مستند انتقال شركة سمو العقارية
من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية

شركة سمو العقارية («المصدر») هي شركة مساهمة سعودية عامة بموجب شهادة السجل التجاري رقم (٢٠٥٠١٠٣٤٨٤١) وتاريخ ١٤٢٨/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١٨م) وهي مدرجة في السوق الموازية منذ تاريخ ١٤٤١/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/١١م). إدراج (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة وثلاثين مليون وخمسمائة ألف سهم عادي، تمثل إجمالي أسهم المصدر والمملوكة بنسبة (٣٤,٤٥%) من قبل الجمهور، وذلك من خلال انتقال أسهم المصدر من السوق الموازية (نمو) إلى السوق الرئيسية

تأسست شركة سمو العقارية بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠) ألف حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (٥٠٠) خمسمائة ريال سعودي وجميعها حصص عادية نقدية بموجب عقد التأسيس المؤرخ في ١٤٢٧/٠٧/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٨/٠٩م)، والسجل التجاري رقم (٢٠٥٠١٠٣٤٨٤١) وبتاريخ ١٤٢٨/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١٨م). وبموجب قرار وزارة التجارة رقم (ق/٣٨) وبتاريخ ١٤٣١/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٠/٠١/١٩م) تم تحويل المصدر إلى مساهمة مقفلة وتمت زيادة رأس المال بعد تحويل الحصص إلى أسهم بقيمة (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد ليصبح رأس مال المصدر (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسون مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي، وقد تمت تغطية الزيادة البالغ مقدارها (١٤٩,٥٠٠,٠٠٠) مائة وتسعة وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي من خلال تحويل مبلغ (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وأربعين مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة وتحويل مبلغ (٩,٥٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي من حساب جاري الشركاء. وبتاريخ ١٤٣٩/٠١/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٧/١٠/١٦م) وافقت الجمعية العامة للمصدر على زيادة رأس مال المصدر بحيث أصبح رأس مال المصدر (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتان وخمسون مليون ريال سعودي، مقسم إلى (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم عادي متساوية القيمة قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية، وتمت تغطية الزيادة عن طريق رسملة مبلغ قدره (٧٣,٤٥٦,٦٤٥) ثلاثة وسبعون مليون وأربعمائة وستة وخمسون ألف وستمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي من رصيد الأرباح المبقاة، ومبلغ قدره (٢٦,٥٤٣,٣٥٥) ستة وعشرون مليون وخمسمائة وثلاثة وأربعون ألف وثلاثمائة وخمسة وخمسون ريال سعودي من رصيد الاحتياطي القانوني. وبعد الحصول على الموافقات المطلوبة نظاماً، قامت المصدر بطرح (١,٢٥٠,٠٠٠) مليون ومائتين وخمسين ألف سهم عادي من أسهمه في السوق الموازية (نمو)، والتي تشكل ما نسبته (٥%) من إجمالي أسهم المصدر، بسعر (٢٤) أربعة وعشرين ريال سعودي للسهم الواحد، وتم إدراج أسهم المصدر في السوق الموازية (نمو) بتاريخ ١٤٤١/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/١١م). وبتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٥م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال المصدر ليصبح رأس مال المصدر الحالي (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة وخمسة وسبعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة وثلاثين مليوناً وخمسمائة ألف سهم عادي متساوية القيمة قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية، ولا يعطي السهم لحامله أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم ("**المساهم**") أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين ("**الجمعية العامة**") والتصويت فيها. وقد تم تغطية الزيادة في رأس المال البالغة (١٢٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وعشرين مليون ريال سعودي من رصيد الأرباح المبقاة كما هي بقائمة المركز المالي للمصدر بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١م، وذلك عن طريق إصدار أسهم منحة مجانية لمساهمي المصدر بواقع سهم واحد مجاني لكل سهمين قائمين. وبتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٤م)، وافق مجلس إدارة المصدر على انتقال المصدر إلى السوق الرئيسية.

يبلغ رأس مال المصدر الحالي (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة وثلاثين مليون وخمسمائة ألف سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل ومتطابقة من جميع النواحي، وبقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد. إن جميع أسهم المصدر من فئة واحدة، ولا تعطي أي مساهم أي حقوق تفضيلية. ويحق لكل مساهم ("**المساهم**") أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين ("**الجمعية العامة**") والتصويت فيها.

سيكون الانتقال لعدد (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة وثلاثين مليون وخمسمائة ألف سهم عادي تمثل إجمالي أسهم المصدر، وبقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد.

تتمثل أنشطة المصدر وفقاً لسجله التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل: المدارس، والمستشفيات، والفنادق، الخ)، إنشاء المطارات ومرافقها، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة. ويتمثل النشاط الرئيسي الحالي للمصدر في مجال تنفيذ وإدارة التطوير والاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية كالمراكز التجارية والمجمعات السكنية والوحدات السكنية والبنى التحتية للمنشآت الصناعية والتجارية والمدن الاقتصادية والمناطق الحرة. وتتمثل أنشطة المصدر بحسب نظامه الأساسي في: الأنشطة العقارية والتشييد. ويزاول المصدر أنشطته من خلال مقره الرئيسي في مدينة الخبر وفرعه في مدينة جدة.

وكما في تاريخ مستند الانتقال هذا ("**المستند**")، يوجد لدى المصدر مساهم كبير واحد (يملك ٥% أو أكثر من إجمالي أسهم المصدر)، وهو شركة سمو القابضة التي تملك عدد (٢٣,٦١٧,٢٦٥) سهماً بنسبة ٦٢,٩٧٩% من أسهم المصدر كما في تاريخ هذا المستند.

ينطوي الاستثمار في الأسهم محل الانتقال من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية على مخاطر وأمور غير مؤكدة ولذلك يجب دراسة قسمي "**إشعار مهم**" و "**عوامل المخاطرة**" الواردين في مستند الانتقال هذا بعناية من قِبَل المستثمرين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم المصدر بعد الانتهاء من انتقاله وإدراجه في السوق الرئيسية.

بعد الإعلان عن موافقة مجموعة تداول على انتقال أسهم المصدر إلى السوق الرئيسية، تقوم شركة تداول السعودية «**تداول السعودية**» بإيقاف تداول أسهم المصدر في اليوم التالي لانتهاء مدة نشر مستند الانتقال لمدة لا تزيد عن خمس جلسات تداول، ثم يتم البدء بإجراءات الانتقال (يرجى مراجعة الصفحة (ط) «**الجدول الزمني لعملية الانتقال**»).

«يحتوي مستند الانتقال هذا على معلومات قُدمت ضمن طلب الانتقال إلى السوق الرئيسية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الصادرة عن السوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (هـ) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في مستند الانتقال هذا، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في مستند الانتقال إلى السوق الرئيسية إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا المستند، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقته أو اكتماله، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه».

المستشار المالي

الدخيل
Aldukheil

صدر هذا المستند بتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢١م)


سمو
SUMOU

إشعار مهم

يقدم هذا المستند معلومات تفصيلية عن شركة سمو العقارية، والأسهم محل الانتقال من السوق الموازية (نمو) إلى السوق الرئيسية. وسيعامل المستثمرون المحتملون الذين يرغبون بالاستثمار في الأسهم محل الانتقال بعد الانتهاء من انتقال أسهم المصدر وإدراجها وبدء تداولها في السوق الرئيسية على أساس أن قرار الاستثمار يستند إلى المعلومات التي يحتويها هذا المستند، والذي يمكن الحصول على نسخة منه من الموقع الإلكتروني للمصدر (www.sumou.com.sa)، أو شركة مجموعة الدخيل المالية (www.aldukheil.com.sa)، أو شركة تداول السعودية «**تداول السعودية**» (www.saudiexchange.sa). كما سيتم الإعلان من قبل المستشار المالي «**شركة مجموعة الدخيل المالية**» على موقع شركة تداول السعودية «**تداول السعودية**» عن نشر مستند الانتقال وإتاحته للمعاينة من قبل المستثمرين خلال المدة المُحددة وفقاً لقواعد الإدراج (لمدة عشرة أيام تداول تسبق تاريخ الانتقال إلى السوق الرئيسية).

كما يجب على المصدر بعد حصوله على موافقة مجموعة تداول على طلب الانتقال إلى السوق الرئيسية أن ينشر مستند الانتقال خلال ثلاثة أيام تداول تلي إعلان صدور موافقة مجموعة تداول على طلب الانتقال.

يحتوي مستند الانتقال هذا على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد الإدراج الصادرة عن تداول السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في صفحة (هـ) مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا المستند، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في مستند التسجيل هذا إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية «**تداول السعودية**» أي مسؤولية عن محتويات هذا المستند، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقته أو اكتماله، وتخليان أنفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

وقد عين المصدر شركة مجموعة الدخيل المالية كمستشار مالي («**المستشار المالي**») فيما يتعلق بانتقال أسهم المصدر وإدراجها في السوق الرئيسية.

إن المعلومات الواردة في هذا المستند كما في تاريخ إصداره عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للمصدر وقيمة الأسهم بشكل سلبي نتيجة التطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة المصدر (فضلاً راجع القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا المستند). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا المستند أو أية معلومات شفهية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بأسهم المصدر أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعداً أو تأكيداً أو إقراراً بشأن تحقق أي أرباح أو إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

ولا يجوز اعتبار هذا المستند بمثابة توصية من جانب المصدر أو من أعضاء مجلس إدارته أو من أي من مستشاريه للمشاركة في عملية الاستثمار في الأسهم محل الانتقال. وتعتبر المعلومات الموجودة في هذا المستند ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار للأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين بالاستثمار في الأسهم محل الانتقال. ويتحمل كل مستلم لهذا المستند قبل اتخاذ قرار بالاستثمار مسؤولية الحصول على استشارة مهنية من مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بخصوص الاستثمار في الأسهم محل الانتقال، وذلك لتقييم مدى ملاءمة هذا الاستثمار والمعلومات الواردة في هذا المستند للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به.

ويطلب المصدر والمستشار المالي من متلقي هذا المستند الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بشراء أو بيع الأسهم محل الانتقال ومراعاة التقيد بها.

المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للمصدر للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م، والتي تم إدراجها في هذا المستند، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA). وقد تمت مراجعة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م والقوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١م من قبل شركة العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم للاستشارات المهنية – عضو كرو الدولية، بينما تمت مراجعة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م من قبل شركة طلال أبو غزالة وشركاه – محاسبون قانونيون، علماً بأن المصدر يصدر بياناته المالية بالريال السعودي.

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذا المستند على أساس افتراضات محددة ومعلنة. وقد تختلف ظروف المصدر في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة في الوقت الراهن، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تأكيد أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال هذه التوقعات.

وتمثل بعض التوقعات الواردة في هذا المستند «**إفادات مستقبلية**»، والتي يمكن أن يستدل عليها بشكل عام من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل «**يخطط**»، «**يعتزم**»، «**ينوي**»، «**يقدر**»، «**يعتقد**»، «**يتوقع**»، «**من المتوقع**»، «**يمكن**»، «**من الممكن**»، «**يحتمل**»، «**من المحتمل**»، «**سوف**»، «**قد**»، «**ربما**»، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهات النظر الحالية للمصدر بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للمصدر، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للمصدر أو إنجازاته أو نتائجه وتؤدي إلى اختلافه بشكل كبير عما تضمنته هذه الإفادات صراحةً أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذا المستند (راجع القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا المستند). وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو التقديرات الواردة في هذا المستند، فإن النتائج الفعلية للمصدر قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذا المستند.

ونتيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرات، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية التي يتناولها هذا المستند قد لا تحدث على النحو الذي يتوقعه المصدر وقد لا تحدث مطلقاً. وعليه، يتعين على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات مع عدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكلٍ أساسي.

دليل الشركة

أعضاء مجلس الإدارة

يتولى إدارة المصدر مجلس إدارة مؤلف من (٥) خمسة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٣) ثلاث سنوات.

وقد تم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة للدورة الثانية من قبل الجمعية العامة العادية التي عقدت بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠٨م)، والتي تبدأ اعتباراً من تاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٤م، ولمدة ثلاث سنوات تنتهي في ١٤٤٦/٠٦/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٣م).

الاسم	المنصب	الصفة والاستقلالية	الجنسية	العمر	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة*	تاريخ العضوية
عايض فرحان القحطاني	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ غير مستقل	سعودي	٥٨	٠,١٢٪	٦٥,٢١٪	٢٠٢١/١٢/٢٤م
سعيد سالم النهدي	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ غير مستقل	بحريني	٥٤	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢١/١٢/٢٤م
فيصل عبدالله الخالدي	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ مستقل	سعودي	٥٨	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢١/١٢/٢٤م
خالد صالح العقيل	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ مستقل	سعودي	٦٠	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢١/١٢/٢٤م
عصام أحمد كلثوم	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي/ غير مستقل	سعودي	٦٤	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢١/١٢/٢٤م

ملاحظة: النسب تقريبية.

* بالنسبة للملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة عايض القحطاني فقد بلغت ٦٥,٢١٪، حيث يمتلك عايض القحطاني ما نسبته ١٠٠٪ من شركة سمو المجتمع التي تملك ما نسبته ٠,٤٧٪ من شركة سمو العقارية وبالتالي تكون نسبة عايض القحطاني بشكل غير مباشر بشركة سمو العقارية من خلال ملكية شركة سمو المجتمع هي ٠,٤٧٪. كما يمتلك عايض القحطاني بشكل غير مباشر أسهم في شركة سمو العقارية من خلال ملكيته في شركة سمو القابضة التي تمتلك نسبة ٦٢,٩٨٪ من شركة سمو العقارية. وحيث أن شركة سمو القابضة مملوكة من كل من: عايض القحطاني بنسبة ١٠٪ بشكل مباشر، وشركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري بنسبة ٤٥٪ (والتي يمتلك عايض القحطاني فيها ١٠٠٪) وشركة سمو المجتمع بنسبة ٤٥٪ (والمملوكة بنسبة ١٠٠٪ لعايض القحطاني)، عليه تكون نسبة ملكية عايض القحطاني في شركة سمو القابضة بشكل مباشر وغير مباشر ١٠٠٪ كما هو موضح: (١٠٪ + (٤٥٪ * ١٠٠٪) + (٤٥٪ * ١٠٠٪) = ١٠٠٪). وبالتالي يمتلك عايض القحطاني بشركة سمو العقارية من خلال ملكيته بشركة سمو القابضة نسبة ٦٢,٩٨٪. ويمتلك رئيس مجلس الإدارة بشكل غير مباشر أسهماً في شركة سمو العقارية من خلال ملكيته في شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري التي تمتلك نسبة ٠,٢١٪ من شركة سمو العقارية، وحيث يمتلك رئيس مجلس الإدارة ما نسبته ١٠٠٪ من أسهم شركة بيسان، فبالتالي تكون نسبة ملكية رئيس مجلس الإدارة بشكل غير مباشر بشركة سمو العقارية من خلال ملكية شركة بيسان هي ٠,٢١٪. كذلك فإن رئيس مجلس الإدارة يمتلك نسبة ٠,٤٦٪ في شركة أرباح المالية عن طريق ملكيته في شركة آثار بشكل غير مباشر من خلال امتلاكه نسبة ١٠٠٪ من شركة سمو المجتمع وشركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري (شركة آثار مملوكة بنسبة ٦٠٪ من شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري وبنسبة ٤٠٪ من شركة سمو المجتمع)، حيث تمتلك شركة أرباح المالية نسبة ٠,٠٠١٪ من شركة سمو العقارية، وبالتالي تكون نسبة رئيس مجلس الإدارة بشكل غير مباشر بشركة سمو العقارية من خلال ملكية شركة أرباح المالية هي ٠,٠٠٠٠٠٢٪. كما أن زوجة رئيس مجلس الإدارة تمتلك نسبة ١,٥٦٪ من شركة سمو العقارية، عليه فإن رئيس مجلس الإدارة يمتلك نسبة ١,٥٦٪ بشكل غير مباشر من خلال ملكية زوجته. وبالتالي تكون ملكية عايض القحطاني بشركة سمو العقارية بشكل غير مباشر ٦٥,٢١٪ كما هو موضح ٠,٤٧٪ + ٦٢,٩٨٪ + ٠,٢١٪ + ٠,٠٠٠٠٠٢٪ + ١,٥٦٪ = ٦٥,٢١٪).

ملاحظة: تم تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة استناداً على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية.

عنوان المصدر المسجل

شركة سمو العقارية
الخبر – شارع الأمير تركي بن عبد العزيز
برج سمو – الدور السابع
ص.ب. ٢٥٠، الخبر ٣١٩٥٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٨٧٨٨٨٨ ١٣ ٩٦٦ +
فاكس: ٨٨٧٨٠٨٠ ١٣ ٩٦٦ +
الموقع الإلكتروني: www.sumou.com.sa
البريد الإلكتروني: info@sumou.com.sa

ممثل المصدر المُفوض الأول	ممثل المصدر المُفوض الثاني
الاسم: سعيد سالم محمد النهدي	**الاسم: جارالله محمد جابر آل عمره**
الصفة: نائب رئيس مجلس الإدارة	الصفة: الرئيس التنفيذي
العنوان: الخبر – شارع الأمير تركي بن عبد العزيز – برج سمو	العنوان: جدة – طريق الملك عبدالعزيز– برج سمو
ص.ب. ٢٥٠ الخبر ٣١٩٥٢	ص.ب. ٥٢٥٧٥ جدة ٢١٥٧٣
هاتف: ٨٨٧٨٨٨٨ ١٣ ٩٦٦+	هاتف: ٦٢٢٧٠٧٠ ١٢ ٩٦٦+
فاكس: ٨٨٧٨٠٨٠ ١٣ ٩٦٦+	فاكس: ٦٢٢٢٢٤٧ ١٢ ٩٦٦+
المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: saeed@sumou.com.sa	البريد الإلكتروني: jarallah@sumou.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.sumou.com.sa	الموقع الإلكتروني: www.sumou.com.sa

سوق الأسهم

شركة تداول السعودية (تداول السعودية)
وحدة رقم: ١٥، طريق الملك فهد، العليا، الرياض
ص.ب. ٦٨٩٧ الرياض ١٢٢١١– ٣٣٨٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠٠١٩١٩ ٩٦٦+
فاكس: ٢١٨٩١٣٣ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa
البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

المستشار المالي

مجموعة الدخيل المالية
شارع نعيم بن حماد، حي الوزارات، الرياض
ص.ب. ٢٤٦٢ الرياض ١١٤٥١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٣٠٩٨٠٠ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٧٨٧٧٩٥ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.aldukheil.com.sa
البريد الإلكتروني: info@aldukheil.com.sa

المستشار القانوني

شركة شركاء سهيل - للمحاماة والاستشارات القانونية
مجمع البيوت المكتبية، شارع العروبة، حي المعذر، الرياض
ص.ب. ٧٧٩٥ الرياض ١٢٣٣٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٦٠٥٥٥٥ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.SuhailPartners.sa
البريد الإلكتروني: CapitalMarkets@SuhailPartenrs.sa

مستشار العناية المهنية المالية

شركة برايس ووتر هاوس كوبرز (pwc)
برج المملكة، العليا، الرياض
ص.ب. ٨٢٨٢ الرياض ١١٤٨٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢١١٠٤٠٠ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٢١١٠٤٠١ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.pwc.com
البريد الإلكتروني: info@pwc.com

المحاسب القانوني

مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم للاستشارات المهنية – عضو كرو العالمية
طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، التحلية، الرياض
ص.ب. ١٠٥٠٤ الرياض ١١٤٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢١٧٥٠٠٠ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٢١٧٦٠٠٠ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.crowe.com/sa
البريد الإلكتروني: info@crowe.sa

شركة طلال أبوغزالة وشركاه – محاسبون قانونيون
الرياض، حي العليا، طريق الملك فهد
ص.ب. ٩٧٦٧ الرياض ١١٤٢٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٦٤ ٢٩٣٦ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٤٦٥٩٩١٥ ١١ ٩٦٦+
الموقع الإلكتروني: www.tagi.sa
البريد الإلكتروني: tagco.riyadh@tagi.com

تنويه: إن جميع المستشارين المذكورين أعلاه قد أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا المستند وفق الشكل والسياق الظاهر فيه، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذا المستند.

الجدول الزمني لعملية الانتقال

الحدث	التاريخ
تاريخ موافقة مجلس الإدارة على الانتقال إلى السوق الرئيسية	يوم الأحد ١٤٤٣/١٠/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٥م)
تاريخ نشر تقرير مجلس الإدارة	يوم الاثنين ١٤٤٤/٠٩/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٣م)
تاريخ تقديم طلب الانتقال	يوم الأربعاء ١٤٤٤/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٤م)
تاريخ الحصول على موافقة مجموعة تداول السعودية	يوم الأحد ١٤٤٥/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٠م)
تاريخ نشر مستند الانتقال	يوم الاثنين ١٤٤٥/٠٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢١م)
تاريخ آخر يوم من فترة إيقاف التداول على السهم	يوم الأحد ١٤٤٥/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/١٠م)
تاريخ الانتقال إلى السوق الرئيسية	يوم **** **/**/١٤٤٥هـ (الموافق **/**/٢٠٢٣م)

تنويه: إن جميع التواريخ المذكورة في الجدول الزمني أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية في الصحف المحلية اليومية وعبر موقع تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa) والموقع الإلكتروني لشركة مجموعة الدخيل المالية (www.aldukheil.com.sa) والموقع الإلكتروني لشركة سمو العقارية (www.sumou.com.sa).

فهرس المحتويات

١- التعريفات والمصطلحات ٨
٢- عوامل المخاطرة..... ١٤
٢-١ المخاطر المتعلقة بنشاط المصدر وعملياتها ١٤
٢-١-١ مخاطر عدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها ١٤
٢-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بنظام الشركات والنظام الأساسي للمصدر ١٥
٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال المصدر ١٥
٢-١-٤ مخاطر حداثة تطبيق قواعد الحوكمة اللازم تطبيقها في السوق الرئيسية..... ١٥
٢-١-٥ المخاطر المتعلقة بعدم تمكن المصدر من تحصيل مستحقاته ١٦
٢-١-٦ المخاطر المرتبطة بقصور الخبرة في إدارة الشركات المدرجة في السوق الرئيسية ١٦
٢-١-٧ المخاطر المرتبطة بعقود وتعاملات الأطراف ذات العلاقة..... ١٦
٢-١-٨ مخاطر عدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة ١٧
٢-١-٩ مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين ١٧
٢-١-١٠ مخاطر قرارات الإدارة ١٧
٢-١-١١ مخاطر عدم القدرة على تنفيذ المشاريع ١٧
٢-١-١٢ مخاطر القدرة على تأمين مشاريع جديدة ١٨
٢-١-١٣ مخاطر الاعتماد على المقاولين والاستشاريين الخارجيين ١٨
٢-١-١٤ مخاطر العلامة التجارية ١٨
٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بتوفر العمالة ١٩
٢-١-١٦ مخاطر سلوك الموظفين وأخطائهم ١٩
٢-١-١٧ مخاطر عدم توفر التغطية التأمينية ١٩
٢-١-١٨ مخاطر الاعتمادية على شركة سمو القابضة (المساهم الكبير) والشركات الشقيقة ٢٠
٢-١-١٩ مخاطر اعتمادية المصدر على تحقيق وضمان وجود إيرادات ومشاريع مستقبلية مرتبطة بوجود إدارة معينة بحد ذاتها ٢٠
٢-١-٢٠ مخاطر القدرة على المحافظة على الميزة التنافسية بالتسعير والأرباح ٢٠
٢-١-٢١ مخاطر الاستثمار مع شركات تمت بناءً على وجود حقوق تصويتية ٢١
٢-١-٢٢ المخاطر المتعلّقة بالدعاوى القضائية والغرامات ٢١
٢-١-٢٣ المخاطر المتعلقة بالفروقات الزكوية والتزامات الزكاة المحتملة..... ٢٢
٢-١-٢٤ مخاطر أثر ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية..... ٢٣

فهرس المحتويات

٢-١-٢٥ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين ومتطلبات العمالة الأجنبية ونظام العمل ٢٣
٢-١-٢٦ مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودة ٢٣
٢-١-٢٧ المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات ٢٤
٢-١-٢٨ مخاطر عدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الائتمانية القائمة ٢٤
٢-١-٢٩ المخاطر المرتبطة برهن أراضي المصدر لصالح البنك السعودي الفرنسي ٢٥
٢-١-٣٠ المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلاً ٢٦
٢-١-٣١ مخاطر الائتمان ٢٦
٢-١-٣٢ مخاطر السيولة ٢٧
٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بأثر ازدياد المصاريف التشغيلية لأعمال المصدر ٢٧
٢-١-٣٤ المخاطر المرتبطة بزيادة تركيز الإيرادات في العقود المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ٢٧
٢-١-٣٥ المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية حول عقارات المصدر ٢٧
٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي يعمل فيه المصدر ٢٨
٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية ٢٨
٢-٢-٢ المخاطر الاقتصادية ٢٨
٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأوضاع السياسية والأمنية ٢٨
٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال المصدر ٢٩
٢-٢-٥ مخاطر التغير في الأنظمة والقوانين ذات العلاقة ٢٩
٢-٢-٦ مخاطر التقدير والتثمين العقاري ٣٠
٢-٢-٧ مخاطر رسوم الأراضي البيضاء ٣٠
٢-٢-٨ المخاطر المتعلقة بفرض رسوم وضرائب أخرى ٣٠
٢-٢-٩ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية ٣١
٢-٢-١٠ مخاطر حدوث الكوارث الطبيعية كالسيول والزلازل والأحداث الأخرى ٣١
٢-٢-١١ مخاطر تذبذب أسعار الفائدة ٣١
٢-٢-١٢ المخاطر العامة المتعلقة بمجال تطوير العقارات ٣١
٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المدرجة في السوق الرئيسية ٣٢
٢-٣-١ مخاطر عدم استيفاء متطلبات السيولة في السوق الرئيسية بعد الانتقال ٣٢

فهرس المحتويات

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم ٣٢
٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية ٣٢
٢-٣-٤ مخاطر بيع أو طرح أسهم إضافية مستقبلاً ٣٢
٢-٣-٥ مخاطر عدم توزيع الأرباح لحاملي الأسهم ٣٢
٢-٣-٦ المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهم الكبير على مصالح المصدر والمساهمين الآخرين ٣٣
٢-٣-٧ المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الانتقال إلى السوق الرئيسية ٣٣
٢-٣-٨ مخاطر تعليق تداول أو إلغاء أسهم المصدر نتيجة عدم نشر قوائمها المالية خلال المدة النظامية ٣٣

٣- الغرض من الانتقال إلى السوق الرئيسية ٣٥

٤- المعلومات القانونية وإقرارات أعضاء مجلس الإدارة ٣٧

٤-١ المعلومات القانونية ٣٧
٤-٢ مجلس الإدارة ٤٠
٤-٣ لجنة المراجعة ٤١
٤-٤ لجنة المكافآت والترشيحات ٤٣
٤-٥ الإدارة التنفيذية ٤٤
٤-٦ الهيكل التنظيمي للشركة ٤٧
٤-٧ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية ٤٨
٤-٨ فروع المصدر ٤٩
٤-٩ ملكية المصدر في شركات أخرى ٥٠
٤-١٠ التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة ٥١
٤-١١ اتفاقيات التمويل مع البنوك التجارية ٦١
٤-١٢ الاتفاقيات الجوهرية ٦٢
٤-١٣ العقارات ٨٣
٤-١٤ عقود الإيجار ٨٥
٤-١٥ العلامات التجارية وحقوق الملكية ٨٦
٤-١٦ المنازعات والدعاوى القضائية ٨٦
٤-١٧ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية ٨٨

فهرس المحتويات

٤-١٨ إقرارات أخرى ٨٨
٥- مناقشة الإدارة وتحليل الوضع المالي ونتائج العمليات ٩٠
٥-١ مقدمة ٩٠
٥-٢ إقرار أعضاء مجلس الإدارة حول القوائم المالية ٩٠
٥-٣ العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات المصدر ٩١
٥-٣-١ العوامل السكانية ٩١
٥-٣-٢ العوامل الاقتصادية ٩١
٥-٣-٣ التغييرات في البيئة التنظيمية الخارجية ٩١
٥-٣-٤ العوامل التنظيمية الداخلية ٩٢
٥-٣-٥ مبادرات القطاع العقاري ٩٢
٥-٤ أسس الإعداد وأساس التوحيد وملخص لأهم السياسات المحاسبية ٩٢
٥-٤-١ أسس إعداد القوائم المالية الموحدة ٩٢
٥-٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية ٩٢
٥-٤-٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية ٩٣
٥-٥ نتائج العمليات في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م ٢٠٢٢م. ١٠٥
٥-٥-١ قائمة الدخل ١٠٥
٥-٥-٢ قائمة المركز المالي ١٢١
٥-٥-٣ قائمة التدفقات النقدية ١٤٢
٥-٥-٤ لفت انتباه المحاسب القانوني حول القوائم المالية للعام ٢٠٢١م ١٤٥
٦- تقرير المحاسب القانوني ١٤٧
٦-١ القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م ١٤٧
٦-٢ القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١م ١٨٨
٦-٣ القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م ٢٢٧

فهرس الجداول

الجدول رقم ١: العلامات التجارية المسجلة ١٩
الجدول رقم ٢: التسهيلات الائتمانية من البنك السعودي الفرنسي ٢٤
الجدول رقم ٣: التسهيلات الائتمانية من بنك الرياض ٢٥
الجدول رقم ٤: الذمم المدينة وأعمارها ٢٦
الجدول رقم ٥: هيكل الملكية الحالي للمصدر ٣٧
الجدول رقم ٦: مجلس إدارة المصدر ٤٠
الجدول رقم ٧: أعضاء لجنة المراجعة ٤١
الجدول رقم ٨: أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات ٤٣
الجدول رقم ٩: تفاصيل الإدارة التنفيذية ٤٤
الجدول رقم ١٠: السيرة الذاتية لجار الله بن محمد آل عمره ٤٤
الجدول رقم ١١: السيرة الذاتية لعاصم بن عادل أبو الفرج ٤٥
الجدول رقم ١٢: السيرة الذاتية لمحسن جمال الدين الحفناوي ٤٦
الجدول رقم ١٣: السيرة الذاتية لخالد كمال خطاب ٤٦
الجدول رقم ١٤: التراخيص والموافقات التي حصلت عليها المصدر ٤٨
الجدول رقم ١٥: تفاصيل السجل التجاري والتراخيص المصدرة لفروع المصدر ٤٩
الجدول رقم ١٦: هيكل ملكية شركة الضاحية الغربية ٥٠
الجدول رقم ١٧: هيكل ملكية شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري ٥٠
الجدول رقم ١٨: هيكل ملكية شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة ٥١
الجدول رقم ١٩: الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة ٥١
الجدول رقم ٢٠: اتفاقية تمويل مع البنك السعودي الفرنسي ٦١
الجدول رقم ٢١: اتفاقية تمويل مع بنك الرياض ٦١
الجدول رقم ٢٢: الاتفاقيات الجوهرية ٦٢
الجدول رقم ٢٣: العقارات المملوكة ٨٣
الجدول رقم ٢٤: عقود الإيجار السارية والمجددة للمواقع التي يشغلها المصدر ٨٥
الجدول رقم ٢٥: العلامات التجارية ٨٦
الجدول رقم ٢٦: المنازعات والدعاوى القضائية ٨٦
الجدول رقم ٢٧: دعوى تحكيم ٨٧
الجدول رقم ٢٨: قائمة الدخل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١٠٥
الجدول رقم ٢٩: الإيرادات حسب الجهة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١٠٩
الجدول رقم ٣٠: الإيرادات حسب نوع الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٢٠٢٢م ١١٠
الجدول رقم ٣١: تكلفة الإيرادات حسب نوع الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٢٠٢٢م ١١١
الجدول رقم ٣٢: الإيرادات حسب نوع المشروع كما في٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١١٣
الجدول رقم ٣٣: تكلفة الإيرادات حسب المشاريع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١١٦

فهرس الجداول

الجدول رقم ٣٤: تكلفة الإيرادات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م ١١٧
الجدول رقم ٣٥: مصاريف عمومية وإدارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١١٨
الجدول رقم ٣٦: قائمة المركز المالي كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١٢١
الجدول رقم ٣٧: الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م..... ١٢٣
الجدول رقم ٣٨: استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م ١٢٤
الجدول رقم ٣٩: عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١٢٤
الجدول رقم ٤٠: مشروع تحت التطوير كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م..... ١٢٥
الجدول رقم ٤١: حق استخدام الأصول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١٢٥
الجدول رقم ٤٢: ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١٢٦
الجدول رقم ٤٣: أصول غير ملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م..... ١٢٧
الجدول رقم ٤٤: استثمار في مشروع عقاري تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١٢٧
الجدول رقم ٤٥: الموجودات المتداولة كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م ١٢٨
الجدول رقم ٤٦: النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م..... ١٢٨
الجدول رقم ٤٧: مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م. ١٢٩
الجدول رقم ٤٨: خطابات الضمان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م..... ١٣٠
الجدول رقم ٤٩: المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م ١٣١
الجدول رقم ٥٠: التزامات التأجير – الجزء غير المتداول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و٢٠٢٢م ١٣٢
الجدول رقم ٥١: مخصص نهاية الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م ١٣٢
الجدول رقم ٥٢: دفعات مقدمة من عملاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م..... ١٣٣
الجدول رقم ٥٣: المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م..... ١٣٣
الجدول رقم ٥٤: مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و٢٠٢٢م..... ١٣٤
الجدول رقم ٥٥: أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م..... ١٣٥
الجدول رقم ٥٦: ملخص التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م .. ١٣٥
الجدول رقم ٥٧: التسهيلات الائتمانية من البنك السعودي الفرنسي ١٣٦
الجدول رقم ٥٨: التسهيلات الائتمانية من بنك الرياض..... ١٣٧
الجدول رقم ٥٩: مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م..... ١٣٨
الجدول رقم ٦٠: التزامات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م ١٣٩
الجدول رقم ٦١: حقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م..... ١٤٠
الجدول رقم ٦٢: التغيرات في التدفقات النقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م ٢٠٢٢م ١٤٢



التعريفات والمصطلحات
(I)

١- التعريفات والمصطلحات

يوضح الجدول التالي قائمة بالتعريفات والاختصارات للعبارات المستخدمة في مستند الانتقال هذا:

المصطلح	التعريف
الشركة أو المُصدر	شركة سمو العقارية، شركة مساهمة عامة.
الإدارة أو الإدارة العليا أو الإدارة التنفيذية	إدارة شركة سمو العقارية.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة المصدر الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة رقم (هـ) من هذا المستند.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للمصدر.
وزارة التجارة	وزارة التجارة بالمملكة العربية السعودية.
السهم	سهم عادي بقيمة اسمية (١٠) عشرة ريالات سعودية من أسهم شركة سمو العقارية.
القيمة الاسمية	القيمة الاسمية لسهم المصدر والبالغة (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد.
حقوق التصويت	حقوق التصويت في الجمعيات العامة للمصدر. ولدى المصدر فئة واحدة فقط من الأسهم وهي الأسهم العادية، ولا يتمتع أي مساهم بحقوق أفضلية في التصويت، ويمنح كل سهم لحامله صوتاً واحداً، ويحق لكل مساهم أياً كان عدد الأسهم التي يمتلكها حضور الجمعية العامة والتصويت فيها.
الشخص	الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
المستثمر	شخص من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية يملك أوراقا مالية أو يعتزم تملكها، بما في ذلك الأوراق المالية المودعة.
المساهم أو المساهمون	حامل أو حملة أسهم المصدر في أي وقت من الأوقات.
المساهمون الكبار	مساهمو المصدر الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم المصدر والواردة أسمائهم في الصفحة رقم (٣٧) من هذا المستند.
مستند الانتقال / المستند	مستند الانتقال هذا، وهو الوثيقة المطلوبة لانتقال أسهم المصدر من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، وذلك بموجب قواعد الإدراج.
السوق الرئيسية	السوق التي تتداول فيها الأوراق المالية التي تم تسجيلها وطرحها بموجب الباب الرابع من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وقبول إدراجها بموجب الباب الثالث من قواعد الإدراج.
السوق الموازية «نمو»	السوق التي تتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وطرحها بموجب الباب السابع من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وقبول إدراجها بموجب الباب الثامن من قواعد الإدراج.
المستشارون	مستشارو المصدر الموضحة أسمائهم في الصفحة (ز) .
المستشار المالي	شركة مجموعة الدخيل المالية.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.

المصطلح	التعريف
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
تداول السعودية	شركة تداول السعودية.
السوق	شركة تداول السعودية أو السوق المالية السعودية بحسب ما يقتضيه السياق، وحيثما ينطبق.
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (Saudi Organization for Certified Public Accountants).
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالمملكة العربية السعودية هي إحدى الجهات الحكومية التي ترتبط تنظيمياً بوزير المالية، وهي الجهة الموكلة بأعمال جمع الزكاة وتحصيل الضرائب.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالمملكة العربية السعودية.
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالمملكة العربية السعودية.
الدفاع المدني	المديرية العامة للدفاع المدني بالمملكة العربية السعودية.
السنة المالية / السنوات المالية	هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط المنشأة والمحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للمصدر المعنية. علماً بأن السنة المالية للمصدر تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي.
القوائم المالية	القوائم المالية الموحدة المراجعة للمصدر للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م والقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١م والقوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م والتي تم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
الإدراج	إدراج الأوراق المالية في السوق سواء في السوق الرئيسية أو السوق الموازية، أو -حيث يسمح سياق النص بذلك- تقديم طلب إدراج إلى السوق.
الانتقال	انتقال أسهم المصدر من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) بتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٨/٠١م) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٨م).
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-١٠٤-٢٠١٩) بتاريخ ١٤٤١/٠٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٣٠م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٢٢-٢٠٢١) بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-١٩-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/١٣م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٥٢-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٣م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-٩٦-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٤/٠٢/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٠٦م) والمعدلة بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-١٠٨-٢٠٢٢) بتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٩م).

المصطلح	التعريف
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م) وتعديلاته.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات في المملكة العربية السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م) المعدلة بقرار من مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٨م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م).
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١م)، وما طرأ عليه من تعديلات.
نطاقات/ برنامج السعودة	تم اعتماد برنامج السعودة (نطاقات) بموجب قرار وزارة العمل رقم (٤٠٤٠) بتاريخ ١٤٣٢/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ١٤١٥/٠٥/٢١هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧م) والقرار الوزاري رقم (١٨٢٤٩٥) بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٥م) الذي نص على تعديل برنامج نطاقات إلى برنامج نطاقات المطور. وقد أطلقت وزارة العمل بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمنشآت كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقيم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة هي البلاتيني والأخضر والأحمر.
نظام تداول أو التداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	مجموعة المعايير المحاسبية وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (International Financial Reporting Standards).
ضريبة القيمة المضافة	قرر مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٣٠م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وهي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات. وقد التزمت المملكة العربية السعودية بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪ ابتداءً من تاريخ ١٤٣٩/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١م) وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. وقد قررت حكومة المملكة العربية السعودية ابتداءً من شهر يوليو ٢٠٢٠م زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪، وقد تم استثناء عدد من المنتجات منها (الأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم)، ويدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها. أما المنشآت، فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها.
السعودة/ التوطين	لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين.
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية وأي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل في المملكة بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٢٦/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٩/٢٧م) وتعديلاته.
هـ	التقويم الهجري.

المصطلح	التعريف
م	التقويم الميلادي.
الجمعية العامة	الجمعية العامة لمساهمي المصدر.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية لمساهمي المصدر.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية لمساهمي المصدر.
الجمهور	تعني في قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد السوق وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١. تابعي المُصدر. ٢. المساهمين الكبار في المُصدر. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المُصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المُصدر. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤ أو ٥) أعلاه. ٧. أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، أو ٦) أعلاه. ٨. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
طرف ذوو علاقة	يقصد به في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ما يلي: ١. تابعي المصدر فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر. ٢. المساهمين الكبار في المصدر. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في المصدر. ٤. أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر. ٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في البند رقم (١،٢،٣ أو ٥) أعلاه. ٧. أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في البند رقم (١،٢،٣،٥ أو ٦) أعلاه. ولأغراض الفقرة (٦) من من هذا التعريف، فإنه يقصد بالأقارب الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد.
عوامل المخاطرة	هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم محل الانتقال.
الريال	الريال سعودي – عملة المملكة العربية السعودية.
رؤية ٢٠٣٠	البرنامج الاقتصادي الاستراتيجي الوطني الذي يهدف إلى تقليل الاعتماد على النفط وصناعة البتروكيماويات وتنويع الاقتصاد السعودي وتطوير الخدمات العامة.
وباء كورونا أو فيروس كورونا (كوفيد ١٩)	هو مرض فيروسي مُعدي يعُرف باسم فيروس كورونا واختصاراً «**كوفيد ١٩**»، حيث بدأ بالانتشار في معظم دول العالم ومن ضمنها المملكة العربية السعودية وذلك في مطلع العام ٢٠٢٠م، وعلى أثر ذلك صنفته منظمة الصحة العالمية بأنه وباء عالمي.

المصطلح	التعريف
السيطرة	وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد السوق ولقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن الهيئة، تتمثل السيطرة في 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 ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. ٢. حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري.
الشركة التابعة	وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن الهيئة، الشركة التابعة هي أي شركة يسيطر عليها المصدر.
الشركة الزميلة	وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) المعتمد من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين، الشركة الزميلة هي أي شركة يكون للمصدر تأثير مهم عليها.
الأراضي البيضاء	كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.
وافي	اللجنة المنصوص عليها في البند (ثانياً) من الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، والموافق عليها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤هـ.
أعمال البنية التحتية	تزويد أرض المشروع بشبكات البنية التحتية وتهيئتها للبناء.
أعمال البنية الفوقية	بناء وتنفيذ وحدات سكنية أو تجارية بالمشروع
سايبور	هو المعدل أو سعر الفائدة القياسي والمعياري المحدد لعملية الإقراض بين البنوك في المملكة العربية السعودية.



عوامل المخاطرة (٢)

٢- عوامل المخاطرة

إن الاستثمار في الأسهم التي سيتم انتقالها من السوق الموازية وإدراجها في السوق الرئيسية ينطوي عليه مخاطر عالية وقد لا يكون الاستثمار فيها ملائماً إلا للمستثمرين القادرين على تقييم مزايا ومخاطر هذا الاستثمار وتحمل أيّ خسارة قد تنجم عنه.

يتعين على كل من يرغب في الاستثمار في الأسهم التي سيتم انتقالها من السوق الموازية وسيتم تداولها في السوق الرئيسية دراسة كافة المعلومات التي يحتويها هذا المستند بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في الأسهم موضع الانتقال، علما بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن يواجهها المصدر، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للمصدر في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

إن نشاط المصدر، والظروف المالية، والتوقعات المستقبلية، ونتائج العمليات، والتدفقات النقدية، قد تتأثر سلباً بصورة جوهرية إذا ما حدثت أو تحققت أي من المخاطر التي تضمنها هذا القسم والتي ترى إدارة المصدر حالياً أنها جوهرية. بالإضافة إلى أي مخاطر أخرى لم يحددها مجلس الإدارة أو يصنفها حالياً بأنها غير جوهرية، لكنها قد تحدث بالفعل وتصبح جوهرية.

وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد إدارة المصدر في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسن لإدارة المصدر أن تحددها، أو التي تعتبرها في الوقت الحالي غير جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر سهم المصدر وإضعاف قدرته على توزيع أرباح على المساهمين وقد يخسر المستثمر كامل استثماره في أسهم المصدر أو جزء منه.

ويُقر أعضاء مجلس إدارة المصدر بأنه على حد علمهم واعتقادهم، فإنه لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذا المستند بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم، يمكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في الأسهم التي سيتم انتقالها من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية. إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن المخاطر والشكوك الإضافية، بما في ذلك تلك غير المعلومة حالياً أو التي تعتبر غير جوهرية، قد يكون لها التأثيرات المبينة أعلاه.

٢-١ المخاطر المتعلقة بنشاط المصدر وعملياتها

٢-١-١ مخاطر عدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها

يخضع المصدر للعديد من الأنظمة والقوانين التي تستدعي حصولها على عدد من التراخيص والتصاريح اللازمة لمزاولة نشاطها، وذلك من قبل الجهات التنظيمية المختصة في المملكة. يمارس المصدر نشاطه حالياً بموجب عدد من التراخيص والشهادات والتصاريح ذات العلاقة بأنشطتها، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: شهادات السجل التجاري للمصدر وفروعه الصادرة من وزارة التجارة، شهادات تسجيل العلامات التجارية، شهادة عضوية الغرفة التجارية، التراخيص البلدية، تصاريح الدفاع المدني، شهادات السعودة والزكاة والتأمينات الاجتماعية، وشهادة تأهيل مطور عقاري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وشهادة تأهيل مطور عقاري (وافي) الصادرة عن لجنة البيع والتأجير على الخارطة، وشهادة إتمام بناء صادرة عن الأمانات ذات العلاقة، وغيرها. ويعتمد إصدار كل موافقة أو ترخيص على استيفاء شروط معينة، قد يتم بموجبها تعليق أو إنهاء التراخيص والشهادات والتصاريح والموافقات إذا فشل المصدر في الوفاء والالتزام بتلك الشروط، حيث يتطلّب مثلاً الحصول على شهادات إتمام البناء الصادرة عن إحدى الأمانات للمشاريع الجديدة بيان ما إذا تمّ البناء وفقًا للمتطلبات المنصوص عليها في تصريح البناء ذي الصلة. وفي حال وجود أي مخالفات للمتطلبات أو المعايير المنصوص عليها في ترخيص البناء فإن المصدر سيكون معرض لمجموعة من العقوبات، منها فرض الغرامات أو إغلاق للمباني أو هدمها بشكل جزئي أو بشكل كامل.

لم يقم المصدر بإصدار رخصة البلدية الخاصة بفرعيه في مدينة الرياض ومدينة مكة المكرمة وذلك بسبب أن الفرعين غير نشطين حالياً. كما أن المصدر يعمل حالياً على تجديد شهادة السلامة الصادرة عن الدفاع المدني لكل من فرعي الخبر وجدة، والتي تمثل الالتزام بمعايير وشروط السلامة الميدانية التي تصدر عن المديرية العامة للدفاع المدني. كما يعمل المصدر على تجديد الشهادات والتراخيص اللازمة لشركتها التابعة أيضاً. (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم الفرعي رقم (٤-٥) «**الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية**» من قسم «**المعلومات القانونية**» في هذا المستند).

وينبغي أن تظل هذه التراخيص سارية المفعول بشكل مستمر من خلال التزام المصدر بالأنظمة والقوانين المتعلقة بتلك التراخيص. وفي حال فشل المصدر في ذلك، فقد لا يتمكن من تجديد التراخيص القائمة أو الحصول على أخرى جديدة قد يحتاجها لأعماله أو لأغراض التوسع، الشيء الذي قد ينتج عنه إيقاف أو تعليق أو تعثر لأعمال المصدر، وبالتالي يكون له أثر سلبي وجوهري على نتائج أعمال المصدر ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٢-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بنظام الشركات والنظام الأساسي للمصدر

صدر مؤخرًا نظام الشركات الجديد بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/١هـ، وتضمن المرسوم الملكي في الفقرة (ثالثًا) قيام الشركات القائمة بتعديل أوضاعها وفقًا لأحكام النظام خلال مدة لا تزيد على سنتين تبدأ من تاريخ نفاذه. وينفذ النظام بعد مرور ستة أشهر من صدوره ومن ثم تبدأ فترة تعديل الأوضاع. ويتوقع المصدر أن يعدل أوضاعه وفقاً لنظام الشركات الجديد خلال النصف الثاني من العام ٢٠٢٣م. إن عدم قدرة المصدر على تعديل أوضاعه حسبما ينطبق وفقاً لنظام الشركات الجديد قد يعرضه للعقوبات أو الغرامات، وبالتالي يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته.

كما يفرض نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م) بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على المصدر الالتزام بها، ويستلزم ذلك قيام المصدر باتخاذ إجراءات محددة للالتزام بمثل هذه المتطلبات وتطبيقها في الوقت المحدد، والتي من الممكن أن تؤثر على خطة أعمال المصدر. كما أن نظام الشركات الحالي فرض عقوبات صارمة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية، حيث تصل الغرامات عند مخالفة أي من أحكامه إلى (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي، وبالتالي في حال تعرض المصدر إلى أحد هذه العقوبات نتيجة عدم التزامها بتلك الأحكام، أو في حال عدم التزامها بأحكام النظام الأساسي للمصدر، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال المصدر

بموجب المادة (٤٤) من لائحة حوكمة الشركات والمادة (٢٧) من نظام الشركات، لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة المصدر، أو أن ينافس المصدر في أحد فروع النشاط الذي يزاوله؛ وإلا كان للمصدر أن يطالبه أمام الجهة القضائية المختصة بالتعويض المناسب، ما لم يكن حاصلاً على ترخيص سابق من الجمعية العامة العادية – يجدد كل سنة – يسمح له القيام بذلك.

ويجدر بالذكر أن بعض أعضاء مجلس إدارة المصدر يمتلكون شركات تعمل في أنشطة مماثلة لأعمال المصدر أو منافسة لها بشكل مباشر أو غير مباشر، مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح بين أعمال عضو مجلس الإدارة المعني من جهة، وأعمال المصدر من جهة أخرى. وقد وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٢م) على اشتراك كل من أعضاء مجلس الإدارة: السيد/عايض فرحان مبارك القحطاني والسيد/ سعيد سالم محمد النهدي والسيد/ عصام أحمد كلثوم في أعمال شبيهة أو منافسة لأعمال المصدر عن طريق عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها.

ويُفرَض أيضا على أي عضو مجلس إدارة مشاركاً في أعمال منافسة للمصدر عدم المشاركة في التصويت على القرارات ذات الصلة. ومن المخاطر المحتملة، فقد لا يوافق مجلس الإدارة أو الجمعية العامة على مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للمصدر، 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. ولهؤلاء الأعضاء تأثير على قرارات المصدر، وأحياناً قد لا تكون مصالحهم متفقةً مع مصالح المصدر. وقد يقوم أي من أعضاء مجلس الإدارة المشار إليهم أعلاه بالاستفادة من معلومات داخلية يتم استخدامها لمصالح خاصة أو بما لا يتفق مع مصالح المصدر وأهدافه، الأمر الذي من شأنه التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٤-١-٢ مخاطر حداثة تطبيق قواعد الحوكمة اللازم تطبيقها في السوق الرئيسية

قام المصدر باتخاذ الإجراءات المتعلقة بتطبيق البنود الإلزامية من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، ويؤكد المصدر أنه قد التزم بنشر تقرير مجلس الإدارة وفقاً للائحة حوكمة الشركات قبل تاريخ تقديم طلب الانتقال إلى السوق الرئيسية. وأصدرت شركة سمو العقارية قواعدها الخاصة بالحوكمة وقد تم اعتمادها من الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/٨/١٦م) وهي لائحة عمل لجنة المراجعة ولائحة سياسة المكافآت والتعويضات ولائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت.

وبالرغم من أن لائحة حوكمة الشركات هي استرشادية على الشركات المدرجة في السوق الموازية (نمو)، إلا أن المصدر ملزم بعد انتقاله إلى السوق الرئيسية بتطبيق كافة الأحكام الإلزامية التي تفرضها لائحة حوكمة الشركات على الشركات المدرجة في السوق الرئيسية. ولذا، فإن عدم مقدرة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان على القيام بالمسؤوليات المحددة لهم بما يكفل حماية مصالح المصدر ومساهميه سوف يؤثر على تطبيق نظام الحوكمة في المصدر، كما إن عدم التزام المصدر بمتطلبات الإفصاح المستمر بعد الانتقال للسوق الرئيسية، أو إخفاقه في تطبيق أي من الأحكام الإلزامية الواردة في لائحة حوكمة الشركات، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المصدر المستقبلية ومركزه المالي ونتائجه التشغيلية.

ويجدر بالذكر أن مجلس الإدارة اعتمد عددًا من السياسات واللوائح التي تمت صياغتها وفقًا للائحة حوكمة الشركات المحدثة الصادرة عن هيئة السوق المالية وذلك تمهيدًا لتقديم طلب الانتقال للسوق الرئيسية، وجميع هذه السياسات معتمدة وفقاً للائحة الحوكمة. ويعتمد نجاح المصدر في التطبيق الصحيح لتلك السياسات واللوائح على فهمها وإدراكها بشكل صحيح من قبل مجلس الإدارة ولجانه وكبار التنفيذيين في المصدر، وبالأخص فيما يتعلق بحوكمة المجلس ولجانه، لا سيما السياسات الخاصة بتعارض المصالح والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. وبما أن هذه التعديلات جديدة، قد يواجه مجلس الإدارة ولجانه وكبار التنفيذيين في المصدر صعوبات في سرعة التأقلم معها وتطبيقها، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى عدم التزام المصدر ومخالفته للائحة الحوكمة مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٢-١-٥ المخاطر المتعلقة بعدم تمكن المصدر من تحصيل مستحقاته

إن تعثر إحدى الجهات المتعاقدة مع المصدر في سداد مستحقاتها وذلك بسبب عدم ملاءتها المالية أو تعطل عملياتها أو مماطلتها أو إفلاسها، سيؤثر بشكل سلبي على المركز المالي للمصدر وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته. كما أنه في حالة المشاريع التي تقوم شركة سمو العقارية بتنفيذها، فإن تعثر الجهة المتعاقد معها أو تأخرها في سداد مستحقات المصدر سيؤثر على المصدر بشكل سلبي مما قد يجعله يضطر لتأخير سداد مستحقات المقاولين من الباطن، وبالتالي تأخير تنفيذ المشاريع، الأمر الذي سيؤثر سلباً على إيرادات المصدر ونتائج عملياته.

٢-١-٦ المخاطر المرتبطة بقصور الخبرة في إدارة الشركات المدرجة في السوق الرئيسية

بالرغم من أن الإدارة العليا في المصدر لديه خبرة في إدارة الشركة كشركة مساهمة عامة مدرجة في السوق الموازية لأكثر من ثلاثة أعوام إلا أن خبرتهم قد تكون محدودة نسبياً نظراً لحداثة إدراج المصدر، كما قد لا تكون خبرتهم كافية لإدارة الشركات المساهمة المدرجة في السوق الرئيسية، وفي كيفية التقيد باللوائح والأنظمة الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة في السوق الرئيسية كالالتزام بمتطلبات الإفصاح المستمر التي تخضع لها الشركات المدرجة في السوق الرئيسية بشكل أكثر صرامة. وعليه يتوجب على الإدارة العليا للمصدر بذل جهود إضافية لضمان التزامها بالقواعد والأنظمة المفروضة على الشركات المدرجة بالسوق الرئيسية. وفي حال عدم التزام المصدر بهذه القواعد، أو التقصير في متطلبات الحوكمة والإفصاح، فإن ذلك سيؤدي إلى تعريض المصدر لعقوبات تنظيمية وغرامات والإعلان عنها، مما سوف يؤثر بدوره سلباً وبشكل جوهري على أعماله وتوقعاته ومركزه المالي.

٢-١-٧ المخاطر المرتبطة بعقود وتعاملات الأطراف ذات العلاقة

يرتبط المصدر بتعاملات وعقود مع أطراف ذات علاقة من بينهم شركة زميلة، وشركات شقيقة، بالإضافة إلى تعاملاته مع المساهم الرئيسي (شركة سمو القابضة). حيث أبرم المصدر عددًا من العقود لتطوير الأراضي وإدارة المشاريع وتنفيذ الأعمال. فقد بلغ عدد العقود مع الأطراف ذات العلاقة (٢٢) عقد من أصل (٥٦) عقد أبرمه المصدر خلال الأعوام ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م. الجدير بالذكر أن بعض هذه العقود عبارة عن عقود مدرة للإيرادات وأخرى عقود مصاريف، وبالتالي فقد بلغ عدد العقود المدرة للإيرادات (١٥) عقداً منها (١٣) عقداً مع أطراف ذات علاقة. وشكلت الإيرادات الناتجة عن العقود مع الأطراف ذات العلاقة حوالي ٩١٪ من إجمالي إيرادات المصدر للعام٢٠٢٠م، وحوالي ٦٨٪ من إجمالي إيرادات المصدر للعام ٢٠٢١م، وحوالي ٤٠٪ من إجمالي إيرادات المصدر للعام ٢٠٢٢م.

وللمزيد من التفاصيل حول المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة، يرجى الاطلاع على القسم الفرعي رقم (٤-٨) «**ملخص الاتفاقيات الجوهرية**» من قسم «**المعلومات القانونية**»، والقسم الفرعي رقم (٥-٥-٢-٤) «**المطلوبات المتداولة**» من قسم « **المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة**» في هذا المستند.

وكما في تاريخ هذا المستند، يؤكد المصدر أن جميع التعاملات القائمة حالياً لديها مع الأطراف ذات العلاقة تتم على أسس تجارية بحتة، ودون أي مزايا أو شروط تفضيلية. وقد يترتب على إبرام اتفاقيات مع أطراف ذات علاقة على أسس غير تجارية بحتة أثراً سلبياً على أعمال المصدر وسمعته ووضعه المالي. وقد تمت الموافقة على جميع تعاملات المصدر مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٢م)، إلا أنه لا يوجد أي ضمان أو تأكيد بأن المصدر سيحصل على موافقة الجمعية العامة على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل. وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أداء المصدر وعملياته التشغيلية ووضعه المالي.

ونظراً لاعتماد المصدر بشكل كبير على تعاملاته مع الأطراف ذات العلاقة، فقد يترتب على انتهائها أو إنهائها أثر سلبي وجوهري على إيرادات المصدر وربحيته، وبالتالي على أعماله ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٢-١-٨ مخاطر عدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة

إن أداء المصدر المستقبلي يعتمد على قدرته ونجاحه في تنفيذ خطة عمله وتطبيق استراتيجية النمو المستهدفة، وعليه في حال لم تتمكن المصدر من تنفيذ خططه المستقبلية بنجاح لأي سبب من الأسباب كنقص التمويل أو عدم توفر العمالة أو عدم الحصول على التراخيص اللازمة أو غيرها، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أدائه المستقبلي ومن ثم نتائج عملياته ووضعه المالي.

٢-١-٩ مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين

يعتمد المصدر على جهود وإشراف عدد من الموظفين القياديين لديه وغيرهم من أفراد طاقم العمل الرئيسيين لتنفيذ استراتيجيته وعملياته اليومية. ويشكل الموظفون الرئيسيون عنصراً مهماً لنجاح أعمال المصدر، وبالتالي فإن عدم قدرة المصدر على الاحتفاظ بهم أو على استقطاب أشخاص بنفس الكفاءة سينعكس سلباً وعلى نحو جوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

٢-١-١٠ مخاطر قرارات الإدارة

تعتمد نتائج أعمال المصدر بشكل رئيسي على قدرة إدارته على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعماله وبأنشطته وفي الوقت المناسب. وفي حال قامت إدارة المصدر باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعماله، فسينعكس ذلك سلباً على أداء المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي.

٢-١-١١ مخاطر عدم القدرة على تنفيذ المشاريع

قد يتعرض المصدر لعدد من المخاطر المختلفة المتعلقة بالبناء أو التمويل أو التشغيل، و التي قد تؤدي إلى عدم تنفيذ هذه المشاريع في الوقت المحدد أو إلى عدم تنفيذها مطلقاً، كالتغير في محركات الطلب، أو نقص الطلب، أو المنافسة، أو عدم القدرة على الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشاريع، أو وقوع مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة، أو زيادة تكلفة مواد البناء، أو الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية، وغيرها من العوامل التي قد تؤدي إلى تأخر إتمام أعمال الإنشاء و/ أو تكبّد تكاليف تتجاوز المبالغ المدرجة في الميزانية.

ولا يمكن أن يكون هناك أي ضمان على أن أي من مشاريع المصدر الحالية أو المستقبلية سيتم إتمامه في الإطار الزمني المتوقع أو سيتم إتمامه على الإطلاق، سواءً كان ذلك نتيجةً للعوامل المذكورة أعلاه أو لأي سبب آخر. وعليه، فإن عدم قدرة المصدر على إتمام بعض أو كل مشاريع المصدر سيكبد المصدر تكاليف إضافية كالتكاليف الإضافية للتعاقد مع المقاولين من الباطن والاستشاريين. كما ستؤدي بدورها التأخيرات الجوهرية التي تطرأ على أعمال البناء إلى تأخر الإيرادات التي يستطيع المصدر تحقيقها، حيث يسجّل المصدر الإيرادات الناتجة من مشاريعه الجارية وفقًا لنسب إنجاز أعمال البناء. وقد يؤدي ذلك إلى وقوع تقلبات كبيرة محتملة في النتائج المالية للمصدر، وبالتالي التأثير سلباً وجوهرياً على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

٢-١-١٢ مخاطر القدرة على تأمين مشاريع جديدة

قد يواجه المصدر مخاطر تخص صعوبة الحصول على مشاريع جديدة للتطوير والتنفيذ أو الإدارة، نظراً لطبيعة نشاطه وكذلك لمتطلباته الداخلية فيما يخص المشاريع المتاحة، بما في ذلك نطاق العمل والموقع وطبيعة المشروع وغيرها. ويجدر بالذكر أنه عدد المشاريع القائمة حالياً لدى المصدر كما بتاريخ هذا المستند يبلغ (٢٠) عشرون مشروعاً، كما أن المصدر يعمل على التخطيط لعدة مشاريع جديدة في الوقت الحالي، يتجاوز عددها (١٠) عشرة مشاريع سيتم تطويرها وتنفيذها أو إدارتها في الفترة المقبلة. إلا أنه في حال لم يتمكن المصدر من العمل على المشاريع الجديدة المخطط لها، أو عدم قدرته على تأمين مشاريع جديدة وتجديد المشاريع القائمة، فإن ذلك سيؤثر أثراً سلبياً وجوهرياً على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

كما أنه 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، وكذلك التقلبات في الطلب والعرض والمنافسة في القطاع العقاري أن تؤثر على قدرة المصدر على تأمين مشاريع جديدة، وبالتالي التأثير سلباً وبشكلٍ جوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية

٢-١-١٣ مخاطر الاعتماد على المقاولين والاستشاريين الخارجيين

يرتبط المصدر بعقود مع عدد محدود من المقاولين من الباطن (تسعة مقاولين) والاستشاريين الخارجيين (عشرون إستشاري) فيما يتعلق بأعمال التطوير والتنفيذ الخاصة بالمشاريع. وفي حال لم يتمكن هؤلاء المقاولون والاستشاريون من القيام بأدوارهم على النحو المطلوب أو في الوقت المحدد وبالتكلفة المحددة، فإن ذلك سيؤدي إلى تعثر تنفيذ المشاريع وارتفاع تكلفتها مما سينعكس سلباً على سمعة المصدر ويؤدي إلى تأخير تحقيق إيراداته من تلك المشاريع أو عدم تحقيقها على الإطلاق، الشيء الذي سيؤثر بشكل سلبي جوهري على نتائج عمليات المصدر ومركزه المالي. كما إنه في حال تقصير المقاول في الوفاء بضماناته أو مسؤولياته المتعلقة بتصحيح أي عيوب هيكلية تم اكتشافها خلال الفترة التعاقدية، فقد لا يتمكن المصدر من إيجاد مقاول آخر ذي مؤهلات مناسبة لتصحيح العيوب في الوقت المناسب أو قد يتعذّر عليه إيجاد مقاول آخر على الإطلاق، وقد لا يتمكن من استرداد تكاليف أي إصلاحات يجريه من المقاول المقصّر. كما قد تتأثر سمعة المصدر سلبا إذا واجه عدد كبير من العملاء عيوب إنشائية، ولم يتم تصحيحها في الوقت المناسب وبطريقة ملائمة، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي.

وإضافة إلى ما تقدّم، فإنّه في حال تقصير أحد المقاولين أو مقدمي الخدمات للمصدر بالوفاء بما هو مطلوب منه اتجاه المصدر لأي سبب من الأسباب، ومن ذلك الإفلاس أو الإعسار، أو في حال تدهور علاقة المصدر به، فقد لا يتمكن المصدر من إيجاد مقاول بديل يتمتع بالخبرات المطلوبة فور حدوث ذلك أو الاتفاق على شروط مماثلة إذا وجد أي بديل على الإطلاق. كما قد يحتاج أي مقاول أو مقدّم خدمات جديد إلى وقت للاطلاع على المشروع القائم، مما يزيد مدة استكمال المشروع. وقد يلزم بعض المتعاقدين الحصول على تراخيص أو تصاريح للعمل لحساب المصدر 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 المصدر على إتمام المشروع المعني، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٢-١-١٤ مخاطر العلامة التجارية

يعتمد المصدر في عملياته التشغيلية ومركزه التنافسي على سمعة علامته التجارية وقدرته على الاستثمار في استخدام تلك العلامة التجارية وحماية حقوقه المتصلة بتلك العلامة التجارية في مواجهة أي استخدام غير قانوني من جانب الغير. وستتأثر ربحية المصدر في المستقبل بشكل جوهري في حال لحقت أي أضرار بسمعة هذه العلامة، أو أي علامة مشابهة لسمو العقارية يتم استخدامها من قبل الشركات الشقيقة التابعة لمجموعة سمو القابضة (المساهم الرئيس في شركة سمو العقارية). كما أنه في حال عجز المصدر عن تسجيل علامة تجارية جديدة له أو تجديد علاماته التجارية الحالية، أو إذا اعترض طرف ثالث على تسجيل علامة تجارية جديدة للمصدر، فإن ذلك سيؤثر على عمليات المصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته. كما أنه في حالة انتهاك حقوق الملكية الفكرية المتصلة بالعلامة التجارية للمصدر، بما في ذلك ما يحدث بسبب أي استخدام غير مجاز، أو أي إخفاق في حماية تلك الحقوق، فقد يلجأ المصدر إلى رفع الدعاوى المكلفة وتكريس جهود موظفين فنيين وإداريين لهذا الغرض. وفضلاً عن ذلك، فقد يفضي أي نزاع إلى اضطرار المصدر للدخول في اتفاقيات امتياز أو ترخيص، الأمر الذي قد لا يكون متاحاً طبقاً لأحكام مقبولة لدى المصدر. وقد يكون لأي مما سلف ذكره أثر سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

وقد قام المصدر بحماية ملكيتها الفكرية، وذلك من خلال تسجيل علامتها التجارية لدى وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية، تحت الفئات (٣٥) و(٣٦) و(٣٧)، كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم ١: العلامات التجارية المسجلة

رقم التسجيل	اسم المالك	الفئة	تاريخ نهاية الحماية	بلد التسجيل	العلامة التجارية
١٤٣٦٠١٧١٦٠	شركة سمو العقارية	٣٥	١٤٤٦/٠٨/٠٩هـ الموافق (٢٠٢٥/٠٢/٠٨م)	المملكة العربية السعودية	سمو SUMOU
١٤٣٠٠٤١٣٢		٣٦	١٤٥٠/٠٥/١٤هـ (٢٠٢٨/١٠/٠٣م)	المملكة العربية السعودية	
١٤٣٦٠١٧١٦١		٣٧	١٤٤٦/٠٨/٠٩هـ (٢٠٢٥/٠٢/٠٨م)	المملكة العربية السعودية	

والجدير بالذكر، أن المصدر قام بتسجيل علامته التجارية (فئة ٣٦) في دول مجلس التعاون الخليجي ومصر والأردن ولبنان والاتحاد الأوربي وتركيا. ولا يملك المصدر أي علامة تجارية أخرى غير تلك المذكورة أعلاه. كما لم يقم المصدر بإبرام أي اتفاقية ترخيص باستخدام علامته التجارية أعلاه لأي طرف آخر سواء كان داخل أو خارج المملكة، بالإضافة إلى أنه لا يملك أي ترخيص باستخدام علامات تجارية لشركات أجنبية على مطبوعات المصدر أو نشراته التسويقية داخل المملكة.

٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة بتوفر العمالة

يعتمد استمرار العمل في المشاريع التي يديرها المصدر بدرجة كبيرة على توفر العمالة المحترفة اللازمة بتكلفة معقولة لإتمام التنفيذ وفقاً للجدول الزمني المحدد، ولهذا فإن عجز المصدر أو المقاولين بالباطن أو المقاولين الفرعيين في المشروع عن توفير العمالة اللازمة لإتمام العمل على المشاريع بتكلفة معقولة لأي سبب من الأسباب، سيؤدي إلى تأخير تنفيذ هذه المشاريع في الموعد أو تنفيذها بتكلفة أعلى، مما يؤثر سلباً وجوهرياً على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

٢-١-١٦ مخاطر سلوك الموظفين وأخطائهم

لدى المصدر لائحة تنظيم عمل خاصة بالموارد البشرية تم اعتمادها من وزارة العمل بتاريخ ١٤٤١/١٠/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٧م)، وإلا أنه في حال حدوث أخطاء من موظفيه، كالقيام بأنشطة غير نظامية أو سوء استخدام المعلومات والأنظمة أو إفشاء معلومات سرية أو التورط في نشر معلومات مضللة أو عدم التقيد بالضوابط الداخلية، قد تنتج عنها خسائر أو فرض عقوبات أو التزامات مالية على المصدر أو يسبب إضراراً بسمعته. فإن ذلك سيؤثر سلباً على أداء المصدر ونتائج عملياته.

٢-١-١٧ مخاطر عدم توفر التغطية التأمينية

قام المصدر بالتعاقد بشكل مباشر مع شركة التعاونية للتأمين من خلال وثيقة تأمين شامل على المركبات التجارية الخاصة بالمصدر. ولدى المصدر تأمين طبي من شركة بوبا العربية لموظفي المصدر وذلك من خلال المساهم الكبير «**شركة سمو القابضة**». وفي حال لم يتمكن المصدر في المستقبل من التأمين على موظفيه من خلال المساهم الكبير «**شركة سمو القابضة**»، والاستفادة من الأسعار والشروط التفضيلية الممنوحة للمساهم الكبير بسبب كبر حجم الشركة الأم وعدد الموظفين فيها، فقد يتكبد المصدر تكاليف تأمين أكبر، مما سيؤثر سلباً على أرباح المصدر ونتائج عملياته. ولا يوجد لدى المصدر اتفاقيات تأمين لتغطية التكاليف أو الخسائر الناتجة عن الحرائق والكوارث الطبيعية التي قد تحدث لممتلكات المصدر، حيث أن جميع عقاراته المستأجرة والبالغ عددها (٣) عقارات، هي مؤمنة لدى الشركة التعاونية للتأمين من قبل الطرف المؤجر الشركة الشقيقة «**شركة أدير القابضة**». ومع ذلك، فإنه في حال تغيير أحكام وشروط عقود الإيجار المبرمة بين المصدر والجهات المؤجرة بحيث يتوجب من المصدر توفير التغطية التأمينية للممتلكات، أو في حال إنهاء التعاقد مع المؤجرين الحاليين واستئجار مكاتب أو مواقع من مؤجرين آخرين بشروط مختلفة، سيتوجب على المصدر تحمل تكاليف التغطية التأمينية اللازمة وبالتالي التأثير سلباً وبشكل جوهري عل المصدر وربحيته ونتائج عملياته.

١٨-١-٢ مخاطر الاعتمادية على شركة سمو القابضة (المساهم الكبير) والشركات الشقيقة

يعتمد المصدر على شركة سمو القابضة (المساهم الكبير) والشركات الشقيقة في العديد من الجوانب في عملياته. وتشمل هذه الجوانب المشاريع العقارية التي يطورها وينفذها المصدر أو التي يدير تطويرها. حيث أنه خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م، و٢٠٢١م، و٢٠٢٠م، فقد بلغ عدد المشاريع الناتجة عن المساهم الكبير أو الشركات الشقيقة (١٣) مشروعاً من أصل (١٥) مشروع طورها ونفذها أو أدارها المصدر. وقد بلغ متوسط الإيرادات الناتجة عن تلك المشاريع ٥٥,٩٪ من إجمالي إيرادات المصدر خلال السنوات المذكورة، حيث بلغت نسبة الإيرادات الناتجة عن مشاريع المساهم الكبير أو الشركات الشقيقة من إجمالي إيرادات المصدر خلال العام ٢٠٢٢م ٤٠٪ بالمقارنة مع نسبة ٦٨٪ للعام ٢٠٢١م ونسبة ٩١٪ للعام ٢٠٢٠م. ويعود الانخفاض بشكل رئيسي في نسبة الاعتمادية على المساهم الكبير والشركات الشقيقة على مدى السنوات المذكورة إلى توقيع المصدر لعقد تطوير وتنفيذ لصالح أحد مشاريع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان خلال العام ٢٠٢١م وهو مشروع جوهري يتم تنفيذه على مدى (٤) سنوات، كذلك، فإن المصدر يعتمد على سمعة المساهم الكبير عند التفاوض مع الأطراف الأخرى من مقاولين واستشاريين وعملاء وجهات أخرى مختلفة تقدم خدماتها للمصدر، مثل شركات التأمين، الأمر الذي يخوله للحصول على شروط تعاقدية مناسبة. وعلى الرغم مما ذكر، فإنه لا يوجد أي خدمات إدارية أو تشغيلية مشتركة بين المصدر والمساهم الكبير أو الشركات الشقيقة. وفي حال قرر المساهم الكبير بيع حصصه من أسهم المصدر أو في حال عدم الرغبة في الاستمرار بدعم المصدر، فقد يؤدي ذلك إلى تراجع عدد مشاريع المصدر أو انخفاض حجم مشاريعه، وبالتالي التأثير سلباً وجوهرياً على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

١٩-١-٢ مخاطر اعتمادية المصدر على تحقيق وضمان وجود إيرادات ومشاريع مستقبلية مرتبطة بوجود إدارة معينة بحد ذاتها

يوجد أثر كبير لشركة سمو القابضة (المساهم الكبير) على عمليات المصدر، من ناحية المشاريع، وبالتالي على إيرادات وربحية المصدر. حيث يمتلك رئيس مجلس الإدارة كامل الأسهم في شركة سمو القابضة كملكية مباشرة وغير مباشرة. عليه، فإنه في حال قرر رئيس مجلس الإدارة عدم أو تقليص التعامل مع المصدر من خلال إسناد مشاريع سمو القابضة له، أو في حال قامت شركة سمو القابضة ببيع كامل أو جزء من حصتها من أسهم المصدر، فقد يؤدي ذلك إلى وقوع تقلبات كبيرة محتملة في النتائج المالية للمصدر، وبالتالي التأثير سلباً وجوهرياً على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

٢٠-١-٢ مخاطر القدرة على المحافظة على الميزة التنافسية بالتسعير والأرباح

تنقسم عمليات المصدر التشغيلية إلى قسمين رئيسيين هما التطوير والتنفيذ، وإدارة المشاريع. وحيث أن مشاريع المصدر خلال الأعوام ٢٠٢١م و٢٠٢٠م نتجت في أغلبها من خلال الاعتمادية على المساهم الكبير والشركات الشقيقة (يرجى الرجوع للقسم (٢-١-١٨) «**مخاطر الاعتمادية على شركة سمو القابضة (المساهم الكبير) والشركات الشقيقة**»)، فقد كانت إيرادات المصدر ناتجة من نشاط إدارة المشاريع. غير أنه في العام ٢٠٢١م، فقد دخل المصدر في عقد جوهري مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وهو مشروع يتم تنفيذه على مدى (٤) سنوات، الأمر الذي أدى لزيادة نسبة الإيرادات الناتجة من نشاط التطوير والتنفيذ خلال العام ٢٠٢٢م. وبحسب طبيعة هذه الخدمات، فإن نشاط إدارة المشاريع يترتب عليه نسب ربحية أعلى بالمقارنة مع نسب الربحية الناتجة عن التطوير والتنفيذ. ويتضح ذلك الأمر من خلال تراجع هامش الربح التشغيلي في العام ٢٠٢٢م والذي بلغ نسبة ٣٣,٥٪ مقارنة بنسبة ٨٣,٩٪ و٨٣,٣٪ خلال العامين ٢٠٢١م و٢٠٢٠م على التوالي. حيث أن نشاط التطوير والتنفيذ يرتبط بشكل مباشر مع أسعار المواد الأولية اللازمة، والتي تخضع لمستويات العرض والطلب وبالتالي تكون عرضة للتقلبات بشكل كبير. ولا يمتلك المصدر القدرة على التحكم في هذه الأسعار. وبالرغم من أن المصدر يعتمد في نشاط التطوير والتنفيذ على مقاولي الباطن، إلا أنه في حال ارتفعت أسعار المواد الأولية، فإن مقاولي الباطن سيقومون بدورهم برفع الأسعار على المصدر. وحيث أن نشاط إدارة المشاريع ينطوي على هوامش ربحية أعلى، فإنه في حال عدم قدرة المصدر على الاعتماد بشكل أكبر على نشاط إدارة المشاريع، أو في حال عدم قدرته على رفع الأسعار أو تخفيض التكاليف المتعلقة بنشاط التطوير والتنفيذ، فإن هذا الأمر سيؤدي إلى تراجع نسب الربحية وبالتالي التأثير سلباً وجوهرياً على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

٢-١-٢١ مخاطر الاستثمار مع شركات تمت بناءً على وجود حقوق تصويتية

خلال العام ٢٠٢١م، قام المصدر بتوقيع اتفاقيتي مبادلة مع شركة سمو القابضة (المساهم الكبير)، وذلك كالتالي:

- **الاتفاقية الأولى:**

قام المصدر بتوقيع اتفاقية سداد قرض مع شركة سمو القابضة، يتم بموجبها تنازل المصدر عن مبلغ ١١٣,٢ مليون ريال سعودي من حصته في مشروع مدخل أعالي مكة لصالح شركة سمو القابضة مقابل قيام شركة سمو القابضة بسداد القرض القائم على المصدر لصالح بنك الجزيرة، حيث كان رصيد الجزء المتداول من القرض القائم كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ١١٠,٠ مليون ريال سعودي.

- **الاتفاقية الثانية:**

قام المصدر بتوقيع اتفاقية مبادلة حصص مع شركة سمو القابضة، يتم بموجبها تنازل شركة سمو القابضة عن (١٠٪) من حصتها في ملكية شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري لصالح المصدر بمبلغ ٦٨,١ مليون ريال سعودي مقابل حصول شركة سمو القابضة على حصة استثمارية بنفس القيمة في مشروع مدخل أعالي مكة. الجدير بالذكر أن رئيس مجلس إدارة المصدر هو كذلك رئيس مجلس إدارة شركة تنال، كما أن نائب الرئيس في المصدر هو عضو مجلس إدارة في شركة تنال، ويمتلكون مجتمعين ما نسبته ٤٠٪ من حقوق التصويت في شركة تنال.

وبالنظر للمصالح المشتركة في أطراف الاتفاقيات، فقد يكون هناك تأثير في القرارات الاستثمارية بما قد لا يتناسب بالضرورة مع مصلحة المساهمين في المصدر. وفي حال كانت هذه القرارات أو ما يشابهها في المستقبل لا تخدم عمليات المصدر وأنشطته، فقد تكون سبباً في التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

٢-١-٢٢ المخاطر المتعلّقة بالدعاوى القضائية والغرامات

يتعرض المصدر في سياق ممارسة أعماله التشغيلية لعدد من القضايا والدعاوى. وكما بتاريخ هذا المستند، يوجد دعوى قضائية واحدة مرفوعة ضد المصدر، يطالب فيها المدعي بحصة شراكة تقل عن (١٪) لقطعة أرض كان يملكها المصدر بنسبة ٥٠٪، حيث عقدت الجلسة الأولى، وتم تحديد موعد الجلسة الثانية، ولم يتم إصدار الحكم فيها لأي من الطرفين حتى تاريخ هذا المستند. كما توجد دعوى تحكيم بين المصدر وشركة إنجاز للتطوير العمراني في ملكية أرض الفنار الخام الواقعة بين الدمام والخبر والمفصح عنها مسبقاً في نشرة الإصدار لشركة سمو العقارية، حيث حصل نزاع بين الطرفين نتج عنه رفع دعوى قضائية من قبل الطرفين، ثم اتفقا على حل النزاع عن طريق التحكيم. وصدر حكم التحكيم بتاريخ ١٤٤١/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٠٩م) وتم تأييده والمصادقة عليه من محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض. وتوصل أطراف الدعوى إلى اتفاق صلح فيما بينهما، ويعملان حالياً على تنفيذ ما نصت عليه اتفاقية الصلح. وكما تم ذكره في نشرة الإصدار، فإنه يوجد اتفاق بين المصدر وشركة سمو القابضة على أن يتم تحويل أي آثار قانونية أو مالية ناتجة عن القضية التحكيمية المشار إليها على شركة سمو القابضة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم الفرعي (٤-١٤) «**المنازعات والدعاوى القضائية**» من قسم «**المعلومات القانونية**» في هذا المستند). ولا يضمن المصدر عدم وقوع نزاعات بالمستقبل بينه وبين أطراف داخليين (كالموظفين أو المدراء) أو أطراف خارجيين يتعامل معهم كالمقاولين وغيرهم، مما قد يؤدي إلى رفع قضايا على المصدر. كما أن المصدر لا يستطيع أن يتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن يقيمها أو تقام ضده أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات. وقد تشمل هذه الدعاوى - على سبيل المثال لا الحصر - المسائل الزكوية والضريبية ونظام العمل والتعاقد مع العملاء والموردين والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات بشكل يكون خارج عن نطاق سيطرة المصدر. وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

وبخلاف ما تم الإفصاح عنه في هذا القسم والقسم الفرعي (٤-١٤) «**المنازعات والدعاوى القضائية**» من قسم «**المعلومات القانونية**»، فإن المصدر ليس طرفًا في أي دعوى قضائية أو مطالبة أو تحكيم أو إجراءات إدارية، مجتمعة أو منفردة، خارج إطار عمله المعتاد أو من شأنها أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على أعماله أو وضعه المالي.

٢٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بالفروقات الزكوية والتزامات الزكاة المحتملة

يخضع المصدر لمتطلبات الزكاة بموجب لوائح وأحكام هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. وقد تؤثر أي زيادة في متطلبات الزكاة المطبقة على المصدر سلبًا على ربحيته. يوجد على المصدر مطالبات بفروقات زكوية على الإقرارات الزكوية المقدمة من قبله عن السنوات المالية السابقة، حيث قد استلم المصدر خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٠م إلى ٢٠١٥م بتاريخ ١٤٤١/٠٧/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٢٨م) وتاريخ ١٤٤١/٠٧/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٣م) بمبلغ ٢٧,٩ مليون ريال سعودي. قام المصدر بسداد مبلغ ٧,٦ مليون ريال سعودي، وقام بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ١٤٣٩/٠٨/١٠هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/٢٦م)، وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية بتاريخ ١٤٤١/٠٩/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/٢١م) بمبلغ ٢٠,٢ مليون ريال سعودي. وقد أصبح هذا المبلغ ربطاً نهائياً واجب السداد وقد سددت شركة سمو القابضة مبلغ ٨,٩ مليون ريال سعودي والمتبقي بقيمة ١١,٣ مليون ريال سعودي سوف تسدده شركة سمو القابضة على أقساط بناءً على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

ومن الجدير بالذكر أن المساهم الكبير (شركة سمو القابضة) تعهدت لشركة سمو العقارية بموجب إقرار متبادل بين الشركتين بتاريخ ١٤٤٠/٠٥/٢٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٢٨م) بأن تتحمل أية آثار قانونية أو مالية ناتجة أو متفرعة عن المطالبات المشار إليها أعلاه، ولذلك لم يقم المصدر بتكوين مخصص لهذه الفروقات الزكوية، ولن تتحمل شركة سمو العقارية أو المساهمون الحاليون الآخرون (بخلاف شركة سمو القابضة) أو المساهمون الجدد أي أعباء مالية تخص هذه المطالبات.

كما استلم المصدر خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٦م إلى ٢٠١٨م بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/١٦م) ومبلغ ٢٢,٠ مليون ريال سعودي. قام المصدر بسداد مبلغ ٥,٧ مليون ريال سعودي، وقام بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/١٣م) وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠٨م) بمبلغ ١٦,٣ مليون ريال سعودي. وأيضاً، استلم المصدر خطابات تعديل لعامي ٢٠١٩م و٢٠٢٠م بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٢م) ومبلغ ١٢,١ مليون ريال سعودي. قام المصدر بسداد مبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي، وقام بالاعتراض لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠٩م) بمبلغ ٨,٤ مليون ريال سعودي وكسب المصدر الحكم الابتدائي للاعتراض المقدم، إلا أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك استأنفت الحكم ولم يتم تحديد موعد للجلسة حتى تاريخ هذا المستند. إلا أن هنالك مخاطر تتمثل في احتمال عدم قبول اعتراضات المصدر على الربوط الزكوية للسنوات السابقة، ومطالبة المصدر بدفع مبالغ زكاة إضافية.

وحتى تاريخه لم يتم تسوية مبلغ الفروقات الزكوية بشكل نهائي، حيث لا زال الاعتراض محل نظر لدى الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية. وبناءً على رأي المستشار الزكوي للمصدر، فإنه لم يتبين ضرورة تكوين مخصص خلال الفترة الحالية مقابل الالتزام.

وقد قدم المصدر إقرارات الزكاة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ودفع مبالغ الزكاة المستحقة خلال الوقت المحدد لذلك، وحصل المصدر على شهادة مبدئية من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لجميع السنوات حتى عام ٢٠٢٢م، وتنتهي صلاحية الشهادة الحالية التي منحت للمصدر عن تقديم إقراره الزكوي لعام ٢٠٢٢م بتاريخ ١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م). كما قدمت الشركة التابعة (شركة المحافل للتجارة والمقاولات) إقرارها الزكوي للعام ٢٠٢٢م وحصلت على شهادة صالحة حتى تاريخ ١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م)، وبلغ مصروف الزكاة المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٣٧ ألف ريال سعودي.

وتجدر الإشارة إلى أنه يتم تجنيب مخصص للزكاة وفقاً لأنظمة وتعليمات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، وقد بلغ رصيد مخصص الزكاة للمصدر ١,٩ مليون ريال سعودي و٢,٤ مليون ريال سعودي و٥,٠ مليون ريال سعودي كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، على التوالي. إلا أن المصدر لم يقم بتكوين مخصص عن الفروقات الزكوية عن السنوات التي لم يحصل على الربط النهائي عنها، أو لتغطية أي مطالبات إضافية، وبالتالي في حال عدم قبول الهيئة لتقديرات المصدر الزكوية ومطالبة المصدر بدفع فروقات زكوية عن هذه الأعوام فإن ذلك سيؤثر سلباً على أرباح المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي

٢-١-٢٤ مخاطر أثر ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

قامت المملكة بإصدار نظام ضريبة القيمة المضافة والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨م. وقد فرض هذا النظام قيمة مضافة بنسبة ٥٪على عدد من المنتجات والخدمات وذلك حسب ما هو وارد في النظام، وقد قررت حكومة المملكة زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من ٥٪ إلى ١٥٪ وذلك ابتداءً من شهر يوليو ٢٠٢٠م، وبالتالي، فإنه يتعين على المنشآت ذات العلاقة معرفة طبيعة ضريبة القيمة المضافة وطريقة تطبيقها وكيفية حسابها. كما سيتعين عليه تقديم تقاريره الخاصة إلى الجهات الحكومية ذات العلاقة. وبناءً على ذلك، يتعين على المصدر التكيف مع التغييرات الناتجة عن تطبيق ضريبة القيمة المضافة، والتي تشمل تحصيلها وتسليمها، وتأثير تطبيق نظام ضريبة القيمة المضافة على أعمال المصدر.

وبتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠١م)، تم إعفاء التوريدات العقارية من ضريبة القيمة المضافة واستبدالها بضريبة التصرفات العقارية على التوريدات العقارية بنسبة ٥٪ من قيمة التوريد العقاري، يتم تحصيلها عند توثيق التصرف العقاري. ويجدر بالذكر أن خضوع المصدر لضريبة التصرفات العقارية محدود جداً نظراً لطبيعة نشاطه الرئيسي الذي يخضع لضريبة القيمة المضافة بشكل رئيسي، حيث إنه يتم فرض ضريبة التصرفات العقارية فقط عند التصرف بالممتلكات العقارية (نقل ملكيتها من شخص لآخر)، إلا أن معظم نشاطات المصدر تتركز في التطوير العقاري أو إدارة المشاريع العقارية وتنفيذ أعمال المقاولات، والتي لا تخضع لضريبة التصرفات العقارية.

ويعد تطبيق كل من ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية أمراً جديداً نسبياً، وقد يرتكب المصدر أخطاءً 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 المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

كما أنه في حال لم يتمكن المصدر من تحميل ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية كلياً أو جزئياً على العميل بسبب عوامل المنافسة أو غيرها، فإنها سيضطر لتحمل قيمة الضريبة غير المحصلة من العملاء مما سيؤثر بشكل سلبي على أرباح المصدر ونتائج عملياته.

٢-١-٢٥ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين ومتطلبات العمالة الأجنبية ونظام العمل

وفقاً لبرنامج (نطاقات)، تشكل نسبة الموظفين الأجانب نسبة ٥٠,٠٠٪ من إجمالي الموظفين في المصدر والبالغ عددهم الإجمالي (٤٨) موظف، حيث يبلغ عدد الموظفين غير السعوديين (٢٤) موظف كما في ١٤٤٤/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٢م). لذلك سوف تتأثر نتائج أعمال المصدر ووضعه المالي ونتائجه التشغيلية بشكل سلبي إذا لم يتمكن المصدر من المحافظة على الكوادر المؤهلة من غير السعوديين أو إيجاد بدلاء عنهم بنفس المهارات والخبرات المطلوبة، لاسيما في حال حدوث تغير في سياسات ولوائح وأنظمة وزارة العمل يكون له أثراً على وضع العمالة الأجنبية لدى المصدر.

هذا، كما أقرت حكومة المملكة خلال عام ٢٠١٦م عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء تغييرات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي من ضمنها إقرار فرض رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من ١٤٣٩/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١م)، بالإضافة إلى زيادة رسوم الإقامة لأفراد عوائل الموظفين غير السعوديين (المرافقين) اعتباراً من ١٤٣٨/١٠/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/٠١م). وعليه فإن هذه القرارات ستؤدي إلى زيادة الرسوم الحكومية التي سيدفعها المصدر عن موظفيه غير السعوديين بشكل عام من جهة ومواجهة صعوبة في الحفاظ على أصحاب الكفاءات من موظفيه غير السعوديين من جهة أخرى، مما سيؤثر سلباً على أداء المصدر وربحيته ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٢-١-٢٦ مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودة

تشكل السعودة (التوطين) توجهاً حكومياً جوهرياً، يطلب من المنشآت (الشركات والمؤسسات) العاملة في المملكة العربية السعودية توظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين ضمن الموظفين العاملين لديها، والمحافظة على هذه النسبة. وتتفاوت نسب السعودة المطلوبة حسب أنشطة الشركات. وبدأت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتطبيق برنامج نطاقات الذي تم تصميمه لتشجيع الشركات على توظيف المواطنين السعوديين وزيادة نسبتهم من مجموع الموظفين العاملين لدى المصدر. ووفقاً لبرنامج نطاقات، فإنه يتم قياس التزام المصدر بمتطلبات السعودة مقابل نسبة المواطنين السعوديين العاملين لدى المصدر مقارنة بمتوسط نسبة السعودة في الشركات العاملة في نفس القطاع. ويقوم برنامج نطاقات بتصنيف المنشآت إلى نطاقات مصنفة إلى فئات: بلاتيني وأخضر وأحمر، وعلى المنشآت التقيد بالحد الأدنى لنسبة السعودة المفروضة.

صُنف المصدر ضمن فئة الكيانات الصغيرة (فئة ب)، ضمن النطاق الأخضر المرتفع، وقد حصل المصدر على شهادة بذلك من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية. وعلى الرغم من ذلك، فقد تقوم الوزارة بزيادة نسبة السعودة المطلوبة في المستقبل أو قد يصعب على المصدر الاستمرار في المحافظة على نسبة السعودة المطلوبة. وفي حال عدم الالتزام بمتطلبات السعودة، فسيواجه المصدر عقوبات تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين، كما قد لا يتمكن المصدر من توفير القوى العاملة المطلوبة وتوظيف العدد المطلوب من العاملين السعوديين والعاملين غير السعوديين دون تكبد تكاليف إضافية، ونتيجة لذلك ستتأثر أعمال المصدر ونتائجه المالية على نحوٍ سلبي.

٢٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات

يعتمد المصدر على أنظمة تقنية المعلومات لإدارة أعمالها ولذلك، فإن فشل المصدر في الحفاظ على أنظمة تقنية المعلومات وتطويرها أو وجود أي أعطال في وظائفها سيؤثر بشكل سلبي على أعمال المصدر ونتائجه المالية.

قد تتعرض أنظمة تقنية المعلومات بالمصدر للتلف بسبب الكوارث الطبيعية أو الفيروسات أو محاولات اختراق شبكة المصدر أو الاختراقات الأمنية أو لفقدان أو تلف البيانات أو الأخطاء البشرية وغيرها من الأحداث المماثلة، وبالتالي فإنه في حال أخفقت أنظمة المعلومات بالمصدر بالعمل على النحو المتوقع، أو في حال فقدان المعلومات أو في حال إساءة استخدام المعلومات الخاصة بالمصدر أو عملائه، فإن ذلك سيؤدي إلى تعطل أعمال المصدر وهو ما سيؤثر سلباً على أعمال المصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته

٢٨-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الائتمانية القائمة

يوجد لدى المصدر كما في تاريخ هذا المستند عدد (٢) اتفاقيات تسهيلات ائتمانية، مع البنك السعودي الفرنسي وبنك الرياض. حيث أبرم المصدر اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٠م) وتم تجديدها بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٥م) بقيمة ٨٠,٠ مليون ريال سعودي بهامش ربح سايبور + ٣,٥٠٪ بغرض تمويل مشاريع المصدر. وفي سبيل ذلك، فقد التزم المصدر بمجموعة من التعهدات والشروط التي ينبغي عليه الوفاء بها، أهمها: سند لأمر بمبلغ ٨٠,٠ مليون ريال سعودي من قِبل المصدر، رهن صكوك ملكية تغطي نسبة ١٢٥٪ من قيمة التسهيلات، وضمان بنكي بمبلغ ٨٠,٠ مليون ريال سعودي من شركة سمو القابضة.

وفيما يلي ملخص اتفاقية التسهيلات الائتمانية الممنوحة للمصدر من قبل البنك السعودي الفرنسي:

الجدول رقم ٢: التسهيلات الائتمانية من البنك السعودي الفرنسي

نوع التسهيل الائتماني	مبلغ التسهيل الائتماني (ألف ريال سعودي)	اسم المشروع	تاريخ الاستحقاق/ الانتهاء	الحالة
شراء وبيع سلع (تورق)	٥,٠٠٠	مشروع الراقية	٢٠٢٤/٠١/٣١م	لم يتم استخدام التسهيل حتى تاريخ هذا المستند
شراء وبيع سلع (تورق)	٥,٠٠٠	مشروع سحاب	٢٠٢٣/٠٩/٣٠م	لم يتم استخدام التسهيل حتى تاريخ هذا المستند
ضمان وتسهيلات متنوعة	٧٠,٠٠٠	مشاريع متنوعة	٢٠٢٣/١٢/٣١م	لم يتم استخدام التسهيل حتى تاريخ هذا المستند
بطاقة ائتمانية (سحب على المكشوف)	٢٠	أغراض متنوعة	يتم تجديدها مع تجديد الاتفاقية	تم الاستخدام
المجموع	٨٠,٠٢٠			

المصدر: شركة سمو العقارية

كما أبرم المصدر اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك الرياض بتاريخ ٢٠٢٢/٠٦/٠١م وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠١م بقيمة ٥٠,٠ مليون ريال سعودي بهامش ربح التعرفة (سايبور) + عمولة إضافية بواقع (٠,١٥٪) لغرض إصدار كل من خطابات الضمان الابتدائية والنهائية، حيث التزم المصدر في سبيل ذلك بتوقيع سند لأمر بكامل مبلغ التسهيلات، ولم تستخدم المصدر هذه التسهيلات حتى تاريخ هذا المستند. وفي تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣م تم رفع الحد الائتماني لاتفاقية التسهيلات الموقعة مع بنك الرياض من ٥٠,٠ مليون ريال إلى ٢٨٦,٠ مليون ريال سعودي، وذلك مقابل سند لأمر بكامل المبلغ لصالح الجهة الممولة من قبل المصدر، علما بأن هذه الاتفاقية تسري من تاريخ تحريرها وينتهي العمل بها في تاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠١م.

وفي خلال عام ٢٠٢٢م تم إصدار خطابات ضمان لصالح الشركة الوطنية للإسكان بإجمالي ١٢٥,٠ مليون ريال سعودي سارية حتى تاريخ إصدار هذا المستند (مشروع أبيار على بقيمة ٥٤,١ مليون ريال ومشروع ضاحية الفرسان بالرياض بقيمة ٤٠,٣ مليون ريال ومشروع ضاحية الواجهة الشمالية بالدمام بقيمة ٣٠,٥ مليون ريال).

الجدول رقم ٣: التسهيلات الائتمانية من بنك الرياض

اسم المستفيد	بيان	قيمة التسهيلات (ألف ريال سعودي)	المستخدم منها (ألف ريال سعودي)	الرصيد المتوفر (ألف ريال سعودي)
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع السامية – أبيار علي السكني	٥٤,١٤١	٥٤,١٤١	(٠,١٦٧)
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع الأصيلة – ضاحية الفرسان بالرياض	٨٠,٠٠٠	٤٠,٣١١	٣٩,٦٨٩
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع الأعالي – ضاحية الواجهة الشمالية بالدمام	٣٥,١٠٣	٣٠,٢٥٥	٤,٥٧٨
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع إسكان بوابة مكة	٤٦,١٦٤	لا يوجد	٤٦,١٦٤
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع إسكان الحوية بالطائف	٧٠,٦٣٥	لا يوجد	٧٠,٦٣٥
المجموع		**٢٨٦,٠٤٣**	**١٢٤,٩٧٧**	**١٦١,٠٦٦**

المصدر: شركة سمو العقارية

وفي حال استخدم المصدر جزء من أو كامل مبلغ التسهيلات الائتمانية ولم تستطع الوفاء بالمبلغ المستخدم خلال فترة الاستحقاق، أو لم تتمكن من الالتزام بالشروط والتعهدات الملزمة بموجب الاتفاقية، فإنها ستصبح عرضة للجزاءات بما في ذلك قيام البنك بإلغاء أو إنهاء التسهيلات الائتمانية ومطالبة المصدر بسداد كامل المديونية فوراً، مما سيؤثر سلباً على أعمال المصدر وأدائه المالي وقدرته على تنفيذ خططه المستقبلية. ويؤكد المصدر بأنه لا توجد أية تسهيلات ائتمانية أخرى سارية في الوقت الحالي بخلاف المذكورة في هذا المستند.

٢-١-٢٩ المخاطر المرتبطة برهن أراضي المصدر لصالح البنك السعودي الفرنسي

حصل المصدر على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الشريعة الإسلامية من البنك السعودي الفرنسي بقيمة ١١٤,٠ مليون ريال سعودي، وفي سبيل ذلك قام المصدر برهن عدد (١١) قطعة أرض لصالح البنك كضمان لهذه التسهيلات التي حصل عليها المصدر من البنك خلال عام ٢٠٢٠ م، وتم تجديد اتفاقية التسهيلات مع البنك بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٥م) وتخفيض قيمتها لتصبح ٨٠,٠ مليون ريال سعودي، مع استمرار الرهن على الأراضي وإبقاءه ثابتاً دون تغيير على أن يتم سداد المديونية مع الفائدة دفعة واحدة في تاريخ الاستحقاق ١٤٤٦/٠٢/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٣١م). وفي حال أخل المصدر في المستقبل بأي من التعهدات المتفق عليها أو تعثر المصدر في السداد، فقد يطلب البنك من المصدر السداد على الفور ويبدأ إجراءات التنفيذ القضائي على الأراضي المرهونة لصالح البنك وبيعها وتحصيل قيمة القروض من متحصلات بيع الأراضي، مما سيؤثر على المركز المالي للمصدر على نحو سلبي جوهري.

٢-١-٣٠ المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلاً

قد يحتاج المصدر إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل خطط التوسع في المستقبل. ومن الجدير بالذكر، أن الحصول على التمويل يعتمد على رأس مال المصدر ومركزه المالي وتدفقاته النقدية والضمانات المقدمة. ولا يعطي المصدر أي تأكيد أو ضمان بشأن قدرته على الحصول على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة في أي وقت مستقبلاً. وعليه في حال عدم قدرة المصدر على الحصول على التمويل الذي يحتاجه من الجهات الممولة، أو عدم قدرته على الحصول على التمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع خطط المصدر، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أداء المصدر وعملياته التشغيلية وخططه المستقبلية ووضعه المالي.

٢-١-٣١ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية تجاه الطرف الآخر، مما يؤدي إلى تكبد المصدر لخسائر مالية. وقد يواجه المصدر مخاطر الائتمان في عدة حالات مؤقتة أو دائمة، منها على سبيل المثال وجود أرصدة مدينة من العملاء غير مسددة، أو فشل أطراف مدينة أخرى في الوفاء بالتزاماته تجاه المصدر، أو غيرها. ويجدر بالذكر أن بند الذمم المدينة يتضمن على رصيد عميل رئيسي للمصدر وهو «**شركة الإنماء للاستثمار**» – مدير صندوق ضاحية سمو (الذي تمتلك سمو القابضة، المساهم الكبير بالمصدر، بطريقة غير مباشرة وحدات في الصندوق). وقد بلغ رصيد العميل الرئيسي المشار إليه من الذمم المدينة مبلغ ١٠,٣ مليون ريال سعودي ومبلغ ١,٢ مليون ريال سعودي، يشكل ما نسبته ٩١٪ و١٠٠٪ من إجمالي الذمم المدينة للمصدر كما في نهاية السنة المالية لعام ٢٠٢٠م وعام ٢٠٢١م، على التوالي. ويجدر الذكر أنه لا يوجد رصيد ذمم مدينة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م. ويوضح الجدول التالي إجمالي الذمم المدينة للمصدر بحسب أعمارها:

الجدول رقم ٤: الذمم المدينة وأعمارها

أعمار الذمم المدينة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (ألف ريال سعودي)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (ألف ريال سعودي)	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (ألف ريال سعودي)
لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تهبط قيمتها	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
اقل من ١٨٠ يوم	لا يوجد	١,١٥٠	لا يوجد
من ١٨١ يوم إلى ٣٦٥ يوم	١١,٣٠٩	لا يوجد	لا يوجد
من ٣٦٦ يوم إلى ٧٣٠ يوم	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
أكثر من ٧٣٠ يوم	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي رصيد الذمم المدينة	**١١,٣٠٩**	**١,١٥٠**	**لا يوجد**

المصدر: شركة سمو العقارية

ويجدر بالذكر أنه تم تحصيل جميع الذمم المدينة المستحقة لعام ٢٠٢٠ و٢٠٢١م ولذلك لم يتم الاعتراف بمخصص خسائر ائتمانية متوقعة للمصدر في قوائمه المالية. وفي حال عدم التزام المدينين بسداد مستحقات المصدر في مواعيدها أو عدم التزامهم على الإطلاق بالسداد جزئياً أو كلياً، فسوف يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على نتائج عمليات المصدر ووضعه المالي وتدفقاته النقدية.

٢-١-٣٢ مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المصدر على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها. وتتكون المطلوبات المالية للمصدر من قروض وذمم دائنة متمثلة في ذمم تجارية لمقاولي الباطن وكذلك التزامات أدوات غير مالية تدفع لصالح المقاولين، ومصاريف مستحقة، والتزامات تأجير، قد لا يكون المصدر قادر على الوفاء بالتزاماته الحالية أو المستقبلية في مواعيد استحقاقها لا سيما قصيرة الأجل منها، حيث بلغت نسب السيولة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٢٠٢١م و٢٠٢٢م عدد (٠,٢٤) مرة و(٢,٣٣) مرة و(١,٧٧) مرة على التوالي، وعليه في حال لم يتمكن المصدر من ذلك، فإنه سيكون عرضة للتعثر المالي مما سيؤثر سلباً على أعمال المصدر وأدائه ومركزه المالي.

٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بأثر ازدياد المصاريف التشغيلية لأعمال المصدر

قد تزداد مصاريف المصدر التشغيلية نتيجة لمجموعة من العوامل 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 المستأجرة من قبل المصدر (لمزيد من التفاصيل حول الأداء المالي والتشغيلي للمصدر، يرجى مراجعة القسم رقم (٥) «**مناقشة الإدارة وتحليل الوضع المالي ونتائج العمليات**»). وتجدر الإشارة إلى أن أسعار الوقود والمياه والكهرباء قد ارتفعت في السنوات الماضية. وقد بلغت المصاريف التشغيلية للمصدر نسبة حوالي ١٠٪ و٤٠٪ و٧٣٪ من إجمالي إيرادات المصدر للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م على التوالي. وسوف يترتب على أية زيادة في المصاريف التشغيلية للمصدر انخفاض في تدفقاته النقدية وهامش ربحه والمبالغ المتاحة لتشغيل مشاريعه الحالية ولأي توسع مستقبلي. وهذا بدوره سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٢-١-٣٤ المخاطر المرتبطة بزيادة تركيز الإيرادات في العقود المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

قام المصدر خلال العام ٢٠٢١م بالدخول في عقد مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان لتطوير أحد المشاريع السكنية ضمن برنامج سكني، وهو مشروع دار سمو، والذي سيتم تطويره وتنفيذه في مدة (٤) أربع سنوات. حيث بلغت الإيرادات من العقود المتعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ما نسبته ٦٠٪ في عام ٢٠٢٢م مقابل نسبة ٣٢٪ في عام ٢٠٢١م من إجمالي إيرادات المصدر، فيما لم يكن هنالك إيرادات من عقود متعلقة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في العام ٢٠٢٠م. ويقع مشروع (دار سمو) ضمن مشروع خيالا السكني (منطقة ٢) الواقع في حي الحمدانية في جدة. وتشمل الاتفاقية الموقعة تنفيذ أعمال البنية التحتية لكامل أرض المشروع، وتصميم وتسويق وإنجاز وبيع وتسليم الوحدات السكنية ميسورة التكلفة للمستفيدين من برنامج سكني. ويبلغ إجمالي قيمة المشروع ٤٠٧,٤ مليون ريال سعودي، تم استحقاق مبلغ ١٧٠,٨ مليون ريال سعودي منه خلال العام ٢٠٢٢م ومبلغ ٣٣,٢ مليون ريال سعودي منه خلال عام ٢٠٢١م.

وبالرغم من حرص المصدر على تنويع المشاريع مع جهات مختلفة، إلا أنه ليس هناك ما يضمن استمرارية حصول المصدر على عقود تطوير جديدة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وليس هناك ضمان لاستمرارية البرامج المقدمة من الوزارة. 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 المصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

٢-١-٣٥ المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية حول عقارات المصدر

ينشأ عن تملك العقارات في المملكة العديد من المخاطر، وخاصة تلك المتعلقة بالمنازعات حول الملكية، وذلك لعدم وجود سجل عقاري مركزي في المملكة حيث يترتب على 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 أنواع من الأدلة لتحديد وإثبات ملكية الأراضي، مثل الأحكام القضائية واتفاقيات البيع والصكوك التاريخية.

ويبقى خطر نشوء نزاعات مستقبلية حول الملكية حاضراً نظراً 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 المصدر، فإنه يجوز لذلك المشتري الآخر أن يقدم مطالبة ضد المصدر بشأن ملكية هذه الأرض، حتى لو لم يقم بتسجيل عملية شرائه للأرض. وعليه، فقد يتعذر على المصدر إثبات ملكية جميع الأراضي التي يملكها، وقد تنشأ منازعات قانونية تتعلق بتلك العقارات، مما قد يؤدي في بعض الحالات إلى فقدان المصدر لملكية أحد الأرضي المملوكة له. وقد تؤثر مثل هذه المنازعات والشكوك حول الملكية تأثيراً جوهرياً على قيمة المشروع، وقد يترتب عليها توقف المصدر عن أعمال تطوير مشروع معين، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال المصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي يعمل فيه المصدر

٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية

يتمثل النشاط الرئيس للمصدر في أعمال العقارات إدارة التطوير العقاري وتنفيذ أعمال المقاولات. ويتسم هذا المجال بالمنافسة العالية، وبالتالي فإنه في حال قيام المنافسين الحاليين أو المحتملين بتقديم أسعار أو شروط تنافسية أو حلول أفضل من تلك التي تقدمها المصدر، أو في حال قررت حكومة المملكة دعم المشاركين الجدد في السوق أو شركات تطوير العقارات الأخرى لتنفيذ استراتيجيتها العامة للتنمية، فقد لا يكون المصدر قادرة على منافسة تلك الشركات.

وقد تؤدي زيادة المنافسة إلى ارتفاع التكاليف التي يتكبدها المصدر على التمويل والمواد والمقاولين من الباطن. وقد يتمتع بعض منافسي المصدر بموارد مالية أو فنية أو تسويقية أو موارد أخرى تفوق ما لدى المصدر، ومن ذلك المنافسين الذين يتفوقون على المصدر 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 المصدر أثر سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه 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 يواجه المصدر خطر العمل في سوق أكثر تنافسية وقد لا يتمكن المصدر من التنافس بفعالية مع المنافسين الحاليين والمستقبليين. وستؤدي التغييرات في البيئة التنافسية إلى انخفاض هوامش ربحه وتتسبب في خسارة المصدر حصته السوقية أو خفضها، الأمر الذي سيكون له بدوره أثر سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر الاقتصادية

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للمصدر على عدد من العوامل المرتبطة بالظروف الاقتصادية في المملكة عموماً، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي الإجمالي ونصيب الفرد من الدخل وما إلى ذلك. تعتمد الاقتصادات الكلية والجزئية للمملكة بصفة أساسية على النفط والصناعات البترولية التي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، ولهذا يكون لأي تذبذبات سلبية تحدث في أسعار النفط أثراً مباشراً وجوهرياً على الخطط ونمو الاقتصاد السعودي والإنفاق الحكومي بشكل عام، والتي ستؤثر سلباً بدورها على الأداء المالي للمصدر بسبب عمله داخل النظام الاقتصادي السعودي المتأثر بمعدلات الإنفاق الحكومي. أيضاً، يعتمد النمو المستمر للاقتصاد السعودي على عدة عوامل أخرى تتضمن النمو السكاني المستمر واستثمارات القطاعين العام والخاص في البنية التحتية، ولهذا سيكون لأي تغيير في أي من هذه العوامل أثراً كبيراً على الاقتصاد، مما سيؤثر سلباً بدرجة كبيرة على أعمال المصدر ونتائج العمليات والمركز المالي للمصدر وتطلعاته المستقبلية.

٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأوضاع السياسية والأمنية

تتركز أعمال المصدر في المملكة العربية السعودية، ولذلك فإن الأداء المالي للمصدر يعتمد على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة، ولا يوجد ضمانات بأن تلك الظروف لن يكون لها تأثير سلبي على الأسواق في المملكة وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته.

٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بأثر الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية على أعمال المصدر

تقع جميع عقارات المصدر في المملكة العربية السعودية. ومع تزايد عدد المشاريع العقارية قيد التطوير، 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 يضطر المصدر إلى بيع وحداته السكنية أو تأجير وحداته التجارية بأسعار مخفضة أو بيعها بخسارة، وقد لا يتمكن من بيعها على الإطلاق. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية والتجارية التي يبيعه المصدر 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 المصدر 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 المصدر 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.

كما إن الطلب على الوحدات السكنية يتوقف على قدرة العملاء على الحصول على تمويل يغطي تكلفة شراء الوحدات السكنية، والتي بدورها 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. وبالرغم من أن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تتكفل بدعم جزء كبير من تمويل تكلفة شراء الوحدات السكنية التي توفرها الشركات العقارية 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، سواءً على المدى القصير أو الطويل.

وليس هناك ما يضمن إتمام مبيعات المصدر غير المسلّمة أو وجود مستوى طلب كافٍ في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية لاستيعاب جميع الوحدات السكنية والتجارية التي سيقوم المصدر بتسليمها بالأسعار المتوقعة من قبل المصدر، أو أنّه سيسلّم أيّ عقارات على الإطلاق. ونظرًا لكون جزء من إيرادات المصدر مستمد 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 المصدر ووضعه المالي ونتائج عملياته وتوقعاته المستقبلية.

٢-٢-٥ مخاطر التغير في الأنظمة والقوانين ذات العلاقة

كغيرها من الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية، يخضع المصدر لعدد من الأنظمة والقوانين واللوائح 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، وقد يكون تفسيرها وتطبيقها مبهماً في بعض جوانبه.

كما لا يمكن ضمان أن التعديلات المستقبلية على الأنظمة واللوائح أو التغيرات في السياسات الحكومية بخصوص القطاع العقاري سوف تكون مواتية للمصدر. ويشمل ذلك إصدار أنظمة جديدة (والتي قد تنطوي مثلاً على فرض قيود على ساعات العمل في القطاع العقاري أو اشتراط رخص معينة يجب الحصول عليها من قبل مطوري العقارات، أو اشتراط نسب توطين عالية على نشاط القطاع، أو فرض لوائح حماية المشتري للأراضي والتي قد تشكل عقبة في أعمال المطور العقاري)، أو حدوث تعديلات على الأنظمة الحالية أو في طريقة تفسيرها أو تطبيقها، وعليه، فإن هناك شكوك حول مدى الحماية القانونية المتاحة للمصدر ومساهميه. 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 ٢٦/ ٠٤/ ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/ ٠١/ ٢٠١٧م)، والمعدل بموجب المرسوم الملكي رقم (م/ ١٥) بتاريخ ١٩/ ٠١/ ١٤٤١هـ (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 الخاصة به 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 المصدر قد لا يتمكن من الامتثال لها على وجه السرعة، مما قد يؤدي إلى فرض

غرامات أو عقوبات عليها وقد يكون لها أثر سلبي وجوهري على نتائج عمليات المصدر ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية. وقد يتعذّر على المصدر توقع التغييرات التي ستطرأ على البيئة التنظيمية ذات العلاقة، وقد تتعرض بالتالي لغرامات وعقوبات من شأنها أن يكون لها أثر سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٢-٢-٦ مخاطر التقدير والتثمين العقاري

لدى المصدر استثمارات في أراضي وعقارات استثمارية ومشاريع عقارية تحت التطوير تبلغ تقريبًا ١٠٥,٦مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى القسم الفرعي رقم (٤-١٣) «**العقارات**» من قسم «**المعلومات القانونية**» في هذا المستند. إلا أنه يجدر بالذكر أنه من الصعب التنبؤ بالقيمة السوقية للأصول العقارية وتقييمها بشكل دقيق بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار وبسبب الخصائص المحلية والإقليمية للأسواق العقارية التي تخضع للتغيير بمرور الوقت وتتأثر بعوامل متعددة تتضمن طرق التقدير والتثمين المستخدمة، والتغيرات 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. هذا بالإضافة إلى أن تقديرات التقييم العقاري تخضع لشكوك جوهرية نظراً لأنها تبنى على الافتراضات التي ربما تكون خاطئة وتتأثر تأثيراً كبيراً بتقديرات إدارة المصدر. وبناءً على ذلك، فإنه ليس هناك ما يضمن أن تعكس تقييمات مشاريع المصدر أسعار البيع الفعلية للعقارات، كما ولا تعدّ التقييمات مؤشراً على توافر تمويل لعملية بيع محتملة لأي من مشاريع المصدر ولا مؤشراً على استمرار الطلب على أي من مشاريع المصدر. وفي حال وجود اختلافات جوهرية بين التقييمات والأسعار الفعلية للبيع أو انخفاض تقييم أصول المصدر العقارية انخفاضاً جوهرياً عن القيم المثبتة في القوائم المالية أو عن التقييم الأخير لتلك الأصول لأي سبب من الأسباب سالفة الذكر، فإن ذلك سيؤثر سلباً وجوهرياً على قيمة المصدر ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٧ مخاطر رسوم الأراضي البيضاء

إن نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/ ٤) بتاريخ ١٢/ ٢/ ١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/٢٤م) ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٣٧٩) بتاريخ ١٤٣٧/٠٩/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٦/١٣م) والمعدلة بقراري مجلس الوزراء رقم (١٨١) بتاريخ ٠١/ ١٤٤١/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٩م) ورقم (٥١١) بتاريخ ٠١/ ١٤٤٢/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/١٣م). 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 الإسكان 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.

وعليه في حال تملك المصدر لأراضي بيضاء في سياق نشاطها، فإنها ستكون عرضةً لتطبيق الرسوم عليها إذا لم يتمكن المصدر من تطويرها بشكل فوري، كما أن أسعار الأراضي البيضاء قد تكون عرضة للانخفاض بسبب هذا القرار، الشيء الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

هذا ويؤكد المصدر على عدم امتلاك أية أراضي تدخل ضمن الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء حتى تاريخ هذا المستند.

٢-٢-٨ المخاطر المتعلقة بفرض رسوم وضرائب أخرى

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

٢-٢-٩ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية

تعتبر الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة المدى يصعب بيعها مقارنةً بالاستثمارات الأخرى، وإنّ قدرة المصدر على بيع الوحدات العقارية بسرعة في واحد أو أكثر من مشاريعها استجابةً لتغير الظروف السياسية والاقتصادية والمالية والاستثمارية تعتبر محدودة، وذلك نظرًا لكون الاستثمارات العقارية منخفضة السيولة. وبسبب التقلبات الدورية لأسواق العقارات، فإن الطبيعة المتغيرة لظروف السوق قد تجعل المحفظة العقارية للمصدر وعقاراته التجارية في وضع غير ملائم في أي وقت مستقبلاً، مما سيزيد من صعوبة تسييل استثمارات المصدر العقارية. ونتيجة تأثر سوق العقارات بالعديد من العوامل الخارجة عن سيطرة المصدر، فإنه ليس هناك ما يضمن أن السعر الفعلي الذي ستباع فيه الوحدات في أي من مشاريع المصدر سيعكس تقييم المشروع ذي الصلة، لا سيما إذا اضطر المصدر إلى البيع في ظل ظروف اقتصادية متردية.

كما قد يتوجب على المصدر رهن بعض المشاريع أو أجزاء منها لتأمين التزاماتها بالسداد في حال احتاج تمويلاً لتطوير مشاريعه، الأمر الذي قد يمنع المصدر من بيع تلك المشاريع أو الوحدات المعنية في حالة أي تخلف عن السداد بموجب ترتيبات التمويل المعنية. ويمكن أن تؤثر أي من هذه العوامل، سواء كانت مجتمعة أم متفرقة، بشكل سلبي وجوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي وتوقعاته المستقبلية.

٢-٢-١٠ مخاطر حدوث الكوارث الطبيعية كالسيول والزلازل والأحداث الأخرى

قد يتعرض المصدر إلى حدوث كوارث طبيعية خارجة عن نطاق سيطرتها كالسيول والزلازل والعواصف والحرائق وغيرها من الأحداث الكارثية التي قد تلحق ضرر بمرافق المصدر أو مشاريعه، وبالتالي التأثير سلباً على سير عمل مشاريع وعمليات المصدر مما يؤثر سلباً على نتائجه التشغيلية. كما أن حدوث أياً من تلك الكوارث سيؤدي إلى تكبد المصدر تكاليف إضافية وذلك لتصحيح تلك الأضرار، الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع المصاريف وانخفاض ربحية المصدر بشكل حتمي. والجدير بالذكر أن المصدر لديه مشاريع في المنطقة الغربية تمثل نسبة (٦٣٪) من إيراداته في العام ٢٠٢٢م، والذي سيؤثر سلباً على نتائجه التشغيلية وعملياته في حال حدوث كوارث طبيعية في المنطقة الغربية قد تؤدي إلى ضرر في مشاريع المصدر في تلك المنطقة.

٢-٢-١١ مخاطر تذبذب أسعار الفائدة

قد تتغير أسعار الفائدة التي تستحق للجهات الممولة للمصدر، سواءً الثابتة أو المتغيرة، تبعاً للمتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو التنظيمية محلياً أو عالمياً، وبالتالي سوف يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليف التمويل الذي يحتاجه المصدر، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال المصدر ونتائج عملياته وأدائه المالي وربحيته.

٢-٢-١٢ المخاطر العامة المتعلقة بمجال تطوير العقارات

ينطوي نشاط تطوير العقارات على عدد من مخاطر البناء والتمويل والتشغيل وغيرها. ويسجل المصدر إيراداته من مشاريعه الجارية وفق نسب الإنجاز في أعمال البناء والتي بلغت ١٧٠,٨ مليون ريال سعودي وتمثل نسبة ٦٠,٥٪ من إيرادات العام ٢٠٢٢م، ومبلغ ٣٣,٢ مليون ريال سعودي في العام ٢٠٢١م، أي ما يمثل نسبة ٣٢,٢٪. أما في العام ٢٠٢٠م، فلم يكن هناك أي إيرادات ناتجة عن نشاط التطوير والتنفيذ. وبحسب طبيعة هذا النشاط، فإن المصدر يكون عرضة للتأخر في بعض المشاريع لعدة أسباب منها تأخر الحصول على التراخيص والموافقات والتصاريح المطلوبة ووقوع مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة وعدم قدرة المصدر على الحصول على التمويل اللازم بالشروط المقبولة وظهور عيوب في أعمال التصميم أو البناء ووجود نقص أو خلل في المواد أو المعدات ونشوء نزاعات مع المقاولين من الباطن وزيادة تكلفة البناء غير المتوقعة. وقد يؤدي وقوع أي من هذه الأحداث إلى التأثير على الإيرادات الناتجة عن المشاريع ذات الصلة، وبالتالي وقوع تقلبات كبيرة محتملة في النتائج المالية للمصدر، مما يؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال المصدر ونتائج عملياته ومركزه المالي.

٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المدرجة في السوق الرئيسية

٢-٣-١ مخاطر عدم استيفاء متطلبات السيولة في السوق الرئيسية بعد الانتقال

يجب على المصدر استيفاء متطلبات السيولة المطلوبة للانتقال للسوق الرئيسية وعدم الإخلال بهذه المتطلبات بعد عملية الانتقال. حيث أن متطلبات السيولة تمثل التزام مستمر على المصدر. إن أي إخلال في متطلبات السيولة قد يتسبب في تعليق تداول أسهم المصدر. فعلى سبيل المثال، يملك الجمهور نسبة (٣٤,٤٥٪) من أسهم المصدر كما في سجل الملكية بتاريخ ١٤٤٤/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٤م)، وفي حال تجاوزت ملكية أي مساهم من الجمهور نسبة (٥٪) من إجمالي أسهم المصدر، فسيتسبب ذلك في جعله من غير الجمهور وبالتالي تصبح ملكية الجمهور في أسهم المصدر أقل من ٣٠٪، مما يتعارض مع متطلبات السيولة في السوق الرئيسية. وفي حال حدوث ذلك، فإنه ينبغي على المصدر أن يشعر السوق فوراً بذلك الأمر، ويتخذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لضمان استيفاء المتطلبات وفق المهلة الزمنية التي تحددها السوق وذلك بعد التنسيق مع هيئة السوق المالية، ويجب على المصدر أن يشعر السوق بشكل مستمر عن أي تطور في شأن الإجراءات التصحيحية، التي قد تتمثل في بيع المساهم الكبير لعدد من أسهمه على الجمهور بما يضمن تحقيق المتطلبات، وبالتالي التأثير سلباً على المصدر.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم

قد يتعرض سعر سهم المصدر لدرجة كبيرة من التذبذب بعد الانتقال ولتقلبات شديدة في السعر والحجم. وقد تؤدي تقلبات السوق تلك إلى تغيرات كبيرة في سعر الأسهم، مما 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 على سبيل المثال لا الحصر ظروف السوق المتعلقة بالأسهم، وأي تغييرات تنظيمية في القطاع، وتدهور نتائج أعمال المصدر، وعدم القدرة على تنفيذ الخطط المستقبلية، ودخول شركات منافسة جديدة، والوضع العام لاقتصاد المملكة، والتغير في رؤية أو تقديرات الخبراء والمحللين لسوق الأوراق المالية. ولا يوجد أي ضمان بأن لا يقل السعر السوقي لأسهم المصدر فور انتقاله إلى السوق الرئيسية عن سعر الإغلاق في آخر جلسة تداول في السوق الموازية، مما يؤثر سلباً على المستثمرين.

٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

إن النتائج المستقبلية وبيانات الأداء المتوقعة للمصدر لا يمكن التأكد منها فعلياً، وقد تختلف عن الموجودة في هذا المستند. وعليه فإن عدم تحقق النتائج المتوقعة أو اختلاف البيانات الفعلية عن تلك المتوقعة يمثل أحد المخاطر التي ينبغي على المساهم والمستثمر معرفتها قبل اتخاذه لأي قرار استثماري.

٢-٣-٤ مخاطر بيع أو طرح أسهم إضافية مستقبلاً

في حال قرر المصدر زيادة رأس ماله عن طريق إصدار أسهم جديدة في المستقبل لغرض التوسع في أنشطة المصدر أو لإطفاء خسائر وحصل على الموافقات النظامية اللازمة لذلك (والتي تشمل: موافقة السوق وموافقة هيئة السوق المالية وموافقة الجمعية العامة غير العادية للمساهمين)، فمن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى التأثير سلباً على سعر السهم في السوق أو تدني نسبة ملكيّة المساهمين في المصدر في حال عدم استثمارهم في الأسهم الجديدة في ذلك الحين.

٢-٣-٥ مخاطر عدم توزيع الأرباح لحاملي الأسهم

يعتمد التوزيع المستقبلي للأرباح على عدة عوامل تشمل على سبيل المثال لا الحصر الأرباح المستقبلية والوضع المالي ومتطلبات رأس المال واحتياطيات المصدر القابلة للتوزيع والأوضاع الاقتصادية العامة وتحليل الفرص والاحتياجات الاستثمارية وغيرها من العوامل ذات الصلة والتي قد يعتبرها مجلس الإدارة مهمة بين الحين والآخر، والتي على أساسها سوف يقرر مجلس الإدارة فيما إذا كان سيرفع أي توصية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح في المستقبل أم لا. ولا يقدم المصدر أي ضمان على الإطلاق بأن مجلس الإدارة سيوصي بتوزيع أرباح أو أنه ستتم الموافقة من قبل المساهمين في اجتماعات الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أي أرباح، كما لا يقدم المصدر أي ضمان بشأن مقدار المبالغ التي سيتم دفعها كتوزيعات أرباح في أي عام محدد.

٢-٣-٦ المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهم الكبير على مصالح المصدر والمساهمين الآخرين

قد يتمكن المساهم الكبير منفرداً أو مع مساهمين آخرين من السيطرة على القرارات التي تتطلب موافقة المساهمين الآخرين، كعمليات الاندماج والاستحواذ وبيع الأصول، أو انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، أو زيادة رأس المال أو تخفيضه، أو إصدار أو عدم إصدار أسهم إضافية، أو توزيع الأرباح، أو أي تغيير في المصدر، أو المصادقة على عقود وعمليات المصدر المهمة، أو تعديل بنود النظام الأساسي للمصدر. المساهم الكبير لدى المصدر هو: شركة سمو القابضة (المملوكة بشكل مباشر وغير مباشر من قبل رئيس مجلس الإدارة عايض القحطاني) والتي تمتلك عدد (٢٣,٦١٧,٢٦٥) سهماً بنسبة ٦٢,٩٧٩٪ من أسهم المصدر كما بتاريخ هذا المستند. وبالإضافة إلى ملكية سمو القابضة، فإن رئيس مجلس الإدارة يمتلك نسبة ملكية غير مباشرة من خلال الملكية المباشرة لزوجته ومن خلال ملكيته في شركة سمو المجتمع وشركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري وشركة أرباح المالية، وبالتالي تصل نسبة ملكيته الغير مباشرة من زوجته ومن خلال كافة الشركات إلى ٦٥,٢١٪. كما أن رئيس مجلس الإدارة عايض القحطاني يملك بشكل مباشر نسبة ٠,١٢٪. وبالتالي، فإنه قد يستخدم حقوق التصويت الخاصة به والناتجة عن ملكيته المباشر والغير مباشرة بطريقة يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال المصدر ومركزه المالي ونتائجه التشغيلية.

٢-٣-٧ المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الانتقال إلى السوق الرئيسية

إن بيع عدد كبير من أسهم المصدر بعد اكتمال عملية الانتقال أو توقع مثل هذه العملية سوف يؤثر سلباً على أسعار هذه الأسهم في السوق. وقد يؤدي بيع المساهمين الحاليين (لاسيما المساهم الكبير الذي يملك ٥٪ أو أكثر من أسهم المصدر) لعدد كبير من الأسهم إلى التأثير سلباً على أسهم المصدر، وبالتالي انخفاض سعرها في السوق.

٢-٣-٨ مخاطر تعليق تداول أو إلغاء أسهم المصدر نتيجة عدم نشر قوائمها المالية خلال المدة النظامية

في حال عدم تمكّن المصدر من نشر معلوماته المالية خلال المدة النظامية المفروضة في السوق الرئيسية (ثلاثين يوماً من نهاية الفترة المالية للقوائم المالية الأولية وثلاثة أشهر من نهاية الفترة المالية للقوائم المالية السنوية)، يتم تطبيق إجراءات تعليق الأوراق المالية المدرجة وفقاً لقواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية «**تداول السعودية**»، والتي تنص على أن تقوم السوق بتعليق تداول الأوراق المالية لمدة جلسة تداول واحدة تلي انتهاء المهلة النظامية. وفي حال عدم نشر المعلومات المالية خلال عشرين جلسة تداول تلي جلسة التداول المعلقة الأولى، تقوم شركة تداول السعودية بالإعلان عن إعادة تعليق الأوراق المالية للمصدر إلى أن تقوم بالإعلان عن نتائجها المالية. وفي حال استمر تعليق تداول أسهم المصدر مدة ستة أشهر من دون أن يأخذ المصدر الإجراءات المناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر. وتقوم شركة تداول السعودية برفع التعليق بعد مرور جلسة تداول واحدة تلي الإعلان عن النتائج المالية للمصدر. ولكن في حال تأخر المصدر في إعلانها عن نتائجها المالية، أوفي حال لم تتمكن من نشرها خلال المهلة النظامية المُشار إليها أعلاه، فإن ذلك سيتسبب في تعليق أسهم المصدر أو إلغاء إدراج أسهمها، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على مصلحة مساهمي المصدر وعلى سمعة المصدر ونتائج عملياته.



الغرض من الانتقال إلى السوق الرئيسية (٣)

٣- الغرض من الانتقال إلى السوق الرئيسية

وافق مجلس إدارة المصدر بتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٤م) على انتقال أسهم المصدر من السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، وذلك بناءً على قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية والموافق عليها بقرار من مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، وكافة التعديلات التي تمت عليها، وعلى ضوء ما ورد في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، وكافة التعديلات التي تمت عليها، وبناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٩٤-٢٠٢٢ وتاريخ ١٤٤٤/٠١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٢م)، حيث ارتأى مجلس الإدارة أنه من مصلحة المصدر ومساهميه الاستفادة من الخيارات المتاحة تشريعيًا والانتقال للسوق الرئيسية. وبما أنه قد تم إدراج أسهم المصدر في السوق الموازية بتاريخ ١٤٤١/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/١١م)، وبالتالي فقد أتم المصدر المتطلب النظامي عليه والوارد في المادة (٤٤) الرابعة والأربعون من قواعد الإدراج والمتعلق بمضي فترة سنتين تقويميتين من تاريخ الإدراج في السوق الموازية. كما أن المصدر قد استوفى كافة المتطلبات النظامية الأخرى المنصوص عليها في هذه المادة من حيث استيفاء متطلبات السيولة والقيمة السوقية الإجمالية خلال الاثني عشر شهراً السابقة لتقديم طلب الانتقال. بالإضافة إلى ذلك، فإن المصدر استوفى متطلبات الحوكمة الخاصة بالسوق الرئيسية.



المعلومات القانونية وإقرارات أعضاء مجلس الإدارة (٤)

٤- المعلومات القانونية وإقرارات أعضاء مجلس الإدارة

٤-١ المعلومات القانونية

اسم المصدر

تم قيد المصدر في السجل التجاري تحت الاسم التجاري «**شركة سمو العقارية**».

التاريخ والتأسيس

تأسست شركة سمو العقارية بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠) ألف حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (٥٠٠) خمسمائة ريال سعودي وجميعها حصص عادية نقدية بموجب عقد التأسيس المؤرخ في ١٤٢٧/٠٧/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٨/٠٩م) والسجل التجاري رقم (٢٠٥١٠٣٤٨٤١) الصادر بتاريخ ١٤٢٨/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١٨م).

وبموجب قرار معالي وزير التجارة والاستثمار رقم (ق/٣٨) وبتاريخ ١٤٣١/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٠/٠١/١٩م) تم تحويل المصدر إلى شركة مساهمة مقفلة وتمت زيادة رأس المال بعد تحويل الحصص إلى أسهم بقيمة (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد ليصبح رأسمال المصدر (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسون مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي، وقد تمت تغطية الزيادة البالغ مقدارها (١٤٩,٥٠٠,٠٠٠) مائة وتسعة وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي من خلال تحويل مبلغ (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وأربعين مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة وتحويل مبلغ (٩,٥٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي من حساب جاري الشركاء.

يبلغ رأس مال المصدر الحالي (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف سهم عادي. وكما في تاريخ مستند الانتقال المساهمون الكبار (الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم المصدر) هي شركة سمو القابضة (التي تملك ما نسبته ٦٢,٩٧٩٪). كما يبين الجدول التالي تفاصيل ملكية الأسهم في المصدر:

الجدول رقم ٥: هيكل الملكية الحالي للمصدر

الاسم	عدد الأسهم	إجمالي قيمة الأسهم	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
شركة سمو القابضة	٢٣,٦١٧,٢٦٥	٢٣٦,١٧٢,٦٥٠	٦٢,٩٨٪	لا يوجد
عايض بن فرحان القحطاني	٤٤,٥٠٠	٤٤٥,٠٠٠	٠,١٢٪	*٦٥,٢١٪
عبدالرحمن عايض القحطاني	٤٤,٥٠٠	٤٤٥,٠٠٠	٠,١٢٪	لا يوجد
خالد أحمد مصطفى قايد	٣٧,٦٨٢	٣٨٦,٨٢٠	٠,١٠٪	لا يوجد
بينة حسن عبدالكريم القحطاني	٥٨٣,١٧٦	٥,٨٣١,٧٦٠	١,٥٦٪	**٦٣,٧٧٪
شركة سمو المجتمع	١٧٥,٢٠٠	١,٧٥٢,٠٠٠	٠,٤٧٪	***٢٨,٣٤٪

الاسم	عدد الأسهم	إجمالي قيمة الأسهم	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	٧٧,١٧٤	٧٧١,٧٤٠	٠,٢١٪	٢٨,٣٤٪****
الجمهور (٧٣٥ مساهم)*****	١٢,٩٢٠,٥٠٣	١٢٩,٢٠٥,٠٣٠	٣٤,٤٥٪	لا ينطبق
المجموع	**٣٧,٥٠٠,٠٠٠**	**٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠**	**١٠٠,٠٠٪**	**لا ينطبق**

المصدر: سجل المساهمين الصادر بتاريخ ١٤٤٤/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٤م)

ملاحظة١: جميع النسب تقريبية.
ملاحظة٢:

١. تم استبعاد شركة سمو القابضة من الجمهور كونها مساهم كبير يملك أكثر من ٥٪ من أسهم المصدر.
٢. تم استبعاد عايض بن فرحان القحطاني من الجمهور كونه رئيس مجلس إدارة المصدر.
٣. تم استبعاد عبدالرحمن عايض القحطاني كونه عضو مجلس إدارة في المساهم الكبير في المصدر (شركة سمو القابضة).
٤. تم استبعاد خالد أحمد مصطفى قايد كونه من كبار التنفيذيين في المساهم الكبير في المصدر (شركة سمو القابضة).
٥. تم استبعاد بينة حسن عبدالكريم القحطاني من الجمهور كونها زوجة رئيس مجلس الإدارة في المصدر.
٦. تم استبعاد شركة سمو المجتمع من الجمهور كونها شركة مسيطر عليها من رئيس مجلس الإدارة بنسبة ١٠٠٪.
٧. تم اسبعاد شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري من الجمهور كونها شركة مسيطر عليها من رئيس مجلس الإدارة بنسبة ١٠٠٪.

* بالنسبة للملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة عايض القحطاني فقد بلغت ٦٥,٢١٪، حيث يمتلك عايض القحطاني ما نسبته ١٠٠٪ من شركة سمو المجتمع التي تملك ما نسبته ٠,٤٧٪ من شركة سمو العقارية وبالتالي تكون نسبة عايض القحطاني بشكل غير مباشر بشركة سمو العقارية من خلال ملكية شركة سمو المجتمع هي ٠,٤٧٪. كما يمتلك عايض القحطاني بشكل غير مباشر أسهم في شركة سمو العقارية من خلال ملكيته في شركة سمو القابضة التي تمتلك نسبة ٦٢,٩٨٪ من شركة سمو العقارية. وحيث أن شركة سمو القابضة مملوكة من كل من: عايض القحطاني بنسبة ١٠٪ بشكل مباشر، وشركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري بنسبة ٤٥٪ (والتي يمتلك عايض القحطاني فيها ١٠٠٪) وشركة سمو المجتمع بنسبة ٤٥٪ (والمملوكة بنسبة ١٠٠٪ لعايض القحطاني)، عليه تكون نسبة ملكية عايض القحطاني في شركة سمو القابضة بشكل مباشر وغير مباشر ١٠٠٪ كما هو موضح: (١٠٪ + (٤٥٪*١٠٠٪) + (٤٥٪*١٠٠٪) =١٠٠٪). وبالتالي يمتلك عايض القحطاني بشركة سمو العقارية من خلال ملكيته بشركة سمو القابضة نسبة ٦٢,٩٨٪. ويمتلك رئيس مجلس الإدارة بشكل غير مباشر أسهماً في شركة سمو العقارية من خلال ملكيته في شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري التي تمتلك نسبة ٠,٢١٪ من شركة سمو العقارية، وحيث يمتلك رئيس مجلس الإدارة ما نسبته ١٠٠٪ من أسهم شركة بيسان، فبالتالي تكون نسبة ملكية رئيس مجلس الإدارة بشكل غير مباشر بشركة سمو العقارية من خلال ملكية شركة بيسان هي ٠,٢١٪. كذلك فإن رئيس مجلس الإدارة يمتلك نسبة ٠,٤٦٪ في شركة أرباح المالية عن طريق ملكيته في شركة آثار بشكل غير مباشر من خلال امتلاكه نسبة ١٠٠٪ من شركة سمو المجتمع وشركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري (شركة آثار مملوكة بنسبة ٦٠٪ من شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري وبنسبة ٤٠٪ من شركة سمو المجتمع)، حيث تمتلك شركة أرباح المالية نسبة ٠,٠٠١٪ من شركة سمو العقارية، وبالتالي تكون نسبة رئيس مجلس الإدارة بشكل غير مباشر بشركة سمو العقارية من خلال ملكية شركة أرباح المالية هي ٠,٠٠٠٠٠٢٪. كما أن زوجة رئيس مجلس الإدارة تمتلك نسبة ١,٥٦٪ من شركة سمو العقارية، عليه فإن رئيس مجلس الإدارة يمتلك نسبة ١,٥٦٪ بشكل غير مباشر من خلال ملكية زوجته. وبالتالي تكون ملكية عايض القحطاني بشركة سمو العقارية بشكل غير مباشر٦٥,٢١٪ كما هو موضح ٠,٤٧٪ +٦٢,٩٨٪*٠,٢١+٠,٠٠٠٠٠٢٪*١,٥٦٪ =٦٥,٢١٪).

** تبلغ ملكية بينة حسن عبدالكريم القحطاني (زوجة رئيس مجلس الإدارة) الغير مباشرة نسبة ٦٣,٧٧٪ وهي مجموع ملكية زوجها رئيس مجلس إدارة المصدر المباشرة وغير المباشرة فيما عدا ملكيته الغير مباشرة عن طريق الزوجة نفسها.

*** تبلغ ملكية شركة سمو المجتمع غير المباشرة نسبة ٢٨,٣٤٪ حيث تمتلك شركة سمو المجتمع نسبة ٤٥٪ من أسهم شركة سمو القابضة والتي تمتلك نسبة ٦٢,٩٨٪ من أسهم المصدر (٤٥٪*٦٣,٧٧٪=٢٨,٣٤٪).

**** تبلغ ملكية شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري غير المباشرة نسبة ٢٨,٣٤٪ حيث تمتلك شركة سمو المجتمع نسبة ٤٥٪ من أسهم شركة سمو القابضة والتي تمتلك نسبة ٦٢,٩٨٪ من أسهم المصدر (٤٥٪*٦٣,٧٧٪=٢٨,٣٤٪).

***** بالإشارة إلى معايير السيولة الإضافية المطلوبة للانتقال، فقد بلغ عدد الجمهور ممن يمتلكون (١٠٠) مائة سهم أو أكثر ٦١٥ مساهم كما يرد في سجل المساهمين كما بتاريخ ١٤٤٤/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٤م)، يمتلكون مجتمعين ما نسبته (٣٤,٤٥٪) من إجمالي أسهم المصدر، أي ما يمثل عدد (١٢,٩١٨,٤٥٥) اثني عشر مليوناً وتسعمائة وثمانية عشر ألفاً وأربعمائة وخمسة وخمسون سهم عادي. وبالتالي، فقد حقق المصدر المعيار الأول من معايير توافر سيولة كافية للأسهم محل طلب الانتقال من خلال استيفاء الشريحة الرابعة وهي وجود أكثر من (٦٠٠) ستمائة مساهم من فئة الجمهور، والمعيار الثاني من خلال كون عدد أسهم الجمهور يزيد عن مليون سهم ونسبة تزيد عن ٣٠٪، والمعيار الثالث من خلال عدد الأسهم المملوكة لكل مساهم ممن ينطبق عليه تعريف الجمهور، حيث تم احتساب من يملكون (١٠٠) سهم فأكثر.

التغيرات الرئيسية في رأس المال

بتاريخ ١٤٣١/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٠/٠١/١٩م) تم تحويل المصدر إلى شركة مساهمة مقفلة وتمت زيادة رأس المال بعد تحويل الحصص إلى أسهم بقيمة (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد ليصبح رأسمال المصدر (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسون مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي، وقد تمت تغطية الزيادة البالغ مقدارها (١٤٩,٥٠٠,٠٠٠) مائة وتسعة وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي من خلال تحويل مبلغ (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وأربعين مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة وتحويل مبلغ (٩,٥٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي من حساب جاري الشركاء.

وافقت الجمعية العامة غير العادية للمصدر في ١٤٣٩/٠١/٢٦هـ (الموافق ٢٠١٧/١٠/١٦م) على زيادة رأس المال ليصبح (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتان وخمسون مليون ريال سعودي، مقسم إلى (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم عادي متساوية القيمة قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية، وتمت تغطية الزيادة عن طريق رسملة مبلغ قدره (٧٣,٤٥٦,٦٤٥) ثلاثة وسبعون مليون وأربعمائة وستة وخمسون ألف وستمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي من الأرباح المحتجزة، ومبلغ قدره (٢٦,٥٤٣,٣٥٥) ستة وعشرون مليون وخمسمائة وثلاثة وأربعون ألف وثلاثمائة وخمسة وخمسون ريال سعودي من الاحتياطي القانوني.

وافقت الجمعية العامة غير العادية للمصدر في ١٤٤٢/٠٩/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٠٥م) على زيادة رأس مال المصدر عن طريق أسهم منحة مجانية لمساهمي المصدر، وتم زيادة رأس مال المصدر إلى (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة وخمسة وسبعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف سهم عادي.

أغراض المصدر

وفقاً للمادة رقم (٣) من النظام الأساسي، يجوز للمصدر القيام بالأنشطة الآتية:
- الأنشطة العقارية.
- التشييد.

وتتمثل أنشطة المصدر بناءاً على السجل التجاري فيما يلي:
- الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
- الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات وغيرها.
- إنشاء المطارات ومرافقها.
- إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع.
- ترميمات المباني السكنية والغير سكنية.
- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

مدة المصدر

نصت المادة السادسة (٦) من النظام الأساسي على أن تكون مدة المصدر تسعة وتسعين (٩٩) سنة ميلادية تبدأ اعتباراً من تاريخ قيدها في السجل التجاري، وتجوز إطالة مدة المصدر بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء هذه المدة بسنة على الأقل. وتشير بيانات السجل التجاري إلى انتهاء مدة المصدر في تاريخ ١٥٣٣/٠٢/١٧هـ.

تشكيل المجلس

يتولى إدارة المصدر وفقاً للمادة السابعة عشر (١٧) من نظامها الأساسي مجلس إدارة مؤلف من خمسة (٥) أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٣) ثلاث سنوات.

بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠٨م) انتخبت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين أعضاء مجلس الإدارة للدورة الحالية والتي بدأت من ٢٠٢١/١٢/٢٤م ولمدة ثلاث سنوات وتنتهي في ١٤٤٦/٠٦/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٣م). وقد تشكل مجلس الإدارة للدورة المذكورة من السادة التالية أسماؤهم:

الجدول رقم ٦: مجلس إدارة المصدر

الاسم	المنصب	صفة العضوية	الإستقلالية	الجنسية
عايض فرحان القحطاني	رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي
سعيد سالم النهدي	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	بحريني
فيصل عبدالله الخالدي	عضو	غير تنفيذي	مستقل	سعودي
خالد صالح العقيل	عضو	غير تنفيذي	مستقل	سعودي
عصام أحمد محمد كلثوم	عضو	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي

المصدر: شركة سمو العقارية

ويلتزم المصدر بنظام الشركات ولائحة الحوكمة الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية كما يلتزم المصدر بالمادة (١٦) من لائحة الحوكمة التي تلزم الشركات المدرجة بأن تكون أغلبية أعضاء المجلس من الأعضاء غير التنفيذين وبأن لا يقل عدد أعضائه المستقلين عن عضوين أو عن ثلث أعضاء المجلس (أيهما أكثر).

٤-٢ مجلس الإدارة

وبحسب النظام الأساسي للمصدر يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة المصدر بما يحقق أغراضها، ويكون له في حدود اختصاصه أن يفوض واحدًا أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة.

مكافآت المجلس

تتكون مكافأة مجلس الإدارة وفقًا لما هو منصوص عليه في النظام الأساسي للمصدر. ويشتمل تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠٢٢م والذي تمت الموافقة عليه من قبل مجلس الإدارة في تاريخ ١٤٤٤/٠٨/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٣/٢٢م)، على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدلات ومصروفات وغير ذلك من المزايا، كما ويشتمل أيضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو. والذي تم عرضه على الجمعية العامة العادية للمصدر للمناقشة وذلك بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٢م).

اجتماعات المجلس

وفق المادة (٢٣) من النظام الأساسي للمصدر يجتمع المجلس بدعوة من رئيسه ويجب على رئيس المجلس أن يدعو للاجتماع متى طلب إليه ذلك اثنان من الأعضاء. كما يجب أن لا يقل عدد اجتماعات المجلس السنوية عن أربع (٤) اجتماعات.

مسؤوليات المجلس

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات والصلاحيات اللازمة لإدارتها، وتظل المسؤولية النهائية عن المصدر على المجلس، حتى وإن شكل لجانًا أو فوض جهات أو أفرادًا آخرين للقيام ببعض أعماله، وعلى المجلس تجنب إصدار تفويضات عامة أو غير محددة المدة. كما يجب أن يؤدي مجلس الإدارة مهامه بمسؤولية وحسن نية وجدية واهتمام، وأن تكون قراراته مبنية على معلومات موثوقة من الإدارة التنفيذية أو أي مصدر آخر موثوق به.

يمثل عضو مجلس الإدارة جميع المساهمين، وعليه أن يلتزم بالقيام بما يحقق مصلحة المصدر عمومًا، وليس ما يحث مصالح المجموعة التي يمثلها، أو التي صوتت على تعيينه في مجلس الإدارة. يحدد مجلس الإدارة الصلاحيات التي يفوضها للإدارة التنفيذية وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض، كما يحدد الموضوعات التي يحتفظ بصلاحية البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة. كما يجب على مجلس الإدارة التأكد من وضع إجراءات لتعريف أعضاء المجلس الجدد بعمل المصدر، وبخاصة الجوانب المالية والقانونية فضلًا عن تدريبهم إذا لزم الأمر. ويجب على مجلس الإدارة التأكد من توفير المصدر معلومات وافية عن شؤونها لجميع أعضاء مجلس الإدارة بوجه عام، ولأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بوجه خاص، وذلك من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم، ومهامهم بكفاية. ويحظر على أعضاء مجلس الإدارة أن يذيعوا إلى المساهمين في غير اجتماعات الجمعية العامة، أو إلى الغير، ما وافقوا عليه من أسرار المصدر بسبب مباشرتهم لإداراتها، وإلا وجب عزلهم ومساءلتهم عن التعويض. يسأل أعضاء مجلس الإدارة بالتضامن عن تعويض المصدر أو المساهمين أو الغير عن الضرر الذي ينشأ عن إساءتهم تدبير شؤون المصدر أو مخالفتهم أحكام الأنظمة واللوائح، وتقع المسؤولية على جميع أعضاء مجلس الإدارة إلا إذا نشأ الخطأ عن قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء فلا يسأل عنها المعارضون متى ما أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع. ولا يعتبر الغياب عن حضور الاجتماع الذي يصدر فيه القرار سببًا للإعفاء من المسؤولية إلا إذا ثبت عدم علم الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

لجان المجلس

لدى مجلس الإدارة لجنتين، وهي على النحو التالي:

٤-٣ لجنة المراجعة

تشكلت لجنة المراجعة من أربعة (٤) أعضاء، وقد تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/١٦م) لمدة ثلاث سنوات تنتهي في ١٤٤٥/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٥م). وفي تاريخ ١٤٤٥/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٥م)، صدر قرار مجلس إدارة المصدر بتمديد عضوية رئيس وأعضاء لجنة المراجعة الحاليين لمدة ثلاث سنوات تنتهي في ١٤٤٨/٠٣/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/١٥م).

الجدول رقم ٧: أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	الوظيفة	الإستقلالية
خالد صالح العقيل*	رئيس	مستقل
فيصل عبدالله الخالدي	عضو	مستقل
سعيد سالم النهدي	عضو	غير مستقل
خالد أحمد قايد**	عضو	غير مستقل
زياد بسام البسام***	عضو	غير مستقل

المصدر: شركة سمو العقارية

ملاحظة:
* تم تعيينه وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٧م)، وتبدأ عضويته بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٢م).
** تم قبول استقالته من عضوية لجنة المراجعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٢م).
*** تم تعيينه وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٧م)، وتبدأ عضويته بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٢م).

اختصاصات لجنة المراجعة

تختص لجنة المراجعة بمراقبة أعمال المصدر والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها، وتشمل مهام اللجنة بصفة خاصة ما يلي:

أ. التقارير المالية:

١. دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للمصدر قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
٢. إبداء الرأي الفني بناءً على طلب مجلس الإدارة فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للمصدر عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للمصدر، وأدائه، ونموذج عمله، وإستراتيجيته.
٣. دراسة أي مسائل مهمّة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية.
٤. البحث بدقة في أي مسائل يثيرها المدير المالي للمصدر أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في المصدر أو مراجع الحسابات.
٥. التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
٦. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في المصدر وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.

ب. المراجعة الداخلية:

١. دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في المصدر.
٢. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملحوظات الواردة فيها.
٣. الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجع الداخلي وإدارة المراجعة الداخلية في المصدر إن وجدت للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، وإذا لم يكن للمصدر مراجع داخلي فعلى اللجنة تقديم توصيتها إلى المجلس بشأن مدى الحاجة إلى تعيينه.
٤. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي واقتراح مكافآته.

ج. مراجع الحسابات:

١. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
٢. التحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
٣. مراجعة خطة مراجع حسابات المصدر وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة وإبداء مرئياتها حيال ذلك.
٤. الإجابة عن استفسارات مراجع حسابات المصدر وتوفير الدعم اللازم لتمكينه من أداء مهامه.
٥. دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما أتخِذ بشأنها.

د. ضمان الالتزام:

١. مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ المصدر الإجراءات اللازمة بشأنها.
٢. التحقق من التزام المصدر بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.
٣. مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن يجريها المصدر مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.
٤. رفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.

وافقت الجمعية العامة العادية على تعديل لائحة عمل لجنة المراجعة بتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٧م)
وقد عقدت اللجنة أربعة (٤) اجتماعات خلال العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٤-٤ لجنة المكافآت والترشيحات

تتشكل لجنة المكافآت والترشيحات من ثلاثة (٣) أعضاء وقد تم تعيينهم من قبل مجلس الإدارة بموجب قرار مجلس إدارة المصدر في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤٤١/١٠/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/٣١م)، وتنتهي في الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٣٠م.

الجدول رقم ٨: أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات

الاسم	الوظيفة	الإستقلالية
فيصل عبدالله الخالدي	رئيس	مستقل
سعيد سالم النهدي	عضو	غير مستقل
عصام أحمد كلثوم	عضو	مستقل

المصدر: شركة سمو العقارية

وافقت الجمعية العامة العادية على تعديل لائحة عمل لجنة المكافآت والترشيحات بتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٧م)
وقد عقدت اللجنة ثلاث اجتماعات (٣) خلال العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

اختصاصات لجنة الترشيحات والمكافآت:

حددت لائحة الحوكمة الخاصة بالمصدر عددًا من الاختصاصات الخاصة بكل من الترشيحات والمكافآت، وفيما يلي الاختصاصات المتعلقة بالترشيحات:

١. اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
٢. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
٣. إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.
٤. تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة.
٥. المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة التنفيذية.
٦. مراجعة هيكل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
٧. التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
٨. وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
٩. وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين.
١٠. تقييم أداء مجلس الإدارة والمجان المنبثقة عنه، والإدارة التنفيذية سنوياً، ورفع نتائجه إلى مجلس الإدارة مع التوصية بخطة لمعالجة الجوانب التي تحتاج إلى تطوير.
١١. تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة المصدر.

تلخص النقاط التالية الاختصاصات المتعلقة بالمكافآت:

١. إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة إتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
٢. توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
٣. المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المتوخاة منها.
٤. التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالمصدر وفقاً للسياسة المعتمدة.

٤-٥ الإدارة التنفيذية

يشغل منصب الرئيس التنفيذي حالياً الأستاذ/ جار الله محمد آل عمره، وذلك اعتبارًا من تاريخ ١٤٢٩/٠٨/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٨/٢٠م)، ويوضح الجدول التالي تفاصيل الإدارة التنفيذية للشركة:

الجدول رقم ٩: تفاصيل الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ التعيين	الأسهم المملوكة			
					المباشرة		غير المباشرة	
					العدد	النسبة	العدد	النسبة
جار الله محمد آل عمرة	الرئيس التنفيذي	سعودي	٤٤	١٤٢٩/٠٨/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٨/٢٠م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
عاصم عادل أبوالفرج	الرئيس التنفيذي للعمليات	سعودي	٤٧	١٤٤٢/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٨م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
محسن جمال الدين الحفناوي	مدير الإدارة المالية	مصري	٥٧	١٤٤٣/٠٣/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٧م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
خالد كمال خطاب	مدير الإدارة الهندسية	أردني	٣٧	١٤٣٦/٠٥/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/٠٣م)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

المصدر: شركة سمو العقارية

وفيما يلي نبذة عن ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

الجدول رقم ١٠: السيرة الذاتية لجار الله بن محمد آل عمره

الاسم	جارالله بن محمد آل عمره
العمر	٤٤
تاريخ التعيين	١٤٢٩/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٨/٠٨/٢٠م)
الجنسية	سعودي
المنصب	الرئيس التنفيذي
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في التخطيط والتصميم العمراني - كلية العمارة والتخطيط جامعة الملك سعود، الرياض - السعودية، عام ٢٠٠٢م.

الاسم	جارالله بن محمد آل عمره
الخبرات العملية	– عضو مجلس إدارة شركة خيرات الأعلاف التجارية منذ عام ٢٠١٣م وحتى تاريخ هذا المستند . – عضو مجلس إدارة شركة ضاحية مروج جدة منذ عام ٢٠١٣م وحتى تاريخ هذا المستند . – عضو مجلس إدارة شركة ضاحية سمو للتطوير العقاري منذ عام ٢٠١٢م وحتى تاريخ هذا المستند . – الرئيس التنفيذي للعمليات – شركة سمو العقارية منذ مايو ٢٠١٥م إلى ديسمبر ٢٠١٥م. – نائب الرئيس للمشاريع – شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٥م. – مدير عام المشاريع – شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٢م. – المدير الإقليمي بالمنطقة الوسطى – شركة إدار منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠٠٨م. – المدير الإقليمي بالمنطقة الوسطى – الشركة الأولى لتطوير العقارات منذ عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٠٧م. – مستشار استثمار عقاري – مجموعة صالح الدريبي للتطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠٠٦م. – مهندس تخطيط مساعد بوكالة تخطيط المدن – وزارة الشؤون البلدية والقروية منذ عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠٠٤م. – مهندس تخطيط – مؤسسة المعلومات المكانية – وزارة الشئون البلدية والقروية منذ عام ٢٠٠٢م إلى ٢٠٠٣م.

المصدر: شركة سمو العقارية

الجدول رقم ١١: السيرة الذاتية لعاصم بن عادل أبو الفرج

الاسم	عاصم بن عادل أبو الفرج
العمر	٤٧
تاريخ التعيين	١٤٤٢/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٨م)
الجنسية	سعودي
المنصب	الرئيس التنفيذي للعمليات
المؤهلات العلمية	– بكالوريوس في العمارة وعلوم البناء – كلية العمارة والتخطيط جامعة الملك سعود، الرياض – السعودية، عام ٢٠٠٠م. – ماجستير إدارة المشاريع – جامعة جنوب نيو هامبشر – أمريكا – ٢٠١٢م .
الخبرات العملية	– الرئيس التنفيذي للعمليات – شركة سمو العقارية منذ أكتوبر ٢٠٢٠م وحتى تاريخ هذا المستند. – الرئيس التنفيذي – شركة ضاحية مروج جدة منذ عام ٢٠١٤م حتى عام ٢٠٢٠م. – مدير إدارة المشاريع – شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٤م. – مدير إدارة برامج المشاريع – شركة العقيق للتطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٠م. – مدير إدارة السياحة والعقارات – شركة طيبة القابضة منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠٠٨م. – المدير الإقليمي بالمنطقة الغربية – شركة الدريبي للتطوير والاستثمار العقاري منذ عام ٢٠٠٤م وحتى عام ٢٠٠٦م. – مهندس تخطيط عمراني – وزارة الشئون البلدية والقروية منذ عام ٢٠٠١م وحتى عام ٢٠٠٤م. – مسؤول تخطيط مالي – البنك السعودي الأمريكي منذ عام ٢٠٠٠م وحتى عام ٢٠٠١م

المصدر: شركة سمو العقارية

الجدول رقم ١٢: السيرة الذاتية لمحسن جمال الدين الحفناوي

الاسم	محسن جمال الدين الحفناوي
العمر	٥٧
تاريخ التعيين	١٤٤٣/٠٣/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٧م)
الجنسية	مصري
المنصب	مدير الإدارة المالية
المؤهلات العلمية	- دورة تدريبية على الأعمال المصرفية بالبنك الأهلي المصري عام ١٩٨٧م - بكالوريوس تجارة (محاسبة مالية) جامعة القاهرة – مصر عام ١٩٨٨م. - دورة تدريبية برنامج نظم الأجور وحوافز العمل، بالمؤسسة العربيه للاستشارات والتنمية (أكاد) بالقاهرة عام ١٩٩٥م - دورة تأهيل لشهادة زمالة معهد المحاسبين الاداريين الأمريكية CMA بمجموعة التميز بالتعاون مع دار المحاسبة (سكادا) عام ٢٠٠٦م - دورة تدريبية عن بعد (محاسبة مالية) من أكاديمية كامبريدج بولاية فلوريدا الأمريكية عام ٢٠٠٦م. - عضو الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين منذ ٢٠١٩م. - حاصل على الاختبار المهني للإفصاح بتاريخ سبتمبر ٢٠٢١م
الخبرات العملية	- المدير المالي لشركة سمو العقارية منذ ٢٠٢١م وحتى تاريخ هذا المستند. - رئيس حسابات بشركة اديل امبروسيانا بجدة والمدينة المنورة منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠٢١م. - مراجع حسابات أول بمجموعة شركات المحيسن بالمدينة المنورة وجدة منذ ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٥م. - مدير مالي بشركة ريجال للعقارات ذ م م بدولة الامارات منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠١٠م. - رئيس حسابات لمجموعة أريس للفنادق بالمدينة المنورة منذ عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٧م. - محاسب ثم مدير حسابات بشركة المجموعة الدولية للتنمية والتطوير IDG منذ ١٩٩٥م وحتى عام ٢٠٠١م. - محاسب مالي بالشركة المصرية للأملاح والمعادن (اميسال) منذ عام ١٩٩٠م وحتى عام ١٩٩٥م .

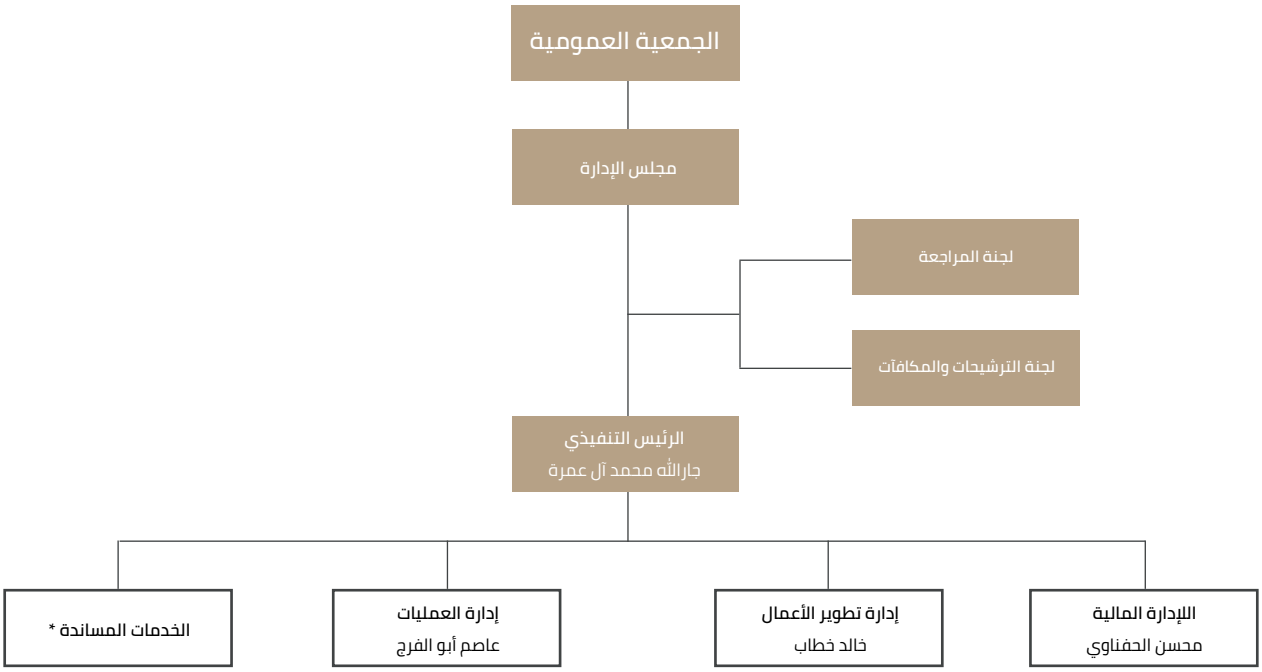
المصدر: شركة سمو العقارية

الجدول رقم ١٣: السيرة الذاتية لخالد كمال خطاب

الاسم	خالد كمال خطاب
العمر	٣٧
تاريخ التعيين	١٤٣٦/٠٥/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/٠٣م)
الجنسية	أردني
المنصب	مدير الإدارة الهندسية
المؤهلات العلمية	- بكالوريوس هندسة مدنية – جامعة البلقاء – الأردن عام ٢٠٠٨م - ماجستير إدارة المشاريع – جامعة كالغاري – كندا – ٢٠١١م
الخبرات العملية	- مدير الإدارة الهندسية – شركة سمو العقارية – جدة – منذ عام ٢٠١٥م وحتى تاريخ هذا المستند - مدير مشروع – شركة مروان ناظر للاستشارات – جدة – منذ عام ٢٠١٢م حتى عام ٢٠١٥م - مدير فني – مجموعة البسامي للمقاولات – جدة – منذ عام ٢٠١٠م حتى عام ٢٠١٢م - مدير فني – شركة مروان الكردي وشركاه للمقاولات – عمان – الأردن – منذ عام ٢٠٠٨م حتى عام ٢٠١٠م

المصدر: الشركة

٤-٦ الهيكل التنظيمي للشركة



* ملاحظة: تم توقيع عقد مع جهة خارجية مستقلة لتقديم الخدمات المساندة، والتي تشمل الموارد البشرية والشؤون القانونية وتقنية المعلومات والعلاقات الحكومية. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع للقسم (٤-١٢) «**الاتفاقيات الجوهرية**».

٧-٤ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية

حصل المصدر (بما في ذلك فروعها) على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية، وما انتهى منها فهو قيد التجديد وفق الإجراءات المعتادة. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المصدر حاصل على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لمزاولة أعمالها والاستمرار في ذلك، وما انتهى منها قيد التجديد وليسوا على اطلاع على ما يمنع تجديد أي مما انتهى منها. وتوضح الجداول التالية التراخيص والشهادات الحالية التي حصل عليها المصدر:

الجدول رقم ١٤: التراخيص والموافقات التي حصل عليها المصدر

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
سجل تجاري	قيد المصدر في السجل التجاري	٢٠٥١٠٣٤٨٤١	١٤٢٨/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١٨م)	١٤٤٧/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٢٣م)	مكتب السجل التجاري بمدينة الخبر
الغرفة التجارية	التزام المصدر بالاشتراك في الغرفة التجارية ووفقًا للمتطلبات النظامية.	٨٦١١٦	١٤٤٣/١٠/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠م)	١٤٤٧/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٢٣م)	غرفة الشرقية
شهادة الزكاة	التزام المصدر بمتطلبات الزكاة للفترة المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١	١١١٠٢٤١٨٤٣	١٤٤٤/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١١م)	١٤٤٥/١٠/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة تأهيل مطور عقاري	اجتياز المصدر لمعايير التأهيل المعتمدة	٢١٤٨١٥٣٣١٩	١٤٤٢/٠٦/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٠٩م)	غير محدد	وزارة الإسكان
شهادة تأهيل مطور عقاري (وافي)	اجتياز المصدر لمعايير التأهيل المعتمدة للبيع أو التأجير على الخارطة	٤٣٣	١٤٤٢/٠٩/١٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/٢٦م)	١٤٤٥/٠٩/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٣م)	لجنة البيع والتأجير على الخارطة
شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة	تسجيل المصدر في ضريبة القيمة المضافة	٣٠٠٤٣٧٦٢١١٠٠٠٣	١٤٤٣/٠٨/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠١م)	غير محدد	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة السعودة	التزام المصدر بمتطلبات السعودة	٦٩٩٢٩٦-٢٥٤٢٢١٢٥	١٤٤٤/٠٥/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/١٨م)	١٤٤٤/١١/١١هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٣١م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة مؤسسة التأمينات الاجتماعية	التزام المصدر بمتطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٥٤١٧٦٢٩٩	١٤٤٤/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٢م)	١٤٤٤/١١/١١هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٣١م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
تسجيل شخص مؤهل للاسترداد	التزام المصدر بالمتطلبات النظامية بتسجيلها كشخص مؤهل للاسترداد	٧٦٠٠٠٠٠٣٣٨٢	١٤٤٣/٠٤/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٢٣م)	غير محدد	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
رخصة نشاط تجاري	التزام المصدر بالحصول على رخصة بلدي وفقًا للمتطلبات النظامية	٤٠٠٢١٧٠١٦٣٨	لا ينطبق	١٤٤٩/٠٩/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٨/١١/١١م)	أمانة المنطقة الشرقية

المصدر: شركة سمو العقارية

٨-٤ فروع المصدر

نصت المادة (٥) من النظام الأساسي للمصدر على أنه يجوز للمصدر أن ينشئ له فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة أو خارجها متى ما اقتضت مصلحة المصدر وذلك بقرار من مجلس الإدارة وموافقة جهات الاختصاص حسب النظم المتبعة.

الجدول رقم ١٥: تفاصيل السجل التجاري والتراخيص المصدرة لفروع المصدر

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
سجل تجاري	قيد المصدر في السجل التجاري	٤٠٣٠١٨٩٨١٦	١٤٣٠/٠٥/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٥/١٨م)	١٤٤٥/٠٥/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٧م)	مكتب السجل التجاري بمدينة جدة
سجل تجاري	قيد المصدر في السجل التجاري	١٠١٠٢٦١٥٦١	١٤٣٠/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠١/٢٥م)	١٤٥٠/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٥م)	مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض
سجل تجاري	قيد المصدر في السجل التجاري	٤٠٣١٢٧٥٠٥٣	١٤٤٤/٠٥/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/١٤م)	١٤٤٩/٠٥/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٧/١٠/٢٠م)	مكتب السجل التجاري بمدينة مكة المكرمة
رخصة نشاط تجاري	التزام المصدر بالحصول على رخصة بلدي وفقًا للمتطلبات النظامية	٣٩١١١٣٣٩٤٩٦	لا ينطبق	١٤٤٥/٠١/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٣م)	أمانة جدة
الغرفة التجارية	التزام المصدر بالاشتراك في الغرفة التجارية ووفقًا للمتطلبات النظامية	١٤٥٦١٣	١٤٤٠/٠٥/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٣٠م)	١٤٤٥/٠٥/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٧م)	غرفة جدة
الغرفة التجارية	التزام المصدر بالاشتراك في الغرفة التجارية ووفقًا للمتطلبات النظامية	٢٠٢٠١١١٤٨٢١٨	١٤٤٤/٠٥/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/١٩م)	١٤٤٩/٠٥/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٧/١٠/٢٠م)	غرفة مكة المكرمة
الغرفة التجارية	التزام المصدر بالاشتراك في الغرفة التجارية ووفقًا للمتطلبات النظامية	٤٥٦٥٠٧	١٤٣٩/١١/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٨/٠٥م)	١٤٤٥/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٥م)	غرفة الرياض

المصدر: شركة سمو العقارية

٤-٩ ملكية المصدر في شركات أخرى

شركة الضاحية الغربية:

شركة الضاحية الغربية هي شركة ذات مسؤولية محدودة (سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٠٢٠٣٧) برأس مال يبلغ مائة ألف ريال سعودي (١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ويتمثل نشاطها في الإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة. شركة الضاحية الغربية، مملوكة بنسبة ٧٥٪ من قبل شركة سمو القابضة وبنسبة ٢٥٪ من قبل المصدر كما هو موضح بالجدول أدناه:

الجدول رقم ١٦: هيكل ملكية شركة الضاحية الغربية

المساهمون	نسبة التملك	عدد الحصص	قيمة الحصص (بالريال)
شركة سمو القابضة	٧٥٪	٧,٥٠٠	٧٥,٠٠٠
شركة سمو العقارية	٢٥٪	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠٪	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠

المصدر: عقد تأسيس شركة الضاحية الغربية

شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري:

شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة (سجل تجاري رقم ١٠١٠٥٨٠٨٦٤) برأس مال يبلغ مائة ألف ريال سعودي (١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ويتمثل نشاطها في إدارة وتأجير العقارات السكنية وغير السكنية المملوكة أو المؤجرة، ويتكون رأس مال الشركة كما هو موضح بالجدول أدناه:

الجدول رقم ١٧: هيكل ملكية شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري

المساهمون	نسبة التملك	عدد الحصص	قيمة الحصص (بالريال)
شركة الرياض للتعمير	٦٩,٣٨٪	٦,٩٣٨	٦٩,٣٨٠
شركة سمو القابضة	٢٠,٦٢٪	٢,٠٦٢	٢٠,٦٢٠
شركة سمو العقارية	١٠٪	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠٪	١٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠

المصدر: عقد تأسيس شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري

شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة:

شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة هي شركة ذات مسؤولية محدودة (سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٢٧٧٢٨) برأس مال يبلغ مائة ألف ريال سعودي (١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). ويتمثل نشاطها في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات وغيرها والإنشاءات العامة للمباني الحكومية وإنشاءات المباني الجاهزة في المواقع وترميمات المباني السكنية والغير سكنية.

وقد استحوذ المصدر على حصة قدرها ٨٠٪ من شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة وفقاً للاتفاقية بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٠٦م)، ويتكون رأس مال الشركة كما هو موضح بالجدول أدناه:

الجدول رقم ١٨: هيكل ملكية شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة

المساهمون	نسبة التملك	عدد الحصص	قيمة الحصص (بالريال)
شركة سمو العقارية	٨٠٪	٨٠٠	٨٠,٠٠٠
زياد بسام محمد البسام	١٥٪	١٥٠	١٥,٠٠٠
مازن محمد إبراهيم بترجي	٥٪	٥٠	٥,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠٪	١,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠

المصدر: عقد تأسيس شركة المحافل للتجارة والمقاولات

١٠-٤ التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

التزم المصدر عند إبرام العقود والاتفاقيات المشار إليها أدناه بأن تكون جميع التعاملات على أساس تنافسي تجاري بحت يضمن حقوق المساهمين ولا يوجد بينها أي شروط أو مزايا تفضيليه، وأن يتم التصويت على تلك العقود من قبل الجمعية العامة للمصدر بدون مشاركة المساهمين الذين لهم مصالح في تلك العقود، ويؤكد المصدر وأعضاء مجلس إدارته التزامهم بقيود نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات الخاصة بالتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يتعلق بتلك العقود. وقد تم التصويت على عدد (٢٢) تعامل في الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٢م).

والجدير بالذكر بأن المصدر قام بتوقيع اتفاقية سداد قرض مع شركة سمو القابضة خلال العام ٢٠٢١م تم بموجبها تنازل شركة سمو العقارية عن مبلغ ١١٣,١٦٠,٣١٣ ريال سعودي من حصتها في مشروع مدخل مكة لصالح شركة سمو القابضة مقابل قيام شركة سمو القابضة بسداد القرض القائم على شركة سمو العقارية. كما قام المصدر خلال نفس العام بتوقيع اتفاقية مبادلة حصص مع شركة سمو القابضة يتم بموجبها تنازل شركة سمو القابضة عن ١٠٪ من حصتها في ملكية شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م لصالح شركة سمو العقارية بمبلغ ٦٨,٠٥٥,٧٨٠ ريال سعودي مقابل حصول شركة سمو القابضة على حصة استثمارية بنفس القيمة في مشروع مدخل مكة.

وفيما يلي ملخص للاتفاقيات القائمة مع الأطراف ذات العلاقة:

الجدول رقم ١٩: الاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة

	اتفاقية تطوير وتسويق وبناء
الأطراف	المصدر وشركة أدير القابضة وشركة أدير العقارية.
وصف الاتفاقية	اتفاقية إدارة تطوير وتسويق وبيع وتنفيذ البنية الفوقية وبناء عدد ٢٥١ فيلا سكنية لمشروع أرين السكني الواقع في مدينة الخبر.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٠م).
قيمة الاتفاقية	١٠٪ من تكاليف التصميم والتطوير والإشراف والتنفيذ وأتعاب لجنة البع على الخارطة (وافي) وكافة التكاليف الأخرى المتعلقة بالمشروع للمصدر.
نهاية الاتفاقية	٣٠ شهر من تاريخ صدور رخص البناء وصدور الترخيص النهائي للبيع على الخارطة للمشروع.
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة باقي الأطراف وموافقة لجنة البيع على الخارطة.
النزاعات	يسعى الأطراف إلى حل النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية تطوير عقاري	
الأطراف	المصدر وشركة سمو القابضة.
وصف الاتفاقية	اتفاقية تطوير عقاري وتسويق وتنفيذ البنية التحتية للأرض الواقعة على طريق بقيق الظهران لمشروع حطين في مدينة الظهران.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٢/١٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٦م).
قيمة الاتفاقية	١٤,٨٤٦,٩١٥ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	١٢ شهر من تاريخ إصدار رخصة البيع على الخارطة قابلة للتمديد حتى انتهاء المشروع. ولم تصدر رخصة البيع على الخارطة حتى تاريخ هذا المستند.
آلية الدفع	بشكل ربع سنوي.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر وموافقة لجنة البيع على الخارطة.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك، يتم اللجوء إلى التحكيم في مدينة الخبر.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.
اتفاقية تطوير	
الأطراف	المصدر وشركة سمو القابضة.
وصف الاتفاقية	إدارة تطوير وتسويق الأرض الخام الواقعة بمدينة الدمام لمشروع سحاب.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٨/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥م).
قيمة الاتفاقية	٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	١٨ شهر من تاريخ صدور رخصة البيع على الخارطة قابلة للتمديد بموافقة الطرفين. ولم تصدر رخصة البيع على الخارطة حتى تاريخ إعداد هذا المستند.
آلية الدفع	بشكل ربع سنوي خلال مدة الاتفاقية.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر وموافقة لجنة البيع على الخارطة.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك، يتم اللجوء إلى التحكيم في مدينة الخبر.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية إدارة تطوير	
الأطراف	المصدر وشركة سمو القابضة.
وصف الاتفاقية	تطوير أرض خام على كورنيش الخبر في مدينة الخبر.
بداية الاتفاقية	١٤٤٢/٠٨/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٣م).
قيمة الاتفاقية	تحصل المصدر على أتعاب قدرها ٨٪ من قيمة المشروع وتقدر هذه الأتعاب بمبلغ وقدره ٢٥,٠٠٠ ألف ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	سنتين ونصف (٣٠ شهر) من تاريخ توقيع العقد.
آلية الدفع	بشكل ربع سنوي ابتداءً من الربع الأول لعام ٢٠٢١م.
التنازل	تعد الاتفاقية سارية المفعول لصالح طرفي الاتفاقية وورثتهم أو خلفائهم الشرعيين والمسموح بالتنازل لهم.
النزاعات	يسعى الطرفين إلى حل النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية خدمات تسويق	
الأطراف	المصدر وشركة أدير العقارية.
وصف الاتفاقية	تسويق وبيع الوحدات السكنية في مشروع دار سمو في مدينة جدة
بداية الاتفاقية	١٤٤٢/٠١/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/١٠م).
قيمة الاتفاقية	٢,٥٪ من قيمة الوحدات المباعة.
نهاية الاتفاقية	انتهاء بيع العقارات.
آلية الدفع	تُدفع أتعاب شركة أدير العقارية ممن متحصلات البيع في حساب الضمان بحسب جدول الدفعات المقدم من المصدر والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	لا يحق لشركة أدير العقارية التنازل عن هذه الاتفاقية أو أي حق أو التزام فيها بشكل كامل أو جزئي لأي طرف ثالث لتنفيذ الاتفاقية إلا بعد موافقة المصدر ويظل أي وسطاء يعملون لدى شركة أدير العقارية تحت مسؤولية وإشراف شركة أدير العقارية.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم حله بالطرق الودية خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ إخطار أي من الطرفين الآخر بوجود خلاف، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بكافة درجاتها.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية تسويق	
الأطراف	المصدر وشركة أدير العقارية.
وصف الاتفاقية	تسويق وبيع عقارات مشروع الرحاب في مدينة مكة المكرمة.
بداية الاتفاقية	١٤٤١/٠٨/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/٠١م).
قيمة الاتفاقية	تحصل شركة أدير العقارية على: - نسبة (٢,٥٪) من إجمالي مبيعات المشروع كسعي يدفعه المشترين شاملة نفقات وتكاليف التسويق. - نسبة (٢٪) من إجمالي مبيعات المشروع كتكاليف تسويق يدفعها المصدر.
نهاية الاتفاقية	بانتهاء المشروع.
آلية الدفع	تُدفع أتعاب شركة أدير العقارية ممن متحصلات البيع في حساب الضمان بحسب جدول الدفعات المقدم من المصدر والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	لا يحق لشركة أدير العقارية التنازل عن هذه الاتفاقية أو أي حق أو التزام فيها بشكل كامل أو جزئي لأي طرف ثالث لتنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم حله بالطرق الودية خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ إخطار أي من الطرفين الآخر بوجود خلاف، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بكافة درجاتها.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية إدارة تطوير	
الأطراف	المصدر وشركة أدير أسار العقارية
وصف الاتفاقية	إدارة تطوير البنية التحتية لمخطط العالية بمدينة الرياض
بداية الاتفاقية	١٤٤٤/٠٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/١٢م).
قيمة الاتفاقية	٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريالًا سعوديًا يضاف لها ضريبة القيمة المضافة.
نهاية الاتفاقية	٣٠ شهرًا ميلاديًا من تاريخ بداية الاتفاقية قابلة للتجديد التلقائي
آلية الدفع	دفعات شهرية ثابتة بقيمة ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر وموافقة لجنة البيع على الخارطة.
النزاعات	يتم حل النزاع بالطرق الودية وفي حالة تعذر ذلك، يتم اللجوء إلى التحكيم ولك عن طريق تعيين عدد ثلاثة محكمين، يقوم كل طرف بتعيين محكم، ويقوم المحكمين المعينين بتعيين محكم مرجح ويتحمل كل طرف تكاليف المحكم الذي قام بتعيينه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية خدمات تسويق	
الأطراف	المصدر وشركة أدير العقارية.
وصف الاتفاقية	تسويق وبيع العقارات بمشروع الأصيلة (ضاحية الفرسان) بمدينة الرياض.
بداية الاتفاقية	١٤٤٤/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٩م).
قيمة الاتفاقية	تحصل شركة أدير العقارية على نسبة (٢,٥٪) من قيمة بيع الوحدات تُدفع من قِبل المصدر.
نهاية الاتفاقية	انتهاء بيع العقارات.
آلية الدفع	تُدفع أتعاب شركة أدير العقارية من متحصلات البيع في حساب الضمان بحسب جدول الدفعات المقدم من المطور والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة (وافي).
التنازل	لا يحق لشركة أدير العقارية التنازل عن هذه الاتفاقية أو أي حق أو التزام فيها بشكل كامل أو جزئي لأي طرف ثالث لتنفيذ الاتفاقية إلا بموافقة المصدر ويظل أي وسطاء يعملون لدى شركة أدير العقارية تحت مسؤولية وإشراف شركة أدير العقارية.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم حله بالطرق الودية خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ إخطار أي من الطرفين الآخر بوجود خلاف، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بكافة درجاتها.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية خدمات تسويق	
الأطراف	المصدر وشركة أدير العقارية.
وصف الاتفاقية	تسويق وبيع العقارات بمشروع أبيار بمدينة المدينة المنورة.
بداية الاتفاقية	١٤٤٤/٠٢/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/١٢م).
قيمة الاتفاقية	تحصل شركة أدير العقارية على نسبة (٢,٥٪) من قيمة بيع الوحدات تُدفع من قِبل المصدر.
نهاية الاتفاقية	انتهاء بيع العقارات.
آلية الدفع	تُدفع أتعاب شركة أدير العقارية من متحصلات البيع في حساب الضمان بحسب جدول الدفعات المقدم من المطور والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة (وافي).
التنازل	لا يحق لشركة أدير العقارية التنازل عن هذه الاتفاقية أو أي حق أو التزام فيها بشكل كامل أو جزئي لأي طرف ثالث لتنفيذ الاتفاقية إلا بموافقة المصدر ويظل أي وسطاء يعملون لدى شركة أدير العقارية تحت مسؤولية واشراف شركة أدير العقارية.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم حله بالطرق الودية خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ إخطار أي من الطرفين الآخر بوجود خلاف، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بكافة درجاتها.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية خدمات استشارية	
الأطراف	المصدر وشركة ريادة الخليج الإدارية.
وصف الاتفاقية	اتفاقية خدمات استشارية إدارية ومالية.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٧/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١م).
قيمة الاتفاقية	٤,١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	٣ سنوات وتتجدد تلقائيًا ما لم يطلب أحد الطرفين عدم التجديد.
آلية الدفع	تقسم الدفعات إلى ١٠٠,٠٠٠ ريال بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة ١٥٪ تدفع بشكل شهري لشركة ريادة الخليج الإدارية.
التنازل	لا يحق لشركة ريادة الخليج الإدارية التنازل عن كل أو بعض التزاماتها إلا بعد الحصول على موافقة المصدر.
النزاعات	في حال حدوث أي نزاع بين الأطراف يتم اللجوء للمحاكم المختصة للفصل فيه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية خدمات تسويق	
الأطراف	المصدر وشركة أدير العقارية.
وصف الاتفاقية	تسويق وبيع العقارات بمشروع الأعالي في مدينة الدمام.
بداية الاتفاقية	١٤٤٤/٠٥/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠١م).
قيمة الاتفاقية	تحصل شركة أدير العقارية على نسبة (٢,٥٪) من قيمة الوحدات المباعة.
نهاية الاتفاقية	انتهاء بيع العقارات.
آلية الدفع	تُدفع أتعاب شركة أدير العقارية من متحصلات البيع في حساب الضمان بحسب جدول الدفعات المقدم من المصدر والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	لا يحق لشركة أدير العقارية التنازل عن هذه الاتفاقية أو أي حق أو التزام فيها بشكل كامل أو جزئي لأي طرف ثالث لتنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم حله بالطرق الودية خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ إخطار أي من الطرفين الآخر بوجود خلاف، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بكافة درجاتها.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية خدمات تسويق	
الأطراف	المصدر وشركة أدير العقارية.
وصف الاتفاقية	تسويق وبيع العقارات بمشروع سما الظهران في مدينة الظهران.
بداية الاتفاقية	١٤٤٢/١١/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٣٠م).
قيمة الاتفاقية	تحصل شركة أدير العقارية على نسبة (٢,٥٪) من قيمة الوحدات المباعة.
نهاية الاتفاقية	انتهاء بيع العقارات.
آلية الدفع	تُدفع أتعاب شركة أدير العقارية ممن متحصلات البيع في حساب الضمان.
التنازل	لا يحق لشركة أدير العقارية التنازل عن هذه الاتفاقية أو أي حق أو التزام فيها بشكل كامل أو جزئي لأي طرف ثالث لتنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم حله بالطرق الودية خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ إخطار أي من الطرفين الآخر بوجود خلاف، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بكافة درجاتها.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية خدمات تسويق	
الأطراف	المصدر وشركة أدير العقارية.
وصف الاتفاقية	تسويق وتأجير العقارات بمشروع سوق النفع العام بمنطقة مكة المكرمة في مدينة مكة المكرمة.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/١٠/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٠٩م).
قيمة الاتفاقية	١٠٪ من قيمة إيجار السنة الأولى للوحدات المؤجرة
نهاية الاتفاقية	انتهاء تأجير الوحدات.
آلية الدفع	تُدفع أتعاب شركة أدير العقارية من متحصلات التأجير.
التنازل	لا يحق لشركة أدير العقارية التنازل عن هذه الاتفاقية أو أي حق أو التزام فيها بشكل كامل أو جزئي لأي طرف ثالث لتنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم حله بالطرق الودية خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ إخطار أي من الطرفين الآخر بوجود خلاف، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بكافة درجاتها.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية تطوير وصيانة بنية تحتية	
الأطراف	المصدر وشركة سمو القابضة.
وصف الاتفاقية	اتفاقية تطوير عقاري وتسويق وصيانة البنية التحتية للمخطط «٧٥٢/١» الواقع بمدينة الدمام.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٧/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠٩م).
قيمة الاتفاقية	٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	٤ أشهر من تاريخ الحصول على الموافقات النهائية من الجهات المختصة قابلة للتمديد حتى انتهاء المشروع.
آلية الدفع	دفعة مقدمة بقيمة ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ودفعة عند انتهاء المشروع بقيمة ٢٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك، يتم اللجوء إلى التحكيم في مدينة الخبر.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية إطارية لتقديم خدمات عقارية	
الأطراف	المصدر وشركة أدير القابضة.
وصف الاتفاقية	اتفاقية إطارية لتقديم خدمات عقارية
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/١٠/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٠١م).
قيمة الاتفاقية	لم يتم تحديد القيمة في الاتفاقية.
نهاية الاتفاقية	بعد مضي سنة ميلادية واحدة من تاريخ توقيع الاتفاقية، وتتجدد تلقائيًا ما لم يخطر أحد الطرفين بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة بثلاثين يومًا بموجب إخطار كتابي.
آلية الدفع	نقدًا أو عينًا على شكل حصص أو وحدات استثمارية أو أراضي في المشاريع والصناديق التي يؤسسها المصدر.
التنازل	لم يتم التطرق له.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بكافة درجاتها.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية عمولة سعي	
الأطراف	المصدر وشركة أدير القابضة.
وصف الاتفاقية	اتفاقية عمولة سعي لبيع الأراضي الواقعة في المخطط ٧٥٢/١ في حي السيف بمدينة الدمام
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٨/٢١هـ (الموافق ٢٤ /٢٠٢٢/٠٣م).
قيمة الاتفاقية	يدفع للمصدر ما يساوي ٢,٥٪ من قيمة المبيعات يضاف لها ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها.
نهاية الاتفاقية	بعد مضي سنة ميلادية واحدة من تاريخ توقيع الاتفاقية، وتتجدد تلقائيًا ما لم يخطر أحد الطرفين بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة بثلاثين يومًا بموجب إخطار كتابي.
آلية الدفع	يقوم المصدر بإخطار شركة أدير القابضة بالمبيعات التي تمت بوساطتها والعمولة التي تستحقها وتلتزم شركة أدير العقارية بدفعها عن طريق التحويل إلى حسابها.
التنازل	لم يتم التطرق له.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بكافة درجاتها.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد تنفيذ أعمال	
الأطراف	المصدر وشركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات.
وصف العقد	أعمال تنفيذ شبكات البنية التحتية مشروع سما الظهران في مدينة الظهران.
بداية العقد	١٤٤٣/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/١٥م).
قيمة العقد	قيمة أعمال أساسية بمبلغ وقدرة ١٨,١٧١,٩٨٠ ريال سعودي وأعمال اختيارية بإجمالي ٥,٣٤٤,٧٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	١٢ شهر من تاريخ استلام المقاول لموقع المشروع بموجب محضر كتابي موقع من الطرفين. ولم يتم توقيع محضر تسليم الموقع حتى تاريخ إعداد هذا المستند.
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	لا يجوز لشركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات أن يتنازل للغير عن هذه الاتفاقية أو أي جزء منها أو عن أي ربح أو أي مصلحة تنشأ عنه وتترتب عليه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، مع مراعاة المصدر بعدم رفض شركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات إلا لسبب مبرر أو مشروع، ومع ذلك تبقى شركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة الدمام نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد تنفيذ أعمال	
الأطراف	المصدر وشركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات.
وصف العقد	تنفيذ أعمال النظافة والتسوية والقطع والردم والطرق وشبكات البنية التحتية والتبتير المساحي لمشروع الرحاب في مدينة مكة المكرمة.
بداية العقد	١٤٤١/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٤/١٦م). وتم توقيع ملحق للاتفاقية بتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/١٧م) لتمديد العقد بنفس المدة.
قيمة العقد	١٧٥,٠٤١,٧٩٢ ريال سعودي.
نهاية العقد	٢٤ شهر من تاريخ صدور رخصة البيع على الخارطة. وقد صدرت رخصة البيع على الخارطة بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م)
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - تصرف مستحقات شركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات بموجب مستخلصات شهرية حسب الإنجاز الفعلي بعد حسم الغرامات وأي حسومات أخرى. - تصرف المستخلصات المعتمدة لشركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات خلال مدة لا تزيد عن خمسة وأربعون يوماً (٤٥) من تاريخ اعتماد الاستشاري. - تسدد قيمة المستخلصات من حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	لا يجوز لشركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات أن يتنازل للغير عن هذه الاتفاقية أو أي جزء منها أو عن أي ربح أو أي مصلحة تنشأ عنه وتترتب عليه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، مع مراعاة المصدر بعدم رفض شركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات إلا لسبب مبرر أو مشروع، ومع ذلك تبقى شركة مقاول جزيرة العرب للمقاولات مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة جدة نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

المصدر: شركة سمو العقارية

١١-٤ اتفاقيات التمويل مع البنوك التجارية

فيما يلي ملخص لاتفاقيات التمويل المبرمة من قبل المصدر:

الجدول رقم ٢٠: اتفاقية تمويل مع البنك السعودي الفرنسي

اتفاقية تمويل مع البنك السعودي الفرنسي	
تاريخ الاتفاقية	١٤٤٣/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٠م)، وتم تجديد الاتفاقية بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٥م).
المقترض	المصدر
نوع التسهيل/القرض/ المبلغ	تسهيلات متنوعة تشمل: - تمويل شراء وبيع سلع - تسهيلات السداد التدريجي
المدة	يتم تحديده وفقاً لنوع التسهيلات المقدمة ضمن الاتفاقية.
قيمة التسهيلات	٨٠,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
هامش الربح/العمولة	سايبور + ٣,٥٠٪
مستندات الضمان	اتفاقية شراء وبيع السلع. ١. سند لأمر بمبلغ ٨٠,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي من قِبل المصدر. ٢. ضمان شركة بمبلغ ٨٠,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي من شركة سمو القابضة. ٣. رهن صكوك ملكية تغطي ١٢٥٪ من عدد من التسهيلات الموفرة تحت الاتفاقية.

المصدر: شركة سمو العقارية

الجدول رقم ٢١: اتفاقية تمويل مع بنك الرياض

اتفاقية تمويل مع بنك الرياض	
تاريخ الاتفاقية	١٤٤٣/١١/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٠١م)، وتم تجديد الاتفاقية بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/١٣م).
المقترض	المصدر
نوع التسهيل/القرض/ المبلغ	خطابات الضمان
المدة	حتى تاريخ ١٤٤٦/١٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٠١م)
قيمة التسهيلات	٢٨٦,٠٤٣,٠٠٠ ريال سعودي
هامش الرح/العمولة	التعرفة + عمولة إضافية بواقع (٠,١٥٪) لخطابات الضمان الابتدائية التعرفة + عمولة إضافية بواقع (٠,٥٪) لخطابات الضمان النهائية
مستندات الضمان	سند لأمر بمبلغ وقدرة (٢٨٦,٠٤٣,٠٠٠) ريال سعودي

المصدر: شركة سمو العقارية

٤-١٢ الاتفاقيات الجوهرية

أبرم المصدر عدة اتفاقيات جوهرية مع أطراف أخرى تشمل ولا تنحصر على مكاتب الاستشارات الهندسية والمقاولات. وفيما يلي ملخص للاتفاقيات الجوهرية التي أبرمها المصدر:

الجدول رقم ٢٢: الاتفاقيات الجوهرية

اتفاقية تطوير وتسويق وبيع أرض	
الأطراف	المصدر والشركة الأولى الخليجية للعقار.
وصف الاتفاقية	اتفاقية إدارة تطوير البنية التحتية وتسويق وبيع أرض منتجع الدانات بالخبر لمشروع آجوان في مدينة الخبر.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٥/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٠٧م)، وتم توقيع ملحق الاتفاقية بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٧م).
قيمة الاتفاقية	١٠٪ من تكاليف الردم والدفان والبنية التحتية والإشراف الهندسي والتصاميم والمصاريف الحكومية وأي تكاليف أخرى لتطوير وتنفيذ المشروع للمصدر.
نهاية الاتفاقية	٤٢ شهر من تاريخ صدور رخصة البيع على الخارطة (خلال ٦ أشهر من تاريخ الاتفاقية).
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان وفقاً لقواعد الصرف المعتمدة من لجنة البع على الخارطة.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر وموافقة لجنة البيع على الخارطة.
النزاعات	يسعى الطرفان إلى حل النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية تطوير	
الأطراف	المصدر وشركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة.
وصف الاتفاقية	تطوير أرض خام بالمنطقة الشرقية لمشروع سما الظهران في مدينة الخبر والظهران.
بداية الاتفاقية	١٤٤٢/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣م). وتم توقيع ملحق الاتفاقية بتاريخ بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠٢م).
قيمة الاتفاقية	يحصل المصدر على: ١. ٥٪ من قيمة الأراضي المباعة عن بيعها كاملةً خلال مدة الاتفاقية. ٢. في حال لم يتمكن المصدر ببيع كامل الأراضي، يستحق المصدر ٥٪ من قيمة الأراضي المباعة إضافة إلى أتعاب التطوير قدرها ١٠٪ من تكلفة تطوير الأراضي المطورة غير المباعة. ٣. في حال لم يتمكن المصدر من القيام ببيع أي قطع أراضي مطّورة، يستحق المصدر أتعاب تطوير وقدرها ١٠٪ من تكلفة التطوير. ٤. كما اتفق الطرفان على حصول المصدر على أراضي في المشروع تعادل قيمة البندين ٢ و٣ أعلاه. ٥. في حال لم يتمكن المصدر من تطوير البنية التحتية لكامل المشروع لسبب غير عائد له، فإنه يستحق ١٠٪ عن تطوير الجزء المكتمل من المشروع وتدفع خلال (٣٠) يوم من إنهاء الاتفاقية. كما يحصل المصدر على ٥٪ من قيمة الأراضي المطورة والمباعة. ٦. حصول المصدر على نصف عمولة السعي (٢,٥٪).
نهاية الاتفاقية	١٨ شهر ما لم يتم تجديدها بموجب اتفاق خطي موقع من الطرفين.

اتفاقية تطوير	
آلية الدفع	تُدفع نسبة المصدر عن الأراضي المباعة فور اتمام أي عملية بيع وفي حال تعطل عمليات التطوير أو البيع أو عدم استكمال المشروع لسبب لا يعود لمسؤوليات المصدر، يستحق المصدر كامل أتعابها المتفق عليها بمرور ثلاثين يوماً (٣٠) من إنهاء الاتفاقية.
التنازل	يجوز لشركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة بعد إشعار المصدر خطياً بالتنازل عن أي من حقوقه والتزاماته بموجب الاتفاقية في أي وقت لأي طرف آخر مع استمرار نفاذ الاتفاقية في مواجهة المتنازل له. كما يقر المصدر بعدم أحقيتها بالتنازل أو نقل أي أو جميع حقوقها والتزاماتها بموجب الاتفاقية لأي طرف آخر إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية لشركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري والجهات المعنية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك خلال عشرة أيام (١٠) من تاريخ إبلاغ الطرف الآخر بالخلاف، يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٢٨م) وفقاً لقوانين التحكيم الخاصة به، على أن تكون شروط التحكيم ما يلي: - لجنة مكونة من ثلاثة محكمين، بحيث يعين كل طرف محكم واحد. ويتم اختيار المحكم الثالث من قبل جهة التحكيم المختصة. - يكون مقر التحكيم هو المدينة التي يقع فيها العقار محل الاتفاقية، المملكة العربية السعودية. - تكون اللغة المستخدمة في التحكيم هي اللغة العربية. - يتم تحمل تكاليف التحكيم مناصفة بين الطرفين.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية إدارة تطوير	
الأطراف	المصدر وطارق بن عبدالهادي بن عبدالله القحطاني.
وصف الاتفاقية	تطوير البنية التحتية والفوقية وتسويق وبيع أراضي ووحدات عقارية على الخارطة للأرض الخام الواقعة على طريق بقيق الظهران (حي حطين٢) في مدينة الظهران.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٩م).
قيمة الاتفاقية	٢٥٪ من صافي مبيعات الأراضي والوحدات السكنية في المشروع للمصدر. وفي حال عدم إمكانية دفع حصة المصدر، يحصل المصدر على ٢٥٪ من الأراضي المطورة والوحدات السكنية المتبقية في المشروع بعد دفع كامل التكاليف.
نهاية الاتفاقية	٢٤ شهر من تاريخ صدور رخصة البيع على الخارطة (خلال ٦ أشهر من تاريخ الاتفاقية)
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر وموافقة لجنة البيع على الخارطة.
النزاعات	يسعى الطرفين إلى حل النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية تطوير	
الأطراف	المصدر والشركة الوطنية للإسكان.
وصف الاتفاقية	تطوير عقاري فرعي للمنطقة رقم ٢ من مشروع خيالا السكني الواقع في حي الحمدانية بمدينة جدة وذلك لبناء عدد (٤٠٤) فيلا على أراضي وزارة الإسكان في مدينة جدة.
بداية الاتفاقية	١٤٤١/١٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/١٩م).
قيمة الاتفاقية	قيمة تقديرية بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	٤٢ شهر وتظل سارية حتى انتهاء تنفيذ عقود البيع على الخارطة.
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة
التنازل	يحق للشركة الوطنية للإسكان التنازل عن أي من حقوقها والتزاماتها المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر دون حاجة لموافقة المصدر. ولا يحق للمصدر التنازل عن حقوقها والتزاماتها المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر إلا بموافقة كتابية صريحة من الشركة الوطنية للإسكان، وفي حال موافقة الشركة الوطنية للإسكان، يظل المصدر مسؤولة أمام الشركة الوطنية للإسكان عن تنفيذ كافة التزاماتها المترتبة على الاتفاقية، دون إخلال بمسؤولية المتنازل إليه عن تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في الاتفاقية.
النزاعات	يسعى الطرفين إلى حل النزاع بالطرق الودية من خلال التفاوض في غضون ثلاثين يوماً (٣٠) من حدوث النزاع، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى الجهات الحكومية والمحاكم ذات الاختصاص بحسب الأنظمة المعمول بها.
النظام واجب التطبيق	يطبق تنظيم الدعم السكني الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) وتاريخ ١٤٣٥/٠٣/٠٥هـ وتعديلاته ولائحته الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم (٤٣٢٦) وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٠٣هـ وتعديلاته، وقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) بتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤هـ بالموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، كما تطبق الأنظمة ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

اتفاقية تطوير وتسويق	
الأطراف	المصدر وإبراهيم بن منصور الراجحي وسليمان محمد صالح السيف وحمد عبدالعزيز حمد الونيس.
وصف الاتفاقية	تطوير وتسويق عقارات مشروع الرحاب في مدينة مكة المكرمة.
بداية الاتفاقية	١٤٣٨/٠٤/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٠٢م). وتم توقيع ملحق للاتفاقية بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠م).
قيمة الاتفاقية	يحصل المصدر على: ١. ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتكاليف المرحلة الأولى. ٢. ١٦٤ ريال للمتر من إجمالي مساحة أرض المشروع مقابل أتعاب التطوير. ٣. نسبة (٢٪) مقابل أعمال التسويق وما نسبته (٢,٥٪) أتعاب السعي، وتكون كلاهما من إجمالي المبيعات شاملة نفقات وتكاليف التسويق.
نهاية الاتفاقية	٢٤ شهر من تاريخ صدور رخصة البيع على الخارطة قابلة للتمديد حتى انتهاء المشروع.
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان الخاص بالمشروع وفق آلية الصرف المعتمدة من لجنة البع على الخارطة.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر وموافقة لجنة البيع على الخارطة.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية إدارة تطوير	
الأطراف	المصدر وشركة الطيار للاستثمار والتطوير العقاري (سابقاً) وشركة مشارف العوالي العقارية (حالياً وبعد الإحالة)
وصف الاتفاقية	إدارة تطوير البنية التحتية للأرض الواقعة في الحي الجامعي بمدينة مكة المكرمة
بداية الاتفاقية	١٤٤٠/٠٥/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٠٨م)، وبتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/٣٠م) تمت الإحالة
قيمة الاتفاقية	يحصل المصدر على أتعاب مقابل إدارة التطوير بنسبة (٨٪) من التكاليف المباشرة.
نهاية الاتفاقية	١٤٤٥/٠٦/١٧هـ (الموافق٢٠٢٣/١٢/٣٠م)
آلية الدفع	تكون طريقة الدفع حسب الآتي: ١. دفعة مقدمة بمبلغ وقدرة ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ٢. نسبة (٥٠٪) من إجمالي الأتعاب مقسمة على السنة الأولى بشكل ربع سنوي. ٣. يستحق المصدر باقي الأتعاب بناءً على نسب إنجاز المشروع وتصرف بشكل ربع سنوي.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر.
النزاعات	يكون الاختصاص القضائي في حالة النزاع المحاكم المختصة في مدينة الرياض.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية مشاركة	
الأطراف	المصدر وزياد بن بسام بن محمد البسام ومازن بن محمد بن إبراهيم بترجي.
وصف الاتفاقية	استحواذ المصدر على حصة قدرها ٨٠٪ من شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة، حيث ستقوم شركة المحافل باستثمار وتطوير الأرض الواقعة في منطقة مكة المكرمة – بلدية عسفان – على طريق الهجرة، وذلك لإقامة سوق نفع عام متعدد الأغراض، وستقوم شركة سمو العقارية بإدارة تطوير وتنفيذ المشروع في مدينة مكة المكرمة.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٣٠م).
قيمة الاتفاقية	لم تُحدد في الاتفاقية.
نهاية الاتفاقية	٦ أشهر قابلة للتمديد، أما ما يخص تطوير الأرض فتكون لمدة قدرها (٢٥) سنة قابلة للتجديد.
التنازل عن الحصص	في حال رغبة أي شريك بيع حصصه أو أي جزء منها فإن الحصص قابلة للانتقال بين الشركاء وإلى ورثتهم الشرعيين ولا يجوز لأي شريك التنازل عن حصة أو أكثر من حصصه بعوض أو بغير عوض دون الموافقة الخطية لبقية الشركاء. كما تبقى أولوية الشراء والتملك للشركاء في الشركة. ولا يجوز بيع الحصص قبل إعداد القوائم المالية وحساب الأرباح والخسائر عن سنتين ماليتين كاملتين ما لم يتفق الشركاء خطياً على غير ذلك.
النزاعات	يسعى الطرفين إلى حل النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة في مدينة جدة.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد تنفيذ أعمال	
الأطراف	المصدر وشركة القطارات الحديثة المحدودة.
وصف العقد	تنفيذ أعمال البنية الفوقية لإنشاء وتشطيب وتسليم عدد (٢٠٦) فيلا سكنية في مشروع خيالا السكني (دار سمو) الواقع في مدينة جدة.
بداية العقد	١٤٤٢/١٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٥م).
قيمة العقد	قيمة أعمال أساسية بمبلغ وقدرة ١١٩,٠٧٩,٦٩٢ ريال سعودي وأعمال اختيارية بإجمالي ٤,١٥٧,٣٩٢ ريال سعودي.
نهاية العقد	٢٤ شهر من تاريخ استلام المقاول لموقع المشروع مع مراعاة إصدار خطاب مباشرة تنفيذ الأعمال ومحضر كتابي موقع من الطرفين لاستلام المشروع.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - للمصدر دفع دفعة مقدمة قد تصل إلى نسبة (١٠٪) من قيمة الاتفاقية، بشرط تقديم شركة القطارات الحديثة المحدودة ضمان بنكي مساوٍ لهذه القيمة ويتم صرفها بعد توقيع المحضر. - تصرف مستحقات شركة القطارات الحديثة المحدودة بموجب مستخلصات شهرية حسب الإنجاز الفعلي بعد اعتمادها من الاستشاري.
التنازل	لا يجوز لشركة القطارات الحديثة المحدودة أن يتنازل للغير عن هذه الاتفاقية أو أي جزء منها أو عن أي ربح أو أي مصلحة تنشأ عنه وتترتب عليه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر مع ضرورة إبداء أسباب ذلك، ومع ذلك تبقى شركة القطارات الحديثة المحدودة مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة جدة نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد تنفيذ أعمال	
الأطراف	المصدر والشركة العالمية للصناعات الحديثة
وصف العقد	تنفيذ أعمال البنية الفوقية لإنشاء وتشطيب وتسليم عدد (٢٠٦) فيلا سكنية في مشروع خيالا السكني (دار سمو) الواقع في مدينة جدة.
بداية العقد	١٤٤٢/١٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٥م).
قيمة العقد	قيمة أعمال أساسية بمبلغ وقدرة ١١٩,٠٧٩,٦٩٢ ريال سعودي وأعمال اختيارية بإجمالي ٤,١٥٧,٣٩٢ ريال سعودي.
نهاية العقد	٢٤ شهر من تاريخ استلام المقاول لموقع المشروع مع مراعاة إصدار خطاب مباشرة تنفيذ الأعمال ومحضر كتابي موقع من الطرفين لاستلام المشروع.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - للمصدر دفع دفعة مقدمة قد تصل إلى نسبة (١٠٪) من قيمة الاتفاقية، بشرط تقديم الشركة العالمية للصناعات الحديثة ضمان بنكي مساوٍ لهذه القيمة ويتم صرفها بعد توقيع المحضر. - تصرف مستحقات الشركة العالمية للصناعات الحديثة بموجب مستخلصات شهرية حسب الإنجاز الفعلي بعد اعتمادها من الاستشاري.

عقد تنفيذ أعمال	
التنازل	لا يجوز للشركة العالمية للصناعات الحديثة أن يتنازل للغير عن هذه الاتفاقية أو أي جزء منها أو عن أي ربح أو أي مصلحة تنشأ عنه وتترتب عليه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر مع ضرورة إبداء أسباب ذلك، ومع ذلك تبقى الشركة العالمية للصناعات الحديثة مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة جدة نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد تنفيذ أعمال	
الأطراف	المصدر وشركة مقاول سيف الجنوب للمقاولات
وصف العقد	تنفيذ أعمال الطرق والإنارة مشروع سوق النفع العام في مدينة مكة المكرمة.
بداية العقد	١٤٤٣/٠٥/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٤م).
قيمة العقد	قيمة أعمال أساسية بمبلغ وقدرة ٢٠,٧٠١,٨٢٦ ريال سعودي وأعمال اختيارية بإجمالي ١,٧٤٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	١٢ شهر من تاريخ استلام المقاول لموقع المشروع بموجب محضر كتابي موقع من الطرفين.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - للمصدر دفع دفعة مقدمة بنسبة (٥٪) إلى (١٠٪) من قيمة الأعمال الأساسية للاتفاقية، بشرط تقديم شركة مقاول سيف الجنوب للمقاولات ضمان بنكي أو سند لأمر مساوٍ لهذه القيمة. - تصرف مستحقات شركة مقاول سيف الجنوب للمقاولات بموجب مستخلصات شهرية حسب الإنجاز الفعلي بعد حسم الغرامات وأي حسومات أخرى. - يصرف المستخلص الختامي بعد تنفيذ شركة مقاول سيف الجنوب للمقاولات كافة التزاماتها التعاقدية.
التنازل	لا يجوز لشركة مقاول سيف الجنوب للمقاولات أن يتنازل للغير عن هذه الاتفاقية أو أي جزء منها أو عن أي ربح أو أي مصلحة تنشأ عنه وتترتب عليه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، مع مراعاة المصدر بعدم رفض شركة مقاول سيف الجنوب للمقاولات إلا لسبب مبرر أو مشروع، ومع ذلك تبقى شركة مقاول سيف الجنوب للمقاولات مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة الدمام نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد خدمات هندسية	
الأطراف	المصدر ومكتب معتز سفيان مكي للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	عقد الخدمات الهندسية لإعداد الدراسات والتصاميم لمشروع مجمع حطين السكني في مدينة الخبر والظهران.
بداية العقد	١٤٤٣/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م).
قيمة العقد	٧٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	١٢٠ يوم عمل من تاريخ خطاب الإشعار بمباشرة الأعمال.
آلية الدفع	تصرف مستحقات مكتب معتز سفيان مكي للاستشارات الهندسية وفق ما يتم إنجازه من خدمات.
التنازل	لا يحق لمكتب معتز سفيان مكي للاستشارات الهندسية أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك يبقى مكتب معتز سفيان مكي للاستشارات الهندسية مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية، أو جزء منها.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة جدة نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد إشراف هندسي	
الأطراف	المصدر وشركة محمد علي تركي موت ماكدونالد للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	إشراف هندسي على تنفيذ أعمال البنية التحتية لمشروع ضاحية سمو في مدينة مكة المكرمة.
بداية العقد	١٤٣٤/٠٨/٠١هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٦/١٠م).
قيمة العقد	قيمة تقديرية شهرية تبلغ ٨٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	نفس المدة التي يستغرقها مقاول/مقاولي تنفيذ المشروع.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - تصرف مستحقات شركة محمد علي تركي موت ماكدونالد للاستشارات الهندسية شهرياً وفقاً لبيان الأفراد الموجودين على رأس العمل، وطبقاً لجداول الأتعاب وفئات الأسعار وبرامج الإشراف المتفق عليها. - يتم تسديد جميع الدفعات من قبل المصدر خلال خمسة عشر يوماً (١٥) من تاريخ تقديم الكشوف الخاصة بها.
التنازل	لا يحق لشركة محمد علي تركي موت ماكدونالد للاستشارات الهندسية أن يتنازل عن أي جزء من الاتفاقية للغير أو أن يعهد إلى أي استشاري فرعي القيام بأي جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، على أن هذه الموافقة لا تعفي شركة محمد علي تركي موت ماكدونالد للاستشارات الهندسية من المسؤولية والالتزامات المترتبة عليه بموجب الاتفاقية، بل تظل مسؤولة عن كل تصرف أو خطأ أو إهمال يصدر من أي استشاري من الباطن أو من وكلائه أو موظفيه أو عماله.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد خدمات هندسية	
الأطراف	المصدر ومجموعة العمرو للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	تقديم الاستشارات والخدمات الهندسية لمشروع الرحاب في مدينة مكة المكرمة.
بداية العقد	١٤٤١/٠٦/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٠٩م).
قيمة العقد	قيمة تقديرية شهرية تبلغ ٩٥,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	٢٤ شهر من تاريخ خطاب المباشرة بالإشراف قابلة للتجديد شهرياً حتى انتهاء المشروع. ولم يصدر خطاب المباشرة حتى تاريخ إعداد هذا المستند.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - يتم تسديد الدفعات عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة، ويتم الصرف في مدة أقصاها ستون يوماً (٦٠) من تاريخ مطالبة مجموعة العمرو للاستشارات الهندسية المرفق بها كافة المستندات الداعمة، وبعد اعتمادها من المصدر. - يصرف المستخلص النهائي الذي يجب أن لا يقل عن (٥٪) من قيمة الاتفاقية أو قيمة الخدمات المنجزة بعد أن تقوم مجموعة العمرو للاستشارات الهندسية بتنفيذ جميع التزاماتها.
التنازل	لا يجوز لمجموعة العمرو للاستشارات الهندسية أن يتنازل للغير عن هذه الاتفاقية أو أي جزء منها أو عن أي ربح أو أي مصلحة تنشأ عنه وتترتب عليه بدون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى مجموعة العمرو للاستشارات الهندسية مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة جدة نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد إدارة وإشراف ومتابعة	
الأطراف	المصدر ومكتب احمد جاسم آل قو أحمد للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	عقد الإدارة والإشراف ومتابعة تنفيذ مشروع حطين في مدينة الخبر والظهران.
بداية العقد	١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٩م).
قيمة العقد	٨٠,٠٠٠ ريال سعودي شهريًا.
نهاية العقد	١٢ شهر من تاريخ خطاب المباشرة بالإشراف قابلة للتجديد شهرياً. وصدر خطاب المباشرة بتاريخ ٢٠٢٢/٠١/٢٧م، ويعمل المصدر على تجديد العقد.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - يتم تسديد الدفعات عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة، بعد تقديم مطالبة مكتب احمد جاسم آل قو أحمد للاستشارات الهندسية المرفق بها كافة المستندات الداعمة، وبعد اعتمادها من المصدر. - يصرف المستخلص النهائي الذي يجب أن لا يقل عن (٥٪) من قيمة الاتفاقية أو قيمة الخدمات المنجزة بعد أن يقوم مكتب احمد جاسم آل قو أحمد للاستشارات الهندسية بتنفيذ جميع التزاماتها.

عقد إدارة وإشراف ومتابعة	
التنازل	لا يحق لمكتب احمد جاسم آل قو أحمد للاستشارات الهندسية أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى مكتب احمد جاسم آل قو أحمد للاستشارات الهندسية مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية، أو جزء منها.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة الدمام نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد إشراف	
الأطراف	المصدر ومكتب التأثير للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	الإشراف على مشروع سما الظهران في مدينة الخبر والظهران.
بداية العقد	١٤٤٢/١٠/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٠٩م).
قيمة العقد	قيمة تقديرية شهرية تبلغ ٧٥,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	١٢ شهر من تاريخ خطاب المباشرة بالإشراف قابلة للتجديد شهرياً. وصدر خطاب المباشرة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/٢٠م، ويعمل المصدر على تجديد العقد.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - يتم تسديد الدفعات عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة، بعد تقديم مطالبة مكتب التأثير للاستشارات الهندسية المرفق بها كافة المستندات الداعمة، وبعد اعتمادها من المصدر. - يصرف المستخلص النهائي الذي يجب أن لا يقل عن (٥٪) من قيمة الاتفاقية أو قيمة الخدمات المنجزة بعد أن يقوم مكتب التأثير للاستشارات الهندسية بتنفيذ جميع التزاماتها.
التنازل	لا يحق لمكتب التأثير للاستشارات الهندسية أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك يبقى مكتب التأثير للاستشارات الهندسية والمتنازل له مسؤولين أمام المصدر عن أداء الاتفاقية، أو أي جزء منها.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة جدة نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد إدارة وإشراف	
الأطراف	المصدر ومكتب بروج للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	الإشراف بخصوص مشروع دار سمو في مدينة جدة.
بداية العقد	١٤٤٢/٠٢/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٠م).
قيمة العقد	١٢,٨٠٥,٢٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	خلال ٣٦ شهر من تاريخ الإشعار بمباشرة الأعمال، وتم الإشعار بتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٧م).
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - تصرف مستحقات مكتب بروج للاستشارات الهندسية شهرياً وفقاً لبيان الأفراد الموجودين على رأس العمل والمعتمد من المصدر، وطبقاً لجدول الأتعاب وبرامج العمل المتفق عليها. - يصرف المستخلص النهائي بعد أن يقوم مكتب بروج للاستشارات الهندسية بتنفيذ جميع التزاماته. - يتم صرف أتعاب مكتب بروج للاستشارات الهندسية عن الخدمات بحس المستخلصات المقدمة من مكتب بروج للاستشارات الهندسية والمعتمدة من المصدر حسب نظام وافي. - يكون السداد من خلال التحويل إلى الحساب البنكي لمكتب بروج للاستشارات الهندسية في المملكة العربية السعودية أو بواسطة شيك مصرفي باسم مكتب بروج للاستشارات الهندسية.
التنازل	لا يحق لمكتب بروج للاستشارات الهندسية أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى مكتب بروج للاستشارات الهندسية مسؤولاً أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية، أو جزء منها. ويحق للمصدر أن ينقل الاتفاقية أو تتنازل عنها كلياً أو جزئياً لأي كيان آخر بدون موافقة مسبقة من مكتب بروج للاستشارات الهندسية ويبقى مكتب بروج للاستشارات الهندسية مسؤولاً عن أداء الأعمال والخدمات المبينة في الاتفاقية أمام المصدر والكيان المتنازل له مع حفظ حقوق مكتب بروج للاستشارات الهندسية في هذه الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة جدة نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد إدارة وإشراف	
الأطراف	المصدر ومجموعة العمرو للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	الإدارة والإشراف مشروع سوق النفع العام في مدينة مكة المكرمة.
بداية العقد	١٤٤٣/٠٥/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٤م).
قيمة العقد	قيمة تقديرية شهرية تبلغ ٥٤,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	١٢ شهر من تاريخ خطاب المباشرة بالإشراف قابلة للتجديد شهرياً. وصدر خطاب المباشرة بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٠٦م).
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - تقدم مجموعة العمرو للاستشارات الهندسية للمصدر مستخلصات شهرية، على أن يتم صرف المبالغ المستحقة لمجموعة العمرو للاستشارات الهندسية بعد اعتمادها من قِبل المصدر، ويتم الصرف في مدة أقصاها ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ مطالبة مجموعة العمرو للاستشارات الهندسية. المرفق بها كافة المستندات. - يصرف المستخلص النهائي الذي يجب أن لا يقل عن (٥٪) من قيمة الاتفاقية أو قيمة الخدمات المنجزة بعد أن تقوم مجموعة العمرو للاستشارات الهندسية بتنفيذ جميع التزاماتها.
التنازل	لا يحق لمجموعة العمرو للاستشارات الهندسية أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى مجموعة العمرو للاستشارات الهندسية والمتنازل له مسؤولين أمام المصدر عن أداء الاتفاقية، أو أي جزء منها.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة الدمام نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد إيجار	
الأطراف	المصدر ونادي الشباب السعودي.
وصف العقد	استئجار واستثمار أرض النادي الواقعة على طريق الملك فهد وطريق العليا (الشريط التجاري) بمدينة الرياض، وذلك لإقامة مشاريع تجارية وسكنية وترفيهية وفنادق وخلافها.
بداية العقد	١٤٤٣/٠٩/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٢م).
قيمة العقد	٤٨٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	٢٥ سنة من تاريخ استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع بين الطرفين (خلال ٣٠ يوم).
آلية الدفع	١٩,٣٠٠ ألف ريال سعودي سنوياً خلال أول (٣) ثلاثة أيام من بداية السنة التأجيرية ولمدة خمسة وعشرين سنة إما بإصدار شيك باسم نادي الشباب السعودي أو إيداعه في حساب نادي الشباب السعودي.
التنازل	لا يحق للمصدر تأجير العين محل العقد أو جزء منها لطرف آخر بالباطن، إلا إذا كانت مخصصة للاستغلال التجاري كمجمع تجاري، أو كان حاصلاً على موافقة خطية مسبقة من نادي الشباب السعودي ومعتمدة من وزارة الرياضة، ويكون المصدر مسؤول أمام نادي الشباب عن أي إخلال يبدر من متعاقدي الباطن. كما لا يحق للمصدر التنازل عن العين المؤجرة أو جزء منها خلال فترة الاتفاقية، إلا بموافقة خطية مسبقة من النادي ومعتمدة من وزارة الرياضة.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم حله بالطرق الودية خلال ثلاثين يوماً (٣٠) من تاريخ إخطار أي من الطرفين الآخر بوجود خلاف، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بمدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية تطوير فرعية	
الأطراف	المصدر والشركة الوطنية للإسكان.
وصف الاتفاقية	اتفاقية تطوير لمساحات الأراضي المخصصة لشركة سمو العقارية بالمنطقة ٢ من مشروع أبيار علي السكني (مشروع السامية) الذي ينفذ على أراضي وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في منطقة المدينة المنورة وذلك لتطوير وبناء وحدات سكنية يصل عددها إلى (٥٠٧) فيلا على الأراضي المخصصة لشركة سمو في المدينة المنورة.
بداية الاتفاقية	١٤٤٤/٠١/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢١م)
قيمة الاتفاقية	قيمة تقديرية تُقدر بمبلغ ٥٤١,٤١١,٦٧٠ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	٤٢ شهرًا من تاريخ سريان الاتفاقية.
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة
التنازل	يحق للشركة الوطنية للإسكان التنازل عن أي من حقوقها والتزاماتها المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر دون حاجة لموافقة المصدر. ولا يحق للمصدر التنازل عن حقوقها والتزاماتها المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر إلا بموافقة كتابية صريحة من الشركة الوطنية للإسكان، وفي حال موافقة الشركة الوطنية للإسكان، يظل المصدر مسؤول أمام الشركة الوطنية للإسكان عن تنفيذ كافة التزاماتها المترتبة على الاتفاقية، دون إخلال بمسؤولية المتنازل إليه عن تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في الاتفاقية.
النزاعات	يسعى الطرفين إلى حل النزاع بالطرق الودية من خلال التفاوض في غضون ثلاثين يوماً (٣٠) من حدوث النزاع، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى الجهات الحكومية والمحاكم ذات الاختصاص بحسب الأنظمة المعمول بها.
النظام واجب التطبيق	يطبق تنظيم الدعم السكني الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) وتاريخ ١٤٣٥/٠٣/٠٥هـ وتعديلاته ولائحته الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم (٤٣٢٦) وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٠٣هـ وتعديلاته، وقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) بتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤هـ بالموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، كما تطبق الأنظمة ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

عقد إشراف	
الأطراف	المصدر ومكتب التأثير للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	عقد الإشراف على تنفيذ أعمال البنية التحتية لمشروع سحاب في مدينة الدمام.
بداية العقد	وقع العقد بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٧م) ويبدأ تفعيلها عند إصدار خطاب المباشرة بالإشراف من قبل المصدر لمكتب التأثير للاستشارات الهندسية.
قيمة العقد	يحدد بناءً على إجمالي الأتعاب الشهرية وفق الكوادر المؤمنة فعلاً.
نهاية العقد	١٤ شهرًا قابلة للتجديد شهريًا بموافقة المصدر وحتى الانتهاء من تنفيذ المشروع.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - يتم تسديد الدفعات عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة، بعد تقديم مطالبة مكتب التأثير للاستشارات الهندسية المرفق بها كافة المستندات الداعمة، وبعد اعتمادها من المصدر. - يصرف المستخلص النهائي الذي يجب أن لا يقل عن (٥٪) من قيمة الاتفاقية أو قيمة الخدمات المنجزة بعد أن يقوم مكتب التأثير للاستشارات الهندسية بتنفيذ جميع التزاماتها.
التنازل	لا يحق لمكتب التأثير للاستشارات الهندسية أن يتنازل لغيره عن العقد أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك يبقى مكتب التأثير للاستشارات الهندسية والمتنازل له مسؤولين أمام المصدر عن أداء الاتفاقية، أو أي جزء منها.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة الرياض نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية تطوير	
الأطراف	المصدر والشركة الوطنية للإسكان.
وصف الاتفاقية	تطوير عقاري فرعي للمنطقة (Apt Zone 4A, 4B) لمشروع إسكان الدمام الشمالي (ضاحية الواجهة) على أراضي وزارة الاسكان بمدينة الدمام.
بداية الاتفاقية	١٤٤٤/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٧م)
قيمة الاتفاقية	قيمة تقديرية تُقدر بمبلغ ٣٠٥,٢٤٦,٨٩٠ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	٣٦ شهر.
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	يحق للشركة الوطنية للإسكان التنازل عن أي من حقوقها والتزاماتها المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر دون حاجة لموافقة المصدر. ولا يحق للمصدر التنازل عن حقوقه والتزاماته المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر إلا بموافقة كتابية صريحة من الشركة الوطنية للإسكان، وفي حال موافقة الشركة الوطنية للإسكان، يظل المصدر مسؤول أمام الشركة الوطنية للإسكان عن تنفيذ كافة التزاماتها المترتبة على الاتفاقية، دون إخلال بمسؤولية المتنازل إليه عن تنفيذ الإلتزامات المنصوص عليها في الاتفاقية.
النزاعات	يسعى الطرفين إلى حل النزاع بالطرق الودية من خلال التفاوض في غضون ثلاثين يوماً (٣٠) من حدوث النزاع، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى الجهات الحكومية والمحاكم ذات الاختصاص بحسب الأنظمة المعمول بها.
النظام واجب التطبيق	يطبق تنظيم الدعم السكني الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) وتاريخ ١٤٣٥/٠٣/٠٥هـ وتعديلاته ولائحته الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم (٤٣٢٦) وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٠٣هـ وتعديلاته، وقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) بتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤هـ بالموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، كما تطبق الأنظمة ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

اتفاقية تطوير	
الأطراف	المصدر والشركة الوطنية للإسكان.
وصف الاتفاقية	تطوير عقاري فرعي للمنطقة (1B) لمشروع الأصيلة (ضاحية الفرسان) على أراضي وزارة الإسكان بمدينة الرياض.
بداية الاتفاقية	١٤٤٤/٠٢/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/١٩م)
قيمة الاتفاقية	قيمة تقديرية تُقدر بمبلغ ٤٠٣,١١٠,٠٤٠ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	٤٢ شهر.
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	يحق للشركة الوطنية للإسكان التنازل عن أي من حقوقها والتزاماتها المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر دون حاجة لموافقة المصدر. ولا يحق للمصدر التنازل عن حقوقه والتزاماته المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر إلا بموافقة كتابية صريحة من الشركة الوطنية للإسكان، وفي حال موافقة الشركة الوطنية للإسكان، يظل المصدر مسؤول أمام الشركة الوطنية للإسكان عن تنفيذ كافة التزاماتها المترتبة على الاتفاقية، دون إخلال بمسؤولية المتنازل إليه عن تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في الاتفاقية.
النزاعات	يسعى الطرفين إلى حل النزاع بالطرق الودية من خلال التفاوض في غضون ثلاثين يوماً (٣٠) من حدوث النزاع، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى الجهات الحكومية والمحاكم ذات الاختصاص بحسب الأنظمة المعمول بها.
النظام واجب التطبيق	يطبق تنظيم الدعم السكني الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) وتاريخ ١٤٣٥/٠٣/٠٥هـ وتعديلاته ولائحته الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم (٤٣٢٦) وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٠٣هـ وتعديلاته، وقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) بتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤هـ بالموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، كما تطبق الأنظمة ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

عقد إدارة وإشراف	
الأطراف	المصدر وشركة الشرق للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	الإشراف بخصوص مشروع الأصيلة (ضاحية الفرسان) في مدينة الرياض
بداية العقد	١٤٤٤/٠٢/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/١٤م).
قيمة العقد	٨,١٣٢,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	خلال ٢٤ شهر ميلادي قابلة للتمديد وحتى نهاية كافة الأعمال وتبدأ المدة من تاريخ الإشعار بمباشرة الأعمال.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - تصرف مستحقات شركة الشرق للاستشارات الهندسية شهرياً وفقاً لبيان الأفراد الموجودين على رأس العمل والمعتمد من المصدر، وطبقاً لجدول الأتعاب وبرامج العمل المتفق عليها. - يصرف المستخلص النهائي بعد أن يقوم شركة الشرق للاستشارات الهندسية بتنفيذ جميع التزاماته. - يتم صرف أتعاب شركة الشرق للاستشارات الهندسية عن الخدمات بحسب المستخلصات المقدمة من شركة الشرق للاستشارات الهندسية والمعتمدة من المصدر حسب نظام وافي. - يكون السداد من خلال التحويل إلى الحساب البنكي لشركة الشرق للاستشارات الهندسية في المملكة العربية السعودية أو بواسطة شيك مصرفي باسم شركة الشرق للاستشارات الهندسية.
التنازل	لا يحق لشركة الشرق للاستشارات الهندسية نقل الاتفاقية أو التنازل عنها كليًا أو جزئيًا دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى شركة الشرق للاستشارات الهندسية مسؤولاً أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية، أو جزء منها. ويحق للمصدر أن ينقل الاتفاقية أو يتنازل عنها كلياً أو جزئياً لأي كيان آخر بدون موافقة مسبقة من شركة الشرق للاستشارات الهندسية وتبقى شركة الشرق للاستشارات الهندسية مسؤولاً عن أداء الأعمال والخدمات المبينة في الاتفاقية أمام المصدر والكيان المتنازل له مع حفظ حقوق شركة الشرق للاستشارات الهندسية في هذه الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك، يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة بمدينة الرياض للفصل فيه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية إدارة تطوير	
الأطراف	المصدر وطارق بن عبدالهادي بن عبدالله القحطاني.
وصف الاتفاقية	تطوير البنية الفوقية وتسويق وبيع أراضي ووحدات عقارية على الخارطة للأرض الواقعة على جنوب طريق بقيق الظهران (حطين ٢) في مدينة الخبر والظهران.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٤/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٠٧م).
قيمة الاتفاقية	١٠٪ من إجمالي تكاليف التصميم والتطوير والتنفيذ وكافة التكاليف والرسوم الأخرى المتعلقة بالمشروع. وفي حال عدم إمكانية دفع حصة المصدر، يحصل المصدر على ٢٥٪ من الأراضي المطورة والوحدات السكنية المتبقية في المشروع بعد دفع كامل التكاليف.
نهاية الاتفاقية	٢٤ شهر من تاريخ صدور رخصة البيع على الخارطة ورخص البناء.
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر وموافقة لجنة البيع على الخارطة.
النزاعات	يسعى الطرفين إلى حل النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى المحاكم المختصة.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية إعداد دراسات وتصاميم	
الأطراف	المصدر وشركة جيمس كيوبيت الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ليمتد.
وصف الاتفاقية	اتفاقية إعداد دراسات وتصاميم لتطوير البنية التحتية والبنية الفوقية لمشروع نادي الشباب في مدينة الرياض.
بداية الاتفاقية	١٤٤٤/٠٣/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١١م).
قيمة الاتفاقية	٣,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	١٦ أسبوعًا من تاريخ اعتماد الفكرة التصميمية من قِبل المصدر. ولم يتم اعتماد الفكرة التصميمية حتى تاريخ إعداد هذا المستند.
آلية الدفع	تصرف مستحقات شركة جيمس كيوبيت الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ليمتد وفق ما يتم إنجازه من خدمات.
التنازل	لا يحق لشركة جيمس كيوبيت الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ليمتد أن تتنازل لغيرها عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى شركة جيمس كيوبيت الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ليمتد مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية، أو جزء منها.
النزاعات	يسعى الطرفان إلى حل النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى التحكيم.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

اتفاقية إعداد دراسات وتصاميم	
الأطراف	المصدر ومكتب امساد للاستشارات الهندسية.
وصف الاتفاقية	اتفاقية إعداد دراسات وتصاميم لتطوير البنية الفوقية لمشروع أجوان في مدينة الخبر.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م).
قيمة الاتفاقية	٢,٥٢٥,٥٠٠ ريال سعودي.
نهاية الاتفاقية	أربعة أشهر من تاريخ استلام مكتب امساد للاستشارات الهندسية خطاب الإشعار ببدء الخدمات واستلام الدفعة القدمة. وتم إصدار خطاب الإشعار ببدء الخدمات بتاريخ ١٤٤٤/٠١/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٠٣م)، وتم تمديد الأعمال بموافقة الطرفين.
آلية الدفع	تصرف مستحقات مكتب امساد للاستشارات الهندسية وفق ما يتم إنجازه من خدمات.
التنازل	لا يحق لمكتب امساد للاستشارات الهندسية أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك يبقى مكتب امساد للاستشارات الهندسية مسؤول أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية، أو جزء منها.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة الدمام نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد خدمات هندسية استشارية	
الأطراف	المصدر وشركة ارابتك جردانة وشركائه للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	إعداد الدراسات والتصاميم لتطوير مشروع السامية المنطقة رقم ٢ من مشروع أبيار علي السكني في المدينة المنورة.
بداية العقد	١٤٤٤/٠١/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٠٣م).
قيمة العقد	٧٤٥,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	٨ أسابيع من تاريخ خطاب الإشعار بمباشرة الأعمال. وتم تمديد الاتفاقية حتى تاريخ ١٤٤٤/٠٩/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٦م) ويعمل المصدر على تمديد الاتفاقية لمدة مماثلة.
آلية الدفع	تصرف مستحقات شركة ارابتك جردانة وشركائه للاستشارات الهندسية. وفق ما يتم إنجازه من خدمات.
التنازل	لا يحق لشركة ارابتك جردانة وشركائه للاستشارات الهندسية أن تتنازل لغيرها عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى شركة ارابتك جردانة وشركائه للاستشارات الهندسية مسؤولة أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية، أو جزء منها.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة جدة نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد خدمات هندسية استشارية	
الأطراف	المصدر ومكتب التأثير للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	إعداد تصميم المخطط العام وشبكات البنية التحتية لمشروع حي الجضعي في مدينة الظهران.
بداية العقد	١٤٤٤/٠٣/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٢٠م).
قيمة العقد	٢٠٠ ألف ريال سعودي.
نهاية العقد	٣ أشهر من تاريخ خطاب المباشرة بالإشراف. وتم إصدار خطاب المباشرة بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٠٢م)، ويعمل المصدر على تجديد الاتفاقية.
آلية الدفع	تصرف مستحقات مكتب التأثير للاستشارات الهندسية. وفق ما يتم إنجازه من خدمات.
التنازل	لا يحق لمكتب التأثير للاستشارات الهندسية أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك يبقى مكتب التأثير للاستشارات الهندسية والمتنازل له مسؤولين أمام المصدر عن أداء الاتفاقية، أو أي جزء منها.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يحال النزاع المحكمة المختصة بمدينة الدمام.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد خدمات هندسية استشارية	
الأطراف	المصدر وشركة اتحاد المستشارين للهندسة والبيئة.
وصف العقد	إعداد تصميم البنية الفوقية لمشروع حي الجضعي في مدينة الظهران.
بداية العقد	١٤٤٤/٠٥/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٧م).
قيمة العقد	٧٨٥,٠٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	٤ أشهر من تاريخ خطاب المباشرة بالإشراف. وتم إصدار خطاب المباشرة بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٧م)، ويعمل المصدر على تجديد الاتفاقية.
آلية الدفع	تصرف مستحقات شركة اتحاد المستشارين للهندسة والبيئة. وفق ما يتم إنجازه من خدمات.
التنازل	لا يحق لشركة اتحاد المستشارين للهندسة والبيئة أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى شركة اتحاد المستشارين للهندسة والبيئة والمتنازل له مسؤولين أمام المصدر عن أداء الاتفاقية، أو أي جزء منها.
النزاعات	يسعى الطرفان إلى حل النزاع بالطرق الودية وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى التحكيم.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد خدمات هندسية استشارية	
الأطراف	المصدر وشركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه.
وصف العقد	إدارة وإشراف ومتابعة تنفيذ البنية التحتية والبنية الفوقية لمشروع حي الجضعي في مدينة الظهران.
بداية العقد	١٤٤٤/٠٣/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٦م).
قيمة العقد	٦,٧٧٧,٠٥٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	مدة تقديرية ٢٤ شهرًا من الإشعار الخطي لمباشرة الأعمال.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - تصرف مستحقات شركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه شهرياً وفقاً لبيان الأفراد الموجودين على رأس العمل والمعتمد من المصدر، وطبقاً لجدول الأتعاب وبرامج العمل المتفق عليها. - يصرف المستخلص النهائي بعد أن تقوم شركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه بتنفيذ جميع التزاماتها. - يتم صرف أتعاب شركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه عن الخدمات بحسب المستخلصات المقدمة من شركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه والمعتمدة من المصدر حسب نظام وافي. يكون السداد من خلال التحويل إلى الحساب البنكي لشركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه في المملكة العربية السعودية أو بواسطة شيك مصرفي باسم شركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه.
التنازل	لا يحق لشركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه أن تتنازل لغيرها عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى شركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه مسؤولاً أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية، أو جزء منها. ويحق للمصدر أن ينقل الاتفاقية أو يتنازل عنها كلياً أو جزئياً لأي كيان آخر بدون موافقة مسبقة من م شركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه وتبقى شركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه مسؤولاً عن أداء الأعمال والخدمات المبينة في الاتفاقية أمام المصدر والكيان المتنازل له مع حفظ حقوق شركة المهندسون الاستشاريون ايه ايه دبليو وشركاه في هذه الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يحال النزاع المحكمة المختصة بمدينة الرياض.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد خدمات هندسية استشارية	
الأطراف	المصدر ومكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية.
وصف العقد	إدارة وإشراف ومتابعة تنفيذ البنية الفوقية لمشروع السامية بالمنطقة ٢ من مشروع أبيار علي السكني في المدينة المنورة.
بداية العقد	١٤٤٤/٠١/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢١م).
قيمة العقد	يحدد بناءً على إجمالي الأتعاب الشهرية وفق الكوادر المؤمنة فعلاً.
نهاية العقد	مدة تقديرية ٢٤ شهرًا من الإشعار الخطي لمباشرة الأعمال.
آلية الدفع	تكون آلية الدفع حسب الآتي: - تصرف مستحقات مكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية شهرياً وفقاً لبيان الأفراد الموجودين على رأس العمل والمعتمد من المصدر، وطبقاً لجدول الأتعاب وبرامج العمل المتفق عليها. - يصرف المستخلص النهائي بعد أن يقوم مكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية بتنفيذ جميع التزاماته. - يتم صرف أتعاب مكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية عن الخدمات بحسب المستخلصات المقدمة من مكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية والمعتمدة من المصدر حسب نظام وافي. - يكون السداد من خلال التحويل إلى الحساب البنكي لمكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية في المملكة العربية السعودية أو بواسطة شيك مصرفي باسم مكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية.
التنازل	لا يحق لمكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك يبقى مكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية مسؤولاً أمام المصدر بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ الاتفاقية، أو جزء منها. ويحق للمصدر أن ينقل الاتفاقية أو يتنازل عنها كلياً أو جزئياً لأي كيان آخر بدون موافقة مسبقة من مكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية ويبقى مكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية مسؤولاً عن أداء الأعمال والخدمات المبينة في الاتفاقية أمام المصدر والكيان المتنازل له مع حفظ حقوق مكتب نبيل محمد على عمر عباس للاستشارات الهندسية في هذه الاتفاقية.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم تسوية النزاع بواسطة نظام التحكيم الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٢٤هـ أو أي تعديلات لاحقة عليه بعد تاريخ الاتفاقية ولائحته التنفيذية أو الذي يحل محله وقت نشوء النزاع ويكون قرار التحكيم الذي ينعقد بالغرفة التجارية الصناعية بمدينة الرياض نهائياً وملزماً للطرفين وغير قابل للنقض بأي وجه من الوجوه ويتعهد الطرفين بموجب هذا بقبوله وتنفيذه.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد خدمات هندسية استشارية	
الأطراف	المصدر وشركة أصل العراقة المحدودة (ماكسيميليانو).
وصف العقد	إعداد الدراسات والتصاميم لتطوير مشروع الأصيلة المنطقة رقم 1B من مشروع ضاحية الفرسان ١ في مدينة الرياض.
بداية العقد	١٤٤٤/٠٣/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/٠٦م).
قيمة العقد	٧٩٨,٥٠٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	١٠ أسابيع من تاريخ خطاب المباشرة بالأعمال.
آلية الدفع	تصرف مستحقات شركة أصل العراقة المحدودة (ماكسيميليانو) وفق ما يتم إنجازه من خدمات.
التنازل	لا يحق لشركة أصل العراقة المحدودة (ماكسيميليانو) أن يتنازل لغيره عن الاتفاقية أو عن جزء منها دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصدر، ومع ذلك تبقى شركة أصل العراقة المحدودة (ماكسيميليانو) والمتنازل له مسؤولين أمام المصدر عن أداء الاتفاقية، أو أي جزء منها.
النزاعات	يتم تسوية النزاع بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يحال النزاع المحكمة المختصة بمدينة جدة.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

عقد خدمات هندسية استشارية	
الأطراف	المصدر والشركة الوطنية للإسكان.
وصف العقد	تطوير عقاري فرعي للمنطقة رقم ٨ من مشروع بوابة مكة السكني فيلا على أراضي وزارة الإسكان في مدينة مكة المكرمة.
بداية العقد	١٤٤٤/٠٤/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٠م).
قيمة العقد	٣٧٧,٥٥٦,٠٣٠ ريال سعودي.
نهاية العقد	٤٢ شهرًا.
آلية الدفع	عن طريق حساب الضمان المخصص للمشروع والمعتمد من لجنة البيع على الخارطة.
التنازل	يحق للشركة الوطنية للإسكان التنازل عن أي من حقوقها والتزاماتها المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر دون حاجة لموافقة المصدر. ولا يحق للمصدر التنازل عن حقوقه والتزاماته المنصوص عليها في الاتفاقية، أو نقلها للغير، أو التصرف فيها على أي نحو آخر إلا بموافقة كتابية صريحة من المصدر الوطنية للإسكان، وفي حال موافقة الشركة الوطنية للإسكان، يظل المصدر مسؤول أمام الشركة الوطنية للإسكان عن تنفيذ كافة التزاماته المترتبة على الاتفاقية، دون إخلال بمسؤولية المتنازل إليه عن تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في الاتفاقية.
النزاعات	يسعى الطرفين إلى حل النزاع بالطرق الودية من خلال التفاوض في غضون ثلاثين يوماً (٣٠) من حدوث النزاع، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى الجهات الحكومية والمحاكم ذات الاختصاص بحسب الأنظمة المعمول بها.
النظام واجب التطبيق	يطبق تنظيم الدعم السكني الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) وتاريخ ١٤٣٥/٠٣/٠٥هـ وتعديلاته ولائحته الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم (٤٣٢٦) وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٠٣هـ وتعديلاته، وقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) بتاريخ ١٤٣٧/١٢/٠٤هـ بالموافقة على الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، كما تطبق الأنظمة ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

	اتفاقية إدارة تطوير
الأطراف	المصدر وشركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة.
وصف الاتفاقية	تطوير البنية التحتية للأرض الواقعة على طريق الهجرة (مشروع سوق النفع العام) في مدينة مكة المكرمة.
بداية الاتفاقية	١٤٤٣/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٣م).
قيمة الاتفاقية	يحصل المصدر على أتعاب قدرها (١٠٪) من إجمالي تكاليف التطوير.
نهاية الاتفاقية	أربعة وعشرين (٢٤) شهر تبدأ من تاريخ الموافقات النهائية من الجهات المختصة، وقابلة للتمديد ولا تنتهي إلا بانتهاء المشروع.
آلية الدفع	يكون الدفع بموجب مستخلصات شهرية مرفق معها تقرير يوضح كامل المصاريف المعتمدة خلال الشهر ونسبة إدارة التطوير من هذه المصاريف.
التنازل	لا يحق لأي طرف التنازل لطرف آخر من الغير عن كل أو بعض التزاماته إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الآخر الخطية.
النزاعات	عند حدوث أي نزاع يتم حله بالطرق الودية، وفي حال تعذر ذلك يتم اللجوء إلى التحكيم.
النظام واجب التطبيق	أنظمة المملكة العربية السعودية.

المصدر: شركة سمو العقارية

٤-١٣ العقارات

يمتلك المصدر ثمانية عشر (١٨) عقارًا، (١١) عقار من هذه العقارات مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي كضمان للتسهيلات البنكية التي حصل عليها المصدر من البنك خلال عام ٢٠٢٠م وتم تجديد اتفاقية التسهيلات مع البنك بتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/٠٥م.

وفيما يلي قائمة بتفاصيل هذه العقارات إيجار مواقع المصدر وأهم تفاصيلها:

الجدول رقم ٢٣: العقارات المملوكة

م	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة (متر مربع)	ملاحظة	تاريخ الرهن
١.	٩٩٨٤٥٧٠٠٠٧٤٤	١٤٤٢/٧/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٢م)	٢,٨٢٤	لا يوجد	لا ينطبق
٢.	٧٩٨٤٥٧٠٠٠٧٤٥	١٤٤٢/٧/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٢م)	٢,٤٥٣	لا يوجد	لا ينطبق
٣.	٣٩٨٤٥٧٠٠٠٧٥٧	١٤٤٢/٧/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٢م)	٢,٤٥٣	لا يوجد	لا ينطبق
٤.	٩٩٨٤٥٧٠٠٠٧٥٩	١٤٤٢/٧/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٢م)	٢,٤٥٣	لا يوجد	لا ينطبق
٥.	٣٩٨٤٥٧٠٠٠٧٦١	١٤٤٢/٧/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٢م)	٢,٤٥٣	لا يوجد	لا ينطبق
٦.	٣٩٨٤٥٧٠٠٠٧٦٣	١٤٤٢/٧/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٢م)	٢,٥٠٠	لا يوجد	لا ينطبق
٧.	٣٩٤٢٣٨٠٠٠٨١٥	١٤٤٢/٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)	٢,٧٤٢	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)
٨.	٣٩٤٢٣٨٠٠٠٨١٩	١٤٤٢/٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)	٢,٧٥٤	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)
٩.	٩٩٤٢٣٨٠٠٠٨١٦	١٤٤٢/٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)	٢,٧٦٩	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)

م	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة (متر مربع)	ملاحظة	تاريخ الرهن
١٠.	٧٩٤٢٣٨٠٠٠٨١٨	١٤٤٢/٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)	٢,٧٦٠	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)
١١.	٩٩٤٢٣٨٠٠٠٨١٧	١٤٤٢/٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)	٢,٧٦٩	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)
١٢.	٣٩٤٢٣٨٠٠٠٨٢٠	١٤٤٢/٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)	٢,٧٦٠	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٤م)
١٣.	٩٩٤٢١٧٠٠٠٦٦٢	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)	٣,٤٩٤	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)
١٤.	٢٩٤٢١٧٠٠٠٦٥٨	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)	٣.٥٠٠	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)
١٥.	٣٩٤٢١٧٠٠٠٦٦٠	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)	٢,٤٩٤	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)
١٦.	٣٩٤٢١٧٠٠٠٦٥٩	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)	٣,٥٠٠	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)
١٧.	٣٩٤٢١٧٠٠٠٦٦٣	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)	٣,٤٩٤	مرهون لصالح البنك السعودي الفرنسي	١٤٤٢/٠٨/١٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩م)
١٨.	٩٩٨٤٥٧٠٠٠٧٦٠	١٤٤٢/٧/١٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٢م)	٨,٨٥٠	لا يوجد	لا ينطبق

المصدر: شركة سمو العقارية

١٤-٤ عقود الإيجار

أبرم المصدر (٣) عقود إيجار وذلك لغرض استئجار مكاتبها داخل المملكة، وهي عقود إيجار تقليدية أي تنص على مبلغ إيجار يدفعه المصدر للمؤجر سنويًا.

وفيما يلي قائمة بعقود إيجار مواقع المصدر وأهم تفاصيلها:

الجدول رقم ٢٤: عقود الإيجار السارية والمجددة للمواقع التي يشغلها المصدر

م	المستأجر	المؤجر	الموقع	نوع استخدام العقار	مدة الإيجار وآلية التجديد	قيمة الإيجار السنوية (ريال سعودي)
١.	المصدر	شركة أدير القابضة	الخبر	تجاري	٣ سنوات، تبدأ من تاريخ ١٤٤٣/١٢/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٠م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٩م)، وفي حال الرغبة بالتجديد فتتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.	١٢٠,٩٦٠
٢.	المصدر	شركة أدير العقارية	جدة	تجاري	سنتان، تبدأ من تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠١م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م)، وفي حال الرغبة بالتجديد فتتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.	١٤٧,٨٤٠
٣.	المصدر	شركة أدير العقارية	جدة	تجاري	٣ سنوات، تبدأ من تاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/٠١م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٣١م)، وفي حال الرغبة بالتجديد فتتم كتابة عقد جديد يتفق عليه الطرفان.	٣٥٠,١٥٢

المصدر: شركة سمو العقارية

٤-١٥ العلامات التجارية وحقوق الملكية

قام المصدر بحماية ملكيتها الفكرية من خلال تسجيل علامته التجارية لتتمكن من الحفاظ على سمعته وقوة اسمه وعلامته التجارية في السوق وبين المنافسين، وفيما يلي جدول يوضح العلامات التجارية المسجلة للمصدر:

الجدول رقم ٢٥: العلامات التجارية

رقم التسجيل	اسم المالك	الفئة	تاريخ نهاية الحماية	بلد التسجيل	العلامة التجارية
١٤٣٦٠١٧١٦٠	شركة سمو العقارية	٣٥	١٤٤٦/٠٨/٠٩هـ (٢٠٢٥/٠٢/٠٨م)	المملكة العربية السعودية	سمو SUMOU
١٤٣٠٠٤١٣٢		٣٦	١٤٥٠/٠٥/١٤هـ (٢٠٢٨/١٠/٠٣م)		
١٤٣٦٠١٧١٦١		٣٧	١٤٤٦/٠٨/٠٩هـ (٢٠٢٥/٠٢/٠٨م)		

المصدر: شركة سمو العقارية

٤-١٦ المنازعات والدعاوى القضائية

باستثناء ما هو مذكور أدناه، يقر المصدر بأنه ليس طرفًا في أي دعوى قضائية أو مطالبة أو تحكيم جوهري من شأنهم ان يؤثروا جوهريًا على أعماله أو وضعه المالي، ونشير إلى أن المصدر كما في تاريخ هذا المستند، طرفًا في عدد من الدعاوى القضائية نشأت أثناء سير عمل المصدر المعتاد.

الجدول رقم ٢٦: المنازعات والدعاوى القضائية

صفة المصدر في الدعوى	ملخص النزاع	الحالة	الطلبات
مدعى عليه	دعوى مرفوعة على المصدر لدى الجهات القضائية مقامة من أحد الأشخاص مطالباً بحصة شراكة مع المالك الأسبق للأرض تقل عما نسبته واحد بالمائة (١٪) لقطعة أرض كانت يملك المصدر منها ما نسبته ٥٠٪ بعد ما تم إحالة مساهمة المدعي إلى لجنة المساهمات العقارية، والتي بدورها قامت ببيع الأرض عن طريق مزاد علني وتم إحالة المزاد على شركة سمو العقارية مناصفة مع إحدى الشركات. إلا أنه بموجب إقرار موقع من شركة سمو العقارية فقد انتقلت ملكية حصتها في الأرض إلى رئيس مجلس الإدارة عايض فرحان القحطاني بتاريخ ١٤٤٠/٠٥/٢٢هـ الموافق ٢٠١٩/٠١/٢٨م، وذلك قبل إدراج أسهم المصدر في السوق الموازية وقد تم الإفصاح عن ذلك في نشرة الإصدار في حينها، وعليه لم يتم تضمين هذه الأراضي ضمن القوائم المالية للمصدر كون ملكيته لا تعود للمصدر. وبموجب ذلك، فإن رئيس مجلس الإدارة عايض القحطاني هو المسؤول عن أي آثار قد تنتج عن هذه الأرض وأي قضايا عليها، ويقر المصدر بأنه لن يكون هناك أي أثر مالي أو غير مالي على المصدر من هذه القضية بموجب إقرار نقل الملكية المذكور. ولا تزال القضية منظورة لدى المحكمة العامة بمدينة جدة حتى تاريخ هذا المستند.	عقدت الجلسة الأولى، وتم تحديد موعد الجلسة الثانية.	حصة شراكة تقل عن (١٪) لقطعة أرض مسجلة باسم المصدر ويمتلكها مناصفة مع شريك آخر.

صفة المصدر في الدعوى	ملخص النزاع	الحالة	الطلبات
مدعي	حيث اعترض المصدر على الربط الزكوي التي أجرته هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لعام ٢٠١٩-٢٠٢٠م بمبلغ ٨,٤٤٩,٠٦٨ ريال سعودي	كسب المصدر الحكم الابتدائي للقضية المرفوعة واستأنفت الهيئة الحكم ولم يتم تحديد جلسة حتى تاريخ هذا المستند.	إلغاء قرار الهيئة بخصوص الربط الزكوي.
مدعي	اعترض المصدر على الربط الزكوي التي أجرته هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لعام ٢٠١٦-٢٠١٨م بمبلغ ١٦,٣٣٠,٠٣٤ ريال سعودي	وتم تحديد موعد للجلسة بتاريخ ١٤٤٤/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٦/٠٧م)	إلغاء قرار الهيئة بخصوص الربط الزكوي.

المصدر: شركة سمو العقارية

الجدول رقم ٢٧: دعوى تحكيم

	الحالة
دعوى التحكيم المفصح عنها في نشرة الإصدار	قام المصدر بالإفصاح عن تفاصيل هذه الدعوى في نشرة إصدار المصدر عند إدراجه في السوق الموازية، وحيث سبق وأن تشارك المصدر مع شركة إنجاز للتطوير العمراني في ملكية أرض الفنار الخام الواقعة بين الدمام والخبر بنسبة (٢٥٪) خام للمصدر، وحيث حصل بين الطرفين نزاع ونتج عن ذلك رفع دعوى قضائية من قبل الطرفين ثم اتفق الطرفان على حل النزاع فيما بينهما عن طريق التحكيم، وقد صدر حكم التحكيم بتاريخ ١٤٤١/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٠٩م) والذي تم تأييده والمصادقة عليه من محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض، توصل الأطراف إلى اتفاق صلح فيما بينهما، ويعمل الطرفان حاليًا على تنفيذ ما نصت عليه اتفاقية الصلح. والجدير بالذكر إنه سبق للمصدر الإفصاح في نشرة الإصدار بوجود اتفاق بين المصدر وشركة سمو القابضة على أن يتم تحويل أية آثار قانونية أو مالية ناتجة أو متفرعة عن القضية التحكيمية المشار لها أعلاه على شركة سمو القابضة.

المصدر: شركة سمو العقارية

٤-١٧ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

١. لا يخلّ الانتقال بأي من العقود أو الاتفاقيات التي يكون المصدر طرفاً فيها.
٢. تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالمصدر في مستند الانتقال.
٣. أن المصدر ملتزم بمتطلبات لائحة حوكمة الشركات ومتطلبات الإفصاح الواردة في لائحة حوكمة الشركات ونظام الشركات والضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة.
٤. بخلاف ما ورد في الصفحة (٨٦) من هذا المستند، المصدر وشركاته التابعة ليسوا خاضعين لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي.
٥. يقر أعضاء مجلس إدارة المصدر أنهم ليسو خاضعين لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي.
٦. لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المصدر أو شركاته التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الـ (١٢) شهراً الأخيرة.
٧. بخلاف ما ورد في الصفحة (هـ) من هذا المستند، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أيّ أسهم أو مصلحة من أي نوع في المصدر أو في أي من شركاته التابعة.

٤-١٨ إقرارات أخرى

١. يقر أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة المراجعة وكبار التنفيذيين في المصدر بمعرفتهم بأنه لا يجوز لأي منهم أو أي شخص ذي علاقة بأي منهم التعامل في أي أوراق مالية للمصدر خلال الفترات الآتية:

أ. خلال الـ (١٥) يوماً تقويمياً التي تسبق نهاية ربع السنة المالية حتى تاريخ الإفصاح عن القوائم المالية الأولية للمصدر بعد فحصها المطلوب الإفصاح عنها بموجب الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثمانين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
ب. خلال الـ (٣٠) يوماً تقويمياً التي تسبق نهاية السنة المالية حتى تاريخ الإفصاح عن القوائم المالية السنوية المراجعة أو القوائم المالية الأولية للربع الرابع في حال قام المصدر بالإفصاح عنها بعد فحصها واستيفائه متطلبات الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثمانين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

٢. يقر أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة المراجعة وكبار التنفيذيين في المصدر بمعرفتهم بأن الحظر المشار إليه أعلاه لا يشمل ممارستهم أو ممارسة أي شخص ذي علاقة بأي منهم لحق الاكتتاب في حقوق الأولوية وبيعها.
٣. يقر أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء لجنة المراجعة وكبار التنفيذيين في المصدر أنه عند انتهاء عضوية عضو مجلس الإدارة أو عزله، أو انتهاء عضوية أي من أعضاء لجنة المراجعة، أو استقالة أي من كبار التنفيذيين من المصدر في أثناء أي من فترات الحظر المشار إليها أعلاه، تسري هذه الفترة (حيثما ينطبق) على ذلك العضو أو كبير التنفيذيين وأي شخص ذي علاقة بأي منهم.
٤. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المصدر لم يحصل على أي إعفاءات تتعلق بطلب الانتقال إلى السوق الرئيسية.



مناقشة الإدارة وتحليل الوضع المالي ونتائج العمليات
(٥)

٥- مناقشة الإدارة وتحليل الوضع المالي ونتائج العمليات

٥-١ مقدمة

يستعرض قسم «**مناقشة الإدارة وتحليل الوضع المالي ونتائج العمليات**» مراجعة تحليلية للأداء التشغيلي والوضع المالي لشركة سمو العقارية («**المصدر**») خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م. ويستند هذا القسم على القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تم إعداد القوائم المالية من قبل المصدر ومراجعتها وفق المعايير الدولية للمراجعة من قبل المحاسب القانوني للمصدر شركة طلال أبو غزالة وشركاه محاسبون قانونيون للسنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، في حين تم إعداد القوائم المالية من قبل المصدر ومراجعتها وفق المعايير الدولية للمراجعة من قبل المحاسب القانوني للمصدر شركة العظم والسديري وال الشيخ وشركاؤهم للاستشارات المهنية، عضو من مجموعة كرو الدولية للسنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. قام المصدر بتطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين (يشار أليهم مجتمعين ب «**المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية**») لإعداد القوائم المالية المراجعة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م.

لا تمتلك شركة طلال أبو غزالة وشركاه محاسبون قانونيون وشركة العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم للاستشارات المهنية عضو كرو الدولية ولا أي من شركاتها التابعة أو أي من موظفيها أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في المصدر من شأنها أن تؤثر على استقلاليتهم، وقد قدم المحاسبون القانونيون موافقتهم الخطية على الإشارة في هذا المستند إلى دورهم بصفتهم مراجعو حسابات المصدر للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٢٠٢٢م.

وبحسب ما ورد في سجل الملكية بتاريخ ١٤٤٤/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٢٤م)، تمتلك مجموعة الدخيل المالية (المستشار المالي للمصدر) عدد ٢٢٤,٧٣٣ سهم عادي، تمثل ما نسبته ٠,٦٪ من إجمالي أسهم المصدر. هذا، ولا تتنافى ملكية المستشار المالي المشار إليها مع كون المستشار المالي مستقل تماماً عن المصدر، ولا يوجد أي حالة تعارض أو تضارب للمصالح.

كما تشكل القوائم المالية المذكورة أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا المستند، ويجب قراءة هذا القسم جنباً إلى جنب مع تلك القوائم والإيضاحات المرفقة بها. وقد تم إدراج هذه القوائم المالية في قسم «القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني حولها» من هذا المستند.

تم عرض جميع المبالغ المذكورة في هذا القسم بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك، وتم تقريب المبالغ والنسب المئوية إلى أقرب عدد عشري، وعليه فإنه في حال تم جمع الأرقام الواردة في الجداول، قد لا يتوافق مجموعها مع المجاميع المذكورة في تلك الجداول أو مع القوائم المالية المراجعة للمصدر.

قد يحتوي هذا القسم على إفادات مستقبلية للمصدر بناءً على خطط الإدارة والتوقعات الحالية فيما يتعلق بنمو أعمال المصدر ونتائج العمليات والظروف المالية. هذه المعلومات تشمل مخاطر وتوقعات غير مؤكدة وقد يختلف الأداء الفعلي للمصدر بشكل جوهري عن هذه التوقعات نتيجة عوامل مختلفة، بما فيها تلك العوامل التي تمت مناقشتها في هذا القسم أو قسم أخر من هذا المستند وخاصة العوامل الواردة في قسم (٢) «**عوامل المخاطرة**».

٥-٢ إقرار أعضاء مجلس الإدارة حول القوائم المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة أن المعلومات المالية الواردة في هذا القسم قد تم اعدادها على أساس موحد واستخراجها دون تعديلات جوهرية وعرضها بصيغة تتفق مع القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م والإيضاحات المرفقة بها والتي تم إعدادها وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي. وقد تم مراجعة تلك القوائم المالية وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيون.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لم يطرأ أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال، إضافة إلى نهاية الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني حتى اعتماد مستند الانتقال.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أنه قد تم الكشف عن جميع الحقائق الجوهرية فيما يتعلق بالمصدر وأدائه المالي في هذا المستند، وأنه لا توجد أي وقائع أو معلومات أو مستندات أخرى قد يؤدي إغفالها إلى أن تكون البيانات الواردة في هذا المستند مضللة.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن ليس لدى المصدر أي ممتلكات بما في ذلك أوراق مالية تعاقدية أو غيرها من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات أو يصعب التأكد من قيمتها مما يؤثر بشكل كبير في تقييم الموقف المالي.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لا يوجد أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي منحه المصدر أو شركاته التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال فيما يتعلق بالأسهم محل الانتقال.

ويقر أعضاء مجلس الإدارة أن رأس مال المصدر وشركاته التابعة غير مشمول بحق خيار.

٥-٣ العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات المصدر

يعتمد القطاع العقاري على عوامل نجاح متعددة الجوانب، ولكن في الوقت ذاته قد تكشف هذه العوامل بعض المخاطر التي قد تؤثر على سير عمليات المصدر. وفيما يلي ملخص بأهم هذه العوامل ومدى تأثيرها على عمليات المصدر:

٥-٣-١ العوامل السكانية

يعتمد الطلب على الوحدات السكنية على عدة عوامل ومنها: عدد السكان، ومعدل النمو السكاني، ودخل الفرد، ومتوسط حجم الأسرة، والتوزيع العمراني ونسبة الشباب في المجتمع. بالإضافة إلى متطلبات بعض الفئات السكانية والشابة على وجه الخصوص والتي تبحث عن التجمعات السكنية المتطورة. لذلك فإن أي تغيير قد يطرأ على أحد هذه العوامل يمكن أن يؤثر على الطلب زيادة أو نقصانًا مما سيتطلب سياسات خاصة لمواءمة نشاطات ونتائج عمليات المصدر تبعًا لذلك.

٥-٣-٢ العوامل الاقتصادية

تتأثر أعمال المصدر بشكل عام بالتغيرات التي تطرأ على العوامل الاقتصادية كحجم الإنفاق الحكومي، وتذبذب أسعار المواد، وتغير أسعار الصرف وغيرها. فعلى سبيل المثال، إن حجم الإنفاق الحكومي على القطاع العقاري يؤثر بشكل مباشر على النشاط داخل القطاع. كما أن تذبذب سوق التوريدات وأسعار المواد يؤثر وبشكل جوهري على ربحية المشاريع. بالإضافة إلى أن تغير أسعار الصرف في حال كانت مواد البناء تستورد من الخارج تؤثر على الربحية العامة والتي تنعكس على السيولة النقدية لتنفيذ المشروع. كما أن الضرائب المفروضة قد تكون عرضةً للتغيير في المستقبل. لذا فإن أي تغيير فيها أو في أي من العوامل المذكورة – على سبيل المثال لا الحصر – سيكون له تأثيره الجوهري على أعمال المصدر ونتائجه.

٥-٣-٣ التغييرات في البيئة التنظيمية الخارجية

تخضع أعمال المصدر للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة، وقد تكون البيئة التنظيمية التي يعمل بها المصدر عرضة للتغيير. كما أن التغييرات التنظيمية الناجمة عن العوامل الاقتصادية قد يكون لها تأثير كبير على عمليات المصدر من خلال تقييد تطوير وتوسع المصدر. وقد يرى المصدر ضرورة أو مناسبة تعديل عملياتها من أجل العمل بما يتفق مع ذلك النظام، مما قد يكون له تأثيرٌ مباشرٌ على مبيعات المصدر، أو خدماتها المقدمة، أو تحمل تكاليف إضافية، أو ارتفاع مستويات المنافسة في السوق. كما أن التغيرات الخارجية قد تتمثل في زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية على المعاملات العقارية، أو اشتراط رخص معينة يجب الحصول عليها من قبل مطوري العقارات، أو اشتراطات نسب توطين عالية، وقد تشمل فرض لوائح حماية المشتري للأراضي والتي قد تشكل عقبة في أعمال المطور العقاري. وبالتالي فإن أي تغيير قد يطرأ في البيئة التنظيمية قد يؤثر بشكل جوهري على المركز المالي للمصدر وتوقعاته المستقبلية.

٥-٣-٤ العوامل التنظيمية الداخلية

إن سير عمليات المصدر بسلاسة واستدامة واتزان وتحقيق عوائد وإيرادات عالية تعتمد اعتماداً كلياً على ثبات جودة المخرجات بشكل دائم، وبالتالي استمرار السمعة المؤسسية للمصدر وزيادة الثقة والولاء للخدمات التي يقدمها المصدر. ومما يؤثر على ذلك هو استقرار الكوادر الداخلية للمصدر ابتداءً من الإدارات التنفيذية مروراً بالإدارات الفنية على المواقع والمشاريع، وانتهاءً بالعمالة الفنية المؤهلة والمدربة. حيث أن بعض القرارات الرسمية للدولة أو حتى القرارات الداخلية للإدارات قد تنتج تغيرًا في مستوى المخرجات وهذا يحتم إعداد منظومة التعاقب الوظيفي والتمكين الإداري والفني وفق خطة محكمة تتخذها إدارة الموارد البشرية في المصدر.

٥-٣-٥ مبادرات القطاع العقاري

يعد القطاع العقاري من أهم ركائز الاقتصاد في المملكة، ويتصل بتنمية قطاعات متعددة، كما يساهم بشكل كبير في رفع الناتج المحلي. ولذلك فقد تم وضع مبادرات لتعزيز وتنشيط عمل القطاع العقاري من قبل الدولة ممثلة بوزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الإسكان، وعلى سبيل المثال لا الحصر، «**برنامج وافي**» لتنظيم ممارسات البيع أو التأجير على الخارطة. 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 المصدر استغلال هذه المنافذ الإيجابية والإسراع في الانتفاع منها لتحقيق أفضل العوائد.

٥-٤ أسس الإعداد وأساس التوحيد وملخص لأهم السياسات المحاسبية

٥-٤-١ أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

أ. المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ب. إعداد القوائم المالية الموحدة

أعدت القوائم المالية الموحدة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق، باستثناء الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية والتي أعدت على أساس القيمة العادلة، والاعتراف بمستحقات التزامات منافع الموظفين المحددة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٥-٤-٢ أسس توحيد القوائم المالية

إن القوائم المالية الموحدة تتضمن القوائم الخاصة بالمصدر وشركته التابعة. وتتحقق السيطرة عندما يكون للمصدر:

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للمصدر في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام سيطرتها بغرض التأثير على عوائد الاستثمار.

يقوم المصدر بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، أو إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالمصدر في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، فإن سيطرة المصدر على تلك المنشأة مرهونةٌ بأن تكون حقوق تصويت المصدر كافية لمنحه قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد. ويأخذ المصدر بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للمصدر حقوق تصويت في الشركة المستثمر فيها كافية لمنحها السيطرة أم لا. وتشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

١. حجم حقوق التصويت التي يمتلكها المصدر بالنسبة لحجم ومدى ملكية حامل حقوق التصويت الآخرين.
٢. حقوق التصويت المحتملة التي يمتلكها المصدر وحاملو حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى.
٣. الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
٤. أي حقائق أو ظروف إضافية قد تشير إلى أن المصدر لديه، أو ليس لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ القرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما يتمكن المصدر من السيطرة على تلك المصدر، بينما تتوقف تلك العملية عندما يفقد المصدر السيطرة عليها. وعلى وجه الخصوص، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة من تاريخ استحواذ المصدر على السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة على الشركة التابعة.

إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة ما بين مساهمي المصدر وحقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لحصص الملكية، فيما أن إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع ما بين مساهمي المصدر وحقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لحصص الملكية. ويتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركة التابعة، متى تطلبت الحاجة، لكي تتلاءم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المصدر. ويتم استبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات بين شركات المصدر عند التوحيد.

٥-٤-٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المصدر:

٥-٤-٣-١ استخدام التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية، بحيث يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات، ترتكز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساسا لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة، ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي. وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنوات المالية اللاحقة.

أ. الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يقوم المصدر بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، يقوم المصدر بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. إن القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف البيع وقيمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقا، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن استردادها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

ب. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المصدر مطلوبات ناشئة (قانونية أو ضمنية) عن أحداث سابقة وإن تسديد المطلوبات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه. إن المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية في حالة توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كأصل إذا كان من المؤكد أن يتم استرداد المبلغ وان قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

ج. العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات

تحدد إدارة المصدر العمر الإنتاجي المقدر للاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التقادم الفعلي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدرة بصفة سنوية على الأقل وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترات الاستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

د. افتراضات التزامات منافع الموظفين

تمثل منافع ما بعد انتهاء الخدمة المطلوبات التي سيتم تسويتها في المستقبل وتتطلب استخدام فرضيات تجاه المطلوبات المتوقعة. يتطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ «**منافع الموظف**» من الإدارة استخدام المزيد من الفرضيات المتعلقة بمتغيرات مثل معدل الخصم ومعدل نمو الرواتب والعائد على الأصل ومعدلات الوفيات ودوران التشغيل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. تقوم إدارة المصدر بإجراء تقييم إكتواري لحساب الالتزام. يمكن أن يكون للتغييرات في الفرضيات الرئيسية تأثير كبير على مطلوبات المنافع المتوقعة و/ أو تكاليف منافع الموظفين الدورية المتكبدة.

هـ. الزكاة

يخضع المصدر للزكاة وفقا لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك بالمملكة العربية السعودية ويتم إثبات استحقاق الزكاة ويحمل على قائمة الربح أو الخسارة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

٢-٣-٤-٥ استثمارات عقارية

أ. الاعتراف

إن الأراضي والمباني المملوكة من قبل المصدر لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكلا الغرضين يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضا على أنها عقارات استثمارية.

ب. القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوم منها الاستهلاكات المتراكمة إن وجدت، حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي، في حين يتم احتساب استهلاك المباني وفقا لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها.

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة طبقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) حيث خير المعيار المصدر بقيد استثماراتها العقارية إما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة المصدر نموذج التكلفة لقيد استثماراتها العقارية.

٥-٤-٣-٣ مشاريع تحت التطوير

أن العقارات تحت التطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع تشمل تكلفة التطوير بشكل أساسي من تكلفة الأرض وتكاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الجاهزة للبيع. يتم نقل تكلفة الأرض والبنية التحتية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية كما يتضح من بدء التطوير بهدف البيع، وبالتالي، يتم إعادة تصنيف هذه العقارات الاستثمارية كعقارات قيد التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. يتم إدراجها لاحقا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصا التكاليف التقديرية لاستكمال مصاريف التطوير وإعادة البيع.

٥-٤-٣-٤ الهبوط في القيمة

أ. الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية، لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. أما بالنسبة إلى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة والموجودات المقيمة فرديا على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للمصدر فيما يخص تحصيل الدفعات، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة والتي تتعدى معدل فترة الاستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم المدينة. يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث يتم تخفيض القيمة المدرجة من خلال تكوين حساب مخصص. أي أنه عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل، يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصص. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الربح أو الخسارة.

ب. الموجودات غير المالية

يعمل المصدر في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل المحدد، يقوم المصدر بتقدير القيمة القابلة لاسترداد الوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجه للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. في حال تقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل (أو لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتخفيض من مخصص إعادة التقييم.

٥-٤-٣-٥ أصول غير ملموسة

تشتمل الموجودات غير الملموسة على تراخيص برمجيات للحاسب الآلي ذات الأعمار الإنتاجية المحددة، ويتم إطفاؤها على مدى عمرها الإنتاجي على أساس القسط الثابت، ويتم اختبار هذه الموجودات لتحري تعرضها للانخفاض في القيمة حيثما يكون هناك مؤشر على احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة للانخفاض في القيمة. يتم فحص فترة وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي غير المحدد في نهاية كل فترة تقرير. يعامل أي تغير في العمر الإنتاجي التقديري أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية كتغير في التقديرات المحاسبية. تتم مراجعة العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس في نهاية كل فترة تقرير على الأقل. يتم إثبات مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الموجودات غير الملموسة بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات، وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد تلك الموجودات. الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترات المقارنة هي ٥ سنوات.

٥-٤-٣-٦ إلغاء الاعتراف

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

٥-٤-٣-٧ ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاكات المتراكمة. تشتمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المتراكم يتم حذفها من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد.

إن نسب الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي:

- تحسينات على مباني مستأجرة ٥٪-١٠٪
- أثاث ومفروشات ٢٠٪
- معدات مكتبية ٢٠٪
- سيارات ٢٠٪

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

٥-٤-٣-٨ حق استخدام الأصول والتزامات تأجير

قام المصدر بالاعتراف بموجودات ومطلوبات لعقود إيجاراتها التشغيلية للأراضي. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

يتم استهلاك حق استخدام الأصل على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت. يتم مبدئيا قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية.

١. يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة التي تتضمن الآتي:

- مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار،
- أي دفعات إيجارية تم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد مخصوما منها أي حوافز إيجار مستلمة،
- أي تكاليف ماشرة مبدئية، و
- تكاليف التجديد.

يتم القياس اللاحق لحق استخدام الأصول بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم

٢. تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) بعد خصم أي حوافز إيجار مدينة،
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل،
- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية،

- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار،
- دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لذلك الخيار.

يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهرا أو أقل أو إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الإيجار أي تعهدات ولكن الموجودات المؤجرة قد لا يتم استخدامها كضمان لأغراض الاقتراض عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكدا إلى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عموما في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات التأجير التاريخية وتكاليف توقف الأعمال المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

٥-٤-٣-٩ استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يمارس عليها المصدر تأثيرا كبيرا. التأثير الكبير هو قدرة المصدر على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تعد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية والتي بموجبها يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعدل التكلفة بعد ذلك بحيث تسجل حصة المصدر في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة المصدر في خسائر الشركة الزميلة ملكيته (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءا من صافي استثمار المصدر في الشركة الزميلة) يتوقف المصدر عن الاعتراف بحصته من الخسائر الإضافية وتسجل الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي يتكبد فيه المصدر التزامات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن الشركة الزميلة. وإذا قامت الشركة الزميلة في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، يستأنف المصدر تسجيل حصته من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصته من الأرباح مع حصته من الخسائر غير المسجلة.

تتم المحاسبة عن استثمار المصدر في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتبارا من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة الزميلة، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة المصدر في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار. تسجل أي زيادة في حصة المصدر من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

٥-٤-٣-١٠ الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما يصبح المصدر طرفا في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة بشكل مبدئي. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

أولاً: الموجودات المالية

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

أ. الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

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

ويمكن تصنيف الموجودات المالية غير تلك المحتفظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عند التسجيل المبدئي إذا:

- كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق والذي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.
- كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقدير أدائها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو استراتيجية الاستثمار الموثقة لدى المصدر حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس.
- كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الأدوات المالية يسمح للعقد الكلي المجمع بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

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

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

ب. الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للمصدر والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. كما يمتلك المصدر استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولكنها مسجلة بالتكلفة، وذلك لاعتقاد الإدارة بعدم إمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فأن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقا والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل ضمن الأرباح والخسائر عند نشوء حق للمصدر باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات.

ج. الذمم المدينة

تعد الذمم المدينة بمثابة أصول مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد والتي لا تكون مدرجة في أية سوق نشطة. يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم الجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفية وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في الأرباح أو الخسائر.

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

التصنيف للموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاث فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية وهي: الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة، الموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. إن هذا المعيار يستبعد فئات معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الحالية للاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والذمم المدينة والاستثمارات المتاحة للبيع

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، فإن المشتقات المالية المدمجة في العقود التي يكون فيها الأداة الأساسية هي الموجودات مالية ضمن نطاق المعيار لا يتم تقسيمها وإنما يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل بغرض تصنيفها.

الانخفاض في القيمة

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) نموذج الخسارة المتكبدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بنموذج الخسارة الائتمانية المستقبلية المتوقعة. وهذا يتطلب تقديرا كبيرا بشأن كيفية تأثير تغيرات العوامل الاقتصادية على نماذج الخسارة الائتمانية المتوقعة والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمال المرجح .

سيتم تطبيق النموذج الجديد للانخفاض في القيمة على الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ما عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وكذلك على موجودات العقود.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، سيتم قياس مخصصات الخسارة وفقا لأحد الأسس التالية :

١. الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر. تنتج هذه الخسارة الائتمانية المتوقعة عن أحداث التعثر في السداد والمحتملة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير.
٢. الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. هي الخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، يتم تطبيق القياس إذا زادت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية بشكل كبير في تاريخ التقرير منذ الاعتراف الأولي لها، ويطبق قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر إذا لم تزيد هذه المخاطر الائتمانية بشكل كبير يجوز للمنشأة تحديد عدم زيادة المخاطر الائتمانية بشكل كبير في حالة أن تكون الأداة معرضة لمخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. إلا أن قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر يتم تطبيقه على الدوام للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بدون أي مكونات تمويل هامة. يجوز للمنشأة اختيار تطبيق هذه السياسة أيضا للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بمكونات تمويل هامة.

ثانياً: المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدائنة) أولياً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يقوم المصدر بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

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

التصنيف للمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بشكل كبير بالمتطلبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بهدف تصنيف المطلوبات المالية. إلا أنه وبموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) فإن جميع التغيرات في القيمة العادلة للمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة بينما يتم بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) عرض التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغيرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات في بيان الدخل الشامل الآخر بينما المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة يتم عرضه في قائمة الربح أو الخسارة.

٥-٤-٣-١١ أرصدة لدى البنوك

تتضمن أرصدة لدى البنوك الأرصدة لدى البنوك والمرابحات البنكية والاستثمارات الأخرى عالية السيولة القابلة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ شرائها.

٥-٤-٣-١٢ ذمم مدينة

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

٥-٤-٣-١٣ ذمم دائنة والمستحقات

يتم الاعتراف بالمطلوبات بالنسبة للمبالغ المعتزم دفعها مستقبلا مقابل الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا. يتم تصنيف الذمم الدائنة التجارية كمطلوبات متداولة إذا كانت الدفعة مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل، وإذا لم تكن كذلك، يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة. يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئيا بالقيمة العادلة وقياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

٥-٤-٣-١٤ مخصص الزكاة

إن الزكاة التقديرية التزام على المصدر ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقا لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديريا وفقا لمبدأ الاستحقاق.

يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الربح المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقا لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.

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

٥-٤-٣-١٥ معاملات أطراف ذات علاقة

الطرف ذو العلاقة
الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالمصدر الذي يعد قوائمه المالية.

أ. إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالمصدر الذي يعد قوائمه المالية:

- لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على المصدر الذي يعد قوائمه المالية؛
- له تأثير جوهري على المصدر الذي يعد قوائمه المالية. أو
- هو عضو في الإدارة العليا للمصدر الذي يعد قوائمه المالية أو الشركة الأم للمصدر الذي يعد قوائمه المالية.

ب. إذا كانت المنشأة مرتبطة بالمصدر الذي تعد قوائمه المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:

- إن المنشأة والمصدر التي تعد قوائمه المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى).
- احد الشركتين هو شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضوا فيها).
- كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.
- إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.
- الشركة هو خطة منافع ما بعد التوظيف لفائدة موظفي أي من الشركات التي تعد تقاريرها المالية أو شركة ذي صلة بالشركة التي

تعد قوائمها المالية. وإذا كانت الشركة التي تعد قوائمها المالية هي نفسها التي تعد تلك الخطط، فإن كفلاء العمل الراعيين لهم صلة أيضا بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

- تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).
- يكون الشخص المحدد في الفقرة (أ) «١» له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضوا في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).
- تقدم الشركة أو أي عضو في مجموعة منها جزءا من خدمات موظفي الإدارة العليا للمصدر التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للمصدر التي تعد قوائمها المالية.

٥-٤-٣-١٦ التزامات منافع الموظفين

- **تعويضات نهاية الخدمة**

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

- **مزايا التقاعد**

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

- **مزايا الموظفين قصيرة الأجل**

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

٥-٤-٣-١٧ الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات:

يقوم المصدر بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات على النحو المبين في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥

- **الخطوة (١)**: تحديد العقود مع العملاء: العقد هو اتفاقية تعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقا وتعهدات وتضع معايير يجب الوفاء بها .
- **الخطوة (٢)**: تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو خدمات إلى العميل.
- **الخطوة (٣)**: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.
- **الخطوة (٤)**: تخفيض سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء واحد، تخصص المجموعة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- **الخطوة (٥)**: ثبات الإيرادات عندما تفي المنشأة بالتزام أداء.

يفي المصدر بالتزام الأداء ويتم إثبات الإيراد بمرور الوقت، عند الوفاء بأحد المعايير التالية:

١. العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حال قيام المجموعة بالأداء.
٢. أداء المصدر ينشئ أو يحسن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
٣. أداء المصدر لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم عندها استيفاء أحد الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندها يتم الوفاء بالتزام الأداء.

عند وفاء المصدر بالتزام الأداء من خلال تسليم الخدمات أو البضائع المتعهد بها، ينتج عن ذلك أصلا تعاقدا بناء على المقابل المالي المحقق من الأداء. عندما تتجاوز القيمة المفوترة للعميل قيمة الإيرادات المثبتة، ينشأ عن ذلك التزام العقد.

العقود بمرور الوقت

مع ذلك، فقد قرر المصدر، بالنسبة لعقودها النموذجية للعقار متعدد الوحدات، أن أدائها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للمصدر، واستنتج أنه في جميع الأوقات، لديه حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. لذلك تنتقل السيطرة بمرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي تفي بمعايير إثبات الإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المصدر باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتكبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

العقود عند نقطة زمنية معينة

في حالة عدم استيفاء شروط للاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨. عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، وسيشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي.

أ. إيرادات مشاريع عقارية:

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الفلل السكنية بمرور الوقت. من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات، يقوم المصدر بتقييم عقوده مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو عند نقطة زمنية.

قام المصدر بتقييم ذلك استنادا إلى عقود البيع المبرمة مع العملاء، والقوانين واللوائح ذات الصلة واتفاقية التطوير العقاري الفرعية مع الشركة الوطنية للإسكان وبوجود حقوق قابلة للتنفيذ في الحصول على تعويض عن العمل المنجز حتى الآن في حالة حدوث أي نزاع وانتهاء العقد.

لا يقوم المصدر بإنشاء أصل له استخدام بديل للمصدر حسب رأي الإدارة، المصدر مقيد تعاقديا كما أن هناك محددات الشركة على قدرة المصدر على توجيه الأصل إلى استخدام آخر. بناء على ذلك، تعترف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت. ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، التي تتطلب إثبات الإيرادات على أساس جهود المجموعة المبذولة للوفاء بالتزامات الأداء، وأنها توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعليا. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد مبلغ الإيرادات الذي سيتم الاعتراف به. تمارس المجموعة أحكاما فيما يخص إثبات الإيرادات المتأتية من مبيعات الفلل السكنية بموجب العقد الموقع مع العملاء وذلك من خلال حقوق واجبة النفاذ وتعويض عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

ب. الوفاء بالتزامات الأداء:

يجب على المصدر تقويم كافة عقوده المبرمة مع العملاء لتحديد ما إذا المصدر تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الزمن أو في نقطة من الزمن وذلك لتحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيرادات. ووفقا لتقييم المجموعة، وبناء على اتفاقيات البيع الموقعة مع العملاء وأحكام الأنظمة واللوائح التنظيمية ذات العلاقة والتي تنطبق على العقود الموقعة بغرض توفير موجودات عقارية للعملاء، لم يكون المصدر أي أصل لاستخدامه كبديل، وعادة تملك حق واجب النفاذ للدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. بناء على ذلك، يعترف المصدر بالإيرادات بمرور الوقت. وإذا لم يكن الحال كذلك، فإن إثبات الإيرادات يتم في وقت ما في المستقبل.

ج. إيرادات بيع الاستثمارات العقارية:

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي الاستثمارية المعدة للبيع (المطورة أو غير المطورة) عند تنفيذ وإتمام عملية البيع وتحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري وكذلك يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع مساهمات الأراضي (تحت التطوير) عند إبرام عقد البيع وإصدار شهادة مساهمه للمالك الجديد.

٥-٤-٣-١٨ المصاريف

تتضمن تكاليف الإيرادات لمشاريع الفلل السكنية تكلفة الأرض والتطوير والتكاليف المتعلقة بالخدمات الأخرى. وتعتمد تكلفة الإيرادات على نسبة التكلفة المتكبدة حتى تاريخه فيما يتعلق بالوحدات المباعة إلى إجمالي التكلفة الإجمالية لكل وحدة.

مصروفات تسويق البيع هي تلك المصروفات الناتجة عن جهود المجموعة ضمن وظائف التسويق والبيع. يتم تصنيف كافة المصاريف الأخرى، باستثناء تكاليف الإيرادات المباشرة والأعباء المالية، كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكاليف إيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية عند اللزوم على أساس ثابت.

٥-٤-٣-١٩ المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على المصدر أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واسترجاع المبلغ مؤكد ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

٥-٤-٣-٢٠ المعلومات القطاعية

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معا في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقا للتقارير التي تم استعمالها من قبل الرئيس التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المصدر.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

٥-٤-٣-٢١ المقاصة

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

٥-٤-٣-٢٢ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة.

٥-٤-٣-٢٣ الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي، يجب على المصدر أن يحول ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للمصدر التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل عندما يبلغ مجموع الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

٥-٤-٣-٢٤ تحويل العملات الأجنبية

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

٢٥-٣-٤-٥ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

طبق المصدر عددًا من التعديلات على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تعتبر سارية بشكل إلزامي لفترة محاسبية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢م. ولم يكن لتطبيقها أي تعديلات مادية على الافصاحات أو على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية.

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة التي تم تطبيقها وليس لتطبيقها أثر مادي على القوائم المالية الخاصة بالمصدر:

اعتمد المصدر التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ «**دمج الأعمال**» لأول مرة في السنة الحالية. تعمل التعديلات على تحديث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨م بدلاً من إطار عام ١٩٨٩م. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ مطلبًا، بالنسبة للالتزامات الواقعة في نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٧، المخصصات، الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة، يطبق المشتري معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجودًا في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق رسوم لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢١، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١ لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.

اعتمد المصدر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ الممتلكات والآلات والمعدات لأول مرة في السنة الحالية. تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات أي عائدات من بيع البنود التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحًا للاستخدام، أي المتحصلات أثناء نقل الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادرًا على العمل فيه. بالطريقة التي قصدتها الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقيس المنشأة تكلفة تلك البنود وفقًا للمخزون من معيار المحاسبة الدولي ٢.

توضح التعديلات أيضًا معنى «**اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح**». يحدد معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو تأجيرها للآخرين، أو للأغراض الإدارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببنود منتجة ليست من مخرجات الأنشطة العادية للمنشأة، وأي بند (بنود) متسلسلة يتضمن بيان الدخل الشامل هذه المتحصلات والتكلفة.

اعتمد المصدر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لأول مرة في العام الحالي. تحدد التعديلات أن تكلفة تنفيذ العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (مثال على ذلك هو تخصيص رسوم الإهلاك لـ بند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

اعتمد المصدر التعديلات الواردة في التحسينات السنوية على دورة المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨م – ٢٠٢٠م لأول مرة في العام الحالي. تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ الأدوات المالية
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار
- معيار المحاسبة الدولي ٤١ الزراعة

معايير صادرة ولكنها لم تدخل حيز التنفيذ بعد:

فيما يلي بيان بالمعايير الصادرة والتي لم تدخل حيز التنفيذ والتي لا يتوقع المصدر بأنه سيكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة تأثير مادي على بياناتها المالية:

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١: تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة؛

- المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ (بما في ذلك تعديلات يونيو ٢٠٢٠م وديسمبر ٢٠٢١م على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧): عقود التأمين.
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨: بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢: الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨: تعريف التقديرات المحاسبية:
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢: الإفصاح عن السياسات المحاسبية.

٥-٥ نتائج العمليات في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م.

٥-٥-١ قائمة الدخل

الجدول رقم ٢٨: قائمة الدخل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الاختلاف ٢٠٢٠م-٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
الإيرادات	٩٧,١٥٩	١٠٣,١٢٨	٢٨٢,٤٢٠	٦,١٪	١٧٣,٩٪	٧٠,٥٪
تكلفة الإيرادات	(٩,٨٨٣)	(٤١,٥٣٩)	(٢٠٦,٤٦٧)	٣٢٠,٣٪	٣٩٧,٠٪	٣٥٧,١٪
مجمل الربح التشغيلي	٨٧,٢٧٥	٦١,٥٩٠	٧٥,٩٥٣	(٢٩,٤٪)	(٢٣,٣٪)	(٦,٧٪)
مصاريف عمومية وإدارية	(٧,٢٥٣)	(٨,٣١٥)	(١٠,٦٠٣)	١٤,٦٪	٢٧,٥٪	٢٠,٩٪
صافي الربح من الأعمال الرئيسية	٨٠,٠٢٢	٥٣,٢٧٥	٦٥,٣٥٠	(٣٣,٤٪)	٢٢,٧٪	(٩,٦٪)
تكاليف التمويل	(٧,٤٠٧)	(١,٥٦١)	(٢٧٩)	(٧٨,٩٪)	(٨٢,١٪)	(٨٠,٦٪)
حصة المصدر من نتائج أعمال الشركات الزميلة	(٣٤٥)	٣١,٧٠١	٢٦,٦٠٥	(٩٢٧٦,٧٪)	(١٦,١٪)	لا ينطبق
إيرادات (مصاريف) أخرى	٩٦٥	(٩٩)	٦٤٦	(١١٠,٢٪)	(٧٥٣,٢)	(١٨,٢٪)
صافي ربح السنة قبل الزكاة	٧٣,٢٣٥	٨٣,٣١٦	٩٢,٣٢٢	١٣,٨٪	١٠,٨٪	١٢,٣٪
الزكاة	(١,٨٥٤)	(٢,٤٤٦)	(٤,٩٥٩)	٣٢,٠٪	١٠٢,٧٪	٦٣,٦٪
صافي ربح السنة	٧١,٣٨١	٨٠,٨٧٠	٨٧,٣٦٣	١٣,٣٪	٨,٠٪	١٠,٦٪

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الاختلاف ٢٠٢٠م-٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
ربح السنة العائد إلى:						
المساهمين في المصدر	٧١,٣٨١	٨١,٢١٠	٨٧,٦٣٦	١٣,٨٪	٧,٩٪	١٠,٨٪
الحصص غير المسيطرة	لا يوجد	(٣٤٠)	(٢٧٣)	لا ينطبق	(١٩,٧)	لا ينطبق
صافي الدخل	٧١,٣٨١	٨٠,٨٧٠	٨٧,٣٦٣	١٣,٣٪	٨,٠٪	١٠,٦٪
ربحية السهم:						
نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة العائد لمساهمين المصدر						
	٢,٩	٢,٢	٢,٣	(٢٤,١٪)	(٤,٥٪)	(١٠,٩٪)
كنسبة مئوية من الإيرادات				**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**
الهامش الإجمالي التشغيلي	٨٩,٨٪	٥٩,٧٪	٢٦,٩٪	(٣٠,١)	(٣٢,٨)	(٦٢,٩)
مصاريف عمومية وإدارية	٧,٥٪	٨,١٪	٣,٨٪	٠,٦	(٤,٣)	(٣,٧)
حصة المصدر من نتائج أعمال الشركات الزميلة	(٠,٤٪)	٣٠,٧٪	٩,٤٪	٣١,١	(٢١,٣)	٩,٨
(مصاريف) إيرادات أخرى	١,٠٪	(٠,١٪)	٠,٢٪	(١,١)	٠,٣	(٠,٨)
تكاليف التمويل	٧,٦٪	١,٥٪	٠,١٪	(٦,١)	(١,٤)	(٧,٥)
الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك وتكاليف التمويل	٨٣,٣٪	٨٣,٩٪	٣٣,٥٪	٠,٦	(٥٠,٤)	(٤٩,٨)
صافي الدخل	٧٣,٥٪	٧٨,٤٪	٣٠,٩٪	٤,٩	(٤٧,٥)	(٤٢,٥)

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

يتم الاعتراف بالإيرادات من المشاريع العقارية وإدارة المشاريع العقارية والإيرادات المحققة من بيع الأراضي. وتتحقق الإيرادات بالحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المصدر، ويتم 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.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٦,١٪ من ٩٧,٢ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٠٣,١ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وذلك نتيجة ارتفاع الإيرادات الناتجة من المشاريع العقارية من صفر ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٣,٢ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وذلك على خلفية توقيع المصدر على اتفاقية تطوير مشروع دار سمو مع الشركة الوطنية للإسكان والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٣٣,٢ مليون ريال سعودي، وقابل ذلك جزئيًا انخفاض الإيرادات الناتجة من إدارة المشاريع العقارية من ٩٢,٥ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦٧,٩ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انتهاء عقود إدارة التطوير لمشروع تلال مكة والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م ومشروع أعالي مكة والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م، وكذلك مشروع تنال والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ١٩,٠ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م، بالإضافة إلى مشروع مشارف العوالي والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م، حيث لم ينتج أي إيرادات من هذه المشاريع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالإضافة إلى انخفاض الإيرادات المحققة خلال عام ٢٠٢١م لمشروع ضاحية سمو ومشروع أرين بقيمة ٧,٦ مليون ريال سعودي وقابل هذا الانخفاض تحقيق المصدر لإيرادات بقيمة ٢٣ مليون ريال سعودي نتيجة توقيع اتفاقية مشروع أبراج اسمو وارتفاع الإيرادات المحققة من مشروع ارض الكورنيش بقيمة ٩٣١ الف ريال سعودي كما انخفضت إيرادات بيع الأراضي من ٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى صفر ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ١٧٣,٩٪ من ١٠٣,١ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢١م إلى ٢٨٢,٤ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م وذلك نتيجة:

أ. لارتفاع عوائد التنفيذ وتطوير المشاريع من ٣٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢١٤,٧ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م، ناتجة بشكل رئيسي لارتفاع نسبة الإنجاز في مشروع دار سمو وتوقيع اتفاقية والانتهاء من اعمال مشروع سمو الخبر.
ب. انخفضت الإيرادات من اعمال ادارة التطوير المشاريع العقارية من ٦٧,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ٦٧,٦ مليون ريال سعودي وذلك لانتهاء عدد من مشاريع المصدر وقابل ذلك بدء المصدر بتنفيذ مشاريع وعقود جديدة خلال عام ٢٠٢٢م.

ارتفعت تكلفة الإيرادات من ٩,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤١,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع تكلفة المشاريع العقارية من صفر ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٩,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة تكلفة مشروع دار سمو بقيمة ٢٩,١ مليون ريال سعودي كما ارتفعت تكاليف الرواتب والأجور من ٤,٨ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٠م إلى ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م وكذلك الارتفاع في استهلاك حق استخدام الأصل وتكلفة تمويل التزام إيجار بقيمة ١,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة للتطبيق الأولي لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ١٦، حيث قابل ذلك جزئيًا انخفاضا في التكاليف الخاصة ببيع أرض تلال الدوحة من ٣,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى صفر ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالإضافة إلى ارتفاع تكلفة مشروع بوابة مكة من ٧٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ إلى ١,٥ مليون ريال سعودي وانخفاض التكاليف الأخرى من ٦٧٤ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢٠م إلى ٣٩ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م.

في حين ارتفعت تكلفة الإيرادات من ٤١,٥ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٠٦,٥ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى:

أ. زيادة تكلفة التطوير من ٣٠,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ١٩٠,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م والمرتبطة بمشروعي التطوير والتنفيذ في دار سمو ومشروع سمو الخبر،
ب. الزيادة في تكاليف الموظفين من ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ١٤,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مدفوعة بزيادة عدد الموظفين وارتفاع متوسط التكلفة لكل موظف مع زيادة الاعتماد على الموظفين السعوديين.
ج. ارتفاع التكاليف الأخرى من ٣٩ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢١م إلى ٤٩٤ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م وذلك لازدياد تكاليف الدراسات السوقية والفنية للمشاريع.

تتألف المصاريف العمومية والإدارية بشكل رئيسي من رواتب الموظفين والمنافع المتعلقة بها والتي تشكل معدل ما نسبته ٥٠,٩٪، ٤١,٨٪ و٢٣,٦٪ من إجمالي المصاريف العمومية والإدارية خلال السنوات المالية المنتهية في٣١ ديسمبر٢٠٢٠م ،٢٠٢١م و ٢٠٢٢م على التوالي ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة واستهلاك الممتلكات والمعدات وأتعاب قانونية ومهنية، انخفضت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٤٦,٥٪ من ١٣,٥مليون الى ٧,٢ مليون خلال عام ٢٠٢٠م ويعود ذلك بشكل رئيسي نتيجة إعادة تصنيف الرواتب والأجور لتحمل على التكاليف والمصاريف العمومية والإدارية ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٤,٦٪ من ٧,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٨,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م، بارتفاع قدره مليون ريال سعودي على خلفية الارتفاع في مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بقيمة مليون ريال سعودي والارتفاع في استهلاك حق استخدام الأصول بقيمة ٢٧٠ ألف ريال سعودي بعد

التطبيق الأولي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠٢١م وتسجيل تكاليف استهلاك مرتبطة بحق استخدام الأصول بعد رسملة عقود الإيجار، وقابل ذلك جزئياً الانخفاض في مصروف الإيجار بقيمة ٣٦٨ ألف ريال سعودي وذلك نتيجة التطبيق الأولي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠٢١م. كما ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ٨,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ١٠,٦ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م مدفوعة بشكل رئيسي بارتفاع الأتعاب المهنية والاستشارية والخاصة بتوسع أنشطة المصدر.

انخفضت تكاليف التمويل بنسبة ٧٨,٩٪ من ٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وذلك نتيجة السداد المبكر للقرض القائم لها من احد البنوك التجارية. كما وانخفضت تكلفة التمويل من ١,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ٢٧٩ ألف ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة للتسوية الكاملة لقروض المصدر خلال السنة المالية ٢٠٢١م.

بلغت حصة المصدر من الاستثمار في شركات زميلة لعام ٢٠٢٠م – ٣٤٥ ألف ريال سعودي والتي تمثل نتائج المصدر بأعمال شركة الضاحية الغربية كما ارتفعت حصة المصدر من نتائج أعمال الشركات الزميلة من خسارة بقيمة ٣٤٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ربح بقيمة ٣١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م على خلفية استحواذ المصدر على حصص في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري نتيجة لتوقيع اتفاقية مبادلة مع شركة سمو القابضة تم بموجبها تنازل شركة سمو القابضة بنسبة ١٠٪ من حصتها في ملكية شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري لصالح المصدر مقابل حصول شركة سمو القابضة على حصة استثمارية بنفس القيمة في مشروع مدخل مكة، تملك شركة سمو العقارية حقوق تصويت بنسبة ٤٠٪ من شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري، كما وبلغت حصة المصدر من نتائج أعمال الشركات الزميلة ٣١,٧ مليون ريال سعودي و٢٦,٦ مليون ريال سعودي لعامي ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، والتي تشكلت من:

أ. حصة المصدر من نتائج الاستثمار في شركة تنال البالغة ٣٢,٧ مليون ريال سعودي و٢٧,٥ مليون ريال سعودي على التوالي.
ب. حصة الخسارة من ضاحية الغربية البالغة قدرها –٩٤٨ ألف ريال سعودي و–٨٤٧ ألف ريال سعودي على التوالي.

تتكون (مصاريف)/إيرادات أخرى بشكل رئيسي من المكاسب أو الخسائر الناتجة عن عملية بيع الأصول الثابتة، حيث بلغت (المصاريف)/ الإيرادات الأخرى ٩٦٥ ألف ريال في السنة المالية ٢٠٢٠م وانخفضت الإيرادات الأخرى من ٩٦٥ ألف ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م إلى –٩٩ ألف ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م. وذلك لعدم وجود بنود خارج إطار أعمال المصدر الرئيسية. ارتفعت (المصاريف)/الإيرادات الأخرى من –٩٩ ألف ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٦٤٦ ألف ريال سعودي عام ٢٠٢٢م ويعود الارتفاع بشكل رئيسي إلى تحقيق المصدر عوائد استثمارية من خلال المرابحة المالية والحصول على خصم على التزام تأجير الأرض من خلال الشركة التابعة.

ارتفعت مصاريف الزكاة من ١,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م وارتفعت من ٢,٤ مليون ريال سعودي إلى ٥ مليون ريال سعودي للسنة المنهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م تماشياً مع الزيادة في وعاء الزكاة خلال نفس الفترات.

1-1-0-0 الإيرادات حسب الجهة

الجدول رقم ٢٩: الإيرادات حسب الجهة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الاختلاف ٢٠٢٠م -٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
عملاء شركات	٩٧,١٥٩	٦٩,٩١٠	١١١,٦٣٣	(٢٨,٠٪)	٥٩,٧٪	٧,٢٪
عملاء القطاع الحكومي	لا يوجد	٣٣,٢١٨	١٧٠,٧٨٧	لا ينطبق	٤١٤,١٪	لا ينطبق
إجمالي	**٩٧,١٥٩**	**١٠٣,١٢٨**	**٢٨٢,٤٢٠**	٦,١٪	١٧٣,٩٪	٧٠,٥٪
كنسب مئوية من الإيرادات						
عملاء شركات	١٠٠٪	٦٧,٨٪	٣٩,٥٪			
عملاء القطاع الحكومي	٠٪	٣٢,٢٪	٦٠,٥٪			

المصدر: شركة سمو العقارية

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

تتألف إيرادات عملاء الشركات من الإيرادات التي يتم تحصيلها من جميع أنواع الخدمات المقدمة إلى القطاع الخاص، حيث مثلت إيرادات عملاء الشركات ١٠٠٪ من إجمالي الإيرادات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٦٧,٨٪ و٣٩,٥٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م على التوالي. انخفضت الإيرادات من عملاء الشركات من ٩٧,٢ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٦٩,٩ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انتهاء عقود إدارة التطوير لمشروع تلال مكة والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م ومشروع أعالي مكة والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠ وانتهاء مشروع مشارف العوالي التابع لمجموعة الطيار والذي نتج عنه إيراد بقيمة ٥ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢٠ وكذلك انتهاء المشروع تنال والذي نتج عنه إيراد بقيمة ١٩ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢٠م بالإضافة إلى انخفاض الإيرادات المحققة خلال عام ٢٠٢١ لمشروع ضاحية سمو ومشروع أرين بقيمة ٧,٦ مليون ريال سعودي بالإضافة لانخفاض مبيعات الأراضي من ٣,٦ مليون ريال سعودي إلى صفر ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م وقابل هذا الانخفاض تحقيق المصدر لإيرادات بقيمة ٢٣ مليون ريال سعودي نتيجة توقيع اتفاقية مشروع أبراج اسمو وارتفاع الإيرادات المحققة من مشروع ارض الكورنيش بقيمة ٩٣١ الف ريال سعودي بالإضافة إلى ارتفاع إيرادات مشروع بوابة مكة التابع لصندوق ضاحية سمو من مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م إلى ٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م. وارتفعت الإيرادات من عملاء شركات من ٦٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١١١,٦مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م ويعود ذلك بشكل رئيسي لتنفيذ مشروع سمو الخبر التابع لشركة سمو القابضة البالغ قيمته ٤٤ مليون ريال سعودي وتحقيق المصدر بقيمة ١٣,٩ مليون ريال سعودي والتي تتعلق بتقديم خدمات عقارية والمساهمة في بيع الأراضي الواقعة في المخطط رقم ٧٥٢-١ في حي السيف بمدينه الدمام عن طريق المزاد العلني مع شركة أدير القابضة، وإنجاز أعمال بقيمة ١٢,٥ مليون ريال من مشروع أرين بالإضافة إلى توقيع المصدر عقد خدمات فنية مع شركة أدير القابضة خاص بمشروع أخيال حقق المصدر من خلاله إيرادات بقيمة ٢٣,٩ مليون ريال سعودي.

بلغت الإيرادات من القطاع الحكومي خلال عام ٢٠٢٠ صفر ريال سعودي. بينما بلغت الإيرادات من القطاع الحكومي ٣٣,٢ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١ و١٧٠,٨ مليون ريال لعام ٢٠٢٢م والتي تتعلق بشكل مباشر مشروع دار سمو العائد إلى الشركة الوطنية للإسكان بإشراف وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٢-١-٥-٥ الإيرادات حسب نوع الخدمة

الجدول رقم ٣٠: الإيرادات حسب نوع الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الاختلاف ٢٠٢٠م – ٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م -٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
أتعاب إدارة مشاريع عقارية	٩٢,٥١٩	٦٧,٩١١	٦٧,٦٣٣	(٢٦,٦٪)	(٠,٤٪)	(١٤,٥٪)
إيرادات مشاريع عقارية	لا يوجد	٣٣,٢١٨	١٧٠,٧٨٧	لا ينطبق	٤١٤,١٪	لا ينطبق
إيرادات أعمال مقاولات	١,٠٠٠	٢,٠٠٠	٤٤,٠٠٠	١٠٠,٠٪	٢١٠٠,٠٪	٥٦٣,٣٠٪
إيرادات بيع أراضي	٣,٦٤٠	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
إجمالي	**٩٧,١٥٩**	**١٠٣,١٢٨**	**٢٨٢,٤٢٠**	٦,١٪	١٧٣,٩٪	٧٠,٥٪
كنسبة مئوية من الإيرادات				**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**
أتعاب إدارة مشاريع عقارية	٩٥,٢٪	٦٥,٩٪	٢٣,٩٪	(٢٩,٤)	(٤١,٩)	(٧١,٣)
إيرادات مشاريع عقارية	لا يوجد	٣٢,٢٪	٦٠,٥٪	٣٢,٢	٢٨,٣	٦٠,٥
إيرادات أعمال مقاولات	١,٠٪	١,٩٪	١٥,٦٪	٠,٩	١٣,٦	١٤,٦
إيرادات بيع أراضي	٣,٧٪	لا يوجد	لا يوجد	٣,٧	لا يوجد	(٣,٧)

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

شكلت إيرادات أتعاب إدارة المشاريع العقارية ما نسبته ٩٥,٢٪ من إجمالي الإيرادات خلال السنة المالية ٢٠٢٠م قبل أن تنخفض لتشكل ما نسبته ٢٣,٩٪ خلال السنة ٢٠٢٢م.

انخفضت الإيرادات من إدارة المشاريع العقارية من ٩٢,٥ إلى ٦٧,٩ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١م بنسبة انخفاض ٢٦,٦٪ عن العام ٢٠٢٠م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انتهاء عقود إدارة التطوير لمشروع تلال مكة والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م ومشروع أعالي مكة والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م، وكذلك مشروع تلال والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ١٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م، بالإضافة إلى مشروع مشارف العوالي والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٥ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م، حيث لم ينتج أي إيرادات من هذه المشاريع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالإضافة إلى انخفاض الإيرادات المحققة خلال عام ٢٠٢١م لمشروع ضاحية سمو ومشروع أرين بقيمة ٧,٦ مليون ريال سعودي وقابل هذا الانخفاض تحقيق المصدر لإيرادات بقيمة ٢٣ مليون ريال سعودي نتيجة توقيع اتفاقية مشروع أبراج اسمو وارتفاع الإيرادات المحققة من مشروع ارض الكورنيش بقيمة ٩٣١ ألف ريال سعودي وانخفضت الإيرادات من إدارة المشاريع العقارية من ٦٧,٩ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢١م إلى ٦٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويعود ذلك لانتهاء كل من مشروع درة المباركية ومشروع ضاحية سمو ومشروع أرين البنية التحتية التي حققت لشركة من خلالهم ٣٥,٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م بالإضافة إلى انخفاض الإيراد المتحقق من مشروع أبراج اسمو من ٢٣ مليون ريال خلال عام ٢٠٢١م إلى ٦,٥ مليون ريال سعودي وقابل ذلك تحقيق

المصدر إيرادات بقيمة ١٣,٩ مليون ريال سعودي والتي تتعلق بتقديم خدمات عقارية والمساهمة في بيع الأراضي الواقعة في المخطط رقم ٧٥٢-١ في حي السيف بمدينه الدمام عن طريق المزاد العلني مع شركة أدير القابضة، وإنجاز أعمال بقيمة ١٢,٥ مليون ريال من مشروع أرين بالإضافة إلى توقيع المصدر عقد خدمات فنية مع شركة أدير القابضة خاص بمشروع أخيال حقق المصدر من خلاله إيرادات بقيمة ٢٣,٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م وتوقيع المصدر لعقد إدارة تطوير مشروع العالية في مدينة الرياض خلال عام ٢٠٢٢م والتي حقق المصدر من خلاله مبلغ ١,١ مليون ريال سعودي.

تتعلق إيرادات المشاريع العقارية بأتعاب تطوير المشاريع عقارية والتي يتم بناؤها على الأراضي المملوكة من طرف ثالث، حيث يقوم المصدر بضمان الالتزام بالتنفيذ حسب النموذج والمواصفات المتفق عليها، وتمتد عملية تشييد هذه المشاريع من سنة إلى ثلاث سنوات. وبلغت الإيرادات من المشاريع العقارية مليون ريال سعودي كما في عام ٢٠٢٠م وارتفعت الى ٣٣,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م وارتفعت إلى ١٧٠,٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م وذلك لارتفاع نسبة إنجاز مشروع دار سمو من ٨,١٪ إلى ٥٠,١٪، شكلت الإيرادات من أعمال المقاولات معدل ما نسبته ١,٠٪، ١,٩٪، ١٥,٦٪ من إجمالي الإيرادات خلال السنوات المالية ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و٢٠٢٢م على التوالي، حيث حققت الإيرادات من أعمال المقاولات ما يقارب مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وارتفعت لتصبح ٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وذلك بسبب الانتهاء من تنفيذ عقد مع صندوق ضاحية سمو العقارية الخاص بمشروع بوابة مكة والذي نتج عنه إيرادات بقيمة ٥ مليون ريال سعودي خلال الفترات ما بين ٢٠١٩م و٢٠٢١م. في حين ارتفعت الإيرادات من أعمال المقاولات من ٢ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ٤٤ مليون ريال سعودي نتيجة تنفيذ وتطوير مشروع سمو الخبر عام ٢٠٢٢م.

.

٣-١-٥-٥ تكلفة الإيرادات حسب نوع الخدمة

الجدول رقم ٣١: تكلفة الإيرادات حسب نوع الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الاختلاف ٢٠٢٠م - ٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
تكاليف مشاريع عقارية	لا يوجد	٢٩,١٤٠	١٥٠,٢٧٩	لا ينطبق	٤١٥,٧٪	لا ينطبق
تكاليف أعمال مقاولات	٧٥٠	١,٤٦٠	٤٠,٠٠٠	٩٤,٨٪	٢٦٣٩,٧٪	٦٣٠,٥٪
تكاليف رواتب وأجور (جميع الخدمات)	٤,٨١٩	٨,٢٥٦	١٢,٣٢٩	لا ينطبق	٧١,٣٪	٤٩,٣٪
مكافآت و حوافز	لا يوجد	١,٠١٠	١,٧٥١	لا ينطبق	لا ينطبق	٧٣,٤٪
استهلاك حق استخدام الأصول	لا يوجد	٨٧١	٨٧١	لا ينطبق	٠٪	لا ينطبق
تكاليف تمويل التزامات التأجير	لا يوجد	٧٦٢	٧٤٣	لا ينطبق	(٢,٦٪)	لا ينطبق
تكاليف أخرى	٦٧٤	٣٩	٤٩٤	(٩٤,٢٪)	١١٦٦,٧٪	(١٤,٤٪)
تكاليف بيع أراضي	٣,٦٤٠	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
إجمالي	**٩,٨٨٣**	**٤١,٥٣٩**	**٢٠٦,٤٦٧**	**٣٢٠,٣٪**	**٣٩٧,٠٪**	**٣٥٧,١٪**

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الاختلاف ٢٠٢٠م - ٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المباشرة				**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**
تكاليف مشاريع عقارية	لا يوجد	٪٧٠,٢	٪٧٢,٨	٧٠,٢	٢,٦	٧٢,٨
تكاليف أعمال مقاولات	٪٧,٦	٪٣,٥	٪١٩,٤	(٤,١)	١٥,٩	١١,٨
تكاليف رواتب وأجور (جميع الخدمات)	٪٤٨,٨	٪١٩,٩	٪٦,٠	٤٨,٨	(٢٨,٩)	(١٩,٩)
مكافآت و حوافز	لا يوجد	٪٢,٤	٪٠,٨	لا يوجد	٢,٤	٢,٤
استهلاك حق استخدام الأصل	لا يوجد	٪٢,١	٪٠,٤	٢,١	(١,٧)	٠,٤
تكاليف تمويل التزامات التأجير	لا يوجد	٪١,٨	٪٠,٤	١,٨	(١,٥)	٠,٤
تكاليف أخرى	٪٦,٨	٪٠,١	٪٠,٢	(٦,٧)	٠,١	(٦,٦)
تكاليف بيع أراضي	٪٣٦,٨	لا يوجد	لا يوجد	(٣٦,٨)	لا يوجد	(٣٦,٨)

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

تتمثل تكاليف مشاريع عقارية بالتكاليف المتكبدة لتطوير المشاريع العقارية والتي يتم بناؤها على الأراضي المملوكة من طرف ثالث، حيث يقوم المصدر بضمان الالتزام بالتنفيذ حسب النموذج والمواصفات المتفق عليها وتتمثل بالمجمل بأتعاب مقاولين وبلغت تكلفة إيرادات مشاريع عقارية صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ويعود ذلك لإنتهاء أعمال تنفيذ مشروع تنال خلال عام ٢٠٢٠م وارتفعت من صفر ريال عام ٢٠٢٠م إلى ٢٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وذلك بسب بدء تنفيذ أعمال مشروع دار سمو خلال عام ٢٠٢١م كما ارتفعت إلى ١٥٠,٣ مليون ريال عام ٢٠٢٢م وذلك لارتفاع نسبة إنجاز مشروع دار سمو من ٨,١٪ إلى ٥٠,١٪.

لا يوجد تغيير جوهري في تكاليف أعمال المقاولات للسنوات ٢٠٢٠م، ٢٠٢١م حيث أن تكاليف المقاولات لهذه السنوات تخص مشروع بوابة مكة وسبب التبيان في التكاليف هو التفاوت بإنجاز أعمال المشروع. أما السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م فارتفعت تكاليف أعمال المقاولات نتيجة تنفيذ أعمال مشروع سمو الخبر بمبلغ ٤٠ مليون ريال سعودي.

ارتفعت تكاليف الرواتب والأجور إلى ٨,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م ويعود ذلك بسبب رئيسي إلى أن المصدر قام ببعض الإجراءات الداخلية لمواجهة تأثير جائحة كورونا والتي كان لها أثر في تخفيض الرواتب والأجور للعام ٢٠٢٠م. في حين ارتفعت تكلفة الرواتب والأجور وملحقاتها من ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ١٢,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م نتيجة الزيادة السنوية للموظفين وازدياد إعداد الموظفين المحملين على التكاليف استجابة للزيادة في عدد مشاريع المصدر.

ارتفعت المكافآت والحوافز من صفر ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م ويعود ذلك بسبب رئيسي إعادة التصنيف المحاسبي بين المصاريف الادارية و تحميل المكافآت على تكاليف المشاريع وارتفع مصروف المكافآت والحوافز إلى ١,٨ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م نتيجة اعتماد مكافأت للموظفين المرتبطين في تكاليف المشاريع في المصدر المحملين على المصاريف تكاليف الايرادات.

بلغ تكلفة استهلاك حق استخدام الأصول ٨٧١ ألف ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١م نتيجة للتطبيق الأولي لمعيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ لأول مرة خلال العام ٢٠٢١م. ولا يوجد أي اختلاف خلال عامي ٢٠٢١م و٢٠٢٢م.

لا يوجد تكاليف تمويل التزامات التأجير في العام٢٠٢٠م. وتكبد المصدر مصروف تكاليف تمويل التزام إيجار للسنة المالية ٢٠٢١م نتيجة لتطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ بقيمة ٧٦٢ ألف ريال سعودي و٧٤٣ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م.

بلغت تكلفة الأراضي المباعة ٣,٦ مليون ريال للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة بيع المصدر أرض تلال الدوحة. ولم يتكبد المصدر تكاليف بيع أرض خلال السنة المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م.

تتكون تكاليف الإيرادات الأخرى بشكل أساسي من تكاليف عامة مرتبطة بالمشاريع، وبلغت ٦٧٤ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م ثم انخفضت إلى ٣٩ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢١م نتيجة لانتهاء المصدر من دراسات جدوى مشاريع عقارية خلال السنوات المالية ٢٠٢٠م و٢٠٢١م. في حين بلغت تكاليف الإيرادات الأخرى خلال عام ٢٠٢٢م ٤٩٤ ألف ريال وتتعلق بشكل أساسي بتكاليف دراسات سوقية وفنية للمشاريع.

٤-١-٥-٥ الإيرادات حسب نوع المشروع

الجدول رقم ٣٢: الإيرادات حسب نوع المشروع كما في٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الاختلاف ٢٠٢٠م-٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
مشروع دار سمو	لا يوجد	٣٣,٢١٨	١٧٠,٧٨٧	لا ينطبق	٤١٤,١٪	لا ينطبق
مشروع سمو الخبر	لا يوجد	لا يوجد	٤٤,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
مشروع اخيال – جوهرة المطار	لا يوجد	لا يوجد	٢٣,٩٤١	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
مشروع سمو الخبر – أتعاب إدارية	لا يوجد	لا يوجد	١٣,٩٣٣	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
مشروع أرين البنية الفوقية	لا يوجد	لا يوجد	١٢,٥٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
مشروع ارض الكورنيش	٨,٧٣٩	٩,٦٧٠	٩,٦٧٠	١٠,٧٪	٠,٠٪	٥,٢٪
مشروع أبراج اسمو	لا يوجد	٢٣,٠٠٠	٦,٥٠٠	لا ينطبق	(٧١,٧٪)	لا ينطبق
مشروع العالية	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٨٩	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
مشروع ضاحية سمو	١٧,٧٦٨	١٥,٢٤٠	لا يوجد	(١٤,٢٪)	(١٠٠,٠٪)	(١٠٠,٠٪)
مشروع درة المباركية	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	لا يوجد	٠,٠٪	(١٠٠,٠٪)	(١٠٠,٠٪)
مشروع تنال الرياض	١٩,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
مشروع تلال مكة	٩,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
مشروع أعالي مكة	٨,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
مشروع أرين البنية التحتية	١٠,٠٠٠	٥,٠٠٠	لا يوجد	(٥٠,٠٪)	(١٠٠,٠٪)	(١٠٠,٠٪)
مشروع مشارف العوالي	٥,٠١٢	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الاختلاف ٢٠٢٠م-٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
مشروع بوابة مكة	١,٠٠٠	٢,٠٠٠	لا يوجد	١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪	(١٠٠,٠٪)
مشروع تلال الدوحة	٣,٦٤٠	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
إجمالي	**٩٧,١٥٩**	**١٠٣,١٢٨**	**٢٨٢,٤٢٠**	**٦,١٪**	**١٧٣,٩٪**	**٧٠,٥٪**
كنسبة مئوية من الإيرادات						
مشروع دار سمو	٠٪	٣٢٪	٦٠٪			
مشروع سمو الخبر	٠٪	٠٪	١٦٪			
مشروع اخيال – جوهرة المطار	٠٪	٠٪	٨٪			
مشروع سمو الخبر – أتعاب إدارية	٠٪	٠٪	٥٪			
مشروع أرين البنية الفوقية	٠٪	٠٪	٤٪			
مشروع ارض الكورنيش	٩٪	٩٪	٣٪			
مشروع أبراج اسمو	٠٪	٢٢٪	٢٪			
مشروع العالية	٠٪	٠٪	٠,٤٪			
مشروع ضاحية سمو	١٨,٠٪	١٥٪	٠٪			
مشروع درة المباركية	١٥,٠٪	١٥٪	٠٪			
مشروع تتال الرياض	٢٠,٠٪	٠٪	٠٪			
مشروع تلال مكة	٩٪	٠٪	٠٪			
مشروع أعالي مكة	٨٪	٠٪	٠٪			
مشروع أرين البنية التحتية	١٠,٠٪	٥٪	٠٪			
مشروع مشارف العوالي	٥,٠٪	٠٪	٠٪			
مشروع بوابة مكة	١,٠٪	٢٪	٠٪			
مشروع تلال الدوحة	٤,٠٪	٠٪	٠٪			

المصدر: شركة سمو العقارية

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

- تتمثل الايرادات من مشروع دار سمو البالغة ٣٣,٢ مليون ريال سعودي و ١٧٠,٨مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م على التوالي بايرادات الاعمال المنجزة لبناء وتطوير بيع عدد ٤١٢ وحدة سكنية بنظام البيع على الخارطة ضمن مشروع خيالا التابع للشركة الوطنية في مدينة جدة.

- تتمثل إيرادات مشروع سمو الخبر البالغة ٤٤ مليون ريال سعودي بايرادات اعمال المقاولات لتطوير البنية التحتية لمخطط سمو الخبر الواقع في مدينة الدمام كما تم الانتهاء من اعمال التطوير خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٢م.
- تتمثل إيرادات مشروع اخيال – جوهرة المطار البالغة ٢٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بأتعاب مستحقة للمصدر مقابل تقديم خدمات التطوير العقاري وشراء وبيع الاراضي والعقارات وانشطة البيع على الخارطه وإعداد خطط التطوير والتسويق والإدارة والتنفيذ اللازمة.
- تتمثل إيرادات مشروع سمو الخبر – أتعاب إدارية البالغة ١٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بأتعاب مستحقة للمصدر مقابل تقديم خدمات عقارية والمساهمه في بيع الاراضي الواقعه في المخطط رقم ٧٥٢-١ في حي السيف بمدينه الدمام عن طريق المزاد العلني.
- تتمثل إيرادات مشروع أرين البالغة ١٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بايرادات لادارة تطوير وتسويق وبناء عدد ٢٥١ فيلا سكنية لمشروع أرين السكني الواقع في مدينه الخبر.
- تتمثل إيرادات مشروع ارض الكورنيش البالغة ٨,٧ مليون ريال سعودي و ٩,٧ مليون ريال سعودي و ٩,٧ مليون ريال سعودي لسنة ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م على التوالي. بايرادات إدارة تطوير ارض الكورنيش الواقعة في مدينة الخبر.
- تتمثل إيرادات مشروع أبراج اسمو البالغة ٢٣ مليون ريال سعودي و ٦,٥ مليون ريال سعودي للعام ٢٠٢١ و٢٠٢٢م على التوالي بايرادات إدارة تطوير وتقديم استشارات وخدمات فنية للاستحواذ وتطوير أبراج لمار في مدينة جدة وتم الانتهاء من الاعمال في النصف الأول من عام ٢٠٢٢م.
- تتمثل إيرادات مشروع العالية البالغة ١,١ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م بايرادات إدارة تطوير البنية التحتية لأرض في مدينه الرياض بمساحه تزيد عن ٣ مليون متر.
- تتمثل إيرادات مشروع ضاحية سمو البالغة ١٧,٨ مليون ريال سعودي و ١٥,٢مليون ريال سعودي للسنوات ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م على التوالي بايرادات إدارة تطوير مشروع ضاحية سمو في مدينة مكة المكرمة وتم الانتهاء من المشروع في عام ٢٠٢١م.
- تتمثل إيرادات مشروع درة المباركية البالغة ١٥ مليون ريال سعودي لسنة ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م على التوالي بايرادات إدارة تطوير ارض مشروع المباركية في مدينة عرعر كما تم الانتهاء من اعمال إدارة التطوير في عام ٢٠٢١م.
- تتمثل إيرادات مشروع تلال الرياض البالغة ١٩ مليون ريال لعام ٢٠٢٠م بايرادات إدارة تطوير أراضي في مدينة الرياض وتم الانتهاء من الاعمال في عام ٢٠٢٠م.
- تتمثل إيرادات مشروع أرين البالغة ١٠ مليون ريال سعودي و ٥ مليون ريال سعودي للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م على التوالي بايرادات إدارة تطوير البنية التحتية للأراضي الواقعة في مدينة الخبر وتم الانتهاء من المشروع في عام ٢٠٢١م.
- تتمثل إيرادات مشروع تلال مكة البالغة ٩ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٠م بايرادات إدارة تطوير البنية التحتية لأراضي في مدينة مكة المكرمة وتم الانتهاء من الاعمال في عام ٢٠٢٠م.
- تتمثل إيرادات مشروع أعالي مكة البالغة ٨ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٠م بايرادات إدارة تطوير البنية التحتية لأراضي في مدينة مكة المكرمة وتم الانتهاء من الاعمال في عام ٢٠٢٠م.
- تتمثل إيرادات مشروع مشارف العوالي البالغة ٥,١ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٠م بايرادات إدارة تطوير البنية التحتية لأراضي في مدينة مكة المكرمة وتم الانتهاء من الاعمال في عام ٢٠٢٠م.
- تتمثل إيرادات مشروع بوابة مكة بايرادات اعمال المقاولات الخاصة في المشروع.
- تتمثل إيرادات مشروع تلال الدوحة من بيع الأراضي بقيمة ٣,٦ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢٠م، حيث قام المصدر ببيع أرض تلال الدوحة بقيمة ٣,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، في حين لم يقم المصدر بأية عملية بيع للأراضي في عام ٢٠٢١م و٢٠٢٢م.

0-0-1-0 تكلفة الإيرادات حسب المشاريع

الجدول رقم ٣٣: تكلفة الإيرادات حسب المشاريع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الاختلاف ٢٠٢٠م-٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
مشروع دار سمو	لا يوجد	٢٩,١٤٠	١٥٠,٢٧٩	لا ينطبق	٤١٥,٧٪	لا ينطبق
مشروع سمو الخبر	لا يوجد	لا يوجد	٤٠,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
مشروع بوابة مكة	٧٥٠	١,٤٦٠	لا يوجد	٩٤,٧٪	(١٠٠,٠٪)	(١٠٠,٠٪)
تكاليف بيع أراضي	٣,٦٤٠	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
تكاليف رواتب وأجور مشتركة	٤,٨١٩	٩,٢٦٦	١٤,٠٨٠	٩٢,٣٪	٥٢,٠٪	٧٠,٩٪
سوق النفع العام	لا يوجد	١,٦٣٤	١,٦١٤	لا ينطبق	(١,٢٪)	لا ينطبق
تكاليف أخرى متنوعة	٦٧٤	٣٩	٤٩٤	(٩٤,٢٪)	١١٦٦,٧٪	(١٤,٤٪)
إجمالي	**٩,٨٨٣**	**٤١,٥٣٩**	**٢٠٦,٤٦٧**	**٣٢٠,٣٪**	**٣٩٧,٠٪**	**٣٥٧,١٪**

المصدر: شركة سمو العقارية

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

تتمثل تكلفة مشروع دار سمو البالغة ٢٩,١ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في عام ٢٠٢١م و ١٥٠,٣ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م سعودي بشكل رئيسي من المنجز من اعمال مقاولين المشروع.

تتمثل تكلفة مشروع سمو الخبر البالغة ٤٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بشكل رئيسي من أتعاب المقاولين.

تتمثل تكلفة مشروع بوابة مكة البالغة ٧٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وصفر ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بشكل رئيسي من أتعاب مقاول المشروع وقد تم الانتهاء من المشروع خلال عام ٢٠٢١م.

ارتفعت تكلفة الرواتب والأجور وملحقاتها من ٤,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م نتيجة إعادة التصنيف بين التكاليف والمصاريف الإدارية والعمومية كما ارتفعت تكاليف الرواتب والأجور إلى ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م ويعود ذلك بسبب رئيسي إلى أن المصدر قام ببعض الإجراءات الداخلية لمواجهة تأثير جائحة كورونا والتي كان لها أثر في تخفيض الرواتب والأجور للعام ٢٠٢٠م. في حين ارتفعت تكلفة الرواتب والأجور وملحقاتها من ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ١٤,١ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م نتيجة الزيادة السنوية للموظفين وازدياد إعداد الموظفين المحملين على التكاليف استجابة للزيادة في عدد مشاريع المصدر.

تتمثل تكلفة مشروع سوق النفع العام بتكاليف الاستهلاك وتكاليف التمويل الخاصة باستئجار ارض المشروع كالتالي:-

- تكلفة استهلاك حق استخدام الأصول ٨٧١ ألف ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١م وعام ٢٠٢٢م.
- تكاليف تمويل التزامات التأجير في بقيمة ٧٦٣ ألف ريال سعودي و٧٤٣ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢١م ٢٠٢٢م على التوالي.

بلغت تكلفة الأراضي المباعة ٣,٦ مليون ريال للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة بيع المصدر أرض تلال الدوحة. ولم يتكبد المصدر تكاليف بيع أرض خلال السنة المالية ٢٠٢١م، حيث أنه لم يكن هناك عملية بيع أرض خلال السنة.

تتكون تكاليف الإيرادات الأخرى بشكل أساسي من تكاليف عامة مرتبطة بالمشاريع، حيث انخفضت التكاليف الأخرى من ٦٧٤ ألف ريال لعام ٢٠٢٠م إلى ٣٩ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م نتيجة لانتهاء المصدر من دراسات جدوى مشاريع عقارية خلال السنوات المالية ٢٠٢٠م و٢٠٢١م. في حين بلغت تكاليف الإيرادات الأخرى خلال عام ٢٠٢٢م ٤٩٤ ألف ريال وتتعلق بشكل أساسي بتكاليف دراسات سوقية وفنية للمشاريع.

٦-١-٥-٥ تكلفة الإيرادات المباشرة

الجدول رقم ٣٤: تكلفة الإيرادات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الاختلاف ٢٠٢٠م-٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
أتعاب مقاولين	٧٥٠	٣٠,٦٠٠	١٩٠,٢٧٩	٣٩٨٢,٧٪	٥٢١,٨٪	١٤٩٣,٣٪
رواتب وأجور وملحقاتها	٤,٨١٩	٩,٢٦٦	١٤,٠٨٠	٩٢,٣٪	٥٢,٠٪	٧٠,٩٪
استهلاك حق استخدام الأصول	لا يوجد	٨٧١	٨٧١	لا ينطبق	٠,٠٪	لا ينطبق
تكاليف تمويل التزامات التأجير	لا يوجد	٧٦٣	٧٤٣	لا ينطبق	(٢,٦٪)	لا ينطبق
تكلفة أراضي مباعة	٣,٦٤٠	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
أخرى	٦٧٤	٣٩	٤٩٤	(٩٤,٢٪)	١١٥٩,٨٪	(١٤,٤٪)
الإجمالي	**٩,٨٨٣**	**٤١,٥٣٩**	**٢٠٦,٤٦٧**	**٣٢٠,٣٪**	**٣٩٧,٠٪**	**٣٥٧,١٪**
كنسبة مئوية من الإيرادات				**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**
أتعاب مقاولين	٠,٨٪	٢٩,٧٪	٦٧,٤٪	٢٨,٩	٣٧,٧	٦٦,٦
رواتب وأجور وملحقاتها	٥,٠٪	٩,٠٪	٥,٠٪	٤	(٤,٠)	٠,٠
استهلاك حق استخدام الأصول	٠,٠٪	٠,٨٪	٠,٣٪	٠,٨	(٠,٥)	٠,٣
تكاليف تمويل التزامات التأجير	٠,٠٪	٠,٧٪	٠,٣٪	٠,٧	(٠,٥)	٠,٢
تكلفة أراضي مباعة	٣,٧٪	٠,٠٪	٠,٠٪	(٣,٧)	٠,٠	(٣,٧)
أخرى	٠,٧٪	٠,٠٪	٠,٢٪	(٠,٧)	٠,١	(٠,٥)

المصدر: شركة سمو العقارية

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

ترتبط أتعاب المقاولين بالعقود المبرمة مع مقاولين المصدر لتنفيذ المشاريع وترتبط هذه التكاليف بشكل أساسي بتطوير الوحدات العقارية وعقود الإنشاء والتطوير. ارتفعت تكلفة المقاولين من ٧٥٠ ألف ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣٠,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م على خلفية البدء في مشروع دار سمو حيث بلغت تكلفة المقاولين المتكبدة على هذا المشروع خلال العام ٢٠٢١م مبلغ ٢٩,١ مليون ريال سعودي. في حين ارتفعت تكلفة أتعاب المقاولين من ٣٠,٦ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ١٩٠,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م وذلك نتيجة ارتفاع نسب الإنجاز لمشروع دار سمو بالإضافة الي تكاليف مقاولات مشروع سمو الخبر.

ارتفعت تكلفة رواتب وأجور وملحقاتها من ٤,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م ويعود ذلك بسبب رئيسي إلى أن المصدر قام ببعض الإجراءات الداخلية لمواجهة تأثير جائحة كورونا والتي كان لها أثر في تخفيض الرواتب والأجور للعام ٢٠٢٠م. في حين ارتفعت تكلفة الرواتب والأجور وملحقاتها من ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ١٤,١ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م نتيجة الزيادة السنوية للموظفين وازدياد إعداد الموظفين المحملين على التكاليف استجابة للزيادة في عدد مشاريع المصدر.

بلغ تكلفة استهلاك حق استخدام الأصول ٨٧١ ألف ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١م وعام ٢٠٢٢م نتيجة للتطبيق الأولي لمعيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ لأول مرة خلال العام ٢٠٢١م.

بلغ تكلفة تمويل حق استخدام الأصل ٧٦٢ ألف ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١م نتيجة لتطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ خلال عام ٢٠٢١م. في حين تكبد المصدر ما قيمته ٧٤٣ ألف ريال تكاليف تمويل للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

بلغت تكلفة الأراضي المباعة ٣,٦ مليون ريال للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة بيع المصدر أرض تلال الدوحة. ولم يتكبد المصدر تكاليف بيع أرض خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م على التوالي.

تتكون تكاليف الإيرادات الأخرى بشكل أساسي من تكاليف عامة مرتبطة بالمشاريع، حيث انخفضت التكاليف الأخرى من ٦٧٤ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م إلى ٣٩ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢١م نتيجة لانتهاء المصدر من دراسات جدوى مشاريع عقارية خلال السنوات المالية ٢٠٢٠م و٢٠٢١م. في حين بلغت تكاليف الإيرادات الأخرى خلال عام ٢٠٢٢م ٤٩٤ ألف ريال وتتعلق بشكل أساسي بتكاليف دراسات سوقية وفنية للمشاريع.

V-I-0-0 مصاريف عمومية وإدارية

الجدول رقم ٣٥: مصاريف عمومية وإدارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الاختلاف ٢٠٢٠م-٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
رواتب وأجور وملحقاتها	٣,٦٩٠	٣,٤٧٣	٢,٥٠٧	(٥,٩٪)	(٢٧,٨٪)	(١٧,٦٪)
أتعاب قانونيه ومهنية	٨٨٨	٥٤٦	٣,٠٢٥	(٣٨,٥٪)	٤٥٤,٣٪	٨٤,٦٪
مخصص عام	لا يوجد	٥٠٠	١,٠٠٠	لا ينطبق	١٠٠,٠٪	لا ينطبق
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٧٩٢	١,٨٧٢	٩٨٩	١٣٦,٤٪	(٤٧,٢٪)	١١,٨٪
مكافآت وحوافز	٣٥٠	لا يوجد	٢٧٣	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١١,٧٪)
استهلاك ممتلكات ومعدات	٣١٤	٣١٤	٥١١	(٠,٣٪)	٦٢,٩٪	٢٧,٥٪

آلاف الريالات السعودية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	الاختلاف ٢٠٢٠م-٢٠٢١م	الاختلاف ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٠م – ٢٠٢٢م
استهلاك حق استخدام الأصول	لا يوجد	٢٦٥	٤٥٤	لا ينطبق	٧١,٣٪	لا ينطبق
رسوم اشتراكات	١٧٠	٥٣٨	٤٣٢	٢١٧,١٪	(١٩,٨٪)	٥٩,٤٪
إطفاء أصول غير ملموسة	لا يوجد	٢٠٠	٢٤٦	لا ينطبق	٢٣,٣٪	لا ينطبق
إيجارات	٣٨٦	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)
أخرى	٦٦٣	٦٠٧	١,١٦٦	(٨,٥٪)	٩٢,١٪	٣٢,٥٪
الإجمالي	**٧,٢٥٣**	**٨,٣١٥**	**١٠,٦٠٣**	**١٤,٦٪**	**٢٧,٥٪**	**٢٠,٩٪**
كنسبة مئوية من الإيرادات				**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**	**التغير بالنقطة المئوية**
رواتب وأجور وملحقاتها	٣,٨٪	٣,٤٪	٠,٩٪	(٠,٤)	(٢,٥)	(٢,٩)
أتعاب قانونيه ومهنية	٠,٩٪	٠,٥٪	١,١٪	(٠,٤)	٠,٥	٠,٢
مخصص عام	لا يوجد	٠,٥٪	٠,٤٪	٠,٥	(٠,١)	٠,٤
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٠,٨٪	١,٨٪	٠,٤٪	١,٠	(١,٥)	(٠,٥)
مكافآت وحوافز	٠,٤٪	٠,٥٪	٠,١٪	٠,١	(٠,٤)	(٠,٣)
استهلاك ممتلكات ومعدات	٠,٣٪	٠,٣٪	٠,٢٪	لا يوجد	(٠,١)	(٠,١)
استهلاك حق استخدام الأصول	لا يوجد	٠,٣٪	٠,٢٪	٠,٣	(٠,١)	٠,٢
رسوم اشتراكات	٠,٢٪	٠,٥٪	٠,٢٪	٠,٣	(٠,٣)	لا يوجد
إطفاء أصول غير ملموسة	لا يوجد	٠,٢٪	٠,١٪	٠,٢	(٠,١)	٠,١
إيجارات	٠,٤٪	لا يوجد	لا يوجد	(٠,٤)	لا يوجد	(٠,٤)
أخرى	٠,٧٪	٠,٦٪	٠,٤٪	(٠,١)	(٠,٢)	(٠,٣)

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

تتعلق المصاريف العمومية والإدارية بشكل أساسي برواتب الموظفين وملحقاتها، الأتعاب المهنية، مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمكافآت والحوافز.

انخفضت تكلفة الرواتب والأجور وملحقاتها من ٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م ويعود ذلك بسبب رئيسي إلى إعادة التصنيف المحاسبي بين المصاريف العمومية والإدارية والتكاليف كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، بالإضافة إلى الزيادة السنوية في رواتب الموظفين كان لها أثر في ارتفاع تكلفة الموظفين خلال العام ٢٠٢١م كما انخفضت تكلفة الرواتب والأجور من ٣,٥ مليون ريال سعودي للعام ٢٠٢١م إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م نتيجة استقالة عدد من الموظفين المرتبطين بالأعمال الإدارية.

تتعلق الأتعاب القانونية والمهنية بمستشاري المشاريع وغيرهم من المستشارين القانونيين ومراجعي الحسابات والزكاة. حيث انخفضت الأتعاب المهنية والقانونية بنسبة ٣٨,٥٪ من ٨٨٨ ألف ريال سعودي إلى ٥٤٦ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م نتيجة الالتزام بمتطلبات تحول المصدر من شركة مساهمة مقفلة إلى شركة مساهمة في سوق نمو حيث تم إدراج المصدر في سوق نمو خلال شهر مايو من العام ٢٠٢٠م، والذي نتج عنه تحمل المصدر المصاريف ذات العلاقة خلال الخمس شهور الأولى من العام ٢٠٢٠م بينما لم تتكبد أي أتعاب قانونية ومهنية ذات علاقة بالإدراج في سوق نمو خلال العام ٢٠٢١م. كما وارتفعت تكاليف الأتعاب القانونية والمهنية من ٥٤٦ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢١م إلى ٣ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وذلك نتيجة التوسع في أنشطة المصدر وتكبد المصدر لمصاريف وأتعاب مهنية إضافية خاصة بعملية انتقال المصدر من سوق (نمو) إلى السوق الرئيسية.

بلغ مصروف المخصص العام ٥٠٠ ألف ريال خلال السنة المالية ٢٠٢١ ومليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م. حيث اعترف المصدر بمخصص عام خلال السنة المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م نتيجة لقرار مجلس الإدارة بتفويض الإدارة التنفيذية في المصدر بتكوين مخصص عام بقيمة مليون ريال سعودي كحد أقصى لمواجهة أي مصاريف مستقبلية على سبيل المثال لا الحصر الربوط الزكوية.

ارتفعت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من ٧٩٢ ألف ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م ويعود ذلك بسبب رئيسي إلى أن الجمعية وافقت على منح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للعام ٢٠٢٠م خلال العام ٢٠٢١م بقيمة ٧٥٠ ألف ريال سعودي بالإضافة إلى قيام المصدر بتكوين مخصص لمكافأة مجلس الإدارة ١,١ مليون ريال سعودي. في حين انخفضت مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من ١,٩ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢١م إلى ٩٨٩ ألف ريال سعودي للعام ٢٠٢٢م نتيجة قيام المصدر باثبات المصاريف المستحقة لكل فترة على حدة.

انخفضت المكافآت والحوافز من ٣٥٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى صفر ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م ويعود ذلك بسبب رئيسي إلى تحميل المكافآت على تكاليف المشاريع وارتفع مصروف المكافآت والحوافز إلى ٢٧٣ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م نتيجة اعتماد مكافأة بقيمة ٢٧٣ الف ريال سعودي للموظفين الإداريين في المصدر المحملين على المصاريف الإدارية.

لم يحدث أي تغير جوهري على مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات خلال الفترة المالية ما بين ٢٠٢٠م و٢٠٢١م، وارتفع مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات من ٣١٤ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ٥١١ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م، نتيجة الإضافات التي تمت على الممتلكات والمعدات خلال نفس الفترة والمرتبطة بشكل رئيسي بالسيارات والتحسينات على المباني المؤجرة.

بلغ مصروف استهلاك حق استخدام الأصول ٢٦٥ ألف ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١م نتيجة للتطبيق الأولي لمعيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦ لأول مرة خلال العام ٢٠٢١م. في حين ارتفع مصروف استهلاك حق استخدام الأصول من ٢٦٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤٥٤ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م، نتيجة توقيع المصدر عقود إيجارات أخرى.

تتعلق مصاريف الرسوم والاشتراكات برسوم اشتراك موقع تداول واشتراكات خدمة البرنامج المحاسبي اوراكل. حيث ارتفعت الرسوم والاشتراكات من ١٧٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٥٣٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة عدد الاشتراكات في الموقع خلال نفس الفترة وانخفضت مصاريف الاشتراكات من ٥٣٨ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١ إلى ٤٣٢ ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م وذلك لانخفاض تكلفة الاشتراكات الخاصة في البرنامج المحاسبي اوراكل.

بلغ مصروف إطفاء أصول غير ملموسة ٢٠٠ ألف ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١ والذي يتعلق بالبرنامج المحاسبي وبرنامج إدارة المشاريع عقارية الذي تم إضافته خلال العام ٢٠٢١م. في حين ارتفع مصروف إطفاء أصول غير ملموسة من ٢٠٠ ألف ريال سعودي كما في عام ٢٠٢١م إلى ٢٤٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة إطفاء برنامج إدارة المشاريع حيث انه تمت إضافته للأصول غير الملموسة خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢١م.

تتعلق مصاريف الإيجارات بتكاليف إيجار مكاتب المصدر، حيث بلغ مصروف الإيجار ٣٨٦ ألف ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م نتيجة ارتفاع أسعار الإيجار للمكاتب لينخفض مصروف الإيجار ليصبح صفر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م نتيجة التطبيق الأولي لمعيار التقارير المالية الدولي رقم ١٦.

تتكون المصاريف العمومية والإدارية الأخرى بشكل أساسي من أي مصاريف غير متعلقة بالنشاط، لم يحدث أي تغير جوهري لعامي ٢٠٢٠م و٢٠٢١م. في حين ارتفعت المصاريف الأخرى من ٦٠٧ ألف ريال سعودي لعام ٢٠٢١م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م نتيجة زيادة مصاريف المصدر التابعة حيث انه تم الاستحواذ عليها بالنصف الثاني من عام ٢٠٢١م.

٢-٥-٥ قائمة المركز المالي

الجدول رقم ٣٦: قائمة المركز المالي كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
استثمار في مشروع عقاري تحت التطوير	١٧٤,١٤٠	لا يوجد	لا يوجد
ممتلكات ومعدات، صافي	٨٠٩	٩٤٧	١,٧٨٣
عقارات استثمارية	٦٠,٢٢١	٦٠,٢٢١	٦٠,٢٢١
مشروع تحت التطوير	لا يوجد	٦٧,٢٩٧	٤٥,٣٧٥
حق استخدام الأصول، صافي	لا يوجد	٢١,٤٤٤	٢٠,٧٣١
أصول غير ملموسة، صافي	لا يوجد	١,٠٣٣	٧٨٧
استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٢٨٦,١٣٨	٣٤١,٣٢٧	٣٢٩,٨٦٣
إجمالي الموجودات غير المتداولة	**٥٢١,٣٠٧**	**٤٩٢,٢٦٩**	**٤٥٨,٧٦٠**
الموجودات المتداولة			
مشروع تحت التطوير	لا يوجد	٦٧,٢٩٧	٤٥,٣٧٥
عقارات محتفظ بها للبيع	١٢,٣٩١	١٢,٣٩١	١٢,٣٩١
ودائع مرابحات استثمارية	لا يوجد	لا يوجد	١٥,٠٠٠
مطلوب من طرف ذو علاقة	لا يوجد	لا يوجد	٣٢,٢٤٧
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٥,٧٩٦	٤٢,٣٥٥	٤٩,٦٥٣
إيرادات مستحقة	لا يوجد	لا يوجد	٦٦,٤٠٢
ذمم مدينة	١١,٣٠٩	١,١٥٠	لا يوجد
نقد وما في حكمه	٧,٦٣٥	٧١,٨٥٥	٨٣,٧٩٧
إجمالي الموجودات المتداولة	**٣٧,١٣١**	**١٢٧,٧٥٠**	**٢٥٩,٤٩٠**
إجمالي الموجودات	**٥٥٨,٤٣٧**	**٦٢٠,٠٢٠**	**٧١٨,٢٥٠**

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	٢٥٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٧,٣٥٤	٣٥,٤٧٥	٤٤,٢٣٨
أرباح مبقاه	١٣٨,٠٢٤	٦٧,٢٢٧	١٠٨,٧٢٧
احتياطي إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	(١٤,٢٦١)	(٢٣,١٣١)	٦,٢٢١
حقوق المساهمين	٤٠١,١١٦	٤٥٤,٥٧١	٥٣٤,١٨٦
حقوق الأقلية غير المسيطرة	لا يوجد	(٣٣٥)	(٦٠٧)
إجمالي حقوق المساهمين	**٤٠١,١١٦**	**٤٥٤,٢٣٦**	**٥٣٣,٥٧٩**
المطلوبات غير المتداولة			
التزامات تأجير – الجزء غير المتداول	لا يوجد	٢٠,١٧٨	١٩,٧٤٩
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء غير المتداول	لا يوجد	٤٣,٦٩٤	١٤,٦٥٤
دفعات مقدمة من عملاء	لا يوجد	٤٣,٦٢٦	لا يوجد
التزامات منافع الموظفين	٢,٨٩٥	٣,٥٠١	٣,٥٥١
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	**٢,٨٩٥**	**١١٠,٩٩٨**	**٣٧,٩٥٤**
المطلوبات المتداولة			
مخصص زكاة	١,٨٥٤	٢,٤٤٦	٤,٩٥٩
التزامات تأجير – الجزء المتداول	لا يوجد	١,٥٨٧	١,٥٣٤
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٨,٤٥٤	١٠,١٣٤	١٦,٨٩٥
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة	١٤,٥٧٩	٢,٢٦٨	١,٨١٨
التزامات ارض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء المتداول	لا يوجد	٢٩,٥٧٨	٥٨,٦١٧
ذمم دائنة	١٩,٥٣٩	٨,٧٧٢	٦٢,٨٩٤
قروض طويلة الأجل – الجزء المتداول	١١٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي المطلوبات المتداولة	**١٥٤,٤٢٦**	**٥٤,٧٨٥**	**١٤٦,٧١٧**

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
إجمالي المطلوبات	١٥٧,٣٢١	١٦٥,٧٨٤	١٨٤,٦٧١
إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات	٥٥٨,٤٣٧	٦٢٠,٠٢٠	٧١٨,٢٥٠
مؤشرات الأداء الرئيسية			
العائد على الموجودات	٪١٢,٨	٪١٣,٠	٪١٢,٢
العائد على حقوق المساهمين	٪١٧,٨	٪١٧,٨	٪١٦,٤
نسبة الديون إلى حقوق المساهمين	٠,٤	٠,٤	٠,٣

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

١-٢-٥-٥ الموجودات غير المتداولة

الجدول رقم ٣٧: الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٢٨٦,١٣٨	٣٤١,٣٢٧	٣٢٩,٨٦٤
عقارات استثمارية	٦٠,٢٢١	٦٠,٢٢١	٦٠,٢٢١
مشروع تحت التطوير	لا يوجد	٦٧,٢٩٧	٤٥,٣٧٥
حق استخدام الأصول، صافي	لا يوجد	٢١,٤٤٤	٢٠,٧٣١
ممتلكات ومعدات، صافي	٨٠٩	٩٤٧	١,٧٨٣
أصول غير ملموسة، صافي	لا يوجد	١,٠٣٣	٧٨٧
استثمار في مشروع عقاري تحت التطوير	١٧٤,١٤٠	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٥٢١,٣٠٧	٤٩٢,٢٦٩	٤٥٨,٧٦٠

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

الجدول رقم ٣٨: استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	نسبة الملكية الفعلية					
	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
استثمارات في شركة الضاحية الغربية	٢٥,٠٪	٢٥,٠٪	٢٥,٠٪	٢٨٦,١٣٨	٢٧٦,٣٢٠	٢٩٦,٥١٩
استثمارات في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري	٠,٠٪	١٠,٠٪	١٠,٠٪	لا يوجد	٦٥,٠٠٧	٣٣,٣٤٥
المجموع				**٢٨٦,١٣٨**	**٣٤١,٣٢٧**	**٣٢٩,٨٦٤**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

ارتفعت الإستثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية من ٢٨٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٤١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة معاملات المبادلة التي تمت بين المصدر وشركة سمو القابضة كما انخفضت الى٣٢٩,٩ مليون ريال سعودي نتيجة عمليات توزيع الأرباح واسترداد المساهمات الإضافية في شركة تنال للاستثمار العقاري فيما يقابل ارتفاع التقييم الخاص بصندوق ضاحية سمو الذي أدى إلى ارتفاع الاستثمار في شركة الضاحية الغربية.

خلال العام المالي ٢٠٢٠م، قام المصدر بصفقة تبادل لأسهمها المملوكة في مشروع مدخل مكة بقيمة ٧٨,٧ مليون ريال سعودي مقابل زيادة مساهمتها في رأس المال الإضافي لشركة الضاحية الغربية.

كما وقام المصدر في عام ٢٠٢١م، بصفقة تبادلية لأسهمها المملوكة في مشروع مدخل مكة بقيمة ٦٨,١ مليون ريال سعودي مقابل حصة نسبتها ١٠٪ في استثمارات شركة تنال للإستثمار والتطوير العقاري.

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، انخفضت الإستثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية بمقدار ١١,٥ مليون ريال سعودي نتيجة عمليات توزيع الأرباح (-٣٩,٣ مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى استرداد المساهمات الإضافية في شركة تنال للإستثمار العقاري بقيمة (-١٩,٨ مليون ريال سعودي) والذي قابله جزئيا نتائج المصدر الإيجابي في كلا الاستثمأرين بقيمة + ٢٦,٦ مليون ريال سعودي وارتفاع الدخل الشامل في شركة الضاحية الغربية من خلال ارتفاع فروقات التقييم الخاصة بصندوق ضاحية سمو بقيمة +٢١,١ مليون ريال سعودي خلال العام.

الجدول رقم ٣٩: عقارات استثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
أراضي	٦٠,٢٢١	٦٠,٢٢١	٦٠,٢٢١
الإجمالي	**٦٠,٢٢١**	**٦٠,٢٢١**	**٦٠,٢٢١**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

بلغت العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ٦٠,٢ مليون ريال سعودي والتي تشتمل على ١٧ قطعة أرض مملوكة من قبل المصدر والتي تم تسجيلها بالتكلفة خلال الفترة قيد الدراسة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوم منها الاستهلاكات المتراكمة إن وجدت، حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي.

بلغت القيمة العادلة للأراضي المدرجة ضمن بند العقارات الاستثمارية كما في ٢٠٢٢م مبلغ ٦١,٧ و٦٢,٦ مليون ريال سعودي وذلك حسب التقييم التي حصل عليه المصدر من قبل مقيمين مستقلين وفي عام ٢٠٢١م بلغت القيمة العادلة ٦١ مليون ريال سعودي وفي عام ٢٠٢٠م بلغت ٦٢,٦ مليون ريال سعودي وذلك حسب التقييم التي حصل عليه المصدر من قبل مقيم مستقل ومن الجدير بالذكر أنه سيتم إعادة تقييم الأراضي من قبل مقيمين مستقلين في نهاية السنة المالية ٢٠٢٣م

الجدول رقم ٤٠: مشروع تحت التطوير كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الرصيد بداية العام	لا يوجد	لا يوجد	٦٧,٢٩٧
أرض مشروع دار سمو	لا يوجد	٧٣,٢٧٢	لا يوجد
تكاليف التطوير والتنفيذ والإنشاء المتكبدة	لا يوجد	٢٣,١٦٥	١١٩,٥٦١
مشروع سوق النفع العام	لا يوجد	لا يوجد	٨,٧٩٦
الإجمالي	**لا يوجد**	**٩٦,٤٣٧**	**١٩٥,٦٥٤**
الأعمال المنجزة خلال العام	لا يوجد	(٢٩,١٤٠)	(١٥٠,٢٧٩)
الرصيد	لا يوجد	٦٧,٢٩٧	٤٥,٣٧٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

بلغت قيمة المشاريع تحت التطوير ٤٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٦٧,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وتتعلق بصافي القيمة الدفترية للأرض التي تم تحويلها إلى المصدر من قبل وزارة الإسكان بالإضافة إلى تكاليف التطوير المرسملة والتي تتعلق بمشروع تطوير إسكان واسع النطاق يتكون من ٤١٢ وحدة سكنية تقع في جدة، المملكة العربية السعودية التي ربحت الشركةالمصدر مناقصته خلال عام ٢٠٢٠م وبدأت بتنفيذه في اغسطس ٢٠٢١م ومن المتوقع أن يتم الانتهاء منه في يونيو ٢٠٢٤م. وتبلغ قيمة المشروع الإجمالية بالعقد ٤٠٧,٤ مليون ريال سعودي.

وانخفضت المشاريع تحت التطوير من ٦٧,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢١م إلى ٤٥,٤ مليون ريال سعودي وذلك إلى ارتفاع نسبة العمل المنجز للمشروع حيث ارتفعت نسبة إنجاز مشروع دار سمو من ٨,١٪ إلى ٥٠,١٪. مما يرافقها ارتفاع المحول من المشاريع تحت التطوير إلى تكاليف في قائمة الدخل حيث ارتفعت تكاليف الاعمال المنجزة من ٢٩,١مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢١م إلى ١٥٠,٣ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٢م وصاحب ذلك ارتفاع التكاليف المدفوعة والمحملة على المشاريع من ٢٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٢٠٢١م إلى ١١٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بالإضافة إلى مشروع سوق النفع العام المتمثل بقيمة التكاليف المتكبدة التي تحملتها الشركةالمصدر لانشاء سوق النفع العام والذي يخص الشركة التابعة (شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة).

الجدول رقم ٤١: حق استخدام الأصول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	مباني	أراضي	الإجمالي
التكلفة			
رصيد افتتاحي ٠١ يناير ٢٠٢٢	٧٩٦	٢١,٧٨٤	٢٢,٥٨٠
إضافات	٦١٣	–	٦١٣
الرصيد نهاية السنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**٥١,٤٠٩**	**٢١,٧٨٤**	**٢٣,١٩٣**

آلاف الريالات السعودية	مباني	أراضي	الإجمالي
الاهلاكات			
رصيد افتتاحي ٠١ يناير ٢٠٢٢	(٢٦٥)	(٨٧١)	(١,١٣٧)
المحمل خلال العام	(٤٥٤)	(٨٧١)	(١,٣٢٦)
الرصيد نهاية السنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(٧٢٠)	(١,٧٤٣)	(٢,٤٦٣)
صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٦٨٩	٢٠,٠٤٢	٢٠,٧٣١
صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٥٣١	٢٠,٩١٣	٢١,٤٤٤

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

يتعلق حق استخدام الأصول (٢٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م) باتفاقية إيجار مكاتب للمصدر في جدة من قبل شركة أدير العقارية. حيث تبلغ مدة الإيجار المتعاقد عليها ٣ سنوات وتم خصمها إلى القيمة الحالية بسعر فائدة ٣,٥٪. علاوة على ذلك، تجدر الإشارة إلى أنه خلال عام ٢٠٢١م، استحوذ المصدر على أغلبية الحصص (٨٠٪) في شركة المحافل للتجارة والمقاولات، والتي تحتوي على عقد إيجار طويل الأجل للأرض لمدة ٢٥ سنة لغرض التطوير المستقبلي.

بلغ حق استخدام الأصول ٢١,٤ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م حيث لم يكن لدى المصدر أي عقود إيجار طويلة الأجل قبل عام ٢٠٢١م والتي بدورها انخفضت إلى ٢٠,٧ مليون ريال سعودي نتيجة الإطفاء المحمل خلال السنة.

الجدول رقم ٤٢: ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	إضافات	استبعادات	إهلاك	استبعادات إهلاك	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	إضافات	محول	استبعادات	إهلاك	استبعادات إهلاك	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
سيارات	١٤٩	١٩١	(٢,٢٠٦)	(٩٥)	٢,٢٠٦	٢٤٦	٧٧٤	–	(٣٣٠)	(٢٠١)	٣٣٠	٨١٩
تحسينات على مباني مستأجرة	٦٢٧	–	(١٥٢)	(١٨٢)	١٥٢	٤٤٥	٣٢٠	–	–	(٢١١)	–	٥٥٤
معدات مكتبية	٢٠	٢٥٥	–	(٣١)	–	٢٤٣	١٧١	–	(٧)	(٨٠)	٧	٣٣٤
أثاث ومفروشات	١٣	٦	(١٤٠)	(٦)	١٤٠	١٣	٨٢	–	–	(١٨)	–	٧٧
الإجمالي	**٨٠٩**	**٤٥٢**	**(٢,٤٩٨)**	**(٣١٤)**	**٢,٤٩٨**	**٩٤٧**	**١,٣٤٧**	**–**	**(٣٣٧)**	**(٥١١)**	**٣٣٧**	**١,٧٨٣**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصوماً منها الاستهلاك المتراكم، ويتم احتساب تكاليف الاستهلاك بالقسط الثابت حسب الفئة.

ارتفع صافي القيمة الدفترية للسيارات من ١٤٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٤٦ ألف كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وإلى ٨١٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الإضافات التي تمت خلال الفترة قيد الدراسة والبالغ قيمتها ١٩١ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م و ٧٧٤ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م.

انخفضت صافي القيمة الدفترية للتحسينات على المباني المستأجرة من ٦٢٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٤٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة الإهلاك المحمل خلال السنتين. في حين ارتفعت صافي القيمة الدفترية للتحسينات على مباني مستأجرة لتبلغ ٥٥٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الإضافات خلال نفس الفترة والبالغة قيمتها ٣٢٠ ألف ريال سعودي.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للمعدات المكتبية من ٢٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٤٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وإلى ٣٣٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الإضافات التي تمت خلال الفترة قيد الدراسة والبالغ قيمتها ٢٥٥ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م و ١٧١ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م.

يتألف الأثاث والمفروشات بشكل أساسي من مكاتب المصدر، والأجهزة الصغيرة وغيرها، حيث ارتفعت صافي القيمة الدفترية للاثاث ومن ١٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و١٣ الف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ نتيجة الإضافات خلال الفترة والبالغة قيمتها ٨٢ ألف ريال سعودي.

الجدول رقم ٤٣: أصول غير ملموسة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	إضافات	استبعادات	إطفاءات	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إضافات	استبعادات	إطفاءات	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
برامج	لا يوجد	١,٢٣٣	لا يوجد	(٢٠٠)	١,٠٣٣	لا يوجد	لا يوجد	(٢٤٦)	٧٨٧
الإجمالي	لا يوجد	**١,٢٣٣**	**لا يوجد**	(٢٠٠)	**١,٠٣٣**	لا يوجد	لا يوجد	**(٢٤٦)**	٧٨٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

ارتفعت الأصول الغير ملموسة من صفر ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة حصول المصدر على نظام المحاسبة («**اوراكل**») وبرنامج تخطيط الموارد العقاري بتكلفة تقديرية قدرها ١,٢ مليون ريال والذي يتم إطفاؤه على أساس القسط الثابت من العمر الافتراضي والذي يبلغ ٥ سنوات وقابل ارتفاع الأصول الغير ملموسة نتيجة شراء البرامج خلال عام ٢٠٢١م مصاريف إطفاء بلغت ٢٠٠ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م وانخفضت الأصول الغير ملموسة من مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢١م إلى ٧٨٧ ألف ريال سعودي نتيجة تكبد المصدر مصاريف إطفاء بقيمة ٢٤٦ ألف ريال سعودي للعام ٢٠٢٢م.

الجدول رقم ٤٤: استثمار في مشروع عقاري تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
الرصيد في بداية السنة	٢٥٢,٨٣٥	١٧٤,١٤٠	لا يوجد
عمليات مبادلة	(٧٨,٦٩٦)	(١٨١,٢١٦)	لا يوجد
ما تم قيده كالتزام لصالح شركة سمو القابضة	لا يوجد	٧,٠٧٦	لا يوجد
الرصيد في نهاية السنة	**١٧٤,١٤٠**	**لا يوجد**	**لا يوجد**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

انخفض الاستثمار في مشروع عقاري تحت التطوير من ١٧٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى صفر ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة صفقة تبادل التي حصلت بين المصدر وشركة سمو القابضة وحصل المصدر من خلالها على حصة في رأس المال الإضافي لشركة الضاحية الغربية بقيمة ٧٨,٧ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م بالإضافة إلى صفقة تبادل الأسهم التي حدثت بين المصدر وشركة سمو القابضة، حيث قام بموجبها المصدر بمبادلة أسهمها في مشروع مدخل مكة بقيمة ٦٨,١ مليون

ريال سعودي مقابل حصة نسبتها ١٠٪ في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري بالإضافة إلى وسداد القرض من احد البنوك المحلية بقيمة ١١٣,١ مليون ريال سعودي من قبل شركة سمو القابضة خلال عام ٢٠٢١م كما تم قيد مبلغ ٧,١ مليون ريال سعودي كالتزام على المصدر لصالح شركة سمو القابضة.

٢-٢-٥-٥ الموجودات المتداولة

الجدول رقم ٤٥: الموجودات المتداولة كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
نقد وما في حكمه	٧,٦٣٥	٧١,٨٥٥	٨٣,٧٩٧
إيرادات مستحقة	لا يوجد	لا يوجد	٦٦,٤٠٢
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	٥,٧٩٦	٤٢,٣٥٥	٤٩,٦٥٣
المطلوب من الطرف ذو علاقة	لا يوجد	لا يوجد	٣٢,٢٤٧
ودائع استثمارية	لا يوجد	لا يوجد	١٥,٠٠٠
عقارات محتفظ بها للبيع	١٢,٣٩١	١٢,٣٩١	١٢,٣٩١
ذمم مدينة	١١,٣٠٩	١,١٥٠	لا يوجد
إجمالي الموجودات المتداولة	**٣٧,١٣١**	**١٢٧,٧٥٠**	**٢٥٩,٤٩٠**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

بلغت الموجودات المتداولة ٢٥٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتتكون بشكل أساسي من النقد وما في حكمه (٨٣,٨ مليون ريال سعودي) وايرادات مستحقة (٦٦,٤ مليون ريال سعودي) ومصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى (٤٩,٧ مليون ريال سعودي).

الجدول رقم ٤٦: النقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
نقد في الصندوق	لا يوجد	٤٠	لا يوجد
نقد لدى البنوك	١,٣٨٤	١٨,٢٧٠	٤٤,٩٠٢
نقد مقيد	٦,٢٥١	٥٣,٥٤٥	٣٨,٨٩٥
إجمالي النقد وما في حكمه	**٧,٦٣٥**	**٧١,٨٥٥**	**٨٣,٧٩٧**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

بلغ رصيد النقد وما في حكمه ٨٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، من ضمنها مبلغ ٣٨,٩ مليون ريال سعودي حسابات بنكية مقيدة لمشاريع البيع على الخارطة ويقتصر استخدام هذا النقد على استخدامها لتلك المشاريع.

الجدول رقم ٤٧: مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
دفعات مقدمة لموردين	لا يوجد	١١,٨٠٨	٣٣,١٨٢
تأمين مقابل خطابات ضمان	٤,٨٠٠	٢١,٩٠٠	٧,٧٣٠
ضريبة القيمة المضافة المدينة	لا يوجد	٣,٣٧١	١,١٢٦
ذمم موظفين	٣١٢	٢,٤٣٠	٢,٥٢١
تأمينات مستردة	لا يوجد	٢,١١٢	٢,١١٢
ذمم مدينة أخرى	٦٨٤	٧٣٤	٢,٩٨٢
الإجمالي	**٥,٧٩٦**	**٤٢,٣٥٥**	**٤٩,٦٥٣**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدما وموجودات أخرى من ٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ٤٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك أساسا إلى زيادة الدفعات المقدمة للموردين وارتفاع التأمين مقابل الضمانات البنكية ومبالغ التأمين المسترد المدفوع لصالح الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك.

ارتفعت الدفعات المقدمة للموردين من صفر ريال عام ٢٠٢٠م إلى ١١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٢٠٢١م وارتفعت إلى ١٣,٨٨٢ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وذلك بسبب الدفعة المقدمة للشركة العالمية للصناعات الحديثة لعام ٢٠٢١م ودفعة مقدمة لكل من شركة القطارات الحديثة ونادي الشباب السعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والمتعلقة بمشروع دار سمو ومشروع ارض نادي الشباب.

الجدول رقم ٤٨: خطابات الضمان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	رقم الخطاب	المستفيد	البنك	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
مشروع الجوري	٨٣٨-١٥-٦٠٢٢	وزارة الإسكان	الجزيرة	٤,٨٠٠	٤,٨٠٠	٤,٨٠٠
مشروع نادي الشباب	٢١٣٥٠٣٣٠٠٣	نادي الشباب السعودي	البلاد	لا يوجد	لا يوجد	١,٩٣٠
مشروع ارض جدة	٢١٣٥٠٣٣٠٠٣	شركة جدة للتنمية والتطوير	البلاد	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٠٠
مشروع قيران	MD٢١١٦١٣٣٠٠١	الشركة الوطنية للإسكان	البلاد	لا يوجد	٥,٠٠٠	لا يوجد
مشروع السامية	MD٢١٢٩٢٣٣٠٠٢	الشركة الوطنية للإسكان	البلاد	لا يوجد	٥,٠٠٠	لا يوجد
مشروع الشاطئ المعياري	٢١٣٤٢٣٣٠٠٣	أمانة المنطقة الشرقية	البلاد	لا يوجد	٢,١٠٠	لا يوجد
مشروع واجهة الدمام	MD٢١٣٥٠٣٣٠٠٢	الشركة الوطنية للإسكان	البلاد	لا يوجد	٢,٠٠٠	لا يوجد
مشروع ضاحية الجوهرة	MD٢١٣٥٠٣٣٠٠١	الشركة الوطنية للإسكان	البلاد	لا يوجد	١,٥٠٠	لا يوجد
مشروع ضاحية ميار	٢١٣٥٠٣٣٠٠٣	الشركة الوطنية للإسكان	البلاد	لا يوجد	١,٥٠٠	لا يوجد
إجمالي خطابات الضمان النقدية				٤,٨٠٠	٢١,٩٠٠	٧,٧٣٠

المصدر: شركة سمو العقارية

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

ارتفع بند تأمين مقابل خطابات ضمان من ٤,٨ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٠م إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٢٠٢١م وذلك لتوقيع المصدر لعدد من المشاريع التابعة للشركة الوطنية للإسكان التابعة لوزارة الإسكان والتي كانت تتطلب تقديم خطابات ضمان ابتدائية حيث أن عدد المشاريع كما في ٢٠٢١م هي ٧ مشاريع مقارنة بمشروع واحد كما في ٢٠٢٠م. في حين انخفض التأمين مقابل خطابات ضمان إلى ٧,٧ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م نتيجة لاسترداد بعض خطابات الضمان الابتدائية.

تتعلق ذمم الموظفين بشكل رئيسي بقروض الموظفين التي يتم منحها بناء على موافقة الإدارة جميع الموظفين مؤهلون للحصول على سلف وتقتطع لاحقًا من رواتب الموظفين على ١٢ قسطًا متساويًا وتجدر الإشارة إلى أنه في السابق لم يقم المصدر بشطب أي ذمم مستحقة من الموظفين. حيث ارتفعت ذمم الموظفين من ٣١٢ ألف ريال سعودي كما في ٢٠٢٠م إلى ٢,٤ مليون ريال كما في ٢٠٢١م نتيجة حصول الرئيس التنفيذي على سلفة بقيمة ٢ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١م تسدد من المكافأة الخاصة به خلال خمس سنوات. ولا يوجد تغيير جوهري على بند ذمم الموظفين خلال عام ٢٠٢٢م.

بلغ الإيداع القابل للاسترداد ٢,١ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م نتيجة سداد تأمينات نقدية للهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك خلال نفس الفترة. حيث تتعلق التأمينات المستردة بسداد تأمين إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ليتم قبول اعتراض المصدر على الربوط الزكوية عن عامي ٢٠١٩م و٢٠٢٠م، حيث تم سداد هذا التأمين خلال العام ٢٠٢١م بمبلغ ٢,١ مليون ريال سعودي.

تتعلق ضريبة القيمة المضافة بالضريبة المتعلقة بالفواتير المدفوعة للمقاولين والمقاولين الفرعيين والموردين المستردة من الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك. وبلغت ضريبة القيمة المضافة صفر ريال سعودي كما في ٢٠٢٠م لتجاوز الضريبة مستحقة الدفع للضريبة القابلة للاسترداد وارتفعت إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بسبب زيادة تكلفة تطوير المشاريع والخاصة بمشروع دار سمو. وانخفضت ضريبة القيمة المضافة الى ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الاسترداد النقدي لضريبة القيمة المضافة الخاصة بتكاليف مشروع دار سمو خلال العام.

بلغ رصيد الإيرادات المستحقة ٦٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والتي تتعلق بشكل أساسي بمشروع دار سمو.

تتمثل المطلوب من أطراف ذات علاقة البالغة ٣٢,٤ مليون ريال سعودي باستثمار شركة سمو العقارية في حصة في مشروع مخطط أخيال في المنطقة الشرقية ومن المتوقع تحقيق عائدات استثمارية طويلة الأجل.

بلغ رصيد الودائع الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ١٥ مليون ريال سعودي والمتمثل ودائع نقدية لدى أحد البنوك المحلية تاريخ استحقاقها خلال عام ٢٠٢٣م وينتج عن هذه الودائع إيرادات مرابحات على أساس أسعار العمولة المتفق عليها مع البنك.
تمثل العقارات المحتفظ بها للبيع أراضي محتفظ بها بغرض بيعها والتي تظهر بالتكلفة ولا يتم استهلاكها، والتي استقرت بمقدار ١٢,٤ مليون ريال سعودي ما بين الفترات المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

تتعلق الذمم المدينة بالمبالغ المستحقة من عميل واحد فقط (صندوق ضاحية سمو العقاري) والمتعلقة بمشروع (ضاحية سمو) خلال عام ٢٠٢٠م ومشروع (بوابة مكة) خلال عام ٢٠٢١م. حيث انخفضت الذمم المدينة من ١١,٣ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وذلك لتحصيل جميع المبالغ المستحقة من مشروع ضاحية سمو خلال العام ٢٠٢١م، في حين اشتمل رصيد الذمم المدينة المتبقي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م على الرصيد المستحق من مشروع بوابة مكة بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي والذي تم تحصيله بالكامل خلال عام ٢٠٢٢م.

٣-٢-٥-٥ المطلوبات غير المتداولة

الجدول رقم ٤٩: المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
التزامات تأجير – الجزء غير المتداول	لا يوجد	٢٠,١٧٨	١٩,٧٤٩
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء غير المتداول	لا يوجد	٤٣,٦٩٤	١٤,٦٥٤
التزامات منافع الموظفين	٢,٨٩٥	٣,٥٠١	٣,٥٥١
دفعات مقدمة من عملاء	لا يوجد	٤٣,٦٢٦	لا يوجد
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	**٢,٨٩٥**	**١١٠,٩٩٨**	**٣٧,٩٥٤**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

الجدول رقم ٥٠: التزامات التأجير – الجزء غير المتداول كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
إجمالي التزامات التأجير	لا يوجد	٢١,٧٦٥	٢١,٢٨٣
التزامات تأجير – الجزء المتداول	لا يوجد	(١,٥٨٧)	(١,٥٣٤)
التزامات التأجير – الجزء الغير متداول	لا يوجد	٢٠,١٧٨	١٩,٧٤٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

تتعلق التزامات التأجير- الجزء الغير متداول، التي بلغت ٢٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالتزامات الإيجار طويلة الاجل لعقد إيجار مكتب المصدر والممتد لفترة ٣ سنوات، والذي تم تأجيره من قبل شركة أدير العقارية في عام ٢٠٢١م، بالإضافة إلى ذلك، تشمل التزامات الإيجار الخاصة بالمصدر تأجير الأراضي طويلة الأجل لشركة المحافل للتجارة والمقاولات، والتي تم الاستحواذ على ٨٠٪ من أسهمها خلال عام ٢٠٢١م. كما وانخفضت التزامات الإيجار – الجزء الغير متداول من ٢٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة عملية إعادة التصنيف المحاسبية بين التزامات التأجير – الجزء المتداول والتزامات التأجير – الجزء الغير متداول بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي وقابلها الارتفاع في قيمة التزامات التأجير- الجزء غير المتداول بقيمة ٢٥٧ ألف ريال سعودي نتيجة توقيع المصدر لعقود تأجير مكاتب جديدة مع شركة ادير القابضة وارتفاع التزامات التأجير بمبلغ تكاليف التمويل الناتجة عن تطبيق المعيار المحاسبة رقم ١٦ بقيمة ٧٤٣ ألف ريال سعودي.

يتمثل بند التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير- الجزء الغير متداول في الجزء المتوقع سداده من تكلفة ارض مشروع دار سمو الكلية والبالغة ٧٣,٢ مليون ريال سعودي (١٤,٦ مليون ريال سعودي الجزء الغير متداول منها) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والمخصصة من قبل الشركة الوطنية للاسكان لصالح المصدر بإجمالي ١٠٤,٧٦٦ متر مربع من مشروع الحمدانية حيث نصت الاتفاقية على تحويل ١٠٪ من رصيد حساب ضمان المشروع بعد مضي ستة أشهر ميلادية من تسليم أرض المشروع و١٠٪ من اجمالي عائدات بيع الوحدات السكنية بالمشروع، قام المصدر بتقدير عائدات البيع على أفضل توقعات وتقديرات وارتفعت التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء غير المتداول من صفر ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٠م إلى ٤٣,٧ مليون ريال سعودي نتيجة استلام المصدر لارض المشروع خلال العام والبدء باعمال المشروع وانخفضت من ٤٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٤,٦ مليون ريال سعودي نتيجة صنيف مبلغ ٢٩,١ مليون ريال سعودي إلى بند التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير- الجزء المتداول وذلك وفقا لتقديرات الإدارة فيما يخص نسب الإنجاز والعوائد المتوقع تحصيلها.

الجدول رقم ٥١: مخصص نهاية الخدمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٢
رصيد بداية المدة	٢,٠٧٧	٢,٨٩٥	٣,٥٠١
تكلفة الخدمة الحالية	٥٠٢	٥٦٧	٥٦٥
فائدة التكلفة للالتزام	٥٩	٦٥	٨٢
(أرباح) خسائر إكتوارية	٣٧٣	١٣٥	(١٢٩)
المسدد خلال العام	(١١٦)	(٣١)	(٤٦٨)
محول خلال العام	لا يوجد	(١٣٠)	لا يوجد
إجمالي مخصص نهاية الخدمة	**٢,٨٩٥**	**٣,٥٠١**	**٣,٥٥١**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

ارتفعت التزامات منافع الموظفين خلال الفترة التاريخية من ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وذلك تماشيا مع الزيادة في عدد الموظفين ورسوم خدمة مكافأة نهاية الخدمة السنوية ولا يوجد تغيير جوهري بين عام ٢٠٢١ وعام ٢٠٢٢م. ومن الجدير بالذكر أن المصدر يقوم باحتساب مكافأة نهاية الخدمة الخاصة بالمصدر وفقا للمراجعة الإكتوارية التي يقوم بها طرف ثالث وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

الجدول رقم ٥٢: دفعات مقدمة من عملاء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر٢٠٢٢
دفعات مقدمة من عملاء	لا يوجد	٤٣,٦٢٦	لا يوجد
إجمالي الدفعات مقدمة من عملاء	لا يوجد	**٤٣,٦٢٦**	لا يوجد

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

تتعلق الدفعات المقدمة من العملاء (٤٣,٦ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م) بشكل رئيسي بالدفعات المقدمة التي تلقاها المصدر من مقابل البيع المسبق للوحدات السكنية لمشروع تطوير الإسكان الجاري تنفيذه في دار سمو، مطروحا منها الإيرادات المحققة وفقا لنسبة إنجاز المشروع وارتفعت الدفعات المقدمة من العملاء من صفر ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٤٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة استلام دفعات من العملاء بقيمة ٧٦,٨ مليون ريال سعودي مما قابلها تحقيق المصدر لايرادات من المشروع بقيمة ٣٣,٢ مليون ريال سعودي وانخفضت الدفعات المقدمة من ٤٣,٦ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢١م إلى صفر ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وذلك نتيجة ارتفاع الإيرادات المحققة من مشروع دار سمو من٢ ٣٣,٢ مليون ريال سعودي إلى ١٧٠,٨ مليون ريال سعودي. نتيجة ارتفاع نسبة انجاز مشروع دار سمو من ٨,١٪ إلى ٥٠,١٪ وقابلها استلام المصدر لدفعات من العملاء بقيمة ٦٠,٨ مليون ريال سعودي وارتفاع الإيرادات المستحقة من صفر ريال سعودي إلى ٦٦,٤ مليون ريال سعودي نتيجة فائض الإيرادات عن الدفعات المستلمة.

وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، فإنه لا يوجد لدى المصدر أي قروض تمويلية، وبالتالي فإن الهيكل التمويلي للمصدر يتمثل في حقوق المساهمين (الملكية) بشكل كامل.

٤-٢-٥-٥ المطلوبات المتداولة

الجدول رقم ٥٣: المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ذمم دائنة	١٩,٥٣٩	٨,٧٧٢	٦٢,٨٩٤
التزامات ارض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء المتداول	لا يوجد	٢٩,٥٧٨	٥٨,٦١٧
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٨,٤٥٤	١٠,١٣٤	١٦,٨٩٥
مخصص زكاة	١,٨٥٤	٢,٤٤٦	٤,٩٥٩
التزامات تأجير – الجزء المتداول	لا يوجد	١,٥٨٧	١,٥٣٤
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة	١٤,٥٧٩	٢,٢٦٨	١,٨١٨
قروض طويلة الأجل – الجزء المتداول	١١٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
مجموع المطلوبات المتداولة	**١٥٤,٤٢٦**	**٥٤,٧٨٥**	**١٤٦,٧١٧**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

تتعلق الذمم الدائنة بشكل رئيسي بمطالبات مقاولين المصدر، حيث انخفضت الذمم الدائنة من ١٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة سداد المصدر للذمم الدائنة السابقة ونتيجة ارتفاع نسب انجاز المشاريع القائمة بالإضافة إلى سداد مطالبات مقاولين الباطن للمصدر. في حين ارتفعت الذمم الدائنة لتصل إلى ٦٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويرجع ذلك أساسا إلى زيادة مطالبات شركة الصناعات الحديثة وشركة القطار الحديثة والمتعلقة بشكل أساسي بمشروع دار سمو ويعود ذلك الا ارتفاع نسبة الإنجاز وسرعة انجاز المقاولين للاعمال.

يتمثل بند التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير في تكلفة الأرض والبالغة ٧٣,٢ مليون ريال سعودي (٥٨,٦ مليون ريال سعودي الجزء المتداول منها) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والمخصصة من قبل الشركة الوطنية للاسكان لصالح المصدر بإجمالي ١٠٤,٧٦٦ متر مربع من مشروع الحمدانية حيث نصت الاتفاقية على تحويل ١٠٪ من رصيد حساب ضمان المشروع بعد مضي ستة أشهر ميلادية من تسليم أرض المشروع و١٠٪ من اجمالي عائدات بيع الوحدات السكنية بالمشروع، قام المصدر بتقدير عائدات البيع على أفضل توقعات وتقديرات.

تتكون مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى من ، حجوزات حسن تنفيذ للمقاولين، مكافات مستحقة لأعضاء مجلس الإدارة وموظفين، ومخصصات عامة. حيث ارتفعت المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى من ٨,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ١٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وإلى ١٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويعود سبب الارتفاع الرئيسي خلال عام ٢٠٢٢م إلى ارتفاع حجوزات حسن التنفيذ للمقاولين الخاصيين بمشروع دار سمو من ٩١٤ ألف ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى ٦,٨ مليون ريال سعودي كما في عام ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نظرا لازدياد الاعمال والمطالبات للمشروع.

الجدول رقم ٥٤: مخصص الزكاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
رصيد بداية المدة	١,٨٠٧	١,٨٥٤	٢,٤٤٦
المحمل خلال العام	١,٨٥٤	٢,٤٤٦	٤,٩٥٩
المحول إلى مخصص عام	لا يوجد	لا يوجد	(٨٦٥)
المسدد من مخصص الزكاة	(١,٨٠٧)	(١,٨٥٤)	(١,٥٨١)
إجمالي مخصص الزكاة	**١,٨٥٤**	**٢,٤٤٦**	**٤,٩٥٩**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

يخضع المصدر للزكاة؛ والتي تستحق بواقع ٢,٥ ٪ من الوعاء الزكوي التقريبي أو صافي الربح المعدّل، أيهما أعلى. إن أهم مكونات الوعاء الزكوي وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك هي حقوق ملكية المساهمين والمخصصات في بداية السنة وصافي الربح المعدّل مخصوماً منها صافي القيمة الدفترية للأصول غير المتداولة. استلم المصدر خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٦م إلى ٢٠١٨م بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠م ومبلغ ٢٢ مليون ريال سعودي، حيث قام المصدر بسداد مبلغ ٥,٧ مليون ريال سعودي وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ٢٥ محرم ١٤٤٢هـ الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢٠م وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ١٦,٣ مليون ريال سعودي. كما واستلم المصدر خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٩م و٢٠٢٠م بتاريخ ١٢ اكتوبر٢٠٢١م ومبلغ ١٢,١ مليون ريال سعودي وقام المصدر بسداد مبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٨,٤ مليون ريال سعودي. وبناءً على رأي المستشار الزكوي للمصدر، لم يتبين ضرورة تكوين مخصص خلال الفترة الحالية مقابل الالتزام. ارتفع مخصص الزكاة من ١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي و٥مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ،٢٠٢٢م نتيجة ارتفاع الوعاء الزكوي لكل عام على التوالي.

تتعلق التزامات التاجير، التي بلغت ٢١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (١,٦ مليون منها الجزء المتداول)، بالتزامات الإيجار لعقد إيجار مكتب المصدر والممتد لفترة ٣ سنوات، والذي تم تأجيره من قبل شركة أدير العقارية في عام ٢٠٢١م. بالإضافة إلى ذلك، تشمل التزامات الإيجار الخاصة بالمصدر تأجير الأراضي طويلة الأجل لشركة المحافل للتجارة والمقاولات، والتي تم الاستحواذ

على ٨٠٪ من أسهمها خلال عام ٢٠٢١م. كما وانخفضت التزامات الإيجار من ٢١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة المدفوعات التي تمت على عقود الإيجار الحالية للمصدر بالإضافة كم توقيع عقود ايجار جديدة مع شركة ادير القابضة تخص تأجير مكاتب جديدة في مدينة جدة والخبر.

الجدول رقم ٥٥: أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة أدير اسار العقارية	لا يوجد	لا يوجد	١,٨١٨
شركة سمو القابضة	١٤,٥٧٩	لا يوجد	لا يوجد
شركة أدير العقارية	لا يوجد	٢,٢٥٧	لا يوجد
السيد / مازن محمد إبراهيم بترجي	لا يوجد	١١	لا يوجد
الإجمالي	**١٤,٥٧٩**	**٢,٢٦٨**	**١,٨١٨**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

يتعلق حساب المطلوبات إلى أطراف ذات علاقة بالمبالغ المستحقة بين شركة سمو العقارية والشركات ذات العلاقة حيث انخفض المطلوب إلى أطراف ذات علاقة من ١٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وإلى ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ نتيجة قيام المصدر بتسوية مطالباتها.

وفي ما يلي ملخص التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنوات المالية ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و ٢٠٢٢م:

الجدول رقم ٥٦: ملخص التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	طبيعة التعامل	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة سمو القابضة	عمليات مبادلة للعقارات الاستثمارية والقرض	لا يوجد	٧,٠٧٦	لا يوجد
	إيرادات إدارة مشاريع	٣١,٩٩٢	٩,٦٧٠	٥٣,٦٧٠
	تمويل ودفعات بالإنابة	١٤,٥٧٩	لا يوجد	لا يوجد
شركة ضاحية سمو	إيرادات إدارة تطوير مشاريع عقارية	١٨,٦٧٨	١٧,٢٤١	لا يوجد
شركة أدير العقارية	تكاليف وعمولات تسويق	لا يوجد	٨,٣٥٣	لا يوجد
	إيرادات إدارة مشاريع عقارية	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	لا يوجد
شركة اسمو للتطوير العقاري	إيرادات خدمات فنية واستشارية لمشاريع عقارية	لا يوجد	٢٣,٠٠٠	٦,٥٠٠

آلاف الريالات السعودية	طبيعة التعامل	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
شركة أدير القابضة	إيجارات	لا يوجد	لا يوجد	٥٣٧
	إيرادات عينية	لا يوجد	لا يوجد	٢٣,٨٤١
	إيرادات نقدية	لا يوجد	لا يوجد	٢٦,٤٣٣
شركة ريادة الخليج الإدارية	خدمات استشارية	لا يوجد	لا يوجد	١,٢٠٠
أعضاء مجلس الإدارة واللجان الأخرى	بدلات حضور جلسات ومكافآت	٧٩٢	١,٨٧٢	٩٨٩
شركة أدير اسار العقارية	إيرادات إدارة تطوير مشاريع عقارية	لا يوجد	لا يوجد	١,٨١٨
	دفعات مقدمة	لا يوجد	لا يوجد	١,٠٨٩
موظفي الإدارة العليا	رواتب وبدلات وحوافز	١,٩٣٠	٢,٩٤٠	٣,٣٨٥
السيد / مازن محمد بترجي	تمويل	لا يوجد	١١	لا يوجد

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

بلغ رصيد قروض طويلة الأجل ١١٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م كما انخفض من ١١٠,٠ مليون ريال لعام ٢٠٢٠م إلى صفر ريال لعام ٢٠٢١م حيث تمت تسوية القرض من خلال شركة سمو القابضة وذلك ضمن اتفاقية مبادلة الحصص في شركة تنال للاستثمار العقاري و مشروع اعالي مكة بين المصدر وشركة سمو القابضة بقيمة (١١٣,١ مليون ريال سعودي) و تم تسوية القرض بالكامل في عام ٢٠٢١م، و لدى المصدر اتفاقيات تسهيلات ائتمانية، مع البنك السعودي الفرنسي وبنك الرياض. حيث أبرم المصدر اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٠م) وتم تجديدها بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/٠٥م) بقيمة ٨٠,٠ مليون ريال سعودي بهامش ربح سايبور + ٣,٥٠٪ بغرض تمويل مشاريع المصدر. وفي سبيل ذلك، فقد التزم المصدر بمجموعة من التعهدات والشروط التي ينبغي عليه الوفاء بها، أهمها: سند لأمر بمبلغ ٨٠,٠ مليون ريال سعودي من قبل المصدر، رهن صكوك ملكية تغطي نسبة ١٢٥٪ من قيمة التسهيلات، وضمان بنكي بمبلغ ٨٠,٠ مليون ريال سعودي من شركة سمو القابضة.

وفيما يلي ملخص اتفاقية التسهيلات الائتمانية الممنوحة للمصدر من قبل البنك السعودي الفرنسي:

الجدول رقم ٥٧: التسهيلات الائتمانية من البنك السعودي الفرنسي

نوع التسهيل الائتماني	مبلغ التسهيل الائتماني (ريال سعودي)	اسم المشروع	تاريخ الاستحقاق/ الانتهاء	الحالة
شراء وبيع سلع (تورق)	٥,٠٠٠	مشروع الراقية	٢٠٢٤/٠١/٣١م	لم يتم استخدام التسهيل حتى تاريخ هذا المستند
شراء وبيع سلع (تورق)	٥,٠٠٠	مشروع سحاب	٢٠٢٣/٠٩/٣٠م	لم يتم استخدام التسهيل حتى تاريخ هذا المستند

نوع التسهيل الائتماني	مبلغ التسهيل الائتماني (ريال سعودي)	اسم المشروع	تاريخ الاستحقاق/ الانتهاء	الحالة
ضمان وتسهيلات متنوعة	٧٠,٠٠٠	مشاريع متنوعة	٢٠٢٣/١٢/٣١م	لم يتم استخدام التسهيل حتى تاريخ هذا المستند
بطاقة ائتمانية (سحب على المكشوف)	٢٠	أغراض متنوعة	يتم تجديدها مع تجديد الاتفاقية	تم الاستخدام
المجموع	**٨٠,٠٢٠**			

المصدر: شركة سمو العقارية

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

كما أبرم المصدر اتفاقية تمويل إسلامي مع بنك الرياض بتاريخ ٢٠٢٢/٠٦/٠١م وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠١م بقيمة ٥٠ مليون ريال سعودي بهامش ربح التعرفة (سايبور) + عمولة إضافية بواقع (٠,١٥٪) لغرض إصدار كل من خطابات الضمان الابتدائية والنهائية، حيث التزم المصدر في سبيل ذلك بتوقيع سند لأمر بكامل مبلغ التسهيلات، و في تاريخ ٢٠٢٢/١١/١٣م تم رفع الحد الائتماني لاتفاقية التسهيلات الموقعة مع بنك الرياض من٥٠ مليون ريال سعودي إلى ٢٨٦ مليون ريال سعودي، وذلك مقابل سند لأمر بكامل المبلغ لصالح الجهة الممولة، علما بأن هذه الاتفاقية تسري من تاريخ تحريرها وينتهي العمل بها في تاريخ ٢٠٢٥/٠٦/٠١م.

وفي خلال عام ٢٠٢٢م تم إصدار خطابات ضمان لصالح الشركة الوطنية للإسكان بإجمالي ١٢٤,٩ مليون ريال سعودي سارية حتى تاريخ إصدار هذا المستند (مشروع أأبيار علي بقيمة ٥٤,١ مليون ريال سعودي ومشروع ضاحية الفرسان بالرياض بقيمة ٤٠,٣ مليون ريال سعودي ومشروع ضاحية الواجهة الشمالية بالدمام بقيمة ٣٠,٥ مليون ريال سعودي).

الجدول رقم ٥٨: التسهيلات الائتمانية من بنك الرياض

اسم المستفيد	بيان	قيمة التسهيلات	المستخدم منها	الرصيد المتوفر
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع السامية – أبيار علي السكني	٥٤,١٤١	٥٤,١٤١	–
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع الأصيلة – ضاحية الفرسان بالرياض	٨٠,٠٠٠	٤٠,٣١١	٣٩,٦٨٩
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع الأعالي – ضاحية الواجهة الشمالية بالدمام	٣٥,١٠٣	٣٠,٢٥٥	٤,٥٧٨
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع إسكان بوابة مكة	٤٦,١٦٤	–	٤٦,١٦٤
الشركة الوطنية للإسكان	ضمان نهائي لمشروع إسكان الحوية بالطائف	٧٠,٦٣٥	–	٧٠,٦٣٥
المجموع		٢٨٦,٠٤٣	١٢٤,٩٧٧	١٦١,٠٦٦

المصدر: شركة سمو العقارية

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

وللمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع للقسم (٤-١١) «**اتفاقيات التمويل مع البنوك التجارية**» من هذا المستند)، وبخلاف ما تم ذكره في الصفحة (٦١)، يقر المصدر بأنه لا يوجد أي حقوق أو أعباء على ممتلكات المصدر وشركاتها التابعة ناتجة عن القروض المشار إليها.

الجدول رقم ٥٩: مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
ضمانات حسن تنفيذ	لا يوجد	٩١٥	٦,٨٠٣
مقبوضات مقدمة من عملاء	٤,٨٠٠	٤,٨٠٠	٤,٨٠٠
مخصص عام	لا يوجد	٥٠٠	٢,٣٦٤
مكافآت مستحقة	٤٢١	٥٦٢	١,٢٨٢
إجازات وتذاكر مستحقة	٣١٩	٣٥٠	٤٤٣
أتعاب مهنية	٢٢٥	١٦٨	٢٢٥
إيجارات مستحقة	لا يوجد	١,٣٣٣	لا يوجد
بدلات أعضاء مجلس الإدارة	لا يوجد	٨٢٥	٨٢٧
رسوم بنكية مستحقة	٢,٥٨٩	٥٠٠	لا يوجد
ذمم دائنة أخرى	٩٩	١٨١	١٥١
إجمالي المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى	**٨,٤٥٤**	**١٠,١٣٤**	**١٦,٨٩٥**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

ارتفعت ضمانات حسن التنفيذ من صفر ريال سعودي كما في عام ٢٠٢٠م إلى ٩١٥ ألف ريال سعودي كما في ٢٠٢١م وإلى ٦,٨ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢٢م، نتيجة البدء في مشروع دار سمو حيث تتعلق هذه الضمانات بالمقاولين.

تتعلق المقبوضات المقدمة من العملاء بالمبالغ التي يدفعها العملاء والمتعلقة ببيع الوحدات العقارية وعقود الانشاء والتطوير ويتم استهلاكها مقابل الفواتير المستقبلية. بلغت المقبوضات المقدمة من العملاء بمبلغ ٤,٨ مليون ريال سعودي خلال السنوات المالية ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م.

ارتفع رصيد المخصص العام من صفر ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر عام ٢٠٢٠م إلى ٥٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م نتيجة اعتراف المصدر بمخصص عام خلال السنة المالية ٢٠٢١م بقيمة ٥٠٠ ألف ريال سعودي حيث وافق مجلس الإدارة بتفويض الإدارة التنفيذية في المصدر بتكون مخصص عام بقيمة مليون ريال سعودي كحد أقصى لمواجهة أي مصاريف مستقبلية على سبيل المثال لا الحصر الربوط الزكوية وتوزيعات الأرباح المستحقة وارتفع رصيد المخصص العام من ٥٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي نتيجة تحويل مبلغ ٨٦٥ ألف ريال سعودي من الفائض من مخصص الزكاة لعام ٢٠٢١م إلى المخصص العام وتكوين مخصص عام بقيمة مليون ريال سعودي.

تتعلق المكآفات المستحقة بالمكافات المعتمدة من مجلس الإدارة للموظفين حيث ارتفعت من ٤٢١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٥٦٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وإلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة استحقاق مكافآت الموظفين خلال الفترات المالية.

ارتفعت الإجازات والتذاكر المستحقة من ٣١٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وإلى ٤٤٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة لزيادة إعداد الموظفين في المصدر خلال نفس الفترة.

تتعلق أتعاب مهنية بأتعاب التدقيق والاستشارات المهنية ولا يوجد تغير جوهري خلال السنوات ٢٠٢٠م،٢٠٢١م و ٢٠٢٢م.

انخفضت الإيجارات المستحقة من ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى لا شيء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تطبيق المصدر لأول مره معيار الدولي رقم ١٦ والخاص بعقود الإيجار.

ارتفعت بدلات أعضاء مجلس الإدارة من صفر ريال سعودي كما في ٢٠٢٠م إلى ٨٢٥ ألف ريال سعودي كما في٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٨٢٧ ألف ريال سعودي كما في٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تغير سياسة الاعتراف بتلك البدلات من ضرورة الحصول على موافقة الجمعية كل سنة على بدلات السنة التي تسبقها إلى سياسة تقدير الإدارة بشكل سنوي لتلك البدلات والاعتراف بها في السنة ذات العلاقة ولا يتم صرفها إلا بعد الحصول على موافقة جمعية المساهمين على ذلك.

انخفضت الرسوم البنكية من ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٥٠٠ ألف ريال سعودي كما في٢٠٢١م نتيجة السداد المبكر للقرض القائم خلال العام ٢٠٢٠م بينما خلال العام ٢٠٢١م وقع المصدر على اتفاقية تسهيلات مع البنك السعودي الفرنسي وقد بلغت الرسوم الإدارية الخاصة بالاتفاقية مبلغ ٥٠٠ ألف ريال سعودي تم سدادها خلال عام ٢٠٢٢م.

0-0-٢-0 التزامات محتملة

الجدول رقم ٦٠: التزامات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
التزامات خطاب ضمان محتملة	٤١,٥٨٨	٤٨,٠٧٢	١٢٤,٩٧٧
إجمالي الالتزامات المحتملة	**٤١,٥٨٨**	**٤٨,٠٧٢**	**١٢٤,٩٧٧**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

تتمثل الالتزامات المحتملة بشكل رئيسي من الالتزامات المحتملة لخطابات الضمان التي يصدرها المصدر وبلغت خطابات الضمان ٤١,٦ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٠م و٤٨,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م ويعود ذلك لاصدار المصدر لخطابات ضمان ابتدائية للمشاريع الخاصة بالشركة الوطنية للاسكان وبشكل رئيسي لخطاب الضمان الخاص بمشروع دار سمو بمبلغ ٣١ مليون ريال سعودي كما ارتفعت الالتزامات المحتملة من ٤٨,١ مليون ريال إلى ١٢٥ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة توقيع المصدر لعدة مشاريع جديدة مع الشركة الوطنية للاسكان. واصدار المصدر لخطابات ضمان بنكية نهائية ضمن اتفاقيات التسهيل البنكية لصالح الشركة الوطنية للاسكان.

٦-٢-٥-٥ حقوق المساهمين

الجدول رقم ٦١: حقوق المساهمين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاه	احتياطي إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	اجمالي حقوق المساهمين	حقوق الأقلية غير المسيطرة	الاجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	٢٥٠,٠٠٠	٢٧,٣٥٤	١٣٨,٠٢٤	(١٤,٢٦١)	٤٠١,١١٦	–	٤٠١,١١٦
صافى ربح السنة	–	–	٨١,٢١٠	–	٨١,٢١٠	(٣٤٠)	٨٠,٨٧٠
بنود الدخل الشامل الآخر	–	–	(١٣٥)	(٨,٨٧٠)	(٩,٠٠٥)	–	(٩,٠٠٥)
توزيعات أرباح	–	–	(١٨,٧٥٠)	–	(١٨,٧٥٠)	–	(١٨,٧٥٠)
محول إلى احتياطي نظامي	–	٨,١٢١	(٨,١٢١)	–	–	–	–
معاملات مع حقوق الاقلية غير المسيطرة	–	–	–	–	–	٥	٥
زيادة في رأس المال	١٢٥,٠٠٠	–	(١٢٥,٠٠٠)	–	–	–	–
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٧٥,٠٠٠	٣٥,٤٧٥	٦٧,٢٢٧	(٢٣,١٣١)	٤٥٤,٥٧١	(٣٣٥)	٤٥٤,٢٣٦
صافى ربح السنة	–	–	٨٧,٦٣٥	–	٨٧,٦٣٥	(٢٧٣)	٨٧,٣٦٣
بنود الدخل الشامل الآخر	–	–	١٢٩	٢٩,٣٥٢	٢٩,٤٨١	–	٢٩,٤٨١
توزيعات أرباح	–	–	(٣٧,٥٠٠)	–	(٣٧,٥٠٠)	–	(٣٧,٥٠٠)
محول إلى احتياطي نظامي	–	٨,٧٦٤	(٨,٧٦٤)	–	–	–	–
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**٣٧٥,٠٠٠**	**٤٤,٢٣٨**	**١٠٨,٧٢٧**	**٦,٢٢١**	**٥٣٤,١٨٧**	(٦٠٨)	**٥٣٣,٥٨٠**

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

بلغ رأس مال المصدر كما في ٢٠٢٠م ٢٥٠ مليون ريال سعودي، مقسم إلى ٢٥ مليون سهم عادي متساوية القيمة، بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد. وتم زيادة رأس مال المصدر خلال العام ٢٠٢١م إلى ٣٧٥ مليون ريال سعودي، مقسم إلى ٣٧,٥ مليون سهم عادي متساوية القيمة، بقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، حيث أنه بتاريخ ٢٣ رمضان ١٤٤٢هـ (الموافق ٥ مايو٢٠٢١م) صادق المساهمون على زيادة رأس مال المصدر وذلك بإصدار سهم واحد مجاني لكل سهمين مملوكين وتم تمويل قيمة الزيادة في رأس المال من الأرباح المبقاة بقيمة ١٢٥ مليون ريال سعودي. ما بين السنة المالية المنتهية في عام ٢٠٢١م وعام ٢٠٢٢م، لم يحدث أي تغيير على رأس مال المصدر.

بلغ الاحتياطي النظامي ٢٧,٤ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٠م، و٣٥,٥ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢١م و٤٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، حيث قام المصدر 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 المصدر لم يصل بعد إلى هذه النسبة فانه ينبغي احتجاز هذه النسبة من الأرباح السنوية وبالتالي زيادة الاحتياطي.

تتكون الأرباح المبقاة من صافي الدخل المتراكم بعد خصم توزيعات الأرباح والتحويلات إلى الاحتياطيات. انخفضت الأرباح المبقاة من ١٣٨ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية لعام ٢٠٢٠م إلى ٦٧,٢ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية لعام ٢٠٢١م وذلك نتيجةً لزيادة رأس مال المصدر خلال العام ٢٠٢١م من خلال تحويل مبلغ وقدره ١٢٥ مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة إلى رأس المال. في حين ارتفعت الأرباح المبقاة مابين السنة المالية لعام ٢٠٢١م وعام ٢٠٢٢م بمبلغ قدره ٤١,٥ مليون ريال سعودي، وذلك بالتناسب مع الزيادة في صافي الدخل.

يتكون احتياطي إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من احتياطي تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الخاص بالشركات الزميلة. حيث انخفضت الخسارة الغير محققة من تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من -١٤,٣ مليون ريال للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى -٢٣,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية لعام ٢٠٢١م وارتفعت إلى ٦,٢ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢٢م نتيجة الارباح الغير محققة المكونة لدى الشركات الزميلة والتغير في القيمة العادلة لاستثمار مشروع اخيال.

٣-٥-٥ قائمة التدفقات النقدية

الجدول رقم ٦٢: التغيرات في التدفقات النقدية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
الأنشطة التشغيلية			
صافي ربح السنة قبل الزكاة	٧٣,٢٣٥	٨٣,٣١٦	٩٢,٣٢٢
تعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقد المحصل من أو المستخدم في الأنشطة التشغيلية:			
استهلاكات واطفاءات	٣١٤	١,٤٥٠	١,٨٣٧
اطفاءات أصول غير ملموسة	لا يوجد	٢٠٠	٢٤٧
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة	٣٤٥	(٣١,٧٠١)	(٢٦,٦٠٥)
(أرباح) خسائر استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	لا يوجد	لا يوجد	(١٠٠)
تكلفة التمويل	لا يوجد	٧٨٣	٧٦٤
الحصص غير المسيطر عليها	لا يوجد	٥	لا يوجد
المكون من التزامات منافع الموظفين	٥٦١	٥٠١	٦٤٧
الإجمالي	**٧٤,٤٥٥**	**٥٤,٥٥٥**	**٦٩,١١١**
الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
ذمم مدينة	(٢,٥٤٤)	١٠,١٥٩	١,١٥٠
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	(٥٧٧)	(٣٦,٥٥٩)	(٧,٢٩٨)
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	(٢٨,٢٩١)	٣٥٩	٥,٨٩٦
ذمم دائنة	٩,٠٢١	(١٠,٧٦٨)	٥٤,١٢٣
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة	١٤,٥٧٩	(١٢,٣١١)	(٢٤,٣٩٢)
إيرادات مستحقة	لا يوجد	لا يوجد	(٦٦,٤٠٢)
دفعات مقدمة من عملاء	لا يوجد	٤٣,٦٢٦	(٤٣,٦٢٦)
المسدد من التزامات منافع الموظفين	(١١٦)	(٣١)	(٤٦٨)
المسدد من مخصص الزكاة	(١,٨٠٧)	(١,٨٥٤)	(١,٥٨٢)

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
صافي النقد المحصل من أو المستخدم في الأنشطة التشغيلية	**٦٤,٧٢١**	**٤٧,١٧٦**	**(١٣,٤٨٨)**
الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات والات ومعدات	لا يوجد	(٤٥٢)	(١,٣٤٧)
مشاريع تحت التطوير	لا يوجد	(٦٧,٢٩٧)	٢١,٩٢٢
ودائع مرابحات استثمارية	لا يوجد	لا يوجد	(١٥,٠٠٠)
التزامات أرض مشروع تحت التطوير	لا يوجد	٧٣,٢٧٢	لا يوجد
شراء أصول غير ملموسة	لا يوجد	(١,٢٣٣)	لا يوجد
العائد من بيع ممتلكات ومعدات	لا يوجد	لا يوجد	١٠٠
توزيعات أرباح مستلمة	لا يوجد	لا يوجد	٣٩,٣٠٠
استرداد التمويل الدائم من شركة زميلة	لا يوجد	لا يوجد	١٩,٨١٥
صافي التغير في مشروع عقاري تحت التطوير	لا يوجد	١٤١,٧٨١	لا يوجد
المحصل من عقارات محتفظ بها للبيع	٣,٦٤٠	لا يوجد	لا يوجد
صافي النقد المحصل من الأنشطة الاستثمارية	**٣,٦٤٠**	**١٤٦,٠٧٠**	**٦٤,٧٨٩**
الأنشطة التمويلية			
سداد التزامات تأجير	لا يوجد	(٢٧٧)	(١,٨٥٨)
توزيعات أرباح	(٣٧,٥٠٠)	(١٨,٧٥٠)	(٣٧,٥٠٠)
المسدد من القروض	(٣٠,٠٠٠)	(١١٠,٠٠٠)	لا يوجد
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٦٧,٥٠٠)	(١٢٩,٠٢٧)	(٣٩,٣٥٨)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٨٦١	٦٤,٢٢٠	١١,٩٤٣
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٦,٧٧٤	٧,٦٣٥	٧١,٨٥٥
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٧,٦٣٥	٧١,٨٥٥	٨٣,٧٩٨
المعاملات غير النقدية			
خسائر غير محققة من إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	لا يوجد	(٨,٨٧٠)	٢٩,٣٥٢

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
زيادة رأس المال	لا يوجد	١٢٥,٠٠٠	لا يوجد
حصص محولة من استثمارات في مشاريع عقارية إلى استثمارات في شركة زميلة	٧٨,٦٩٦	٦٨,٠٥٦	لا يوجد
استرداد التمويل الدائم مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة	لا يوجد	٣٥,٦٩٧	١٩,٨١٥
توزيعات أرباح مستحقة	٢٥,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
المحول من مخصص الزكاة إلى المخصص العام	لا يوجد	لا يوجد	٨٦٤
مطلوب من الطرف ذو علاقة	لا يوجد	لا يوجد	٢٣,٩٤١

المصدر: القوائم المالية المراجعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و٢٠٢١م و٢٠٢٢م

ملاحظة: تم تقريب الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي وتم تقريب النسب إلى أقرب منزلة عشرية

انخفض صافي النقد المحصل من أو المستخدم في الأنشطة التشغيلية من ٦٤,٧ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠م إلى ٤٧,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١م نتيجة التعديلات غير النقدية المتعلقة بحصة المصدر من نتائج أعمال الشركة الزميلة على الرغم من الارتفاع في الربح قبل الزكاة من ٧٣,٢ مليون ريال سعودي إلى ٨٣,٣ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى انخفاض المحصل من الأطراف ذات العلاقة من ١٤,٦مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠م إلى ١٢,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١م و ازدياد المصاريف المدفوعة مقدما نتيجة ارتفاع خطابات الضمان الصادرة و ضريبة القيمة المضافة. في حين انخفض صافي النقد المحصل من أو المستخدم في الأنشطة التشغيلية من ٤٧,٢ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية لعام ٢٠٢١م إلى -١٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة لتسوية رصيد ذمم خدمات للعملاء حيث بلغت الدفعات المقدمة من العملاء من ٤٣,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى -٤٣,٦ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م بالإضافة إلى التغير في الإيرادات المستحقة بمبلغ -٦٦,٤ مليون ريال سعودي وهي خاصة بمطالبات مشروع دار سمو حسب نسب الإنجاز والتغير في حساب الأطراف ذات العلاقة استحواذ المصدر على حصة في مشروع عقاري (مشروع اخيال) في مدينة الخبر بقيمة -٢٣,٩ مليون ريال سعودي.

ارتفعت صافي النقد المحصل من أو المستخدم في الأنشطة الاستثمارية من ٣,٦ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٠م إلى ١٤٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١م نتيجة الإضافات في مشروع عقاري تحت التطوير بقيمة ١٤١,٧ مليون ريال سعودي وكذلك الإضافات في التزامات أرض مشروع تحت التطوير بقيمة ٧٣,٣ مليون ريال سعودي وقابل ذلك انخفاض بقيمة ٦٧,٣ مليون ريال سعودي كمدفوعات على مشاريع تحت التطوير. في حين انخفض صافي صافي النقد المحصل من أو المستخدم في الأنشطة الاستثمارية من ١٤٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة المالية لعام ٢٠٢١م إلى ٦٤,٧ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م وذلك نتيجة لانخفاض صافي التغير في مشروع عقاري تحت التطوير من ١٤١,٨ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية لعام ٢٠٢١م إلى صفر ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م.

ارتفع العجز في صافي النقد المحصل من أو المستخدم في الأنشطة التمويلية من -٦٧,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠م إلى -١٢٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢١م نتيجة الزيادة في سداد قروض المصدر من ٣٠ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢٠م إلى ١١٠ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١م وقابل ذلك انخفاض في قيمة توزيعات الأرباح المقررة من المساهمين من -٣٧,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠م إلى -١٨,٨ مليون ريال سعودي خلال العام ٢٠٢١م. ارتفع صافي النقد المحصل من أو المستخدم في الأنشطة التمويلية من -١٢٩ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢١م إلى -٣٩,٣ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠٢٢م وذلك نتيجة قيام المصدر بتسوية قروضها كاملة خلال عام ٢٠٢١م وعدم وجود أي قروض مالية خلال عام ٢٠٢٢م.

أثر الاستحواذ على الشركة التابعة في القوائم المالية للمصدر:

يعد الأثر الجوهري من عملية الاستحواذ على شركة محافل للتجارة والمقاولات بارتفاع كل من حق استخدام الأصل والتزامات تأجير حق استخدام الأصل ب ٢١,٨ مليون ريال سعودي تتعلق بالتزامات التأجير بالأراضي طويلة الأجل لشركة المحافل للتجارة والمقاولات، والتي تم الاستحواذ على ٨٠٪ من أسهمها خلال عام ٢٠٢١م. كما وانخفضت التزامات الإيجار من ٢١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ إلى ٢٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ نتيجة المدفوعات التي تمت على عقود الإيجار الحالية للمصدر.

وبالنظر إلى تاريخ الاستحواذ على شركة محافل للتجارة والمقاولات، وكذلك إلى حجم الشركة المستحوذ عليها بالمقارنة مع حجم المصدر، فإن المصدر يؤكد بأنه لم يتم إجراء أي تغييرات هيكلية جوهرية خلال السنة المالية السابقة لتاريخ تقديم طلب الانتقال إلى السوق الرئيسية، وبشكل خاص:

- لم يتم التصرف في أي من أصول المصدر بشكل يكون قد ساهم في تحقيق ٣٠٪ أو أكثر من إيرادات أو صافي دخل المصدر بناءً على أحدث قوائم مالية سنوية، وهي القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.
- لم يتم الاستحواذ على أصول تزيد قيمتها عن ٣٠٪ أو أكثر من صافي أصول المصدر بناءً على أحدث قوائم مالية سنوية، وهي القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.
- لم يتم الاستحواذ على شركة تمثل حقوق الملاك فيها ٣٠٪ أو أكثر من حقوق الملاك للمصدر بناءً على أحدث قوائم مالية سنوية، وهي القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ويجدر الذكر أن المصدر قد استحوذ على ما نسبته ٨٠٪ من شركة محافل للتجارة والمقاولات في العام ٢٠٢١م وقد كان قيمة حقوق الملاك فيها ١,٨- مليون ريال سعودي بسبب الخسائر المتراكمة. هذا وقد تم الاستحواذ على النسبة المذكورة من شركة محافل من خلال شراء الحصة بالقيمة الإسمية لها وهي ٨٠ ألف ريال سعودي، أي ما يمثل نسبة ٠,٠٠٠٢٪ من حقوق الملكية للمصدر في العام ٢٠٢١م.

كما يؤكد المصدر بأنه لم يكن هناك تحفظ في تقرير المحاسب القانوني على القوائم المالية عن أي من السنوات المالية الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب الانتقال، ولم يقم المصدر بإجراء أي تغيير جوهري في السياسات المحاسبية، كما لم يقم المصدر بإجراء أو الإلزام بإجراء أي تعديل جوهري للقوائم المالية المراجعة والمعلنة خلال الفترات المشار إليها.

٤-٥-٥ لفت انتباه المحاسب القانوني حول القوائم المالية للعام ٢٠٢١م

وبحسب ما ورد في تقرير المحاسب القانوني للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم للاستشارات المهنية)، فإن الفقرة الفرعية (٢-ب) من الفقرة (٩) من الملحق (١١) من قواعد الإدراج تنطبق على المصدر وذلك لوجود تغييرات هيكلية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م فقط. وبالتالي تم إرفاق تقرير المحاسب القانوني حول القوائم المالية بحسب متطلبات الملحق رقم (١٢) من قواعد الإدراج. حيث قام المصدر بالتصرف بأصول له بقيمة ١٧٤,١٣٩,٧٤٧ ريال سعودي والاستحواذ على حصة استثمار بنسبة ١٠٪ في شركة زميلة (شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري) بمبلغ ٦٨,٠٥٥,٧٨٠ ريال سعودي ولم ينتج عن عملية تبادل الأصول أي ربح أو خسارة (يرجى الرجوع للقسم (٥-٥-١) من هذا المستند). كما أن قيمة حقوق الملكية للشركة الزميلة المستثمر فيها بلغت ٦٥٠,٠٧٠,٤٨٢ ريال سعودي أي تمثل أكثر من ٣٠٪ من حقوق الملكية للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. بالإضافة إلى ذلك، فإن مبلغ العوض عن عملية التملك أو التصرف زادت عن ١٥٪ من صافي القيمة الدفترية لصافي أصول الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.



تقرير المحاسب القانوني
(٦)

٦- تقرير المحاسب القانوني

٦-١ القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١م

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية

القوائم المالية
وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية

فـهـــرس

	صفحة	قائمة
تقرير المراجع المستقل	١-٤	--
قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٥	أ
قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٦	ب
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٧	ج
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٨	د
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٩	هـ
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	من ١٠ إلى ٣٨	--

شركة طلال أبو غزالة وشركاه محاسبون قانونيون
Talal Abu-Ghazaleh & Co. Certified Public Accountants
License No. 323/11/81/2 Dated 6/7/1416 ترخيص رقم ٣٢٣/١١/٨١/٢ تاريخ ١٤١٦/٧/٦ هـ

تقرير المراجع المستقل

٨٢٢٦٣

إلى السادة/ المساهمين المحترمين
شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية **لشركة سمو العقارية - شركة مساهمة**، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وقائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي تعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة طبقا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفينا أيضا بمتطلبات سلوك وآداب المهنة الأخرى طبقا لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

أمور المراجعة الرئيسية :

أن أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت ، بحسب حكمنا المهني ، لها أهمية بالغة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ . لقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل ، وعند تكوين رأينا حولها ، ولا نقدم رأياً منفصلاً حول تلك الأمور . فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجته :

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
١) استثمار في مشروع عقاري والعقارات الاستثمارية وعقارات محتفظ بها للبيع	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بلغت القيمة الدفترية لإستثمار في مشروع عقاري والعقارات الاستثمارية وعقارات محتفظ بها للبيع مبلغ ٢٤٦,٧٥١,١٦٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٢٩,٠٨٦,٨٢٨ ريال سعودي) ، كما بلغت قيمتها العادلة بمبلغ ٢٥٩,٨٥٥,٢٥٠ ريال سعودي (في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ٣٤٣,٣٨٤,١٣٧ ريال سعودي) . تظهر إستثمارات في مشروع عقاري والعقارات الاستثمارية وعقارات محتفظ بها للبيع بالتكلفة كما يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمار في مشروع عقاري وعقارات الاستثمارية وعقارات محتفظ بها للبيع في الإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية أرقام (٨ ، ٩ ، ١٠) .	تشتمل إجراءات مراجعتنا على ما يلي : - فهم مناهج التقييم ، من حيث فهم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية والأدلة السوقية المستخدمة بواسطة المقيم المستقل الخارجي لدعم افتراضاته كما حصلنا على فهم لمشاركة إدارة الشركة في عملية التقييم من أجل تقدير ما إذا كان هناك اشراف ملائم قد حدث .

Nasser Saeed Al-Hajri Tower - 10th Floor
King Fahd Bin Abdulaziz Road - Al-Rakah Aljanubiyah
Tel.: +966 920013022
Fax: +966 13 814 7726
P. O. Box 3187 - Al Khobar 31952 - Saudi Arabia
www.tagi.com
tagco.khobar@tagi.com
برج ناصر سعيد الهاجري - الطابق العاشر
طريق الملك فهد بن عبدالعزيز - الراكة الجنوبية
هاتف : ٩٢٠٠١٣٠٢٢ ٩٦٦+
فاكس : ٧٧٢٦ ٨١٤ ١٣ ٩٦٦+
ص.ب ٣١٨٧ - الخبر ٣١٩٥٢ - المملكة العربية السعودية

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة سمو العقارية ـ شركة مساهمة سعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ـ نتمه:

أمر مراجعة رئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
تستخدم الشركة تقارير تقييم من مقيم مستقل معين بواسطة الإدارة لتقدير القيمة العادلة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعة رئيسي حيث أن تقدير القيمة العادلة لأغراض الإفصاحات بالقوائم المالية يتطلب افتراضات وأحكام جوهرية قد تؤدي إلى تحريفات جوهرية في إفصاحات القوائم المالية. تمتلك الشركة حصص في قطع أراضي و عقارات استثمارية وعقارات محتفظ بها للبيع تتكون من قطع أراضي تقع جميعها في المملكة العربية السعودية لأغراض تحديد ما إذا كانت هذه البنود قد انخفضت قيمتها أم لا ، يتم اجراء تقييم للقيمة العادلة لتلك البنود وذلك عند كل فترة تقرير من قبل جهات تقييم خارجية . قد قمنا بالتركيز على هذا الموضوع حيث أن عملية التقييم تنطوي على أحكام هامة في تحديد منهجية التقييم المناسبة التي يجب استخدامها ، والتقديرات الهامة التي يجب أجراؤها . أن نتائج التقييمات شديدة الحساسية للتقديرات التي تم اجراؤها ، على سبيل المثال سعر الخصم وسعر قطع الأرضي المماثلة والتخمينات العقارية وخصم التدفقات النقدية . يشير التقييم الذي قام بجمعه المقيم الخارجي إلى أن تقييم الإستثمار في المشروع العقاري والعقارات الاستثمارية والعقارات المحتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ كان أكبر من التكلفة عند القيام بالتقييم ، إستخدم المقيم منهج السوق المماثل ومنهج القيمة المتبقية .	ـ تقييم شهادات ورخص المقيم وتقدير مدى استقلاليته عن الشركة ومؤهلاته المهنية واختصاصاته وخبراته ، والتأكيد من أن المقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين . ـ تقييم مدى كفاية إفصاحات الشركة فيما يخص الحكم المتعلق بتقييم العقارات الإستثمارية .

٢) الاعتراف بالإيرادات	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها الإجراءات التالية ضمن إجراءات أخرى:
تم اعتبار الاعتراف بالإيرادات كأحد أمور التدقيق الهامة وذلك لمخاطر حدوث أخطاء عند تسجيل الإيرادات والاعتراف بها ، تركز الشركة على الإيرادات كمؤشر رئيسي لأدائها. إن الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات مبينة في إيضاحات القوائم المالية أرقام ١٨/٤ و ٢٠	• تقييم مدى مناسبة سياسات الإعتراف بالإيرادات وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي ذات العلاقة في ضوء طبيعة نشاط الشركة و عقودها . • فحص تصميم و تطبيق الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعتراف بالإيرادات. • تطبيق إجراءات التحليل المناسبة و فحص عينة من الإيرادات للتحقق من التطبيق السليم لسياسة الإعتراف بالإيرادات

٣) مخصص الزكاة	إن إجراءات المراجعة المتبعة شملت على ما يلي :
• إن إحتساب مخصص الزكاة للسنة ومخصص الزكاة للسنوات غير المراجعة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل ينطوي على تقديرات لمبالغ جوهرية على مستوى القوائم المالية ككل . كما أن للشركة عمليات واسعة ضمن نشاط أعمالها الإعتيادي مما يجعل الأحكام والتقديرات بالنسبة للزكاة أمر رئيسي . • أنهت الشركة الوضع الزكوي حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، حيث قدمت الشركة إقراراتها الزكوي عن السنوات ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وسددت الزكاه المستحقة بموجب الإقرارات الزكوية السنوية بمبلغ ١٥,١٠٥,١٩٦ ريال سعودي ويوجد اعتراض لدى الأمانة العامة للجان الضريبية عن السنوات من ٢٠١٠ إلى ٢٠١٨ بمبلغ ٣٥,٥٥٥,٦٧٦ ريال سعودي . • يرجى الإطلاع على السياسات المحاسبية المتبعة والمبينة في ايضاح رقم (١٣/٤) والمعلومات حول مكونات مخصص الزكاة في إيضاح (١٥/ب/١) .	• الحصول على فهم لطبيعة المخاطر المتعلقة بإحتساب مخصص الزكاة ومدى كفايته . • تقييم احتساب مخصص الزكاة والوضع الزكوي للسنوات التي لا زالت تحت الإعتراض لدى الأمانة العامة للجان الضريبية ومراجعة ذلك التقييم المستند إلى رأي خبير زكاة . • التأكد من ملائمة وكفاية الإفصاحات حولها ضمن القوائم المالية .

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة سمو العقارية ـ شركة مساهمة سعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ـ تتمه:

المعلومات الأخرى:
إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى . وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي ، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا عنها ، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا .

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية المعلومات الأخرى ، ولا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك .
وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية ، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة ، وعند القيام بذلك ، نأخذ بعين الإعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجع ، أو يظهر بطريقة أخرى أنا محرفة بشكل جوهري .

عند قراءتنا للتقرر السنوي ، عندما يكون متاحاً لنا ، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه ، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحكومة

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها العادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى التي تعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.
وعند إعداد القوائم المالية ، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.
والمكلفون بالحوكمة (مجلس الإدارة) هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية:
تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، إلا أنه ليس ضمانا على أن المراجعة التي تم القيام بها طبقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائما عن تحريفاً جوهرياً عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرية إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية .
وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضا:

تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في شركة سمو العقارية ـ شركة مساهمة سعودية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ـ نتمه:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستنادا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكا كبيرا بشأن قدرة الشركة على البقاء كشركة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، يكون مطلوبا منا لفت انتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت الإفصاحات غير كافية، يتم تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الشامل، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضا عادلا.

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

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسة للمراجعة .ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

التقرير عن المتطلبات النظامية والتنظيمات الأخرى:

تتطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام نظام الشركات أو أحكام النظام الأساسي للشركة. وخلال مسار مراجعتنا الحالية للقوائم المالية، لم يتبين لنا مخالفة لأحكام نظام الشركات أو أحكام النظام الأساسي للشركة.

عن طلال أبو غزالة وشركاه

عبدالقادر عبدالله الوهيب
المرخص له برقم (٤٨)

التاريخ : ١٦ رجـــب ١٤٤٢هـ
٢٨ فبرايـــر ٢٠٢١م

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

قائمة " أ "

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
		ريال سعودي	ريال سعودي
الأصـــــول			
الأصـول المـتـداولـة			
نقد وأرصدة لدى البنوك	(٥)	٧,٦٣٥,٠١٢	٦,٧٧٣,٨٢٠
ذمم مدينة	(٦)	١١,٣٠٨,٨٥٥	٨,٧٦٤,٥٥٤
مدفوعات مقدماً ومدينون آخرون	(٧)	٥,٧٩٥,٩٩١	٥,٢١٩,٣٩٢
عقارات محتفظ بها للبيع	(٨)	١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٦,٠٣٠,٧١٦
مجموع الأصول المتداولة		٣٧,١٣٠,٥٠٢	٣٦,٧٨٨,٤٨٢
الأصول غير المتداولة			
عقارات استثمارية تحت التطوير	(٩)	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦
إستثمار في مشروع عقاري تحت التطوير	(١٠)	١٧٤,١٣٩,٧٤٧	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦
استثمارات في شركة زميلة	(١١)	٢٨٦,١٣٧,٧١٨	٢١٨,١١٤,٤٣٨
ممتلكات ومعدات	(١٢)	٨٠٨,٦٨٦	١,١٢٣,١٧٥
مجموع الأصول غير المتداولة		٥٢١,٣٠٦,٩٢٧	٥٣٢,٢٩٣,٧٢٥
مجمـــوع الأصـــول		٥٥٨,٤٣٧,٤٢٩	٥٦٩,٠٨٢,٢٠٧
الإلتزامات وصافي حقوق المساهمين			
الإلتزامات المـتـداولـــة			
قروض طويلة الأجل - الجزء المتداول	(١/١٢) ، (٢٩)	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة	(١٤)	٩,٠٢٠,٧١١	---
مستحقات	(١٥/أ)	٣,٦٥٣,٦٤٤	٢,٩٦٩,٣٧٧
مخصص الزكاة الشرعية	(١٥/ب)	١,٨٥٣,٥٢٤	١,٨٠٦,٦٤٥
مجموع الإلتزامات المتداولة		١٢٤,٥٢٧,٨٧٩	٢٤,٧٧٦,٠٢٢
الإلتزامات غير المتداولة			
قروض طويلة الأجل - الجزء غير متداول	(١/١٢) ، (٢٩)	---	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة اخرى	(١٦)	١٥,٣١٨,٧٥٠	٤٤,٢٩٣,٥٨١
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	(١٧)	١٤,٥٧٩,٢٠٥	---
إلتزامات منافع الموظفين طويلة الاجل	(٢٣)	٢,٨٩٥,١٨٠	٢,٠٧٧,٦٣٣
مجموع الإلتزامات غير المتداولة		٣٢,٧٩٣,١٣٥	١٦٦,٣٧١,٢١٤
مجموع الإلتزامات		١٥٧,٣٢١,٠١٤	١٩١,١٤٧,٢٣٦
حـقـــوق المساهمين			
رأس المال	(١٨)	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	(١٩)	٢٧,٣٥٣,٩٧١	٢٠,٢١٥,٨٤٨
أرباح مبقاة		١٣٨,٤١٨,٧٢٤	١١١,٦٧٥,٦٢١
إحتياطيات أخرى		(١٤,٦٥٦,٢٨٠)	(٣,٩٥٦,٤٩٨)
صافي حقوق المساهمين - قائمة "د"		٤٠١,١١٦,٤١٥	٣٧٧,٩٣٤,٩٧١
مجموع الإلتزامات وصافي حقوق المساهمين		٥٥٨,٤٣٧,٤٢٩	٥٦٩,٠٨٢,٢٠٧

المدير المالي	الرئيس التنفيذي	نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

قائمة " ب "

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢١ ديسمبر ٢٠١٩
		ريال سعودي	ريال سعودي
الإيرادات	(٢٠)	٩٧,١٥٨,٥٩٩	١٧٩,٩٨٥,٦٣٤
تكلفة الإيرادات	(٢١)	(٥,٠٦٣,٩٨٠)	(٨٢,٩٣٤,٦٦٨)
إجمالي ربح السنة		٩٢,٠٩٤,٦١٩	٩٧,٠٥٠,٩٦٦
مصاريف إدارية وعمومية وبيعية	(٢٢)	(١٢,٠٧٢,٥٠١)	(١٣,٥٥٣,٩٥٠)
دخل السنة من الأنشطة التشغيلية		٨٠,٠٢٢,١١٨	٨٣,٤٩٧,٠١٦
تكاليف تمويل	(٢/١٣)	(٧,٤٠٦,٥٩٦)	(١١,٣٠٦,٥٥٧)
حصة الخسارة من استثمارات شركة زميلة	(١١)	(٣٤٥,٤٤٩)	(٥٩١,٢٥١)
إيرادات أخرى		٩٦٤,٦٧٧	١٦,٠٠٠
دخل السنة قبل مخصص الزكاة الشرعية		٧٣,٢٣٤,٧٥٠	٧١,٦١٥,٢٠٨
مخصص الزكاة الشرعية	(١٥/ب)	(١,٨٥٣,٥٢٤)	(١,٨١٧,١٩٥)
دخل السنة – قائمة "ج"		٧١,٣٨١,٢٢٦	٦٩,٧٩٨,٠١٣
ربحية السهم الأساسية والمخفضة من دخل السنة	(٢٥)	٢,٨٦	٢,٧٩

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

قائمة "ج"

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
دخل السنة – قائمة "ب"	٧١,٣٨١,٢٢٦	٦٩,٧٩٨,٠١٣
الدخل الشامل الآخر		
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة		
(خسائر)/مكاسب اكتوارية للسنة	(٣٧٢,٩٢٢)	٧٢,٩٤٥
(الخسارة) غير المحققة من إستثمارات في صناديق مشتركة في شركة زميلة	(١٠,٣٢٦,٨٦٠)	(٩,٥١٦,٩٩١)
مجموع (الخسارة) الشاملة الأخرى	(١٠,٦٩٩,٧٨٢)	(٩,٤٤٤,٠٤٦)
مجموع الدخل الشامل ـ قائمة " د "	٦٠,٦٨١,٤٤٤	٦٠,٣٥٣,٩٦٧

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

قائمة " د "

	رأس المـــال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	إحتياطيات آخرى	مجموع حقوق المساهمين
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد كما في ٢٠١٩/١/١	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٢٣٦,٠٤٧	٥٤,٨٢٢,٤١٤	٥,٤٨٧,٥٤٨	٣٢٣,٥٤٦,٠٠٩
تعديلات سنوات سابقة	---	---	(٩٦٥,٠٠٥)	---	(٩٦٥,٠٠٥)
الرصيد بعد التعديلات في ٢٠١٩/١/١	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٢٣٦,٠٤٧	٥٣,٨٥٧,٤٠٩	٥,٤٨٧,٥٤٨	٣٢٢,٥٨١,٠٠٤
دخل السنة ـ قائمة "ب"	---	---	٦٩,٧٩٨,٠١٣	---	٦٩,٧٩٨,٠١٣
(الخسارة) الشاملة الآخرى ـ قائمة "ج"	---	---	---	(٩,٤٤٤,٠٤٦)	(٩,٤٤٤,٠٤٦)
مجموع الدخل الشامل ـ قائمة "ج"	---	---	٦٩,٧٩٨,٠١٣	(٩,٤٤٤,٠٤٦)	٦٠,٣٥٣,٩٦٧
أرباح موزعة	---	---	(٥,٠٠٠,٠٠٠)	---	(٥,٠٠٠,٠٠٠)
محول إلى إحتياطي نظامي	---	٦,٩٧٩,٨٠١	(٦,٩٧٩,٨٠١)	---	---
الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١ ـ قائمة " أ "	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٢١٥,٨٤٨	١١١,٦٧٥,٦٢١	(٣,٩٥٦,٤٩٨)	٣٧٧,٩٣٤,٩٧١
دخل السنة ـ قائمة "ب"	---	---	٧١,٣٨١,٢٢٦	---	٧١,٣٨١,٢٢٦
(الخسارة) الشاملة الآخرى ـ قائمة "ج"	---	---	---	(١٠,٦٩٩,٧٨٢)	(١٠,٦٩٩,٧٨٢)
مجموع الدخل الشامل ـ قائمة "ج"	---	---	٧١,٣٨١,٢٢٦	(١٠,٦٩٩,٧٨٢)	٦٠,٦٨١,٤٤٤
أرباح موزعة *	---	---	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	---	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)
محول إلى إحتياطي نظامي	---	٧,١٣٨,١٢٣	(٧,١٣٨,١٢٣)	---	---
الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١ ـ قائمة " أ "	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٣٥٣,٩٧١	١٣٨,٤١٨,٧٢٤	(١٤,٦٥٦,٢٨٠)	٤٠١,١١٦,٤١٥

- قررت الجمعية العامة العادية باجتماعها الذي عقد بتاريخ ٢٠٢٠/٦/٣٠م بالموافقة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح على المساهمين عن نتائج أعمال عام ٢٠١٩ بواقع (١) ريال واحد عن كل سهم وبإجمالي أرباح موزعة بمبلغ خمسة وعشرون مليون ريال سعودي بواقع ١٠% من راس المال على ان تكون أحقية الأرباح للمساهمين المالكين للأسهم يوم إنعقاد الجمعية والمقيدة في سجل مساهمين الشركة لدى مركز الإيداع في نهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ الاستحقاق.

- قررت الجمعية العامة العادية بإجتماعها الذي عقد بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٦م بالموافقة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح على المساهمين عن النتائج المرحلية لعام ٢٠٢٠ بواقع (٥٠ هلله) فقط خمسون هلله لاغير عن كل سهم وبإجمالي أرباح موزعة بمبلغ أثنا عشرة مليون وخمسمائة الف ريال سعودي بواقع ٥% من إجمالي راس المال على ان تكون أحقية الأرباح للمساهمين المالكين للأسهم يوم إنعقاد الجمعية والمقيدة في سجل مساهمين الشركة يوم ١٥ نوفمبر ٢٠٢٠ وعلى ان يكون تاريخ التوزيع النقدي يوم ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٠م.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

قائمة " هـ "

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية :		
دخل السنة قبل الزكاة	٧٣,٢٣٤,٧٥٠	٧١,٦١٥,٢٠٨
التعديلات لـ :		
استهلاك الممتلكات والمعدات	٣١٤,٤٨٩	٦٦٢,٦٣٦
حصة الخسارة في شركة زميلة	٣٤٥,٤٤٩	٥٩١,٢٥١
أرباح بيع الممتلكات والمعدات	---	(١٦,٠٠٠)
التزامات منافع الموظفين طويلة الأجل	٥٦٠,٧٧٠	٤٨١,٣١٧
التغيرات في الأصول والإلتزامات التشغيلية :		
ذمم مدينة	(٢,٥٤٤,٣٠١)	٥,١٤٢,٩٣٩
مدفوعات مقدماً ومدينون آخرون	(٥٧٦,٥٩٩)	١٤,٢٦٦,٨٣٤
ذمم دائنة	٩,٠٢٠,٧١١	(١٥,٧٨٩,٧٧٥)
ذمم دائنة أخرى	(٢٨,٩٧٤,٨٣١)	(١٤,٢٢١,٨٨٧)
مستحقات	٦٨٤,٢٦٧	١,٧٧٤,٦٧٨
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	١٤,٥٧٩,٢٠٥	(٩٦٥,٠٠٥)
التدفق النقدي من العمليات	٦٦,٦٤٣,٩١٠	٦٣,٥٤٢,١٩٦
زكاة مدفوعة	(١,٨٠٦,٦٤٥)	(١,٧٧٧,٢١٨)
مدفوع مقابل منافع الموظفين	(١١٦,١٤٥)	(٣٦٦,٠٣٥)
صافي النقد المتحقق من الأنشطة التشغيلية	٦٤,٧٢١,١٢٠	٦١,٣٩٨,٩٤٣
التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية		
متحصلات من بيع عقارات محتفظ بها للبيع	٣,٦٤٠,٠٧٢	---
المتحصل من بيع ممتلكات وآلات ومعدات	---	١٦,٠٠٠
إضافات على إستثمار في مشروع عقاري	---	(٢٧,٨٣٥,٣٣٦)
صافي النقد المتحقق من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	٣,٦٤٠,٠٧٢	(٢٧,٨١٩,٣٣٦)
التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية		
تسديدات على القروض خلال السنة	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
ارباح موزعة	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	(٥,٠٠٠,٠٠٠)
صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	(٦٧,٥٠٠,٠٠٠)	(٣٥,٠٠٠,٠٠٠)
صافي الزيادة/ (النقص) في نقد وأرصدة لدى البنوك خلال السنة	٨٦١,١٩٢	(١,٤٢٠,٣٩٣)
نقد وأرصدة لدى البنوك بداية السنة	٦,٧٧٣,٨٢٠	٨,١٩٤,٢١٣
نقد وأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة ـ قائمة " أ "	٧,٦٣٥,٠١٢	٦,٧٧٣,٨٢٠
يطرح:		
أرصدة بنوك مقيدة	(٦,٢٥١,٤٩١)	(٦,٢٥١,٥٠١)
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة – إيضاح ١/٥	١,٣٨٣,٥٢١	٥٢٢,٣١٩
معاملات أخرى غير نقدية:		
محول من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع	---	١٦,٠٣٠,٧١٦
حصص محولة من استثمارات في مشاريع عقارية إلى استثمارات في شركة زميلة	٧٨,٦٩٥,٥٨٩	---

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١. التأسيس ونشاط الشركة :
شركة سمو العقارية هي شركة مساهمة سعودية وتمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٣٤٨٤١ بتاريخ ٣ جمادى الثاني ١٤٢٨هـ الموافق ٢٠٠٧/٦/١٨م الصادر من الخبر المملكة العربية السعودية.
ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية ، الإنشاءات العامة للمباني الغير السكنية ، يشمل (المدارس ، المستشفيات ، الفنادق ... الخ) إنشاء المطارات ومرافقها ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع ، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية ، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة (لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة) .

تتضمن هذه القوائم المالية الأصول والإلتزامات والأنشطة الرئيسية للسجل التجاري المذكور أعلاه وللسجلات التجارية الفرعية التالية:

سجل تجاري/ فرعي رقم	الموقع/ التسجيل
١٠١٠٢٦١٥٦١	الرياض
٤٠٣٠١٨٩٨١٦	جدة

تقع الشركة في العنوان التالي:
شارع الأمير تركي.
ص.ب ٢٥٠ الخبر ٣١٩٥٢
الخبر ـ المملكة العربية السعودية.

أعلنت هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤١/٤/٧هـ الموافق ٢٠١٩/١٢/٤ صدور قرار مجلس الهيئة المتضمن الموافقة على طلب شركة سمو العقارية "الشركة" طرح (٧,٥٠٠,٠٠٠) سهماً تمثل (٣٠%) من أسهمها في السوق الموازية. وسيقتصر الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين المنصوص عليهم في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسوف تنشر نشرة الإصدار قبل وقت كاف من موعد بداية الطرح.

كما قررت هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤١/٩/٥هـ الموافق ٢٠٢٠/٤/٢٨م الموافقة على طلب الشركة تخفيض عدد أسهمها للطرح في السوق الموازية إلى (١,٢٥٠,٠٠٠) سهم تمثل (٥%) من رأس مال الشركة. وبتاريخ ١٤٤١/٩/٨هـ الموافق ٢٠٢٠/٥/١١م تم إدراج وبدء التداول باسم الشركة في السوق الموازية (نمو) .

٢ . أساس الإعداد
٢ . ١ بيان الإلتزام بالمعايير الدولية للتقرير المالي :
تم إعداد هذه القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م طبقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين.
أينما وردت عبارة "المعايير الدولية للتقرير المالي" في هذه الإيضاحات فهي تشير إلى "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمد من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين".
والمعايير الدولية المعتمدة هي المعايير الدولية كما صدرت من المجلس الدولي بالإضافة إلى المتطلبات والإفصاحات التي أضافتها الهيئة لبعض تلك المعايير وفقاً لما ورد في وثيقة إعتماد المعايير الدولية للتقرير المالي . ويقصد بالمعايير والإصدارات الأخرى هو ما تعتمده الهيئة السعودية للمحاسبين القانونين من معايير وآراء فنية لمواضيع لا تغطيها المعايير الدولية مثل موضوع الزكاة .

٢ . ٢ أسس العرض والقياس:
تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس التكلفه التاريخيه وإستخدام أساس الإستحقاق ، ما لم يذكر خلاف ذلك.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣ .٢ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية :
القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض ان الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية .

تعتبر الأداة المالية مدرجة في السوق النشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنتظمة من تاجر صرف عملات أجنبية أو وسيط أو مجموعة صناعة ، أو خدمات تسعير أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنتظمة على أساس تجاري .

عند قياس القيمة العادلة ، تستخدم الشركة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكنا . تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة إستناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي :
المستوى ١ : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس .
المستوى ٢ : مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) او بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار) .
المستوى ٣ : مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة) .

٣ . الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة :
يتطلب إعداد القوائم المالية المعدة حسب المعايير الدولية للتقرير المالي للشركة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات الأصول والإلتزامات المصرح عنها والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي . إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الإفتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الإلتزامات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية .
تستند هذه التقديرات والإفتراضات الى الخبرة وعوامل أخرى مختلطة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للأصول والإلتزامات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل . يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية .
تم بيان الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة كالآتي :

الأحكام
استيفاء التزامات الأداء .
يجب على الشركة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم إستيفاء التزامات الأداء على مدى الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإدراج الإيرادات . قامت الشركة بتقييم ذلك بناء على إتفاقيات البيع والشراء التي أبرمتها مع العملاء وأحكام الأنظمة والقوانين ذات الصلة .
وفي حال العقود التي يتم توقيعها لتقديم موجودات عقارية للعملاء لا تقوم الشركة بإيجاد أصل ذي إستخدام بديل للشركة وعادة يكون حق نافذ المفعول لسداد الإنجاز الذي تم اكتماله حتى تاريخه . في مثل هذه الظروف ، تدرج الشركة الإيرادات على مدار الوقت . وعندما لا يكون الحال كذلك يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد .
اختارت الشركة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة بالنسبة لإلتزام الأداء حيث يتم إدراج الإيرادات على مدى الوقت . تعتبر الشركة إن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات إستناداً على جهود الشركة لإستفياء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً . وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات تقوم الشركة بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إدراجها .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضـاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تصنيف العقارات الإستثمارية .
تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلا كعقار إستثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) "العقارات الإستثمارية" عند عمل مثل هذا الحكم ، تأخذ الشركة بالإعتبار ما اذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية كبيرة ومستقلة عن الأصول الأخرى التي تحتفظ بها الشركة .

التقديرات والإفتراضات .
برامج المنافع المحددة :
يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للإلتزام بإستخدام تقييمات اكتوارية . يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الإفتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدات الوفيات ومعدل حركة التوظيف ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته الطويلة الأجل ، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذ الافتراضات ويتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ التقرير المالي . ان معايير القياس الاكثر عرضة للتغيير هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب عند تحديد معدلات الخصم الملائم ، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة . تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف يستند معدل الوفيات الى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات إستجابة للتغيرات السكانية توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح (٢٣).

إنخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وأصول العقود :
يتم تقييم الذمم المدينة التجارية وأصول العقود والتي تعتبر ذات تأثير هام من ضمن مجموعة واحدة ومتشابهة في صفات مخاطر الإئتمان لإنخفاض القيمة . الذمم المدينة التجارية وأصول العقود والتي يتم تقييمها بشكل منفرد للإنخفاض بالقيمة .
تقوم الشركة بتقييم صفات مخاطر الإئتمان التي تمثل حالة التأخر في السداد وأي عوامل خسارة تدل على الإلتزام لدفع جميع المبالغ المتفقة كما في الشروط التعاقدية يتم تقدير المبالغ القابلة للتحصيل للذمم المدينة التجارية وأصول العقود عندما تصبح احتمالية تحصيل كامل المبالغ غير مرجحة .
تتبع الشركة نموذج خسارة الإئتمان المتوقعة لتقدير الإنخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية وأصول العقود والأصول المالية الأخرى .

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية :
تحدد الشركة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الإعتبار المدة المتوقع فيها إستخدام الأصل والتلف الطبيعي . تقوم الإدارة بفحص الاعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من توافق طريقة ومدة الإستهلاك مع النموذج المتوقع للمنافع الإقتصادية من هذه الأصول .

تكلفة تنفيذ المشاريع :
تقوم الشركة بتقدير تكلفة إكمال المشاريع لتحديد التكلفة المرتبطة بالإيرادات التي يتم إدراجها وتتضمن هذه التقديرات من بين أمور أخرى تكاليف الإنشاء والمطالبات المتنوعة وتكلفة الوفاء بالتزامات تعاقدية أخرى تجاه العملاء . يتم فحص هذه التقديرات بصفة منتظمة قد تؤثر أي تغيرات لاحقة في التكاليف التقديرية للإكتمال على نتائج الفترات اللاحقة .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ . السياسات المحاسبية الهامة :

١/٤ السياسات المحاسبية التي طبقتها الشركة في إعداد هذه القوائم المالية تتوافق مع السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

٢/٤ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة :

أ . قامت الشركة خلال السنة بتبني المعايير الدولية التالية السارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م والتي لم يكن لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة :

رقم المعيار أو التفسير	البيـان	تاريخ النفاذ
تعريف الاهمية النسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) ومعيار المحاسبة الدولي (٨)	توفر التعديلات تعريف جديد للأهمية النسبية حيث تعتبر المعلومات جوهرية إذا كان من المعقول أن يؤثر حذفها او تحريفها او حجبها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية ذات الغرض العام على اساس تلك القوائم المالية التي توفر معلومات مالية حول وحدة تقرير مالي محددة . وتوضح التعديلات على ان الاهمية النسبية ستعتمد على طبيعة المعلومات او حجمها او كليهما ويعد الخطأ في المعلومات أمراً هاماً اذا كان من المتوقع بدرجة معقولة ان يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون .	١ يناير ٢٠٢٠
تعريف الأعمال – تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)	توضح التعديلات أنه تعتبر الاعمال أعمالاً تجارية إذا تضمنت على الأقل على مدخلات وألية موضوعية تسهم بشكل كبير في القدرة على أنشاء المخرجات ، كما توضح ان الأعمال يمكن ان توجد دون ضرورة وجود المخرجات.	١ يناير ٢٠٢٠
الإطار المفاهيمي للتقرير المالي (معدل)	يتضمن الإطار المفاهيمي تعريفات تستند لها كافة متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي (تعريف الأصل، الإلتزام، الدخل، المصروف، أهداف القوائم المالية ذات الغرض العام...) الإطار المعدل يحسن من هذه التعريفات.	١ يناير ٢٠٢٠
إحلال معدل الفائدة المرجعي - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) ومعيار المحاسبة الدولي (٣٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)	توفر هذه التعديلات بعض الإعفاءات تتعلق بإعادة صياغة معيار سعر الفائدة بين البنوك ، تتعلق الاعفاءات بمحاسبة التحوط ، ان إعادة صياغة معدل الفائدة بين البنوك ينبغي ان لا يتسبب بشكل عام في إنهاء محاسبة التحوط .	١ يناير ٢٠٢٠
إمتيازات الايجار المتعلق بكوفيد - ١٩ - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ .	تم تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لمعالجة أمتيازات الايجار للمستأجرين الناتجة عن وباء كوفيد - ١٩ ، والتي تستوفي الخصائص التالية: أ. يؤدي التغيير في مدفوعات الايجار الى التعديل في عقد الايجار الذي يماثل الى حد كبير أو اقل من مقابل الايجار الذي يسبق التغيير مباشرة . ب. التخفيض هو مدفوعات الايجار وبحيث لا يؤثر إلا على المدفوعات المستحقة في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ج- لا يوجد تغيير جوهري في الشروط والاحكام الأخرى .	١ يونيو ٢٠٢٠

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ب . معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

لم تقم الشركة بتطبيق أي من المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة والتي لم تصبح سارية المفعول بعد التالية ولا تتوقع إدارة الشركة أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات المستقبلية .

رقم المعيار أو التفسير	البيـان	تاريخ النفاذ
إحلال معدل الفائدة المرجعي – المرحلة الثانية التعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي رقم (٩) ورقم (٧) و رقم (٤) و رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	توفر التعديلات إعفاءات مؤقتة تتناول آثار التقارير المالية عندما يتم إستبدال سعر فائدة معروض بين البنوك (IBOR) بسعر فائدة بديل شبه خالٍ من المخاطر (RFR) تتضمن التعديلات وسيلة عملية تتطلب إجراء تغييرات تعاقدية أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها الإصلاح بشكل مباشر، ليتم التعامل معها كمتغيرات في سعر الفائدة المتغير، بما يعادل الحركة في سعر الفائدة في السوق. إن السماح بإستخدام هذه الوسيلة العملية هو شرط أن يتم الإنتقال من (IBOR) إلى (RFR) على أساس معادل إقتصاديا مع عدم حدوث نقل للقيمة.	١ يناير ٢٠٢١ أو بعد.
تحسينات سنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨ – ٢٠٢٠ (تعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي رقم (١) و رقم (٩) و رقم (١٦) و معيار المحاسبة الدولي رقم (٤١).	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١) تبني المعايير الدولية للتقرير المالي للمرة الأولى تمديد الإعفاء الإختياري الذي يسمح للشركة التابعة أن تصبح متبنيه للمعيار الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة بعد الشركة الأم لقياس فروقات الترجمة المتراكمة باستخدام المبالغ التي أبلغت عنها الشركة الأم، بناءً على تاريخ إنتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.إختيار مماثل متاح للشركة الزميلة أو المشروع المشترك. *تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)* التعديلات توضح الرسوم التي على المنشأة تضمينها عند تطبيق فحص" ١٠%" في تقييم فيما إذا تم عدم الإعتراف في المطلوب المالي. *تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)* حذف المثال حول التعويض عن التحسينات على المأجور. *تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١* حذف المتطلب في المعيار ٤١ للمنشآت بإستثناء التدفقات النقدية من إحتساب الضريبة عند قياس القيمة العادلة.	١ يناير ٢٠٢٢ أو بعد.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣) دمج الأعمال - الإشارة إلى الإطار المفاهيمي	تهدف التعديلات إلى تحديث مرجع للإطار المفاهيمي دون تغيير في المتطلبات المحاسبية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) دمج الأعمال.	١ يناير ٢٠٢٢ أو بعد.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والآلات والمعدات – المتحصلات قبل الإستخدام المقصود	التعديل بخصوص منع الشركة من تخفيض كلفة الممتلكات والآلات والمعدات بالمبالغ المستلمة من بيع البنود المنتجة خلال قيام الشركة بتجهيز الأصل للإستخدام المقصود. بحيث تعترف المنشأة بعائدات بيع تلك البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود في قائمة الدخل.	١ يناير ٢٠٢٢ أو بعد.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رقم المعيار أو التفسير	البيـان	تاريخ النفاذ
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) المخصصات، والأصول والإلتزامات المحتملة – العقود غير المجدية – تكلفة الوفاء بالعقد	التعديل بخصوص تحديد أي من التكاليف التي يجب تضمينها عند تقدير المنشأة فيما إذا كان العقد سوف يحقق خسارة.	١ يناير ٢٠٢٢ أو بعد.
عقود التأمين: المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧)	يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) حيث يتطلب قياس مطلوبات التأمين عند القيمة الحالية للوفاء بها ويوفر نهجا أكثر إتساقاً للقياس والعرض لجميع عقود التأمين.	١ يناير ٢٠٢٣ أو بعد.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) عرض القوائم المالية.	• توضيح أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. • تحديد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام. • توضيح أن الحقوق موجودة في حالة الالتزام بالعهود في نهاية فترة التقرير. • تقديم تعريف "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول أو الخدمات الأخرى. • يتم تطبيقها بأثر رجعي.	١ يناير ٢٠٢٣ أو بعد.
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٠) و معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) - البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر و شركته الزميلة أو المشروع المشترك	تعالج التعديلات التضارب بين (١٠) IFRS و(٢٨) IAS في التعامل عند فقدان السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك.	تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى.

٤-٣ العملات الأجنبية

أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

ان البنود المدرجة بالقوائم المالية للشركة تقاس بعملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها الشركة (العملة الوظيفية) تظهر بنود القوائم المالية بالريال السعودي وهو العمل الوظيفية وعملة العرض للشركة .

ب) معاملات وأرصدة

يتم تحويل المعاملات الى الريال السعودي بإستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات . يتم إثبات أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية تلك المعاملات وكذلك الناتجة عن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية بخلاف الريال السعودي بإستخدام أسعار صرف العملات السائدة كما في نهاية السنة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي تقاس من حيث التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بإستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات .

٤/٤ نقد وأرصدة لدى البنوك :

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتكون نقد وأرصدة لدى البنوك من نقد في الصندوق ونقد لدى البنوك ، وودائع تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل " إن وجدت " والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤/ ٥ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى :

تعتبر الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى من الأصول المالية الغير مشتقة التي لها مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها . مبدأيا يتم تسجيل الذمم المدينة التجارية بمقدار المقابل غير المشروط الا إذا تضمنت على مكونات مالية ذات تأثير هام ، عندما يتم تسجيلهم بالقيمة العادلة . تحتفظ الشركة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولذلك يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعلية . يتم تخفيض القيمة المسجلة للذمم المدينة من خلال إستخدام مخصص، ويتم تسجيل الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل .

الذمم المدينة الناتجة من تقديم خدمات إدارة المشروع والذمم المدينة الأخرى المشابهة تخضع لنموذج الخسارة الإئتمانية المتوقعة . تطبق الشركة الطريقة المبسطة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) لحساب الخسارة الإئتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدى عمر الذمم المدينة .

يتم شطب هذه الذمم المدينة عندما لا يكون هناك توقع معقول لتحصيلها والمؤشرات على أنه لا يوجد توقع معقول لتحصيل الذمم المدينة ، من خلال الأخرين ، تتضمن عدم مقدرة المدين لوضع خطة سداد للشركة ، وعدم المقدرة على القيام بدفعات تعاقدية لفترة تأخير أكثر من ١٢٠ يوم خسائر الإنخفاض لهذه الذمم المدينة يتم عرضها في بند صافي إنخفاض القيمة ضمن الربح التشغيلي. التحصيلات في الفترة اللاحقة والتي تتعلق بمبالغ تم خصمها يتم تسويتها بذات البند.

٦/٤ عقارات إستثمارية :

تشتمل العقارات الإستثمارية على الممتلكات المحتفظ بها بغرض تحقيق أرتفاع في قيمتها أو لتحقيق عائد إيجار أو كليهما ، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط المتراكمة في القيمة ، إن وجدت ، وتشمل الإستثمارات العقارية أيضاً الممتلكات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كإستثمارات عقارية . إضافة لذلك ، تصنف الأرض ، إن وجدت ، المتحفظ بها لإستخدام غير محدد كاستثمارات عقارية ولا يتم استهلاكها . عند بدء تطوير الممتلكات الإستثمارية ، يتم تصنيفها تحت بند "موجودات تحت الإنشاء" حتى استكمال عملية التطوير ، ويتم عندئذ تحويلها إلى الفئة ذات العلاقة واستهلاكها بإستخدام طريقة القسط الثابتة بمعدلات يتم احتسابها بحيث تخفض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية التقديرية على مدى أعمارها الإنتاجية التي تمتد بين ٤ سنوات إلى ٢٥ سنة .

٧/٤ استثمارات في شركات زميلة :

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للشركة تأثير هام على السياسات المالية والتشغيلية بها . يفترض أن يكون للشركة تأثير هام عندما تمتلك الشركة حصة في المنشأة الأخرى تزيد عن ٢٠% إلى ٥٠% من رأس مال الشركة المستثمر بها.

وفقاً للمحاسبة بطريقة حقوق الملكية ، يتم الإعتراف مبدئياً بالإستثمارات في الشركات الزميلة في قائمة المركز المالي بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بعد الإقتناء بالتغيرات في حصة الشركة من الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر وفي صافي أصول الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في قيمة الإستثمارات الفردية . يتم إدراج نتائج وأصول والتزامات هذه القوائم المالية بإستخدام طريقة حقوق الملكية بإستثناء تلك المصنفة كمحتفظ بها للبيع ويتم الإعتراف بخسائر الشركات الزميلة التي تزيد عن حصص الشركات في تلك الشركات الزميلة فقط إلى الحد الذي تكون فيها المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو إستدلالية أو دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة.

يتم إستبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات بين الشركة وشركاتها الزميلة بحدود حصة الشركة في تلك الشركات . ويتم حذف الخسائر غير المحققة إلا إذا وفرت أدلة على وجود خسائر إنخفاض في الأصول المحولة . تم تعديل السياسات المحاسبية عند الضرورة للشركة المستثمر بها والتي تتم معالجتها بطريقة حقوق الملكية للتحقق من إتساقها مع السياسات المحاسبية للشركة . يتم إختبار القيمة المسجلة لتلك الشركات للإنخفاض في القيمة وفقاً للسياسة المبينة في إيضاح ٩/٤ .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضـاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨/٤ ممتلكات ومعدات :

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة . تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقه بها مباشرة والتي تم تكبدها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها الحالي ، يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو يتم تسجيلها كأصل منفصل كما هو مناسب ، وذلك فقط عندما تكون المنفعة المستقبلية للأصل ستعود على الشركة ويمكن قياس تكلفة الأصل . يتم إستبعاد القيمة الدفترية لأي عنصر تمت محاسبته كأصل منفصل عندما يتم استبداله . مصاريف الصيانة والإصلاح يتم تحميلها على الربح والخسارة بتاريخ قائمة المركز المالي بفترة حدوثهم .

يتم احتساب الإستهلاك على التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للأصول بإستثناء الأراضي على مدى حياتها العملية المقدرة بإستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية :

تحسينات على مباني مستأجرة	١٠%-٣٣%	معدات مكتبية	٣٣,٣٣%
أثاث ومفروشات	٢٥%	سيارات	٢٠%

القيمة المتبقية للأصل والعمر الإنتاجي تتم مراجعتهم ، وتقديمهم إذا كان مناسباً عند توفر مؤشر على وجود تغيرات جوهرية منذ آخر تقرير مالي .

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الأصل على أنه الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإعتراف بها في قائمة الأرباح المبقاة.

٩/٤ الإنخفاض في قيمة الأصول غير المالية :

يتم مراجعة الأصول غير المالية فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الإنخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للإسترداد . ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة من خلال ايجاد الفرق بين القيمة الدفترية للأصل وقيمته القابلة للإسترداد . ان القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع أو القيمة الإستخدامية أيهما أعلى . لغرض تقييم الانخفاض يتم تجميع الأصول إلى أدنى مستوى لها حيث يوجد تدفقات نقدية مستقلة (وحدة توليد النقد) قابل للتحديد . يتم مراجعة الأصول غير المالية تلك التي تعرضت للإنخفاض في قيمتها وذلك لاحتمالية عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل قائمة مركز مالي .

١٠/٤ الذمم الدائنة والذمم الدائنة الأخرى :

إن الذمم الدائنة هي عبارة عن التزامات بسداد قيمة البضائع والخدمات التي يتم الحصول عليها في سياق العمل الإعتيادي من الموردين . يتم تصنيف الذمم الدائنة كالتزامات متداولة إذا كانت هذه الذمم مستحقة السداد خلال سنة واحدة أو أقل وخلافا لذلك يتم عرضها كالتزامات غير متداولة . يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١١/٤ القروض:

يتم الإعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة بعد حسم تكاليف المعاملة المتكبدة ، وبعد الاعتراف المبدئي ، تقاس هذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية . يتم الاعتراف بأي فروقات بين المتحصلات (بعد حسم تكاليف المعاملة) ومبلغ الإسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض بإستخدام طريقة الفائدة الفعلية .

تحذف القروض من قائمة المركز المالي عند الوفاء بالإلتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انقضائه . ويتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للإلتزام المالي الذي تم إنهاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع ، بما في ذلك الأصول غير النقدية المحولة أو الإلتزامات المقدرة ، في قائمة الربح أو الخسارة كدخل آخر أو تكاليف تمويل .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢/٤ الأدوات المالية:

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لأحد الكيانات وإلتزام مالي أو أداء حقوق ملكية لجهة أخرى .

أ . الموجودات المالية :

تتضمن الموجودات المالية :

- النقد .
- حق تعاقدي لتلقي النقد أو موجود مالي من كيان آخر .
- حق تعاقدي لإستبدال الأدوات المالية مع كيان آخر في الظروف الملائمة للكيان .
- عقد غير مشتق حيث يكون الكيان ملزماً أو قد يكون ملزماً بتلقي رقم متغير من أدوات حقوق الملكية الخاص بالمنشأة .

أ / ١التصنيف والاعتراف الأولي :

تصنف المنشأة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية :

- الموجودات المالية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال بيان الدخل ، أو من خلال الدخل الشامل الأخر) .
- الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة .

يعتمد التصنيف على نموذج الأعمال المستخدم في المنشأة لإدارة الموجودات المالية وعلى الشروط التعاقدية للتدفقات النقدية .

- بالنسبة للموجودات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ، يتم تسجيل المكاسب والخسائر إما في بيان الدخل أو الدخل الشامل الأخر . وبالنسبة للإستثمار في أدوات الدين ، فإنه يعتمد على نموذج الأعمال الخاص بهذا الاستثمار . إما بالنسبة للاستثمار في أدوات حقوق الملكية فيعتمد ذلك على ما إذا كانت المنشأة قد قامت بإجراء اختيار لا رجعة فيه في وقت الاعتراف الأولي للمحاسبة عن أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر . تقوم المنشأة بإعادة تصنيف أدوات الدين فقط عندما يتغير نموذج أعمالها لإدارة تلك الموجودات .

- عند الاعتراف الأولي تقيس المنشأة موجوداتها المالية (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال بيان الدخل) بالقيمة العادلة مضافاً لها تكاليف المعاملات ذات العلاقة المباشرة للإستحواذ على الموجودات المالية . أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال بيان الدخل فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في بيان الدخل .

أ / ٢ القياس في الفترة اللاحقة :

أ /١/٢ أدوات حقوق الملكية :

- يتم قياس جميع الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة وفي حال قررت إدارة المنشأة إختيار عرض أرباح أو خسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الأخر ، فلا يمكن لاحقاً إعادة تصنيف أرباح أو خسائر القيمة العادلة ضمن قائمة الدخل ، ويستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في قائمة الدخل على أنها دخل عندما يثبت حق المنشأة في استلام الدفعات .
- إن خسائر إنخفاض القيمة وعكس خسائر إنخفاض القيمة على الاستثمارات في حقوق الملكية التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر لا يتم معالجتها بشكل منفصل عن التغييرات الأخرى في القيمة العادلة .
- يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل في الأرباح / (الخسائر) الأخرى في قائمة الدخل حسب مقتضى الحال .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

أ/٢/٢ أدوات الدين :

يعتمد القياس في الفترة اللاحقة لأدوات الدين على نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات ، وهناك ثلاث فئات للقياس وتقوم المنشأة بتصنيف أدوات الدين من خلال :

- **التكلفة المطفأة :**

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في أصل الاستثمار والفوائد العائدة عليه ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة . يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من أدوات الدين بالتكلفة المطفأة والتي لا تكون جزأ من علاقة تحوط من ضمن الربح أو الخسارة عندما يتم إلغاء الاعتراف أو في حال وجود تدني عليها . يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد من الموجودات المالية بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال .

- **القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI) :**

الموجودات المالية المحتفظ بها للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية ولبيعها ، حيث تتمثل التدفقات النقدية بموجود الاستثمار والفوائد العائدة عليها ويتم قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر .
التغيرات في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها من خلال الدخل الشامل الأخر باستثناء الاعتراف بالأرباح أو الخسائر التي تتعلق بانخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وأرباح / خسائر عمليات الصرف الأجنبي في قائمة الدخل. وعندما يتم استبعاد الموجودات المالية يتم تحويل الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الأخر من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل ، ويتم الاعتراف بها كأرباح أو خسائر أخرى وإيرادات الفوائد من الموجودات المالية يتم معالجتها كفوائد مالية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال .

- **القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل :**

الموجودات التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل . ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن قياس الاستثمار في أدوات الدين بالفترة اللاحقة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل والتي لا تعد جزءً من علاقة تحوط ضمن قائمة الدخل ويتم الاعتراف بها بالصافي كأرباح أو خسائر في الفترة التي تنشأ بها . كما يتم الاعتراف بدخل الفوائد من هذه الموجودات المالية كفوائد مالية .

أ/٣/٢ طريقة الفائدة الفعالة :

طريقة الفائدة الفعالة هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص دخل الفوائد خلال الفترة ذات العلاقة. ويعتبر معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يخصم الدفعات النقدية المستقبلية المستلمة من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو إذا كان مناسباً في الفترة الأقصر زمناً إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي .

أ/٤/٢ انخفاض القيمة :

- تقوم المنشأة بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس مستقبلي وذلك للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر . تعتمد منهجية انخفاض القيمة المطبق على ما إذا كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان .
- بالنسبة للذمم المدينة التجارية فقط ، تطبق المنشأة النهج المبسط الذي يسمح به المعايير الدولية للتقرير المالي رقم (٩) والتي تتطلب إثبات الخسائر المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية .

ب . المطلوبات المالية :

تصنف المطلوبات المالية :

- التزام تعاقدي لتسليم نقد أو موجود مالي أخر إلى منشأة أخرى .
- التزام تعاقدي لتبادل الأدوات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة .
- عقد غير مشتق تكون المنشأة ملتزمة بتقديم عدد متغير من أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ب/١ الاعتراف المبدئي :
يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية بشكل أولي بالقيمة العادلة . تتضمن المطلوبات المالية للمنشأة الذمم الدائنة التجارية وغيرها من الذمم الدائنة وقروض طويلة الأجل من الحكومة بسعر فائدة اقل من السوق .

ب/٢ القياس في الفترة اللاحقة :
تقوم المنشأة بتصنيف جميع المطلوبات المالية بعد الاعتراف المبدئي بالتكلفة المطفأة .

ج. استبعاد الموجودات والمطلوبات المالية :
- تقوم المنشأة باستبعاد الموجود المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجود أو عندما يقوم بتحويل الموجود المالي وكافة مخاطر ومزايا ملكية الموجود إلى طرف آخر . إذا لم تقم المنشأة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية واستمرت في السيطرة على الموجودات تعترف المنشأة بحصتها المحتفظ بها في الموجود والالتزام المتعلق بالمبالغ التي قد تدفعها . إذا قامت المنشأة بالاحتفاظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية الموجودات المالية بشكل جوهري تستمر المنشأة بالاعتراف بالموجودات المالية والاعتراف بالالتزامات المصاحبة للنقد المستلم .
- عند إلغاء الاعتراف بالموجود المالي المقاس بالتكلفة المطفأة ، يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للموجود ومبلغ المقابل المستلم والمستحق في قائمة الدخل . بالإضافة إلى ذلك عند الغاء الاعتراف بالإستثمار في أداة دين مصنفة كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI) فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي سبق الاعتراف بها ضمن احتياطي اعادة التقييم يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة . عند الغاء الاعتراف بالاستثمار في أدوات حقوق الملكية التي قامت الشركة باختيار الاعتراف الأولي لها من خلال قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI) ، فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي تم الاعتراف بها في احتياطي اعادة تقييم الاستثمارات لا يتم تصنيفها إلى ربح أو خسارة ، ولكن يتم تحويلها إلى الأرباح المبقاة.
- يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الاعفاء من المطلوبات أو إلغاؤها أو انتهاء استحقاقها وصلاحيتها . يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبالغ المدفوعة والمطلوبة ، بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات متكبدة في قائمة الدخل .

د - الأدوات المالية المشتقة:
مشتقات الشركة لا تتوافق مع نطاق المقاييس المحاسبية لذلك تتم محاسبتها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .

١٣/٤ الـــزكـــاة :
بناء على قوانين الهيئة العامة للزكاة والدخل ، تخضع الشركة للزكاة لوجود المساهمين السعوديين . يتم تحميل مخصص الزكاة بقائمة الدخل. وأية مبالغ إضافية مستحقة "إن وجدت" عند تقديم الإقرار الزكوي تتم محاسبتها عندما يتم تحديد قيمتها .
يتم احتساب الزكاة على حصة المساهمين السعوديين و/ أو صافي الدخل بإستخدام قوانين الهيئة العامة للزكاة والدخل .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٤/٤ التزامات منافع الموظفين طويلة الأجل:

تتمثل إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين ووفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية . تستحق هذه المكافأة بالإستناد إلى أجر الموظف النهائي ومدة الخدمة كما هو منصوص عليها بالقوانين بالمملكة العربية السعودية .

يتم احتساب صافي التزام الشركة فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ . يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير أكتواري مؤهل بواسطة طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

يتم تحديد القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة لمكافأة نهاية الخدمة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية بإستخدام أسعار الفائدة لسندات الشركات عالية الجودة المقومة بالعملة التي ستدفع بها المنافع والتي لها شروط تقارب شروط الإلتزام ذي العلاقة .
يتم احتساب تكلفة الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم على رصيد التزام المنافع المحددة . ويتم إدراج هذه التكلفة ضمن مصروف منافع الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم الإعتراف بإعادة قياس الأرباح والخسائر التي تنشأ من تعديلات الخبرة والتغيرات في الإفتراضات الإكتوارية في الفترة التي تحدث فيها ، مباشرة في الدخل الشامل الأخر . ويتم تحويلها إلى الإحتياطيات الأخرى في حقوق الملكية في الفترة التي تحدث فيها.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة الناتجة من تعديلات الخطة أو أي تقليص بها على الفور في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كتكاليف خدمة سابقة .

١٥/٤ المخصصات :

تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (قانوني أو ضمني) ناشيء عن حدث سابق من المحتمل أن يتطلب مصادر تدفقات نقدية لتسوية الإلتزامات والمبلغ يمكن أن يتم تقديره . لا يتم تسجيل المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية .
يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية بأفضل تقدير للإدارة للمصروف المطلوب لتسوية الإلتزامات الحالية كما في نهاية فترة التقرير ، أن معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية هي نسبة ما قبل الضريبة والتي تعكس تقويم السوق الحالي للقيمة الزمنية والمخاطر المرتبطة بالإلتزام ، الزيادة في المخصصات بسبب مرور الوقت يتم احتسابها كمصاريف فائدة .

١٦/٤ رأس المال :

الأسهم العادية تصنف كحقوق ملكية . تظهر التكاليف الإضافية والمتعلقة مباشرة بإصدار حصص جديدة في حقوق الملكية كخصومات ، بعد حسم الضريبة من المتحصلات .

١٧/٤ توزيعات الأرباح :

يتم عمل مخصص لأي مبلغ توزيعات أرباح معلنة ، والتي يتم اعتمادها وليس بتقدير الشركة ، أو في نهاية فترة التقرير ولكن يتم توزيعها في نهاية فترة التقرير .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٨/٤ **الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات :**

تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء إستناداً إلى نموذج من خمس خطوات مبين في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) .

الخطوة (١) : تحديد العقد مع العميل : العقد هو اتفاق بين طرفين او أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد .

الخطوة (٢) : تحديد إلتزامات الأداء في العقد : التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل .

الخطوة (٣) : تحديد سعر المعاملة : سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل ، بإستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة .

الخطوة (٤) : توزيع سعر المعاملة على إلتزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء ، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأديه التزام الأداء .

الخطوة (٥) : إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء .

تستوفي الشركة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقود إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية :

١) حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة وإستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت أو
٢) أداء الشركة يؤدي إلى إنشاء أو تحسين أصل واقع تحت سيطرة العميل وقت التحسين الإنشاء أو .
٣) أداء الشركة للإلتزام لا يكون أصلاً لإستخدامات أخرى للشركة ، كما يكون للشركة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.

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

أ . إيرادات عقود :

يتم إثبات إيرادات العقود "إن وجدت" بإستخدام طريقة نسبة الإنجاز والتي تقاس بنسبة التكلفة الفعلية المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكلفة التقديرية لكل عقد . عندما يكون العقد في مرحلته الأولى ولا يمكن تقدير نتائجه بشكل يعتمد عليه ، يتم إثبات الإيرادات الى حد التكاليف المتكبدة التي تكون قابل للإسترداد . تتضمن تكاليف العقود كافة تكاليف المواد والعمالة المباشرة وتلك التكاليف غير المباشرة المتعلقة بالعقود . يتم إثبات التغيرات في تقديرات التكلفة والخسائر على العقد غير المنجز في الفترة التي تحدد فيها . يتم إدراج التكاليف والإيرادات المقدرة التي تزيد عن المبالغ التي صدرت بها فواتير لعقود غير منجزة كموجودات متداولة كما يتم إثبات الزيادة في الفواتير الصادرة عن التكاليف المتكبدة والإيرادات المقدرة ، إن وجدت ، ضمن المطلوبات المتداولة كأعمال عقود تحت التنفيذ .

ب. إيرادات خدمات إدارة المشاريع العقارية :

يتم الإعتراف بالإيرادات من خدمات إدارة المشاريع العقارية في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمات . الإيرادات بشكل أساسي تعتمد على مرحلة الإكتمال للمشروع العقاري .

ج. إيرادات بيع حصص في المشاريع العقارية :

يتم الإعتراف بالإيرادات من بيع حصص الشركة في المشاريع العقارية والتي تتم عن طريق طرح مزادات والمتحصلات من بيع هذه الحصص يتم إثباتها كإيرادات .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٩/٤ تكاليف الإقتراض :
تكاليف الإقتراض العامة والمحددة المتعلقة بشكل مباشر بالإقتناء والإنشاء أو الإنتاج للأصل المؤهل تتم رسملتها خلال الفترة الزمنية والمحددة التي تتطلب أن يكون الأصل جاهز للإستخدام أو البيع للأصول المؤهلة وهي الأصول التي تحتاج إلى فترة زمنية طويلة لتكون جاهزة للإستخدام أو الإستغلال في التأجير . دخل الإستثمار المكتسب من الإستثمار المؤقت من القروض المحددة والتي ينتظر صرفها على الأصول المؤهلة تكون مطروحة من تكلفة الإقتراض التي يمكن رسملتها . يتم إدراج جميع تكاليف الإقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها .

٢٠/٤ المقاصة :
يتم إجراء مقاصة بين الأصول المالية والإلتزامات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الأصول وتسوية الإلتزامات في نفس الوقت . أو يتم إثبات الأصول وتسوية الإلتزام بنفس الوقت . الإيرادات والمصاريف لا يتم تسويتها في قائمة الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الأخر الا إذا كان مطلب أو مسموح من أي معيار أو تفسير محاسبي.

٢١/٤ عقود الإيجار :
يتم الإعتراف بدفعات الإيجارات التشغيلية كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت بناءاً على فترة التأجير المتعلقة بها والتي لا تتجاوز (١٢) شهر ولم يكن هناك أي التزامات إيجارية ذات تأثير هام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٢٢/٤ معلومات القطاعات :
القطاع هو مكون من الشركة يمكن تمييزه بتقديم المنتجات والخدمات (قطاع أعمال) ، والخاضع للمنافع والمخاطر والذي يغطي عن القطاعات الأخرى . لإغراض الإدارة ، تم تقسيم الشركة إلى وحدات أعمال حسب المنتجات والخدمات. القطاعات التشغيلية يتم الإفصاح عنها بتقارير داخلية محددة للرئيس التشغيلي وصاحب القرار. الرئيس التشغيلي وصاحب القرار هو المسؤول عن تجميع المصادر وتحسين الأداء لقطاعات التشغيل . الرئيس التنفيذي هو الذي يعمل بالقرارات الإستراتيجية . لم يكن هناك تعاملات بين القطاعات خلال السنة . في حالة حدوث أية تعاملات فأن أسعار التحويل بين قطاعات الأعمال بناء على التنافس الحر بأسلوب مشابه للتعاملات مع الأطراف الخارجية . الدخل القطاعي والمصاريف والنتائج تتضمن التحويلات بين القطاعات والتي سوف يتم حذفها على مستوى القوائم المالية للشركة .

٥ . نقد وأرصدة لدى البنوك :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
نقد لدى البنوك	١,٣٨٣,٥٢١	٥٢٢,٣١٩
نقد مقيد لدى البنك	٦,٢٥١,٤٩١	٦,٢٥١,٥٠١
المجموع - قائمة "أ"	٧,٦٣٥,٠١٢	٦,٧٧٣,٨٢٠
رصيد مقيد في حساب ضمان - ١/٥	(٦,٢٥١,٤٩١)	(٦,٢٥١,٥٠١)
النقد والنقد المعادل	١,٣٨٣,٥٢١	٥٢٢,٣١٩

١/٥ حساب مقيد لحساب مشروع وافي (تلال مكه) عبارة عن تطوير أراضي تحت إشراف وزارة الأسكان ولا يمكن التصرف بالمبلغ المقيد إلى حين بيع الأراضي ونقل الملكية لمشترين تلك الأراضي .

٦ . ذمم مدينة:
يتضمن هذا البند رصيد عميل رئيسي للشركة بمبلغ ١٠,٢٥٢,٥٧٥ ريال سعودي يشكل ما نسبته ٩١% من إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٧ . مدفوعات مقدماً ومدينون آخرون :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
تأمين مقابل خطابات ضمان - إيضاح ٢٧	٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠
ذمم موظفين	٣١١,٥٧٥	٤١٩,٣٩٢
ذمم مدينة أخرى	٦٨٤,٤١٦	---
المجمـوع - قائمة" أ "	٥,٧٩٥,٩٩١	٥,٢١٩,٣٩٢

٨ . عقارات محتفظ بها للبيع:

أ . يمثل هذا البند أراضي محتفظ بها للبيع وذلك وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٩/١١/٢٨ والتي تظهر بالتكلفة ولا يتم إستهلاكها ، ويكون استردادها عن طريق البيع وقد بذلت الشركة جهود لبيعها إلا أن بيع جزء منها وعدم تحقيق ربح يعود لظروف أثرت على سوق العقار نتجة عن جائحة كورونا.

ب . تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل للعقارات المحتفظ بها للبيع سنوياً ، في نهاية كل فترة تقرير مالي ، يتم تحديث القيمة العادلة لكل عقار على حده من قبل الإدارة بأخذ أخر تقييم مستقل بالحسبان كما في تاريخ إعداد القوائم المالية لسنة ٢٠٢٠ ، تم تقييم أراضي الشركة لسنة ٢٠٢٠ بمبلغ ١٢,٣٩٠,٦٤٤ ريال سعودي (عام ٢٠١٩ مبلغ ١٤,١٣٩,٧٥٦ ريال سعودي) بإستخدام قياس القيمة العادلة بالمستوى ١ ، حيث تم احتساب التقييم بناءاً على تقييم من (مكتب تعمير لتقييم أصول العقار) بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥٢٠٦٧٧٤٠ - مقيم مرخص رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٥ .

ج . تتلخص حركة هذا البند خلال السنة فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
رصيد في بداية السنة	١٦,٠٣٠,٧١٦	---
محول من عقارات استثمارية	---	١٦,٠٣٠,٧١٦
مباع خلال السنة	(٣,٦٤٠,٠٧٢)	---
الرصيد في نهاية السنة - قائمة "أ" - ٨/أ	١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٦,٠٣٠,٧١٦

٩ . عقارات إستثمارية تحت التطوير :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
أراضي - إيضاح (١/٩)	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦
المجمـوع - قائمة" أ "	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦

١/٩ تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل للعقارات الإستثمارية تحت التطوير سنوياً ، في نهاية كل فترة تقرير مالي ، يتم تحديث القيمة العادلة لكل عقار على حده من قبل الإدارة بأخذ أخر تقييم مستقل بالحسبان كما في تاريخ إعداد القوائم المالية لسنة ٢٠٢٠ ، تم تقييم أراضي الشركة لسنة ٢٠٢٠ بمبلغ ٦٢,٦٢٩,٦٠٦ ريال سعودي (سنة ٢٠١٩ مبلغ٦٥,٣٧٨,٩٢٥ ريال سعودي) بإستخدام قياس القيمة العادلة بالمستوى ١ ، حيث تم احتساب التقييم بناءاً على تقييم من (مكتب تعمير لتقييم أصول العقار بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥٢٠٦٧٧٤٠ - مقيم مرخص رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٥ .

٢/٩ بتاريخ قائمة المركز المالي الأراضي مرهونة لصالح بنك محلي كضمان و هي مسجلة باسم شركة تابعة لهذا البنك المحلي كما في إيضاح ١٣ .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠ . إستثمار في مشروع عقاري تحت التطوير :

أ . يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
حصة الإستثمار بالمشروع العقاري	١٧٤,١٣٩,٧٤٧	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦
المجمـوع ـ قائمة" أ "	١٧٤,١٣٩,٧٤٧	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦

ب . تظهر هذه الإستثمارات بالتكلفة وتمثل حصة ملكية في أرض (مدخل) أعالي مكة بغرض التطوير بإستثمارات عقارية أو للبيع ، لذلك لا يتم احتساب أي إستهلاك.

ج . بتاريخ ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠ أبرمت كل من شركة سمو العقارية وشركة سمو القابضة إتفاقية مبادلة حصص قامت بموجبها شركة سمو العقارية بزيادة مساهمتها الإضافية في شركة الضاحية الغربية بمدينة مكة وذلك عن طريق تحويل جزء من المساهمات الإضافية لشركة سمو القابضة في شركة الضاحية الغربية بمدينة مكة بمبلغ ٧٨,٦٩٥,٥٨٩ ريال سعودي، مقابل ذلك قامت شركة سمو العقارية بتحويل حصة من إستثمارها في مشروع (مدخل) أعالي مكة إلى شركة سمو القابضة (إيضاح ١١) .

د . حصلت الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل (مكتب توباز للتقييم العقاري) بسجل تجاري رقم ٤٠٣٠٥٩٥٩٣٣ وترخيص رقم ١٢١٠٠٠١١٤٠ والذي بموجبه استلمت الشركة تقرير حول تقييم قطع أراضي بقيمة عادلة وفقاً لحصتهم في المشروع بلغت ١٨٤,٨٣٥,٠٠٠ ريال سعودي.

١١ . استثمارات في شركة زميلة :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
رصيد في بداية السنة	٢١٨,١١٤,٤٣٨	٢٢٨,٢٢٢,٦٨٠
حصص محولة من طرف ذي علاقة ـ مساهمات إضافية (إيضاح ١٠/ج)	٧٨,٦٩٥,٥٨٩	---
حصة من الخسارة - قائمة ب/(١/١١)	(٣٤٥,٤٤٩)	(٥٩١,٢٥١)
حصة من الدخل الشامل الآخر	(١٠,٣٢٦,٨٦٠)	(٩,٥١٦,٩٩١)
الرصيد في نهاية السنة ـ قائمة" أ "	٢٨٦,١٣٧,٧١٨	٢١٨,١١٤,٤٣٨

١/١١ تمتلك الشركة حصة ٢٥% من صافي أصول شركة الضاحية الغربية والتي تعمل بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية .

٢/١١ تم احتساب العائد على الإستثمار في الشركة الزميلة بناءاً على القوائم المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. وتتلخص بالمعلومات المالية الموجزة التالية :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
إجمالي الأصول	١,١٤٤,٦٦٢,١٧٤	١,١٨٧,٢٩٧,٨٥٩
إجمالي الإلتزامات	١١١,٣٠٠	٥٧,٧٥٠
حقوق الملكية	١,١٤٤,٥٥٠,٨٧٤	١,١٨٧,٢٤٠,١٠٩
الإيرادات	---	---
المصاريف	(١,٣٨١,٧٩٦)	(٢,٥٢٧,٣٣٣)
صافي الخسارة	(١,٣٨١,٧٩٦)	(٢,٥٢٧,٣٣٣)
الخسارة الشاملة الأخرى	(٤١,٣٠٧,٤٣٩)	(٣٨,٠٦٧,٩٦٠)

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٢. ممتلكات ومعدات :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

التكلفـــــة	تحسينات على مباني مستأجرة	أثاث ومفروشات	معدات مكتبية	سيارات	المجمـــوع
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الرصيد في ٢٠١٩/١/١	٤,١٧٣,٩١٥	٤,٠٥٨,١٣٦	١,٣٥٩,٧٦١	٣,٥٢٤,٣٠٠	١٣,١١٦,١١٢
إستبعادات	--	---	---	(١١٠,٠٠٠)	(١١٠,٠٠٠)
الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	**٤,١٧٣,٩١٥**	**٤,٠٥٨,١٣٦**	**١,٣٥٩,٧٦١**	**٣,٤١٤,٣٠٠**	**١٣,٠٠٦,١١٢**
الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١	**٤,١٧٣,٩١٥**	**٤,٠٥٨,١٣٦**	**١,٣٥٩,٧٦١**	**٣,٤١٤,٣٠٠**	**١٣,٠٠٦,١١٢**
يطرح: الإستهلاك المتراكم					
الرصيد في ٢٠١٩/١/١	٢,٨٦٩,٦٤٨	٤,٠٣٧,٩٢٨	١,٢٢١,٩٤٠	٣,٢٠٠,٧٨٥	١١,٣٣٠,٣٠١
إستهلاك السنة ـ إيضاح ٢٢	٤٩٥,٢٦١	١٠,٣١٦	٦٦,٣٥٩	٩٠,٧٠٠	٦٦٢,٦٣٦
المتعلق بالإستبعاد	---	---	---	(١١٠,٠٠٠)	(١١٠,٠٠٠)
الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١	**٣,٣٦٤,٩٠٩**	**٤,٠٤٨,٢٤٤**	**١,٢٨٨,٢٩٩**	**٣,١٨١,٤٨٥**	**١١,٨٨٢,٩٣٧**
المحمل خلال السنة ـ إيضاح ٢٢	١٨١,٩٥٢	١٧,١٧٨	٣٢,٠٢٩	٨٣,٣٣٠	٣١٤,٤٨٩
إعادة تصنيف	---	(١٩,٦٩٦)	١٩,٦٩٦	---	---
الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١	**٣,٥٤٦,٨٦١**	**٤,٠٤٥,٧٢٦**	**١,٣٤٠,٠٢٤**	**٣,٢٦٤,٨١٥**	**١٢,١٩٧,٤٢٦**
صافي القيمة الدفترية ـ قائمة "أ"					
في ٢٠٢٠/١٢/٣١	**٦٢٧,٠٥٤**	**١٢,٤١٠**	**١٩,٧٣٧**	**١٤٩,٤٨٥**	**٨٠٨,٦٨٦**
في ٢٠١٩/١٢/٣١	٨٠٩,٠٠٦	٩,٨٩٢	٧١,٤٦٢	٢٣٢,٨١٥	١,١٢٣,١٧٥

١٣. القـــروض:

١/١٣ يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
قرض لأجل	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠
يطرح : الجزء المتداول ـ قائمة " أ "	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
الجزء غير المتداول ـ قائمة " أ "	---	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠

تتلخص حركة القروض خلال السنة فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
رصيد في بداية السنة	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠
المسدد خلال السنة	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
رصيد في نهاية السنة ـ إيضاح ٢٩	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠

يمثل هذا البند تسهيلات وقروض ممنوحة من بنك محلي يتم إستخدامها في عقارات إستثمارية . يتحمل القرض فوائد وفقاً لمعدل سيبور مضافاً له هامش بنسبة (٣ ـ ٣,٥%) على التوالي . هذه القروض مضمونة بضمان أراضي الشركة وأراضي مملوكة للشركة الأم ورئيس مجلس الإدارة ، وضمانات شخصية لرئيس مجلس الإدارة ـ إيضاح ٢/٩ ، تستخدم الشركة عقود مبادلة نسبة الربح للتحوط مقابل مخاطر فائدة التدفق النقدي لهذا القرض وتحصل الشركة على فائدة على أساس نسبة الفائدة المتغيرة وتدفع على أساس نسبة فائدة ثابتة على أساس مبلغ إسمي متفق عليه مع البنك .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢/١٣ يتضمن مبلغ تكلفة التمويل فوائد عقود مبادلة بالصافي نتيجة إنخفاض معدل سيبور للقروض الممنوحة للشركة.

١٤ . ذمم دائنة :

يتمثل هذا البند في رصيد ذمة مقاول من الباطن للشركة يشكل ما نسبته ١٠٠% من الإجمالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

١٥ . مستحقـــات :

أ . يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
إجازات وتذاكر مستحقة	٣١٨,٧٢٨	١٦٨,٠١٤
فوائد تمويل مستحقة	٢,٥٨٩,٤٢٧	٥٠٩,٧١٦
مستحقات أخرى	٧٤٥,٤٨٩	٧٠٠,٨٧٢
ضريبة القيمة المضافة المستحقة	---	١,٥٩٠,٧٧٥
المجمـوع ـ قائمة " أ "	٣,٦٥٣,٦٤٤	٢,٩٦٩,٣٧٧

ب /١ الحركة على مخصص الزكاة الشرعية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
رصيد أول السنة	١,٨٠٦,٦٤٥	١,٧٦٦,٦٦٨
المحمل خلال السنة ـ ب/ ٢	١,٨٥٣,٥٢٤	١,٨١٧,١٩٥
المدفوع خلال السنة	(١,٨٠٦,٦٤٥)	(١,٧٧٧,٢١٨)
المجموع ـ قائمة " أ "	١,٨٥٣,٥٢٤	١,٨٠٦,٦٤٥

ب/٢ مخصص الزكاة الشرعية

يتلخص مخصص الزكاة الشرعية كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
حقوق ملكية المساهمين	٣٤٤,٣٩١,٤٦٩	٣١٣,٠٥٨,٤٦١
مستحقات ومخصصات	١٣٩,١٢١,٦٦٠	١٧٩,٢٣٢,٧٦٢
صافي الدخل المعدل	٧٤,١٤٠,٩٦٩	٧٢,٦٨٧,٧٧٦
إجمالي الوعاء الزكوي	٥٥٧,٦٥٤,٠٩٨	٥٦٤,٩٧٨,٩٩٩
يطـرح :		
الأصول الغير متداولة	(٥٣١,٩٧٩,٢٣٦)	(٥٤٣,٣٦٦,٩٧٢)
صافي الوعاء الزكوي	٢٥,٦٧٤,٨٦٢	٢١,٦١٢,٠٢٧
الزكاة المستحقة حسب النظام ـ **قائمة " ب "**	١,٨٥٣,٥٢٤	١,٨١٧,١٩٥

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ب/٣ الوضع الزكوي :

- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٠م الى ٢٠١٥م بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٨م وتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠١٨م بمبلغ ٢٦,٨٤٥,٠٨٤ ريال سعودي قامت بسداد مبلغ ٧,٦١٩,٤٤٢ ريال سعودي ، وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٠م بمبلغ ١٩,٢٢٥,٦٤٢ ريال سعودي ، علماً بأن شركة سمو القابضة (الشركة الأم) ستتحمل أي مبالغ ناتجة عن هذا الإعتراض .
- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٦م الى ٢٠١٨م بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠م ومبلغ ٢١,٩٩٨,٥٩٣ ريال سعودي قامت بسداد مبلغ ٥,٦٥٨,٥٥٩ ريال سعودي وقامت الشركة بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والدخل بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٢٥ هـ الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢٠م وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٠٨ نوفمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ١٦,٣٣٠,٠٣٤ ريال سعودي .

١٦. ذمم دائنة أخرى:
يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
ذمة مقاول من الباطن	---	٢٨,٩٧٤,٨٣١
مقبوضات مقدماً من عملاء	٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة أخرى - إيضاح ١/١٦	١٠,٥١٨,٧٥٠	١٠,٥١٨,٧٥٠
المجمـوع - قائمة" أ "	١٥,٣١٨,٧٥٠	٤٤,٢٩٣,٥٨١

١/١٦ يتضمن المبلغ حجوزات حسن تنفيذ من المبلغ المستحق إلى مقاولي الباطن.

١٧ . مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة :
يمثل هذا البند رصيد العمليات التي تمت مع أطراف ذات علاقة في الشركة ، وقد تمت الموافقة على أسعار وشروط هذه العمليات من قبل الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٠٦/٣٠م. ويتلخص هذا البند فيما يلي :

طبيعة العلاقة	نوع العلاقة	رصيد أفتتاحي	مجموع مدين	مجموع دائن	الرصيد كما في ٢٠٢٠/١٢/٣١
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
شركة سمو القابضة	تمويلية	مساهم	---	٣٧,٧٩٦,٠٣١	(٥٢,٣٧٥,٢٣٦)	١٤,٥٧٩,٢٠٥
المجمـــوع - قائمة "أ"			---			١٤,٥٧٩,٢٠٥

- أهم التعاملات مع الطرف ذو العلاقة :
فيما يلي أهم التعاملات مع الطرف ذو العلاقة :

البيـــان	طبيعة الحركة	٢٠٢٠
		ريال سعودي
أرباح موزعة	مسحوبات	٣٤,٦٦٥,٠٠٠

يتم تمويل سداد جزء من إلتزامات الشركة من قبل الطرف ذو العلاقة بدون احتساب أي فوائد وبفترات سداد غير محددة.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- مكافآت ومزايا الإدارة العليا ومجلس الإدارة .

البيـــان	طبيعة الحركة	٢٠٢٠	٢٠١٩
		ريال سعودي	ريال سعودي
الإدارة العليا	رواتب	١,٩٣٠,٠٠٠	١,٣٩٥,٠٠٠
مجلس الإدارة	مزايا ومكافآت	٧٩٢,٠٠٠	---

١٨. رأس المال :

يتكون رأس مال الشركة بعد الموافقة على إدراجها في السوق الموازي - نمو بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١١ من ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون سهم بقيمة أسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد .

١٩ . احتياطي نظامي:

تمشياً مع نظام الشركات السعودي فإن على الشركة تجنيب احتياطي نظامي بنسبة ١٠% على الأقل من صافي أرباحها السنوية ، ويجوز للجمعية العامة وقف هذا التجنيب متى بلغ رصيد هذا الاحتياطي ٣٠% من رأس مال الشركة .

٢٠ . إيرادات :

أ . يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
إيرادات مشاريع عقارية	---	١١٣,٠٨٧,٨٠٣
إيرادات بيع أراضي	٣,٦٤٠,٠٧٢	---
أتعاب إدارة مشاريع - ب	٩٣,٥١٨,٥٢٧	٦٦,٨٩٧,٨٣١
المجمـوع - قائمة " ب "	٩٧,١٥٨,٥٩٩	١٧٩,٩٨٥,٦٣٤

ب . تتضمن أتعاب إدارة المشاريع إيرادات من أطراف ذات علاقة بمبلغ ٨٣,٧٥٩,٨٤١ ريال سعودي .

٢١. تكلفة الإيرادات:

يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
تكلفة إيرادات مشاريع عقارية	---	٨٠,٥٣٥,٣٦٢
تكلفة أراضي مباعة	٣,٦٤٠,٠٧٢	---
إدارة مشاريع	١,٢١٤,١٤١	٢,١٤٥,٩٠٨
أخـــرى	٢٠٩,٧٦٧	٢٥٣,٣٩٨
المجمـوع - قائمة " ب "	٥,٠٦٣,٩٨٠	٨٢,٩٣٤,٦٦٨

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضـاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٢. مصاريف إدارية وعمومية وبيعية

يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
رواتب وأجور وملحقاتها	٧,٧٩٣,٤٦٩	٩,٦٩٤,١٣٧
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٧٩٢,٠٠٠	---
ايجارات *	٣٨٦,١٠٠	٣٠٤,٤٨٠
إستهلاك ممتلكات ومعدات - إيضاح ١٢	٣١٤,٤٨٩	٦٦٢,٦٣٦
مصاريف المنافع الموظفين - إيضاح ٢٣	٥٦٠,٧٧٠	٤٨١,٣١٧
أتعاب قانونية ومهنية	٨٨٧,٨٠٨	١,٣٢٣,٦٠٧
أخـرى	١,٣٣٧,٨٦٥	١,٠٨٧,٧٧٣
المجمـوع - قائمة " ب "	١٢,٠٧٢,٥٠١	١٣,٥٥٣,٩٥٠

* بتقديرات الإدارة فإن الأعفاء الذي يقدمه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) " الإيجارات" ينطبق على عقد إيجار مكاتب الشركة حيث ينتهي خلال فترة ١٢ شهر ومن غير الواضح إذا كانت إدارة الشركة سوف تقوم بتجديده .

٢٣ . إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل :

الجداول التالية تلخص مخصص مكافأة نهاية الخدمة المسجل في قائمة الدخل وقائمة المركز المالي كما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
المبلغ المسجل بقائمة المركز المالي :		
القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة	٢,٨٩٥,١٨٠	٢,٠٧٧,٦٣٣
صافي الإلتزام نهاية السنة - قائمة " أ"	٢,٨٩٥,١٨٠	٢,٠٧٧,٦٣٣

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
مصاريف المنافع (المسجل بالأرباح والخسائر)		
تكلفة الخدمة الحالية	٥٠١,٥٩٧	٣٩٧,٨٧٠
فائدة التكلفة للإلتزام بالمنافع المحددة	٥٩,١٧٣	٨٣,٤٤٧
مصاريف المنافع - إيضاح ٢٢	٥٦٠,٧٧٠	٤٨١,٣١٧

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الحركة على القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي
القيمة الحالية لإلتزام منافع المحددة بداية السنة	٢,٠٧٧,٦٣٣	٢,٠٣٥,٢٩٦
تكلفة الخدمة الحالية	٥٠١,٥٩٧	٣٩٧,٨٧٠
فائدة التكلفة للإلتزام في المنافع المحدد	٥٩,١٧٣	٨٣,٤٤٧
الخسارة/(الربح) الإكتواري لخطة المنافع المحددة	٣٧٢,٩٢٢	(٧٢,٩٤٥)
المدفوع خلال السنة	(١١٦,١٤٥)	(٣٦٦,٠٣٥)
القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة بنهاية السنة	٢,٨٩٥,١٨٠	٢,٠٧٧,٦٣٣

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي
الإفتراضات الإكتوارية الاساسية :		
نسبة الخصم	%٢,٢٥	%٢,٩٣
معدل الزيادة بالرواتب	%٣	%٤
العائد على خطة الأصول	**لا ينطبق**	لا ينطبق

فيما يلي تحليل الحساسية للإفتراضات الإكتوارية الهامة :

	التغير في الإفتراض		الإثر على التزامات منافع الموظفين	
	الزيادة في الإفتراض	النقص في الإفتراض	الزيادة في الإفتراض	النقص في الإفتراض
معدل الخصم	%١	%١	(١٨٢,٦٠٦)	٢٠٧,٣٦٩
معدل زيادات الرواتب المستقبلية	%١	%١	٢٠٣,٦٥٢	(١٨٣,٠٢٦)

٢٤. ربحية السهم الأساسي والمخفضة :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ريال سعودي
الدخل للسنة	٧١,٣٨١,٢٢٦	٦٩,٧٩٨,٠١٣
(الخسارة) الشامل الآخر	(١٠,٦٩٩,٧٨٢)	(٩,٤٤٤,٠٤٥)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٦٠,٦٨١,٤٤٤	٦٠,٣٥٣,٩٦٨
المتوسط المرجح للأسهم القائمة خلال السنة	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
ربحية السهم الأساسية والمخفضة من دخل السنة ـ قائمة "ب"	٢,٨٦	٢,٧٩

ربحية السهم الاساسية والمخفضة تم احتسابها بقيمة صافي الدخل للفترات ذات العلاقة على المتوسط المرجح للأسهم المصدرة القائمة ، وحيث أن الشركة لا تمتلك أسهم محتمله مخفضة ، فأن ربحية السهم المخفضة هي نفس الربحية الإساسية للسهم .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٥ . إدارة المخاطر والأدوات المالية :

الأدوات المالية في قائمة المركز المالي تتضمن الأصول المالية والإلتزامات المالية ، أن طرق الإعتراف والقياس المتبناه موضحة في السياسات المحاسبية المبينة في الإيضاحات .

١/٢٥ إدارة مخاطر رأس المال :

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية .
رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائد للمساهمين والتمويل طويل الأجل. الشركة تتوافق مع جميع المتطلبات الخارجية المفروضة طبقاً للإتفاقيات المالية مع البنوك .

نسبة الإلتزامات إلى رأس المال :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
مجموع الإلتزامات	١٥٧,٣٢١,٠١٤	١٩١,١٤٧,٢٣٦
يخصم : النقد والنقد المعادل	(٧,٦٣٥,٠١٢)	(٦,٧٧٣,٨٢٠)
صافي المديونية	١٤٩,٦٨٦,٠٠٢	١٨٤,٣٧٣,٤١٦
رأس المال المعدل	٤٠١,١١٦,٤١٥	٣٧٧,٩٣٤,٩٧١
نسبة المديون إلى رأس المال المعدل	%٣٧	%٤٩

٢/٢٥ مخاطر السوق :

أ) مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية تتم معظم معاملات المجموعة بالريال السعودي ، تعتقد إدارة المجموعة أن مخاطر العملات ليست جوهرية .

ب) مخاطر أسعار الفائدة :

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغير في معدل الفائدة في السوق. يبين تحليل الحساسية أدناه الأثر على صافي حقوق المساهمين الناتجة من تغير سعر الفائدة للتسهيلات البنكية بإستخدام معدل الفائدة ٠,٠٥%:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
	ريال سعودي	ريال سعودي
أسعار الفائدة - زيادة بمقدار ٠,٠٥%	٥٥,٠٠٠	٧٠,٠٠٠
أسعار الفائدة - انخفاض بمقدار ٠,٠٥%	(٥٥,٠٠٠)	(٧٠,٠٠٠)

٣/٢٥ مخاطر الإئتمان :

مخاطر الإئتمان هي عدم قدرة العميل أو طرف مقابل لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية . لجميع تصنيفات الأصول المالية المملوكة من الشركة فأن أقصى تعرض لمخاطر الإئتمان في الشركة يتمثل في القيمة المسجلة قبل أي خصومات كما هو موضح بقائمة المركز المالي .
البنود الهامة المعرضة لمخاطر الإئتمان هي :
- ذمم مدينة أخرى متضمنة أرصدة مدينة بين الشركات .
- النقد المعادل .

تبنت الشركة سياسات للتعامل مع العملاء لتخفيض الخسارة المالية من البداية التصنيفات الإئتمانية للعملاء تتم مراجعتها بشكل مستمر والقيمة الإجمالية للمعاملات المتضمنة تتوزع بين العملاء .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تقوم الشركة بتسجيل تاريخ الدفعات للعقود المالية ، تقوم الإدارة بوضع تقارير للمخصصات لإنخفاض الذمم المدينة والديون المعدومة بالفترة اللاحقة " إن وجدت ".

إن مخاطر الإئتمان من الأموال السائلة محدودة بسبب أن معظم الأطراف قد تكون بنوك ذات تصنيف إئتماني مرتفع مقيم من وكلاء تصنيف عالميين أو أطراف ذات علاقة بالشركة .

تسعى الشركة لتحد من مخاطر الإئتمان مع العملاء من خلال وضع سقف إئتماني للعملاء بشكل فردي ومراقبة الذمم المدينة الحالية .

٤/٢٥ مخاطر السيولة :

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي من الممكن أن تواجهها الشركة لترفع السيولة لتغطي الإلتزامات المرتبطة بالأدوات المالية . مخاطر السيولة من الممكن أن تحدث من عدم المقدرة على بيع الأصل المالي بصورة سريعة بسعر قريب من القيمة العادلة . تتم مراقبة مخاطر السيولة بشكل دوري بحيث تتوفر سيولة كافية لتغطي أي إلتزام مستقبلي بالإضافة للحصول على الدعم المالي المستمر من المساهمين (إن لزم) . يوضح الجدول التالي استحقاقات الأصول والإلتزامات المالية :

الأصول المالية	الرصيد	٣٦٥ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم
نقد ونقد معادل	٧,٦٣٥,٠١٢	٧,٦٣٥,٠١٢	---
ذمم مدينة	١١,٣٠٨,٨٥٥	١١,٣٠٨,٨٥٥	---
مدفوعات مقدماً ومدينون آخرون	٥,٧٩٥,٩٩١	٥,٧٩٥,٩٩١	---
المجمـــوع	٢٤,٧٣٩,٨٥٨	٢٤,٧٣٩,٨٥٨	---

الإلتزامات المالية	الرصيد	٣٦٥ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم
قروض بنكية	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	---
ذمم دائنة	٩,٠٢٠,٧١١	٩,٠٢٠,٧١١	---
ذمم دائنة أخرى	١٥,٣١٨,٧٥٠	---	١٥,٣١٨,٧٥٠
المجمـــوع	١٣٤,٣٣٩,٤٦١	١١٩,٠٢٠,٧١١	١٥,٣١٨,٧٥٠

حيث تقوم الشركة بإدارة العجز في رأس المال العامل عن طريق :
- إدارة التدفقات النقدية المتوقع من إيرادات النشاط .
- إستغلال الإستثمارات والفرص المتاحة في سداد الإلتزامات القائمة .

٥/٢٥ القيمة العادلة للأصول والإلتزامات :

القيمة العادلة هي المبلغ الذي سيتم استلامه عند بيع أصول او سداده عند تسوية والتزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على اسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض ان معاملة بيع الأصول او تحويل الإلتزامات اما:

- في السوق الرئيسي للموجودات او الإلتزامات .
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي في اكثر الأسواق منفعة للأصول او الإلتزامات .

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة.
تقاس القيمة العادلة للأصول أو الإلتزامات بإفتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصول والإلتزامات وانهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الإقتصادية.

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة :

تقوم الشركة بإستخدام التسلسل الهرمي التالي وتصفي القيم للأدوات المالية :

- المستوى الأول : الأسعار المتداولة في سوق نشط لموجودات او مطلوبات مماثلة.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

- المستوى الثاني : طرق قياس تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – قابلة للملاحظة بصورة مباشرة او غير مباشرة.

- المستوى الثالث : طرق قياس تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – غير قابلة للملاحظة.

أن القيمة العادلة للأدوات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية نظراً لطبيعتها قصيرة الأجل أو انها تخضع بنسبة فائدة قصيرة .

٢٦. المعلومات القطاعية :

توافقاً مع نظام تقرير الشركة الداخلي ، قطاعات الأعمال تم إعتمادها من قبل إدارة الشركة توافقاً مع أعمال الشركة، المعلومات الموضحة بناءاً على التقارير للإدارة . قامت الشركة بوضع التقارير والقطاعات التالية والتي جميعها تعمل بالمملكة العربية السعودية :

١/٢٦ **مشاريع العقارات :** هذا القسم من الأعمال يختص بالمشاريع العقارية المنجزة من قبل الشركة بالغالب بمساعدة مقاولي الباطن .

٢/٢٦ **إدارة المشاريع العقارية :** يشكل هذا القطاع إدارة المشاريع العقارية ، هذه المشاريع مملوكة من قبل مطوري عقارات وتقوم الشركة بتحميلهم أتعاب الإدارة فقط .

٣/٢٦ **الاستثمارات :** تمثل استثمارات الشركة بالعقارات الاستثمارية وتطوير المشاريع بشكل مباشر وغير مباشر والتي من الممكن أن يتم بيعها قبل أو بعد الانتهاء من أعمال التطوير .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

فيما يلي بيان بالمعلومات القطاعية :

قائمة المركز المالي

	٢٠٢٠				
	مقاولات عقارية	إدارة المشاريع العقارية	إستثمارات	غير مخصصة	المجموع
الأصـــول	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الأصول المتداولة					
نقد وأرصدة لدى البنوك	---	٦,٢٥١,٤٩١	---	١,٣٨٣,٥٢١	٧,٦٣٥,٠١٢
ذمم مدينة	---	١١,٣٠٨,٨٥٥	---	---	١١,٣٠٨,٨٥٥
مدفوعات مقدماً ومدينون آخرون	---	٤,٨٠٠,٠٠٠	---	٩٩٥,٩٩١	٥,٧٩٥,٩٩١
أراضي متاحة للبيع	---	---	١٢,٣٩٠,٦٤٤	---	١٢,٣٩٠,٦٤٤
مجموع الأصول المتداولة	---	٢٢,٣٦٠,٣٤٦	١٢,٣٩٠,٦٤٤	٢,٣٧٩,٥١٢	٣٧,١٣٠,٥٠٢
الأصول غير المتداولة					
عقارات إستثمارية تحت التطوير	---	---	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	---	٦٠,٢٢٠,٧٧٦
إستثمارات في مشاريع عقارية	---	---	١٧٤,١٣٩,٧٤٧	---	١٧٤,١٣٩,٧٤٧
استثمارات في شركة زميلة	---	---	٢٨٦,١٣٧,٧١٨	---	٢٨٦,١٣٧,٧١٨
ممتلكات ومعدات	---	---	---	٨٠٨,٦٨٦	٨٠٨,٦٨٦
مجموع الأصول غير المتداولة	---	---	٥٢٠,٤٩٨,٢٤١	٨٠٨,٦٨٦	٥٢١,٣٠٦,٩٢٧
مجموع الأصول	---	٢٢,٣٦٠,٣٤٦	٥٣٢,٨٨٨,٨٨٥	٣,١٨٨,١٩٨	٥٥٨,٤٣٧,٤٢٩
الإلتزامات					
الإلتزامات المتداولة					
ذمم دائنة	٩,٠٢٠,٧١١	---	---	---	٩,٠٢٠,٧١١
قرض قصير الأجل - الجزء المتداول	---	---	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	---	١١٠,٠٠٠,٠٠٠
مستحقات	---	---	---	٣,٦٥٣,٦٤٤	٣,٦٥٣,٦٤٤
مخصص الزكاة الشرعية	---	---	---	١,٨٥٣,٥٢٤	١,٨٥٣,٥٢٤
مجموع الإلتزامات المتداولة	٩,٠٢٠,٧١١	---	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	٥,٥٠٧,١٦٨	١٢٤,٥٢٧,٨٧٩
الأصول غير متداولة					
ذمم دائنة أخرى	١٠,٥١٨,٧٥٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	---	---	١٥,٣١٨,٧٥٠
مبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة	---	---	---	١٤,٥٧٩,٢٠٥	١٤,٥٧٩,٢٠٥
إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل	---	---	---	٢,٨٩٥,١٨٠	٢,٨٩٥,١٨٠
مجموع الإلتزامات غير المتداولة	١٠,٥١٨,٧٥٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	---	١٧,٤٧٤,٣٨٥	٣٢,٧٩٣,١٣٥
مجموع الإلتزامات	١٩,٥٣٩,٤٦١	٤,٨٠٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٩٨١,٥٥٣	١٥٧,٣٢١,٠١٤
حقوق المساهمين					
رأس المال	---	---	---	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	---	---	---	٢٧,٣٥٣,٩٧١	٢٧,٣٥٣,٩٧١
أرباح مبقاة	---	---	---	١٣٨,٤١٨,٧٢٤	١٣٨,٤١٨,٧٢٤
إحتياطيات أخرى	---	---	(١٤,٦٥٦,٢٨٠)	---	(١٤,٦٥٦,٢٨٠)
حقوق المساهمين	---	---	(١٤,٦٥٦,٢٨٠)	٤١٥,٧٧٢,٦٩٥	٤٠١,١١٦,٤١٥
مجموع الإلتزامات وصافي حقوق المساهمين	١٩,٥٣٩,٤٦١	٤,٨٠٠,٠٠٠	٩٥,٣٤٣,٧٢٠	٤٣٨,٧٥٤,٢٤٨	٥٥٨,٤٣٧,٤٢٩

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

قائمة المركز المالي

	٢٠١٩				
	مقاولات عقارية	إدارة المشاريع العقارية	إستثمارات	غير مخصصة	المجمـــوع
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الأصـــول					
الأصول المتداولة					
نقد وأرصدة لدى البنوك	---	٦,٢٥١,٤٩١	---	٥٢٢,٣٢٩	٦,٧٧٣,٨٢٠
ذمم مدينة	١,٨٧٦,٨٢٧	٦,٨٨٧,٧٢٧	---	---	٨,٧٦٤,٥٥٤
مدفوعات مقدماً ومدينون آخرون	---	٤,٨٠٠,٠٠٠	---	٤١٩,٣٩٢	٥,٢١٩,٣٩٢
أراضي متاحة للبيع	---	---	١٦,٠٣٠,٧١٦	---	١٦,٠٣٠,٧١٦
مجموع الأصول المتداولة	١,٨٧٦,٨٢٧	١٧,٩٣٩,٢١٨	١٦,٠٣٠,٧١٦	٩٤١,٧٢١	٣٦,٧٨٨,٤٨٢
الأصول الغير متداولة					
عقارات إستثمارية	---	---	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	---	٦٠,٢٢٠,٧٧٦
إستثمارات في مشروع عقاري	---	---	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦	---	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦
استثمارات في شركة زميلة	---	---	٢١٨,١١٤,٤٣٨	---	٢١٨,١١٤,٤٣٨
ممتلكات ومعدات	---	---	---	١,١٢٣,١٧٥	١,١٢٣,١٧٥
مجموع الأصول غير المتداولة	---	---	٥٣١,١٧٠,٥٥٠	١,١٢٣,١٧٥	٥٣٢,٢٩٣,٧٢٥
مجموع الأصول	١,٨٧٦,٨٢٧	١٧,٩٣٩,٢١٨	٥٤٧,٢٠١,٢٦٦	٢,٠٦٤,٨٩٦	٥٦٩,٠٨٢,٢٠٧
الإلتزامات					
الإلتزامات المتداولة					
قرض قصير الأجل - الجزء المتداول	---	---	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	---	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
مستحقات	---	---	---	٢,٩٦٩,٣٧٧	٢,٩٦٩,٣٧٧
مخصص الزكاة الشرعية	---	---	---	١,٨٠٦,٦٤٥	١,٨٠٦,٦٤٥
مجموع الإلتزامات المتداولة	---	---	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤,٧٧٦,٠٢٢	٢٤,٧٧٦,٠٢٢
الأصول غير متداولة					
قروض طويلة الأجل - الجزء غير المتداول	---	---	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	---	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة أخرى	٣٩,٤٩٣,٥٨١	٤,٨٠٠,٠٠٠	---	---	٤٤,٢٩٣,٥٨١
إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل	---	---	---	٢,٠٧٧,٦٣٣	٢,٠٧٧,٦٣٣
مجموع الإلتزامات غير المتداولة	٣٩,٤٩٣,٥٨١	٤,٨٠٠,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٧٧,٦٣٣	١٦٦,٣٧١,٢١٤
مجموع الإلتزامات	٣٩,٤٩٣,٥٨١	٤,٨٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٨٥٣,٦٥٥	١٩١,١٤٧,٢٣٦
حقوق المساهمين					
رأس المال	---	---	---	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	---	---	---	٢٠,٢١٥,٨٤٨	٢٠,٢١٥,٨٤٨
أرباح مبقاة	---	---	---	١١١,٦٧٥,٦٢١	١١١,٦٧٥,٦٢١
احتياطيات أخرى	---	---	(٣,٩٥٦,٤٩٨)	---	(٣,٩٥٦,٤٩٨)
حقوق المساهمين	---	---	(٣,٩٥٦,٤٩٨)	٣٨١,٨٩١,٤٦٩	٣٧٧,٩٣٤,٩٧١
مجموع الإلتزامات وصافي حقوق المساهمين	٣٩,٤٩٣,٥٨١	٤,٨٠٠,٠٠٠	١٣٦,٠٤٣,٥٠٢	٣٨٨,٧٤٥,١٢٤	٥٦٩,٠٨٢,٢٠٧

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

قائمة الدخل :	إدارة مشاريع	مقاولات مشاريع	بيع اراضي	إستثمارات	أخرى	المجموع
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
الايرادات	٩٣,٥١٨,٥٢٧	-	٣,٦٤٠,٠٧٢	-	-	٩٧,١٥٨,٥٩٩
تكلفة الايرادات	(١,٤٢٣,٩٠٨)	-	(٣,٦٤٠,٠٧٢)	-	-	(٥,٠٦٣,٩٨٠)
مجمل الربح	٩٢,٠٩٤,٦١٩	-	-	-	-	٩٢,٠٩٤,٦١٩
المصاريف الادارية والعمومية	(١٢,٠٧٢,٥٠١)	-	-	-	-	(١٢,٠٧٢,٥٠١)
تكاليف التمويل	(٧,٤٠٦,٥٩٦)	-	-	-	-	(٧,٤٠٦,٥٩٦)
الخسارة من استثمارات في شركة زميله	-	-	-	(٣٤٥,٤٤٩)	-	(٣٤٥,٤٤٩)
ايرادات اخرى	-	-	-	-	٩٦٤,٦٧٧	٩٦٤,٦٧٧
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	٧٢,٩١٥,٥٢٢	-	-	(٣٤٥,٤٤٩)	٩٦٤,٦٧٧	٧٣,٢٣٤,٧٥٠
الزكاة الشرعية	(١,٨٥٣,٥٢٤)	-	-	-	-	(١,٨٥٣,٥٢٤)
صافي الدخل	٧٠,٧٩١,٩٩٨	-	-	(٣٤٥,٤٤٩)	٩٦٤,٦٧٧	٧١,٣٨١,٢٢٦
(الخسائر) الاكتوارية للسنه	(٣٧٢,٩٢٢)	-	-	-	-	(٣٧٢,٩٢٢)
(الخسارة) غير المحققة من إستثمارات في صناديق مشتركة	-	-	-	(١٠,٣٢٩,٨٦٠)	-	(١٠,٣٢٩,٨٦٠)
اجمالي الدخل الشامل الاخر السنه	(٣٧٢,٩٢٢)	-	-	(١٠,٣٢٩,٨٦٠)	-	(١٠,٦٩٩,٧٨٢)
دخل السنه	٧٠,٣٨٩,٠٧٦	-	-	(١٠,٦٧٣,٣٠٩)	٩٦٤,٦٧٧	٦٠,٦٨١,٤٤٤
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩						
الايرادات	٤١,٤٩٢,٠٣٨	٩٩,٣٣٤,٣٣٣	-	٢٧,٨٣٥,٣٢٦	١١,٣٢٣,٩٢٧	١٧٩,٩٨٥,٦٣٤
تكلفة الايرادات	(٢,٣٩٩,٢٠٦)	(٨٠,٥٣٥,٣٦٢)	-	-	---	(٨٢,٩٣٤,٦٦٨)
مجمل الربح	٣٩,٠٩٢,٧٣٢	١٨,٧٩٨,٩٧١	-	٢٧,٨٣٥,٣٢٦	١١,٣٢٣,٩٢٧	٩٧,٠٥٠,٩٦٦
المصاريف الادارية والعمومية	(٣,١٢٤,٥٨٨)	(٧,٤٨٠,٤٤٥)	-	(١,٠٩٦,١٦٠)	(٨٥٢,٧٥٧)	(١٣,٥٥٣,٩٥٠)
تكاليف التمويل	(٢,٦٠٦,٤٩٧)	(٦,٢٤٠,١٠٥)	-	(١,٧٤٨,٥٩٤)	(٧١١,٢٦١)	(١١,٣٠٦,٥٥٧)
الخسارة من استثمارات في شركة زميله	-	-	-	(٥٩١,٢٥١)	-	(٥٩١,٢٥١)
ايرادات اخرى	-	-	-	-	١٦,٠٠٠	١٦,٠٠٠
صافي الدخل قبل الزكاة الشرعية	٣٣,٣٦١,١٤٧	٥,٠٧٨,٤٢١	-	٢٣,٣٩٩,٣٣١	٩,٧٧٥,٨٠٩	٧١,٦١٥,٢٠٨
الزكاة الشرعية	(٤١٨,٩١٧)	(١,٠٠٢,٩١٣)	-	(٢٨١,٠٣٥)	(١١٤,٢٣٠)	(١,٨١٧,١٩٥)
صافي الدخل	٣٢,٩٤٢,٢٣٠	٤,٠٧٥,٥٠٨	-	٢٣,١١٨,٢٩٦	٩,٦٦١,٤٧٩	٦٩,٧٩٨,٠١٣
الارباح الاكتوارية للسنه	-	-	-	-	٧٢,٩٤٥	٧٢,٩٤٥
(الخسارة) غير المحققة من إستثمارات في صناديق مشتركة	-	-	-	(٩,٥١٦,٩٩١)	-	(٩,٥١٦,٩٩١)
اجمالي الدخل الشامل الاخر السنه	-	-	-	(٩,٥١٦,٩٩١)	٧٢,٩٤٥	(٩,٤٤٤,٠٤٦)
الدخل الشامل الاخر للسنه	٣٢,٩٤٢,٢٣٠	٤,٠٧٥,٥٠٨	-	١٣,٦٠١,٣٠٥	٩,٧٣٤,٤٢٤	٦٠,٣٥٣,٩٦٧

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٧. إلتزامات طارئة :

بتاريخ قائمة المركز المالي على الشركة إلتزامات طارئة مقابل خطابات ضمانات بنكية قائمة بمبلغ ٤١,٥٥٨,٠٥١ ريال سعودي (عام ٢٠١٩ مبلغ ٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وقد قام البنك بإحتجاز مبلغ ٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كتأمين – إيضاح٧

٢٨ . أحداث هامة :

- خلال عام ٢٠٢٠ ، تسببت المخاوف من انتشار الفيروس(كوفيد١٩) في التأثير على أعمال الشركة ، نظراً لإتخاذ الجهات النظامية بعض الإجراءات الإحترازية خلال شهر مارس ٢٠٢٠ أدت إلى استمرار الركود في السوق العقاري وضعف الأقبال على البيع والشراء لعدم وجود مشترين حاليين وتتوقع الشركة تأثر إيراداتها تأثراً جوهرياً اعتبار من الربع الثاني لعام ٢٠٢٠ . لا يمكن التنبؤ بأثر ومدة هذه الأحداث بشكل دقيق في الوقت الحالي ونظراً لإستمرار التقلبات الاقتصادية ، لا يمكن تقدير أثر هذه الأحداث بشكل موثوق به كما في تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية. يمكن أن تؤثر هذه الأحداث على النتائج المالية والتدفقات النقدية المستقبلية والمركز المالي المستقبلي للشركة. ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءاً على التطورات المستقبلية.
ومع ذلك لا يتوقع أن يكون لهذه الأحداث أثر جوهري على قدرة الشركة على الإستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الإستمرارية.

- بتاريخ ٢٣ أغسطس ٢٠٢٠م ابرمت الشركة اتفاقية تطوير عقاري فرعي مع الشركة الوطنية للإسكان لمشروع خيالا السكني الواقع في مدينة جدة – حي الحمدانية لبناء عدد ٤٠٤ فيلا على أراضي وزارة الإسكان المخصصة لشركة سمو العقارية وبتكلفة تقدر بـ ٣٠٠ مليون ريال سعودي وان فترة الانتهاء من هذا المشروع هي ثلاث سنوات ونصف.

- بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٠م ابرمت الشركة اتفاقية للتسهيلات الائتمانية مدتها اربع سنوات متوافقة مع الشريعة الإسلامية مع البنك السعودي الفرنسي وبقيمة اجمالية بلغت ٦٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك مقابل سندات لأمر بكامل المبلغ لصالح الجهة الممولة بالإضافة الى رهن عقاري مملوك لرئيس مجلس الإدارة. والهدف من الاتفاقية هو لتمويل مشروع خيالا السكني (دار سمو) مع الشركة الوطنية للإسكان.

- بتاريخ ١٠ ديسمبر ٢٠٢٠ أبرمت الشركة عقد تطوير ارض خام بالمنطقة الشرقية مع شركة اوج للتطوير والاستثمار العقاري . لا يوجد قيمة محددة للعقد وانما تتقاضى الشركة بموجب العقد نسبة من قيمة مبيعات الأراضي المطورة مقابل تحمل تكاليف تنفيذ وتطوير ارض المشروع.

٢٩ . حدث لاحق :

قامت الشركة بسداد كامل إلتزامات القروض المستحقة عليها بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٦م من مواردها الذاتية - إيضاح (١٣).

٣٠ . إعتماد القوائم المالية :

تم اعتماد القوائم المالية من مجلس الإدارة بتاريخ ١٦ رجب ١٤٤٢هـ الموافق ٢٨ فبراير ٢٠٢١م.

٦-٢ القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١م

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

Crowe
العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون - عضو كرو الدولية

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

فهرس

	صفحة
تقرير مراجع الحسابات المستقل	١-٤
قائمة المركز المالي الموحدة	٥
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة	٦
قائمة الدخل الشامل الموحدة	٧
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة	٨
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٩
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١٠ - ٣٦

Crowe

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون
عضو كرو الدولية
ترخيص رقم: ١٤٨/١١/٣٢٣
صندوق بريد ١٠٥٠٤ الرياض ١١٤٤٣
المملكة العربية السعودية
تلفون: ٠١١ ٢١٧ ٥٠٠٠ +٩٦٦
فاكس: ٠١١ ٢١٧ ٦٠٠٠ +٩٦٦
Email: ch@crowe.sa
www.crowe.com/sa

تقرير مراجع الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين
شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية
الخبر-المملكة العربية السعودية

تقرير مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

قمنا بمراجعة القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة سمو العقارية ("الشركة") وشركاتها التابعة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وكل من قوائم الربح او الخسارة الموحدة والدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية في ذلك التاريخ، والايضاحات المرفقة حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الرئيسية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الاخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، إن مسؤولياتنا وفقا لهذه المعايير موضحة في فقرة مسؤولية المراجع في تقريرنا حول مراجعة القوائم المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقا للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال مراجعة القوائم المالية الموحدة وفقا لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. بالإضافة لإلتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى بحسب هذه المتطلبات، ونعتقد ان أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا في المراجعة.

أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل مراجع آخر والذي ابدى رأياً غير معدل عن تلك القوائم المالية المرفقة بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠٢١.

أمور المراجعة الرئيسية

ان أمور المراجعة الرئيسية وفقاً لحكمنا المهني، هي الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية في مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تمت دراستها في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حول هذه القوائم المالية الموحدة، وليس لغرض ابداء رأي منفصل حول هذه الأمور. وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجتها:

مراجعة / خبراء ضرائب / استشارات

سلمان بندر السديري
ترخيص رقم (٣٨٢)

مصعب عبدالرحمن آل الشيخ
ترخيص رقم (٤٥٨)

عبدالله محمد العظم
ترخيص رقم (٣٣٥)

Crowe

تقرير مراجع الحسابات المستقل (تتمة)

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية

الاعتراف بالايرادات	
وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
تقوم الشركة بالإعتراف بالايرادات بموجب متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الايرادات من العقود مع العملاء" لكل عقد من عقودها مع العملاء، يتم تطبيق بعض الأحكام والتقديرات في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات وقياسها بناءاً على استكمال التزامات الأداء الأساسية. تقدر الشركة اجمالي تكاليف التطوير المطلوبة للوفاء بإلتزامات الأداء المتعلقة بالإيرادات وتحدد النسبة المناسبة من الايرادات والتكلفة ذات الصلة حسب نسبة الانجاز كما في نهاية فترة التقرير. تم تقييم الاعتراف بالإيرادات كأمر مراجعة رئيسي بسبب اهمية التقييم والأحكام المطبقة والتقديرات التي تم اجراؤها في تقييم توقيت الإعتراف بالإيرادات. الرجاء الرجوع للإيضاح ٣-١٧ و ٢٢ للحصول على التفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم اجراؤها في الاعتراف بالإيرادات والافصاحات ذات الصلة.	قمنا بتنفيذ، من بين امور أخرى اجراءات المراجعة التالية: - فهم شروط واحكام العقود مع العملاء على اساس العينة. - مراجعة تكاليف التطوير المتكبدة على الأراضي والعقود ذات الصلة مع الموردين لتكاليف البنية التحتية على اساس العينة. - اختبار دقة واكتمال الإحتساب للإيرادات والتكلفة ذات الصلة. - فحصنا على اساس العينة العقود مع العملاء للفال السكنية وتأكدنا من وجود عقد موقع بين الشركة والعميل وعقد استصناع موقع بين الشركة والبنوك الممولة للعملاء. - قمنا بتقييم مدى كفاية الافصاحات في القوائم المالية الموحدة.

استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	
وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ يوجد لدى الشركة استثمارات في شركات زميلة بمبلغ ٣٤١,٣٢٧,١٧٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٨٦,١٣٧,٧١٨ ريال سعودي) يتم ادراج نتائج الشركات الزميلة في القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية نتيجة وجود تأثير هام على قدرة الشركة على اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. اعتبرنا هذا امر مراجعة رئيسي نظراً لأهمية الأرصدة المتعلقة به في القوائم المالية المرفقة. الرجاء الرجوع للإيضاح ٣-٩ و ١٣ الحصول على التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة الإيضاحات ذات صلة.	لقد قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالإستثمارات في الشركات الزميلة: - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة لقياس الإستثمارات المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية. - الحصول على القوائم المالية للشركات الزميلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ومراجعة البنود الرئيسية لتلك القوائم للتأكد من صحة الأرقام المدرجة فيها. - تقييم مدى وجود تأثير هام على الشركات الزميلة. - قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة.

Crowe

تقرير مراجع الحسابات المستقل (تتمة)

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الاخرى، تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي، لكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وبالتالي فإننا لا نبدي اي نوع من التأكيد حولها.

تنحصر مسؤوليتنا من خلال مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال مراجعتنا. في حال تبين لنا وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات فان ذلك يتطلب الابلاغ عن تلك المعلومة للمكلفين بالحوكمة.

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الاخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات، ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والافصاح عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية في المحاسبة، باستثناء إذا كانت هناك نية لدى الادارة لتصفية الشركة أو ايقاف اعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

ان المكلفين بالحوكمة في الشركة مسؤولين عن الاشراف على اجراءات اعداد التقارير المالية الموحدة.

مسؤولية مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانة بان إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف بشكل دائم عن اكتشاف جميع الأخطاء الجوهرية، ان وجدت.

هناك اخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة على اساس القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال عملية المراجعة، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الاخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريفات أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لانظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال المراجعة لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

Crowe

تقرير مراجع الحسابات المستقل (تتمة)

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة سعودية

مسؤولية مراجع الحسابات حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج بناء على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وفيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهريا حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإن ذلك يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجعة. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام لشكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الايضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على ادلة مراجعة كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركة او لانشطة الاعمال ضمن الشركة لإبداء راي حول القوائم المالية، نحن مسؤولون عن التوجيه والاشراف وأداء مراجعة الشركة. اننا مسؤولين بصفة منفردة عن رأينا حول مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة.

نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة في الشركة فيما يتعلق بنطاق وتوقيت المراجعة وملاحظات المراجعة الرئيسية، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال مراجعتنا.

كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الاخرى التي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عنها، تحديد الأمور الأكثر أهمية في مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور المراجعة الرئيسية. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير المراجعة إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

التقرير عند المتطلبات التنظيمية والقانونية الأخرى:

بناء على المعلومات المقدمة لنا خلال قيامنا باجراءات المراجعة، لم يرد الى علمنا ما يدعو الى الاعتقاد بأن الشركة لا تتوافق من جميع النواحي الجوهرية مع متطلبات نظام الشركات في المملكة العربية السعودية ونظام الشركة الاساس فيما يتعلق بتأثيرها على إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون
License No 323/11/148
ترخيص رقم ١٤٨ ١١ ٣٢٣
Al Azem, Al Sudairy, Al Shaikh & Partners
Certified Public Accountant R

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
محاسبون ومراجعون قانونيون

سلمان بندر السديري
ترخيص رقم (٣٨٣)

٩ شعبان ١٤٤٣ هـ (١٢ مارس ٢٠٢٢)
الخبر، المملكة العربية السعودية

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (موحدة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (غير موحدة)
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
إستثمار في مشروع عقاري تحت التطوير	٧	-	١٧٤,١٣٩,٧٤٧
ممتلكات ومعدات، صافي	٨	٩٤٦,٩٤٠	٨٠٨,٦٨٦
عقارات استثمارية	٩	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦
مشروع تحت التطوير	١٠ - ٢٥	٦٧,٢٩٧,٢٧٩	-
حق استخدام الأصول، صافي	١١	٢١,٤٤٣,٦٢٩	-
أصول غير ملموسة، صافي	١٢	١,٠٣٣,٣٧٩	-
استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٣	٣٤١,٣٢٧,١٧٣	٢٨٦,١٣٧,٧١٨
مجموع الموجودات غير المتداولة		٤٩٢,٢١٩,١٧٦	٥٢١,٣٠٦,٩٢٧
الموجودات المتداولة			
عقارات محتفظ بها للبيع	٦	١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٢,٣٩٠,٦٤٤
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٥	٤٢,٣٥٥,٠٥٧	٥,٧٩٥,٩٩١
ذمم مدينة		١,١٥٠,٠٠٠	١١,٣٠٨,٨٥٥
نقد وما في حكمه	٤	٧١,٨٥٤,٦٧٤	٧,٦٣٥,٠١٢
مجموع الموجودات المتداولة		١٢٧,٧٥٠,٣٧٥	٣٧,١٣٠,٥٠٢
مجموع الموجودات		٦٢٠,٠١٩,٥٥١	٥٥٨,٤٣٧,٤٢٩
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	٢١	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي		٣٥,٤٧٤,٩٢٤	٢٧,٢٥٣,٩٧١
أرباح مبقاة		٦٧,٢٢٦,٦٠٨	١٣٨,٠٢٣,٥٣١
احتياطي إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		(٢٣,١٣٠,٨٦٣)	(١٤,٣١١,٠٨٧)
مجموع حقوق المساهمين		٤٥٤,٥٧٠,٦٦٩	٤٠١,١١٦,٤١٥
حقوق الأقلية غير المسيطرة		(٣٣٤,٦٩٨)	-
مجموع حقوق المساهمين		٤٥٤,٢٣٥,٩٧١	٤٠١,١١٦,٤١٥
المطلوبات غير المتداولة			
التزامات تأجير – الجزء غير المتداول	١١	٢٠,١٧٧,٨٥٦	-
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء غير المتداول	١٧	٤٣,٦٩٣,٦٤٥	-
دفعات مقدمة من عملاء	١٨	٤٣,٦٢٦,٠٧٢	-
التزامات مناقع الموظفين	٢٠	٣,٥٠٠,٩٠٣	٢,٨٩٥,١٨٠
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١١٠,٩٩٨,٤٧٦	٢,٨٩٥,١٨٠
المطلوبات المتداولة			
مخصص الزكاة	١٥	٢,٤٤٥,٨٩٤	١,٨٥٣,٥٢٤
التزامات تأجير – الجزء المتداول	١١	١,٥٨٦,٩٢٨	-
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	١٤	١٠,١٣٤,٢٨٥	٨,٤٥٣,٦٤٤
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة	١٦	٢,٢٦٨,١٧١	١٤,٥٧٩,٢٠٥
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء المتداول	١٧	٢٩,٥٧٨,١٢٧	-
ذمم دائنة		٨,٧٧١,٦٩٩	١٩,٥٣٩,٤٦١
قروض طويلة الأجل – الجزء المتداول	١٩	-	١١٠,٠٠٠,٠٠٠
مجموع المطلوبات المتداولة		٥٤,٧٨٥,١٠٤	١٥٤,٤٢٥,٨٣٤
مجموع المطلوبات		١٦٥,٧٨٣,٥٨٠	١٥٧,٣٢١,٠١٤
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		٦٢٠,٠١٩,٥٥١	٥٥٨,٤٣٧,٤٢٩

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

	ايضاح	٢٠٢١	٢٠٢٠
الإيرادات	٢٢	١٠٣,١٢٨,٣٦٦	٩٧,١٥٨,٥٩٩
تكلفة الإيرادات	٢٣	(٣٨,٣٢٩,١٠٤)	(٩,٨٨٣,٤٣٨)
مجمل الربح التشغيلي		٦٤,٧٩٩,٢٦٢	٨٧,٢٧٥,١٦١
مصاريف عمومية وإدارية	٢٤	(١١,٥٢٤,١٢٠)	(٧,٢٥٣,٠٤٣)
صافي الربح من الأعمال الرئيسية		٥٣,٢٧٥,١٤٢	٨٠,٠٢٢,١١٨
تكاليف تمويل		(١,٥٦١,٤٢٧)	(٧,٤٠٦,٥٩٦)
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة	١٣-ج	٣١,٧٠٠,٦٩٣	(٣٤٥,٤٤٩)
(مصاريف) إيرادات أخرى		(٩٨,٨٢١)	٩٦٤,٦٧٧
صافي ربح السنة قبل الزكاة		٨٣,٣١٥,٥٨٧	٧٣,٢٣٤,٧٥٠
الزكاة	١٥-ج	(٢,٤٤٥,٨٩٤)	(١,٨٥٣,٥٢٤)
صافي ربح السنة		٨٠,٨٦٩,٦٩٣	٧١,٣٨١,٢٢٦
ربح السنة العائد الى:			
المساهمين في الشركة		٨١,٢٠٩,٥٢٧	٧١,٣٨١,٢٢٦
الحصص غير المسيطرة		(٣٣٩,٨٣٤)	-
		٨٠,٨٦٩,٦٩٣	٧١,٣٨١,٢٢٦
ربحية السهم:			
نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة العائد لمساهمين الشركة	٢٦	٢,١٦	١,٩٠

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

	٢٠٢١	٢٠٢٠
صافي ربح السنة	٨٠,٨٦٩,٦٩٣	٧١,٣٨١,٢٢٦
بنود لا يتم اعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة		
صافي التغير في استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر		
(ايضاح ١٢أ)	(٨,٨٦٩,٧٧٦)	(١٠,٣٢٦,٨٦٠)
خسائر اكتوارية من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين	(١٣٥,٤٩٧)	(٣٧٢,٩٢٢)
الدخل الشامل الاخر للسنة	(٩,٠٠٥,٢٧٣)	(١٠,٦٩٩,٧٨٢)
اجمالي الدخل الشامل للسنة	٧١,٨٦٤,٤٢٠	٦٠,٦٨١,٤٤٤
اجمالي الدخل الشامل للسنة العائد الى:		
المساهمين في الشركة	٧٢,٢٠٤,٢٥٤	٦٠,٦٨١,٤٤٤
حقوق الاقلية غير المسيطرة	(٣٣٩,٨٣٤)	-
	٧١,٨٦٤,٤٢٠	٦٠,٦٨١,٤٤٤

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	احتياطي إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	اجمالي حقوق المساهمين	حقوق الاقلية غير المسيطرة	اجمالي حقوق المساهمين
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٢١٥,٨٤٨	١١١,٦٥٣,٣٥٠	(٣,٩٣٤,٢٢٧)	٣٧٧,٩٣٤,٩٧١	-	٣٧٧,٩٣٤,٩٧١
صافي ربح السنة	-	-	٧١,٣٨١,٢٢٦	-	٧١,٣٨١,٢٢٦	-	٧١,٣٨١,٢٢٦
بنود الدخل الشامل الآخر	-	-	(٣٧٢,٩٢٢)	(١٠,٣٢٦,٨٦٠)	(١٠,٦٩٩,٧٨٢)	-	(١٠,٦٩٩,٧٨٢)
توزيعات أرباح	-	-	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	-	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	-	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)
محول إلى احتياطي نظامي	-	٧,١٣٨,١٢٣	(٧,١٣٨,١٢٣)	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٣٥٣,٩٧١	١٣٨,٠٢٣,٥٣١	(١٤,٢٦١,٠٨٧)	٤٠١,١١٦,٤١٥	-	٤٠١,١١٦,٤١٥
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٣٥٣,٩٧١	١٣٨,٠٢٣,٥٣١	(١٤,٢٦١,٠٨٧)	٤٠١,١١٦,٤١٥	-	٤٠١,١١٦,٤١٥
صافي ربح السنة	-	-	٨١,٢٠٩,٥٢٧	-	٨١,٢٠٩,٥٢٧	(٣٣٩,٨٣٤)	٨٠,٨٦٩,٦٩٣
بنود الدخل الشامل الآخر	-	-	(١٣٥,٤٩٧)	(٨,٨٦٩,٧٧٦)	(٩,٠٠٥,٢٧٣)	-	(٩,٠٠٥,٢٧٣)
توزيعات ارباح	-	-	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)
محول الى احتياطي نظامي	-	٨,١٢٠,٩٥٣	(٨,١٢٠,٩٥٣)	-	-	-	-
معاملات مع حقوق الاقلية غير المسيطرة	-	-	-	-	-	٥,١٣٦	٥,١٣٦
الزيادة في راس المال (ايضاح ٢١)	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	(١٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٥,٤٧٤,٩٢٤	٦٧,٢٢٦,٦٠٨	(٢٣,١٣٠,٨٦٣)	٤٥٤,٥٧٠,٦٦٩	(٣٣٤,٦٩٨)	٤٥٤,٢٣٥,٩٧١

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

	٢٠٢١	٢٠٢٠
الأنشطة التشغيلية		
صافي ربح السنة قبل الزكاة	٨٢,٣١٥,٥٨٧	٧٣,٢٣٤,٧٥٠
تعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية:		
استهلاكات واطفاءات	١,٦٥٠,٤١٣	٣١٤,٤٨٩
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة	(٣١,٧٠٠,٦٩٣)	٣٤٥,٤٤٩
تكلفة التمويل	٧٨٣,٠٤٥	-
الحصص غير المسيطر عليها	٥,١٣٦	-
المكون من التزامات منافع الموظفين	٥٠١,٢٠٩	٥٦٠,٧٧٠
	٥٤,٥٥٤,٦٩٧	٧٤,٤٥٥,٤٥٨
الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
ذمم مدينة	١٠,١٥٨,٨٥٥	(٢,٥٤٤,٣٠١)
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	(٣٦,٥٥٩,٠٦٦)	(٥٧٦,٥٩٦)
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٣٥٨,٨٩١	(٢٨,٢٩٠,٥٦٤)
ذمم دائنة	(١٠,٧٦٧,٧٦٢)	٩,٠٢٠,٧١١
مطلوب الى اطراف ذات علاقة	(١٢,٣١١,٠٣٤)	١٤,٥٧٦,٢٠٥
دفعات مقدمة من عملاء	٤٣,٦٢٦,٠٧٢	-
المسدد من التزامات منافع الموظفين	(٣٠,٩٨٣)	(١١٦,١٤٥)
المسدد من مخصص الزكاة	(١,٨٥٣,٥٢٤)	(١,٨٠٦,٦٤٥)
صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية	٤٧,١٧٦,١٤٦	٦٤,٧٢١,١٢٠
الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات والات ومعدات	(٤٥١,٩٣٢)	-
مشاريع تحت التطوير	(٦٧,٢٩٧,٢٧٩)	-
التزامات ارض مشروع تحت التطوير	٧٣,٢٧١,٧٧٢	-
شراء أصول غير ملموسة	(١,٢٣٣,٤٥٤)	-
صافي التغير في مشروع عقاري تحت التطوير	١٤١,٧٨١,٢٠٩	-
المحصل من عقارات محتفظ بها للبيع	-	٣,٦٤٠,٠٧٢
صافي النقد المحصل من الأنشطة الاستثمارية	١٤٦,٠٧٠,٣١٦	٣,٦٤٠,٠٧٢
الأنشطة التمويلية		
سداد التزامات تأجير	(٢٧٦,٨٠٠)	-
توزيعات أرباح	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)
المسدد من القروض	(١١٠,٠٠١,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(١٢٩,٠٢٦,٨٠٠)	(٦٧,٥٠٠,٠٠٠)
صافي التغير في النقد ومافي حكمه	٦٤,٢١٩,٦٦٢	٨٦١,١٩٢
النقد ومافي حكمه في بداية السنة	٧,٦٣٥,٠١٢	٦,٧٧٣,٨٢٠
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٧١,٨٥٤,٦٧٤	٧,٦٣٥,٠١٢
المعاملات غير النقدية		
خسائر غير محققة من إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٨,٨٦٩,٧٧٦)	-
زيادة رأس المال	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-
حصص محولة من استثمارات في مشاريع عقارية الي استثمارات في شركة زميلة	٦٨,٠٥٥,٧٧٨	٧٨,٦٩٥,٥٨٩
استرداد التمويل الدائم مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة	٣٥,٦٩٧,٢٤٠	-
توزيعات أرباح مستحقة	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

١- التكوين والنشاط

سجلت شركة سمو العقارية كشركة مساهمة سعودية وهي مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٣٤٨٤١ والصادر من مدينة الخبر بتاريخ ٣ جمادى الثاني ١٤٢٨هـ الموافق ١٨ يونيو ٢٠٠٧م.

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في الخبر شارع الأمير تركي حي اليرموك ، ص.ب ٢٥٠، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية ، الإنشاءات العامة للمباني الغير السكنية ، يشمل (المدارس ، المستشفيات ، الفنادق ... الخ) إنشاء المطارات ومرافقها ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع ، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية ، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة الأصول والإلتزامات والأنشطة الرئيسية للسجل التجاري المذكور أعلاه وللسجلات التجارية الفرعية التالية:

سجل تجاري/ فرعي رقم	الموقع/ التسجيل
١٠١٠٢٦١٥٦١	الرياض
٤٠٣٠١٨٩٨١٦	جدة

تشمل القوائم المالية الموحدة ، القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة التالية:

الشركة	الشكل القانوني	دولة التأسيس	نسبة الملكيه الفعلية ٢٠٢١	نسبة الملكيه الفعلية ٢٠٢٠
شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة *	شركة ذات مسؤولية محدودة	السعودية	٨٠٪	-

إن موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركة التابعة المذكورة أعلاه تم إدراجها في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

- شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم رقم ٤٠٣٠١٢٧٧٢٨ بمدينه جدة وتاريخ ١٥-٤-١٤٢٠ هجري ويتمثل نشاطها في الانشاءات العامه للمباني الحكومية , وكلاء البيع في الأغذية والمشروبات , انشاءات المباني الجاهزة في المواقع ,والانشاءات العامه للمباني السكنية ,الانشاءات العامه للمباني غير سكنية.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

٢-١ المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٢ إعداد القوائم المالية الموحدة

أعدت القوائم المالية الموحدة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق باستثناء الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة والاعتراف بمستحقات التزامات مذافع الموظفين المحددة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

تظهر البنود في القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والإفصاح.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

٢-٣ أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة كما هو مبين في الإيضاح رقم ١. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة:

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام سيطرتها بغرض التأثير على عوائد الاستثمار.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق تصويت في الشركة المستثمر فيها لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين،
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى،
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى، و
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن المجموعة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تتمكن الشركة من السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة من تاريخ استحواذ المجموعة على السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة على الشركة التابعة.

إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة ما بين مساهمي المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لحصص الملكية. ان إجمالي الدخل الشامل للمجموعة التابعة موزع ما بين مساهمي المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لحصص الملكية. يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة، متى تتطلبت الحاجة، لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند التوحيد.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

٣-١ استخدام التقديرات

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

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

وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنوات المالية اللاحقة:

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١ استخدام التقديرات (تتمة)

أ) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ اعداد التقارير المالية بتقييم الاصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. إن القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف البيع وقيمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار .إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة .في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقا، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن استردادها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة مطلوبات ناشئة (قانونية أو ضمنية) عن أحداث سابقة وإن تسديد المطلوبات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .إن المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الإلتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية في حالة توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كأصل إذا كان من المؤكد أن يتم استرداد المبلغ وان قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

ج) العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التقادم الفعلي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدرة بصفة سنوية على الأقل وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترات الاستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

د) افتراضات التزامات منافع الموظفين

تمثل منافع ما بعد انتهاء الخدمة المطلوبات التي سيتم تسويتها في المستقبل وتتطلب استخدام فرضيات تجاه المطلوبات المتوقعة. يتطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ "منافع الموظف" من الإدارة استخدام المزيد من الفرضيات المتعلقة بمتغيرات مثل معدل الخصم ومعدل نمو الرواتب والعائد على الاصل ومعدلات الوفيات ودوران التشغيل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. تقوم إدارة الشركة بإجراء تقييم إكتوارى لحساب الالتزام. يمكن أن يكون للتغييرات في الفرضيات الرئيسية تأثير كبير على مطلوبات المنافع المتوقعة و / أو تكاليف منافع الموظفين الدورية المتكبدة.

ه) الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقا لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية ويتم إثبات استحقاق الزكاة ويحمل على قائمة الربح او الخسارة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

٣-٢ استثمارات عقارية

أ) الاعتراف

إن الأراضي والمباني المملوكة من قبل الشركة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكلا الغرضين يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضا على أنها عقارات استثمارية.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢ استثمارات عقارية

ب) القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوم منها الاستهلاكات المتراكمة إن وجدت. حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي. يتم احتساب استهلاك المباني وفقا لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها .

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة طبقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة نموذج التكلفة لقيد استثماراتها العقارية.

٣-٣ مشاريع تحت التطوير

أن العقارات تحت التطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع تشمل تكلفة التطوير بشكل أساسي من تكلفة الأرض وتكاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الجاهزة للبيع. يتم نقل تكلفة الأرض والبنية التحتية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية كما يتضح من بدء التطوير بهدف البيع، وبالتالي، يتم إعادة تصنيف هذه العقارات الاستثمارية كعقارات قيد التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. يتم إدراجها لاحقًا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

ان صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصا التكاليف التقديرية لاستكمال مصاريف التطوير وإعادة البيع.

٣-٤ الهبوط في القيمة

أ) الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية، لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة والتي تتعدى معدل فترة الاستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم المدينة. يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث يتم تخفيض القيمة المدرجة من خلال تكوين حساب مخصص. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصص. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) الموجودات غير المالية

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة لاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. في حال تقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل (أو لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الاصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٥ أصول غير ملموسة

تشتمل الموجودات غير الملموسة على تراخيص برمجيات للحاسب الآلي ذات الأعمار الإنتاجية المحددة، ويتم إطفاؤها على مدى عمرها الإنتاجي على أساس القسط الثابت. ويتم اختبار هذه الموجودات لتحري تعرضها للانخفاض في القيمة حيثما يكون هناك مؤشر على احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة للانخفاض في القيمة. يتم فحص فترة وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي غير المحدد في نهاية كل فترة تقرير. يُعامل أي تغير في العمر الإنتاجي التقديري أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية كتغير في التقديرات المحاسبية. تتم مراجعة العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس في نهاية كل فترة تقرير على الأقل. يتم إثبات مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الموجودات غير الملموسة بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات، وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد تلك الموجودات. الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترات المقارنة هي ٥ سنوات.

٣-٦ الغاء الاعتراف

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

٣-٧ ممتلكات ومعدات

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

البيان	النسبة
تحسينات على مباني مستأجرة	٥-١٠٪
أثاث ومفروشات	٢٠٪
معدات مكتبية	٢٠٪
سيارات	٢٠٪

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٨ حق استخدام الأصول والتزامات تأجير

قامت الشركة بالاعتراف بموجودات ومطلوبات لعقود إيجاراتها التشغيلية للأراضي. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة.

يتم استهلاك حق استخدام الأصل على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الايجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

يتم مبدئيا قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية.

١. **يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة التي تتضمن الآتي:**
   - مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار،
   - أي دفعات إيجارية تم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقصاً أي حوافز ايجار مستلمة،
   - أي تكاليف مباشرة مبدئية، و
   - تكاليف التجديد.

يتم القياس اللاحق لحق استخدام الأصول بالتكلفة ناقصا الإستهلاك المتراكم.

٢. **تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:**
   - الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقص أ أي حوافز إيجار مدينة،
   - دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل،
   - المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية،
   - سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكد أ بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار،
   - دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لذلك الخيار.

يتم خصم مدفوعات عقد الايجار باستخدام معدل الإقتراض الإضافي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهرا أو أقل أو اذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الايجار أي تعهدات ولكن الموجودات المؤجرة قد لا يتم استخدامها كضمان لأغراض الإقتراض 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 فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكدًا إلى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عمومًا في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات التأجير التاريخية وتكاليف توقف الأعمال المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

٣-٩ استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيرا كبيراً. التأثير الكبير هو قدرة الشركة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تُعد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية والتي بموجبها يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعدل التكلفة بعد ذلك بحيث تسجل حصة الشركة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة ملكيتها (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءًا من صافي استثمار الشركة في الشركة الزميلة) تتوقف الشركة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية وتسجل الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي تتكبد فيه الشركة التزامات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن الشركة الزميلة . وإذا قامت الشركة الزميلة في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف الشركة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٩ استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

تتم المحاسبة عن استثمار الشركة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة الزميلة، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار . تسجل أي زيادة في حصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

٣-١٠ الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفا في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئيا بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

أولاً: الموجودات المالية

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

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

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

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

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

يمكن تصنيف الموجودات المالية غير تلك المحتفظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عند التسجيل المبدئي إذا:

- كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق والذي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.
- كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقدير أدائها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو استراتيجية الاستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس.
- كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الأدوات المالية يسمح للعقد الكلي المجمع بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

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

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٠ الأدوات المالية (تتمة)

ب) الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ويتم إدراجها بالقيمة العادلة .كما تمتلك الشركة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر ولكنها مسجلة بالتكلفة، وذلك لاعتقاد الإدارة بعدم إمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الآخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الارباح والخسائر. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فأن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الاخر.

يتم الاعتراف بأي ايرادات توزيعات أرباح للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل ضمن الأرباح و الخسائر عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات.

ج) الذمم المدينة

تعد الذمم المدينة بمثابة أصول مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد والتي لا تكون مدرجة في أية سوق نشطة .يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المُطفية وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في الأرباح أو الخسائر.

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

التصنيف للموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاثة فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية وهي : الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة، الموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. إن هذا المعيار يستبعد فئات معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الحالية للاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والذمم المدينة والاستثمارات المتاحة للبيع.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، فإن المشتقات المالية المدمجة في العقود التي يكون فيها الأداة الاساسية هي الموجودات مالية ضمن نطاق المعيار لا يتم تقسيمها وانما يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل بغرض تصنيفها.

الانخفاض في القيمة

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) نموذج الخسارة المتكبدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بنموذج الخسارة الائتمانية المستقبلية المتوقعة. وهذا يتطلب تقديراً كبيراً بشأن كيفية تأثير تغيرات العوامل الاقتصادية على نماذج الخسارة الائتمانية المتوقعة والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمال المرجح.

سيتم تطبيق النموذج الجديد للانخفاض في القيمة على الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ما عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وكذلك على موجودات العقود.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، سيتم قياس مخصصات الخسارة وفقاً لأحد الأسس التالية:

١- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر. تنتج هذه الخسارة الائتمانية المتوقعة عن أحداث التعثر في السداد والمحتملة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير.
٢- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. هي الخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، يتم تطبيق القياس إذا زادت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية بشكل كبير في تاريخ التقرير منذ الاعتراف الأولي لها، ويطبق قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر إذا لم تزيد هذه المخاطر الائتمانية بشكل كبير يجوز للمنشأة تحديد عدم زيادة المخاطر الائتمانية بشكل كبير في حالة أن تكون الأداة معرضة لمخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. إلا أن قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر يتم تطبيقه على الدوام للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بدون أي مكونات تمويل هامة. يجوز للمنشأة اختيار تطبيق هذه السياسة أيضاً للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بمكونات تمويل هامة.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٠ الأدوات المالية (تتمة)

ثانياً: المطلوبات المالية

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

- طريقة معدل الفائدة الفعلي

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

التصنيف للمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بشكل كبير بالمتطلبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بهدف تصنيف المطلوبات المالية. إلا أنه وبموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) فإن جميع التغيرات في القيمة العادلة للمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة بينما يتم بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) عرض التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغيرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات في بيان الدخل الشامل الآخر بينما المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة يتم عرضه في قائمة الربح أو الخسارة.

٣-١١ أرصدة لدى البنوك

تتضمن أرصدة لدى البنوك الأرصدة لدى البنوك والمرابحات البنكية والاستثمارات الأخرى عالية السيولة القابلة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ شرائها.

٣-١٢ ذمم مدينة

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

٣-١٣ ذمم دائنة والمستحقات

يتم الاعتراف بالمطلوبات بالنسبة للمبالغ المعتزم دفعها مستقبلاً مقابل الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا. يتم تصنيف الذمم الدائنة التجارية كمطلوبات متداولة إذا كانت الدفعة مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل، واذا لم تكن كذلك، يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة. يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

٣-١٤ مخصص الزكاة

إن الزكاة التقديرية التزام على الشركة ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقا لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديريا وفقاً لمبدأ الاستحقاق.
يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الربح المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.
يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٥ معاملات أطراف ذات علاقة

الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:

- لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛
- له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية. أو
- هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

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

- إن المنشأة و الشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى).
- احد الشركتين هو شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضوا فيها).
- كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.
- إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.
- الشركة هو خطة منافع ما بعد التوظيف لفائدة موظفي أي من الشركات التي تعد تقاريرها المالية أو شركة ذي صلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية. وإذا كانت الشركة التي تعد قوائمها المالية هي نفسها التي تعد تلك الخطط، فإن كفلاء العمل الراعيين لهم صلة أيضا بالشركة التي تعد قوائمها المالية.
- تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).
- يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) "١" له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضوا في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).
- تقدم الشركة أو أي عضو في مجموعة منها جزءا من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

٣-١٦ التزامات منافع الموظفين

- تعويضات نهاية الخدمة

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

- مزايا التقاعد

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

- مزايا الموظفين قصيرة الأجل

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٧ الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات :

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات على النحو المبين في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥

الخطوة (١) : تحديد العقود مع العملاء: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقًا وتعهدات وتضع معايير يجب الوفاء بها.
الخطوة (٢) : تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو خدمات إلى العميل.
الخطوة (٣) : تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.
الخطوة (٤) : تخفيض سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء واحد، تخصص المجموعة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
الخطوة (٥) : ثبات الإيرادات عندما تفي المنشأة بالتزام أداء.

تفي الشركة بالتزام الأداء ويتم إثبات الإيراد بمرور الوقت، عند الوفاء بأحد المعايير التالية:

١) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حال قيام المجموعة بالأداء.
٢) أداء الشركة يُنشئ أو يحسّن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
٣) أداء الشركة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم عندها استيفاء أحد الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندها يتم الوفاء بالتزام الاداء.

عند وفاء الشركة بالتزام الأداء من خلال تسليم الخدمات أو البضائع المتعهد بها، ينتج عن ذلك أصلا تعاقد أ بناء علي المقابل المالي المحقق من الاداء. عندما تتجاوز القيمة المفوترة للعميل قيمة الإيرادات المثبتة، ينشأ عن ذلك التزام العقد.

العقود بمرور الوقت

مع ذلك، فقد قررت الشركة، بالنسبة لعقودها النموذجية للعقار متعدد الوحدات، أن أدائها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للشركة، واستنتجت أنه في جميع الأوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. لذلك تنتقل السيطرة بمرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي تفي بمعايير إثبات الايرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء الشركة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتكبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

العقود عند نقطة زمنية معينة

في حالة عدم استيفاء شروط للأعتراف بالايرادات بمرور الوقت، يتم الاعتراف بالايرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨ . عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، وسيشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات مناحة للاستعداد التشغيلي

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٧ الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات (تتمة):

العقود عند نقطة زمنية معينة

أ) إيرادات مشاريع عقارية

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الفلل السكنية بمرور الوقت. من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات، تقوم الشركة بتقييم عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو عند نقطة زمنية.

قامت الشركة بتقييم ذلك استنادًا إلى عقود البيع المبرمة مع العملاء، والقوانين واللوائح ذات الصلة واتفاقية التطوير العقاري الفرعية مع الشركة الوطنية للأسكان وبوجود حقوق قابلة للتنفيذ في الحصول على تعويض عن العمل المنجز حتى الآن في حالة حدوث أي نزاع وانتهاء العقد.

لا تقوم الشركة بإنشاء أصل له استخدام بديل للشركة حسب رأي الادارة الشركة مقيدة تعاقديا كما ان هناك محددات الشركة على قدرة الشركة على توجيه الاصل الى أستخدام اخر. بناءً على ذلك، تعترف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت. ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، التي تتطلب إثبات الإيرادات على أساس جهود المجموعة المبذولة للوفاء بالتزامات الأداء، وأنها توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد مبلغ الإيرادات الذي سيتم الاعتراف به.تمارس المجموعة أحكاما فيما يخص إثبات الإيرادات المتأتية من مبيعات الفلل السكنية بموجب العقد الموقع مع العملاء وذلك من خلال حقوق واجبة النفاذ وتعويض عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

الوفاء بالتزامات الأداء

يجب على الشركة تقويم كافة عقودها المبرمة مع العملاء لتحديد ما إذا الشركة تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الزمن أو في نقطة من الزمن وذلك لتحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيرادات. ووفقا لتقييم المجموعة، وبناء على اتفاقيات البيع الموقعة مع العملاء وأحكام الأنظمة واللوائح التنظيمية ذات العلاقة والتي تنطبق على العقود الموقعة بغرض توفير موجودات عقارية للعملاء، لم تكون الشركة أي أصل لاستخدامه كبديل، وعادة تملك حق واجب النفاذ للدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. بناءً على ذلك، تعترف الشركة بالإيرادات بمرور الوقت. وإذا لم يكن الحال كذلك، فإن إثبات الإيرادات يتم في وقت ما في المستقبل.

ب) إيرادات بيع الاستثمارات العقارية :

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي الاستثمارية المعدة للبيع (المطورة او غير المطورة) عند تنفيذ وإتمام عملية البيع وتحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري وكذلك يتم اثبات الإيرادات الناتجة عن بيع مساهمات الأراضي (تحت التطوير) عند إبرام عقد البيع وإصدار شهادة مساهمة للمالك الجديد.

٣-١٨ المصاريف

تتضمن تكاليف الإيرادات لمشاريع الفلل السكنية تكلفة الأرض والتطوير والتكاليف المتعلقة بالخدمات الأخرى. وتعتمد تكلفة الإيرادات على نسبة التكلفة المتكبدة حتى تاريخه فيما يتعلق بالوحدات المباعة إلى إجمالي التكلفة الإجمالية لكل حدة.

مصروفات تسويق البيع هي تلك المصروفات الناتجة عن جهود المجموعة ضمن وظائف التسويق والبيع. يتم تصنيف كافة المصاريف الأخرى، باستثناء تكاليف الإيرادات المباشرة والأعباء المالية، كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكاليف إيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية عند اللزوم على أساس ثابت.

٣-١٩ المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢٠ المعلومات القطاعية

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات اعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

٣-٢١ المقاصة

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

٣-٢٢ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة.

٣-٢٣ تحويل العملات الأجنبية

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

٣-٢٤ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

لا يوجد معايير جديدة تم إصدارها ومع ذلك فإن عدداً من التعديلات على المعايير سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١م والموضحة أدناه ولكن ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للشركة.

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١م:

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ تصحيح قياس سعر الفائدة – المرحلة الثانية

تعالج تعديلات المرحلة الثانية المشكلات التي تنشأ عن تنفيذ الإصلاحات، بما في ذلك استبدال الأسعار القياسية بأسعار بديلة. توفر تعديلات المرحلة الثانية إعفاءات مؤقتة إضافية من تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الخاصة بمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ على علاقات التحوط المتأثرة بشكل مباشر بإصلاح مؤشر سعر الفائدة.

تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، "عقود الإيجار" - امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد-١٩

نتيجة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، تم منح امتيازات إيجار للمستأجرين. في مايو ٢٠٢٠م، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ يوفر وسيلة عملية اختيارية للمستأجرين لتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بفيروس كوفيد-١٩ يعد تعديلاً لعقد الإيجار. في ٣١ مارس ٢٠٢١م، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً اضافياً لتمديد التاريخ من ٣٠ يونيو ٢٠٢١م إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م. يمكن للمستأجرين اختيار المحاسبة عن امتيازات الإيجار بنفس الطريقة التي يقومون بها إذا لم تكن هناك تعديلات على الإيجار. في كثير من الحالات، ينتج عن ذلك المحاسبة عن الإمتياز كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة (الفترات) التي وقع فيها الحدث أو الظرف الذي أدى إلى حدوث الدفعة المخفضة.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢٤ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى - الشركة التابعة كمطبق للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ رسوم الأدوات المالية في اختبار ال ١٠ ٪ المتعلق باستبعاد المطلوبات المالية؛
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١: تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة؛
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣: الإشارة إلى الإطار النظري؛
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ : متحصلات الممتلكات والآلات والمعدات قبل الاستخدام المقصود منها؛
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ : العقود المُكلفة – تكاليف استيفاء العقد؛
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨: تعريف التقديرات المحاسبية: و
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢: الإفصاح عن السياسات المحاسبية.

لا تتوقع الشركة بأنه سيكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة تأثير مادي على بياناتها المالية.

٤- نقد وما في حكمه

يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
نقد بالصندوق	٤٠,٣٥٩	-
نقد لدى البنوك	١٨,٢٦٩,٧٩٤	١,٣٨٣,٥٢١
أرصدة مقيدة لدى البنك*	٥٣,٥٤٤,٥٢١	٦,٢٥١,٤٩١
النقد ومافي حكمه	٧١,٨٥٤,٦٧٤	٧,٦٣٥,٠١٢

* تتمثل هذه الأرصدة في الحسابات البنكية المقيدة لمشاريع البيع على الخارطة (وافى) ، يقتصر استخدام هذا النقد على الصرف على تلك المشاريع فقط والتحصيلات النقدية التى تتعلق بها وبالتالى تم اعتبارها نقد وما فى حكمه.

٥- مصاريف مدفوعة مقدما و موجودات اخرى:

يتخلص هذا البند فيما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
تأمين مقابل خطابات ضمان	٢١,٩٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠
دفعات مقدمة لموردين	١١,٨٠٧,٧٢٥	-
ضريبة القيمة المضافة المدينة	٣,٣٧١,٠٠٦	-
ذمم موظفين	٢,٤٣٠,١٨٣	٣١١,٥٧٥
تأمينات مستردة	٢,١١٢,٢٦٧	-
ذمم مدينة أخرى	٧٣٣,٨٧٦	٦٨٤,٤١٦
	٤٢,٣٥٥,٠٥٧	٥,٧٩٥,٩٩١

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٦- عقارات محتفظ بها للبيع

أ) يمثل هذا البند أراضي محتفظ بها للبيع وذلك وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ والتي تظهر بالتكلفة ولا يتم إستهلاكها ، تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل ومعتمد للعقارات المحتفظ بها للبيع، تم تقييم أراضي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ١٢,٨٣٣,١٦٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٢,٣٩٠,٦٤٤ ريال سعودي) بإستخدام قياس القيمة العادلة من قبل مكتب التوباز للتقييم العقارى بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٥٩٥٩٣٣ - ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠١١٤٠ .

ب) تتلخص حركة هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الرصيد في بداية السنة	١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٦,٠٣٠,٧١٦
مباع خلال السنة	-	(٣,٦٤٠,٠٧٢)
الرصيد في نهاية السنة	١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٢,٣٩٠,٦٤٤

٧- استثمار في مشروع عقاري تحت التطوير

تمثل هذه الاستثمارات حصة ملكية الشركة في أرض (مدخل) اعالي مكة المثبت بنسبة حصة مستثمر الصادر من شركة ادير الاصول العقاري بغرض التطوير او للبيع والتي تم تسجيلها بالتكلفة.

خلال العام قامت الشركة بتوقيع اتفاقية سداد قرض مع شركة سمو القابضة (مساهم رئيسي) يتم بموجبها تنازل شركة سمو العقارية عن مبلغ ١١٣,١٦٠,٣١٣ 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 العام بتوقيع اتفاقية مبادلة حصص مع شركة سمو القابضة (مساهم رئيسي) يتم بموجبها تنازل شركة سمو القابضة عن (١٠٪) من حصتها في ملكية شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لصالح شركة سمو العقارية بمبلغ ٦٨,٠٥٥,٧٨٠ ريال سعودي مقابل حصول شركة سمو القابضة على حصة استثمارية بنفس القيمة في مشروع مدخل مكة.

ان تفاصيل حركة الاستثمارات في مشاريع عقارية تحت التطوير كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الرصيد في بداية السنة	١٧٤,١٣٩,٧٤٧	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦
عمليات مبادلة	(١٨١,٢١٦,٠٩٣)	(٧٨,٦٩٥,٥٨٩)
ما تم قيده كالتزام لصالح شركة سمو القابضة*	٧,٠٧٦,٣٤٦	-
الرصيد في نهاية السنة	-	١٧٤,١٣٩,٧٤٧

* ان الرصيد القائم لشركة سمو القابضة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ يساوي صفر ريال سعودي.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٨- ممتلكات ومعدات، صافي

	تحسينات على مباني مستأجرة	أثاث ومفروشات	معدات مكتبية	سيارات	المجموع
التكلفة					
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	٤,١٧٣,٩١٥	٤,٠٥٨,١٣٦	١,٣٥٩,٧٦١	٣,٤١٤,٣٠٠	١٣,٠٠٦,١١٢
تسويات اثر التوحيد	١٥٢,٤١٥	١٣٩,٥٦٦	–	–	٢٩١,٩٨١
إضافات خلال السنة	–	٦,٠٨٧	٢٥٤,٤٩٥	١٩١,٣٥٠	٤٥١,٩٣٢
إستبعادات خلال السنة	(١٥٢,٤١٥)	(١٣٩,٥٦٦)	–	(٢,٢٠٦,٣٠٠)	(٢,٤٩٨,٢٨١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤,١٧٣,٩١٥	٤,٠٦٤,٢٢٣	١,٦١٤,٢٥٦	١,٣٩٩,٣٥٠	١١,٢٥١,٧٤٤
مجمع الاستهلاك					
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١	٣,٥٤٦,٨٦١	٤,٠٤٥,٧٢٦	١,٣٤٠,٠٢٤	٣,٢٦٤,٨١٥	١٢,١٩٧,٤٢٦
تسويات اثر التوحيد	١٥٢,٤١٥	١٣٩,٥٦٦	–	–	٢٩١,٩٨١
استهلاك السنة	١٨١,٩٥٢	٥,٥٤٤	٣١,٤٣٦	٩٤,٧٤٦	٣١٣,٦٧٨
إستبعادات خلال السنة	(١٥٢,٤١٥)	(١٣٩,٥٦٦)	–	(٢,٢٠٦,٣٠٠)	(٢,٤٩٨,٢٨١)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣,٧٢٨,٨١٣	٤,٠٥١,٢٧٠	١,٣٧١,٤٦٠	١,١٥٣,٢٦١	١٠,٣٠٤,٨٠٤
صافي القيمة الدفترية					
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٤٥,١٠٢	١٢,٩٥٣	٢٤٢,٧٩٦	٢٤٦,٠٨٩	٩٤٦,٩٤٠
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٦٢٧,٠٥٤	١٢,٤١٠	١٩,٧٣٧	١٤٩,٤٨٥	٨٠٨,٦٨٦

- بلغ استهلاك الممتلكات والمعدات مبلغ ٣١٣,٦٧٧ ريال سعودي ٣١٤,٤٨٩ ريال سعودي وذلك للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠ على التوالي.

٩- عقارات استثمارية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
أراضي	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦
	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦

حصلت الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل معتمد للعقارات الاستثمارية، تم تقييم أراضي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٦١,٠٣٤,٠٤٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٦٢,٦٢٩,٦٠٦ ريال سعودي) بإستخدام قياس القيمة العادلة من قبل مكتب التوباز للتقييم العقاري بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٥٩٥٩٣٣ ـ ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠١١٤٠ .

خلال عام ٢٠٢١ تم رهن عدد من الاراضي لصالح بنك محلي وذلك ضمن اتفاقية التسهيلات التي حصلت عليها الشركة بأجمالي مابغ ١١٤ مليون ريال سعودي.

١٠-مشروع تحت التطوير

أ) يمثل بند مشروع تحت التطوير في التكاليف المتكبدة في مشروع دار سمو لبناء وبيع عدد ٤١٢ فيلا في مدينة جدة على أراضي وزارة الإسكان المخصصة لشركة سمو العقارية وبتكلفة تقديرية تقدر بـ ٣٥٧ مليون ريال سعودي شاملة سعر الارض.

ب) فيما يلي تفاصيل المشروع:-

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
أرض مشروع دار سمو	٧٣,٢٧١,٧٧٢	-
تكاليف التطوير والتنفيذ و الانشاء المتكبدة	٢٣,١٦٥,٢٨٠	-
الاجمالي	٩٦,٤٣٧,٠٥٢	-
الاعمال المنجزة خلال العام (ايضاح ٢٣)	(٢٩,١٣٩,٧٧٣)	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٦٧,٢٩٧,٢٧٩	-

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

١١-حق استخدام الأصول والتزامات التأجير، صافي

قامت الشركة التابعة (شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة) بإستئجار أرض من وزارة الشؤون البلدية والقروية (أمانة العاصمة المقدسة – بلدية عسفان) بإيجار سنوى قدره ١,٣٢١,٧٥٠ ريال سعودي ولمدة ٢٥ سنة بقيمة اجمالية ٣٣,٠٤٣,٧٥٠ ريال سعودي وتم تسجيل القيمة الحالية لدفعات الايجار على اساس معدل فائدة ٣,٥٪ ولا توجد شروط تعاقدية أخرى

يوضح الجدول التالي رصيد حق إستخدام الأصول بالإضافة إلى الإستهلاك المحمل كالتالي:

	اراضي	مباني	الإجمالي
التكلفة			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	-	-	-
الاضافات خلال السنة	٢١,٧٨٤,٤٤٢	٧٩٥,٨٤٧	٢٢,٥٨٠,٢٨٩
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢١,٧٨٤,٤٤٢	٧٩٥,٨٤٧	٢٢,٥٨٠,٢٨٩
الإستهلاكات			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	-	-	-
استهلاك السنة	(٨٧١,٣٧٨)	(٢٦٥,٢٨٢)	(١,١٣٦,٦٦٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(٨٧١,٣٧٨)	(٢٦٥,٢٨٢)	(١,١٣٦,٦٦٠)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠,٩١٣,٠٦٤	٥٣٠,٥٦٥	٢١,٤٤٣,٦٢٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-	-

إلتزامات التأجير كما في:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
إلتزامات تأجير غير متداولة	٢٠,١٧٧,٨٥٦	-
إلتزامات تأجير متداولة	١,٥٨٦,٩٢٨	-
إجمالي إلتزامات التأجير	٢١,٧٦٤,٧٨٤	-

بلغت تكاليف التمويل من التزامات التأجير المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٧٨٣,٠٤٥ ريال سعودي.

- تم تحميل تكاليف التمويل من التزامات التأجير كما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مصاريف إدارية وعمومية	٢٠,٥٩٠	-
تكلفة الإيرادات	٧٦٢,٤٥٥	-
	٧٨٣,٠٤٥	-

- تم تحميل استهلاك حق استخدام الاصول كما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مصاريف إدارية وعمومية	٢٦٥,٢٨٢	-
تكلفة الإيرادات	٨٧١,٣٧٨	-
	١,١٣٦,٦٦٠	-

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

١٢-أصول غير ملموسة، صافي

يوضح الجدول التالي حركة الأصول غير الملموسة والتي تتمثل في قيمة برامج محاسبية و برنامج ادارة مشاريع عقارية كالتالي:

	برامج	الإجمالي
التكلفة		
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	-	-
الاضافات خلال السنة	١,٢٣٣,٤٥٤	١,٢٣٣,٤٥٤
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٢٣٣,٤٥٤	١,٢٣٣,٤٥٤
الإطفاءات		
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	-	-
إطفاء السنة	(٢٠٠,٠٧٥)	(٢٠٠,٠٧٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(٢٠٠,٠٧٥)	(٢٠٠,٠٧٥)
صافي القيمة الدفترية		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٠٣٣,٣٧٩	١,٠٣٣,٣٧٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	-	-

١٣-استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة مما يلي:

	نسبة الملكية الفعلية			
	٢٠٢١	٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
استثمارات في شركة الضاحية الغربية (١٣أ)	٢٥٪	٢٥٪	٢٧٦,٣٢٠,١٢٥	٢٨٦,١٣٧,٧١٨
استثمارات في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (١٣ب)	١٠٪	-	٦٥,٠٠٧,٠٤٨	-
			٣٤١,٣٢٧,١٧٣	٢٨٦,١٣٧,٧١٨

أ) استثمارات في شركة الضاحية الغربية

- تمتلك الشركة حصة ٢٥٪ من رأس مال شركة الضاحية الغربية التي تعمل بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية وتمت معالجة الاستثمار بطريقة حقوق الملكية.

شركة الضاحية الغربية هي شركة ذات مسئولية محدودة برأسمال ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في جدة، ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية وشراء وبيع الاراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

- تم احتساب العائد على الإستثمار في الشركة الزميلة بناءاً على القوائم المالية النهائية الموحدة للسنة المنتهية في٣١ ديسمبر ٢٠٢١م . وتتلخص بالمعلومات المالية التالية :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
إجمالي الموجودات	١,١٠٥,٤٤٩,٨٠١	١,١٤٤,٦٦٢,١٧٤
إجمالي المطلوبات	١٦٦,٣٠٠	١١١,٣٠٠
حقوق الملكية	١,١٠٥,٢٨٠,٥٠١	١,١٤٤,٥٥٠,٨٧٤
الايرادات	-	-
المصاريف	(٣,٧٩١,٢٦٩)	(١,٣٨١,٧٩٦)
صافي الخسارة	(٣,٧٩١,٢٦٩)	(١,٣٨١,٧٩٦)
الخسارة الشاملة الأخرى	(٣٥,٤٧٩,١٠٤)	(٤١,٣٠٧,٤٣٩)

تتمثل حركه الاستثمار

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الرصيد فى بداية السنة	٢٨٦,١٣٧,٧١٨	٢١٨,١١٤,٤٣٨
حصة الشركة من صافي خسارة السنة	(٩٤٧,٨١٧)	(٣٤٥,٤٤٩)
حصة الشركة من الدخل الشامل الآخر للسنة	(٨,٨٦٩,٧٧٦)	(١٠,٣٢٦,٨٦٠)
حصص محولة من طرف ذي علاقة- مساهمات اضافية	-	٧٨,٦٩٥,٥٨٩
الرصيد فى نهاية السنة	٢٧٦,٣٢٠,١٢٥	٢٨٦,١٣٧,٧١٨

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

١٣-استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

ب) استثمارات في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري

شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة ذات مسئولية محدودة برأسمال ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في الرياض، ويتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات السكنية وغير السكنية المملوكة أو المؤجرة.

خلال السنة قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مبادلة حصص مع شركة سمو القابضة يتم بموجبها تنازل شركة سمو القابضة عن (١٠٪) من حصتها في ملكية شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لصالح شركة سمو العقارية بمبلغ ٦٨,٠٥٥,٧٨٠ ريال سعودي مقابل حصول شركة سمو القابضة على حصة استثمارية بنفس القيمة في مشروع مدخل مكة.

تمتلك شركة سمو العقارية حقوق تصويت بنسبة ٤٠٪ في شركة تنال للإستثمار والتطوير العقاري على القرارات التشغيلية والإدارية حيث أن رئيس مجلس الادارة لشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري هو رئيس مجلس الادارة لشركة سمو العقارية وايضا عضو مجلس الادارة بشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري هو نائب رئيس مجلس الادارة بشركة سمو العقارية وتم اعتبار ذلك كتأثير هام وبالتالي تمت معالجة الاستثمار بطريقة حقوق الملكية.

ملخص المعلومات المالية الموحدة لشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري والشركة التابعة لها (شركة روبى الأبنية العقارية)

تعد القوائم المالية الموحدة لهذه الشركة والشركة التابعة لها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي. إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة الزميلة متوافقة مع تلك الخاصة بشركة سمو العقارية.

ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	٢٠٢١	٢٠٢٠
الإيرادات	٨٣٨,٩١٧,٦٤٢	-
الربح من الأعمال الرئيسية	٣٦٠,٢٤٤,٣١٢	-
صافي ربح السنة	٣٢٦,٤٨٥,١٠٣	-
اجمالي الدخل الشامل للسنة	٣٢٦,٤٨٥,١٠٣	-
حصة الشركة من الربح للسنة	٣٢,٦٤٨,٥١٠	-
حصة الشركة من إجمالي الدخل الشامل	٣٢,٦٤٨,٥١٠	-

تم احتساب الحصة في صافي الربح والحصة في الدخل الشامل الآخر بناء على القوائم المالية الموحدة لشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري.

ملخص قائمة المركز المالي الموحدة

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة	١٨٧,٥٧٩,٢٩١	-
الموجودات المتداولة	٤٩١,٢١٠,٥٠٦	-
مجموع الموجودات	٦٧٨,٧٨٩,٧٩٧	-
المطلوبات وحقوق الملكية		
المطلوبات غير المتداولة	-	-
المطلوبات المتداولة	٢٨,٧١٩,٣١٥	-
مجموع حقوق الملكية	٦٥٠,٠٧٠,٤٨٢	-
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٦٧٨,٧٨٩,٧٩٧	-

تتمثل حركه الاستثمار

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
تكلفة الاستثمار	٦٨,٠٥٥,٧٧٨	-
استرداد مكون حقوق ملكية أخرى (إيضاح ١٦)	(٣٥,٦٩٧,٢٤٠)	-
إجمالي الحصة في حقوق الملكية	٣٢,٣٥٨,٥٣٨	-
الحصة من الربح خلال السنة	٣٢,٦٤٨,٥١٠	-
القيمة الدفترية للاستثمار	٦٥,٠٠٧,٠٤٨	-

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

١٣-استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

ج) حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية :

	٢٠٢١	٢٠٢٠
شركة الضاحية الغربية (إيضاح ١٣-أ)	(٩٤٧,٨١٧)	(٣٤٥,٤٤٩)
شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (إيضح ١٣-ب)	٣٢,٦٤٨,٥١٠	-
	٣١,٧٠٠,٦٩٣	(٣٤٥,٤٤٩)

١٤-مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مقبوضات مقدمة من عملاء	٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠
ايجارات مستحقة	١,٣٣٣,٢٥٠	-
ضمنات حسن تنفيذ	٩١٤,٦٤٥	-
بدلات اعضاء مجلس إدارة	٨٢٥,٠٠٠	-
مكافآت مستحقة	٥٦١,٦٤٤	٤٢١,٣٣٤
مخصص عام	٥٠٠,٠٠٠	-
رسوم بنكية مستحقة	٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٨٩,٤٢٧
اجازات وتذاكر مستحقة	٣٥٠,٤٤٦	٣١٨,٧٢٨
اتعاب مهنية	١٦٨,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠
ذمم دائنة أخرى	١٨١,٣٠٠	٩٩,١٥٥
	١٠,١٣٤,٢٨٥	٨,٤٥٣,٦٤٤

١٥-مخصص الزكاة

أ) وضع الربوط

- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٠م الى ٢٠١٥م بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٨م وتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠١٨م بمبلغ ٢٦,٨٤٥,٠٨٤ ريال سعودي قامت الشركة بسداد مبلغ ٧,٦١٩,٤٤٢ ريال سعودي، وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ٢٦ ابريل ٢٠١٨م وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٠م بمبلغ ١٧,٨٠٨,٦٧٣ ريال سعودي.
- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٦م الى ٢٠١٨م بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠م ومبلغ ٢١,٩٩٨,٥٩٣ ريال سعودي قامت الشركة بسداد مبلغ ٥,٦٥٨,٥٥٩ ريال سعودي وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٢٥ هـ الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢٠م وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٠٨ نوفمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ١٦,٣٣٠,٠٣٤ ريال سعودي.
- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٩م و٢٠٢٠م بتاريخ ١٢ اكتوبر ٢٠٢١م ومبلغ ١٢,١١٩,٧٨٧ ريال سعودي قامت الشركة بسداد مبلغ ٣,٦٧٠,٧١٩ ريال سعودي وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ٠٩ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٨,٤٤٩,٠٦٨ ريال سعودي

وبناء على رأي المستشار الزكوي للشركة انه لم يتبين ضرورة تكوين مخصص خلال الفترة الحالية مقابل الالتزام.

ب) حركة مخصص الزكاة

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الرصيد في بداية السنة	١,٨٥٣,٥٢٤	١,٨٠٦,٦٤٥
المكون خلال السنة	٢,٤٤٥,٨٩٤	١,٨٥٣,٥٢٤
المسدد خلال السنة	(١,٨٥٣,٥٢٤)	(١,٨٠٦,٦٤٥)
رصيد المخصص في نهاية السنة	٢,٤٤٥,٨٩٤	١,٨٥٣,٥٢٤

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

١٥-مخصص الزكاة (تتمة)

ج) الوعاء الزكوي

تم احتساب مخصص الزكاة بناءً على التالي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
حقوق المساهمين	٤٠٢,٣٥٣,٩٧١	٣٤٤,٣٩١,٤٦٩
مستحقات ومخصصات	٣٥,٥٣٤,٢٣٥	١٣٩,١٢١,٦٦٠
أصول غير متداولة	(٣٩٥,٤٨٩,٠٠٣)	(٥٣١,٩٧٩,٢٣٦)
صافي الربح المعدل للسنة	٥٤,١١٩,١١٢	٧٤,١٤٠,٩٦٩
الوعاء الزكوي	٩٦,٥١٨,٣١٥	٢٥,٦٧٤,٨٦٢
الزكاة المحتسبة	٢,٤٤٥,٨٩٤	١,٨٥٣,٥٢٤

- يتم احتساب الزكاة على أساس صافي الربح المعدل أو الوعاء الزكوي، أيهما أكبر.
- تحسب الزكاة من صافي الربح المعدل بواقع ٢,٥٪، أما الوعاء الزكوي تحسب من الوعاء الزكوي ناقصاً صافي الربح المعدل بواقع ٢,٥٧٧٦٨٣٪ و٢,٥٪ من صافي الربح المعدل.

د) صافي الربح المعدل للسنة

إن تسوية صافي الربح المعدل للسنة هي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
صافي ربح السنة	٨٣,٣١٥,٥٨٧	٧٣,٢٣٤,٧٥٠
مخصصات مكونة خلال السنة	١,١٣٢,٢٧٢	٩٠٦,٢١٩
تعديلات أخرى	(٣٠,٣٢٨,٧٤٧)	-
صافي الربح المعدل للسنة	٥٤,١١٩,١١٢	٧٤,١٤٠,٩٦٩

هـ) الوضع الزكوي

- قدمت شركة سمو العقارية إقرارها الزكوي للعام ٢٠٢٠م وحصلت على شهادة صالحة حتى تاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٣٠م
- قدمت شركة المحافل للتجارة و المقاولات المحدودة (الشركة التابعة) إقرارها الزكوي للعام ٢٠٢١م وحصلت على شهادة صالحة حتى تاريخ ١٤٤٤/١٠/١٠هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٣٠.

١٦-أطراف ذات علاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في التعاملات مع الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للشركة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المديرين.
كان لدى الشركة، خلال السياق الإعتيادي لأعمالها، المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة الرئيسية خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٠ كما يلي:

الاسم	العلاقة
شركة سمو القابضة	مساهم
شركة ادير العقارية	شركة شقيقة
شركة أسمو للتطوير العقاري	شركة شقيقة
شركة تنال للتطوير والإستثمار العقاري	شركة زميلة
السيد / مازن محمد ابراهيم بترجي	شريك في الشركة التابعة
صندوق ضاحية سمو العقاري	جهة مرتبطة بالإدارة العليا

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

١٦-أطراف ذات علاقة (تتمة)

- إن المعاملات والمبالغ المتعلقة بها الفترة المنتهية في:

البيان	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
شركة سمو القابضة	عمليات مبادلة *	٧,٠٧٦,٣٤٦	-
شركة سمو القابضة	أيرادات	٩,٦٦٩,٧١٢	٣١,٩٩٢,٠٠٠
شركة ادير العقارية	أيرادات	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠,٠٠٠
شركة ادير العقارية	عمولة تسويق	٨,٣٥٢,٦٣٢	-
شركة اسمو للتطوير العقاري	أيرادات	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	-
شركة سمو القابضة	تمويلية	-	١٤,٥٧٩,٢٠٥
صندوق ضاحية سمو العقاري	أيرادات	١٧,٢٤١,٠٢٦	١٧,٧٦٧,٨٤١
أعضاء مجلس الإدارة واللجان الاخرى	بدلات حضور جلسات ومكافات	١,٨٧٢,٠٠٠	٧٩٢,٠٠٠
موظفي الإدارة العليا	رواتب وبدلات وحوافز	٢,٩٤٠,٠٠٠	١,٩٣٠,٠٠٠
السيد / مازن محمد ابراهيم بترجي	تمويل	١١,٣٥٧	-

*ان عمليات المبادلة التي تمت بين الشركة وشركة سمو القابضة مدرجة ضمن ايضاح رقم (٧) بالقوائم المالية المرفقة.

يتكون المطلوب إلى أطراف ذات علاقة كما في، مما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
شركة ادير العقارية	٢,٢٥٦,٨١٤	-
السيد / مازن محمد ابراهيم بترجي	١١,٣٥٧	-
شركة سمو القابضة	-	١٤,٥٧٩,٢٠٥
	٢,٢٦٨,١٧١	١٤,٥٧٩,٢٠٥

١٧-التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير

أ) يمثل بند التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير فى تكلفة الأرض والبالغة ٧٣,٢٧١,٧٧٢ ريال سعودي المخصصة من قبل الشركة الوطنية للاسكان لصالح الشركة باجمالي ١٠٤,٧٦٦ متر مربع من مشروع الحمدانية حيث نصت الاتفاقية على تحويل ١٠٪ من رصيد حساب ضمان المشروع بعد مضي ستة أشهر ميلادية من تسليم أرض المشروع و ١٠٪ من اجمالى عائدات بيع الوحدات السكنية بالمشروع ، قامت الشركة بتقدير عائدات البيع على أفضل توقعات وتقديرات متوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (ايضاح ٢٥).

ب) التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير:-

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء غيرالمتداول	٤٣,٦٩٣,٦٤٥	-
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء المتداول	٢٩,٥٧٨,١٢٧	-
اجمالي التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير (ايضاح ١٠)	٧٣,٢٧١,٧٧٢	-

تم تصنيف الجزء المتداول من التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطويربناءا على تقديرات الادارة في الدفعات المتوقع استلامها خلال ١٢ شهر على حساب الضمان وتحويل ١٠٪ من حساب الضمان الخاص بها للوزارة.

١٨-دفعات مقدمة من عملاء

يمثل بند الدفعات المقدمة من قبل العملاء بالمبالغ المستلمة من المشترين والجهات التمويلية فى حساب ضمان المشروع وذلك كدفعات مقدمة لشراء الوحدات السكنية للمشروع بنظام البيع على الخارطة (وافي) .

١٩-قروض

يتلخص هذا البند فيما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
قرض لأجل	-	١١٠,٠٠٠,٠٠٠
يطرح: الجزء المتداول	-	١١٠,٠٠٠,٠٠٠
	-	-

١٩-قروض (تتمة)

تتلخص حركة القروض خلال السنة فيما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
رصيد في بداية السنة	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠
المسدد خلال السنة	(١١٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)
	-	١١٠,٠٠٠,٠٠٠

خلال العام قامت الشركة بتوقيع اتفاقية سداد قرض مع شركة سمو القابضة يتم بموجبها تنازل شركة سمو العقارية عن مبلغ ١١٣,١٦٠,٣١٣ 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 (ايضاح ٧)، بلغت تكاليف التمويل ١,٠٦١,٤٢٧ ريال سعودي (٢٠٢٠ : ٧,٤٠٦,٥٩٦ ريال سعودي).

٢٠-التزامات مناقع الموظفين

تم اجراء التقييم الاكتواري من قبل شركة اوبال للخدمات الاكتوارية وأجريت باستخدام وحدة الائتمان المتوقعة.
وكانت الافتراضات الرئيسية المستخدمة لأغراض التقييم الاكتواري كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
معدل الخصم	٪ ٢,٢٥	٪ ٢,٢٥
معدل نمو المرتبات	٪ ٣,٠	٪ ٣,٠

إن حركة التزامات مناقع الموظفين كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الرصيد أول السنة	٢,٨٩٥,١٨٠	٢,٠٧٧,٦٣٣
تكلفة الفائدة	٦٤,٧٩٣	٥٩,١٧٣
تكلفة الخدمة الحالية	٥٦٧,٤٧٩	٥٠١,٥٩٧
الخسائر الاكتوارية لالتزامات مناقع الموظفين	١٣٥,٤٩٧	٣٧٢,٩٢٢
المحول من نهاية الخدمة خلال السنة	(١٣١,٠٦٣)	-
التزامات مناقع الموظفين المدفوعة خلال السنة	(٣٠,٩٨٣)	(١١٦,١٤٥)
الرصيد نهاية السنة	٣,٥٠٠,٩٠٣	٢,٨٩٥,١٨٠

٢١-راس المال

يتكون رأس مال الشركة بعد الموافقة على إدراجها في السوق الموازي - نمو بتاريخ ٢٠٢٠/٥/١١ من ٢٥ مليون سهم بقيمة أسمية ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد بقيمة ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي .
في تاريخ ٢٣ رمضان ١٤٤٢هـ (الموافق ٥ مايو ٢٠٢١) صادق المساهمون علي زيادة راس مال الشركة من ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي الى ٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ، بحيث يبلغ عدد الاسهم قبل الزيادة ٢٥ مليون سهم ليرتفع بعد الزيادة الي ٣٧,٥ مليون سهم بزيادة قدرها ١٢,٥ مليون سهم وذلك بإصدار سهم واحد مجاني لكل سهمين مملوكين، وتم تمويل قيمة الزيادة فى رأس المال من الارباح المبقاة بقيمة ١٢٥ مليون ريال سعودي.

٢٢-الإيرادات

	٢٠٢١	٢٠٢٠
اتعاب إدارة مشاريع عقارية	٦٧,٩١٠,٧٣٨	٩٢,٥١٨,٥٢٧
ايرادات مشاريع عقارية	٣٣,٢١٧,٦٢٨	-
إيرادات اعمال مقاولات	٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
ايرادات بيع أراضي	-	٣,٦٤٠,٠٧٢
	١٠٣,١٢٨,٣٦٦	٩٧,١٥٨,٥٩٩

ان مجموع الإيرادات من اطراف ذات علاقة مبلغ ٦٩,٩١٠,٧٣٨ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٨٣,٧٥٩,٨٤١ ريال سعودي) ايضاح ١٦.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٢٣-تكلفة الإيرادات

	٢٠٢١	٢٠٢٠
تكلفة ايرادات مشاريع عقارية	٢٩,١٣٩,٧٧٣	-
رواتب وأجور وملحقاتها	٦,٠٥٦,٤١٣	٤,٨١٩,٤٥٨
تكاليف اعمال مقاولات	١,٤٥٩,٨٧٢	٧٤٩,٥٠٠
استهلاك حق استخدام الأصول	٨٧١,٣٧٨	-
تكاليف تمويل التزامات التاجير	٧٦٢,٤٥٥	-
تكلفة أراضي مباعة	-	٣,٦٤٠,٠٧٢
أخرى	٣٩,٢١٣	٦٧٤,٤٠٨
	٣٨,٣٢٩,١٠٤	٩,٨٨٣,٤٣٨

٢٤-مصاريف عمومية وإدارية

	٢٠٢١	٢٠٢٠
رواتب وأجور وملحقاتها	٥,٦٧٢,١١٠	٣,٦٨٩,٦٩٠
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	١,٨٧٢,٠٠٠	٧٩٢,٠٠٠
مكافآت و حوافز	١,٠١٠,١٤٤	٣٥٠,٠٠٠
أتعاب قانونية ومهنية	٥٤٥,٨٢٨	٨٨٧,٨٠٨
رسوم اشتراكات	٥٣٨,٤١٢	١٦٩,٧٩٢
مخصص عام	٥٠٠,٠٠٠	-
استهلاك ممتلكات ومعدات	٣١٣,٦٧٧	٣١٤,٤٨٩
استهلاك حق استخدام الاصول	٢٦٥,٢٨٢	-
اطفاء اصول غير ملموسة	٢٠٠,٠٧٥	-
ايجارات	-	٣٨٦,١٠٠
أخرى	٦٠٦,٥٩٢	٦٦٣,١٦٤
	١١,٥٢٤,١٢٠	٧,٢٥٣,٠٤٣

٢٥-مشروع تحت التطوير

أبرمت شركة سمو العقارية اتفاقية مع الشركة الوطنية للاسكان بتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠٢٠ اتفاقية تطوير عقاري فرعية لمساحات الأراضي المخصصة لشركة سمو العقارية بمحافظة جدة بمشروع الحمدانية السكني الذي ينفذ على أراضي الوزارة بجدة وفيما يلي بعض البنود الهامة بالاتفاقية :

١- التزام شركة سمو العقارية بتطوير المشروع الفرعي لتوفير وبيع وحدات سكنية لصالح المستفيدين وفقا للخطة التنفيذية لتطوير المشروع الفرعي

٢- بيع الوحدات السكنية بالمشروع الفرعي على الخارطة للمستفيدين أو مموليهم أو الجهات التي تتبع الممولين بحسب قواعد وافي.

٣- قدمت شركة سمو العقارية ضمان بنكي لصالح الشركة الوطنية للاسكان بمبلغ ٣٠,٩٩٩,٩٧٠ ريال سعودي.

٤-الحصول على كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشروع الفرعي من الجهات ذات العلاقة ضمن نطاق أعمال البنية الفوقية.

٥-تحويل القيمة المالية الاجمالية لمساحات أرض المشروع الفرعي بعد فوات ستة أشهر ميلادية تبدأ من تسليم أرض المشروع الفرعي لشركة سمو العقارية وبذلك تلتزم شركة سمو العقارية بتحويل مبلغ مالي يعادل ١٠٪ من رصيد حساب ضمان المشروع الفرعي في نهاية اليوم التالي لفوات مدة الستة اشهر المنصوص عليها ، وأيضا تلتزم شركة سمو العقارية بتحويل مبلغ مالي يعادل ١٠٪ من اجمالي عائدات بيع الوحدات السكنية بالمشروع الفرعي والتي تتدفق لحساب ضمان المشروع خلال كل شهر يلي الستة أشهر المنصوص عليها.

٦-تلتزم شركة سمو العقارية بإتمام سداد القيمة الاجمالية لمساحات أرض المشروع الفرعي قبل فوات ٤٢ شهر من تاريخ تسليم أرض المشروع لشركة سمو العقارية أو في تاريخ اتمام المشروع وبيع وحداته السكنية أي الأجلين أولا.

٧-صك ملكية أرض المشروع الفرعي المخصصة لشركة سمو العقارية بموجب هذه الاتفاقية يظل في حيازة الوزارة وباسمها.

٨-حصول الشركة الوطنية للاسكان علي مقابل مالي مقداره ٣٪ من اجمالي قيمة الوحدات السكنية بالمشروع بحسب السعر المعتمد للتسويق على المستفيدين (السعر شامل ضريبة القيمة المضافة وقيمة الارض السكنية المقام عليها الوحدة السكنية في الحالات التي تطلب فيها الوزارة استرداد قيمة الارض المقام عليها الوحدة السكنية)وتحصل عليه الشركة الوطنية للاسكان علي ذلك المقابل المالي بتخصيص ٣٪ من اجمالي قيمة كل وثيقة صرف يتم صرفها من حساب ضمان المشروع الفرعي.

٩- تم تحديد مساحة الارض التي يتم عليها المشروع بمساحة ١٠٤,٧٦٦ متر مربع حسب ما ورد بملحق رقم ١ من الاتفاقية.

١٠- تشمل اتفاقية التطوير العقاري الفرعية الموقعة بتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠٢٠ عدد ٤١٢ وحدة سكنية ويكون اسم مشروع التطوير العقاري الفرعي حسب الاتفاقية هو مشروع دار سمو.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٢٦-ربحية السهم

تم احتساب ربح السهم المتعلق بصافي الربح وذلك بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والبالغ عددها ٣٧,٥ مليون سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٣٧,٥ مليون سهم).

تم تعديل عدد الاسهم باثر رجعي للفترة السابقة وذلك لإظهار أثر الاسهم المجانية المصدرة .

تم حساب ربحية السهم المخفضة بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والمعدلة بأثر التخفيض المحتمل للأسهم العادية. وحيث انه لا يوجد إلتزام قابل للتحول لأدوات حقوق ملكية، فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسية.

٢٧-الارتباطات والالتزامات المحتملة

كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لدى الشركة التزامات محتملة قائمة على شكل خطابات ضمان قدرها ٤٨,٠٧١,٨٦١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤١,٥٥٨,٠٥١ ريال سعودي).

٢٨-المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى.
تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على بنود تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وبنود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصديف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة، قامت الشركة بوضع التقارير والقطاعات التالية والتي جميعها تعمل بالمملكة العربية السعودية

تطوير مشاريع عقارية: هذا القسم من الأعمال يختص بالمشاريع العقارية المنجزة من قبل الشركة بالغالب بمساعدة مقاولي الباطن .

إدارة المشاريع العقارية : يشكل هذا القطاع إدارة المشاريع العقارية ، هذه المشاريع مملوكة من قبل مطوري عقارات وتقوم الشركة بتحميلهم أتعاب الإدارة فقط .

الاستثمارات : تمثل استثمارات الشركة بالعقارات الاستثمارية وتطوير المشاريع بشكل مباشر وغير مباشر والتي من الممكن أن يتم بيعها قبل أو بعد الانتهاء من أعمال التطوير .

فيما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي وفقا لطبيعة النشاط:

	تطوير مشاريع عقارية	ادارة المشاريع العقارية	استثمارات	موجودات ومطلوبات مشتركة	الإجمالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:					
إجمالي الموجودات	١٥٧,٩٣١,٩٠٠	٢١,٩٠٠,٠٠٠	٤١٣,٩٣٨,٥٩٣	٢٦,٢٤٩,٠٥٨	٦٢٠,٠١٩,٥٥١
إجمالي المطلوبات	١٥١,٤١٠,٧٥٦	٥,٣٠٠,٠٠٠	-	٩,٠٧٢,٨٢٤	١٦٥,٧٨٣,٥٨٠
الإيرادات	٣٥,٢١٧,٦٢٨	٦٧,٩١٠,٧٣٨	-	-	١٠٣,١٢٨,٣٦٦
مجمل الربح التشغيلي	٤,٦١٧,٧٨٣	٦٠,١٨١,٤٧٩	-	-	٦٤,٧٩٩,٢٦٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:					
إجمالي الموجودات	-	٢٢,٣٦٠,٣٤٦	٥٣٢,٨٨٨,٨٨٥	٣,١٨٨,١٩٨	٥٥٨,٤٣٧,٤٢٩
إجمالي المطلوبات	١٩,٥٣٩,٤٦١	٤,٨٠٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٩٨١,٥٥٣	١٥٧,٣٢١,٠١٤
الإيرادات	١,٠٠٠,٠٠٠	٩٢,٥١٨,٥٢٧	٣,٦٤٠,٠٧٢	-	٩٧,١٥٨,٥٩٩
مجمل الربح التشغيلي	٢٥٠,٥٠٠	٨٧,٠٢٤,٦٦١	-	-	٨٧,٢٧٥,١٦١

٢٩- أدوات مالية وإدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الشركة لمخاطر مالية متنوعة مثل قياس القيمة العادلة ومخاطر الإئتمان ومخاطر السيولة ومخاطر أسعار العملات ومخاطر إدارة رأس المال. تقوم الإدارة بمراجعة واعتماد السياسات لإدارة كل من هذه المخاطر والتي تم تلخيصها كما يلي:

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

تعتبر الأداة المالية مدرجة في السوق النشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنتظمة من وسيط، أو مجموعة صناعة، أو خدمات تسعير أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنتظمة على أساس تجاري.

عند قياس القيمة العادلة، تستخدم الشركة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكنا إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

المستوى الأول : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
المستوى الثاني : مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
المستوى الثالث : مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

إدارة مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي تواجهها منشأة ما 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 إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بصورة منتظمة لضمان توفر الأموال اللازمة للوفاء بالالتزامات المستقبلية للشركة.

إدارة مخاطر رأس المال

تكمن سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأس مال كافية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على التطوير المستقبلي لأعمالها. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى الأرباح الموزعة على المساهمين العاديين.
وتهدف الشركة عند إدارة رأس المال إلى ما يلي:

- حماية قدرة المنشأة على الإستمرار كمنشأة عاملة بحيث يمكنها الإستمرار في توفير العوائد للمساهمين والفوائد لأصحاب المصالح الأخرين.
- توفير عائد كافي للمساهمين.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفوائد وأسعار الأسهم مما يؤثر على دخل الشركة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد.

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تنشأ مخاطر العملات عند إدراج المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بهما بعملات تختلف عن عملة الشركة. تتم معظم معاملات الشركة بالريال السعودي. تعتقد إدارة الشركة أن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية ليست جوهرية .

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن استثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الاستثمارات.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
بالريال السعودي

٢٩-أدوات مالية وإدارة المخاطر (تتمة)

إدارة مخاطر الائتمان

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
نقد لدى البنوك	٧١,٨٥٤,٦٧٤	٧,٦٣٥,٠١٢
ذمم مدينة	١,١٥٠,٠٠٠	١١,٣٠٨,٨٥٥
	٧٣,٠٠٤,٦٧٤	١٨,٩٤٣,٨٦٧

٣٠-أحداث هامة

أ) بتاريخ ٢٦-ديسمبر-٢٠٢١ ابرمت شركة سمو العقارية عقد مقاولات لتنفيذ المرحلة الاولى من اعمال البنية التحتية الاساسية لمشروع سوق النفع العام الواقع في مدينه مكه المكرمه على مساحه (١,٣٢١,٧٤٩) متر مربع وهو احد المشاريع اللتي ستقوم الشركة بتطويره.

ب) بتاريخ ٢١-ديسمبر -٢٠٢١ ابرمت شركة سمو العقارية اتفاقية ادارة تطوير وتسويق وبناء عدد ٢٥١ فيلا سكنية لمشروع ارين السكني الواقع في مدينة الخبر وسيبدا التنفيذ بالمشروع فور صدوررخصة البيع على الخارطة.

ج) بتاريخ ٨- ديسمبر-٢٠٢١ ابرمت شركة سمو العقارية اتفاقية ادارة تطوير البنية التحتية والتسويق لمشروع منتجع الدانات في مدينه الخبر بمساحة مليون متر مربع وسيبدا التنفيذ بالمشروع فور صدور رخصة البيع على الخارطة .

٣١-الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٣٢-أرقام المقارنة

تم اعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع تبويبات الفترة الحالية.

٣٣-عام

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

٣٤-اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٠٩ شعبان ١٤٤٣هـ الموافق (١٢ مارس ٢٠٢٢م).

٦-٣ القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١م

Crowe
العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للإستشارات المهنية - عضو كرو الدولية
اختيار ذكي. قيمة دائمة.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

www.crowe.sa

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

فهرس	صفحة
تقرير المراجع المستقل	١-٤
قائمة المركز المالي الموحدة	٥
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة	٦
قائمة الدخل الشامل الموحدة	٧
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة	٨
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٩ - ١٠
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١١ - ٣٨

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للإستشارات المهنية
عضو كرو الدولية
صندوق بريد [illegible] الرياض ١١٤٤٢
المملكة العربية السعودية
تلفون [illegible]
فاكس [illegible]
www.crowe.com/sa

تقرير المراجع المستقل

الى السادة المساهمين
شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

تقرير مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة سمو العقارية ("الشركة") والشركة التابعة لها (يشار اليهم معاً بـ" المجموعة")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وكل من قوائم الربح او الخسارة الموحدة والدخل الشامل الموحد والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات المرفقة حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الاخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

أمور المراجعة الرئيسية

ان أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت وفقاً لحكمنا المهني، لها أهمية بالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. ان هذه الأمور تمت دراستها في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حول هذه القوائم المالية الموحدة، وليس لغرض ابداء رأي منفصل حول هذه الأمور. وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجتها:

Crowe

تقرير مراجع الحسابات المستقل (تتمة)

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
أمور المراجعة الرئيسية (تتمة)

الاعتراف بالايرادات	
وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	**كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا**
تقوم المجموعة بالإعتراف بالايرادات بموجب متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الايرادات من العقود مع العملاء" لكل عقد من عقودها مع العملاء، يتم تطبيق بعض الأحكام والتقديرات في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات وقياسها بناءاً على استكمال التزامات الأداء الأساسية. تقدر المجموعة اجمالي تكاليف التطوير المطلوبة للوفاء بإلتزامات الأداء المتعلقة بالايرادات وتحدد النسبة المناسبة من الايرادات والتكلفة ذات الصلة حسب نسبة الانجاز كما في نهاية فترة التقرير. تم تقييم الاعتراف بالإيرادات كأمر مراجعة رئيسي بسبب اهمية التقييم والأحكام المطبقة والتقديرات التي تم اجراؤها في تقييم توقيت الإعتراف بالإيرادات. الرجاء الرجوع للإيضاح ٣-١٧ و ٢٢ للحصول على التفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم اجراؤها في الاعتراف بالإيرادات والافصاحات ذات الصلة.	قمنا بتنفيذ، من بين امور أخرى اجراءات المراجعة التالية: - فهم شروط واحكام العقود مع العملاء على اساس العينة. - مراجعة تكاليف التطوير المتكبدة على الأراضي والعقود ذات الصلة مع الموردين لتكاليف البنية التحتية على اساس العينة. - اختبار دقة واكتمال الإحتساب للإيرادات والتكلفة ذات الصلة. - فحصنا على اساس العينة العقود مع العملاء للفلل السكنية وتأكدنا من وجود عقد موقع بين المجموعة والعميل وعقد استصناع موقع بين المجموعة والبنوك الممولة للعملاء. - قمنا بتقييم مدى كفاية الافصاحات في القوائم المالية الموحدة. - بالنسبة للإيرادات مع الجهات ذات العلاقة، بالإضافة الى بعض إجراءات المراجعة المذكورة أعلاه، قمنا بتقييم العملية المتبعة من قبل المجموعة عند تحديد وتسجيل والتقرير عن الايرادات من الجهات ذات العلاقة وتحديد فيما إذا كانت ضمن المسار الطبيعي للمجموعة وعلى أسس تجارية.

استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	
وصف الأمر الرئيسي للمراجعة	**كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ يوجد لدى المجموعة استثمارات في شركات زميلة بمبلغ ٣٢٩,٨٦٣,٥٨٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٣٤١,٣٢٧,١٧٣ ريال سعودي) يتم ادراج نتائج الشركات الزميلة في القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية نتيجة وجود تأثير هام على قدرة المجموعة على اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. اعتبرنا هذا امر مراجعة رئيسي نظراً لأهمية الأرصدة المتعلقة به في القوائم المالية المرفقة. الرجاء الرجوع للإيضاح ٣-٩ و ١٤ للحصول على التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة الإيضاحات ذات صلة.	لقد قمنا بالإجراءات التالية فيما يتعلق بالإستثمارات في الشركات الزميلة: - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة لقياس الإستثمارات المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية. - الحصول على القوائم المالية للشركات الزميلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ومراجعة البنود الرئيسية لتلك القوائم للتأكد من صحة الأرقام المدرجة فيها. - تقييم مدى وجود تأثير هام على الشركات الزميلة. - قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة.

Crowe

تقرير مراجع الحسابات المستقل (تتمة)

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الاخرى، تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي، لكن لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها، ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاح لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يتضمن المعلومات الأخرى وبالتالي فإننا لا نبدي اي نوع من التأكيد حولها.

تنحصر مسؤوليتنا من خلال مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة، بحيث نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال مراجعتنا. في حال تبين لنا وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات فان ذلك يتطلب الابلاغ عن تلك المعلومة للمكلفين بالحوكمة.

مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الاخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للمجموعة، ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن غش أو عن خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار والافصاح عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية في المحاسبة، باستثناء إذا كانت هنالك نية لدى الادارة لتصفية المجموعة أو ايقاف اعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

ان المكلفين بالحوكمة (مجلس الإدارة) في المجموعة مسؤولين عن الاشراف على اجراءات اعداد التقارير المالية الموحدة.

مسؤولية المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانة بان إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستمكننا بشكل دائم من اكتشاف أي تحريف جوهري موجود.

هنالك اخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي او إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على اساس القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال عملية المراجعة، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواءً كانت ناشئة عن غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف التحريفات الجوهرية الناتجة عن الإحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو افادات مضللة أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لانظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال المراجعة لغايات تصميم إجراءات مراجعة مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في المجموعة.

Crowe

تقرير مراجع الحسابات المستقل (تتمة)

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

مسؤولية المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية الافصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج بناء على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وفيما إذا كان هنالك وجود لعدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهريا حول قدرة المجموعة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تأكد جوهري، فإن ذلك يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير المراجعة إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافي، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجعة. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة المجموعة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام لشكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الافصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بنطاق وتوقيت المراجعة وملاحظات المراجعة الرئيسية، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال مراجعتنا.

كما نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الاخرى التي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عنها، تحديد الأمور الأكثر أهمية في مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور المراجعة الرئيسية. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير المراجعة ما لم يمنع نظام او لائحة الافصاح العلني عن الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم
للإستشارات المهنية

عبدالله محمد العظم
ترخيـــص رقم (٣٣٥)

٣٠ شعبان ١٤٤٤هـ (الموافق ٢٢ مارس ٢٠٢٣م)
الخبر، المملكة العربية السعودية

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

	إيضاح	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات، صافي	٩	١,٧٨٣,٢٧٦	٩٤٦,٩٤٠
عقارات استثمارية	١٠	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦
مشاريع تحت التطوير	١١ - ٢٥	٤٥,٣٧٥,٠٦٢	٦٧,٢٩٧,٢٧٩
حق استخدام الأصول، صافي	١٢-أ	٢٠,٧٣٠,٧٣٢	٢١,٤٤٣,٦٢٩
أصول غير ملموسة، صافي	١٣	٧٨٦,٦٨٨	١,٠٣٣,٣٧٩
استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٤	٣٢٩,٨٦٣,٥٨٧	٣٤١,٣٢٧,١٧٣
مجموع الموجودات غير المتداولة		٤٥٨,٧٦٠,١٢١	٤٩٢,٢٦٩,١٧٦
الموجودات المتداولة			
ايرادات مستحقة	٨	٦٦,٤٠٢,٠٠٨	-
ودائع مرابحات استثمارية	٧	١٥,٠٠٠,٠٠٠	-
مطلوب من طرف ذو علاقة	١٧-أ	٣٢,٢٤٧,٢٩٠	-
عقارات محتفظ بها للبيع	٦	١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٢,٣٩٠,٦٤٤
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى	٥	٤٩,٦٥٣,٣٢٧	٤٢,٣٥٥,٠٥٧
ذمم مدينة		-	١,١٥٠,٠٠٠
نقد وما في حكمه	٤	٨٣,٧٩٧,٢٦٣	٧١,٨٥٤,٦٧٤
مجموع الموجودات المتداولة		٢٥٩,٤٩٠,٥٣٢	١٢٧,٧٥٠,٣٧٥
مجموع الموجودات		٧١٨,٢٥٠,٦٥٣	٦٢٠,٠١٩,٥٥١
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	٢١	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٣-٣	٤٤,٢٣٨,٤٧٢	٣٥,٤٧٤,٩٢٤
أرباح مبقاة		١٠٨,٧٢٧,٤٨٩	٦٧,٢٢٦,٦٠٨
احتياطي إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		٦,٢٢١,١١٦	(٢٣,١٣٠,٨٦٣)
مجموع حقوق المساهمين		٥٣٤,١٨٧,٠٧٧	٤٥٤,٥٧٠,٦٦٩
حقوق الاقلية غير المسيطرة		(٦٠٧,٥٥٤)	(٣٣٤,٦٩٨)
مجموع حقوق المساهمين		٥٣٣,٥٧٩,٥٢٣	٤٥٤,٢٣٥,٩٧١
المطلوبات غير المتداولة			
التزامات تأجير – الجزء غير المتداول	١٢-ب	١٩,٧٤٩,١٩٧	٢٠,١٧٧,٨٥٦
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء غير المتداول	١٨-ب	١٤,٦٥٤,٣٥٤	٤٣,٦٩٣,٦٤٥
دفعات مقدمة من عملاء	١٩	-	٤٣,٦٢٦,٠٧٢
التزامات منافع الموظفين	٢٠	٣,٥٥٠,٦٦٧	٣,٥٠٠,٩٠٣
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٣٧,٩٥٤,١٨٨	١١٠,٩٩٨,٤٧٦
المطلوبات المتداولة			
مخصص الزكاة	١٦	٤,٩٥٨,٨٧٨	٢,٤٤٥,٨٩٤
التزامات تأجير – الجزء المتداول	١٢-ب	١,٥٣٤,٠١٧	١,٥٨٦,٩٢٨
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	١٥	١٦,٨٩٤,٦٦٧	١٠,١٣٤,٢٨٥
مطلوب إلى أطراف ذات علاقة	١٧-ب	١,٨١٧,٤٩٢	٢,٢٦٨,١٧١
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء المتداول	١٨-ب	٥٨,٦١٧,٤١٨	٢٩,٥٧٨,١٢٧
ذمم دائنة		٦٢,٨٩٤,٤٧٠	٨,٧٧١,٦٩٩
مجموع المطلوبات المتداولة		١٤٦,٧١٦,٤٤٢	٥٤,٧٨٥,١٠٤
مجموع المطلوبات		١٨٤,٦٧١,١٣٠	١٦٥,٧٨٣,٥٨٠
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات		٧١٨,٢٥٠,٦٥٣	٦٢٠,٠١٩,٥٥١

المدير المالي — الرئيس التنفيذي — رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

	إيضاح	٢٠٢٢	٢٠٢١
الإيرادات	٢٢	٢٨٢,٤١٩,٩٤٨	١٠٣,١٢٨,٣٦٦
تكلفة الإيرادات	٢٣	(٢٠٦,٤٦٦,٨٧٧)	(٤١,٥٣٨,٦٠٩)
مجمل الربح التشغيلي		٧٥,٩٥٣,٠٧١	٦١,٥٨٩,٧٥٧
مصاريف عمومية وإدارية	٢٤	(١٠,٦٠٣,٣٢١)	(٨,٣١٤,٦١٥)
صافي الربح من الأعمال الرئيسية		٦٥,٣٤٩,٧٥٠	٥٣,٢٧٥,١٤٢
تكاليف تمويل		(٢٧٨,٩٥٢)	(١,٥٦١,٤٢٧)
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٤-ج	٢٦,٦٠٥,٠٧٧	٣١,٧٠٠,٦٩٣
إيرادات (مصاريف) أخرى		٦٤٥,٦٣١	(٩٨,٨٢١)
صافي ربح السنة قبل الزكاة		٩٢,٣٢١,٥٠٦	٨٣,٣١٥,٥٨٧
الزكاة	١٦-ب	(٤,٩٥٨,٨٧٨)	(٢,٤٤٥,٨٩٤)
صافي ربح السنة		٨٧,٣٦٢,٦٢٨	٨٠,٨٦٩,٦٩٣
ربح السنة العائد إلى:			
المساهمين في الشركة		٨٧,٦٣٥,٤٨٤	٨١,٢٠٩,٥٢٧
الحصص غير المسيطرة		(٢٧٢,٨٥٦)	(٣٣٩,٨٣٤)
		٨٧,٣٦٢,٦٢٨	٨٠,٨٦٩,٦٩٣
ربحية السهم:			
نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة العائد لمساهمين الشركة	٢٦	٢,٣٤	٢,١٦

المدير المالي — الرئيس التنفيذي — رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

	٢٠٢٢	٢٠٢١
صافي ربح السنة	٨٧,٣٦٢,٦٢٨	٨٠,٨٦٩,٦٩٣
بنود لا يتم اعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة		
صافي التغير في استثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	٢٩,٣٥١,٩٧٩	(٨,٨٦٩,٧٧٦)
ارباح (خسائر) اكتوارية من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين	١٢٨,٩٤٥	(١٣٥,٤٩٧)
الدخل الشامل الاخر للسنة	٢٩,٤٨٠,٩٢٤	(٩,٠٠٥,٢٧٣)
اجمالي الدخل الشامل للسنة	١١٦,٨٤٣,٥٥٢	٧١,٨٦٤,٤٢٠
اجمالي الدخل الشامل للسنة العائد الى:		
المساهمين في الشركة	١١٧,١١٦,٤٠٨	٧٢,٢٠٤,٢٥٤
حقوق الاقلية غير المسيطرة	(٢٧٢,٨٥٦)	(٣٣٩,٨٣٤)
	١١٦,٨٤٣,٥٥٢	٧١,٨٦٤,٤٢٠

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

	رأس المال	احتياطي نظامي	أرباح مبقاة	احتياطي إعادة تقويم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	اجمالي حقوق المساهمين	حقوق الاقلية غير المسيطرة	اجمالي حقوق المساهمين
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧,٣٥٣,٩٧١	١٣٨,٠٢٣,٥٣١	(١٤,٢٦١,٠٨٧)	٤٠١,١١٦,٤١٥	-	٤٠١,١١٦,٤١٥
صافي ربح السنة	-	-	٨١,٢٠٩,٥٢٧	-	٨١,٢٠٩,٥٢٧	(٣٣٩,٨٣٤)	٨٠,٨٦٩,٦٩٣
بنود الدخل الشامل الأخر	-	-	(١٣٥,٤٩٧)	(٨,٨٦٩,٧٧٦)	(٩,٠٠٥,٢٧٣)	-	(٩,٠٠٥,٢٧٣)
توزيعات أرباح	-	-	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)	-	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)
محول إلى احتياطي نظامي	-	٨,١٢٠,٩٥٣	(٨,١٢٠,٩٥٣)	-	-	-	-
معاملات مع حقوق الاقلية غير المسيطرة	-	-	-	-	-	٥,١٣٦	٥,١٣٦
الزيادة في راس المال	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠	-	(١٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	**٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠**	**٣٥,٤٧٤,٩٢٤**	**٦٧,٢٢٦,٦٠٨**	**(٢٣,١٣٠,٨٦٣)**	**٤٥٤,٥٧٠,٦٦٩**	**(٣٣٤,٦٩٨)**	**٤٥٤,٢٣٥,٩٧١**
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	**٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠**	**٣٥,٤٧٤,٩٢٤**	**٦٧,٢٢٦,٦٠٨**	**(٢٣,١٣٠,٨٦٣)**	**٤٥٤,٥٧٠,٦٦٩**	**(٣٣٤,٦٩٨)**	**٤٥٤,٢٣٥,٩٧١**
صافي ربح السنة	-	-	٨٧,٦٣٥,٤٨٤	-	٨٧,٦٣٥,٤٨٤	(٢٧٢,٨٥٦)	٨٧,٣٦٢,٦٢٨
بنود الدخل الشامل الأخر	-	-	١٢٨,٩٤٥	٢٩,٣٥١,٩٧٩	٢٩,٤٨٠,٩٢٤	-	٢٩,٤٨٠,٩٢٤
توزيعات أرباح	-	-	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	-	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	-	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)
محول الى احتياطي نظامي	-	٨,٧٦٣,٥٤٨	(٨,٧٦٣,٥٤٨)	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠**	**٤٤,٢٣٨,٤٧٢**	**١٠٨,٧٢٧,٤٨٩**	**٦,٢٢١,١١٦**	**٥٣٤,١٨٧,٠٧٧**	**(٦٠٧,٥٥٤)**	**٥٣٣,٥٧٩,٥٢٣**

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

	٢٠٢٢	٢٠٢١
الأنشطة التشغيلية		
صافي ربح السنة قبل الزكاة	٩٢,٣٢١,٥٠٦	٨٣,٣١٥,٥٨٧
تعديلات لتسوية صافي الربح إلى صافي النقد (المستخدم في) المحصل من الأنشطة التشغيلية:		
استهلاكات واطفاءات	١,٨٣٦,٩٨٩	١,٤٥٠,٣٣٨
اطفاءات أصول غير ملموسة	٢٤٦,٦٩١	٢٠٠,٠٧٥
أرباح بيع ممتلكات ومعدات	(١٠٠,٠٠٠)	-
حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة	(٢٦,٦٠٥,٠٧٧)	(٣١,٧٠٠,٦٩٣)
تكلفة التمويل	٧٦٣,٨١٢	٧٨٣,٠٤٥
الحصص غير المسيطر عليها	-	٥,١٣٦
المكون من التزامات منافع الموظفين	٦٤٧,١٣٦	٥٠١,٢٠٩
	٦٩,١١١,٠٥٧	٥٤,٥٥٤,٦٩٧
الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
ذمم مدينة	١,١٥٠,٠٠٠	١٠,١٥٨,٨٥٥
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات أخرى	(٧,٢٩٨,٢٧٠)	(٣٦,٥٥٩,٠٦٦)
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٥,٨٩٥,٩٣٥	٣٥٨,٨٩١
ذمم دائنة	٥٤,١٢٢,٧٧١	(١٠,٧٦٧,٧٦٢)
إيرادات مستحقة	(٦٦,٤٠٢,٠٠٨)	-
صافي التغير في أرصدة الاطراف ذات علاقة	(٢٤,٣٩١,٨٧٥)	(١٢,٣١١,٠٣٤)
دفعات مقدمة من عملاء	(٤٣,٦٢٦,٠٧٢)	٤٣,٦٢٦,٠٧٢
المسدد من التزامات منافع الموظفين	(٤٦٨,٤٢٧)	(٣٠,٩٨٣)
المسدد من مخصص الزكاة	(١,٥٨١,٤٤٧)	(١,٨٥٣,٥٢٤)
صافي النقد (المستخدم في) المحصل من الأنشطة التشغيلية	(١٣,٤٨٨,٣٣٦)	٤٧,١٧٦,١٤٦
الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات والآت ومعدات	(١,٣٤٧,٤٥٠)	(٤٥١,٩٣٢)
مشاريع تحت التطوير	٢١,٩٢٢,٢١٧	(٦٧,٢٩٧,٢٧٩)
ودائع مرابحات استثمارية	(١٥,٠٠٠,٠٠٠)	-
التزامات ارض مشروع تحت التطوير	-	٧٣,٢٧١,٧٧٢
شراء أصول غير ملموسة	-	(١,٢٣٣,٤٥٤)
توزيعات أرباح مستلمة	٣٩,٣٠٠,٠٠٠	-
استرداد التمويل الدائم من شركة زميلة	١٩,٨١٤,٥٤٨	-
العائد من بيع ممتلكات ومعدات	١٠٠,٠٠٠	-
صافي التغير في مشروع عقاري تحت التطوير	-	١٤١,٧٨١,٢٠٩
صافي النقد المحصل من الأنشطة الاستثمارية	٦٤,٧٨٩,٣١٥	١٤٦,٠٧٠,٣١٦

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

الأنشطة التمويلية		
سداد التزامات تأجير	(١,٨٥٨,٣٩٠)	(٢٧٦,٨٠٠)
توزيعات أرباح	(٣٧,٥٠٠,٠٠٠)	(١٨,٧٥٠,٠٠٠)
المسدد من القروض	-	(١١٠,٠٠٠,٠٠٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(٣٩,٣٥٨,٣٩٠)	(١٢٩,٠٢٦,٨٠٠)
صافي التغير في النقد وماقي حكمه	١١,٩٤٢,٥٨٩	٦٤,٢١٩,٦٦٢
النقد وماقي حكمه في بداية السنة	٧١,٨٥٤,٦٧٤	٧,٦٣٥,٠١٢
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٨٣,٧٩٧,٢٦٣	٧١,٨٥٤,٦٧٤
المعاملات غير النقدية		
أرباح (خسائر) غير محققة من إعادة تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	٢٩,٣٥١,٩٧٩	(٨,٨٦٩,٧٧٦)
زيادة رأس المال	-	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠
حصص محولة من استثمارات في مشاريع عقارية الي استثمارات في شركة زميلة	-	٦٨,٠٥٥,٧٧٨
استرداد التمويل الدائم مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة	١٩,٨١٤,٥٤٨	٣٥,٦٩٧,٢٤٠
المحول من مخصص الزكاة الي مخصص عام	٨٩٤,٤٤٧	-
مطلوب من طرف ذو علاقة	٢٣,٩٤١,١٩٦	-

المدير المالي | الرئيس التنفيذي | رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١- التكوين والنشاط

سجلت شركة سمو العقارية كشركة مساهمة سعودية وهى مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٣٤٨٤١ والصادر من مدينة الخبر بتاريخ ٣ جمادى الثاني ١٤٢٨هـ الموافق ١٨ يونيو ٢٠٠٧م.

إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في الخبر شارع الأمير تركي حي اليرموك ، ص.ب ٢٥٠، الخبر ٣١٩٥٢، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية ، الإنشاءات العامة للمباني الغير السكنية ، يشمل (المدارس ، المستشفيات ، الفنادق ... الخ) إنشاء المطارات ومرافقها ، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع ، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية ، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة الأصول والإلتزامات والأنشطة الرئيسية للسجل التجاري المذكور أعلاه وللسجلات التجارية الفرعية التالية:

سجل تجاري/ فرعي رقم	الموقع/ التسجيل
١٠١٠٢٦١٥٦١	الرياض
٤٠٣٠١٨٩٨١٦	جدة
٤٠٣١٢٧٥٠٥٣	مكة المكرمة

تشمل القوائم المالية الموحدة ، القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة التالية:

الشركة	الشكل القانوني	دولة التأسيس	نسبة الملكيه الفعلية ٢٠٢٢	نسبة الملكيه الفعلية ٢٠٢١
شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة *	شركة ذات مسؤولية محدودة	السعودية	٨٠٪	٨٠٪

إن موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركة التابعة المذكورة أعلاه تم إدراجها في القوائم المالية الموحدة المرفقة.
- شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة هى شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة بموجب السجل التجاري رقم رقم ٤٠٣٠١٢٧٧٢٨ بمدينه جدة وتاريخ ١٥-٤-١٤٢٠ هجري ويتمثل نشاطها في الانشاءات العامه للمباني الحكومية , وكلاء البيع في الأغذية والمشروبات، انشاءات المباني الجاهزة في المواقع، والانشاءات العامه للمباني السكنية، الانشاءات العامه للمباني غير سكنية.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

٢-١ المعايير المحاسبية المطبقة

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ إعداد القوائم المالية الموحدة

أعدت القوائم المالية الموحدة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق باستثناء الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة والاعتراف بمستحقات التزامات منافع الموظفين المحددة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.
تظهر البنود في القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والإفصاح.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢- أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

٢-٣ أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة كما هو مبين في الإيضاح رقم ١. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة:

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- تشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها.
- القدرة على استخدام سيطرتها بغرض التأثير على عوائد الاستثمار.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق تصويت في الشركة المستثمر فيها لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الأخرين،
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى،
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى، و
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن المجموعة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تتمكن الشركة من السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة من تاريخ استحواذ المجموعة على السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة على الشركة التابعة.

إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة ما بين مساهمي المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لحصص الملكية. ان إجمالي الدخل الشامل للمجموعة التابعة موزع ما بين مساهمي المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة وفقاً لحصص الملكية. يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة، متى تتطلبت الحاجة، لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند التوحيد.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

٣-١ استخدام التقديرات

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

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

وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنوات المالية اللاحقة:

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١ استخدام التقديرات (تتمة)

أ) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ اعداد التقارير المالية بتقييم الاصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. إن القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف البيع وقيمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار .إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة .في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقا، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن استردادها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة مطلوبات ناشئة (قانونية أو ضمنية) عن أحداث سابقة وإن تسديد المطلوبات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .إن المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقرير مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الإلتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية في حالة توقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المستحق كأصل إذا كان من المؤكد أن يتم استرداد المبلغ وان قيمة المبلغ المستحق يمكن قياسها بشكل يعتمد عليه.

ج) العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للاستثمارات العقارية والممتلكات والآلات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التقادم الفعلي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدرة بصفة سنوية على الأقل وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترات الاستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

د) افتراضات التزامات منافع الموظفين

تمثل منافع ما بعد انتهاء الخدمة المطلوبات التي سيتم تسويتها في المستقبل وتتطلب استخدام فرضيات تجاه المطلوبات المتوقعة. يتطلب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ "منافع الموظف" من الإدارة استخدام المزيد من الفرضيات المتعلقة بمتغيرات مثل معدل الخصم ومعدل نمو الرواتب والعائد على الاصل ومعدلات الوفيات ودوران التشغيل وتكاليف الرعاية الصحية المستقبلية. تقوم إدارة الشركة بإجراء تقييم إكتواري لحساب الالتزام. يمكن أن يكون للتغييرات في الفرضيات الرئيسية تأثير كبير على مطلوبات المنافع المتوقعة و / أو تكاليف منافع الموظفين الدورية المتكبدة.

ه) الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقا لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية ويتم إثبات استحقاق للزكاة ويحمل على قائمة الربح او الخسارة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

٣-٢ استثمارات عقارية

أ) الاعتراف

إن الأراضي والمباني المملوكة من قبل الشركة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو لكلا الغرضين يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضا على أنها عقارات استثمارية.

ب) القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوم منها الاستهلاكات المتراكمة إن وجدت. حيث لا يتم احتساب أي استهلاك للأراضي. يتم احتساب استهلاك المباني وفقا لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها .

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة طبقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة نموذج التكلفة لقيد استثماراتها العقارية.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٣ مشاريع تحت التطوير

أن العقارات تحت التطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع تشمل تكلفة التطوير بشكل أساسي من تكلفة الأرض وتكاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الجاهزة للبيع. يتم نقل تكلفة الأرض والبنية التحتية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية كما يتضح من بدء التطوير بهدف البيع، وبالتالي، يتم إعادة تصنيف هذه العقارات الاستثمارية كعقارات قيد التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. يتم إدراجها لاحقًا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

ان صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصا التكاليف التقديرية لاستكمال مصاريف التطوير وإعادة البيع.

٣-٤ الهبوط في القيمة

أ) الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية، لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة والتي تتعدى معدل فترة الاستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم المدينة. يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث يتم تخفيض القيمة المدرجة من خلال تكوين حساب مخصص. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصص.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الربح أو الخسارة.

ب) الموجودات غير المالية

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة لاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة لاسترداد الأصل (أو لوحدة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الاصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

٣-٥ أصول غير ملموسة

تشتمل الموجودات غير الملموسة على تراخيص برمجيات للحاسب الآلي ذات الأعمار الإنتاجية المحددة، ويتم إطفاؤها على مدى عمرها الإنتاجي على أساس القسط الثابت. ويتم اختبار هذه الموجودات لتحري تعرضها للانخفاض في القيمة حيثما يكون هناك مؤشر على احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة للانخفاض في القيمة. يتم فحص فترة وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي غير المحدد في نهاية كل فترة تقرير. يُعامل أي تغير في العمر الإنتاجي التقديري أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية كتغير في التقديرات المحاسبية. تتم مراجعة العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس في نهاية كل فترة تقرير على الأقل. يتم إثبات مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة.

تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الموجودات غير الملموسة بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات، وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة عند استبعاد تلك الموجودات. الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترات المقارنة هي ٥ سنوات.

٣-٦ الغاء الاعتراف

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٧ ممتلكات ومعدات

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

البيان	النسبة
تحسينات على مباني مستأجرة	٥-١٠٪
اثاث ومفروشات	٢٠٪
معدات مكتبية	٢٠٪
سيارات	٢٠٪

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

٣-٨ حق استخدام الأصول والتزامات تأجير

قامت الشركة بالاعتراف بموجودات ومطلوبات لعقود إيجاراتها التشغيلية للأراضي. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام لكل فترة.
يتم استهلاك حق استخدام الأصل على مدى العمر الإنتاجي للأصل وفترة عقد الايجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.
يتم مبدئيا قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية.

١. **يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة التي تتضمن الأتي:**
   - مبلغ القياس المبدئي لمطلوبات الإيجار،
   - أي دفعات إيجارية تم سدادها في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقصاً أي حوافز ايجار مستلمة،
   - أي تكاليف مباشرة مبدئية، و
   - تكاليف التجديد.

يتم القياس اللاحق لحق استخدام الأصول بالتكلفة ناقصا الإستهلاك المتراكم.

٢. **تتضمن مطلوبات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:**
   - الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقص أ أي حوافز إيجار مدينة،
   - دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل،
   - المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية،
   - سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكد أ بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار،
   - دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لذلك الخيار.

يتم خصم مدفوعات عقد الايجار باستخدام معدل الإقتراض الإضافي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.
يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهرا أو أقل أو اذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة.
يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات عقود الايجار أي تعهدات ولكن الموجودات المؤجرة قد لا يتم استخدامها كضمان لأغراض الإقتراض 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 فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكدًا إلى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عمومًا في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات التأجير التاريخية وتكاليف توقف الأعمال المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٩ استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس عليها الشركة تأثيرا كبيرا. التأثير الكبير هو قدرة الشركة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها لا تُعد سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية والتي بموجبها يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة في قائمة المركز المالي وتعدل التكلفة بعد ذلك بحيث تسجل حصة الشركة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة الشركة في خسائر الشركة الزميلة ملكيتها (التي تشمل أي ملكية طويلة الأجل تشكل في مضمونها جزءا من صافي استثمار الشركة في الشركة الزميلة) تتوقف الشركة عن الاعتراف بحصتها من الخسائر الإضافية وتسجل الخسائر الإضافية فقط بالقدر الذي تتكبد فيه الشركة التزامات قانونية أو تعاقدية أو قامت بمدفوعات نيابة عن الشركة الزميلة . وإذا قامت الشركة الزميلة في فترة لاحقة بتسجيل أرباح، تستأنف الشركة تسجيل حصتها من هذه الأرباح فقط عندما تتعادل حصتها من الأرباح مع حصتها من الخسائر غير المسجلة.

تتم المحاسبة عن استثمار الشركة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية اعتباراً من التاريخ الذي تصبح فيه الشركة المستثمر فيها شركة زميلة وعند الاستحواذ على الاستثمار في الشركة الزميلة، تسجل أي زيادة في تكلفة الاستثمار عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المستثمر فيها كشهرة وتدرج في القيمة الدفترية للاستثمار .تسجل أي زيادة في حصة الشركة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار بعد إعادة التقييم مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة في السنة التي يتم فيها الاستحواذ على الاستثمار.

٣-١٠ الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفا في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئيا بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية أو إصدارها (بخلاف الأصول والخصوم المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للأصول المالية والخصوم المالية أو تخصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الأصول والخصوم المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

أولاً: الموجودات المالية

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

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

يتم تصنيف الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح او الخسارة عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك وفقاً لنموذج الأعمال للشركة.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٠ الأدوات المالية (تتمة)

أولاً: الموجودات المالية (تتمة)

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

يمكن تصنيف الموجودات المالية غير تلك المحتفظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة عند التسجيل المبدئي إذا:

- كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق والذي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.
- كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقدير أدائها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو استراتيجية الاستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس.
- كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الأدوات المالية يسمح للعقد الكلي المجمع بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

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

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ويتم إدراجها بالقيمة العادلة .كما تمتلك الشركة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كاستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر ولكنها مسجلة بالتكلفة، وذلك لاعتقاد الإدارة بعدم إمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخر والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الارباح والخسائر. في حال استبعاد الاستثمار أو وجود انخفاض في قيمته بشكل محدد، فان الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الاخر.

يتم الاعتراف بأي ايرادات توزيعات أرباح للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل ضمن الأرباح و الخسائر عند نشوء حق للشركة باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الاستثمارات.

ب) الذمم المدينة

تعد الذمم المدينة بمثابة أصول مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد والتي لا تكون مدرجة في أية سوق نشطة .يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المُطفية وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في الأرباح أو الخسائر.

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

التصنيف للموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاثة فئات تصنيف رئيسية للموجودات المالية وهي : الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة، الموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. إن هذا المعيار يستبعد فئات معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) الحالية للاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والقروض والذمم المدينة والاستثمارات المتاحة للبيع.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، فإن المشتقات المالية المدمجة في العقود التي يكون فيها الأداة الاساسية هي الموجودات مالية ضمن نطاق المعيار لا يتم تقسيمها وانما يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل بغرض تصنيفها.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٠ الأدوات المالية (تتمة)

الانخفاض في القيمة

يستبدل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) نموذج الخسارة المتكبدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بنموذج الخسارة الائتمانية المستقبلية المتوقعة. وهذا يتطلب تقديراً كبيراً بشأن كيفية تأثير تغيرات العوامل الاقتصادية على نماذج الخسارة الائتمانية المتوقعة والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمال المرجح.

سيتم تطبيق النموذج الجديد للانخفاض في القيمة على الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ما عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وكذلك على موجودات العقود.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، سيتم قياس مخصصات الخسارة وفقاً لأحد الأسس التالية:

١- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر. تنتج هذه الخسارة الائتمانية المتوقعة عن أحداث التعثر في السداد والمحتملة خلال ١٢ شهر بعد تاريخ التقرير.

٢- الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. هي الخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر في السداد على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

بالنسبة للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر، يتم تطبيق القياس إذا زادت المخاطر الائتمانية للموجودات المالية بشكل كبير في تاريخ التقرير منذ الاعتراف الأولي لها، ويطبق قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهر إذا لم تزيد هذه المخاطر الائتمانية بشكل كبير يجوز للمنشأة تحديد عدم زيادة المخاطر الائتمانية بشكل كبير في حالة أن تكون الأداة معرضة لمخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقرير. إلا أن قياس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر يتم تطبيقه على الدوام للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بدون أي مكونات تمويل هامة. يجوز للمنشأة اختيار تطبيق هذه السياسة أيضاً للذمم المدينة التجارية وموجودات العقد بمكونات تمويل هامة.

ثانياً: المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك القروض والذمم الدائنة) أولياً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

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

- طريقة معدل الفائدة الفعلي

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

التصنيف للمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) بشكل كبير بالمتطلبات الحالية في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بهدف تصنيف المطلوبات المالية. إلا أنه وبموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) فإن جميع التغيرات في القيمة العادلة للمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة بينما يتم بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) عرض التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغيرات في المخاطر الائتمانية للمطلوبات في بيان الدخل الشامل الآخر بينما المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة يتم عرضه في قائمة الربح أو الخسارة.

٣-١١ أرصدة لدى البنوك

تتضمن أرصدة لدى البنوك الأرصدة لدى البنوك والمرابحات البنكية والاستثمارات الأخرى عالية السيولة القابلة للتحويل إلى مبالغ نقدية معلومة والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ شرائها.

٣-١٢ ذمم مدينة

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٣ ذمم دائنة والمستحقات

يتم الاعتراف بالمطلوبات بالنسبة للمبالغ المعتزم دفعها مستقبلاً مقابل الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا. يتم تصنيف الذمم الدائنة التجارية كمطلوبات متداولة إذا كانت الدفعة مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل، واذا لم تكن كذلك، يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة. يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وقياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

٣-١٤ مخصص الزكاة

إن الزكاة التقديرية التزام على الشركة ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقا لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديريا وفقاً لمبدأ الاستحقاق.
يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الربح المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.
يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

٣-١٥ معاملات أطراف ذات علاقة

الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:
- لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛
- له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية. أو
- هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:
- إن المنشأة و الشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى).
- احد الشركتين هو شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضوا فيها).
- كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.
- إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.
- الشركة هو خطة منافع ما بعد التوظيف لفائدة موظفي أي من الشركات التي تعد تقاريرها المالية أو شركة ذي صلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية. وإذا كانت الشركة التي تعد قوائمها المالية هي نفسها التي تعد تلك الخطط، فإن كفلاء العمل الراعيين لهم صلة أيضا بالشركة التي تعد قوائمها المالية.
- تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).
- يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) '١' له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضوا في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).
- تقدم الشركة أو أي عضو في مجموعة منها جزءا من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

٣-١٦ التزامات منافع الموظفين

- تعويضات نهاية الخدمة

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

- مزايا التقاعد

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

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)
٣-١٦ التزامات منافع الموظفين (تتمة)

- مزايا الموظفين قصيرة الأجل

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

٣-١٧ الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات :

تقوم الشركة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات على النحو المبين في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥

الخطوة (١) : تحديد العقود مع العملاء: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقًا وتعهدات وتضع معايير يجب الوفاء بها.
الخطوة (٢) : تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو خدمات إلى العميل.
الخطوة (٣) : تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.
الخطوة (٤) : تخفيض سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء واحد، تخصص المجموعة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
الخطوة (٥) : تثبت الإيرادات عندما تفي المنشأة بالتزام أداء.

تفي الشركة بالتزام الأداء ويتم إثبات الإيراد بمرور الوقت، عند الوفاء بأحد المعايير التالية:

١) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حال قيام المجموعة بالأداء.
٢) أداء الشركة يُنشئ أو يحسّن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
٣) أداء الشركة لا يُنشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، وللمجموعة حق واجب النفاذ في دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم عندها استيفاء أحد الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيراد عند نقطة زمنية معينة، عندها يتم الوفاء بالتزام الاداء.
عند وفاء الشركة بالتزام الأداء من خلال تسليم الخدمات أو البضائع المتعهد بها، ينتج عن ذلك أصلا تعاقد أ بناء علي المقابل المالي المحقق من الاداء. عندما تتجاوز القيمة المفوترة للعميل قيمة الإيرادات المثبتة، ينشأ عن ذلك التزام العقد.

العقود بمرور الوقت

مع ذلك، فقد قررت الشركة، بالنسبة لعقودها النموذجية للعقار متعدد الوحدات، أن أدائها لا ينتج عنه أصل له استخدام بديل للشركة، واستنتجت أنه في جميع الأوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. لذلك تنتقل السيطرة بمرور الوقت بالنسبة لهذه العقود. بالنسبة للعقود التي تفي بمعايير إثبات الايرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء الشركة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتكبدة أو الوقت المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة) بالنسبة لمجموع المدخلات المتوقعة لإنجاز العقارات.

العقود عند نقطة زمنية معينة

في حالة عدم استيفاء شروط للاعتراف بالايرادات بمرور الوقت، يتم الاعتراف بالايرادات عند نقطة زمنية معينة، فقط عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨ . عادة ما يتم الحصول على السيطرة من قبل العملاء عندما يكونون قادرين على الحصول على منافع اقتصادية من العقارات، وهذا عادة ما يكون عند تسليم العقارات. من أجل أن تكون العقارات جاهزة للتسليم، يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، وسيشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-١٧ الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات (تتمة):

العقود عند نقطة زمنية معينة

أ) إيرادات مشاريع عقارية

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الفلل السكنية بمرور الوقت. من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات، تقوم الشركة بتقييم عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو عند نقطة زمنية.
قامت الشركة بتقييم ذلك استنادًا إلى عقود البيع المبرمة مع العملاء، والقوانين واللوائح ذات الصلة واتفاقية التطوير العقاري الفرعية مع الشركة الوطنية للأسكان وبوجود حقوق قابلة للتنفيذ في الحصول على تعويض عن العمل المنجز حتى الآن في حالة حدوث أي نزاع وانتهاء العقد.
لا تقوم الشركة بإنشاء أصل له استخدام بديل للشركة حسب رأي الادارة الشركة مقيدة تعاقديا كما ان هناك محددات الشركة على قدرة الشركة على توجيه الاصل الى أستخدام اخر. بناءً على ذلك، تعترف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت. ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، التي تتطلب إثبات الإيرادات على أساس جهود المجموعة المبذولة للوفاء بالتزامات الأداء، وأنها توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد مبلغ الإيرادات الذي سيتم الاعتراف به.تمارس المجموعة أحكاما فيما يخص إثبات الإيرادات المتأتية من مبيعات الفلل السكنية بموجب العقد الموقع مع العملاء وذلك من خلال حقوق واجبة النفاذ وتعويض عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

الوفاء بالتزامات الأداء

يجب على الشركة تقويم كافة عقودها المبرمة مع العملاء لتحديد ما إذا الشركة تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الزمن أو في نقطة من الزمن وذلك لتحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيرادات. ووفقًا لتقييم المجموعة، وبناء على اتفاقيات البيع الموقعة مع العملاء وأحكام الأنظمة واللوائح التنظيمية ذات العلاقة والتي تنطبق على العقود الموقعة بغرض توفير موجودات عقارية للعملاء، لم تكون الشركة أي أصل لاستخدامه كبديل، وعادة تملك حق واجب النفاذ للدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. بناءً على ذلك، تعترف الشركة بالإيرادات بمرور الوقت. وإذا لم يكن الحال كذلك، فإن إثبات الإيرادات يتم في وقت ما في المستقبل.

ب) إيرادات بيع الاستثمارات العقارية :

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي الاستثمارية المعدة للبيع (المطورة او غير المطورة) عند تنفيذ وإتمام عملية البيع وتحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري وكذلك يتم اثبات الإيرادات الناتجة عن بيع مساهمات الأراضي (تحت التطوير) عند إبرام عقد البيع وإصدار شهادة مساهمة للمالك الجديد.

٣-١٨ المصاريف

تتضمن تكاليف الإيرادات لمشاريع الفلل السكنية تكلفة الأرض والتطوير والتكاليف المتعلقة بالخدمات الأخرى. وتعتمد تكلفة الإيرادات على نسبة التكلفة المتكبدة حتى تاريخه فيما يتعلق بالوحدات المباعة إلى إجمالي التكلفة الإجمالية لكل حدة.
مصروفات تسويق البيع هي تلك المصروفات الناتجة عن جهود المجموعة ضمن وظائف التسويق والبيع. يتم تصنيف كافة المصاريف الأخرى، باستثناء تكاليف الإيرادات المباشرة والأعباء المالية، كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكاليف إيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية عند اللزوم على أساس ثابت.

٣-١٩ المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.
يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

٣-٢٠ المعلومات القطاعية

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات اعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.
القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢١ المقاصة

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

٣-٢٢ ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة.

٣-٢٣ الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي، يجب على الشركة أن تحول ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي. ويجوز للشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل عندما يبلغ مجموع الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

٣-٢٤ تحويل العملات الأجنبية

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

٣-٢٥ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

في السنة الحالية، طبقت الشركة عددًا من التعديلات على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تعتبر سارية بشكل إلزامي لفترة محاسبية تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. لم يكن لتطبيقها اي تعديلات التأثير المادي على الإفصاحات أو على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية.

المعيار	التفسير
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ إشارة إلى الإطار المفاهيمي	اعتمدت الشركة التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ "دمج الأعمال" لأول مرة في السنة الحالية. تعمل التعديلات على تحديث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لعام ٢٠١٨ بدلاً من إطار عام ١٩٨٩. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ مطلبًا ، بالنسبة للالتزامات الواقعة في نطاق معيار المحاسبة الدولي ٣٧ ، المخصصات ، الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة ، يطبق المشتري معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجودًا في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق رسوم لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢١ ، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١ لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

٣-٢٥ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

المعيار	التفسير
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود	اعتمدت الشركة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ الممتلكات والآلات والمعدات لأول مرة في السنة الحالية. تحظر التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات أي عائدات من بيع البنود التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحًا للاستخدام ، أي المتحصلات أثناء نقل الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادرًا على العمل فيه. بالطريقة التي قصدتها الإدارة. وبالتالي ، تعترف المنشأة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقيس المنشأة تكلفة تلك البنود وفقًا للمخزون من معيار المحاسبة الدولي ٢. توضح التعديلات أيضًا معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". يحدد معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات ، أو تأجيرها للآخرين ، أو للأغراض الإدارية. إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل ، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببنود منتجة ليست من مخرجات الأنشطة العادية للمنشأة ، وأي بند (بنود) متسلسلة يتضمن بيان الدخل الشامل هذه المتحصلات والتكلفة
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ العقود المرهقة - تكلفة تنفيذ العقد	اعتمدت الشركة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لأول مرة في العام الحالي. تحدد التعديلات أن تكلفة تنفيذ العقد تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من كل من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود (مثال على ذلك هو تخصيص رسوم الإهلاك لـ بند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).
التحسينات السنوية على دورة المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠	اعتمدت الشركة التعديلات الواردة في التحسينات السنوية على دورة المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠ لأول مرة في العام الحالي. تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير. - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١: اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ الأدوات المالية - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار - معيار المحاسبة الدولي ٤١ الزراعة
المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ (بما في ذلك تعديلات يونيو ٢٠٢٠ وديسمبر ٢٠٢١ على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧)	عقود التأمين
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشريك أو المشروع المشترك
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف التقديرات المحاسبية
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة

لا تتوقع الشركة بأنه سيكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة تأثير مادي على بياناتها المالية.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٤- نقد وما في حكمه
يتلخص هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
نقد بالصندوق	-	٤٠,٣٥٩
نقد لدى البنوك – غير مقيد	٤٤,٩٠٢,٠٨٦	١٨,٢٦٩,٧٩٤
نقد لدى البنوك – مقيد *	٣٨,٨٩٥,١٧٧	٥٣,٥٤٤,٥٢١
النقد ومافي حكمه	٨٣,٧٩٧,٢٦٣	٧١,٨٥٤,٦٧٤

* تتمثل هذه الأرصدة في الحسابات البنكية المقيدة لمشاريع البيع على الخارطة (وافي) ، يقتصر استخدام هذا النقد على الصرف على تلك المشاريع فقط والتحصيلات النقدية التي تتعلق بها وبالتالي تم اعتبارها نقد وما في حكمه.

٥- مصاريف مدفوعة مقدما و موجودات اخرى:
يتخلص هذا البند فيما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
دفعات ايجارية مدفوعة مقدماً	١٩,٣٠٠,٠٠٠	-
دفعات مقدمة لموردين	١٣,٨٨١,٦٠٨	١١,٨٠٧,٧٢٥
تأمين مقابل خطابات ضمان	٧,٧٣٠,٠٠٠	٢١,٩٠٠,٠٠٠
ذمم موظفين	٢,٥٢١,٤٧٦	٢,٤٣٠,١٨٣
دفعات مقدمة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك	٢,١١٢,٢٦٧	٢,١١٢,٢٦٧
ضريبة القيمة المضافة المدينة	١,١٢٥,٨٩٨	٣,٣٧١,٠٠٦
ذمم مدينة أخرى	٢,٩٨٢,٠٧٨	٧٣٣,٨٧٦
	٤٩,٦٥٣,٣٢٧	٤٢,٣٥٥,٠٥٧

٦- عقارات محتفظ بها للبيع
أ) يمثل هذا البند أراضي محتفظ بها للبيع وذلك وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٣١ والتي تظهر بالتكلفة ولا يتم إستهلاكها ، تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل ومعتمد للعقارات المحتفظ بها للبيع، تم تقييم أراضي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٢,٨٣٣,١٦٧ ريال سعودي) بإستخدام قياس القيمة العادلة من قبل ثمن للتقييم العقاري بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥١٠٦٧٥٨٧ ـ ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٠٦٤ كما حصلت الشركة على تقييم من مكتب اخر بمبلغ ١٢,٨٧٧,٤١٩ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ١٢,٨٣٣,١٦٧ ريال سعودي) بإستخدام قياس القيمة العادلة من قبل شركة تعمير لتقييم أصول العقار بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥٢٠٦٧٧٤٠ ـ ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٥

ب) تتلخص حركة هذا البند فيما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الرصيد في بداية السنة	١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٢,٣٩٠,٦٤٤
الرصيد في نهاية السنة	١٢,٣٩٠,٦٤٤	١٢,٣٩٠,٦٤٤

٧- ودائع مرابحات استثمارية
تتمثل ودائع المرابحات الاستثمارية في ودائع نقدية لدى احد البنوك المحلية تاريخ استحقاقها خلال عام ٢٠٢٣م وينتج عن هذه الودائع إيرادات مرابحات على أساس أسعار العمولة المتفق عليها مع البنك وبنسبة مرابحة بلغت ٤,٠٠٥٤٪.

٨- إيرادات مستحقة
يمثل بند الايردات المستحقة بقيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن التحصيلات (ايرادات مستحقة – مشروع دار سمو) المستلمة من العملاء مقابل البضاعة أو الخدمات المنصرفة على المشروع. وفي حالة قيام الشركة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بدفع العوض أو قبل استحقاقها، يتم إثبات قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن التحصيلات لقاء العوض المكتسب.

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٩- ممتلكات ومعدات، صافي

	تحسينات على مباني مستأجرة	أثاث ومفروشات	معدات مكتبية	سيارات	المجموع
التكلفة					
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٤,١٧٣,٩١٥	٤,٠٦٤,٢٢٣	١,٦١٤,٢٥٦	١,٣٩٩,٣٥٠	١١,٢٥١,٧٤٤
إضافات خلال السنة	٣٢٠,٠٤٣	٨٢,١١٥	١٧١,٢٨٢	٧٧٤,٠١٠	١,٣٤٧,٤٥٠
إستبعادات خلال السنة	-	-	(٦,٦٢٩)	(٣٣٠,٤٠٠)	(٣٣٧,٠٢٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤,٤٩٣,٩٥٨	٤,١٤٦,٣٣٨	١,٧٧٨,٩٠٩	١,٨٤٢,٩٦٠	١٢,٢٦٢,١٦٥
مجمع الاستهلاك					
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٣,٧٢٨,٨١٣	٤,٠٥١,٢٧٠	١,٣٧١,٤٦٠	١,١٥٣,٢٦١	١٠,٣٠٤,٨٠٤
استهلاك السنة	٢١١,٢٨٩	١٨,٣٧٩	٨٠,٣٧٦	٢٠١,٠٧٠	٥١١,١١٤
إستبعادات خلال السنة	-	-	(٦,٦٢٩)	(٣٣٠,٤٠٠)	(٣٣٧,٠٢٩)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣,٩٤٠,١٠٢	٤,٠٦٩,٦٤٩	١,٤٤٥,٢٠٧	١,٠٢٣,٩٣١	١٠,٤٧٨,٨٨٩
صافي القيمة الدفترية					
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٥٣,٨٥٦	٧٦,٦٨٩	٣٣٣,٧٠٢	٨١٩,٠٢٩	١,٧٨٣,٢٧٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٤٥,١٠٢	١٢,٩٥٣	٢٤٢,٧٩٦	٢٤٦,٠٨٩	٩٤٦,٩٤٠

- بلغ استهلاك الممتلكات والمعدات مبلغ ٥١١,١١٤ ريال سعودي ٣١٣,٦٧٧ ريال سعودي وذلك للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٢٠٢١ على التوالي.

١٠-عقارات استثمارية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
أراضي	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦
	٦٠,٢٢٠,٧٧٦	٦٠,٢٢٠,٧٧٦

حصلت الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل معتمد للعقارات الاستثمارية، تم تقييم أراضي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٦١,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٦١,٠٣٤,٠٤٠ ريال سعودي) بإستخدام قياس القيمة العادلة من قبل ثمن للتقييم العقاري بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥١٠٦٧٥٨٧ - ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٠٦٤ كما حصلت الشركة على تقييم من مكتب اخر بمبلغ ٦٢,٦٢٩,٦٠٦ ريال سعودي بإستخدام قياس القيمة العادلة من قبل شركة تعميد لتقييم أصول العقار بموجب سجل تجاري رقم ٢٢٥٢٠٦٧٧٤٠ - ورخصة تقييم رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٥.

خلال عام ٢٠٢٢ تم رهن عدد من الاراضي لصالح بنك محلي وذلك ضمن اتفاقية التسهيلات التي حصلت عليها الشركة بأجمالى مبلغ ١١٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١١٤ مليون ريال سعودي).

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١١-مشاريع تحت التطوير

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
مشروع دار سمو (إيضاح ١١ أ - ٢٥)	٣٦,٥٧٩,١١٩	٦٧,٢٩٧,٢٧٩
مشروع سوق النفع العام (إيضاح ١١ ب)	٨,٧٩٥,٩٤٣	-
	٤٥,٣٧٥,٠٦٢	٦٧,٢٩٧,٢٧٩

أ) يمثل بند مشروع تحت التطوير في التكاليف المتكبدة في مشروع دار سمو لبناء وبيع عدد ٤١٢ فيلا في مدينة جدة على أراضي وزارة الإسكان المخصصة لشركة سمو العقارية.

فيما يلي تفاصيل المشروع:-

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الرصيد بداية السنة	٦٧,٢٩٧,٢٧٩	-
أرض مشروع دار سمو	-	٧٣,٢٧١,٧٧٢
تكاليف التطوير والتنفيذ و الانشاء المتكبدة	١١٩,٥٦١,١٦٦	٢٣,١٦٥,٢٨٠
الاجمالي	١٨٦,٨٥٨,٤٤٥	٩٦,٤٣٧,٠٥٢
الاعمال المنجزة خلال العام (إيضاح ٢٣)	(١٥٠,٢٧٩,٣٢٦)	(٢٩,١٣٩,٧٧٣)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣٦,٥٧٩,١١٩	٦٧,٢٩٧,٢٧٩

ب) يتمثل بند مشروع تحت التطوير في قيمة التكاليف المتكبدة في مشروع سوق النفع العام والذي يخص الشركة التابعة (شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة)

فيما يلي تفاصيل المشروع:-

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الرصيد بداية السنة	-	-
تكاليف التطوير والتنفيذ و الانشاء المتكبدة	٨,٧٩٥,٩٤٣	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٨,٧٩٥,٩٤٣	-

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٢-حق استخدام الأصول والتزامات التأجير، صافي

قامت الشركة التابعة (شركة المحافل للتجارة والمقاولات المحدودة) بإستئجار أرض من وزارة الشؤون البلدية والقروية (أمانة العاصمة المقدسة – بلدية عسفان) بإيجار سنوي قدره ١,٣٢١,٧٥٠ ريال سعودي ولمدة ٢٥ سنة بقيمة اجمالية ٣٣,٠٤٣,٧٥٠ ريال سعودي وتم تسجيل القيمة الحالية لدفعات الايجار على اساس معدل فائدة ٣,٥٪ ولا توجد شروط تعاقدية أخرى

أ) يوضح الجدول التالي رصيد حق إستخدام الأصول بالإضافة إلى الإستهلاك المحمل كالتالي:

	اراضي	مباني	الإجمالي
التكلفة			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	٢١,٧٨٤,٤٤٢	٧٩٥,٨٤٧	٢٢,٥٨٠,٢٨٩
الاضافات خلال السنة	-	٦١٢,٩٧٨	٦١٢,٩٧٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢١,٧٨٤,٤٤٢	١,٤٠٨,٨٢٥	٢٣,١٩٣,٢٦٧
الإستهلاكات			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	(٨٧١,٣٧٨)	(٢٦٥,٢٨٢)	(١,١٣٦,٦٦٠)
استهلاك السنة	(٨٧١,٣٧٨)	(٤٥٤,٤٩٧)	(١,٣٢٥,٨٧٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(١,٧٤٢,٧٥٦)	(٧١٩,٧٧٩)	(٢,٤٦٢,٥٣٥)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠,٠٤١,٦٨٦	٦٨٩,٠٤٦	٢٠,٧٣٠,٧٣٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠,٩١٣,٠٦٤	٥٣٠,٥٦٥	٢١,٤٤٣,٦٢٩

ب) إلتزامات التأجير كما في:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
إلتزامات تأجير غير متداولة	١٩,٧٤٩,١٦٧	٢٠,١٧٧,٨٥٦
إلتزامات تأجير متداولة	١,٥٣٤,٠١٧	١,٥٨٦,٩٢٨
إجمالي إلتزامات التأجير	٢١,٢٨٣,١٨٤	٢١,٧٦٤,٧٨٤

بلغت تكاليف التمويل من التزامات التأجير المعترف بها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٧٦٣,٨١٢ ريال سعودي (٢٠٢١: ٧٨٣,٠٤٥ ريال سعودي).

ج) تم تحميل تكاليف التمويل من التزامات التأجير كما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
مصاريف إدارية وعمومية	٢٠,٩٣٢	٢٠,٥٩٠
تكلفة الإيرادات	٧٤٢,٨٨٠	٧٦٢,٤٥٥
	٧٦٣,٨١٢	٧٨٣,٠٤٥

د) تم تحميل استهلاك حق استخدام الاصول كما يلي :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
مصاريف إدارية وعمومية	٤٥٤,٤٩٧	٢٦٥,٢٨٢
تكلفة الإيرادات	٨٧١,٣٧٨	٨٧١,٣٧٨
	١,٣٢٥,٨٧٥	١,١٣٦,٦٦٠

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٣-أصول غير ملموسة، صافي

يوضح الجدول التالي حركة الأصول غير الملموسة والتي تتمثل في قيمة برامج محاسبية و برنامج ادارة مشاريع عقارية كالتالي:

	برامج	الإجمالي
التكلفة		
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	١,٢٣٣,٤٥٤	١,٢٣٣,٤٥٤
الاضافات خلال السنة	-	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**١,٢٣٣,٤٥٤**	**١,٢٣٣,٤٥٤**
الإطفاءات		
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	(٢٠٠,٠٧٥)	(٢٠٠,٠٧٥)
إطفاء السنة	(٢٤٦,٦٩١)	(٢٤٦,٦٩١)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**(٤٤٦,٧٦٦)**	**(٤٤٦,٧٦٦)**
صافي القيمة الدفترية		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**٧٨٦,٦٨٨**	**٧٨٦,٦٨٨**
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١,٠٣٣,٣٧٩	١,٠٣٣,٣٧٩

١٤-استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

تتمثل الاستثمارات في الشركات الزميلة مما يلي:

	نسبة الملكية الفعلية			
	٢٠٢٢	٢٠٢١	**٣١ ديسمبر ٢٠٢٢**	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
استثمارات في شركة الضاحية الغربية (١٤أ)	٢٥٪	٢٥٪	**٢٩٦,٥١٨,٥٣٠**	٢٧٦,٣٢٠,١٢٥
استثمارات في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (١٤ب)	١٠٪	١٠٪	**٣٣,٣٤٥,٠٥٧**	٦٥,٠٠٧,٠٤٨
			٣٢٩,٨٦٣,٥٨٧	٣٤١,٣٢٧,١٧٣

أ) استثمارات في شركة الضاحية الغربية

- تمتلك الشركة حصة ٢٥٪ من رأس مال شركة الضاحية الغربية التي تعمل بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية وتمت معالجة الاستثمار بطريقة حقوق الملكية.

شركة الضاحية الغربية هي شركة ذات مسئولية محدودة برأسمال ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في جدة، ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية وشراء وبيع الاراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

- تم احتساب العائد على الإستثمار في الشركة الزميلة بناءاً على القوائم المالية النهائية الموحدة للسنة المنتهية في٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م . وتتلخص بالمعلومات المالية التالية :

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
إجمالي الموجودات	**١,١٨٦,٢٩٨,٦٧٥**	١,١٠٥,٤٤٦,٨٠١
إجمالي المطلوبات	**٢٢٤,٥٥٠**	١٦٦,٣٠٠
حقوق الملكية	**١,١٨٦,٠٧٤,١٢٥**	١,١٠٥,٢٨٠,٥٠١
الايرادات	**-**	-
المصاريف	**(٣,٣٨٩,٩١٨)**	(٣,٧٩١,٢٦٩)
صافي الخسارة	**(٣,٣٨٩,٩١٨)**	(٣,٧٩١,٢٦٩)
الخسارة الشاملة الأخرى	**٨٤,١٨٣,٥٤٢**	(٣٥,٤٧٩,١٠٤)

تتمثل حركه الاستثمار

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الرصيد في بداية السنة	**٢٧٦,٣٢٠,١٢٥**	٢٨٦,١٣٧,٧١٨
حصة الشركة من صافي خسارة السنة	**(٨٤٧,٤٨٠)**	(٩٤٧,٨١٧)
حصة الشركة من الدخل الشامل الآخر للسنة	**٢١,٠٤٥,٨٨٥**	(٨,٨٦٩,٧٧٦)
الرصيد في نهاية السنة	**٢٩٦,٥١٨,٥٣٠**	٢٧٦,٣٢٠,١٢٥

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٤-استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

ب) استثمارات في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري

شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة ذات مسئولية محدودة برأسمال ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إن عنوان المركز الرئيسي للشركة في الرياض، ويتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات السكنية وغير السكنية المملوكة أو المؤجرة.

تمتلك شركة سمو العقارية حقوق تصويت بنسبة ٤٠٪ في شركة تنال للإستثمار والتطوير العقاري على القرارات التشغيلية والإدارية حيث أن رئيس مجلس الادارة لشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري هو رئيس مجلس الادارة لشركة سمو العقارية وايضا عضو مجلس الادارة بشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري هو نائب رئيس مجلس الادارة بشركة سمو العقارية وتم اعتبار ذلك كتأثير هام وبالتالي تمت معالجة الاستثمار بطريقة حقوق الملكية.

ملخص المعلومات المالية الموحدة لشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري والشركة التابعة لها (شركة روبى الأبنية العقارية)
تعد القوائم المالية الموحدة لهذه الشركة والشركة التابعة لها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي. إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة الزميلة متوافقة مع تلك الخاصة بشركة سمو العقارية.
ملخص قائمة المركز المالي الموحدة وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
	٢٠٢٢	٢٠٢١
إجمالي الموجودات	٣٥٥,٨٣٣,٤٤٤	٦٧٨,٧٨٩,٧٩٧
إجمالي المطلوبات	٢٢,٣٨٢,٨٧٧	٢٨,٧١٩,٣١٥
حقوق الملكية	٣٣٣,٤٥٠,٥٦٧	٦٥٠,٠٧٠,٤٨٢
الإيرادات	٥٦٣,٦٢٥,٥٥٧	٨٣٨,٩١٧,٦٤٢
صافي ربح السنة	٢٧٤,٥٢٥,٥٦٧	٣٢٦,٤٨٥,١٠٣
اجمالي الدخل الشامل للسنة	٢٧٤,٥٢٥,٥٦٧	٣٢٦,٤٨٥,١٠٣
حصة الشركة من الربح للسنة	٢٧,٤٥٢,٥٥٧	٣٢,٦٤٨,٥١٠

تم احتساب الحصة في صافي الربح والحصة في الدخل الشامل الآخر بناء على القوائم المالية النهائية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ لشركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري.

تتمثل حركه الاستثمار

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الرصيد في بداية السنة	٦٥,٠٠٧,٠٤٨	-
تكلفة الاستثمار	-	٦٨,٠٥٥,٧٧٨
استرداد رأس مال اضافي	(١٩,٨١٤,٥٤٨)	(٣٥,٦٩٧,٢٤٠)
توزيعات ارباح مستلمة	(٣٩,٣٠٠,٠٠٠)	-
حصة الشركة من صافي ربح السنة	٢٧,٤٥٢,٥٥٧	٣٢,٦٤٨,٥١٠
الرصيد في نهاية السنة	٣٣,٣٤٥,٠٥٧	٦٥,٠٠٧,٠٤٨

ج) حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية :

	٢٠٢٢	٢٠٢١
شركة الضاحية الغربية (إيضاح ١٤-أ)	(٨٤٧,٤٨٠)	(٩٤٧,٨١٧)
شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (إيضاح ١٤-ب)	٢٧,٤٥٢,٥٥٧	٣٢,٦٤٨,٥١٠
	٢٦,٦٠٥,٠٧٧	٣١,٧٠٠,٦٩٣

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٥-مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

	٢٠٢٢	٢٠٢١
ضمانات حسن تنفيذ	٦,٨٠٣,٩٩٠	٩١٤,٦٤٥
مقبوضات مقدمة من عملاء	٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠
مخصص عام	٢,٣٦٤,٤٤٧	٥٠٠,٠٠٠
مكافآت مستحقة	١,٢٨١,٩١٦	٥٦١,٦٤٤
بدلات اعضاء مجلس ادارة	٨٢٧,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠
اجازات وتذاكر مستحقة	٤٤٣,٤٣٧	٣٥٠,٤٤٦
رسوم بنكية مستحقة	-	٥٠٠,٠٠٠
ايجارات مستحقة	-	١,٣٣٣,٢٥٠
ذمم دائنة اخرى	٣٧٣,٨٧٧	٣٤٩,٣٠٠
	١٦,٨٩٤,٦٦٧	١٠,١٣٤,٢٨٥

١٦-مخصص الزكاة

أ) وضع الربوط

- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٠م الى ٢٠١٥م بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٨م وتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠١٨م بمبلغ ٢٧,٨٥٩,٥٠١ ريال سعودي قامت الشركة بسداد مبلغ ٧,٦١٩,٤٤٢ ريال سعودي، وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ٢٦ ابريل ٢٠١٨م وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٢١ مايو ٢٠٢٠م بمبلغ ٢٠,٢٤٠,٠٥٩ ريال سعودي.
- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٦م الى ٢٠١٨م بتاريخ ١٦ يوليو ٢٠٢٠م ومبلغ ٢١,٩٩٨,٥٩٣ ريال سعودي قامت الشركة بسداد مبلغ ٥,٦٦٨,٥٥٨ ريال سعودي وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٢٥ هـ الموافق ١٣ سبتمبر ٢٠٢٠م وتم تقديم دعوى لدى الأمانة العامة للجان الضريبية بتاريخ ٠٨ نوفمبر ٢٠٢٠م بمبلغ ١٦,٣٣٠,٠٣٥ ريال سعودي.
- استلمت الشركة خطابات تعديل للأعوام من ٢٠١٩م و٢٠٢٠م بتاريخ ١٢ اكتوبر ٢٠٢١م ومبلغ ١٢,١١٩,٧٨٧ ريال سعودي قامت الشركة بسداد مبلغ ٣,٦٧٠,٧١٩ ريال سعودي وقامت بالاعتراض لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بتاريخ ٠٩ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٨,٤٤٩,٠٦٨ ريال سعودي

وبناء على رأي المستشار الزكوي للشركة انه لم يتبين ضرورة تكوين مخصص خلال الفترة الحالية مقابل الالتزام.

ب) حركة مخصص الزكاة

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الرصيد في بداية السنة	٢,٤٤٥,٨٩٤	١,٨٥٣,٥٢٤
المكون خلال السنة	٤,٩٥٨,٨٧٨	٢,٤٤٥,٨٩٤
المسدد خلال السنة	(١,٥٨١,٤٤٧)	(١,٨٥٣,٥٢٤)
المحول الى مخصص عام	(٨٦٤,٤٤٧)	-
رصيد المخصص في نهاية السنة	٤,٩٥٨,٨٧٨	٢,٤٤٥,٨٩٤

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٦-مخصص الزكاة (تتمة)

ج) الوعاء الزكوي
تم احتساب مخصص الزكاة بناءً على التالي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
حقوق المساهمين	٤٤٠,٢٠١,٥٣٢	٤٠٢,٣٥٣,٩٧١
مستحقات ومخصصات	٨٥,٦٢٨,٩١٠	٣٥,٥٣٤,٢٣٥
أصول غير متداولة	(٣٩٨,٧٨٦,٥٤٢)	(٣٩٥,٤٨٩,٠٠٣)
صافي الربح المعدل للسنة (إيضاح ١٦- د)	٦٧,٣٦٣,٥٦٥	٥٤,١١٩,١١٢
الوعاء الزكوي	١٩٤,٤٠٧,٤٦٥	٩٦,٥١٨,٣١٥
الزكاة المحتسبة	٤,٩٥٨,٨٧٨	٢,٤٤٥,٨٩٤

- يتم احتساب الزكاة على أساس صافي الربح المعدل أو الوعاء الزكوي، أيهما أكبر.
- تحسب الزكاة من صافي الربح المعدل بواقع ٢,٥٪، أما الوعاء الزكوي تحسب من الوعاء الزكوي ناقصاً صافي الربح المعدل بواقع ٢,٥٧٧٦٨٣٪ و٢,٥٪ من صافي الربح المعدل.

د) صافي الربح المعدل للسنة
إن تسوية صافي الربح المعدل للسنة هي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
صافي ربح السنة	٩٢,٣٢١,٥٠٦	٨٣,٣١٥,٥٨٧
مخصصات مكونة خلال السنة	١,٦٤٧,١٣٦	١,١٣٢,٢٧٢
تعديلات أخرى	(٢٦,٦٠٥,٠٧٧)	(٣٠,٣٢٨,٧٤٧)
صافي الربح المعدل للسنة	٦٧,٣٦٣,٥٦٥	٥٤,١١٩,١١٢

هـ) الوضع الزكوي
- قدمت شركة سمو العقارية إقرارها الزكوي للعام ٢٠٢١م وحصلت على شهادة صالحة حتى تاريخ ١٤٤٤/١٠/١٠هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٣٠م
- قدمت شركة المحافل للتجارة و المقاولات المحدودة (الشركة التابعة) إقرارها الزكوي للعام ٢٠٢١م وحصلت على شهادة صالحة حتى تاريخ ١٤٤٤/١٠/١٠هـ الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٣٠.

١٧-أطراف ذات علاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في التعاملات مع الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للشركة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بما في ذلك المديرين.
كان لدى الشركة، خلال السياق الإعتيادي لأعمالها، المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة الرئيسية خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و٢٠٢١ كما يلي:

الاسم	العلاقة
شركة سمو القابضة	مساهم
شركة ادير القابضة	شركة شقيقة
شركة ادير اسار العقارية	شركة شقيقة
شركة ادير العقارية	شركة شقيقة
شركة اسمو للتطوير العقاري	شركة شقيقة
شركة ريادة الخليج الإدارية	شركة شقيقة
السيد / مازن محمد ابراهيم بترجي	شريك في الشركة التابعة
صندوق ضاحية سمو العقاري	جهة مرتبطة بالإدارة العليا

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٧-أطراف ذات علاقة (تتمة)

- إن المعاملات والمبالغ المتعلقة بها الفترة المنتهية في:

البيان	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة سمو القابضة	إيرادات	٥٣,٦٦٩,٧١٢	٩,٦٦٩,٧١٢
شركة اسمو للتطوير العقاري	أيرادات	٦,٥٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠
شركة ادير القابضة	أيرادات – عينية *	٢٣,٩٤١,١٩٦	-
شركة ادير القابضة	أيرادات - نقدية	٢٦,٤٣٢,٧٥٥	-
شركة ادير اسار العقارية	أيرادات	١,٠٨٩,١٧٤	-
شركة ادير اسار العقارية	دفعات مقدمة	١,٨١٧,٤٩٢	-
شركة ريادة الخليج الإدارية	خدمات ادارية	١,٢٠٠,٠٠٠	-
شركة ادير القابضة	ايجارات	٥٣٦,٦٤٠	-
شركة ادير العقارية	أيرادات	-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة ادير العقارية	عمولة تسويق	-	٨,٣٥٢,٦٣٢
شركة سمو القابضة	عمليات مبادلة	-	٧,٠٧٦,٣٤٦
صندوق ضاحية سمو العقاري	أيرادات	-	١٧,٢٤١,٠٢٦
أعضاء مجلس الإدارة واللجان الاخرى	بدلات حضور جلسات ومكافات	٩٨٩,١٨١	١,٨٧٢,٠٠٠
موظفي الإدارة العليا	رواتب وبدلات وحوافز	٣,٣٨٥,٠٠٠	٢,٩٤٠,٠٠٠
السيد / مازن محمد ابراهيم بترجي	تمويل	-	١١,٣٥٧

أ- يتكون المطلوب من طرف ذو علاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة ادير القابضة	٣٢,٢٤٧,٢٩٠	-
	٣٢,٢٤٧,٢٩٠	-

* يتمثل المطلوب من طرف ذو علاقة فى استثمارات عينية على شكل حصص في مشروع مخطط أخيال فى المنطقة الشرقية بمبلغ ٣٢,٢٤٧,٢٩٠ ريال سعودي كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتفاصيل الحركة على الإستثمار كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
القيمة العادلة فى تاريخ الاستحواذ	٢٣,٩٤١,١٩٦	-
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الاخر	٨,٣٠٦,٠٩٤	-
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣٢,٢٤٧,٢٩٠	-

قامت الشركة بتحديد القيمة العادلة للحصة كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مقيم عقارى معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) من شركة بيت التقييم السعودي ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٣٥٢ وبمبلغ ٣٢,٢٤٧,٢٩٠ ريال سعودي.

ب - يتكون المطلوب إلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة ادير اسار العقارية	١,٨١٧,٤٩٢	-
شركة ادير العقارية	-	٢,٢٥٦,٨١٤
السيد / مازن محمد ابراهيم بترجي	-	١١,٣٥٧
	١,٨١٧,٤٩٢	٢,٢٦٨,١٧١

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

١٨-التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير

أ) يمثل بند التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير في تكلفة الأرض والبالغة ٧٣,٢٧١,٧٧٢ ريال سعودي المخصصة من قبل الشركة الوطنية للاسكان لصالح الشركة باجمالي ١٠٤,٧٦٦ متر مربع من مشروع الحمدانية حيث نصت الاتفاقية على تحويل ١٠٪ من رصيد حساب ضمان المشروع بعد مضي ستة أشهر ميلادية من تسليم أرض المشروع و ١٠٪ من اجمالي عائدات بيع الوحدات السكنية بالمشروع ، قامت الشركة بتقدير عائدات البيع على أفضل توقعات وتقديرات متوقعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (ايضاح ٢٥).

ب) التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير:-

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء غير المتداول	١٤,٦٥٤,٣٥٤	٤٣,٦٩٣,٦٤٥
التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير – الجزء المتداول	٥٨,٦١٧,٤١٨	٢٩,٥٧٨,١٢٧
اجمالي التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير (ايضاح ١١)	٧٣,٢٧١,٧٧٢	٧٣,٢٧١,٧٧٢

تم تصنيف الجزء المتداول من التزامات أرض مقابل مشروع تحت التطوير بناءا على تقديرات الادارة في الدفعات المتوقع استلامها خلال ١٢ شهر على حساب الضمان وتحويل ١٠٪ من حساب الضمان الخاص بها للوزارة.

١٩-دفعات مقدمة من عملاء

يمثل بند الدفعات المقدمة من قبل العملاء بالمبالغ المستلمة من المشترين والجهات التمويلية فى حساب ضمان المشروع وذلك كدفعات مقدمة لشراء الوحدات السكنية للمشروع بنظام البيع على الخارطة (وافي) .

٢٠-التزامات منافع الموظفين

تم اجراء التقييم الاكتواري من قبل شركة اوبال للخدمات الاكتوارية وأجريت باستخدام وحدة الائتمان المتوقعة.
وكانت الافتراضات الرئيسية المستخدمة لأغراض التقييم الاكتواري كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
معدل الخصم	٤,٢٥٪	٢,٢٥ ٪
معدل نمو المرتبات	٣,٠ ٪	٣,٠ ٪

إن حركة التزامات منافع الموظفين كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الرصيد أول السنة	٣,٥٠٠,٩٠٣	٢,٨٩٥,١٨٠
تكلفة الفائدة	٨١,٦٦٧	٦٤,٧٩٣
تكلفة الخدمة الحالية	٥٦٥,٤٦٩	٥٦٧,٤٧٩
(الأرباح) الخسائر الاكتوارية لالتزامات منافع الموظفين	(١٢٨,٩٤٥)	١٣٥,٤٩٧
المحول من نهاية الخدمة خلال السنة	-	(١٣١,٠٦٣)
التزامات منافع الموظفين المدفوعة خلال السنة	(٤٦٨,٤٢٧)	(٣٠,٩٨٣)
الرصيد نهاية السنة	٣,٥٥٠,٦٦٧	٣,٥٠٠,٩٠٣

تحليل الحساسية لالتزامات منافع الموظفين المحددة

فيما يلي تحليل الحساسية الكمية للافتراضات الهامة بشأن التزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين كما في، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

	معدل الزيادة في الرواتب		*معدل الخصم*	
الافتراضات	١,٠ ٪ *الزيادة*	١,٠ ٪ *النقص*	١,٠ ٪ *الزيادة*	١,٠ ٪ *النقص*
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣,٧٥٤,٩٦٦	٣,٣٦٥,٦٠٢	٣,٣٦٩,٣٧٣	٣,٧٥٤,٤٤٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣,٧٤٠,٦٢١	٣,٢٨٥,٩١٢	٣,٢٨٦,٨٩٦	٣,٧٤٤,٣٦٦

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢١-رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٣٧٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٧٥ مليون ريال سعودي)، ويتكون من ٣٧,٥ مليون سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣٧,٥ مليون سهم) مصدر ومدفوع بالكامل، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم.

٢٢-الإيرادات

	٢٠٢٢	٢٠٢١
ايرادات مشاريع عقارية	١٧٠,٧٨٧,١١١	٣٣,٢١٧,٦٢٨
اتعاب إدارة مشاريع عقارية	٦٧,٦٣٢,٨٣٧	٦٧,٩١٠,٧٣٨
إيرادات اعمال مقاولات	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
	٢٨٢,٤١٩,٩٤٨	١٠٣,١٢٨,٣٦٦

ان مجموع الإيرادات من أطراف ذات علاقة مبلغ ١١١,٦٣٢,٨٣٧ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ والتي تشكل نسبة ٤٠٪ من اجمالي الايرادات (٢٠٢١: ٦٩,٩١٠,٧٣٨ ريال سعودي والتي تشكل نسبة ٦٨٪ من اجمالي الايرادات) ايضاح ١٧.

٢٣-تكلفة الإيرادات

	٢٠٢٢	٢٠٢١
تكلفة ايرادات مشاريع عقارية	١٥٠,٢٧٩,٣٢٦	٢٩,١٣٩,٧٧٣
تكاليف أعمال مقاولات	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٤٥٩,٨٧٢
رواتب وأجور وملحقاتها	١٢,٣٢٨,٩٢٢	٨,٢٥٥,٧٧٤
مكافآت و حوافز	١,٧٥٠,٧٨٦	١,٠١٠,١٤٤
استهلاك حق استخدام الأصول (إيضاح ١٢-د)	٨٧١,٣٧٨	٨٧١,٣٧٨
تكاليف تمويل التزامات التاجير (إيضاح ١٢-ج)	٧٤٢,٨٨٠	٧٦٢,٤٥٥
أخرى	٤٩٣,٥٨٥	٣٩,٢١٣
	٢٠٦,٤٦٦,٨٧٧	٤١,٥٣٨,٦٠٩

٢٤-مصاريف عمومية وإدارية

	٢٠٢٢	٢٠٢١
أتعاب قانونية ومهنية	٣,٠٢٥,٢٩٩	٥٤٥,٨٢٨
رواتب وأجور وملحقاتها	٢,٥٠٦,٩٧٠	٣,٤٧٢,٧٤٩
مخصص عام	١,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٩٨٩,١٨١	١,٨٧٢,٠٠٠
استهلاك ممتلكات ومعدات	٥١١,١١٤	٣١٣,٦٧٧
استهلاك حق استخدام الاصول (إيضاح ١٢-د)	٤٥٤,٤٩٧	٢٦٥,٢٨٢
رسوم اشتراكات	٤٣١,٦٦٩	٥٣٨,٤١٢
مكافآت و حوافز	٢٧٢,٨٧٤	-
اطفاء اصول غير ملموسة	٢٤٦,٦٩١	٢٠٠,٠٧٥
أخرى	١,١٦٥,٠٢٦	٦٠٦,٥٩٢
	١٠,٦٠٣,٣٢١	٨,٣١٤,٦١٥

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢٥-مشروع تحت التطوير – مشروع دار سمو

أبرمت شركة سمو العقارية اتفاقية مع الشركة الوطنية للاسكان بتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠٢٠ اتفاقية تطوير عقاري فرعية لمساحات الأراضي المخصصة لشركة سمو العقارية بمحافظة جدة بمشروع الحمدانية السكني الذي ينفذ على أراضى الوزارة بجدة وفيما يلي بعض البنود الهامة بالاتفاقية :

١- التزام شركة سمو العقارية بتطوير المشروع الفرعي لتوفير وبيع وحدات سكنية لصالح المستفيدين وفقا للخطة التنفيذية لتطوير المشروع الفرعى

٢- بيع الوحدات السكنية بالمشروع الفرعى على الخارطة للمستفيدين أو ممولهم أو الجهات التي تتبع الممولين بحسب قواعد وافي.

٣- قدمت شركة سمو العقارية ضمان بنكي لصالح الشركة الوطنية للاسكان بمبلغ ٣٠,٩٩٩,٩٧٠ ريال سعودي.

٤-الحصول على كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشروع الفرعي من الجهات ذات العلاقة ضمن نطاق أعمال البنية الفوقية.

٥-تحويل القيمة المالية الاجمالية لمساحات أرض المشروع الفرعى بعد فوات ستة أشهر ميلادية تبدأ من تسليم أرض المشروع الفرعي لشركة سمو العقارية وبذلك تلتزم شركة سمو العقارية بتحويل مبلغ مالي يعادل ١٠٪ من رصيد حساب ضمان المشروع الفرعي في نهاية اليوم التالي لفوات مدة الستة اشهر المنصوص عليها ، وأيضا تلتزم شركة سمو العقارية بتحويل مبلغ مالي يعادل ١٠٪ من اجمالي عائدات بيع الوحدات السكنية بالمشروع الفرعي والتي تتدفق لحساب ضمان المشروع خلال كل شهر يلي الستة أشهر المنصوص عليها.

٦-تلتزم شركة سمو العقارية بإتمام سداد القيمة الاجمالية لمساحات أرض المشروع الفرعى قبل فوات ٤٢ شهر من تاريخ تسليم أرض المشروع لشركة سمو العقارية أو في تاريخ اتمام المشروع وبيع وحداته السكنية أى الأجلين أولا.

٧-صك ملكية أرض المشروع الفرعى المخصصة لشركة سمو العقارية بموجب هذه الاتفاقية يظل في حيازة الوزارة وباسمها.

٨-حصول الشركة الوطنية للاسكان علي مقابل مالي مقداره ٣٪ من اجمالي قيمة الوحدات السكنية بالمشروع بحسب السعر المعتمد للتسويق على المستفيدين (السعر شامل ضريبة القيمة المضافة وقيمة الارض السكنية المقام عليها الوحدة السكنية في الحالات التي تطلب فيها الوزارة استرداد قيمة الارض المقام عليها الوحدة السكنية)وتحصل عليه الشركة الوطنية للاسكان علي ذلك المقابل المالي بتخصيص ٣٪ من اجمالي قيمة كل وثيقة صرف يتم صرفها من حساب ضمان المشروع الفرعي.

٩- تم تحديد مساحة الارض التي يتم عليها المشروع بمساحة ١٠٤,٧٦٦ متر مربع حسب ما ورد بملحق رقم ١ من الاتفاقية.

١٠- تشمل اتفاقية التطوير العقاري الفرعية الموقعة بتاريخ ١٩ أغسطس ٢٠٢٠ عدد ٤١٢ وحدة سكنية ويكون اسم مشروع التطوير العقاري الفرعي حسب الاتفاقية هو مشروع دار سمو.

٢٦-ربحية السهم

تم احتساب ربح السهم المتعلق بصافي الربح وذلك بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والبالغ عددها ٣٧,٥ مليون سهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٧,٥ مليون سهم).

تم حساب ربحية السهم المخفضة بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والمعدلة بأثر التخفيض المحتمل للأسهم العادية. وحيث انه لا يوجد إلتزام قابل للتحول لأدوات حقوق ملكية، فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسية.

٢٧-الارتباطات والالتزامات المحتملة

كما ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لدى الشركة التزامات محتملة قائمة على شكل خطابات ضمان قدرها ١٢٤,٩٧٦,٨٦٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤٨,٠٧١,٨٦١ ريال سعودي).

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢٨-المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى.
تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على بنود تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وبنود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة يتم تصنيف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطلوبات مشتركة، قامت الشركة بوضع التقارير والقطاعات التالية والتي جميعها تعمل بالمملكة العربية السعودية

تطوير مشاريع عقارية: هذا القسم من الأعمال يختص بالمشاريع العقارية المنجزة من قبل الشركة بالغالب بمساعدة مقاولي الباطن.
إدارة المشاريع العقارية : يشكل هذا القطاع إدارة المشاريع العقارية ، هذه المشاريع مملوكة من قبل مطوري عقارات وتقوم الشركة بتحميلهم أتعاب الإدارة فقط .

الاستثمارات : تمثل استثمارات الشركة بالعقارات الاستثمارية وتطوير المشاريع بشكل مباشر وغير مباشر والتي من الممكن أن يتم بيعها قبل أو بعد الانتهاء من أعمال التطوير .

فيما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي وفقا لطبيعة النشاط:

	تطوير مشاريع عقارية	ادارة المشاريع العقارية	استثمارات	موجودات ومطلوبات مشتركة	الإجمالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:					
إجمالي الموجودات	٢٠٤,٢٧٢,٢٥٣	٧,٧٣٠,٠٠٠	٤٤٩,٧٢٢,٢٩٧	٥٦,٥٢٦,١٠٣	٧١٨,٢٥٠,٦٥٣
إجمالي المطلوبات	١٦٣,٦١٦,٥٠٩	٦,٦١٧,٤٩٢	-	١٤,٤٣٧,١٢٩	١٨٤,٦٧١,١٣٠
الإيرادات	٢١٤,٧٨٧,١١١	٦٧,٦٣٢,٨٣٧	-	-	٢٨٢,٤١٩,٩٤٨
مجمل الربح التشغيلي	٢٢,٨٩٣,٥٢٧	٥٣,٠٥٩,٥٤٤		-	٧٥,٩٥٣,٠٧١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:					
إجمالي الموجودات	١٥٧,٩٣١,٩٠٠	٢١,٩٠٠,٠٠٠	٤١٣,٩٣٨,٥٩٣	٢٦,٢٤٩,٠٥٨	٦٢٠,٠١٩,٥٥١
إجمالي المطلوبات	١٥١,٤١٠,٧٥٦	٥,٣٠٠,٠٠٠	-	٩,٠٧٢,٨٢٤	١٦٥,٧٨٣,٥٨٠
الإيرادات	٣٥,٢١٧,٦٢٨	٦٧,٩١٠,٧٣٨	-	-	١٠٣,١٢٨,٣٦٦
مجمل الربح التشغيلي	٢,٩٨٤,١٥٠	٥٨,٦٠٥,٦٠٧	-	-	٦١,٥٨٩,٧٥٧

٢٩-أدوات مالية وإدارة المخاطر

تتعرض أنشطة الشركة لمخاطر مالية متنوعة مثل قياس القيمة العادلة ومخاطر الإئتمان ومخاطر السيولة ومخاطر أسعار العملات ومخاطر إدارة رأس المال. تقوم الإدارة بمراجعة واعتماد السياسات لإدارة كل من هذه المخاطر والتي تم تلخيصها كما يلي:

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

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

تعتبر الأداة المالية مدرجة في السوق النشطة إذا كانت الأسعار المدرجة متوفرة بصورة سهلة ومنتظمة من وسيط، أو مجموعة صناعة، أو خدمات تسعير أو هيئة تنظيمية وأن هذه الأسعار تمثل معاملات سوقية حدثت بصورة فعلية ومنتظمة على أساس تجاري.

عند قياس القيمة العادلة، تستخدم الشركة معلومات سوقية قابلة للملاحظة كلما كان ذلك ممكنا إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٢٩- أدوات مالية وإدارة المخاطر (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

المستوى الأول : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
المستوى الثاني : مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
المستوى الثالث : مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

إدارة مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي تواجهها منشأة ما 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 إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بصورة منتظمة لضمان توفر الأموال اللازمة للوفاء بالالتزامات المستقبلية للشركة.

إدارة مخاطر رأس المال

تكمن سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأس مال كافية من أجل الحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على التطوير المستقبلي لأعمالها. يراقب مجلس الإدارة العائد على رأس المال المستخدم ومستوى الأرباح الموزعة على المساهمين العاديين.
وتهدف الشركة عند إدارة رأس المال إلى ما يلي:

- حماية قدرة المنشأة على الإستمرار كمنشأة عاملة بحيث يمكنها الإستمرار في توفير العوائد للمساهمين والفوائد لأصحاب المصالح الأخرين.
- توفير عائد كافي للمساهمين.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفوائد وأسعار الأسهم مما يؤثر على دخل الشركة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد.

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تنشأ مخاطر العملات عند إدراج المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بهما بعملات تختلف عن عملة الشركة. تتم معظم معاملات الشركة بالريال السعودي. تعتقد إدارة الشركة أن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية ليست جوهرية .

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن استثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الاستثمارات.

إدارة مخاطر الائتمان

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

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
نقد لدى البنوك	٨٣,٧٩٧,٢٦٣	٧١,٨٥٤,٦٧٤
ذمم مدينة	-	١,١٥٠,٠٠٠

شركة سمو العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
بالريال السعودي

٣٠-الأحداث اللاحقة

في رأي الإدارة لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣١-أرقام المقارنة

تم اعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع تبويبات الفترة الحالية.

٣٢-عام

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

٣٣-اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ شعبان ١٤٤٤هـ الموافق (٢٢ مارس ٢٠٢٣م).

سمو
SUMOU

التفرد والتميز

تفـــردت بقدرتهـــا علـــى الابتكار والإبـــداع بمجـــال التطـــوير، أنجـزت مشـاريع عقاريـة نوعيـة بمجـالات مختلفـة، كمـا تـميزت فـي كونهـا تقـدم منظومـة تطويريـة متكاملـة بـــدءاً مـــن دراســـة الفـــرص مـروراً بالتخطيـط والهندسـة، التخطيـــط المالـــي، اســـتراتيجية التســـويق، التنفيـذ بـإدارة مهنيـة واحترافيـة، وصـولاً لمرحلة تسليم المشروع



المملكة العربية السعودية - برج سمو
مركز الإتصال: +966-13-8878888 - +966-538077888
الايميل: www.sumou.com.sa