تحتوي على عنصر تمويلي جوهري أو التي طبقت المجموعة الوسيلة العملية من أجلها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. راجع السياسات المحاسبية حول الإيرادات من العقود مع العملاء.

ليتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن ينتج عن ذلك تدفقات نقدية هي "الدفعات الفردية للمبلغ الأساسي والفائدة" على المبلغ الأساسي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار "الدفعات الفردية للمبلغ الأساسي والفائدة" ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف الأصول المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تمثل "الدفعات الفردية للمبلغ الأساسي والفائدة" وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها لأصولها المالية من أجل توليد التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سينتج عنها تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية أو بيع أصول مالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج الأعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للأصول المالية على تصنيفها على النحو التالي:

الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

تقاس تلك الأصول المالية بالقيمة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي وتكون معرضة للهبوط في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح او الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الأصل، أو دخول تعديلات عليه، او هبوط قيمته.

تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة على أصول عقود وذمم مدينة وذمم مدينة أخرى.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأصول المالية (تتمة)

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم الاعتراف بأرباح وخسائر الأصول المالية مباشرة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند ثبوت حق الدفع، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه العائدات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، يتم تسجيل الأرباح في الربح أو الخسارة. استثمارات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لا تخضع لتقييم الهبوط في القيمة.

استبعاد الأصول المالية

يتم استبعاد الأصل المالي بشكل أساسي عندما:

- انتهاء الحق في استلام تدفقات نقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها باستلام تدفقات نقدية من الأصل أو التزمت بدفع التدفقات النقدية بالكامل بدون تأخير الى طرف ثالث من خلال اتفاقية "تحويل" وسواء (أ) حولت المجموعة بصورة جوهرية جميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل أو (ب) ان المجموعة لم تحول ولم تحتفظ بصورة جوهرية بجميع المخاطر والمنافع الخاصة بالأصل الا انها حولت حقها في السيطرة عليه.

إذا قامت المجموعة بتحويل حقوقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو دخلت في اتفاقية تحويل فإنها تقيم إلى أي حد ما زالت تحتفظ بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل. يتم الاعتراف بالأصل الى المدى الذي تستمر علاقة المجموعة به إذا لم تحول ولم تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحول حقها في السيطرة عليه. في تلك الحالة تقوم المجموعة بالاعتراف أيضا بالالتزامات المرتبطة به. ويقاس الأصل المحول والالتزامات المرتبطة به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

إن الارتباط المستمر الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحول يُقاس بالقيمة الدفترية الأصلية، والحد الأقصى للمبلغ المطلوب من المجموعة سداده، أيهما أقل.

الهبوط في قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين باستثناء تلك المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرقات بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها، مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزء لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للهبوط في قيمة الذمم المدينة وأصول العقود، تطبق المجموعة منهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها بدلاً من ذلك تعترف بمخصص الخسائر على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير (أي مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت إفتراضي). أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسارة الائتمان، مع تعديلها حسب العوامل التطلعية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعتبر المجموعة أن الأصول المالية قد تتعثر في السداد عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة عن موعد استحقاقها ٩٠ يوم. ومع ذلك، في بعض الحالات، قد تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم اثبات المبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الاسترداد مؤكدة فعلاً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في الربح أو الخسارة بعد خصم أية مبالغ مستردة.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهري، يتم تحديد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالالتزامات. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية لأفضل تقدير للإدارة للمصاريف المطلوبة لتسوية الالتزامات في نهاية فترة التقرير وتتم مراجعتها لاحقاً في تاريخ كل تقرير مالي وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد من المحتمل أن يكون التدفقات الخارجة للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مطلوبًا لتسوية الالتزامات، يتم عكس المخصص.

عقود مُخسرة

العقود المخسرة، هي العقود التي تتجاوز فيها التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات العقد المنافع الاقتصادية المتوقع استلامها بموجبه. تعترف الشركة بخسائر انخفاض قيمة العقد وأي تعويضات أو غرامات ناتجة عن عدم الوفاء بالعقد.

إذا كان لدى المجموعة عقود مخسرة، يتم الاعتراف بالالتزامات الحالية بموجب العقود وقياسها كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل للعقود المخسرة، تعترف المجموعة بأي خسائر هبوط في القيمة حدثت على الأصول المتعلقة بذلك العقد.

التزامات منافع الموظفين

منافع موظفين قصيرة الأجل

يُعترفُ بتكلفة منافع الموظفين قصيرة الأجل (المستحقة خلال ١٢ شهرًا بعد نهاية الخدمة، مثل الإجازات المدفوعة والتذاكر والمكافآت والمنافع غير النقدية مثل الرعاية الطبية) فيما يخص خدمات الموظفين حتى نهاية فترة التقرير المالي، وتقاس بالمبالغ غير المخصومة المتوقعة سدادها عند تسوية الالتزامات.

خطة المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة المنافع المحددة غير الممولة لمكافآت نهاية الخدمة / نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل السعودي.

يتم احتساب صافي التزامات المجموعة فيما يتعلق بخطط المنافع المحددة عن طريق تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي حصل عليها الموظفين في الفترات الحالية والسابقة وخصم هذه المبالغ.

يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً بواسطة خبير اكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

يتم الاعتراف بإعادة قياس صافي التزامات المنافع المحددة، والتي تتكون من الأرباح والخسائر الاكتوارية، مباشرة في الدخل الشامل الآخر.

يتم احتساب صافي الفائدة من خلال تطبيق معدل الخصم على صافي التزام أو أصل المنافع المحددة. يتم الاعتراف بصافي مصاريف الفوائد والمصاريف الأخرى المتعلقة بخطط المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما يتم تغيير منافع خطة ما أو عند تقليص إحدى الخطط ، يتم الاعتراف بالتغيير الناتج في المنافع المتعلقة بالخدمة السابقة أو الربح أو الخسارة من التقليص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

بالنسبة للالتزامات المتعلقة بمنافع نهاية الخدمة للموظفين، تأخذ عملية التقييم الاكتواري في الاعتبار أحكام قانون العمل السعودي وكذلك سياسة المجموعة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الالتزامات المالية

الاعتراف الاولي والقياس

تُصنف الالتزامات المالية عند الاعتراف الاولي كالتزامات مالية مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، أو كقروض وسلف، أو كذمم دائنة، أو كمشتقات مالية تستخدم كأدوات تحوط فعالة لتغطية المخاطر، وفق الحاجة.

يتم الاعتراف بجميع الالتزامات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلف تُدرج بالصافي من تكاليف المعاملات المرتبطة مباشرة بها.

تشمل الالتزامات المالية للمجموعة ذمم الدائنة ومصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى وقروض والتزامات عقود إيجار وحوافز مستردة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للالتزامات المالية على تصنيفها على النحو التالي:

التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لا يوجد لدى المجموعة أي التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القروض والسلف

لاحقاً للإعتراف الأولي ، تقاس القروض والسلف بالتكلفة المستنفدة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بالأرباح او الخسائر في الربح أو الخسارة عند استبعاد الالتزامات ، وكذلك من خلال عملية اطفاء معدل الفائدة الفعلي.

الاستبعاد

يتم استبعاد الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المُقرض بشروط مختلفة إلى حد جوهري، أو يتم تعديل شروط التزامات قائمة بشكل جوهري، فإن مثل هذا التبادل أو التعديل يتم التعامل معه على أنه استبعاد للالتزامات الأصلية والاعتراف بالتزامات جديدة. يتم الاعتراف بالفروقات في القيمة الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم اجراء مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية مع اظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الموحدة في حال وجود حق يكفله القانون لمقاصة المبالغ المعترف بها، وتوافر النية الى التسوية بالصافي او أن تحقق الأصول وتسوية الالتزامات تحدثان في نفس الوقت.

أرصدة العقود

أصول عقود

يتم الاثبات الأولي لأصول العقود للايرادات المكتسبة من عقود الأنشاء، حيث يكون استلام العوض مشروطاً باستكمال مراحل الإنجاز بنجاح. عند الانتهاء من مراحل الانجاز وقبول العميل، يتم اعدة تصنيف أصول العقود إلى الذمم المدينة. تخضع أصول العقود لتقييم الهبوط في القيمة على نفس أساس الأصول المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ٩.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أرصدة العقود (تتمة)

التزامات عقود

تتضمن التزامات العقود مدفوعات مقدماً طويلة الأجل مقابل عقود البناء ومدفوعات مقدماً قصيرة الأجل المستلمة لتأدية مراحل الإنجاز. يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تؤدي المجموعة التزامات أداء بموجب العقد (أي تحويل السيطرة لتأدية مراحل الإنجاز إلى العميل).

على عكس الطريقة المستخدمة للاعتراف بإيرادات العقود المتعلقة ببيع عقارات مكتملة، فإن المبالغ التي يتم إصدار فواتير بها للعميل مقابل بيع عقارات تحت التطوير تستند إلى تحقيق مراحل مختلفة في العقد. المبالغ المعترف بها كإيرادات لفترة معينة لا تتطابق بالضرورة المبالغ التي تم إصدار فواتير بها والمصادقة عليها من قبل العميل. في حالة العقود التي تتجاوز فيها مراحل الإنجاز المكتملة المحولة إلى العميل المبالغ المرتبطة بالفواتير والمصدق عليها من قبل العميل، يتم الاعتراف بالفروقات (كأصول عقود) ويتم عرضها في قائمة المركز المالي ضمن "أصول العقود"، في حين أنه في العقود التي تكون فيها مراحل الإنجاز المكتملة المحولة أقل من المبلغ المفوتر والمصدق عليه من قبل العميل (على سبيل المثال، عندما يكون السداد مستحق أو يتم استلام دفعة قبل أن تقوم المجموعة بتحويل مراحل الإنجاز المكتملة)، يتم الاعتراف بالفروقات (كالتزامات عقود) وعرضها في قائمة المركز المالي تحت بند "التزامات عقود".

الذمم المدينة

تمثل الذمم المدينة حق المجموعة في مبلغ عوض غير مشروط (أي، استحقاق العوض يعتمد على مضى الفترة الزمنية). يتم الاعتراف الاولي بالإيرادات المكتسبة من أنشطة تطوير العقارات، والتي لم يتم إصدار فواتير بها للعملاء، كأصول تعاقدية ويتم إعادة تصنيفها إلى ذمم مدينة عندما يصبح الحق في العوض غير مشروط.

الإيرادات من العقود مع العملاء

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً.

يتم الاعتراف بالإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إن أمكن، بشكل موثوق.

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

خطوة ١: تحديد العقود مع العميل: تعرّف العقود على أنها اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ عنه حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.

خطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقود: التزامات الأداء هي وعد في العقد مع العميل لتحويل بضائع أو خدمات إلى العميل.

خطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل بضائع أو خدمات يتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن جهات أخرى.

خطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقود: بالنسبة للعقود الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يوضح مقدار العوض التي تتحمله المجموعة وتتوقع أن يكون مستحق مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

خطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عند (أو عندما) تفي المنشأة بالتزامات الأداء.

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تتمة)

(١) الإيرادات من العقود مع العملاء لبيع عقارات

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع عقارات، فإن المجموعة تفي بالتزامات الأداء وتعترف بالإيرادات بمرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- يستلم العميل ويستهلك المنافع في نفس الوقت التي يوفرها أداء المجموعة أثناء أداء المجموعة؛
- يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أحد الأصول التي يتحكم بها العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه ؛ أو
- لا ينتج عن أداء المجموعة استخدام بديل للأصل وللمجموعة حق واجب النفاذ للسداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء، في حالة عدم استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الأداء.

عندما تفي المجموعة بالتزامات الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تنشئ أصل تعاقدي بناءً على مبلغ العوض المكتسب من الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي إلى التزامات عقود.

تدخل المجموعة في عقود مع العملاء لبيع عقارات، سواء عقارات مكتملة أو تحت التطوير.

بيع عقارات مكتملة

يشكل بيع العقارات المكتملة التزام أداء فردي وقد قررت المجموعة أنه قد تم استيفائه في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادل غير المشروط للعقود، يحدث هذا بشكل عام عندما تتحول الملكية القانونية إلى العميل. بالنسبة للتبادل المشروط، يحدث عموماً عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

بيع عقارات تحت التطوير

يتم الاعتراف ببيع عقارات تحت التطوير بمرور الوقت. من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات، تقوم المجموعة بتقييم عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت معين. قامت المجموعة بتقييم أن أداء المجموعة لا ينشئ عنه باستخدام بديل للأصل لأنه مقيد تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات تحت التطوير إلى استخدام آخر أثناء تطويره بناءً على اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء.

أيضاً، تتمتع المجموعة بحق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، ويحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه (عادةً ما تكون التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول) من خلال امتلاك حقوق واجبة التنفيذ تعويض عن العمل المكتمل حتى تاريخه في حال وجود أي نزاع وإنهاء العقد.

(٢) إيرادات الإيجار

المجموعة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلي. يتم احتساب إيرادات الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجه في الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المحتملة الذي يتم الاعتراف به عند نشوئه. . يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض بشأن عقود الإيجار التشغيلي والترتيبات كمصاريف على مدى فترة عقود الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الإيرادات من العقود مع العملاء (تتمة)

(٢) إيرادات الإيجار (تتمة)

يتم الاعتراف بحوافز عقود الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. مدة عقد الإيجار هي فترة غير قابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار تمديد عقود الإيجار، حيث تكون الإدارة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التداعيات في قائمة الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في استلامها.

(٣) إيرادات الخدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من تقديم الخدمات على مدى فترة زمنية يمكن فيها تقدير نتيجة المعاملة بشكل موثوق، بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة في تاريخ التقرير. عندما لا يمكن قياس النتيجة بشكل موثوق، يتم الاعتراف بالإيرادات فقط بالقدر الذي تكون فيه المصاريف المتكبدة مؤهلة للاسترداد.

تكلفة الإيرادات

تتضمن تكلفة الإيرادات تكلفة الأراضي والتطوير وتكاليف الخدمات الأخرى ذات الصلة. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى الآن إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تستند تكاليف الإيرادات المتعلقة بالخدمات وإدارة المرافق وإيرادات الإيجار على تكلفة تقديم الخدمات.

مصاريف

تتضمن مصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تشكل على وجه التحديد جزء من تكلفة الإيرادات. مصاريف البيع والتسويق هي تلك التي تنشأ من جهود المجموعة الكامنة وراء وظائف المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصاريف الأخرى، باستثناء تكاليف التمويل والاستهلاك والإطفاء وخسائر الهبوط في القيمة كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع المصاريف المشتركة بين تكلفة الإيرادات والبيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية، حسب الحاجة، على أساس ثابت.

إيرادات التمويل وإيرادات توزيعات الأرباح وتكاليف التمويل

تتكون إيرادات التمويل من إيرادات الفوائد على الأموال المستثمرة وإيرادات توزيعات الأرباح التي يتم الاعتراف بها في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح في الربح أو الخسارة في التاريخ الذي ينشأ فيه حق المجموعة في استلام المدفوعات.

تتضمن تكاليف التمويل على مصاريف الفوائد على القروض، وإلغاء الخصم على المخصص، وخسائر الهبوط في القيمة المعترف بها على الأصول المالية. يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض التي لا تنسب مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية ويتم تحميل المخصص على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

ان الفروقات التي قد تنشأ عند الانتهاء من الربوط يتم احتسابها عند الانتهاء من الربوط مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

خلال سنة ٢٠٢٠، أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (أ / ٨٤) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠، فإن استبعاد العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة أدت إلى ان تحويل الملكية أو الحيازة القانونية معفي من ضريبة القيمة المضافة ويخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تسري ضريبة التصرفات العقارية على المعاملة التي تمت في أو بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠. ومع ذلك، وفقاً لقانون ضريبة التصرفات العقارية، يمكن لمطور العقارات المرخص استرداد ضريبة المدخلات على الممتلكات المباعة بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠.

ضريبة التصرفات العقارية

يتم تكبد ضريبة التصرفات العقارية على شراء الأصول العقارية ولا يمكن استردادها من هئية الزكاة والضريبة والجمارك. يتم الاعتراف بضريبة التصرفات العقارية كجزء من تكلفة شراء الأصول العقارية، حسب الحاجة.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالايرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة باستثناء الحالات الاتية:

- إذا استحقت ضريبة القيمة المضافة على اقتناء أصول او خدمات لا يتم استردادها من الجهة المختصة بالضرائب، وفي هذه الحالة يعترف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الاصول او جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.
- تظهر الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من او دفعه الى الجهة المختصة بالضرائب ضمن الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

الضريبة المستقطعة

تستقطع شركات المجموعة ضريبة على المعاملات مع الجهات غير المقيمة وفقاً للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والتي لا يتم الاعتراف بها كمصاريف باعتبارها التزامات للطرف المقابل الذي يتم اقتطاع المبالغ بالنيابة عنه.

توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في القوائم المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل المساهمين.

ربحية السهم

تعرض المجموعة معلومات ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح أو خسارة المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة والأسهم الخاصة المحتفظ بها. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة بتعديل صافي ربح أو خسارة المجموعة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة والأسهم الخاصة المحتفظ بها لتأثيرات جميع الأسهم العادية المحتملة المخفضة.

رأس المال

يتم تصنيف الأدوات المالية التي تصدرها المجموعة كحقوق ملكية فقط إلى الحد الذي لا تستوفي فيه تعريف الالتزامات المالية أو الأصول المالية. يتم تصنيف الأسهم العادية وأسهم الخزينة للمجموعة كأدوات حقوق ملكية.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأصول المصنفة على أنها محتفظ بها بغرض البيع

تتأهل مجموعة مستبعدة كعملية غير مستمرة إذا كانت أحد مكونات المنشأة إما تم استبعادها أو تم تصنيفها على أنها محتفظ بها بغرض البيع، و:

- يمثل خط أعمال رئيسي منفصل أو منطقة جغرافية للعمليات
- جزء من خطة منسقة واحدة لاسبعاد خط أعمال رئيسي منفصل أو منطقة جغرافية للعمليات
- شركة تابعة تم الاستحواذ عليها حصرياً بهدف إعادة بيعها

في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للفترة المشمولة بالتقرير وفترة المقارنة للسنة السابقة، يتم الإبلاغ عن الإيرادات والمصاريف من العمليات غير المستمرة بشكل منفصل عن الإيرادات والمصاريف من الأنشطة المستمرة، وصولاً إلى مستوى الربح، حتى عندما تحتفظ المجموعة بالحصص غير المسيطرة في الشركة التابعة بعد البيع. يتم تسجيل الربح أو الخسارة الناتج بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٦- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، باستثناء تطبيق المعيار الجديد ساري المفعول اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢١. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل تم إصداره ولكنه غير ساري المفعول بعد (إيضاح ٣٧). لم يكن لتطبيق المعايير الجديدة السارية كما في ١ يناير ٢٠٢١ أي تأثير على القوائم المالية الموحدة.

٧- نقد وما في حكمه

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
نقد وما في حكمه، غير مقيد		
نقد في الصندوق	٣٥,٠٠٠	١٢٧,٢١٧
نقد لدى البنوك، غير مقيد	٣٢,٣٧٩,٢٢٧	٩,٨٤٨,١٩٠
	٣٢,٤١٤,٢٢٧	٩,٩٧٥,٤٠٧
نقد وما في حكمه، مقيد		
نقد لدى البنوك، مقيد	٣٧٥,٥٦٢,٩٩١	٥٥,٠٠٥,٤٩٦
مجموع النقد وما في حكمه، مقيد وغير مقيد	٤٠٧,٩٧٧,٢١٨	٦٤,٩٨٠,٩٠٣

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يتضمن نقد لدى البنوك على رصيد بنكي بمبلغ ٣٧٥,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٥٥ مليون ريال سعودي) في بنوك محلية في حسابات ضمان مقيدة. يقيد السحب من حسابات الضمان المقيدة، على تطوير بعض المشاريع التي يتم بيعها على الخارطة.

يمثل النقد لدى البنوك أرصدة لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني جيد. علاوة على ذلك، لا تخضع هذه الأرصدة لأية فوائد. إن القيمة الدفترية لهذه الأصول تساوي تقريباً قيمتها العادلة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨- ذمم مدينة

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة – جهات أخرى	٢٦٨,٤٢٧,٥٨٧	٧٤,٨٠٨,١١٧
ذمم مدينة – جهات ذات علاقة (إيضاح ٣١)	٣,٦٧٧,٨٦٠	٧,٩٢٨,٤٩٩
	٢٧٢,١٠٥,٤٤٧	٨٢,٧٣٦,٦١٦
ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	(٢,٦٥٩,٣٦٨)	–
	٢٦٩,٤٤٦,٠٧٩	٨٢,٧٣٦,٦١٦

الذمم المدينة لا تخضع لأي فائدة. تستحق الذمم المدينة بشكل عام بشروط تتراوح من ٣٠ إلى ٩٠.

فيما يلي الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	–	–
إضافات	٢,٦٥٩,٣٦٨	–
٣١ ديسمبر	٢,٦٥٩,٣٦٨	–

يتمثل جدول تحليل أعمار الذمم المدينة من جهات أخرى كما في ٣١ ديسمبر فيما يلي:

	لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها	ارصدة تجاوزت موعد استحقاقها ولكن لم تهبط قيمتها				
		اقل من ١٨٠ يوم	١٨١ الى ٣٦٥ يوم	٣٦٦ الى ٧٣٠ يوم	أكثر من ٧٣٠ يوم	المجموع
	(بالريالات السعودية)					
٢٠٢١	٥,١٨٢,٤٩١	٢٥٧,٠٣٣,٠٤٠	٤٢٥,١٤٦	٤٦٨,١٧٤	–	٢٦٣,١٠٨,٨٥١
٢٠٢٠	٦٣,٨٦٥,٨٣١	٦,١٢٩,٣٨٧	٢,٠٤٣,٨٠٨	٢,٧٦٩,٠٩١	–	٧٤,٨٠٨,١١٧

قررت المجموعة أن الأرصدة مع جهات ذات علاقة قابلة للتحصيل وقابلة للاسترداد بالكامل وأن المركز المالي للجهات ذات العلاقة جيد.

٩- مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
ضريبة القيمة المضافة*	١٠٢,٦٨٣,٤٤٩	٣٥,٩٦٥,١٤١
دفعات مقدمة إلى الموردين	٤٣,٨٩٠,٦٤٤	٣٩,٩٥٦,٥٢٣
مصاريف مدفوعة مقدماً	٦,١١٥,٢٩٨	٧,٠٢٦,١٩٤
ذمم موظفين	٣,٥٠٠,٢٥٢	٩,٥٣٠,٥٦٤
أخرى	١١,٠٨٥,٢٣٥	٣,٨٥٤,٣٧٩
	١٦٧,٢٧٤,٨٧٨	٩٦,٣٣٢,٨٠١
ناقصاً: مخصص مقابل ذمم مدينة أخرى	(٢,١٤٦,٧٠٩)	–
	١٦٥,١٢٨,١٦٩	٩٦,٣٣٢,٨٠١

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٩- مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى (تتمة)

يتم تصنيف مدفوعات مقدماً وذمم مدينة أخرى إلى جزء متداول وجزء غير متداول على النحو التالي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
الجزء المتداول	١٦٢,٩٢٦,٦٤٨	٩٥,٢٦٥,٣١٢
الجزء غير المتداول	٢,٢٠١,٥٢١	١,٠٦٧,٤٨٩
	١٦٥,١٢٨,١٦٩	٩٦,٣٣٢,٨٠١

• كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ تتضمن ضريبة القيمة المضافة، مبلغ ١٠٢,٧ مليون ريال سعودي، تمثل ضريبة القيمة المضافة المقرر استردادها من منصة المطورين العقاريين المؤهلين (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٣,٣ مليون ريال سعودي).

١٠- عقارات تحت التطوير

	*أراضي**	*تكاليف البناء والتطوير*	*دفعات مقدمة للاستحواذ على العقارات ***	*المجموع*
	(بالريالات السعودية)			
في ١ يناير ٢٠٢٠	٨,١٣٤,٤٤٤	٢٢,٧٥٤,٠٠٢	-	٣٠,٨٨٨,٤٤٦
اضافات	٦٨,٠٤٧,٧٨٧	٤٨٣,٧٠٩,٦٢٥	-	٥٥١,٧٥٧,٤١٢
محول من عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ١٤)	١,٤٤٣,٨٩٣	١,٥٩٣,٥١٤	-	٣,٠٣٧,٤٠٧
تكلفة الوحدات / مشاريع مباعة	(٣٥,٢٩٤,٩٢٩)	(٤١٠,٦٧٥,٤٥٨)	-	(٤٤٥,٩٧٠,٣٨٧)
محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)	-	(٢٢٥,١٢٨)	-	(٢٢٥,١٢٨)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤٢,٣٣١,١٩٥	٩٧,١٥٦,٥٥٥	-	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠
اضافات	٢١٦,٣٨٤,٦٥٦	٦٧٢,٠٤٥,٩٨٨	٤٤,١٨٧,٧٥٠	٩٣٢,٦١٨,٣٩٤
محول إلى استثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية (إيضاح ١٥)	(٣٠,١١٨,٥٠٠)	-	-	(٣٠,١١٨,٥٠٠)
محول من عقارات استثمارية، بالصافي (إيضاح ١٤)	٧٢,٩٢١,٠٨٠	٣,٠٠٤,٢٢٩	-	٧٥,٩٢٥,٣٠٩
تكلفة الوحدات / مشاريع مباعة	(٦٣,٨٧٦,٧١٣)	(٧٤٥,٢٣٠,٢٥٢)	-	(٨٠٩,١٠٦,٩٦٥)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٣٧,٦٤١,٧١٨	٢٦,٩٧٦,٥٢٠	٤٤,١٨٧,٧٥٠	٣٠٨,٨٠٥,٩٨٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠، تمثل المشاريع بشكل أساسي تكلفة الأراضي والتطوير التي تكبدتها المجموعة لتطوير المشاريع بغرض البيع في المستقبل.

خلال السنة، قامت المجموعة برسملة تكلفة فوائد على مشاريع تحت التطوير بمبلغ ٦,٩٥٥,٦٨٥ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦١٢,٣٩٦ ريال سعودي).

*تشمل الأراضي، أراضي بمبلغ ٥٣,١ مليون ريال سعودي بغرض البيع خلال سنة من تاريخ القوائم المالية الموحدة، وفقاً لخطة الإدارة.

*جزء من الأراضي بتكلفة ٥٤,٢ مليون ريال مرهونة مقابل قروض (إيضاح ١٩).

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠- عقارات تحت التطوير (تتمة)

**خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية لشراء أراضي من أجل تطويرها ، حيث قامت المجموعة بدفع مبلغ ٤٤,٢ مليون ريال سعودي مقدماً. سيتم تحويل ملكية الأراضي إلى المجموعة بعد سداد الدفعة الأخيرة في سنة ٢٠٢٣ (إيضاح ٣٢).

تعتقد الإدارة أنه سيتم بيع المشاريع في خلال اثني عشر شهر القادمة باستثناء مشروعين، هما مشروع كويا ومشروع روشن، والذان سيستغرقا أكثر من سنة. وبالتالي، تم تصنيف عقارات تحت التطوير إلى جزء متداول وجزء غير متداول على النحو التالي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
الجزء المتداول	٢٤٥,٣٦٧,٩١٠	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠
الجزء غير المتداول	٦٣,٤٣٨,٠٧٨	-
	٣٠٨,٨٠٥,٩٨٨	١٣٩,٤٨٧,٧٥٠

١١- ممتلكات ومعدات

	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية	الات ومعدات	سيارات	تحسينات على المأجور	مباني	أراضي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	المجموع
				(بالريالات السعودية)				
التكلفة								
١ يناير ٢٠٢٠	٧,٢٨١,٤٠٢	١٦,٢٦٥,٤٤٦	٣,٠٨٥,٣٩٢	٢,٣٩١,٩٠٣	–	–	–	٢٩,٠٢٤,١٤٣
إضافات	١,٦٠٢,٧٩٥	٢,١٦٦,٥٩٨	٧٢٢,٦٢٤	١,١٤٥,٢٨٧	–	٢١,٦٢١,٨٦٣	٧١٨,٧٦٠	٢٧,٩٧٧,٩٢٧
محول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٤)	٨١,٢٩٧	–	–	–	٢٧,٢٠٢,٤٢٧	٣٢,٥٦٥,٥٠٠	–	٥٩,٨٤٩,٢٢٤
محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	٢٢٥,١٢٨	–	–	–	–	–	–	٢٢٥,١٢٨
استبعادات	(٤٩,١٨٢)	(١,٢٩٨,٠٠٠)	(٤٩٢,٠٢٤)	(٢,٣٩١,٩٠٣)	–	–	–	(٤,٢٣١,١٠٩)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩,١٤١,٤٤٠	١٧,١٣٤,٠٤٤	٣,٣١٥,٩٩٢	١,١٤٥,٢٨٧	٢٧,٢٠٢,٤٢٧	٥٤,١٨٧,٣٦٣	٧١٨,٧٦٠	١١٢,٨٤٥,٣١٣
إضافات	٢,٧٢٣,٧٣٧	٢,٠٢٢,٠٤٦	١,٥١٧,٩٨٠	٧٨,٥٠١	١,٦٨٤,٢٠٨	–	٢,٥٤٣,٦١٠	١٠,٥٧٠,٠٨٢
استبعادات	–	(٨٩,٠٣٠)	–	–	–	–	–	(٨٩,٠٣٠)
إعادة تصنيف	٥,١٢٧,٥٧٩	–	–	(٢٦١,٦٧٠)	(٤,٨٦٥,٩٠٩)	–	–	–
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٦,٩٩٢,٧٥٦	١٩,٠٦٧,٠٦٠	٤,٨٣٣,٩٧٢	٩٦٢,١١٨	٢٤,٠٢٠,٧٢٦	٥٤,١٨٧,٣٦٣	٣,٢٦٢,٣٧٠	١٢٣,٣٢٦,٣٦٥
الاستهلاك المتراكم:								
١ يناير ٢٠٢٠	٥,٤٨٣,٢٩٦	١٤,٦٢٩,٧١٣	١,٦٠٧,٠٤٤	٢,٣٩١,٩٠٣	–	–	–	٢٤,١١١,٩٥٦
المحمل للسنة	٦٣٢,٢٥٦	٥٠٦,٠٢٧	٣٤٨,١٧٩	٣٠٤,٣٦٤	٧٧٤,٥٠١	–	–	٢,٥٦٥,٣٢٧
استبعادات	(٤٥,١٩٨)	(١,٢٥٤,٠٠٠)	(٣٥٢,٧٢٦)	(٢,٣٩١,٩٠٣)	–	–	–	(٤,٠٤٣,٨٢٧)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٦,٠٧٠,٣٥٤	١٣,٨٨١,٧٤٠	١,٦٠٢,٤٩٧	٣٠٤,٣٦٤	٧٧٤,٥٠١	–	–	٢٢,٦٣٣,٤٥٦
المحمل للسنة	١,١٤٣,٦٧٩	٥٩٥,٨٤٥	٥٣١,٥٣٥	٣٥٨,٤٧٣	١,٧٠٢,٠٥٠	–	–	٤,٣٣١,٥٨٢
استبعادات	–	(٧٨,٧٨٥)	–	–	–	–	–	(٧٨,٧٨٥)
إعادة تصنيف	١,١٢٠,٤٣٥	–	–	(٨٦,٤٤٥)	(١,٠٣٣,٩٩٠)	–	–	–
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٨,٣٣٤,٤٦٨	١٤,٣٩٨,٨٠٠	٢,١٣٤,٠٣٢	٥٧٦,٣٩٢	١,٤٤٢,٥٦١	–	–	٢٦,٨٨٦,٢٥٣
صافي القيمة الدفترية								
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٨,٦٥٨,٢٨٨	٤,٦٦٨,٢٦٠	٢,٦٩٩,٩٤٠	٣٨٥,٧٢٦	٢٢,٥٧٨,١٦٥	٥٤,١٨٧,٣٦٣	٣,٢٦٢,٣٧٠	٩٦,٤٤٠,١١٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣,٠٧١,٠٨٦	٣,٢٥٢,٣٠٤	١,٧١٣,٤٩٥	٨٤٠,٩٢٣	٢٦,٤٢٧,٩٢٦	٥٤,١٨٧,٣٦٣	٧١٨,٧٦٠	٩٠,٢١١,٨٥٧

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إنشاءات إضافية في مكتب رتال الرياض، والمتوقع أن تكتمل خلال سنة ٢٠٢٢ بتكلفة تقديرية للإنجاز بمبلغ ٤,٩ مليون ريال سعودي.

ان الأراضي والمباني بصافي قيمة دفترية بمبلغ ٧٤,٢ مليون ريال سعودي مرهونة مقابل قرض لأجل من بنوك تجارية محلية (إيضاح ١٩).

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢- أصول حق الاستخدام والتزامات عقود إيجار

ان الاستهلاك المحمل وأرصدة أصول حق الاستخدام، والتي تمثل إيجار مباني، هي كما يلي:

مباني	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
التكلفة:		
١ يناير	٢٩,٦٨٥,٩٤٢	٢٧,٨٤٠,٨٧٣
إضافة	-	٢,٦١٥,٢٢٢
استبعاد	(٥١١,١٤٧)	(٧٧٠,١٥٣)
٣١ ديسمبر	٢٩,١٧٤,٧٩٥	٢٩,٦٨٥,٩٤٢
الاستهلاك المتراكم:		
١ يناير	١٤,٧٧٠,٣٦٨	٧,٣٧٦,٥٧٧
المحمل للسنة	٨,٠٦٩,٤٧٨	٧,٨٨٣,٦٧٦
استبعاد	(٣٢٤,٣٨١)	(٤٨٩,٨٨٥)
٣١ ديسمبر	٢٢,٥١٥,٤٦٥	١٤,٧٧٠,٣٦٨
صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر	٦,٦٥٩,٣٣٠	١٤,٩١٥,٥٧٤

ان التزامات عقود الإيجار للسنة المنتهية في كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
التزامات عقود الإيجار		
١ يناير	١١,٧٦٦,٦٨٢	١٧,٧٧٩,٩٨٧
إضافة	-	٢,٥٤٥,٢٢٤
استبعاد	(١٤٠,٠٠٠)	(٣٧٨,٢٨٠)
فائدة محملة	٤١٠,٥٥٤	٧٤٤,٣١٦
المدفوع خلال السنة	(٩,٠٤٢,٤٣٥)	(٨,٩٢٤,٥٦٥)
٣١ ديسمبر	٢,٩٩٤,٨٠١	١١,٧٦٦,٦٨٢
التزامات عقود الإيجار – الجزء المتداول	٢,٩٩٤,٨٠١	٨,٦٩٣,٣٧١
التزامات عقود الإيجار – الجزء غير المتداول	-	٣,٠٧٣,٣١١
مجموع التزامات عقود الإيجار	٢,٩٩٤,٨٠١	١١,٧٦٦,٦٨٢

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٣- أصول غير ملموسة

	البرمجيات ونظام أي آر بي	*أعمال رأسمالية قيد التنفيذ**	*الشهرة***	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)		
التكلفة:				
١ يناير ٢٠٢٠	١,٣٥٢,١٠٥	-	٣,٠٨٨,١٨٩	٤,٤٤٠,٢٩٤
استبعاد	(٣٢٧,٢٤٥)	-	-	(٣٢٧,٢٤٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١,٠٢٤,٨٦٠	-	٣,٠٨٨,١٨٩	٤,١١٣,٠٤٩
إضافات	٣٥,٨١٣	٩٢٧,٨٢٥	-	٩٦٣,٦٣٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٠٦٠,٦٧٣	٩٢٧,٨٢٥	٣,٠٨٨,١٨٩	٥,٠٧٦,٦٨٧
الإطفاء المتراكم:				
١ يناير ٢٠٢٠	٧١٣,٥٠٧	-	-	٧١٣,٥٠٧
المحمل للسنة	٢٢٧,٥٢١	-	-	٢٢٧,٥٢١
استبعاد	(٣٢٧,٢٤٥)	-	-	(٣٢٧,٢٤٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٦١٣,٧٨٣	-	-	٦١٣,٧٨٣
المحمل للسنة	٢٩٧,٢٢٣	-	-	٢٩٧,٢٢٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٩١١,٠٠٦	-	-	٩١١,٠٠٦
صافي القيمة الدفترية:				
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٤٩,٦٦٧	٩٢٧,٨٢٥	٣,٠٨٨,١٨٩	٤,١٦٥,٦٨١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤١١,٠٧٧	-	٣,٠٨٨,١٨٩	٣,٤٩٩,٢٦٦
العمر الإنتاجي	**٤ سنوات**			

*أعمال رأسمالية قيد التنفيذ تمثل مدفوعات مقدماً لتأسيس نظام برمجيات لتسهيل عمليات إحدى الشركات التابعة. تتوقع إدارة المجموعة أن يبدأ تشغيل هذه البرامج خلال الربع الأول من سنة ٢٠٢٢.

** أجرت المجموعة اختبار الهبوط في القيمة السنوي للشهرة لإحدى وحدات إنتاج النقد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠، كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أعلى من قيمتها الدفترية، مما يشير إلى عدم وجود هبوط في قيمة الشهرة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤- عقارات استثمارية

	أراضي	*مباني*	*أعمال رأسمالية قيد التنفيذ*	*المجموع*
		(بالريالات السعودية)		
التكلفة:				
١ يناير ٢٠٢٠	١٦٧,٣٥٥,٨٢٩	٣٦,٤٠٤,٩٣٤	٧,٥٩٣,٢٨٢	٢١١,٣٥٤,٠٤٥
إضافات	١٤٢,٣٠٢,٦٣٠	٣,٦٥٣,٠٣٣	١٩,٨٨٦,٣٠٢	١٦٥,٨٤١,٩٦٥
محول من جهة ذات علاقة (إيضاح ٢٢ و٣١)	١٧,٥٦٠,٠٠٠	-	-	١٧,٥٦٠,٠٠٠
محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)	(٣٢,٥٦٥,٥٠٠)	-	(٢٧,٢٨٣,٧٢٤)	(٥٩,٨٤٩,٢٢٤)
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	(١,٤٤٣,٨٩٣)	(١,٩٧٣,٤٢١)	(١٩٥,٨٦٠)	(٣,٦١٣,١٧٤)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٩٣,٢٠٩,٠٦٦	٣٨,٠٨٤,٥٤٦	-	٣٣١,٢٩٣,٦١٢
إضافات	١١٤,٢٢٤,٥٥٥	١٧,٢٩١	-	١١٤,٢٤١,٨٤٦
إلغاء التوحيد (إيضاح ١)	(١٣٥,٥٨١,٠٠٤)	-	-	(١٣٥,٥٨١,٠٠٤)
استبعادات	(٣٢,٥٨٧,٩٩٩)	(٢,٠١٨,٠٤٨)	-	(٣٤,٦٠٦,٠٤٧)
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	(٧٢,٩٢١,٠٨٠)	(٣,٤٠٨,٧٠٦)	-	(٧٦,٣٢٩,٧٨٦)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٦٦,٣٤٣,٥٣٨	٣٢,٦٧٥,٠٨٣	-	١٩٩,٠١٨,٦٢١
الاستهلاك المتراكم:				
١ يناير ٢٠٢٠	-	٩١٦,٢٢٦	-	٩١٦,٢٢٦
المحمل خلال السنة	-	١,٧٥٥,٠٠١	-	١,٧٥٥,٠٠١
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	-	(٥٧٥,٧٦٧)	-	(٥٧٥,٧٦٧)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	٢,٠٩٥,٤٦٠	-	٢,٠٩٥,٤٦٠
المحمل للسنة	-	١,٦١٦,٢٣٥	-	١,٦١٦,٢٣٥
استبعادات	-	(٢٢٤,١١٤)	-	(٢٢٤,١١٤)
محول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	-	(٤٠٤,٤٧٧)	-	(٤٠٤,٤٧٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	٣,٠٨٣,١٠٤	-	٣,٠٨٣,١٠٤
صافي القيمة الدفترية				
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٦٦,٣٤٣,٥٣٨	٢٩,٥٩١,٩٧٩	-	١٩٥,٩٣٥,٥١٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٩٣,٢٠٩,٠٦٦	٣٥,٩٨٩,٠٨٦	-	٣٢٩,١٩٨,١٥٢

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤- عقارات استثمارية (تتمة)

خلال سنة ٢٠٢١، قامت الشركة الأم بشراء مساهمات في أراضي من أحد المساهمين في الشركة، للتطوير المستقبلي، تقع هذه المساهمات في الخبر، المملكة العربية السعودية بمبلغ ٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٣١). تم الحصول على خطاب تنازل من المساهم لتحويل حقوق ملكية هذه المساهمات في الأراضي إلى الشركة الأم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تتضمن العقارات الاستثمارية معارض وفلل ومكاتب ومباني محتفظ بها بغرض تحقيق إيرادات إيجارية بمبلغ ٣٥,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٤٤,٨ مليون ريال سعودي). كما تتضمن العقارات الاستثمارية استثمارات في أراضي محتفظ بها لارتفاع قيمتها في المستقبل بقيمة ١٦٠,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢٨٤,٤ مليون ريال سعودي).

يتم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية سنويًا في ٣١ ديسمبر، والتي تم تحديدها من قبل مثمن مستقل ومؤهل مهنيًا هو" بار كود"، والمرخص له من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (رقم الترخيص "١٢١٠٠٠٠٠٠١"). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغ تقييم العقارات الاستثمارية المذكورة أعلاه ٢١٠,٣٩٧,٧٠٧ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣٧٧,٦٦٧,٣٨٥ ريال سعودي).

تم رهن جزء من الأراضي بقيمة دفترية بلغت ٨١,٤ مليون ريال مقابل قرض لأجل من بنك تجاري محلي (إيضاح ١٩).

١٥- استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

	إيضاح	٢٠٢١	٢٠٢٠
		(بالريالات السعودية)	
شركة ثروة السعودية ("ثروة")	أ	١٢١,٥١٣,٢٢٢	١٢١,٢٤٩,٩١٣
صندوق الأحساء العقاري ("صندوق الأحساء")	ب	٩٩,٣٧٩,٢٨٦	-
صندوق ألفا المالية السعودي للتطوير العقاري ("صندوق ألفا")	ج	٤٨,٩٨٥,١٣٦	-
صندوق بزنس بارك	د	٣٠,١١٨,٥٠٠	-
شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية ("معمار وأراك")	هـ	٦٤٥,٤٧٤	-
شركة إطلاله الشرق العقارية ("إطلاله")	و	٤٩٦,٢٠٦	-
شركة رمال الخبر العقارية ("رمال")	ز	٢٤٥,٠٠٠	-
		٣٠١,٣٨٢,٨٢٤	١٢١,٢٤٩,٩١٣

إن حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	١٢١,٢٤٩,٩١٣	١١٢,٨٢٠,٢٧٩
إضافات	١٥٤,٧٨٧,٥٠٠	-
محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	٣٠,١١٨,٥٠٠	-
الحصة في نتائج الأعمال، بالصافي	١,٨١٩,٩١٣	١٢,٨٢٧,٠٢١
محول من جهات ذات علاقة (إيضاح ٢٢ و٣١)	-	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠
محول إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ٣١)	-	(٧٢,٣٥٧,٤٩٠)
وحدات مستردة	-	(٣٧,٩١٩,٧٩٠)
الحصة في الدخل الشامل الآخر	١,٨٦٢	١٩,٨٩٣
توزيعات أرباح	(١,٥٨٠,٠٠٠)	(١,٥٨٠,٠٠٠)
استبعاد أرباح غير محققة*	(٥,٠١٤,٨٦٤)	-
٣١ ديسمبر	٣٠١,٣٨٢,٨٢٤	١٢١,٢٤٩,٩١٣

١٥- استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

فيما يلي حركة الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

	كما في ٣١ ديسمبر الملكية الفعلية	١ يناير ٢٠٢١	إضافات	استبعاد أرباح غير محققة*	محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	الحصة في نتائج الأعمال	الحصة في الدخل الشامل الآخر أو الخسارة	توزيعات أرباح	محول من جهة ذات علاقة (إيضاح ٣١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
					(بالريالات السعودية)					
ثروة	٣٩,٥٪	١٢١,٢٤٩,٩١٣	-	-	-	١,٨٤١,٤٤٧	١,٨٦٢	(١,٥٨٠,٠٠٠)	-	١٢١,٥١٣,٢٢٢
صندوق الأحساء	٢٢,٥٪	-	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	(٦٢٠,٧١٤)	-	-	-	٩٩,٣٧٩,٢٨٦
صندوق ألفا	٣٠,٠٪	-	٥٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥,٠١٤,٨٦٤)	-	-	-	-	-	٤٨,٩٨٥,١٣٦
صندوق بزنس بارك	١٨,٨٢٪	-	-	-	٣٠,١١٨,٥٠٠	-	-	-	-	٣٠,١١٨,٥٠٠
معمار وأراك	٢٥,٠٪	-	٣٧,٥٠٠	-	-	٦٠٧,٩٧٤	-	-	-	٦٤٥,٤٧٤
إطلاله	٥٠,٠٪	-	٥٠٠,٠٠٠	-	-	(٣,٧٩٤)	-	-	-	٤٩٦,٢٠٦
رمال	٥٠,٠٪	-	٢٥٠,٠٠٠	-	-	(٥,٠٠٠)	-	-	-	٢٤٥,٠٠٠
		١٢١,٢٤٩,٩١٣	١٥٤,٧٨٧,٥٠٠	(٥,٠١٤,٨٦٤)	٣٠,١١٨,٥٠٠	١,٨١٩,٩١٣	١,٨٦٢	(١,٥٨٠,٠٠٠)	-	٣٠١,٣٨٢,٨٢٤

* تمثل أرباح غير محققة ٣٠٪ من حصة الشركة الأم في الربح من المعاملة بين الشركة الأم والشركة الزميلة (استبعاد أرض إلى ألفا بمبلغ ١٥٦ مليون ريال سعودي قيمتها الدفترية ١٣٥,٦ مليون ريال سعودي).

فيما يلي حركة الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

	كما في ٣١ ديسمبر الملكية الفعلية	١ يناير ٢٠٢٠	إضافات	وحدات مستردة	محول من عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)	الحصة في نتائج الأعمال	الحصة في الدخل الشامل الآخر أو الخسارة	توزيعات أرباح	محول من (إلى) جهات ذات علاقة (إيضاح ٣١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
					(بالريالات السعودية)					
ثروة	٣٩,٥٪	-	-	-	-	١٥,٣٧٠,٠٢٠	١٩,٨٩٣	(١,٥٨٠,٠٠٠)	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠	١٢١,٢٤٩,٩١٣
إيوان المعالي	٠,٠٪	٤٠,٤٦٢,٧٨٩	-	(٣٧,٩١٩,٧٩٠)	-	(٢,٥٤٢,٩٩٩)	-	-	-	-
نساج للمجمعات	٠,٠٪	٧٢,٣٥٧,٤٩٠	-	-	-	-	-	-	(٧٢,٣٥٧,٤٩٠)	-
		١١٢,٨٢٠,٢٧٩	-	(٣٧,٩١٩,٧٩٠)	-	١٢,٨٢٧,٠٢١	١٩,٨٩٣	(١,٥٨٠,٠٠٠)	٣٥,٠٨٢,٥١٠	١٢١,٢٤٩,٩١٣

١٥- استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

أ. شركة ثروة السعودية

شركة ثروة السعودية ("ثروة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في الخبر بالمملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٠٥٧١٨٨ بتاريخ ٢١ جمادى الآخر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢١ أبريل ٢٠١٤). تم تسجيل ثروة سابقاً في الدمام بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥٠٠٥٧٦٨٥ بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٢٨ هـ (الموافق ١ يناير ٢٠٠٨). خلال سنة ٢٠١٤، قرر الشركاء في ثروة تغيير موقع مكتبها الرئيسي من الدمام إلى الخبر. وعليه، تم إلغاء السجل التجاري السابق بتاريخ ٢٠ جمادى الآخر ١٤٣٥ هـ (الموافق ٢٠ أبريل ٢٠١٤).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠، يمثل استثمار المجموعة في شركة ثروة السعودية ٣٩,٥٪. حيث تمتلك المجموعة ١٥,٨٠٠ حصة من أصل ٤٠,٠٠٠ حصة بمبلغ ١,٠٠٠ ريال سعودي للحصة الواحده.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة ثروة السعودية المدرجة في قوائمها المالية، بالاضافة الى حصة المجموعة في هذا الاستثمار.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	١,١٣٢,٤٥٤,٩٠٥	٥٦٦,٠٧٦,٨١٤
مجموع الالتزامات	(١,٠٣٣,٦٤٧,٨٧٠)	(٤٦٧,٩٣٦,٣٨٤)
حقوق الملكية	٩٨,٨٠٧,٠٣٥	٩٨,١٤٠,٤٣٠
حصة المجموعة ٣٩,٥٪ في حقوق الملكية (٢٠٢٠: نفس الشيء)	٣٩,٠٢٨,٧٧٩	٣٨,٧٦٥,٤٧٠
الشهرة	٨٢,٤٢١,١٠٧	٨٢,٤٢١,١٠٧
حصة المجموعة في حقوق الملكية	١٢١,٥١٣,٢٢٢	١٢١,٢٤٩,٩١٣

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لشركة ثروة السعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	٤٢,٥٦٣,٣٧٨	٣٩,٧٢٣,٥٦٣
الربح للسنة	٤,٦٦١,٨٨٩	٣٨,٩١١,٤٤٥
مجموع الدخل الشامل	٤,٦٦٦,٦٠٥	٣٨,٩٦١,٨٠٦
حصة المجموعة ٣٩,٥٪ في مجموع الدخل الشامل (٢٠٢٠: نفس الشيء)	١,٨٤٣,٣٠٩	١٥,٣٨٩,٩١٣

ب. صندوق الأحساء العقاري

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يمثل استثمار الشركة في صندوق الأحساء العقاري ٢٢,٥٪ حصة الاستثمار في صندوق الأحساء.

تشمل الأنشطة الرئيسية لصندوق الأحساء العقاري إدارة وتأجير العقارات (السكنية) المملوكة أو المؤجرة، والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، والإنشاءات العامة للمباني السكنية، وخدمات التسجيل العقاري. وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير مخازن التخزين الذاتي، وبناء المباني الجاهزة في المواقع، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية).

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥- استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

ب. صندوق الأحساء العقاري (تتمة)

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لصندوق الأحساء العقاري المدرجة في قوائمها المالية. يقوم الجدول أيضاً بمطابقة المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في صندوق الأحساء.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	٧٥٤,٠٣٣,٩١٤	-
مجموع الالتزامات	(٣١٢,٥٦٣,٤٢٧)	-
حقوق الملكية	٤٤١,٤٧٠,٤٨٧	-
حصة المجموعة ٢٢,٥٪ في حقوق الملكية (٢٠٢٠: لا شيء)	٩٩,٣٧٩,٢٨٦	-

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لصندوق الأحساء العقاري للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	-	-
الخسارة للسنة	(٢,٧٥٧,٣٨٣)	-
مجموع الخسارة الشاملة	(٢,٧٥٧,٣٨٣)	-
حصة المجموعة ٢٢,٥٪ في مجموع الخسارة الشاملة (٢٠٢٠: لا شيء)	(٦٢٠,٧١٤)	-

ج. صندوق ألفا المالية السعودي للتطوير العقاري ("صندوق ألفا")

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يمثل استثمار الشركة في صندوق ألفا ٣٠٪ حصة الاستثمار في صندوق ألفا (٢٠٢٠: لا شيء).

تشمل الأنشطة الرئيسية لصندوق ألفا إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وأنشطة شركات الاستثمار، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة المبيعات على الخارطة، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

بلغ مجموع أصول صندوق ألفا ١٨٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

لم يبدأ صندوق ألفا التشغيل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

د. صندوق بزنس بارك

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يمثل استثمار المجموعة في صندوق بزنس بارك ١٨,٨٢٪ حصة الاستثمار في صندوق بزنس بارك (٢٠٢٠: لا شيء). يمثل المجموعة عضو واحد في مجلس إدارة الصندوق.

تشمل الأنشطة الرئيسية لصندوق بزنس بارك ترميم المباني السكنية وغير السكنية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات، وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، والتشييد العام للمباني الحكومية، وخدمات التسجيل العقاري، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو العقارات المؤجرة (غير السكنية)، إدارة وتأجير مخازن التخزين الذاتي، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، البناء العام المباني السكنية، أنشطة إدارة العقارات بالعمولة، أنشطة الشركات الاستثمارية، إنشاء المباني.

بلغ مجموع أصول صندوق بزنس بارك ١٦٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

لم يبدأ صندوق بزنس بارك التشغيل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

١٥- استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

هـ. شركة معمار الإمارات وأراك للاستشارات الهندسية ("معمار وأراك")

معمار وأراك هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٢٦٠٩١ الصادر في الخبر بتاريخ ١١ رمضان ١٤٤٠ هـ الموافق (١٦ مايو ٢٠١٩). ان عنوان الشركة المسجل هو ص.ب ٣٢٠٠ طريق الملك فيصل الروابي الخبر ٣٤٤٢١ المملكة العربية السعودية.

تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة معمار وأراك في الاستشارات الهندسية والمعمارية.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، يمثل استثمار المجموعة في معمار وأراك ٢٥٪. تمتلك المجموعة ٣٧٥ حصة من أصل ١٥٠٠ حصة بقيمة اسمية تبلغ ١٠٠ ريال سعودي لكل حصة (٢٠٢٠: لا شيء).

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة معمار وأراك المدرجة في قوائمها المالية. يقوم الجدول أيضاً بمطابقة المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في معمار وأراك.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	٦,٢٣٤,١٥٢	-
مجموع الالتزامات	(١,٥٥٣,٥١١)	-
حقوق الملكية	٤,٦٨٠,٦٤١	-
حصة المجموعة ٢٥٪ في حقوق الملكية (٢٠٢٠: لا شيء)	٦٤٥,٤٧٤	-

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لمعمار وأراك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
إيرادات	٦,٣٧٨,٣٦٨	-
الربح للسنة	٢,٤٣١,٨٩٧	-
مجموع الدخل الشامل	٢,٤٣١,٨٩٧	-
حصة المجموعة ٢٥٪ في مجموع الدخل الشامل (٢٠٢٠: لا شيء)	٦٠٧,٩٧٤	-

و- شركة إطلاله الشرق العقارية ("إطلاله")

إطلاله هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٢٣٤٠٢٦ الصادر في الخبر بتاريخ ١٨ جمادى الثاني ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢١). ان العنوان المسجل لإطلالة هو ص.ب ٣٢٠٠ طريق الملك فيصل شارع ١٠ الروابي ٨٨٠٠ الخبر ٣٤٤٢١ المملكة العربية السعودية.

تعمل تتمثل الأنشطة الرئيسية لشركة إطلاله في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، والإنشاءات العامة للمباني الحكومية، والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتأجير مخازن التخزين الذاتي وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

لم تبدأ إطلاله التشغيل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥- استثمار في شركات زميلة وشاريع مشتركة (تتمة)

و- شركة إطلاله الشرق العقارية ("إطلاله") (تتمة)

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لشركة إطلاله كما في قوائمها المالية. يقوم الجدول أيضاً بمطابقة المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة الشركة في إطلاله.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	١,٠٠٠,٠٠٠	-
مجموع الالتزامات	(٧,٥٨٨)	-
حقوق الملكية	٩٩٢,٤١٢	-
حصة المجموعة ٥٠٪ في حقوق الملكية (٢٠٢٠: لا شيء)	٤٩٦,٢٠٦	-

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لإطلاله للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
مصاريف	(٧,٥٨٨)	-
الخسارة للسنة	(٧,٥٨٨)	-
مجموع الخسارة الشاملة	(٧,٥٨٨)	-
حصة المجموعة ٥٠٪ في مجموع الخسارة الشاملة (٢٠٢٠: لا شيء)	(٣,٧٩٤)	-

ز- شركة رمال الخبر العقارية ("رمال")

رمال هي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم ٢٠٥١٢٣٦٥٧٢ الصادر في الخبر بتاريخ ٢٣ ذو الحجة ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢ أغسطس ٢٠٢١). عنوان رمال المسجل هو ص.ب ٣٢٠٠ طريق الملك فيصل شارع ١٠ الروابي ٨٨٠٠ الخبر ٣٤٤٢١ المملكة العربية السعودية.

تعمل تتمثل الأنشطة الرئيسية لرمال في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وما إلى ذلك.

لم تبدأ رمال التشغيل حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. ومع ذلك، بدأت رمال بتنفيذ مشاريع جديدة في سنة ٢٠٢٢.

يلخص الجدول التالي المعلومات المالية لرمال كما وردت في قوائمها المالية. يقوم الجدول أيضاً بتسوية المعلومات المالية الملخصة مع القيمة الدفترية لحصة الشركة في رمال.

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
مجموع الأصول	٥٠٠,٠٠٠	-
مجموع الالتزامات	(١٠,٠٠٠)	-
حقوق الملكية	٤٩٠,٠٠٠	-
حصة المجموعة ٥٠٪ في حقوق الملكية (٢٠٢٠: لا شيء)	٢٤٥,٠٠٠	-

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٥- استثمار في شركات زميلة وشاريع مشتركة (تتمة)

ز- شركة رمال الخبر العقارية ("رمال") (تتمة)

فيما يلي ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لرمال للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
مصاريف	(١٠,٠٠٠)	-
الخسارة للسنة	(١٠,٠٠٠)	-
مجموع الخسارة الشاملة	(١٠,٠٠٠)	-
حصة المجموعة ٥٠٪ في مجموع الخسارة الشاملة (٢٠٢٠: لا شيء)	(٥,٠٠٠)	-

١٦- ذمم دائنة

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
ذمم دائنة	٤٣,١٦٠,٧٣٤	٨٦,٦٢٠,٠٦٨
حجوزات دائنة	٢٤,٧٢٢,٥١٤	١٣,٧٤٨,٢٢٨
ذمم دائنة إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ٣١)	١١,٠٨٤,٦٤٩	١٢٣,٧٤١,٩٩٣
	٧٨,٩٦٧,٨٩٧	٢٢٤,١١٠,٢٨٩

تصنف الذمم الدائنة كذمم دائنة متداولة وغير متداولة كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
ذمم دائنة – الجزء المتداول	٦٥,٣٠٩,٨٩٢	٢٢٤,١١٠,٢٨٩
ذمم دائنة – الجزء غير المتداول	١٣,٦٥٨,٠٠٥	-
	٧٨,٩٦٧,٨٩٧	٢٢٤,١١٠,٢٨٩

يمثل الجزء غير المتداول من الحجوزات الدائنة مبالغ حجوزات طويلة الأجل تستحق الدفع إلى جهات أخرى بمبلغ ١٣,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: لا شيء) والتي تقدر الإدارة سدادها بعد اثني عشر شهرًا من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

١٧- مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
مستحقات متعلقة بالمشاريع	٦١,١٣١,٩٢٤	-
مستحقات موظفين	١٦,٨٥٦,٩٩٩	٧,٥١٨,٧٠٩
مصاريف مستحقة	٣,٤٦٢,٠٧٤	١,٣١٦,٨٥٦
ضريبة القيمة المضافة الدائنة	٢,١٦٣,٨٨٦	-
إيرادات غير مكتسبة	٨٥٧,٠٨٧	٢,٨٨٥,٥١٠
دفعات مقدمة من عملاء	٣٤٩,٩٦٤	١,٢٣٠,٤٣٤
أخرى	٩٤٤,٤٩١	٥٨,٠٢٩
	٨٥,٧٦٦,٤٢٥	١٣,٠٠٩,٥٣٨

١٨- حوافز مستردة

خلال سنة ٢٠٢٠، تم بيع مشروع نساج تاون ("المشروع") بالكامل، وقامت الشركة بسداد المبلغ المتبقي من الحوافز إلى وزارة الإسكان خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .

حيث وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠١٨ اتفاقية لتطوير وتسويق وبناء المشروع مع وزارة الإسكان لبناء ٦٧٤ وحدة سكنية على أرض مملوكة لوزارة الإسكان وبيعها إلى المواطنين المؤهلين بسعر محدد مسبقاً في إطار برنامج تمليك الاسكان بوزارة الإسكان . تمثل حوافز وزارة الإسكان المستردة الأموال المستلمة من وزارة الإسكان لدعم المجموعة في تمويل المشروع . تم إيداع مبلغ الحوافز في حساب ضمان بنكي حيث اقتصرت السحوبات على المصاريف المتعلقة بالمشروع ، وقد استخدمت المجموعة في السنة السابقة جميع الأرصدة في حساب الضمان لتغطية المصاريف المتعلقة بالمشروع . وعند الانتهاء من أعمال البناء في سنة ٢٠٢٠ ، بدأت وزارة الإسكان في سحب رصيد الحوافز من عائدات البيع المودعة في حساب الضمان البنكي. خلال السنة سحبت وزارة الإسكان ١١٥,٠٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣٥ مليون ريال سعودي).

١٩- قروض

١٩-١ تصنيف القروض:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
قرض قصير الأجل (أ)	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
قرض لأجل (ب)	٦٢,٧٦٢,٠٧٢	٩٧,٠٠٠,٠٠٠
قرض لأجل (ج)	١٤٦,٩٧٢,٤٢٠	٥١,٤٠٠,٠٠٠
قرض لأجل (د)	٩٠,٤٣٤,٤٥٧	-
قرض لأجل (هـ)	٢٩٨,٥٦٠,٦٤٥	-
	٦٩٨,٧٢٩,٥٩٤	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠
ناقصاً: قرض قصير الأجل	(١٠٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)
ناقصاً: قروض لأجل – الجزء المتداول	(٣٨٧,٢٧٠,٩٩٧)	(٨٣,٧٣٣,٣٣٣)
قروض لأجل – الجزء غير المتداول	٢١١,٤٥٨,٥٩٧	٦٤,٦٦٦,٦٦٧

١٩-٢ جدول سداد القروض لأجل كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
٢٠٢١	-	٨٣,٧٣٣,٣٣٣
٢٠٢٢	٣٨٧,٢٧٠,٩٩٧	٦٤,٦٦٦,٦٦٧
٢٠٢٣	١٥١,٤٦٥,٥٠٨	-
٢٠٢٤	٥٩,٩٩٣,٠٨٩	-
	٥٩٨,٧٢٩,٥٩٤	١٤٨,٤٠٠,٠٠٠

١٩-٣ دخلت المجموعة في معاملات قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل كما يلي:

أ. خلال سنة ٢٠٢٠، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض قصير الأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي. في سنة ٢٠٢١، تمت إعادة هيكلته وتم رفع تسهيلات القرض إلى ١٠٠ مليون ريال سعودي وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القرض على دفعة واحدة على أساس متجدد. القرض مضمون بضمان شخصي من أحد المساهمين.

١٩- قروض (تتمة)

١٩-٣ دخلت المجموعة في معاملات قروض قصيرة الأجل وقروض طويلة الأجل كما يلي (تتمة):

ب. خلال سنة ٢٠٢٠، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ٩٧ مليون ريال سعودي، منها ٦٢,٨ مليون ريال سعودي رصيد قائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية متساوية بدأ من ٣١ أغسطس ٢٠٢١. القرض مضمون برهن صكوك ملكية أراضي بمبلغ ٣٥,٩ مليون ريال سعودي من عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٠)، ورهن صكوك ملكية أراضي بمبلغ ٩,٥ مليون ريال سعودي من عقارات استثمارية (إيضاح ١٤)، ورهن صكوك ملكية أراضي بمبلغ ٢١,٦ مليون ريال من ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)، وبضمان شخصي من أحد المساهمين.

ج. خلال سنة ٢٠٢٠، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ٢٣٨,٧ مليون ريال سعودي، منها ١٤٧,٠ مليون ريال سعودي رصيد قائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القرض من مشروع نساج تاون الرياض جنوب مرسية ومشروع روشن على مدى ثلاث سنوات كحد أقصى. القرض مضمون برهن صكوك ملكية أراضي بمبلغ ٥٢,٦ مليون ريال سعودي و٢٠,٦ مليون ريال سعودي من ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١) وعقارات استثمارية (إيضاح ١٤) على التوالي.

د. خلال سنة ٢٠٢١، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ١٤٢ مليون ريال سعودي، تم استخدام ٩٠,٤ مليون ريال سعودي منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القروض من مشروع ثروة تاون ومشروع أيالا النخيل على مدى ثلاث سنوات كحد أقصى. القرض مضمون بضمان شخصي من أحد المساهمين.

هـ. خلال سنة ٢٠٢١، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ٣٠٨,٦ مليون ريال سعودي، تم استخدام ٢٩٨,٦ مليون ريال سعودي منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وتحمل رسوم مالية بسعر الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية ("سايبور") بالإضافة إلى هامش ثابت. يتم سداد القروض من مشروع نساج تاون ٢ ومشروع نساج تاون الأحساء على مدى سنتين كحد أقصى. القرض مضمون برهن صكوك ملكية أراضي بمبلغ ١٨,٣ مليون ريال سعودي و٥١,٣ مليون ريال سعودي من عقارات تحت التطوير ومن عقارات استثمارية على التوالي (إيضاح ١٠ و ١٤).

خلال السنة، قامت المجموعة برسملة تكاليف فوائد على العقارات تحت التطوير بمبلغ ٦,٩٥٥,٦٨٥ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦١٢,٣٩٦ ريال سعودي).

٢٠- زكاة مستحقة

وعاء الزكاة:

تخضع المجموعة للزكاة. تستحق الزكاة بواقع ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو صافي الربح المعدّل، أيهما أعلى. إن أهم مكونات الوعاء الزكوي وفقاً لأنظمة الزكاة تتكون بشكل رئيسي من حقوق الملكية والمخصصات والقروض طويلة الأجل كما في بداية السنة وصافي الربح المعدّل مخصوماً منها صافي القيمة الدفترية للأصول غير المتداولة. بدأ من سنة ٢٠٢٠، يتم احتساب الزكاة على مستوى الوعاء الزكوي الموحد للشركة والشركات التابعة لها المملوكة بنسبة ١٠٠٪. علما بأن، للسنوات من ٢٠١٦ وحتى سنة ٢٠١٩ تم تقديم اقرار الزكاة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك ضمن الإقرار الموحد لشركة الفوزان القابضة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠- زكاة مستحقة (تتمة)

إن حركة الزكاة المستحقة هي كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٥,٩٧٥,٠١٨	٥,٨٩٤,٩٧٥
المحمل للسنة	٨,٤٦٣,٣١٢	٤,٧١٠,٥٠١
المدفوع خلال السنة	(٣,٩٩٠,٨٤٦)	-
المحول إلى جهة ذات علاقة (إيضاح ٣١)	-	(٤,٦٣٠,٤٥٨)
٣١ ديسمبر	١٠,٤٤٧,٤٨٤	٥,٩٧٥,٠١٨

وضع الشهادات والربوط:

قدمت الشركة الأم اقرارات الزكاة حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. خلال السنة تم استلام الربوط النهائية لسنتي ٢٠١٥ و٢٠١٨. لا تزال الربوط الزكوية لسنوات ٢٠١٣ و٢٠١٤ و٢٠١٦ و٢٠١٧ و٢٠١٩ و٢٠٢٠ قيد المراجعة من قبل هيئة الزكاة والضريبة الجمارك.

قدمت شركة تدبير اقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة ما زالت قيد المراجعة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

قدمت شركة نساج اقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. إن الربوط الزكوية للفترة منذ تأسيس الشركة وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ما زالت قيد المراجعة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

قدمت شركة الانشاء والتعمير إقراراتها الزكوية حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وحصلت على الشهادات المطلوبة والإيصالات الرسمية. استلمت شركة الانشاء والتعمير ربوط نهائية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى سنة ٢٠١٠ ولسنة ٢٠١٨. ان الربوط النهائية للسنوات من ٢٠١١ ولغاية ٢٠١٧ وللسنوات ٢٠١٩ و٢٠٢٠ ما زالت قيد المراجعة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

تم تكوين مخصص للزكاة في شركة تدبير العقارية للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على أساس مؤقت.

٢١- منافع نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي حركة مخصص منافع إنهاء التوظيف، وهو برنامج محدد المنافع، خلال السنة:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
١ يناير	٩,٤٨١,٤٩٣	٧,٧٩٤,٠٥٣
المصروف المحمل على الربح أو الخسارة	٢,٥٨٢,٧٦٠	١,٩٠٥,١٤٣
إعادة القياس الإكتواري المحمل على الدخل الشامل الآخر	٨٥١,٧٢٦	١,٠٣٤,٢٨٠
مدفوعات	(١,٨٣٨,٢٦٣)	(١,٣٠٤,٣٣٦)
صافي المحول من جهة ذات علاقة (إيضاح ٣١)	-	٥٢,٣٥٣
٣١ ديسمبر	١١,٠٧٧,٧١٦	٩,٤٨١,٤٩٣

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢١- منافع نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

إن المصروف المحمل على الربح أو الخسارة يتكون مما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
تكلفة الخدمة الحالية	٢,٤١٥,٠٨٧	١,٦٧٠,٩٦٨
تكلفة الفوائد	١٦٧,٦٧٣	٢٣٤,١٧٥
التكلفة المحملة على الربح أو الخسارة	٢,٥٨٢,٧٦٠	١,٩٠٥,١٤٣

الافتراضات الإكتوارية الهامة

	كما في ٣١ ديسمبر	
	٢٠٢١	٢٠٢٠
معدل الخصم المستخدم	٪٢,٢٠	٪١,٦٥
معدل زيادة الرواتب	٪٢,٢٠	٪١,٦٥
معدل الوفيات	٪٧٥ - ١٩	٪٧٥ - ١٦
معدل دوران الموظفين	**مرتفع**	مرتفع

فيما يلي تحليل حساسية الافتراضات الاكتوارية الرئيسية:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
	٪	(بالريالات السعودية)	٪	(بالريالات السعودية)
معدل خصم				
الزيادة	+ ٪٠,٥٠	١٠,٦٦٠,٩٥٩	+ ٪٠,٥٠	٩,١١٨,٤٦٤
النقص	- ٪٠,٥٠	١١,٥٢٤,٥٨٩	- ٪٠,٥٠	٩,٨٧١,٢٩٥
معدل زيادة الراتب				
الزيادة	+ ٪٠,٥٠	١١,٥٤٠,٤١٥	+ ٪٠,٥٠	٩,٨٤٥,١٣٥
النقص	- ٪٠,٥٠	١٠,٦٤٢,٢١٢	- ٪٠,٥٠	٩,١٣٩,٢٣٦

٢٢- رأس المال

فيما يلي مساهمي الشركة ونسبة مساهمتهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠:

	رأس المال		الملكية الفعلية ٪	
الاسم	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	*٣١ ديسمبر ٢٠٢١*	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)			
شركة الفوزان القابضة	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥٦,٢٥٠,٠٠٠	٪٩٣,٧٥	٪٩٥
السيد عبدالله فيصل عبدالعزيز البريكان	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨,٧٥٠,٠٠٠	٪٥	٪٥
شركة السهم القابضة	١,٢٥٠,٠٠٠	-	٪٠,٣١	-
شركة أثمان القابضة	١,٢٥٠,٠٠٠	-	٪٠,٣١	-
شركة غراس القابضة	١,٢٥٠,٠٠٠	-	٪٠,٣١	-
شركة معالي الخليج للتجارة	١,٢٥٠,٠٠٠	-	٪٠,٣١	-
	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٢- رأس المال (تتمة)

خلال السنة، قرر المساهمين في الشركة زيادة رأس مال الشركة من ٣٧٥ مليون ريال سعودي إلى ٤٠٠ مليون ريال سعودي من خلال تحويل ٢٠ مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة ومساهمة نقدية من المساهمين الجدد بمبلغ ٥ مليون ريال سعودي، تم الانتهاء من الإجراءات القانونية في هذا الصدد خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: زيادة رأس مال الشركة من ٢٥٠ مليون ريال سعودي إلى ٣٧٥ مليون ريال سعودي من خلال مساهمة بعقارات استثمارية بمبلغ ١٧,٦ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٤) واستثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية بمبلغ ١٠٧,٤ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٥).

٢٣- احتياطي نظامي

وفقا لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي نظامي بتحويل ١٠٪ من صافي الدخل، وللشركة التوقف عن تكوين هذا الاحتياطي عندما يبلغ الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. ان هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرباح.

٢٤- إيرادات العقود مع العملاء

٢٤-١ المعلومات التفصيلية للإيرادات

قطاعات	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
نوع البضائع أو الخدمات:		
ايرادات عقود التطوير	٩١٥,٨٤١,٣٤٤	٤٠٤,٩٨٢,٨٢٠
ايرادات بيع الوحدات عقارية / اراضي	١٢٩,٩٢١,٦٩٢	١٤٦,٢٧٠,٣٧٩
إيرادات من إدارة المرافق والممتلكات	٣٢,١٨٧,٣٨٢	٢٨,٧٤٤,٢٥٣
ايرادات عقود الايجار	٧,٣٧٠,٥٨٤	٥,٨٣٣,٥٩٠
ايرادات اخرى	-	١,٦١٩,٦٠٤
مجموع إيرادات العقود مع العملاء	١,٠٨٥,٣٢١,٠٠٢	٥٨٧,٤٥٠,٦٤٦
نوع العملاء:		
عملاء أفراد	٩٤٧,١٣١,٧١٠	٤٦٠,٨٩٨,٢٨٢
عملاء شركات	١٣٥,٧٠٦,١١٧	٥١,١٩٩,٥٤٣
عملاء القطاعات الحكومية وشبه الحكومية	٢,٤٨٣,١٧٥	٧٥,٣٥٢,٨٢١
مجموع إيرادات العقود مع العملاء	١,٠٨٥,٣٢١,٠٠٢	٥٨٧,٤٥٠,٦٤٦
شروط الائتمان:		
مبيعات اجلة	٩٤٧,٤٦٢,٠١١	٤٣٤,٧٠٤,٥٧١
مبيعات نقدية	١٣٧,٨٥٨,٩٩١	١٥٢,٧٤٦,٠٧٥
مجموع إيرادات العقود مع العملاء	١,٠٨٥,٣٢١,٠٠٢	٥٨٧,٤٥٠,٦٤٦

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٤- إيرادات العقود مع العملاء (تتمة)

٢٤-٢ أرصدة العقود

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
ذمم مدينة (إيضاح ٨)	٢٦٩,٤٤٦,٠٧٩	٨٢,٧٣٦,٦١٦
أصول عقود (أ) (كما هو موضح أدناه)	٦٩,٨٤٣,٧٧٩	٢٠٣,٧٥١,٢١٠
التزامات عقود (ب) (كما هو موضح أدناه)	١٠٩,٦٧٤,٨٧٠	٣٦,٩٣٧,٧٨٦

أ) أصول العقود

يتم الاعتراف المبدئي بأصول عقود من الإيرادات المحققة من عقود الإنشاءات والتطوير، حيث أن استلام العوض مشروط بالإنهاء الناجح لمراحل محددة. عند الانتهاء من المراحل المحددة وقبولها من العميل، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كأصول عقود إلى الذمم المدينة التجارية.

ب) التزامات عقود

تتضمن التزامات العقود مدفوعات مقدمة طويلة الأجل مقابل عقود إنشاء وتطوير. التزامات العقود هي الالتزامات بإكمال المشروع للعميل الذي استلمت المجموعة في المقابل عوض (أو عوض مستحق) من العميل. إذا دفع العميل العوض قبل أن تكمل المجموعة المشروع، يتم الإعتراف بالتزامات العقود عند سداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بالتزامات العقود كإيرادات عندما تنجز المجموعة أعمال بموجب العقود.

٢٤-٣ التزامات الأداء

يتم الاعتراف بالإيرادات عند أو عندما تفي المجموعة بالتزاماتها المتعلقة بالأداء.

(أ) الإيرادات من عقود التطوير - الاعتراف بها بمرور الوقت

يتم الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت بناءً على طريقة التكلفة إلى التكلفة. يتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تتكون شروط المدفوعات من دفعة مقدمة طويلة الأجل، ومدفوعات مرحلية، ومدفوعات حجوزات بعد سنة أو سنتين من الانتهاء من المشروع. تعتمد مدة كل مشروع على حجم وتعقيد تصميم العميل وعادة ما تمتد لأكثر من سنة. ترى المجموعة، بالنسبة لعقودها النموذجية للممتلكات متعددة الوحدات، أن أدائها لا ينتج عنه أصل ذي استخدام بديل للمجموعة، وخلصت إلى أنه، في جميع الأوقات، لديها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. لذلك، تعترف المجموعة بالإيرادات من عقود التطوير بمرور الوقت. عندما يتم التطوير على أراضي مملوكة للآخرين، فإن إيرادات المجموعة لا تشمل الجزء من سعر العقود العائد إلى مالك الأرض. يتم تسجيل العائدات المتعلقة بالأراضي المملوكة للآخرين كالتزامات عند تحصيلها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠، هذه الذمم الدائنة عائد فقط إلى وزارة الإسكان للمشاريع التي تم تطويرها على الأراضي الحكومية.

(ب) إيرادات من بيع عقارات استثمارية وعقارات تحت التطوير مكتملة – يتم الاعتراف بها في وقت محدد

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع مشاريع مطورة، عند الإنتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل الملكية أو التبادل غير المشروط.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٤- إيرادات العقود مع العملاء (تتمة)

٢٤-٣ التزامات الأداء (تتمة)

(ج) عقود إدارة الممتلكات والمرافق – الاعتراف بها بمرور الوقت

يتم الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت بناءً على طريقة القسط الثابت. يتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تعتمد مدة كل عقد على مدة التعاقد مع العميل وعادة ما تمتد لأكثر من سنة.

(د) الإيرادات من عقود الإيجار – الاعتراف بها بمرور الوقت

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار. عندما تقدم المجموعة حوافز لعملائها على شكل فترة خالية من الإيجار (فترة سماح)، يتم الاعتراف بالحافز على أنه تخفيض في إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة الإيجار بأكملها، على أساس القسط الثابت.

٢٥- تكلفة الإيرادات

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
تكلفة عقود التطوير	٦٩٢,٩٩٨,٤٨٨	٣١٦,٠٤١,٦٠٥
تكلفة بيع وحدات عقارية / مشاريع	١٠٨,٣٧٤,٧٨٦	١١٣,٧٧٥,٥٩٤
تكلفة إدارة الممتلكات والمرافق	٣٢,٩٣٦,٦١٤	٢٧,٤١٢,٤٣٧
تكلفة عقود الإيجار	٥,٥٤٩,٩٣٦	٤,٦٩١,٣٣٧
أخرى	-	١,٢٢١,٤١١
	٨٣٩,٨٥٩,٨٢٤	٤٦٣,١٤٢,٣٨٤

٢٦- مصاريف عمومية وإدارية

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
رواتب الموظفين والمنافع ذات الصلة	٢٤,٠٥٧,٧٧٥	١٢,٢٨٥,١٠٨
استهلاك	٧,٧٧١,٤١٣	٦,٤٤٨,٢٧٥
مصاريف صيانة	٢,٣٠٥,٩٢٩	٩٠٠,٥٠٧
أتعاب مهنية	٢,٦١٩,٨٧٣	٦٢٣,٨١٤
رسوم تكنولوجيا المعلومات	٩١٤,٨٩٣	٥٦٤,٥٠١
إيجار	٧٣٥,٩٩٧	٩٨٤,٢٢٢
منافع	٨٨٨,٦٩٣	٩٨٦,٠٥٦
أتعاب مجلس إدارة	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
رحلات عمل	٤٢٢,٠٣٩	٣٨٥,١٤٤
ضيافة	٢٧٤,٣٥٢	٢٢٢,٦١٨
نشاطات وفعاليات	٢٣٧,٥٦٨	٣٥٥,٦٢٨
قرطاسية	٢١٦,٩٥٣	٢٢١,٦١٦
رسوم وتصاريح	١٦٦,٦٨٤	١١٤,٦١٢
إطفاء	٢٣٤,٠٣٣	١٥٩,٤٤٨
أخرى	١,٥٥٢,٤١٠	١,٦٣٢,٨١٩
	٤٢,٦٩٨,٦١٢	٢٦,١٨٤,٣٦٨

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٧- مصاريف بيع وتسويق

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
رواتب الموظفين والمنافع ذات الصلة	٥,٤٧٠,٤٤٢	١,٤٨٢,٦٨٩
صيانة ومصاريف ما بعد البيع	٤,٠٥٣,٢٤٣	٣,٩٦٦,٩١١
تسويق وإعلان	٣,٦٢٦,٩٩٢	٨٧٠,٦٠٨
خدمات مجتمعية	١,٨٣٧,٣١٣	٣٩٦,١٦٣
نشاطات وفعاليات	٨٩٨,٩٩٢	٢٦٦,٥٣٤
رسوم تكنولوجيا المعلومات	٢٣٨,٤٣٤	١٩,٦٠٦
استهلاك	٨٧,٧٥٤	٦٨,٢٦٧
منافع	٨٧,٣٣٩	٥٧,٩٥٧
إطفاء	٦٣,١٨٨	٦٨,٠٧٣
قرطاسية	٢٦,٢٩٥	١٧,١٦٤
أخرى	٣٣,٧٠٤	٤٨٧,٩٦١
	١٦,٤٢٣,٦٩٦	٧,٧٠١,٩٣٣

٢٨- تكاليف التمويل

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
فوائد على قروض بنكية (إيضاح ١٩)	٢,١٦٣,٥٢٤	-
فوائد محملة من خلال جهة ذات علاقة (إيضاح ٣١)	٣٦٩,٦٢٤	٩٥٤,٢٦٩
فائدة على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ١٢)	٤١٠,٥٥٤	٧٤٤,٣١٦
فائدة على منافع نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢١)	١٦٧,٦٧٣	٢٣٤,١٧٥
أخرى	٦١,٥٠٣	٢٣٨,٦٣٢
	٣,١٧٢,٨٧٨	٢,١٧١,٣٩٢

خلال السنة، قامت المجموعة برسملة تكاليف فوائد على العقارات قيد التطوير بمبلغ ٦,٩٥٥,٦٨٥ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦١٢,٣٩٦ ريال سعودي).

٢٩- ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة

خلال السنة، حققت المجموعة أرباح بمبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٠,٤ مليون ريال سعودي) من شراء وبيع أسهم في الشركات المدرجة في سوق المملكة العربية السعودية.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٠- منافع الموظفين واستهلاك واطفاء المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
مدرجة ضمن تكلفة المبيعات:		
منافع الموظفين	٦,٦٢٥,٢٨١	٤,٥٤٧,٨٨٢
استهلاك واطفاء	٦,١٥٨,١٣٠	٥,٦٨٧,٤٦٢
مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية:		
منافع الموظفين	٢٤,٠٥٧,٧٧٥	١٢,٢٨٥,١٠٨
استهلاك واطفاء	٨,٠٠٥,٤٤٦	٦,٦٠٧,٧٢٣
مدرجة ضمن مصاريف بيع وتسويق:		
منافع الموظفين	٥,٤٧٠,٤٤٢	١,٤٨٢,٦٨٩
استهلاك واطفاء	١٥٠,٩٤٢	١٣٦,٣٤٠

٣١- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة

دخلت المجموعة في معاملات مع جهات ذات علاقة بناءً على الشروط والأحكام المعتمدة من قبل إدارة المجموعة. بعض الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة تحمل فوائد بمعدلات مستخدمة بين المجموعة والمعتمدة من قبل إدارة مجموعة الفوزان.

تعاملت المجموعة مع الجهات ذات العلاقة التالية:

الاسم	العلاقة
شركة الفوزان القابضة	مساهم
السيد عبداللطيف علي الفوزان	أفراد الأسرة المقربين
صندوق ألفا المالية السعودي للتطوير العقاري ١	شركة زميلة
بلوم للاستثمار	شركة زميلة
شركة ثروة السعودية	شركة زميلة
شركة رمال الخبر العقارية	مشروع مشترك
شركة اطلالة الشرق العقارية	مشروع مشترك
معمار الامارات وشركة أراك للاستشارات الهندسية	شركة زميلة / شركة شقيقة (سابقًا)
أراك للاستشارات الهندسية	شركة شقيقة
شركة المتحدة للإلكترونيات ("اكسترا")	شركة شقيقة
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	شركة شقيقة
شركة معالي القابضة	شركة شقيقة
شركة نساج للمجمعات السكنية	شركة شقيقة
شركة وسم المتحدة (شركة تدبير الشرق العقارية – سابقاً)	شركة شقيقة
شركة مدار للمواد الكهربائية	شركة شقيقة
شركة مدار للعدد والأدوات	شركة شقيقة
شركة اجواد القابضة	شركة شقيقة
الشركة المتحدة للعدد والأدوات	شركة شقيقة
شركة بوان للصناعات المعدنية	شركة شقيقة
شركة بناء للمنتجات الجاهزة	شركة شقيقة

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

تعاملت المجموعة مع الجهات ذات العلاقة التالية (تتمة):

الاسم	العلاقة
شركة مدار لمواد البناء	شركة شقيقة
شركة أصيل العربية العقارية	شركة شقيقة
شركة ثبات العمران العقارية	شركة شقيقة
مصنع مداد للكيماويات	شركة شقيقة

المعاملات الهامة والمبالغ التقريبية ذات الصلة هي كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
أ) إيرادات (إيضاح ٢٤)		
شركة الأولى للتطوير العقاري	١٣,٤٦٧,٥١٣	-
بلوم للاستثمار	٤٨,٨٨٣,٩٧٠	-
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	٦,٤٨٤,٦٩٢	٣,٢٠٨,٣٣٣
شركة اجواد القابضة	٢,٨٨٥,٠٦٠	٢,٠٦٤,٧١٧
شركة معالي القابضة	١,٨٧٣,٠٠٠	٤,٤٩٩,٩٣٠
أخرى	١٧٦,٧٥٣	٤,٥٥٢,٧٦٤
ب) تكاليف عقود وخدمات / مصاريف محملة		
شركة بناء للمنتجات الجاهزة	٧,٨٤٤,٠١٩	٣,٧٨٦,٢١٠
شركة بوان للصناعات المعدنية	٦,٥٥٩,٦٨٨	٥,٣١٠,٧٤٠
شركة مدار لمواد البناء	٦,٥٤٥,٤٦٩	٣٦,٥٦٠,١٦٢
أراك للاستشارات الهندسية	٤,٧٠٩,٤٤٣	٣,٩٩٢,٣٤٥
شركة مدار للمواد الكهربائية	٤,١٣٦,٥٣٧	٣,٠٢٦,٧٣١
شركة ثروة السعودية	-	١١,٣٥٣,٧١٢
أخرى	٥,٥٩٦,٠٢٣	١,٦٨٨,٨٤٩
ج) استثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية محول من (إلى) جهات ذات علاقة (إيضاح ١٥)		
شركة الفوزان القابضة	-	١٠٧,٤٤٠,٠٠٠
شركة الفوزان القابضة	-	(٧٢,٣٥٧,٤٩٠)
د) عقارات استثمارية محول من خلال مساهمة (إيضاح ١٤)		
شركة الفوزان القابضة	-	١٧,٥٦٠,٠٠٠
هـ) تكاليف التمويل (إيضاح ٢٨)		
شركة الفوزان القابضة	٣٦٩,٦٢٤	٩٥٤,٢٦٩

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

المعاملات الهامة والمبالغ التقريبية ذات الصلة هي كما يلي (تتمة):

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
و) مخصص زكاة محول إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ٢٠)		
شركة الفوزان القابضة	-	(٤,٦٣٠,٤٥٨)
ز) تعويضات نهاية الخدمة محولة من جهات ذات علاقة، بالصافي (إيضاح ٢١)		
شركة الفوزان القابضة	-	٥٢,٣٥٣
ح) إيرادات أخرى		
صندوق ألفا المالية السعودي للتطوير العقاري ١	٢,٥٧٠,١٧٥	-
ط) شراء أراضي / مساهمات في أراضي		
شركة معالي القابضة	٣٤,٢٢٤,٥٥٥	-
شركة الفوزان القابضة	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	-
ي) إضافة إلى استثمارات محتسبة بطريقة حقوق الملكية من خلال جهات ذات علاقة (إيضاح ١٥)		
معمار الامارات وشركة أراك للاستشارات الهندسية	٣٧,٥٠٠	-
شركة رمال الخبر العقارية	٢٥٠,٠٠٠	-
شركة اطلالة الشرق	٥٠٠,٠٠٠	-

كما في ٣١ ديسمبر، يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة مما يلي (إيضاح ٨):

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
صندوق ألفا المالية السعودي للتطوير العقاري ١	١,٦٥٦,٦٧٥	-
الشركة المتحدة للأدوات المنزلية (نايس)	١,١٢٢,٦٠٠	٥٨٩,٨٠٩
شركة معالي القابضة	-	٤,٧٥١,٩٩٩
أخرى	٨٩٨,٥٨٥	٢,٥٨٦,٦٩١
	٣,٦٧٧,٨٦٠	٧,٩٢٨,٤٩٩

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠، تعتقد المجموعة أن أرصدة المطلوب من جهات ذات علاقة مستحقة عند الطلب. نتيجة لذلك، يتم تصنيف هذه الأرصدة كأصول متداولة. لا تحمل هذه الأرصدة أي فائدة ولا يوجد لها جدول محدد للسداد. تتمتع جميع الجهات ذات العلاقة بمركز مالي قوي وأموال كافية لسداد الرصيد عند الطلب.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١- معاملات وأرصده مع جهات ذات علاقة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر، ان الذمم الدائنة والحجوزات إلى جهات ذات علاقة كما يلي (إيضاح ١٦):

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
معمار الامارات وشركة أراك للاستشارات الهندسية	٣,٧٨١,٥٩٠	٣,٩٩٢,٣٤٥
شركة مدار لمواد البناء	٣,٠٢٩,٢٢٨	٦٥٤,١٩٨
شركة بوان للصناعات المعدنية	١,٩٣٩,٠٦١	١,٦١٥,٧٥١
شركة بناء للمنتجات الجاهزة	١,٢٣٨,١٠٤	٢,٤١٥,١٤٩
شركة الفوزان القابضة	-	١١١,٩١٥,٧٥٤
أخرى	١,٠٩٦,٦٦٦	٣,١٤٨,٧٩٦
	١١,٠٨٤,٦٤٩	١٢٣,٧٤١,٩٩٣

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠، تعتقد المجموعة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة يتم سدادها عند الطلب. نتيجة لذلك، يتم تصنيف هذه الأرصدة كالتزامات متداولة.

في سنة ٢٠٢٠، تم تمويل بعض الأنشطة التشغيلية للمجموعة من خلال النقد المحول من مجموعة الفوزان القابضة ("مساهم"). يحمل هذا الحساب تكاليف تمويل وتمت الموافقة على شروطها من قبل الإدارة.

خطابات ضمان صادرة بالنيابة عن المجموعة والتي كانت قائمة كما في ٣١ ديسمبر (إيضاح ٣٢):

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
شركة عبداللطيف ومحمد الفوزان	٣,٧٦٧,٣٢٧	٣,٧٦٧,٣٢٧

تتمثل منافع موظفي الإدارة الرئيسيين في المجموعة مما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
رواتب وتكاليف موظفين أخرى	١٠,٧٩٩,٤٢٤	٥,٦٣٩,٧٥٤
منافع موظفين أخرى	١,٦١٠,٦٨٠	٤,٦٥٠,٩٠٢
	١٢,٤١٠,١٠٤	١٠,٢٩٠,٦٥٦

٣٢- التزامات محتملة وارتباطات

ضمانات:

لدى المجموعة التزامات محتملة في صورة ضمانات بنكية صادرة في سياق الأعمال الاعتيادية بمبلغ ٧,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١١٠ مليون ريال سعودي).

لدى المجموعة التزامات محتملة في صورة ضمانات بنكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٣,٨ مليون ريال سعودي) صادرة في سياق الأعمال الاعتيادية. تم إصدار خطابات ضمان من خلال تسهيلات بنكية لجهات ذات العلاقة (إيضاح ٣١).

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٢- التزامات محتملة وارتباطات (تتمة)

ارتباطات رأسمالية

في ٣١ ديسمبر، لدى المجموعة الارتباطات الرأسمالية التالية:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
ارتباطات رأسمالية لشراء ترخيص برامج حاسب آلي (إيضاح ١٣)	٤,٩٠٦,٧٧٢	-
ارتباطات رأسمالية لممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)	٤,٨٧٢,٧٤٥	-
ارتباطات لشراء أرض روشن (إيضاح ١٠)	٤٤,١٨٧,٧٥٠	-
ارتباطات رأسمالية لعقود المقاولات (إيضاح ١٠)	٤٤٨,٨٨٨,١٩٥	٩٢٥,٠٠٩,٨٩٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لدى المجموعة ارتباطات تعاقدية لعقود إنشاء وتطوير بمبلغ ٤٤٨,٨٨٨,١٩٥ ريال سعودي (٢٠٢٠: ٩٢٥,٠٠٩,٨٩٨ ريال سعودي) مقابل مشاريع الإسكان للعملاء المحليين. يتم استخدام التحصيل من مشاريع الإسكان (التي تم تمويلها نقداً أو من خلال اتفاقية تسهيلات موقعة بين البنك والمجموعة والعملاء المحليين) لتمويل هذه الارتباطات.

٣٣- القية العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية

٣٣-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يعرض الجدول أدناه القيم الدفترية والقيم العادلة للأصول، والالتزامات المالية، بما في ذلك مستوياتها في تسلسل القيمة العادلة. وهي لا تشمل معلومات القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية التي لا تُقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	القيمة الدفترية			القيمة العادلة			
	القيمة العادلة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
			(بالريالات السعودية)				
أصول مالية							
نقد وما في حكمه	-	٤٠٧,٩٧٧,٢١٨	٤٠٧,٩٧٧,٢١٨	-	-	-	-
ذمم مدينة وذمم مدينة أخرى	-	٣٨٤,٥٦٨,٣٠٦	٣٨٤,٥٦٨,٣٠٦	-	-	-	-
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦٥٥,٨٤٢	-	٦٥٥,٨٤٢	٦٥٥,٨٤٢	-	-	٦٥٥,٨٤٢
	٦٥٥,٨٤٢	٧٩٢,٥٤٥,٥٢٤	٧٩٣,٢٠١,٣٦٦	٦٥٥,٨٤٢	-	-	٦٥٥,٨٤٢
التزامات مالية							
ذمم دائنة	-	٧٨,٩٦٧,٨٩٧	٧٨,٩٦٧,٨٩٧	-	-	-	-
ذمم دائنة إلى وزارة الإسكان	-	٢٧٢,٥٢٠,٦١٨	٢٧٢,٥٢٠,٦١٨	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	-	٨٤,٥٥٩,٣٧٤	٨٤,٥٥٩,٣٧٤	-	-	-	-
قروض	-	٦٩٨,٧٢٩,٥٩٤	٦٩٨,٧٢٩,٥٩٤	-	-	-	-
	-	١,١٣٤,٧٧٧,٤٨٣	١,١٣٤,٧٧٧,٤٨٣	-	-	-	-

RETAL
retal.com.sa

٣٣- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٣-١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
	القيمة الدفترية			القيمة العادلة			
	القيمة العادلة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
	(بالريالات السعودية)						
أصول مالية							
نقد وما في حكمه	-	٦٤,٩٨٠,٩٠٣	٦٤,٩٨٠,٩٠٣	-	-	-	-
ذمم مدينة وذمم مدينة أخرى	-	١٣٢,٠٨٦,٧٠٠	١٣٢,٠٨٦,٧٠٠	-	-	-	-
	-	١٩٧,٠٦٧,٦٠٣	١٩٧,٠٦٧,٦٠٣	-	-	-	-
التزامات مالية							
ذمم دائنة	-	٢٢٤,١١٠,٢٨٩	٢٢٤,١١٠,٢٨٩	-	-	-	-
ذمم دائنة إلى وزارة الإسكان	-	٣٥,١٣٢,٣٠٧	٣٥,١٣٢,٣٠٧	-	-	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	-	٨,٨٩٣,٥٩٤	٨,٨٩٣,٥٩٤	-	-	-	-
حوافز مستردة	-	١١٥,٠١٨,٦٨٦	١١٥,٠١٨,٦٨٦	-	-	-	-
قروض	-	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠	-	-	-	-
	-	٥٨١,٥٥٤,٨٧٦	٥٨١,٥٥٤,٨٧٦	-	-	-	-

RETAL
retal.com.sa
Lbo

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٣- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٣-٢ إدارة مخاطر الأدوات المالية

ان أنشطة المجموعة تتعرض لمخاطر مالية متعددة مثل مخاطر ائتمان، مخاطر سيولة، مخاطر سعر السوق، مخاطر عملات، ومخاطر أسعار الفائدة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة والنقد وما في حكمه كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
نقد وما في حكمه	٤٠٧,٩٧٧,٢١٨	٦٤,٩٨٠,٩٠٣
ذمم مدينة	٢٦٩,٤٤٦,٠٧٩	٨٢,٧٣٦,٦١٦
ذمم مدينة أخرى	١١٥,١٢٢,٢٢٧	٤٩,٣٥٠,٠٨٤
	٧٩٢,٥٤٥,٥٢٤	١٩٧,٠٦٧,٦٠٣

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة عن طريق وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الأرصدة القائمة بشكل مستمر.

قررت المجموعة أن الأرصدة مع جهات ذات علاقة قابلة للتحصيل وقابلة للاسترداد بالكامل وأن المركز المالي للجهات ذات العلاقة جيد.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المنشأة صعوبة في تحصيل الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب قيمته العادلة. فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية في نهاية فترة التقرير للالتزامات المالية.

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
	القيمة الدفترية	اقل من سنة	من سنة وحتى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
		(بالريالات السعودية)		
الالتزامات المالية				
ذمم دائنة	٧٨,٩٦٧,٨٩٧	٦٥,٣٠٩,٨٩٢	١٣,٦٥٨,٠٠٥	-
ذمم دائنة إلى وزارة الإسكان	٢٧٢,٥٢٠,٦١٨	٢٧٢,٥٢٠,٦١٨	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	٨٤,٥٥٩,٣٧٤	٨٤,٥٥٩,٣٧٤	-	-
قروض	٦٩٨,٧٢٩,٥٩٤	٤٨٧,٢٧٠,٩٩٧	٢١١,٤٥٨,٥٩٧	-
التزامات عقود إيجار	٢,٩٩٤,٨٠١	٢,٩٩٤,٨٠١	-	-
	١,١٣٧,٧٧٢,٢٨٤	٩١٢,٦٥٥,٦٨٢	٢٢٥,١١٦,٦٠٢	-

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٣- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٣-٢ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
	القيمة الدفترية	أقل من سنة	من سنة وحتى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
	(بالريالات السعودية)			
الالتزامات المالية				
ذمم دائنة	٢٢٤,١١٠,٢٨٩	٢٢٤,١١٠,٢٨٩	-	-
ذمم دائنة إلى وزارة الإسكان	٣٥,١٣٢,٣٠٧	٣٥,١٣٢,٣٠٧	-	-
مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى	٨,٨٩٣,٥٩٤	٨,٨٩٣,٥٩٤	-	-
حوافز مستردة	١١٥,٠١٨,٦٨٦	١١٥,٠١٨,٦٨٦	-	-
قروض	١٩٨,٤٠٠,٠٠٠	١٣٣,٧٣٣,٣٣٣	٦٤,٦٦٦,٦٦٧	-
التزامات عقود إيجار	١١,٧٦٦,٦٨٢	٨,٦٩٣,٣٧١	٣,٠٧٣,٣١١	-
	٥٩٣,٣٢١,٥٥٨	٥٢٥,٥٨١,٥٨٠	٦٧,٧٣٩,٩٧٨	-

تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق المراقبة على أساس منتظم والتأكد من توفر أموال وتسهيلات مصرفية كافية للوفاء بالالتزامات المستقبلية للمجموعة.

ان مركز السيولة للمجموعة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة كما يلي:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(بالريالات السعودية)	
أصول متداولة	١,١٦٨,٧٢٦,٧٧٧	٦٠٨,٤٧٥,٧٤٤
ناقصاً: التزامات متداولة	(١,٠٣٣,٩٨٥,٠٨٧)	(٥٧٢,٦١٠,٣٢٨)
فائض رأس المال العامل	١٣٤,٧٤١,٦٩٠	٣٥,٨٦٥,٤١٦

تعتقد الإدارة أن المخاطر المرتبطة بمخاطر السيولة ضئيلة حيث تقوم المجموعة بالحصول على النقد من العمليات والتسهيلات الائتمانية المتاحة للوفاء بالالتزامات المستقبلية للمجموعة.

مخاطر سعر السوق

مخاطر سعر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة، مما يؤثر على ربح المجموعة أو قيمة أصولها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة وإبقاء التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة، مع تحسين العائد.

مخاطر العملات

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملات عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والالتزامات المعترف بها مقومة بعملة مختلفة عن عملة المجموعة الوظيفية. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يقتصر بالدرجة الأولى على المعاملات بالدولار الأمريكي وتعتقد إدارة المجموعة أن تعرضها لمخاطر العملات المرتبطة بالدولار الأمريكي محدودة لأن سعر صرف الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي. يتم مراقبة التذبذب في أسعار الصرف مقابل العملات الأخرى بشكل مستمر.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٣- القيم العادلة وإدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣٣-٢ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض المرتبط بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للمجموعة وتدفقاتها النقدية.

إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة يتمثل بشكل رئيسي على القروض قصيرة ومتوسطة الأجل والتزامات عقود الإيجار. تدفع المجموعة معدلات فائدة متغيرة على ديونها.

إن زيادة سعر الفائدة بمقدار ٥٠ نقطة أساس من شأنه أن يؤدي إلى زيادة تكاليف التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٣,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٠ مليون ريال سعودي).

تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائدة وتقوم بإدارة أثر ذلك على القوائم المالية الموحدة.

٣٤- إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال المجموعة، يتكون رأس المال من رأس المال وجميع احتياطيات حقوق الملكية الأخرى العائدة إلى مساهمي المجموعة. ان الهدف الأساسي من إدارة رأس المال المجموعة هو تعظيم القيمة للمساهمين.

تدير المجموعة هيكل رأس المال الخاص بها وتقوم بإجراء تعديلات في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو تغيير رأس المال أو تعديل مستوى القروض.

لم يتم إجراء أي تغييرات على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠.

٣٥- توزيعات أرباح

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، أعلن المساهمين عن توزيعات أرباح وتم دفع مبلغ ١٤٧,٧٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٥٠ مليون ريال سعودي).

٣٦- حصة السهم من الربح للسنة (أساسي ومخفض)

	٢٠٢١	٢٠٢٠
	(سهم)	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٣٩,٧٩٣,١٥١	٢٧,٢٧٣,٩٧٣

يتم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض بقسمة ربح السنة العائد إلى المساهمين العاديين للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

تم تحديث عدد الأسهم القائمة خلال سنة ٢٠٢٠ لمراعاة زيادة ٢ مليون سهم خلال سنة ٢٠٢١ من خلال الأرباح المبقاة.

شركة رتال للتطوير العمراني
(شركة مساهمة مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٧- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

٣٧-١ تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، في والتي تم تطبيقها في القوائم المالية الموحدة. لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد يؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تأثير التطبيق الأولي لمعيار إصلاح سعر الفائدة
- تأثير التطبيق الأولي لكوفيد - ١٩ المتعلقة بامتيازات الإيجار بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢١ - تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦

لم تقم المجموعة بعد بتطبيق المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التالية التي تم إصدارها ولكن غير سارية المفعول بعد:

٣٧-٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها غير سارية المفعول بعد ولم يتم تطبقها مبكرًا

لم تطبق المجموعة مبكراً المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة التالية التي تم إصدارها ولكن غير سارية المفعول بعد:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ القوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو المشروع المشترك.	تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية المتعلق بتصنيف الالتزامات.	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي ٢ ممارسة الإجتهادات بشأن الأهمية النسبية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية.	١ يناير ٢٠٢٣
يقوم المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ عقود التأمين بتاسيس مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقرير المالي ٤ عقود التأمين.	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣: دمج الأعمال لتحديث مرجع الإطار المفاهيمي	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي ١٦ الممتلكات والمصنع والمعدات التي تمنع الشركة من الخصم من تكلفة الممتلكات والمصنع والمعدات المبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود.	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة المتعلقة بالتكاليف التي يجب تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مخسر	١ يناير ٢٠٢٢
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠ دورة المعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية ١ و ٩ و ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي ٤١.	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨ السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢ - ضريبة الدخل - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة	١ يناير ٢٠٢٣

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولي.

٣٨- أحداث لاحقة

لا توجد أحداث لاحقة بعد الفترة المشمولة بالتقرير باستثناء ما يلي:

أصدر مجلس هيئة السوق المالية قراره بتاريخ ١٣ شعبان ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٢) بالموافقة على طلب الشركة بطرح ١٢ مليون سهم والتي تمثل ٣٠٪ من رأس مال الشركة.

٣٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢١ لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

٤٠- تاريخ الاعتماد

تمت الموافقة على إصدار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ٢٠ مارس ٢٠٢٢.

NOBU
NOBU

RETAL
800 303 0888
retal.com.sa