



السادة المساهمين . .

يسر رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة سمو العقارية تقديم التقرير السنوب للشركة عن العام المالب المنتهب في 31/ 11/ 2021م ويتضمن التقرير معلومــات عن أنشطة الشركة وأدائها ونتائجها المالية.

2





44 كلمة رئيس مجلس الإدارة 5 5 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 2 2 2 2 2 2 3 4 2 2 2 3 4 2 3 4 2 3 4 3 4 </th
45 كلمة الرئيس التنفيذي 7 الفروقات الجوهرية في النتائج التشغيلية عن نتائج 2 45 عن الشركة 6-5 التحليل الجغرافي لإيرادات الشركة 3 45 عن الشركة 10 3 1-3 46 الشركة 10 3 1-3 46 الشركة 12 12 3 47 الموافر السركة 15 15 12 3-3 49 الشركة 16 16 3 50 المخاطر 16 16 16 51 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها 5-3 1-6 16 6-3 51 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها 1-6 16 16 6-3 54 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع 1-6 16 7-3
45 عن السركة 3 46 البخة المؤلفي لإيرادات الشركة 1-3 46 البخة عن الشركة 12 12 2-3 47 المؤلفي الشركة 15 15 3-3 49 الموابق الشركة 16 16 3-3 50 المخاطر المحاسبة الدولية للتقارير المالية 5-3 5-3 51 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها 1-6 16 6-3 54 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع 1-6 16 7-3
46 بيدة عن السركة 12 12 2-3 47 أنشطة الشركة 15 15 3-3 49 نموذج عمل الشركة 16 3-3 49 أوية الشركة 16 3-3 50 إسالة الشركة 16 3-3 51 إسخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها 1-6 16 3-3 54 إستراتيجية الشركة 16 3-3 3-3 56 إستراتيجية الشركة 16 3-3 3-3 56 إستراتيجية الشركة 16 3-3 3-3 57 إستراتيجية الشركة 16 3-3 3-3 58 إستراتيجية الشركة 16 3-3 3-3 59 إستراتيجية الشركة 16 3-3 3-3 50 إستراتيجية الشركة 16 3-3 3-3 50 إستراتيجية الشركة 16 3-3 3-3 50 إستراتيجية الشركة وعملياتها 16 3-3 3-3 50 إستراتيجية الشركة وعملياتها 1-6 3-3 3-3 50 إستراتيجية الشركة وعملياتها 1-6 3-3 3-3 3-3 50 إستراتيجية الشركة وعملياتها 1-6 3-3 3-3 3-3 3-
47 اعدال المساحث السلطان السركة 8-5 المخاطر المحاسبة الدولية للتقارير المالية 3-3 49 أوية الشركة 16 أوية الشركة أوية الشركة أوية الشركة 16 أوية الشركة أوية المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع أوية الشركة أوية المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع أوية الشركة أوية ا
49 أوية السركة 16 أوية الشركة 16 أوية الشركة 16 أوية الشركة 16 أوية الشركة أوية ال
49 قيم الشركة 16 قيم الشركة وعملياتها 4-3 50 16 المخاطر 5-3 51 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها 16 6-3 54 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع 7-3
51 امخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها 16 16 6-3 54 قيم الشركة 16 16 16 3 54 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع 7-3 16
54 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع 6-3 16 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع 7-3 16 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع 7-3
7-3 السرائيجية السرائيجية السرائيجية السرائيجية السرائيجية السرائيجية السرائيجية السرائيجية المسرك
7 العقود مع الأطراف ذات العلاقة 17 منظومة بيرمه العقابية التطويرية 17 العقود مع الأطراف ذات العلاقة 56 8-3
8 مجلس ادارة الشركة واللجان والادارة التنافسية للشركة والمزايا التنافسية للشركة والمزايا التنفيذية 61 8 مجلس ادارة الشركة والمزايا التنافسية للشركة
4 مشاريع الشركة واستثماراتها
70 رواتب ومكافئات اعضاء مجلس الإدارة عن عام 2020م 1-4 المشاريع المنفذة
74 لجان مجس الإدارة 23 المشاريع الحالية 23 ع-4 لجان مجس الإدارة 23 ع-4 المشاريع الحالية 23 ع-4 ع-4 المشاريع الحالية 23 ع-4 ع-1 المشاريع الحالية 23 ع-1
82 العقارات المملوكة لشركة سمو العقارية 33 عليا 3-4 الإدارة العليا 3-4
86 دواتب ومكافآت كبار التنفيذيين عن عام 2020م 34 -4 الشركات الزميلة 34 شركات الزميلة 34 شركات الزميلة 34 شركات الزميلة 34 سنت
5 النتائج المالية للشركة
ت. ب
ع-5 مقارنة الأصول والخصوم للشركة 42 مقارنة الأصول والخصوم للشركة 42 عمد المسلط 11 عبد المسلط 13 عبد المسلط 14 عبد
3-5 مقارنة التدفقات النقدية للشركة 43 43 الإفصاح





ولي العهد صاحب السمو الملكي ال**امير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود**



خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود





كلمة رئيس مجلس الإدارة







عايض فرحان القحطاني رئيس مجلس الإدارة

تواصل شركة سمو العقارية مسيرة التقدّم والنماء، مرتكزةً في ذلك على رؤيتها لريادة قطاع التطوير العقاري، ومنطلقةً من نهجٍ قائمٍ على الاحترافيةِ والتميّزِ، وخلقِ قيمةٍ مضافةٍ لقطاعِ التطويرِ العقاريِّ، وبفضل الله تعالى فقد نجحت الشركة في توفيرِ فرصٍ كبيرةٍ، وتقديمِ حلولٍ مبتكرةٍ، واستكشافِ آفاقٍ جديدةٍ، وإطلاق عددٍ من المشاريعِ النوعية التي ساهمت في نمو الشركة وأسهمت في الارتقاءِ بصناعةِ العقار في المملكة بالانسجام التام مع رؤية المملكة 2030.

وفي إطار هذا النهج فإن الأداءَ التشغيلي للشركة يعكس بوضوحٍ تطوّرَ أعمالها واتساقها مع منظومة التطوير العقاري في المملكة، بطريقة تواكب مبادرات الدولة المستمرة في تلبيةِ الطلب والاحتياجات العقارية في مجال تطوير الأحياء المتكاملة والمشاريع النوعية التي تخدم المواطنين وتقدّم لهم حلول متنوعة ومتكاملة، كما يتوافق أداء الشركة مع جهود حوكمة وتمكين واستدامة القطاع العقاري، بما يُسهم في رفع مستويات الإنجاز، وتعزيز قدرة المملكة على المضي نحو رفع نسبة تملك المواطنين، حيث وقعت الشركة مؤخراً عدد من الاتفاقيات لتطوير عدد كبير من مشاريع البنية التحتية والفوقية بمختلف مناطق المملكة.

وخلال هذه المرحلة وعلى المدى المتوسط والبعيد ستستمر الشركة في تطوير وسائلها وأدواتها وتطبيق أحدث التقنيات التي تواكب تحديات الحاضر والمستقبل، وتجعلها أكثر كفاءة وقدرة على الإسهام الفعّال في إنشاء مشاريع عقاريةٍ فريدةٍ ومتميزةٍ وجديرةٍ بطموحات المواطنينَ والمستثمرينَ، وتعمل على تحقيق مستهدفات المملكة والرؤية الوطنية بما يعكس تجارب الشركة وريادتها في صناعة العقار الحديث.

وفي الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير لأعضاء مجلس إدارة شركة سمو العقارية والإدارة التنفيذية وفريق العمل على جهودهم وانجازاتهم، متمنياً لهم ولجميع العملاء والمستثمرين التوفيق والسداد وسائلاً الله العلي القدير أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير.

وبالنيابة عن مجلس الإدارة أضع بين أيديكم التقرير السنوي للشركة لعام 2021.





كلمة الرئيس التنفيذي







جارالله محمد آل عمره الرئيس التنفيذي

خطت شركة سمو العقارية خطوات ثابتة لتحقيق ما تسعك إليه من الريادة والتميّز انطلاقاً من الإنجازات الكبيرة التي حققتها والمكانة المتقدمة التي وصلت لها ودورها الرائد في صناعة العقار في المملكة، ورغبة الشركة الدائمة في تطوير أعمالها واستقطاب الفرص التطويرية المتميزة التي تعزّز مكانة الشركة وتحقّق أعلى العوائد للمستثمرين.

والتزاماً من الشركة وحرصها على المشاركة في تعزيز صناعة عقارية متميزة بالمملكة فقد أطلقت هذا العام عدد من مشاريع البنية التحتية والبنية الفوقية الكبيرة في مناطق مختلفة من المملكة لتسهم بذلك في توفير منتجات عقارية عالية الجودة معتمدة على التميّز والمهنية العالية والاحترافية في الأداء.

وفي إطار الجهود الكبيرة التي بذلتها الشركة فقد عملت على توفير حلول سكنية متكاملة في قطاع الإسكان بالتعاون مع وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان والشركة الوطنية للإسكان ولجنة البيع على الخارطة وشركات الأمانات والجهات الرسمية ذات العلاقة مما أسهم في تفعيل التعاون بين القطاعين العام والخاص لتأسيس مشاريع نوعية تلبي التطلعات وتوفر المجتمعات السكنية واحتياجاتها.

ولم يتوقف سعي الشركة نحو الريادة على الإنجازات التي تحققت، بل تقوم الشركة بتكييف وتطوير أعمالها وطرح منتجات عقارية جديدة وتقديم خدمات التطوير لبناء الأبراج والمباني السكنية العالية لتوائم بذلك رؤية الشركة المستقبلية وتنسجم مع تطلّعات الدولة ويدعم رؤيتها المباركة 2030 في صناعة مستقبل أكثر إشراقاً ويحقّق النمو والتطور المستدام.

ونحن إذ نبدأ عاما جديدا مليئاً بالتحديات والرؤى والأفكار، فإننا نعد مساهمي الشركة بأننا سنبذل قصارى جهودنا من أجل مواصلة مسيرة التميّز وتقديم قيمة مضافة للشركة وتحقيق عوائد مجزية للمساهمين والمستثمرين باعتبارهم رأس المال الحقيقي للشركة ومنهم نستلهم العزيمة لتقديم الأفضل للحفاظ على المكانة الرائدة والمميّزة التي وصلت اليها الشركة.

وختاما. أتقدم بالشكر الجزيل للمساهمين على ثقتهم بالشركة، كما أتقدم بالشكر والتقدير لمجلس الإدارة ومنسوبي الشركة على الجهود المبذولة والدعم المستمر وتسخير خبراتهم للارتقاء بالإنجاز والاستمرار بالنمو والتطوّر الدائم والمستدام لتعزيز مكانة الشركة والمحافظة عليها.





عن الشركة





3- عن الشركة

1-3 نبذة عن الشركة

تأسست شركة سمو العقارية بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 1427/07/15هـ (الموافق 2006/08/09 م) والسجل التجاري الصادر بتاريخ 1428/06/03 (الموافق 2007/06/18 مال بلغ (500.000) خمسمائة ألف ريال سعودي ولالسجل التجاري الصادر بتاريخ 1428/06/03 (الموافق 500) في السعودي وجميعها حصص عادية نقدية تم توزيعها بين مقسم إلى (1.000) ألف حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (500) خمسمائة ريال سعودي وجميعها حصص عادية نقدية تم توزيعها بين كل من شركة سمو القابضة (تمتلك ما نسبته 50%) (الشريك الأول)، وعايض بن فرحان بن مبارك آل سعد القحطاني (يمتلك ما نسبته 50%) (الشريك الأول)، والشريك الثاني). ووفقاً لقرار الشركاء المثبت لدى كاتب العدل المكلف بالعمل بالغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية بالعدد (63) لعام (1429) بتاريخ 1429/08/11هـ (الموافق 2008/08/13 تمت إعادة توزيع الحصص فيما بين الشريكين لتصبح نسبة ملكية الشريك الأولى والشريك الثاني 5%.

تحولت الشركة بموجب قرار معالي وزير التجارة والاستثمار رقم (ق/38) وتاريخ 1431/02/04هـ (الموافق 2010/01/19م) من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتم قيدها بسجل الشركات المساهمة بمدينة الخبر وتم تسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (2051034841) وتاريخ 1428/06/03 (الموافق 2007/06/18م).

بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية ووزارة التجارة تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة وتم إدراجها في السوق الموازي "نمو" بتاريخ 11/5/2020م ،

يبلغ رأس مال الشركة الحالبي (375,000,000) ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (37,500,000) سبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل .

ويقع مقر الشركة الرئيس في مدينة الخبر وعنوانه كالتالي:

شركة سمو العقارية

الخبر – شارع الأمير تركاي بن عبد العزيز برج سمو – الدور السابع ص.ب. 250، الخبر 31952 ، المملكة العربية السعودية هاتف: 8878888 13 966 + فاكس: 8878080 13 966 +

البريد الإلكتروني: info@sumou.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.sumou.com.sa



المساهمون الكبار الذين يملكون 5% أو أكثر من أسهم الشركة

يوضح الجدول التالي أسماء وملكية المساهمين الكبار في الشركة

النسبة %	الاسم عدد الأسهم	
62,97	23,617,265	شركة سمو القابضة
5.50	2,062,500	بينه حسن عبدالكريم القحطاني
5.10	1,912,500	فواز سليمان عبدالعزيز الراجحي



2-3 أنشطة الشركة

- ا إن الأغراض التي كونت الشركة لأجلها بحسب ما يرد في نظامها الأساسي هي: 1) الأنشطة العقارية و 2) التشييد. وتمارس الشركة هذه الأنشطة بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة المعنية.
 - 🗵 ووفقاً لشهادة السجل التجاري تم الترخيص للشركة القيام بما يلي:
- الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات الفنادق) إنشاء المطارات ومرافقها، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية الحديدية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، أنشطة البيع على الخارطة.
 - 🗵 تزاول الشركة أنشطتها من خلال مقرها الرئيسي في مدينة الخبر وفرعها في مدينة جدة.
- المملكة. وكما بتاريخ هذا التقرير ، لا تزاول الشركة أي نشاط خارج المملكة وليس لديها أيّ أصول أو ممتلكات خارج المملكة.



- يتمثل نشاط الشركة الحالي في إدارة تطوير العقارات و المقاولات من العقارات في المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك مهام عديدة منها ما يلي:
- ا إدارة تطوير وتنفيذ أعمال البنية التحتية (الصرف الصحب والمياه والكهرباء و السفلتة و غيرها)، وكذلك أعمال البنية الفوقية.
- ا إعداد قائمة بالمكاتب الهندسية والاستشارية وعرضها على العميل بغرض اعتمادها تمهيداً لإرسال طلبات عروض الأسعار.
- ا إعداد العقود الخاصة بالاستشاريين والتجهيز للطرح في مناقصة وإعداد لجان لطرح مناقصة اختيار الاستشاريين.
- ا إعداد برنامج العمل لتطوير المشروع وتحديد التكلفة التقديرية الأولية وإعداد جدول التدفق والبرنامج الزمني للمشروع.
- العمل مع المكتب الهندسي لوضع برنامج العمل الذي بموجبه يتم إعداد التصاميم والمخططات لجميع مراحل المشروع.
- ا إدارة جميع أعمال التنفيذ خلال جميع مراحل التطوير، وتقديم تقارير شهرية (فنية ومالية) للعميل عن سير عمل المشروع، وإصدار التوصيات اللازمة إلى العميل بصدد أي إجراء واجب اتخاذه.



- متابعة ومراجعة التصاميم والمخططات والدراسات التفصيلية للمشروع مع المكتب الهندسي، للقيام بأعمال حصر المهام والكميات وإيجاد آلية لسهولة مراجعة جداول الكميات المراد تنفيذها والرفع بتوصية للعميل لاعتماد التصميم والمخطط النهائي.
 - 🗵 المساعدة في حل المشاكل والمعوقات المتعلقة بعملية التطوير والتنفيذ في حالة وجودها.
- ا رفع المستخلصات بعد اعتمادها من قبل الاستشاريين وإجراءات المعاينة النهائية وإجراءات التجريب والتشغيل.
 - 🛚 العمل على الإجراءات والمتطلبات اللازمة بتقسيم أرض المشروع إلى قطع قابلة للإفراغ.
- الوحدات السكنية المختلفة من فلل ودوبلكسات وإقامة مجمعات سكنية تجارية وصناعية واستثمارها وإدارتها أو تأجيرها.
- ا إقامة وشراء وتملك وإدارة وصيانة وتشغيل المشاريع السياحية والترفيهية والفندقية وإدارتها سواءً للشركة أو للغير.
- كما أنه في بعض المشاريع التي ترب الشركة قوة جدواها الاقتصادية تدخل فيها كشريك مستثمر سواءً ذلك بشكل مباشر أو من خلال مشاريع مشتركة، بنسبة معينة تتفاوت من مشروع إلى آخر، كذلك تقوم الشركة بالاستثمار في الأراضي بغرض بيعها و تحقيق عوائد.



3-3 نموذج أعمال الشركة

تؤدى الشركة عملها وتقدم خدماتها من خلال نموذجين للعمل وذلك على النحو التالي:

- 🛚 التطوير العقارب تطوير وتنفيذ المشاريع للعملاء
- يتمثل هذا النشاط بتقديم خدمة إدارة وتنفيذ المشروع بالكامل وذلك عن طريق قيام شركة سمو العقارية باستلام المشروع كتطوير متكامل يشمل جميع أعمال التنفيذ المختلفة.
 - 🛚 إدارة التطوير العقارب مدير تطوير المشاريع (مقدم خدمة فقط)
- يتمثل هذا النشاط بتطوير أفكار المشاريع وإدارة المشاريع من خلال القيام بدور مدير تطوير المشروع دون الدخول في الأعمال التنفيذية الخاصة بالمشروع.





رؤية الشركة

أن تكون شركة سمو العقارية الأكثر تميزاً في إدارة التطوير العقاري



METHORY

رسالة الشركة

أن نطور مشاريع عقارية مبتكرة ذات جودة عالية تسهم في تنمية المجتمع وتحقق عوائد مجزية للعملاء



قيم الشركة

الثقة - الجودة - الشفافية - الريادة - الابتكار - رضا العملاء

استراتيجية الشركة

حرصت سمو العقارية على بناء منظومة خاصة في تطوير المشاريع لضمان العمل باحترافية وبأدق التفاصيل وأعلى جودة للمخرجات



16



8-3 منظومة سمو العقارية التطويرية





9-3 نقاط القوة والمزايا التنافسية

- 1. تاريخ من الانجازات : خلال 15 سنة قامت شركة سمو العقارية بتطوير اكثر من 26 مشروعاً بمساحة تجاوزت 60 مليون م².
- 2. كفاءة نموذج الأعمال : تعتمد الشركة على تقديم خدمات إدارة تطوير وتنفيذ المشاريع العقارية، بالإضافة إلى الاستثمار في مجال التطوير العقاري، وتعتبر أول شركة تعمل كمطور عقاري تطرح أسهمها في السوق الموازية.
- 3. محفظة المشاريع : تدير الشركة محفظة مشاريع حالية تبلغ مساحتها الإجمالية أكثر من 48 مليون متر مربع ومن المتوقع أن تبرم الشركة عقود لمشاريع تطويرية مستقبلية جديدة.
 - نمو مستقر في صافي الأرباح: حققت الشركة أرباح بنمو مستقر على مدى السنوات السابقة.
- 5. التنوع الجغرافي: قامت الشركة بتطوير مشاريع عقارية في العديد من مدن المملكة وتقوم الشركة حالياً بإدارة مشاريع تطوير عقاري بالمنطقة الشرقية والوسطى والغربية والشمالية.
- الكفاءة المالية والاستقرار: تملك الشركة حصص في عدد من المشاريع التي تقوم بتطويرها كجزء من أتعابها
 وذلك يساعد في تحقيق عوائد مجزية للشركة عن طريق الاستثمار العقاري.
- 7. تحالفات استراتيجية : قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقيات مع عدة شركات لتطوير وإدارة المشاريع العقارية مثل الإنماء للاستثمار، شركة البلد الأمين، شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني وشركة الرياض للتعمير.
- 8. فريق عمل مختص: ابتداءً من الأستاذ/ عايض القحطاني الذي شارك في بتنفيذ أكثر من 30 مليون م² بسوق التطوير العقاري ، وقام ببناء فريق متخصص في شركة سمو العقارية لدراسة الفرص وتقديم حلول تطويرية وتنفيذية ومالية.

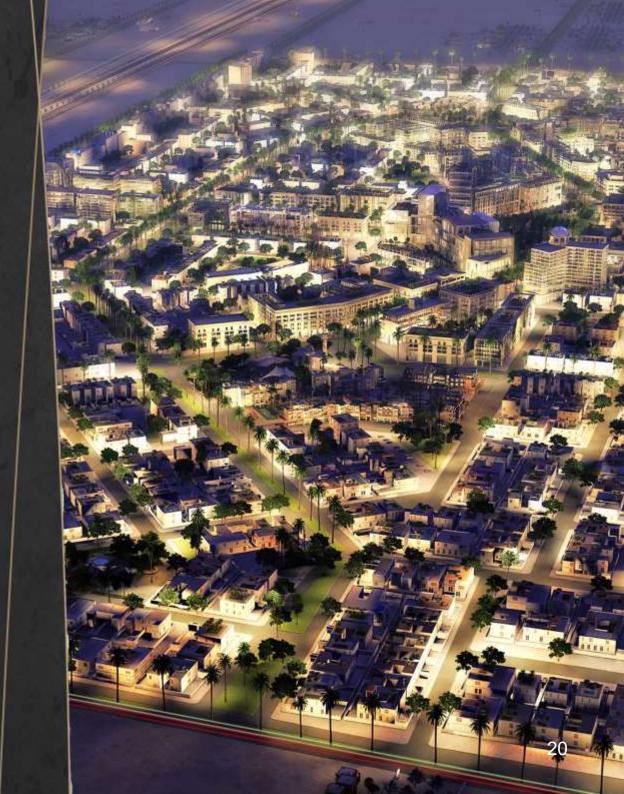


- 9. الحلول النوعية : قامت الشركة بتوفير الدعم والخبرات في تنفيذ مشاريع عملاقة في مختلف المدن بالمملكة العربية السعودية مثل مشروع بوابة مكة ومركز التجارة والأعمال في الدمام.
- 10.شمولية الخدمات : قامت الشركة بتغطية جميع جوانب التطوير العقارية بالاستفادة من عمق خبرة إدارة الشركة (قياداتها ومستشاريها وفريق عملها) في اختيار المشاريع ذات الربحية واختيار المواقع الجديدة للأراضي والاستفادة من متغيرات السوق العقاري.
- 11.مواكبة التطوير : قامت الشركة بتجهيز أحدث الأنظمة للمعلومات الإدارية (MIS)، ومكاتب إدارية مجهزة بكل متطلبات التشغيل والقدرة على تلبية حاجات العملاء.
- 12.الحرص على العملاء : قامت الشركة بتلبية متطلبات وتطلعات العملاء والمستثمرين وتحقيق احتياجات المجتمع والأجيال القادمة.
- 13.العلاقات الاستراتيجية والشراكات: حيث كونت الشركة خلال السنوات السابقة علاقات استراتيجية تمكنها من تنفيذ مشاريع ضخمة في قطاع التطوير العقاري.
- 14.التنظيم الإدارى: قامت الشركة ببناء هيكل إدارى وتنظيمي على أعلى المستويات ولديها دليل جودة معتمد، يتضمن سياسات الشركة لبلوغ أعلى درجات الجودة في مجال التطوير والتخطيط والهندسة وإدارة المشاريع والمحافظة على تطبيق نظام الجودة مع المواصفات 9001:2008 وذلك من خلال توفير جميع الموارد والكفاءات اللازمة وتقديم التدريب اللازم للارتقاء بمستوى الأداء الى ما يفوق التوقعات.
- 15.المؤهلات : حصلت الشركة على شهادة تأهيل كمطور عقاري معتمد من لجنة البيع والتأجير على الخارطة (وافي) وبرنامج إتمام والشركة الوطنية للإسكان وهيئة الزكاة والدخل، كما أن شركة سمو العقارية مصنفة ومؤهلة كمطور عقاري لدى جهات عديدة داخل المملكة منها شركة أرامكو السعودية ، نيوم ، القدية ، هيئة الطيران المدنى وحهات أخرى.





مشاريع الشركة واستثماراتها





1-4 المشاريع المنفذة

إجمالي مساحة المشاريع 11,639,348 م2





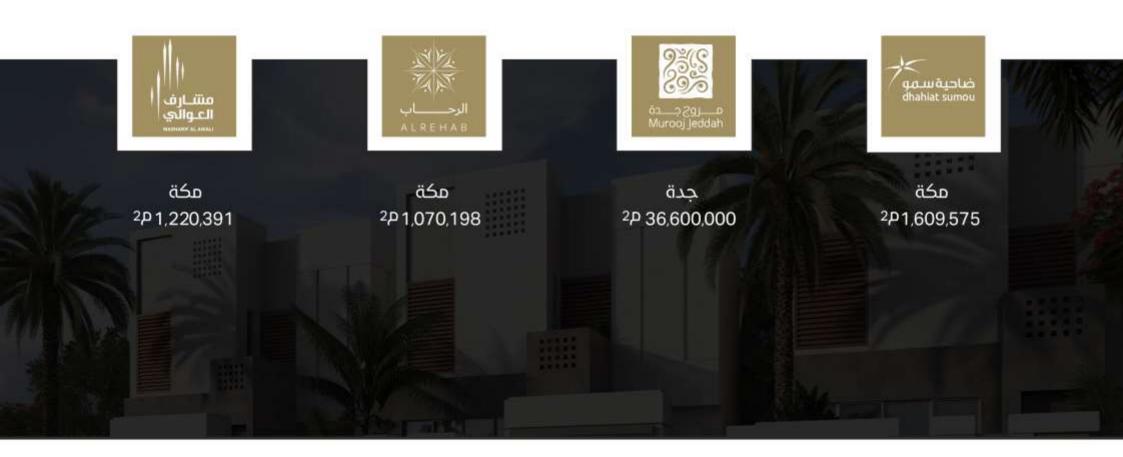
1-4 المشاريع المنفذة





2-4 المشاريع الحالية

إجمالي مساحة المشاريع 47,000,818 م2





2-4 المشاريع الحالية















SUMOU

























3-4 العقارات المملوكة لشركة سمو العقارية

بتاريخ 16/02/ 2021م تم سداد القرض وفك الرهن عن عدد (18) قطعة أرض تمتلكها الشركة والتي كانت مرهونة لصالح بنك الجزيرة كضمان للتسهيلات البنكية التي حصلت عليها الشركة من البنك، ويوضح الجدول أدناه تفاصيل هذه الأراضي:

المساحة (متر مربع)	نوع الأراضي	الموقع	المخطط	٩
48,177	متعددة الاستخدامات	الدمام	واحة الأعمال (17) صك	1
8,850	سكنية - سياحية	الخبر	الهاف مون	2

تم رهن جزء من الأراضي لصالح البنك السعودي الفرنسي كضمان للتسهيلات البنكية التي حصلت عليها الشركة من البنك خلال عام 2020 وتم تجديد اتفاقية التسهيلات مع البنك بتاريخ 10/10/2021م.



4-4 الشركات الزميلة والتابعة:

4-4-1 شركة الضاحية الغربية

شركة الضاحية الغربية هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مملوكة بنسبة 75% من قبل شركة سمو القابضة وبنسبة 25% من قبل شركة الغربية بموجب وبنسبة 25% من قبل شركة الضاحية الغربية بموجب السجل التجاري رقم 4030202037 والصادر بتاريخ 4431/07/04هـ الموافق 2010/06/15م وبرأس مال يبلغ 100,000 مائة ألف ريال سعودي، يقع مركزها الرئيس في مدينة جدة.

قيمة الحصص (بالريال)	عدد الحصص	نسبة التملك	المساهمون	Р
75,000	7,500	%75	شركة سمو القابضة	1
25,000	2,500	%25	شركة سمو العقارية	2
100,000	10,000	%100	الإجمالي	

تأسست شركة الضاحية الغربية بغرض الدخول في مشاركة مع شركة بوابة مكة في تأسيس شركة ضاحية سمو المحدودة (75% لشركة الضاحية الغربية و25% لشركة بوابة مكة) والهدف من تأسيس شركة ضاحية سمو المحدودة هو العمل على تنفيذ مشروع ضاحية سمو .



فيما يلي تحليل لنتائج شركة الضاحية الغربية وحصة سمو العقارية بها كما في 31 ديسمبر :

2021	2020	البند	
1,310,704,668	1,345,496,005	اجمالي الأصول	
22,498,051	10,795,961	اجمالي الالتزامات	
1,288,206,617	1,334,700,044	اجمالي حقوق الملكية	
(3,791,269)	(1,381,796)	خسارة السنة	
(39,270,373)	(42,689,235)	صافي الخسارة الشاملة	
(947,817)	(345,449)	حصة سمو العقارية من خسارة السنة	
(9,817,593)	(10,672,309)	حصة سمو العقارية من الخسارة الشاملة للسنة	



2-4-4 شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري

شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة، تأسست بموجب السجل التجاري رقم 1010580864 والصادر بتاريخ 1440/09/22هـ وبرأس مال يبلغ 100,000 مائة ألف ريال سعودي، يقع مركزها الرئيسي في مدينة الرياض

ويتكون رأس مال الشركة كما يلي :

اجمالاي قيمة الحصص	قيمة الحصة	عدد الحصص	نسبة التملك	الشركاء	٩
69,380	10	6,938	%69.38	شركة الرياض للتعمير	1
20,620	10	2,062	%20.62	شركة سمو القابضة	2
10,000	10	1,000	%10.00	شركة سمو العقارية	3
100,000	10	10,000	%100	الإجمالي	



فيما يلي تحليل لنتائج شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري وحصة سمو العقارية بها كما في 31 ديسمبر 2021 :

2021	البند
678,789,797	اجمالي الأصول
28,719,315	اجمالي الالتزامات
650,070,482	اجمالي حقوق الملكية
326,485,103	أرباح السنة
326,485,103	صافي الربح الشامل
32,648,510	حصة سمو العقارية

ملاحظة : بدأ استثمار شركة سمو العقارية في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري خلال العام 2021



3-4-4 شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة

شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، تأسست بموجب السجل التجاري رقم 4030127728 والصادر بتاريخ 1420/04/15هـ وبرأس مال يبلغ 100,000 مائة ألف ريال سعودي، يقع مركزها الرئيس في مدينة جدة.

وقد استحوذت شركة سمو العقارية على حصة قدرها 80% من شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة بتاريخ 06-10-2021م الموافق 29-02-1443هـ حيث ستقوم شركة المحافل باستثمار وتطوير الأرض الواقعة في منطقة مكة المكرمة - بلدية عسفان - على طريق الهجرة، والبالغ مساحتها 1,321,749.48 متر مربع والتي تستأجرها الشركة بعقد ايجار طويل المدة (25 سنة) - وذلك لإقامة سوق نفع عام متعدد الأغراض، وستقوم شركة سمو العقارية بإدارة تطوير وتنفيذ المشروع.

اجمالاي قيمة الحصص	قيمة الحصة	عدد الحصص	نسبة التملك	الشركاء	P
80,000	100	800	%80	شركة سمو العقارية	1
18,000	100	180	%18	زياد بسام محمد البسام	2
2,000	100	20	%2	مازن محمد ابراهیم بترجی	3
100,000	100	1,000	%100	الإجمالاي	



فيما يلي تحليل لنتائج شركة المحافل للتجارة والمقاولات وحصة سمو العقارية بها كما في 31 ديسمبر 2021 :

2021	البند
20,926,263	اجمالي الأصول
22,599,754	اجمالي الخصوم
(1,673,491)	اجمالي حقوق الملكية
(1,699,168)	خسارة السنة
(1,359,334)	حصة سمو العقارية





النتائج المالية للشركة





5- ملخص للنتائج المالية لشركة سمو العقارية للفترة من 2017 حتى 2021 :

1-5 مقارنة نتائج الأعمال للشركة

31 دیسمبر 2021م موحدة*	31 دیسمبر 2020م	31 دیسمبر 2019م	31 دیسمبر 2018م	31 دیسمبر 2017م	قائمة الدخل والدخل الشامل (ريال سعودي)
103,128,366	97,158,599	179,985,634	257,749,363	113,169,228	الإير ادات
(38,329,104)	(9,883,438)	(82,934,668)	(164,243,229)	(11,611,015)	تكلفة الإيرادات
64,799,262	87,275,161	97,050,966	93,506,134	101,558,213	مجمل الربح السنوي
(11,524,120)	(7,253,043)	(13,553,950)	(13,346,605)	(16,394,394)	المصاريف الادارية والعمومية
53,275,142	80,022,118	83,497,016	80,159,529	85,163,819	دخل السنة من الأنشطة التشغيلية
(1,561,427)	(7,406,596)	(11,306,557)	(10,120,949)	(16,988,425)	تكاليف التمويل
31,700,693	(345,449)	(591,251)	(908,744)	(1,795,553)	حصة الربح (الخساره) من استثمارات شركات
(98,821)	964,677	16,000	115,909	265,090	ایرادات (مصاریف) أخرى
83,315,587	73,234,750	71,615,208	69,245,745	66,644,931	صافي دخل السنه قبل مخصص الزكاه الشرعية
(2,445,894)	(1,853,524)	(1,817,195)	(1,766,668)	(1,763,540)	مخصص الزكاه الشرعية
80,869,693	71,381,226	69,798,013	67,479,077	64,881,391	صافي الدخل للسنه
81,209,527	71,381,226	69,798,013	67,479,077	64,881,391	صافي ربح السنة العائد للمساهمين
(339,834)					صافي خسارة السنة للحصص غير المسيطرة
(9,005,273)	(10,699,782)	(9,444,046)	5,943,938	(456,390)	الدخل (الخسارة) الشامله الاخرى
71,864,420	60,681,444	60,353,967	73,423,015	64,425,001	مجموع الدخل الشامل للسنة

^{*} نتيجة لاستحواذ شركة سمو العقارية على نسبة 80% من رأس مال شركة المحافل للتجارة والمقاولات خلال شهر أكتوبر 2021م تعتبر القوائم المالية الصادرة لعام 2021م قوائم مالية موحدة .



2-5 مقارنة الأصول والخصوم للشركة

31 ديسمبر 2021م موحدة*	31 دیسمبر 2020م	31 دیسمبر 2019م	31 دیسمبر 2018م	31 دیسمبر 2017م	المركز المالي (ريال سعودي)
127,750,375	37,130,502	36,788,482	41,587,932	38,390,967	مجموع الأصول المتداولة
492,269,176	521,306,927	532,293,725	531,259,983	526,488,099	مجموع الأصول غير المتداولة
620,019,551	558,437,429	569,082,207	572,847,915	564,879,066	مجموع الأصول
54,785,104	154,425,834	24,776,022	33,430,649	96,721,639	مجموع الالتزامات المتداولة
110,998,476	2,895,180	166,371,214	215,871,257	163,288,774	مجموع الالتزامات غير المتداولة
165,783,580	157,321,014	191,147,236	249,301,906	260,010,413	مجموع الالتزامات
454,570,669	401,116,415	377,934,971	323,546,009	304,868,653	حقوق المساهمين
(334,698)					حقوق الأقلية
620,019,551	558,437,429	569,082,207	572,847,915	564,879,066	مجموع الالتزامات وحقوق المساهمين

^{*} نتيجة لاستحواذ شركة سمو العقارية على نسبة 80% من رأس مال شركة المحافل للتجارة والمقاولات خلال شهر أكتوبر 2021م تعتبر القوائم المالية الصادرة لعام 2021م قوائم مالية موحدة .





3-5 مقارنة التدفقات النقدية للشركة

31 ديسمبر 2021م موحدة*	31 دیسمبر 2020م	31 ديسمبر 2019م	31 ديسمبر 2018م	31 دیسمبر 2017م	التدفقات النقدية (ريال سعوداي
7,635,012	6,773,820	8,194,213	7,197,313	72,405,576	النقد وأرصدة البنوك بداية السنة
47,176,146	64,721,120	61,398,943	99,617,086	44,571,205	صافي النقد المتحقق من الأنشطة التشغيلية
146,070,316	3,640,072	(27,819,336)	(645,113)	96,718,784	صافي النقد المتحقق من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(129,026,800)	(67,500,000)	(35,000,000)	(97,975,073)	(206,498,252)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويليه
** 71,854,674	7,635,012	6,773,820	8,194,213	7,197,313	النقد وأرصدة البنوك نهاية السنة

^{*} نتيجة لاستحواذ شركة سمو العقارية على نسبة 80% من رأس مال شركة المحافل للتجارة والمقاولات خلال شهر أكتوبر 2021م تعتبر القوائم المالية الصادرة لعام 2021م قوائم مالية موحدة .

^{**} كما في 2021/12/31م بلغت الأرصدة المقيدة لدى البنوك (53,544,521) ريال سعودي، (6,251,491) ريال سعودي لعام 2020، والمتمثلة في أرصدة الحسابات البنكية المقيدة لمشاريع البيع على الخارطة (وافي) ويقتصر استخدام هذا النقد على الصرف على تلك المشاريع فقط والتحصيلات النقدية التي تتعلق بها، وبالتالي تم اعتبارها نقد وما في حكمه .



5-4 تأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها في نتائج أعمال الشركة

تتمثل إيرادات الشركة بشكل أساسي من الأتعاب المستحقة عن ادارة التطوير والتي يتم احتسابها كنسبة من تكلفة التطوير والمقاولات من المشاريع والتي تتمثل في قيام شركة سمو العقارية باستلام المشروع كمقاولة متكاملة تشمل جميع أعمال التنفيذ المختلفة من بداية المشروع وحتك نهايته، حيث تقوم سمو العقارية بتعيين مقاولين لتنفيذ المهام المختلفة، كما تقوم بدور إدارة المشروع في الوقت نفسه، وعليه فإن إيرادات الشركة من المقاولات من المشاريع تحسب من خلال احتساب إجمالي تكاليف المشروع مضافاً إليها هامش ربح محدد، أما إدارة المشاريع فتتمثل في القيام بدور إدارة تطوير المشروع فقط دون الدخول في أي أعمال تنفيذية ويحسب فيها الإيراد الخاص بسمو العقارية كنسبة محددة من إجمالي تكلفة المشروع يتم الاتفاق عليها مع العميل.

ايرادات عام 2021	ایرادات عام 2020	ایرادات عام 2019	ايرادات عام 2018	ایرادات عام 2017	البند
67,910,738	92,518,527	66,897,831	201,644,648	13,646,019	أتعاب إدارة مشاريع
33,217,628		113,087,803	56,104,665	88,273,209	إيرادات مشاريع عقارية
2,000,000	1,000,000		50	11,250,000	ايرادات أعمال مقاولات
	3,640,072				ایرادات بیع أراضي
103,128,366	97,158,599	179,985,634	257,749,363	113,169,228	المجموع





5-5 الفروقات الجوهرية في النتائج التشغيلية عن نتائج السنة السابقة للشركة

نسبة التغير	التغيرات +/ (-)	2020 م	2021 م	البند
%6	5,969,767	97,158,599	103,128,366	الإيرادات
(%287.81)	(28,445,666)	(9,883,438)	(38,329,104)	تكلفة الإيرادات
(%25.75)	(22,475,899)	87,275,161	64,799,262	مجمل الربح
%14	9,828,301	71,381,226	81,209,527	صافي الدخل العائد لمساهين الشركة

يعزى السبب في ارتفاع صافي الدخل العائد لمساهمين الشركة لعام 2021 مقارنه مع نفس الفترة لعام 2020 بنسبة 14% الى ارتفاع ايرادات الشركة من الثنشطة التشغيلية مقارنة مع عام 2020 بنسبة 6% بالإضافة الى تحقيق عوائد استثمارية ناتجة من حصة الشركة في الاستثمار في شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري، ولقيام الشركة بالسداد المبكر للقروض، مما أدى الى تخفيض التكلفة التمويلية لعام 2021م مقارنة مع نفس الفترة لعام 2020م .

6-5 التحليل الجغرافي لإجمالي إيرادات الشركة لعامي 2020 و 2021 وذلك على النحو التالي:

	السنة					
المجموع	المنطقة الوسطى المنطقة الغربية المنطقة الشرقية الشمالية المجموع					
97,158,599	15,000,000	32,378,797	39,779,802	10,000,000	2020م	
103,128,366	15,000,000	14,669,712	73,458,654		2021م	



7-5 اهم المؤشرات المالية:

31 ديسمبر 2021م	31 ديسمبر 2020م	31 ديسمبر 2019م	31 دیسمبر 2018م	31 دیسمبر 2017م	المؤشرات المالية
%6	(%46)	(% 30,17)	%127,76	%321,56	معدل النمو في الإيرادات
%14	%2	%3	%4	%5,19	معدل النمو في صافي الدخل للمساهمين في الشركة
%63	%90	%54	%36,28	%89,74	هامش مجمل الربح
%79	%73	%39	%26,18	%57,33	هامش الدخل العائد للمساهمين في الشركة
2.33	%24	1,48	1,24	%39	نسبة التداول (مرة)
%17.5	%17	%32	%45	%20	الإيرادات/ إجمالي الأصول
%36.5	%39	%51	%52,55	%65,61	نسبة الديون / حقوق الملكية
%26.7	%28	%34	%29,68	%35,41	نسبة الديون / إجمالي الأصول
%13.8	%13	%13	%11,78	%11,48	العائد على الأصول للمساهمين في الشركة
%19	%18	%18	%20,86	%21,28	العائد على حقوق المساهمين في الشركة



8-5 القروض والتعاملات مع الجهات الحكومية

1-8-5 القروض البنكية

يمثل هذا البند تسهيلات وقروض ممنوحه من بنك الجزيرة وقد بلغ الموقف المالي لهذا القرض ما يلي :

الرصيد كما فاي 31 ديسمبر	المسدد خلال السنه المالية	المتحصل خلال السنه المالية	الرصيد كما فاي 1 يناير	السنه المالية
110,000,000	(30,000,000)		140,000,000	2020 م
	(110,000,000)		110,000,000	2021 م

2-8-5 التسهيلات البنكية :

بتاريخ 10 أكتوبر 2021م تم تجديد اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع البنك السعودي الفرنسي المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، بقيمة اجمالية بلغت 114,020,000 ريال سعودي وذلك مقابل سند لأمر بكامل المبلغ لصالح الجهة الممولة بالإضافة إلى رهن عقاري، والهدف من الاتفاقية هو تمويل مشاريع الشركة.

اجمالي قيمة التسهيلات من البنك السعودي الفرنسي	السنه المالية
64,000,000	2020 م
114,020,000	2021 م



3-8-5 التعاملات مع الجهات الحكومية

يمثل هذا البند موقف الشركة بالتعامل مع الجهات الحكومية كما يلي :

المستحق عن عام 2020	المستحق عن عام 2021	المسدد خلال عام 2020 م	المسدد خلال عام 2021 م	البيان
1,853,524	2,409,580	1,806,645	1,853,524	الزكاة
	(3,371,006)	3,523,777	3,555,254	ضريبة القيمة المضافة
		82,057	324,866	الرسوم الحكومية (التأشيرات – الخروج والعودة – رخص العمل – أخرى)

خلال العام تم استلام ربط زكوي عن عامي 2019 و 2020 ووفقا للائحة التنفيذية لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك بأنه يجب سداد تأمين نقدي ليتم قبول الاعتراض، وقامت شركة سمو العقارية بسداد مبلغ 1,300,180.95 ريال يخص اعتراض عام 2019 ، ومبلغ 812,086.02 ريال يخص اعتراض عام 2020 على التوالي، وعليه فقد تم قبول الاعتراضات المقدمة.



9-5 تطبيق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية

إن القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021م هي قوائم مالية للشركة تعد وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومن الجدير بالذكر أن الشركة تتبع معايير المحاسبة الدولية (IFRS) وذلك منذ بداية عام 2017م حسب اعتماد الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وبالتالي فإنه لا يوجد أي اختلاف جوهري عن المعايير المحاسبية المعودية السعودية السعودية السعودية السعودية السعودية المحاسبين القانونيين إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية وإجراء التسويات اللازمة في المحاسبين القائم المالية للشركة كما في 1 يناير 2017 ديسمبر 2017م.

مع ملاحظة أنه اعتبارا من السنة المالية المنتهية في 31-12-2021 ستصدر قائمتين مالية وهي قوائم مالية غير موحدة وقوائم مالية موحدة، وذلك بموجب معيار القوائم المالية الدولية رقم 10 # IFRS والناتج عن السيطرة على شركة محافل للتجارة والمقاولات المحدودة بنسنة 80 % .





المخاطر







تولي الشركة اهتماما بالمخاطر المحتملة، وتقوم الشركة بمراجعة دورية لهذه المخاطر ووضع الإجراءات المناسبة للتغلب عليها، والمخاطر التالية هي المخاطر الرئيسية ولا تشتمل على جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل أنه من الممكن وجود مخاطر إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي أو قد تعدها الشركة غير جوهرية:

6-1 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

مخاطر حداثة تشكيل لجان مجلس الإدارة وعدم تطبيق قواعد الحوكمة

قامت الشركة باعتماد وتطبيق بعض بنود لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، حيث أصدرت شركة سمو العقارية قواعدها الخاصة بحوكمة الشركة وقد تم اعتمادها من الجمعية العامة غير العادية بالشركة المنعقدة بتاريخ 16/8/2020م وهي لائحة عمل لجنة المراجعة ولائحة سياسة المكافآت والتعويضات ولائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت وبالإضافة الى اللوائح السابقة فإن الشركة تطبق جزء من لائحة حوكمة الشركات المدرجة في السوق الموازي نمو، الصادرة عن هيئة السوق المالية والتي تعد لائحة استرشادية بالنسبة للشركات المدرجة في السوق الموازي نمو، وقد وضعت الشركة سياسات أخرى مكتوبة ومعتمدة من مجلس الإدارة تضمن الالتزام بقواعد وممارسات الحوكمة السليمة

المخاطر المتعلقة بعدم تمكن الشركة من تحصيل مستحقاتها

إن تعثر إحدى الجهات المتعاقدة مع الشركة في سداد مستحقاتها وذلك بسبب عدم ملاءتها المالية أو تعطل عملياتها أو مماطلتها أو افلاسها، سيؤثر بشكل سلبي على المركز المالي للشركة وتدفقاتها النقدية ونتائج عملياتها، كما أنه في حالة المشاريع التي تقوم شركة سمو العقارية بتنفيذها كمقاولة متكاملة، فإن تعثر الجهة المتعاقدة أو تأخرها في سداد مستحقات الشركة سيضطر الشركة لتأخير سداد مستحقات المقاولين من الباطن.



المخاطر المرتبطة بعقود وتعاملات الأطراف ذات العلاقة

ترتبط الشركة بتعاملات وعقود مع أطراف ذات علاقة من بينهم شركات زميلة كشركة ضاحية سمو بالإضافة إلى تعاملاتها مع المساهم الرئيسي (شركة سمو القابضة) وتتم هذه العقود على أسس تجارية بحته ودون أي مزايا تفضيلية، وتخضع تلك العقود والتعاملات (العقود مع الأطراف ذات العلاقة) لموافقة مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة العادية للشركة على عدم الجمعية العامة العادية للشركة على عدم الموافقة على تجديد التراخيص للتعامل مع الأطراف ذوب العلاقة لأي سبب من الأسباب، فسوف تتأثر إيرادات الشركة.

مخاطر عدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة

إن أداء الشركة المستقبلي يعتمد على قدرتها ونجاحها في تنفيذ خطة عملها وتطبيق استراتيجية النمو المستهدفة، وعليه في حال لم تتمكن الشركة من تنفيذ خططها المستقبلية بنجاح لأي سبب من الأسباب كنقص التمويل أو عدم توفر العمالة او عدم الحصول على التراخيص اللازمة أو غيرها.

🗵 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي الى تكبد الشركة لخسائر مالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدتها البنكية والذمم المدينة كما يلي :

31 دیسمبر 2020	31 دیسمبر 2021	البند
7,635,012	71,854,674	نقد لدى البنوك
11,308,855	1,150,000	ذمم مدينة
18,943,867	73,004,674	اجمالي



مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع موجودات مالية ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة لها . تتم ادارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بصورة منتظمة لضمان توفر الأموال اللازمة للوفاء بالالتزامات المستقبلية للشركة.

🗵 مخاطر أثر ضريبة القيمة المضافة

بما أن ضريبة القيمة المضافة بطبيعتها يتم تحملها من قبل العميل، فإنه من المتوقع أن تقوم الشركة برفع رسوم خدماتها لتعكس قيمة الضريبة المضافة، مما يؤدي إلى زيادة سعر خدمات الشركة بمقدار الضريبة، وعليه في حال تمكنت الشركة في تحميل ضريبة القيمة المضافة بالكامل على العميل، فإن أسعار خدماتها ستزيد مما يؤدي إلى خفض الطلب عليها وبالتالي تتأثر عمليات الشركة وأرباحها بشكل سلبي،



2-6 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع

🗵 🔻 المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية

يتمثل النشاط الرئيس للشركة في إدارة وتنفيذ التطوير العقارب، ويتسم هذا المجال بالمنافسة العالية، وبالتالي فإنه في حال قيام المنافسين الحاليين أو المحتملين بتقديم أسعار أو شروط تنافسية أو حلول أفضل من تلك التى تقدمها الشركة.

🧸 مخاطر التغير في الأنظمة والقوانين ذات العلاقة

كغيرها من الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية، تخضع الشركة لعدد من الأنظمة والقوانين التي قد تتغير أو يتم تحديثها من قبل الجهات المختصة، كذلك فقد تصدر قوانين وأنظمة جديدة من الجهات الرسمية ذات العلاقة من حين إلى آخر.

المخاطر المتعلقة بفرض رسوم وضرائب أخرى

تخضع أعمال الشركة حالياً لضريبة القيمة المضافة، وضريبة التصرفات العقارية ومن المحتمل فرض رسوم وضرائب أخرى على الشركات من قبل الحكومة في المستقبل، وفي حال تم فرض ضرائب أو رسوم جديدة على الشركات بخلاف المطبق حاليا، فإن ذلك سيؤثر على بشكل سلبي وجوهري على أرباح الشركة الصافية.



🗵 🏻 صعوبة تسييل الاستثمارات العقارية

تعتبر الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة المدى يصعب بيعها مقارنة بالاستثمارات الأخرى، خاصةً في ظل تباطؤ الطلب على الأراضي والعقارات في المملكة، ولهذا قد تجعل الطبيعة المتغيرة لظروف السوق المحفظة العقارية للشركة وعقاراتها التجارية في وضع غير ملائم في أي وقت مستقبلاً، مما سيزيد من صعوبة تسييل استثمارات الشركة العقارية.

🗵 مخاطر تذبذب أسعار الفائدة

قد تتغير أسعار الفائدة تبعاً للمتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو التنظيمية محلياً أو عالمياً، سواءً الثابتة أو المتغيرة التي تستحق للجهات الممولة للشركة وبالتالي سوف يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليف التمويل الذي تحتاجه الشركة.











تقر الشركة بأنه لا توجد أية عقود أو ترتيبات سارية المفعول لأعمال الشركة ، يكون لرئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو مدير الإدارة المالية مصلحة جوهرية فيها سوى ما هو مذكور أدناه، وأنها لا تؤثر بأي شكل من الأشكال سلبياً على أعمال وإيرادات الشركة، ولا تتضمن أي شروط أو معاملات تفضيلية., كما أن للشركة التعاملات التالية التي تعد عقودا مع أطراف ذات علاقة:

- 1. اتفاقية بين شركة سمو العقارية وشركة ادير العقارية (شركة مملوكة لسمو القابضة المساهم في الشركة) بغرض إدارة تطوير البنية التحتية للأرض المقام عليها مشروع درة المباركية بعرعر والتي تمتلكها شركة أدير العقارية، وقد تم توقيع ملحق للاتفاقية الأساسية بتاريخ 1441/05/06هـ (الموافق 2020/01/01 مبلغ (30,000,000 ريال) ثلاثون مليون ريال سعودي، وقد بلغت إيرادات الشركة عن هذا المشروع عن عام 2021 مبلغ قدره (15,000,000 ريال) خمسة عشر مليون ريال سعودي ولا توجد بالعقد شروط او مزايا تفضيلية .
- 2. اتفاقية بين شركة سمو العقارية وشركة ادير العقارية (شركة مملوكة لسمو القابضة المساهم في الشركة) بغرض تأجير فرع مكتبها بمدينة جدة، وقد وقع هذا العقد بتاريخ (2021/01/14) ميلادي، ومدة العقد ثلاث سنوات تنتهي بتاريخ (2023/12/31) ميلادي، وقد بلغت المبالغ التي دفعتها الشركة عن عام 2021 مبلغ وقدره (308,632 ريال) ثلاثمائة وثمانية آلاف وستمائة واثنان وثلاثون ريال سعودي، ولا توجد بالعقد شروط او مزايا تفضيلية .



- 3. اتفاقية بين شركة سمو العقارية وشركة ادير العقارية (شركة مملوكة لسمو القابضة المساهم في الشركة) بغرض ادارة تطوير البنية الفوقية للأرض المقام عليها مشروع أرين، والتي تمتلكها شركة ادير العقارية، وقد تم توقيع الاتفاقية بتاريخ 1441/01/06 هجري الموافق 2020/01/01 ميلادي مقابل اتعاب قدرها 10% من إجمالي تكلفة المشروع، وقد بلغت ايرادات الشركة عن هذا المشروع عن عام 2021 مبلغ وقدره (5,000,000 ريال) خمسة ملايين ريال سعودي، ولا توجد بالعقد شروط أو مزايا تفضيلية.
- 4. اتفاقية بين شركة سمو العقارية وشركة سمو القابضة (مساهم بالشركة) بغرض ادارة تطوير أرض كورنيش الخبر الواقعة بحب النورس شرق مخطط بترومين، والتب تمتلكها شركة سمو القابضة وشركاء اخرون، وقد تم توقيع الاتفاقية بتاريخ 2021/03/23 ميلادب، وقد بلغت ايرادات الشركة عن عام 2021 مبلغ وقدره (9,669,712 ريال) تسعة ملايين وستمائة وتسعة وستون الف وسبعمائة واثنى عشر ريال سعودب، ولا يوجد بالعقد شروط أو مزايا تفضيلية.



- 5. اتفاقية بين شركة سمو العقارية وشركة أسمو للتطوير العقاري (مملوكة لشركة سمو القابضة المساهم بالشركة) بغرض تقديم خدمات فنية لتطوير مشروع أبراج شركة أسمو للتطوير العقاري العقاري الواقعة في مدينة جدة، وقد تم توقيع الاتفاقية بتاريخ 2021/10/28 ميلادي وقد بلغت ايرادات الشركة عن عام 2021 مبلغ وقدره (000 200 20 ريال) ثلاثة وعشرون مليون ريال سعودي ، ولا يوجد بالعقد شروط أو مزايا تفضيلية.
- 6. خلال الفترة قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقية سداد قرض مع شركة سمو القابضة يتم بموجبها تنازل شركة سمو العقارية عن مبلغ 113,160,313 ريال سعودي من حصتها في مشروع مدخل مكة لصالح شركة سمو القابضة مقابل قيام شركة سمو القابضة بسداد القرض القائم على شركة سمو العقارية لصالح البنك، كما قامت الشركة خلال الفترة بتوقيع اتفاقية مبادلة حصص مع شركة سمو القابضة يتم بموجبها تنازل شركة سمو القابضة عن (10٪) من حصتها في ملكية شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري كما في 31 ديسمبر 2020 لصالح شركة سمو العقارية بنفس القيمة في مشروع مدخل مكة.



7. اتفاقية بين شركة سمو العقارية وشركة ادير العقارية (شركة مملوكة لسمو القابضة المساهم في الشركة) بغرض تسويق مشروع دار سمو، ضمن مشروع خيالا السكني (منطقة 2) والواقع في حي الحمدانية - جدة، وقد تم توقيع الاتفاقية بتاريخ 1442/1/22هـ الموافق 2020/9/10م تتحصل بموجبه شركة أدير العقارية على نسبة 2,5% من اجمالي المبيعات غير شاملة قيمة أرض المشروع، وقد بلغ حجم التعامل عن هذا المشروع خلال عام 2021م مبلغ وقدره (8,352,632 ريال) ثمانية ملايين وثلاثمائة اثنين وخمسون ألف وستمائة اثنين وثلاثون ريال سعودي، ولا توجد بالعقد شروط او مزايا تفضيلية .





مجلس إدارة الشركة واللجان والإدارة التنفيذية





أعضاء مجلس الإدارة



 ا / سعید سالم النهدی نائب رئیس مجلس الإدارة



ا / عايض فرحان القحطاني رئيس مجلس الإدارة



م / عضام احمد كلثوم عضو مجلس الإدارة



/ خالد صالح العقيل عضو مجلس الإدارة



م / فيصل عبدالله الخالدات عضو مجلس الإدارة



8-1 أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (5) خمسة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (3) ثلاث سنوات. وقد تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة العادية التي عقدت بتاريخ 1443/05/04ه (الموافق 2021/12/08م)، والتي تبدأ اعتباراً من تاريخ 24-12-2021م ، ولمدة ثلاث سنوات تنتهى في 23-12-2024م.

أعضاء محلس الإدارة

المنصب	الاسم	تاريخ العضوية	نسبة الملكية غير المباشرة بتاريخ 31- 2021-12م بعد الطرح	نسبة الملكية المباشرة بعد الطرح	صفة العضوية	الجنسية	المنصب	الاسم
الرئيس	عايض فرحان القحطاني*	2021/12/24م	%59.1	-	غير تنفيذي	سعودي	الرئيس	عايض فرحان القحطاني*
نائب الرئيس	سعيد سالم النهدي	2021/12/24م	-	-	غير تنفيذي	بحريناي	نائب الرئيس	سعيد سالم النهدي
عضو	فيصل عبد الله الخالدي	2021/12/24م	-	-	مستقل	سعودى	عضو	فيصل عبد الله الخالدي
عضو	خالد صالح عبدالله العقيل	2021/12/24م	-	-	مستقل	سعودت	عضو	خالد صالح عبدالله العقيل
عضو	عصام أحمد محمد كلثوم	2021/12/24م	-	-	غير تنفيذي	سعودت	عضو	عصام أحمد محمد كلثوم

- يمتلك عايض القحطاني ما نسبته 100% في شركة سمو المجتمع التي تملك ما نسبته 4.86% من شركة سمو العقارية وبالتالي تكون نسبة عايض القحطاني بشركة سمو العقارية من خلال ملكية شركة سمو المجتمع 4.86% .
- يمتلك عايض القحطاني ما نسبته 60% في شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري التي تملك ما نسبته 2.24% من شركة سمو العقارية وبالتالي تكون نسبة عايض القحطاني بشركة سمو العقارية من خلال ملكية شركة بيسان ما نسبته 1.34%.
- ا يمتلك عايض القحطاني بشكل غير مباشر أسهم في شركة سمو العقارية من خلال ملكيته في شركة سمو القابضة التي تمتلك 62.98 من شركة سمو العقارية، حيث تملك شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري التي يملك عايض القحطاني فيها 60% ما نسبته 40 % من شركة سمو القابضة ، وبالتالي تكون نسبة عايض القحطاني بشركة سمو العقارية من خلال ملكية شركة بيسان في شركة سمو القابضة ما نسبته 60 % من شركة شركة سمو القابضة ما نسبته 60 % من شركة سمو القابضة ما نسبته 52.9%





ض فرحان القحطاني	عاي	الاسم
שמפרוה		الجنسية
س مجلس الإدارة	رئيى	المنصب
لوريوس الإدارة الصناعية– جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران –السعودية، عام 1999م	بكا	المؤهلات العلمية
عضو مجلس إدارة صندوق ضاحية سمو منذ عام 2017م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة مشاركة المالية منذ عام 2013م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة ضاحية سمو للتطوير العقاري منذ عام 2012م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة ضاحية سمو للتطوير العقاري منذ عام 2012م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة اكتفاء الزراعية منذ عام 2009م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة شركة اكتفاء الزراعية منذ عام 2009م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة سمو القابضة منذ عام 2009م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة سمو العقارية منذ عام 2007م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة سمو العقارية منذ عام 2007م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة خدمات الطاقة والكهرباء منذ عام 2013م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة الغرفة التجارية بالشرقية منذ عام 2000م وحتى عام 2009م . عضو مجلس إدارة الغرفة الرياض للتعمير منذ عام 2010م وحتى عام 2009م وحتى عام 2009م . عضو مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير منذ عام 2010م وحتى عام 2009م وحتى عام 2009م . عضو مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير منذ عام 2010م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة شركة البيت ماوج جدة المحدودة منذ عام 2013م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة شركة البيت واكثر للتجارة منذ عام 2008م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة شركة البيت واكثر للتجارة منذ عام 2008م وحتى تاريخ هذا التقرير .		الخبرات العملية





عيد سالم محمد النهدي	ш	الاسم
ريناي	بد	الجنسية
ب رئيس مجلس الإدارة	نائ	المنصب
الوريوس إدارة أعمال – جامعة البحرين، المنامة –البحرين، عام 1993م	بک	المؤهلات العلمية
الرئيس التنفيذي لشركة سمو القابضة منذ عام 2015م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة شركة ضاحية مروج جدة منذ عام 2019م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة شركة ضاحية سمو للتطوير العقاري منذ عام 2019م وحتى تاريخه. عضو مجلس إدارة شركة اكتفاء الزراعية منذ عام 2009م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة شركة أجار للاستثمار منذ عام 2020م وحتى تاريخ هذا التقرير . مدير عام شركة البحرين لمطاحن الدقيق منذ عام 2004م وحتى عام 2008م. المدير التنفيذي لشركة يونيليفر لمنطقة الخليج واليمن وشمال أفريقيا منذ 1992م وحتى عام 2004م. عضو الوفد الشبابي لمركز البحرين للدراسات الاستراتيجية و الدولية و الطاقة منذ 1992م وحتى عام 2004م. عضو مجلس إدارة شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري منذ عام 2019 وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة منصة مكسب المالية منذ عام 2010م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة روبي الأبنية العقارية منذ عام 2019م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة اروبي الأبنية العقارية منذ عام 2019م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة روبي الأبنية العقارية منذ عام 2019م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس مجلس إدارة شركة روبي الأبنية العقارية منذ عام 2019م وحتى تاريخ هذا التقرير .		الخبرات العملية



الاسم	فيصل عبد الله الخالدي
الجنسية	سعودات
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	بكالوريوس هندسة علوم في الهندسة المدنية التطبيقية – جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران –السعودية عام 1990م
الخبرات العملية	- رئيس مجلس إدارة شركة بريزما للصناعات المعدنية منذ عام 2007م وحتى تاريخ إعداد هذا التقرير . - نائب رئيس مجلس إدارة شركة بايتور السعودية للإنشاءات منذ عام 2008م وحتى عام 2018م. - نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة تنامي القابضة منذ عام 2007م وحتى تاريخ إعداد هذا التقرير . - العضو المنتدب لشركة زهور الريف للتجارة منذ عام 2014م وحتى تاريخ إعداد هذا التقرير . - العضو المنتدب لشركة الهندي القابضة منذ عام 2008م وحتى تاريخ إعداد هذا التقرير .



لد صالح العقيل	خاا	الاسم
عودات	ш	الجنسية
عو مجلس الإدارة	غد	المنصب
الوريوس محاسبة – جامعة الملك سعود، الرياض –السعودية، عام 1987م	بک	المؤهلات العلمية
رئيس مجلس إدارة صندوق الأسهم السعودية لشركة الخليج للأوراق المالية منذ 2017م وحتى تاريخ هذا التقرير . مستشار البنك السعودي البريطاني (ساب) لجميع الأنشطة المصرفية منذ عام 2016م حتى يونيو 2020. رئيس لجنة المراجعة في شركة مشاركة المالية منذ عام 2015م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة شركة مشاركة المالية منذ عام 2014م وحتى تاريخ هذا التقرير . رئيس اللجنة المصرفية الإسلامية في مؤسسة النقد العربي السعودي لجميع البنوك السعودية منذ عام 2012م وحتى عام 2016م. رئيس الخدمات المصرفية الإسلامية في البنك السعودي البريطاني (ساب) منذ 2011م وحتى عام 2016م. الرئيس الخدمات المصرفية الإسلامية في البنك السعودي البريطاني (ساب) منذ 2011م وحتى عام 2011م. الرئيس العالمي لمنتجات بنك اتش اس بي سي المصرفية الإسلامية منذ2010م وحتى عام 2011م. مدير عام الخزينة ببنك البلاد منذ عام 2007م وحتى عام 2010م. المدير التنفيذي للخدمات المصرفية للشركات (الخدمات المصرفية الإسلامية) في بنك ساب منذ عام 2002م وحتى عام 2001م.		الخبرات العملية





عام احمد كلثوم	عد	الاسم
عودات	ш	الجنسية
غو مجلس الإدارة	غد	المنصب
الوريوس هندسة مدنية – جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران –السعودية، عام 1982م	بک	المؤهلات العلمية
مدير استشاري لمشروع رؤال الحرم في صندوق الاستثمارات العامة منذ عام 2018م وحتال 2020م مخيس المشروع رؤال الحرم في صندوق الاستثمارات العامة منذ عام 2018م وحتال تاريخ هذا التقرير . ومنس ورئيس مجلس إدارة شركة نتيجة للعقار وخدمات الاعمال منذ عام 2018م وحتال تاريخ هذا التقرير . العضو المنتدب لشركة بوابة مكة منذ عام 2011م وحتال عام 2007م وحتال عام 2011م. المدير التنفيذي لمجموعة الشامية للتطوير العقاراي منذ عام 2007م وحتال عمر منذ عام 2011م وحتال تاريخ هذ التقرير . التقرير . مستشار نائب رئيس مجموعة الثمامة منذ عام 2005م وحتال عام 2007م. مستشار نائب رئيس شركة مجموعة السيف منذ عام 2004م وحتال عام 2005م. نائب المدير العام للخدمات العامة والاستثمار بالهيئة الملكية للجبيل وينبع منذ 1999م وحتال 2004م. رئيس شركة مروج جدة منذ عام 2090م وحتالي تاريخ هذا التقرير عضو مجلس إدارة شركة مروج جدة منذ 2019م وحتالي تاريخ هذا التقرير عضو مجلس إدارة صندوق الانماء مكة العقاراي منذ 2011م وحتالي تاريخ هذا التقرير		الخبرات العملية



الاسم	محمد حمدي البطاط
الجنسية	משתיש
المنصب	أمين سر المجلس
المؤهلات العلمية	_ بكالوريوس تجارة انجليزي من جامعة الإسكندرية , جمهورية مصر العربية , عام 2008م _ حاصل على الاختبار المهني للإفصاح –السوق المالية السعودية (تداول) نوفمبر 2020م
الخبرات العملية	- أمين سر مجلس إدارة شركة سمو العقارية منذ عام 2020م وحتى تاريخ هذا التقرير . - محلل استثماري اول بشركة سمو القابضة منذ عام 2018م وحتي تاريخ هذا التقرير . - محلل مالي بشركة سمو القابضة منذ عام 2016م وحتي عام 2018م. - نائب رئيس حسابات بشركة عبدالرحمن سعد الراشد منذ عام 2013 م وحتي عام 2016م.



8-2 اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العمومية ومكافآت المجلس عن عام 2021م

🛚 عقد مجلس الإدارة (الدورة المنتهية بتاريخ 23-12-2021م) عدد 4 اجتماعات خلال عام 2021م :

الاجتماع الرابع 2021-10-28م	الاجتماع الثالث 15-08-2021م	الاجتماع الثان <i>ي</i> 2021-02-28م	الاجتماع الأول 2021-01-26م	اسم العضو	P
حضر	حضر	حضر	حضر	عايض فرحان القحطاني	1
حضر	حضر	حضر	حضر	سعيد سالم النهدي	2
حضر	حضر	حضر	حضر	فيصل عبد الله الخالدي	3
حضر	حضر	حضر	حضر	خالد صالح عبدالله العقيل	4
حضر	حضر	حضر	حضر	عصام أحمد محمد كلثوم	5

🗷 عقد مجلس الإدارة بالتشكيل الحالب (الدورة الجديدة ابتداء من 24-12-2021م) عدد 1 اجتماع خلال عام 2021م :

الاجتماع الأول 29-12-1222م	اسم العضو	P
حضر	عايض فرحان القحطاني	1
حضر	سعيد سالم النهدي	2
حضر	فيصل عبد الله الخالدي	3
حضر	خالد صالح عبدالله العقيل	4
حضر	عصام أحمد محمد كلثوم	5



اجتماعات مجلس الإدارة

🗷 عقد مجلس الادارة (الدورة المنتهية بتاريخ 23-12-2021م) عدد 4 اجتماعات خلال عام 2021م :

الاجتماع الرابع 2021-10-28م	الاجتماع الثالث 15-08-2021م	الاجتماع الثان <i>ي</i> 2021-02-28م	الاجتماع الأول 2021-01-26م	اسم العضو	Р
حضر	حضر	حضر	حضر	عايض فرحان القحطاني	1
حضر	حضر	حضر	حضر	سعيد سالم النهدي	2
حضر	حضر	حضر	حضر	فيصل عبد الله الخالدي	3
حضر	حضر	حضر	حضر	خالد صالح عبدالله العقيل	4
حضر	حضر	حضر	حضر	عصام أحمد محمد كلثوم	5

🗷 عقد مجلس الادارة بالتشكيل الحالب (الدورة الجديدة ابتداء من 24-12-2021م) عدد 1 اجتماعات خلال عام 2021م :

الاجتماع الأول 29-12-1222م	اسم العضو	P
حضر	عايض فرحان القحطاني	1
حضر	سعيد سالم النهدي	
حضر	فيصل عبد الله الخالدي	
حضر	خالد صالح عبدالله العقيل	
حضر	عصام أحمد محمد كلثوم	5



الجمعيات العامة خلال عام 2021م

🛚 عقدت الشركة خلال عام 2021م جمعيتين عامتين كما يلي :

التاريخ	نوع الجمعية	P
2021-05-05م	جمعية عامة غير عادية	1
2021-12-08م	جمعية عامة عادية	2

🛚 وقد حضر جميع أعضاء مجلس الإدارة الجمعيتين المذكورتين أعلاه.

طلبات الشركة لسجل المساهمين

أسباب الطلب	تاريخ الطلب	عدد الطلبات	P
ملف أرباح	2021-09-26	1	1
الجمعية العامة	2021-05-05 2021-11-08	2	2
القوائم المالية	2021-06-30 2021-12-31	2	3
أخرى	2021-01-04 2021-02-23 2021-04-29 2021-08-26	4	4



🛚 وقد بلغت مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن عام 2021م : -

المجموع	بدل حضور جلسات (1اجتماع)**	بدل حضور جلسات (4اجتماعات)*	المكافآت الثابتة	اسم العضو	Р
165,000	3,000	12,000	150,000	عايض فرحان القحطاني	1
165,000	3,000	12,000	150,000	سعيد سالم النهدي	2
165,000	3,000	12,000	150,000	فيصل عبد الله الخالدي	3
165,000	3,000	12,000	150,000	خالد صالح عبدالله العقيل	4
165,000	3,000	12,000	150,000	عصام أحمد محمد كلثوم	5
825,000	15,000	60,000	750,000	المجموع	

^{*}بدل حضور لأعضاء الدورة المنتهية بتاريخ 23-12-20م

^{**} بدل حضور لأعضاء المجلس الدورة الجديدة والتي بدأت 24-12-2021م



8-3 لجان مجلس الإدارة

تتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك من فصل لمسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين. وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشاديه وليست إلزامية على الشركة حتى الآن، إلا أن الشركة ستعمل على الالتزام بكافة الأحكام الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بشكل تدريجي خلال الفترة القادمة، كما أنها قد قامت بإعداد نظام حوكمة خاص بها يتوافق مع لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية وبما يضمن التزام الشركة بكافة بنودها. ومن الجدير بالذكر أنه تم اعتماد عدد من سياسات ولوائح الحوكمة الخاصة باللجان من الجمعية العمومية للشركة خلال عام 2021م وتعمل الشركة على الالتزام بجميع مواد لائحة الحوكمة.



8-3-1 لجنة المراجعة

شكلت لجنة المراجعة وفقاً للمادة (54) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، والفصل السادس المادة رقم (48) من دليل حوكمة شركة سمو العقارية، وتتلخص مهامها ومسؤولياتها فيما يلي:

- 1. الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية بشركة سمو العقارية، للتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الاعمال والمهمات التي حددها محلس الإدارة.
 - 2. دراسة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها في شأنه.
 - 3. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
 - 4. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين بعد التأكد من استقلاليتهم وفصلهم وتحديد أتعابهم.
- 5. متابعة أعمال المحاسبين القانونيين، واعتماد أي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراحعة.
 - 6. دراسة خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء ملاحظات اللجنة عليها.
 - 7. دراسة ملاحظات المحاسب القانوني على القوائم المالية ومتابعة ما تم في شأنها.
 - 8. دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأب والتوصية في شأنها.
 - 9. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.



ويبين الجدول التالي أعضاء لجنة المراجعة:

🛚 أعضاء لجنة المراجعة

الصفة	الاسم	Д
رئيس لجنة المراجعة	فيصل عبد الله الخالدي	1
عضو	سعيد سالم محمد النهدي	2
عضو	خالد أحمد قايد	3

وفيما يلي السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة

وردت السيرة الذاتية للسادة / فيصل الخالدي ، سعيد النهدي ضمن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة.



الاسم	خالد	. أحمد قايد		
الجنسية	מصرיي			
المنصب	عض	و لجنة المراجعة		
المؤهلات العلمية	-	بكالوريوس تجارة، جامعة القاهرة، القاهرة –مصر عام 1987م. ليسانس حقوق، جامعة القاهرة، القاهرة –مصر عام 1992م.		
الخبرات العملية		نائب الرئيس للاستثمار في شركة سمو القابضة منذ عام 2011م وحتى تاريخ هذا التقرير . المدير المالي ومدير الاستثمار في شركة تمكين للاستثمار والتطوير العقاري منذ 2009م وحتى 2011م. المدير المالي في مجموعة العوهلي للتجارة منذ عام 2007م وحتى عام 2009م. المدير المالي في شركة الثاقب للاستثمار التجاري منذ عام 2002م وحتى عام 2007م. مستشار مالي في المكتب الاقتصادي في الرياض منذ عام 1994م وحتى عام 2002م. رئيس قسم متابعة الاستثمار في بنك مصر إيران للتنمية في جمهورية مصر العربية منذ عام 1990م وحتى		



وفيما يلي بيان بأسماء أعضاء اللجنة وطبيعة عضوية كل عضو في اللجنة وعدد اجتماعات اللجنة وموقف حضور أعضاء اللجنة وذلك كالتالي:

الاجتماع الثالث 09-08-2021م	الاجتماع الثاني 23-02-22م	الاجتماع الأول 2021-02-21م	طبيعة العضوية	اسم العضو	Д
حضر	حضر	حضر	رئيس اللجنة	فيصل عبد الله الخالدي	1
حضر	حضر	حضر	عضو	سعيد سالم محمد النهدي	2
حضر	حضر	حضر	عضو	خالد أحمد قايد	3



2-3-8 لحنة الترشيحات و المكافآت

تشمل مهام ومسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت وفق ما ورد في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بما ىلى:

- أ- التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية المجلس وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أب شخص سىقت إدانته ىحرىمة مخلة بالشرف والأمانة.
- ب- المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال مجلس الإدارة.
 - ج- مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
 - د- تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- ه- التأكد بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين وعدم وجود أي تعارض مصالح، إذا كان العضو يشغل عضوية محلس إدارة شركة أخرى.
- و- وضع سياسات واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، ويراعب عند وضع تلك السياسات استخدام معاسر ترتبط بالأداء.



أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

الصفة	الاسم	م
رئيس اللجنة	فيصل عبد الله الخالدي	1
عضو	سعيد سالم النهدي	2
عضو	عصام أحمد محمد كلثوم	3

وقد وردت السير الذاتية لأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ضمن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة،

وفيما يلي بيان بأسماء أعضاء اللجنة وطبيعة عضوية كل عضو في اللجنة وعدد اجتماعات اللجنة وموقف حضور أعضاء اللجنة وذلك كالتالي:

الاجتماع الرابع 2021-10-21م	الاجتماع الثالث 14-09-1202م	الاجتماع الثاني 2021-2-21	الاجتماع الأول 07-01-2021م	طبيعة العضوية	اسم العضو	Р
حضر	حضر	حضر	حضر	رئيس الجنة	فيصل عبد الله الخالدي	1
حضر	حضر	حضر	حضر	عضو	سعيد سالم النهدي	2
حضر	حضر	حضر	حضر	عضو	عصام أحمد محمد كلثوم	3



مكافآت أعضاء اللجان عن عام 2021م

	المكافآت الثابتة	بدل حضور جلسات	المجموع
أعضاء لجنة المراجعة			
فيصل عبد الله الخالدي		9,000	9,000
سعيد سالم محمد النهدي		9,000	9,000
خالد أحمد قايد	40,000	9,000	49,000
المجموع	40,000	27,000	67,000
أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت			
فيصل عبد الله الخالدي		12,000	12,000
سعيد سالم النهدي		12,000	12,000
عصام أحمد محمد كلثوم		12,000	12,000
المجموع		36,000	36,000



8-4 الإدارة العليا

الإدارة العليا للشركة

الملكية غير المباشرة	الملكية المباشرة	تاريخ التعيين	المسمى الوظيفي	الجنسية	الاسم	P
-	-	2008/08/20 م	الرئيس التنفيذي	سعودٿ	جارالله محمد آل عمرة	1
-	-	2020/10/18 م	الرئيس التنفيذي للعمليات	سعودٿ	عاصم عادل أبوالفرج	2
-	-	2021-10-17م	مدير الإدارة المالية	مصراي	محسن جمال الدين الحفناوب	3

وفيما يلي نبذة عن أعضاء الإدارة العليا:



الاسم	جاراا	لله بن محمد آل عمره			
الجنسية	שמ	سعودت			
المنصب	الرئي	يس التنفيذي			
المؤهلات العلمية	-	بكالوريوس في التخطيط والتصميم العمراني – كلية العمارة والتخطيط جامعة الملك سعود، الرياض –السعودية، عام 2002م.			
الخبرات العملية		عضو مجلس إدارة شركة ضاحية مروج جدة منذ عام 2013م وحتى تاريخ هذا التقرير . عضو مجلس إدارة شركة ضاحية سمو للتطوير العقاري منذ عام 2012م وحتى تاريخ هذا التقرير . الرئيس التنفيذي للعمليات – شركة سمو العقارية منذ عام 2012م وحتى عام 2015م. نائب الرئيس للمشاريع – شركة سمو العقارية منذ عام 2008م وحتى عام 2015م. مدير عام المشاريع – شركة سمو العقارية منذ عام 2008م وحتى عام 2012م. المدير الإقليمي بالمنطقة الوسطى – شركة إدار منذ عام 2007م وحتى عام 2008م. المدير الإقليمي بالمنطقة الوسطى – الشركة الأولى لتطوير العقارات منذ عام 2006م وحتى عام 2007م. مستشار استثمار عقاري – مجموعة صالح الدريبي للتطوير العقاري منذ عام 2004م وحتى عام 2006م. مهندس تخطيط مساعد بوكالة تخطيط المدن – وزارة الشؤون البلدية والقروية منذ عام 2003م وحتى عام مهندس تخطيط مساعد بوكالة تخطيط المدن – وزارة الشؤون البلدية والقروية منذ عام 2003م إلى 2003م.			



عاصم بن عادل ابوالفرج	الاسم		
سعودان	الجنسية		
" *			
الرئيس التنفيذي للعمليات	المنصب		
- بكالوريوس في العمارة وعلوم البناء – كلية العمارة والتخطيط جامعة الملك سعود، الرياض –			
السعودية، عام 2000م.	المؤهلات العلمية		
- ماجستير إدارة المشاريع – جامعة جنوب نيو هامبشر – أمريكا –2012م .			
 الرئيس التنفيذي للعمليات – شركة سمو العقارية منذ أكتوبر 2020م حتى الآن. الرئيس التنفيذي – شركة ضاحية مروج جدة منذ عام 2014م حتى عام 2020م. مدير إدارة المشاريع –شركة سمو العقارية منذ عام 2012م وحتى عام 2014م. مدير إدارة برامج المشاريع – شركة العقيق للتطوير العقاري منذ عام 2000م وحتى عام 2010م. مدير إدارة السياحة والعقارات – شركة طيبة القابضة منذ عام 2007م وحتى عام 2008م. المدير الإقليمي بالمنطقة الغربية – شركة الدريبي للتطوير والاستثمار العقاري منذ عام 2004م وحتى عام 2006م. مهندس تخطيط عمراني – وزارة الشئون البلدية والقروية منذ عام 2001م وحتى عام 2004م. مسؤول تخطيط مالي – البنك السعودي الأمريكي منذ عام 2000م وحتى عام 2001م 	الخبرات العملية		



محسن جمال الدين الحفناوي	لاسم
משתיש	لجنسية
مدير الإدارة المالية	لمنصب
- بكالوريوس تجارة (محاسبة مالية) جامعة القاهرة – مصر عام 1988م. - دورة تدريبية عن بعد (محاسبة مالية) من أكاديمية كامبريدج بولاية فلوريدا الأمريكية عام 2006م. - حاصل على الاختبار المهني للإفصاح –السوق المالية السعودية (تداول) نوفمبر 2020م	لمؤهلات العلمية
- محاسب مالي بالشركة المصرية للأملاح والمعادن (اميسال) منذ عام 1990م وحتک عام 1995م. - محاسب ثم مدير حسابات بشركة المجموعة الدولية للتنمية والتطوير منذ 1995م وحتک عام 2001م. - رئيس حسابات لمجموعة أريس للفنادق بالمدينة المنورة منذ عام 2002م وحتک عام 2010م. - مدير مالي بشركة ريجال للعقارات ذم م بدولة الامارات منذ عام 2008م وحتک عام 2010م. - مراجع حسابات أول بمجموعة شركات المحيسن بالمدينة المنورة وجدة منذ 2011م وحتک عام 2015م. - رئيس حسابات بشركة اديل امبروسيانا بجدة والمدينة المنورة منذ عام 2015م وحتک عام 2021م.	لخبرات العملية



8-5 رواتب ومكافآت كبار التنفيذيين عن عام 2021م

المجموع الكلاي	المكافآت الثابتة أو المتغيرة	الراتب	الوظيفة
2,940,000 ريال	800,000 ريال	2,140,000 ريال	الرواتب ومكافآت كبار التنفيذين بما فيهم الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للعمليات والمدير المالي





سياسة توزيع الأرباح





تمنح الأسهم حامليها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة, ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، فإن أي قرار بتوزيع أرباح نقدية، يجب أن يصدر من قبل الجمعية العامة العادية بناءً على توصية من مجلس الإدارة الذي يأخذ في الاعتبار عند إصداره لهذه التوصية مختلف العوامل السائدة وقتها، بما فيها أرباح الشركة، والوضع المالي، والقيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح بموجب اتفاقيات التمويل والدين، ونتائج نشاطات الشركة، واحتياجات الشركة من النقد حالياً ومستقبلاً، وخطط التوسع ومتطلبات استثمارات الشركة.

لا تقدم الشركة أي ضمانات بأنها ستدفع أرباحاً، ولا تضمن قيمة تلك الأرباح التي تعتزم توزيعها في أي سنة محددة، وتخضع عملية توزيع الأرباح إلى قيود معينة وفقاً لنظام الشركة الأساسي، حيث نصت المادة (48) الثامنة والأربعون من النظام الأساسي للشركة على أن يتم توزيع أرباح سنوية صافية بعد خصم كافة المصاريف والتكاليف الأخرى على النحو التالي:

- يجنب 10% عشرة بالمئة من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة, ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التحنيب متك ما بلغ الاحتياطي المذكور 30% من رأس المال المدفوع.
- ب- للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة متساوية من الأرباح الصافية لتكوين 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.
- ج- يوزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة لا تقل عن 5% من رأس مال الشركة المدفوع ووفق ما تقرره الجمعية العامة ويحسب ما تقتضيه مصلحة الشركة.
- د- مع مراعاة الأحكام المقررة في المادة (20) العشرون من النظام الأساسي للشركة، والمادة (76) السادسة والسبعين من نظام الشركات، تخصص مكافأة مجلس الإدارة بما لا يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت ومزايا مالية أو عينية مىلغ خمسمائة ألف ريال سنوياً، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الحلسات التي يحضرها العضو.



10

حوكمة الشركات





أصدرت شركة سمو العقارية قواعدها الخاصة بحوكمة الشركة وقد تم اعتمادها من الجمعية العامة غير العادية بالشركة المنعقدة بتاريخ 16/8/2020م وهاي :

- 🛚 لائحة عمل لجنة المراجعة .
- 🛚 لائحة سياسة المكافآت والتعويضات .
- 🛚 لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت .

بالإضافة الى اللوائح السابقة فإن الشركة تطبق جزء من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية والتي تعد لائحة استرشادية بالنسبة للشركات المدرجة في السوق الموازي نمو ، وقد وضعت الشركة سياسات أخرى مكتوبة ومعتمدة من مجلس الإدارة تضمن الالتزام بقواعد وممارسات الحوكمة السليمة وتتضمن جاهزية الشركة للتطور والنمو المستهدف باستثناء الاحكام الاسترشادية التالية :

اسباب عدم التطبيق	نص المادة / الفقرة	رقم المادة / الفقرة
لا تزال المادة استرشادية	التدريب	39
لا تزال المادة استرشادية، كما تقوم الشركة بالتقييم دون وضع مؤشرات قياس الأداء .	التقييم	41
لا تزال المادة استرشادية	تشكيل لجنة المخاطر	70
لا تزال المادة استرشادية	اختصاصات لجنة إدارة المخاطر	71
لا تزال المادة استرشادية	اجتماعات لجنة إدارة المخاطر	72
لا تزال المادة استرشادية والشركة تخطط لتطوير برنامج خاص بهذا الشأن	تكوين وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية	76
لا تزال المادة استرشادية	خطة المراجعة الداخلية	77
لا تزال المادة استرشادية	تقرير المراجعة الداخلية	78
لا تزال المادة استرشادية والشركة تخطط لتطوير برنامج خاص بهذا الشأن	تحفيز العاملين	85
لا تزال المادة استرشادية	المسؤولية الإجتماعية	87
لا تزال المادة استرشادية	مبادرات العمل الإجتماعي	88
لا تزال المادة استرشادية والشركة تخطط لوضع دليل حوكمة بهذا الشأن .	تشكيل لجنة حوكمة الشركة	95

وفقأ لمتطلبات قواعد الانتقال للسوق الرئيسية فان مجلس إدارة شركة سمو العقارية يؤكد بان الشركة قد استوفت جميع متطلبات الحوكمة المطلوبة بحسب متطلبات قواعد الانتقال للسوق الرئيسية



11

إقرارات مجلس الإدارة





يقر مجلس الإدارة بما يلي :

- ◙ أنه تم إعداد سجلات الحسابات بالشكل الصحيح.
- 🔻 أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وتم تنفيذه بفاعليه.
 - 🗷 أنه لا يوجد أي شك في قدرة الشركة على استمرارية نشاطها.
- ◙ وفقأ لمتطلبات قواعد الانتقال للسوق الرئيسية فان مجلس إدارة شركة سمو العقارية يؤكد بان
- الشركة قد استوفت جميع متطلبات الحوكمة المطلوبة بحسب متطلبات قواعد الانتقال للسوق

الرئيسية



12

الإفصاح





SUMUL

- الله يوجد أب عقوبة أو جزاء أو تدبير احترازي أو قيد احتياطي مفروض على الشركة من الهيئة أو أب جهة اشرافية أو تنظيمية أو قضائية .
- بخلاف ما تم توضيحه في تقرير المجلس ، تقر الشركة بأنه لا يوجد لأن عضو من أعضاء مجلس الادارة أو الرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو أي شخص ذو علاقة بهم، أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال التي تتم لحساب الشركة، كما أن جميع أعضاء مجلس الإدارة ليس لهم أي اشتراك في أي قرض أو أن الشركة تضمن أيًا من أعضاء مجلس الادارة لقاء قرض أو التزام أيًا كان نوعه .
- لا يوجد لدى الشركة اية معلومات عن ترتيبات أو اتفاقيات تنازل بموجبها أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أحد من كبار التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض .
- بخلاف ما تم توضيحه في تقرير المجلس ، الا توجد أي عقود مع أطراف ذوي علاقة بأعضاء مجلس الادارة أو الرئيس التنفيذي أو مساعديه أو المدير المالي أو أي من أقاربهم .
- لا يوجد لدى الشركة أية معلومات عن ترتيبات أو اتفاقيات قام بموجبها أي من مساهمي الشركة بالتنازل عن حقوقه في الارباح .
 - 💆 لا يوجد أب استثمارات أو احتياطيات أخراب تم إنشاؤها لمصلحة أب من العاملين بالشركة
- الله الشركة بأي مصلحة فاي فئة الاسهم ذات الأحقية فاي التصويت وأي تغيير فاي تلك الحقوق خلال السنة المالية المالية الأخبرة.
 - 💆 🛚 لا يوجد لدى الشركة أدوات دين قابلة للتحويل إلى أسهم، وأي حقوق خيار أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة.
- الم تصدر الشركة أي حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل إلى أسهم، أو حقوق خيار، أو مذكرات حق الك اكتتاب، أو حقوق مشابهة
 - 🗷 لا يوجد لدب الشركة استرداد أو شراء أو إلغاء لأب أدوات دين قابلة للاسترداد.



شكراً لكم .. Thank you

@SumouRE 💆

@Sumou.re

SumouRE 💽

info@sumou.com.sa 🔀