

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
وتقرير مراجع الحسابات المستقل
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفتري الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

فهرس المحتويات

رقم الصفحة

٢ - ١	- تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
٣	- قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
٤	- قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
٥	- قائمة الدخل الشامل الاخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
٦	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
٧	- قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
١٨ - ٨	- إيضاحات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

إلى السادة مساهمي
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة المرفقة للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بالمجموعة) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، وقائمتي الربح أو الخسارة الأولية الموحدة المختصرة والدخل الشامل الأولية الموحدة المختصرة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وقائمتي التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة والتدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص بالسياسات المحاسبية المهمة والإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وإن مسئوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي رقم (٢٤١٠) والخاص بارتباطات الفحص "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل"، المعتمد في المملكة العربية السعودية ويتكون فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من توجيه استفسارات بشكلٍ أساسٍ للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكلٍ كبيرٍ في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن نتمكن من الوصول إلى تأكيد عن علمنا بجميع الأمور الهامة التي يمكن اكتشافها خلال عملية المراجعة، وعليه، فلن نُبدِ رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم يصل إلى علمنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر متعلق بأرقام المقارنة

تم فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة عن فترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م، من قبل مراجع آخر والذي أبدى استنتاجاً غير معدل في تلك القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بتاريخ ١٣ ربيع الثاني ١٤٤٤هـ الموافق ٧ نوفمبر ٢٠٢٢م. كما تمت مراجعة القوائم المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من قبل مراجع آخر الذي أبدى رأياً غير معدل على القوائم المالية في تقريره بتاريخ ١٤ رمضان ١٤٤٤هـ الموافق ٥ أبريل ٢٠٢٣م.

ب.ع.

تقرير مراجع الحسابات المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

إلى السادة مساهمي
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية

لفت الانتباه

- نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١/٥) ضمن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ، والذي يشير بأن هناك بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة للتصرف أو الاستخدام أو التطوير في الوقت الحالي ، وذلك لأسباب متعددة تتعلق بظروف المناطق التي تقع فيها هذه الأراضي وبعضها لأسباب أخرى قيد الدراسة من قبل اللجان المختصة. تقوم الإدارة حاليا بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة الاستخدام والتصرف في هذه الأراضي. ولا يزال تأثير هذه الظروف على القيمة القابلة للاسترداد لهذه الأراضي غير مؤكد ، حيث يعتمد على نتائج عمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي).
 - كما نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٢/٥) ضمن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م ، والذي يشير إلى أنه تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الشركة التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية ، مما قد يؤدي إلى تغيير جوهر في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض. لا يزال تأثير هذا الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٢,٦ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢,٦ مليار ريال سعودي) كما بلغت قيمة الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المتعلقة بذلك المشروع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٣٢٥,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٢٥,٥ مليون ريال سعودي).
- ولم يتم ابداء استنتاج معدل فيما يتعلق بالأمرين المشار إليهما في فقرة لفت الانتباه أعلاه.

عن السيد العيوطي وشركاه

عبدالله العيوطي

عبد الله أحمد بالعمش

محاسب قانوني

ترخيص رقم (٣٤٥)



الرياض في: ١١ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ

الموافق: ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٣ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الأصول
			الأصول غير المتداولة
١٩,٥٣٥	٣٠,٧٣٩		ممتلكات والألات ومعدات
٥,٣٨١,١٥٦	٥,٤٠٥,٣١٤	٥	استثمارات عقارية
١٢,٨١٢	١٠,١٢٣		أصول غير ملموسة
٢٧٨,٠١٤	٢٨١,٠٨١	٦	استثمار في شركة زميلة
٢٩٧,٤٥٣	٣٤٣,٢٤٢		استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٣٩,٨٧٥	١٣٧,١١٣		حق استخدام أصول
١٠٦,٦٤٦	-		أصول عقود
٢٢,١٧١	-		ذمم مدينة تجارية - غير متداولة
٩٢٢,٤٧٠	١٧٧,٥٤٢	٧	عقارات مطورة - غير متداولة
٧,١٨٠,١٣٢	٦,٣٨٥,١٥٤		إجمالي الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٦٩,٥٦٥	١,٠١٠,٥٤٥	٧	عقارات مطورة
٥٤,١١٤	٢٩,٧٥٤		مخزون
١٥٤,٩٩٠	١٢٩,١١٩		ذمم مدينة تجارية
٢٢٣,٥٥١	٣٥٠,٣٣٥		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,١٧٠,٥٤١	٨٥٠,١٦٦		النقد وما في حكمه
١,٦٧٢,٧٦١	٢,٣٦٩,٩١٩		إجمالي الأصول المتداولة
٨,٨٥٢,٨٩٣	٨,٧٥٥,٠٧٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٣,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	٨	رأس المال
٢٢٢,٧٠٠	٢٢٢,٧٠٠		علاوة إصدار رأس المال
٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠		احتياطي نظامي
١٠,٠٥١	١٠,٠٥١		احتياطي اتفاقي
٣٩,٨٤٦	٨٥,١٠٦		احتياطيات أخرى
(١٣٤,٨٨٢)	(٢٢٤,١٥٢)		خسائر متراكمة
٤,٦٠٧,٧١٥	٤,٥٦٣,٧٠٥		حقوق الملكية العائدة الى المساهمين في الشركة الأم
٨٥,٥٦٣	١٢٠,٩٩٤		حقوق الملكية غير المسيطرة
٤,٦٩٣,٢٧٨	٤,٦٨٤,٦٩٩		إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات غير المتداولة
٢,٠٦٨,٤٦٢	٢,٠٦٨,٤٦٢	٩	قرض لأجل
١,٠٥٨,٦٥٧	٩١٤,٨٨٩	١٠	قرض من وزارة المالية
١٣٣,١٦٩	١٣٦,٩١١		التزامات عقود إيجار
٢٢,٣١٧	٢٥,٦٣٠		التزامات منافع الموظفين المحددة
١٠٩,٦٦٤	-		التزامات عقود
٣,٣٩٢,٢٦٩	٣,١٤٥,٨٩٢		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٣٠,٦٩٨	١٤٣,٧٦٨	١٠	الجزء المتداول من قرض وزارة المالية
٥,٨٥٢	٥,٨٥٢		الجزء المتداول من التزامات عقود الإيجار
٧٣,١٨٢	١٢٠,٣١٨		ذمم دائنة تجارية
٣٤٨,٧١٣	٣٨٩,٧٧٣		مصرفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى
١٣٤,٨٨٨	١٨٥,٦٦٦		إيرادات غير مكتسبة
٧٤,٠١٣	٧٩,١٠٥	١١	مخصص الزكاة والضريبة
٧٦٧,٣٤٦	٩٢٤,٤٨٢		إجمالي الالتزامات المتداولة
٤,١٥٩,٦١٥	٤,٠٧٠,٣٧٤		إجمالي الالتزامات
٨,٨٥٢,٨٩٣	٨,٧٥٥,٠٧٣		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية

قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة) للفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

الفترة التسعة أشهر من ١ يناير حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	الفترة التسعة أشهر من ١ يوليو حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	الفترة الثلاثة أشهر من ١ يوليو حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	إيضاح
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
١,٢٥٤,٨١٦	١,١٣٧,٥٦٦	٣٨٩,١١٩	الإيرادات
(٩٦٨,٢٠٣)	(٨٦٨,٧١٩)	(٢٨٥,٢٠٧)	تكلفة الإيرادات
٢٨٦,٦١٣	٢٦٨,٨٤٧	١٠٣,٩١٢	مجمول الربح
(٧٧,٤٧٢)	(٣٩,٣١٦)	(١٠,٩٦٤)	مصروفات بيع وتسويق
(١١٥,٤٣٣)	(١١٧,٣٩٤)	(٣٦,٢٠٤)	مصروفات عمومية وإدارية
١٤٣,٧٥٨	١١٢,١٣٧	٥٦,٧٤٤	الربح من العمليات الرئيسية
١٣,٢٩٣	١٣,٥٩٦	٤,٣١٦	حصة في أرباح شركة زميلة
(٩٨,٩٠٩)	(١٧٥,٦١٢)	(٥٩,٣٨٨)	أعباء مالية
١٥,٣٧٦	٣٠,٦٤١	١٠,٥٧٨	إيرادات أخرى
٧٣,٥١٨	(١٩,٢٣٨)	١٢,٢٥٠	(الخسارة) / الربح قبل الزكاة
(٢٥,٩٦٤)	(٢٢,٦٠١)	(٧,٦٢١)	الزكاة والضريبة
٤٧,٥٥٤	(٤١,٨٢٩)	٤,٦٢٩	صافي (خسارة) / ربح الفترة
٢٧,٩٤٦	(٨٩,٢٧٠)	١٢,٠٩٠	صافي (خسارة) / ربح الفترة العائد لـ:
١٩,٦٠٨	٤٧,٤٣١	٢٠,٢٤٨	المساهمين في الشركة الأم
٤٧,٥٥٤	(٤١,٨٢٩)	٤,٦٢٩	حقوق الملكية غير المسيطرة
٠,٠٩	(٠,٢٤)	(٠,٠٤)	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة للفترة بالريال السعودي

الرئيس المالي

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية

قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة) للفترة الثلاثة والتسعة أشهر المنتهين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

فترة التسعة أشهر من ١ يناير حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	فترة الثلاثة أشهر من ١ يوليو حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	صافي (خسارة) / ربح الفترة
(غير مراجعة) ٢٠٢٣ م	(غير مراجعة) ٢٠٢٣ م	
٤٧,٥٥٤	١٧,٩١٥	٤,٦٢٩
(٣٠,٣٥٧)	١,٥٤٨	٣,٧٧٣
-	-	-
(٣٠,٣٥٧)	١,٥٤٨	٣,٧٧٣
١٧,١٩٧	١٩,٤٦٣	٨,٤٠٢
(٢,٤١١)	١٣,٦٣٨	(١١,٨٤٦)
١٩,٦٠٨	٥,٨٢٥	٢٠,٢٤٨
١٧,١٩٧	١٩,٤٦٣	٨,٤٠٢

الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الشامل الآخر
الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى لشركة زميلة
الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للفترة
إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة

إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة للعادة :-
المساهمين في الشركة الأم
حقوق الملكية غير المسيطرة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب
الرئيس مجلس الإدارة

الإيصاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
الرئيس المالي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

شركة مساهمة سعودية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

حقوق الملكية العائدة بمساهمي الشركة الأم

حقوق الملكية	حقوق المسيطرة	غير المسيطرة	الإجمالي	خسائر متراكمة	احتياطيات أخرى	احتياطي اتفاقي	احتياطي نظامي	احتياطي نظامي	احتياطي نظامي	علاوة إصدار رأس المال	رأس المال
٤,٦٩٣,٢٧٨	٨٥,٥٦٣	-	٤,٦٠٧,٧١٥	(١٣٤,٨٨٢)	٣٩,٨٤٦	١٠,٥٥١	٧٢,٠٠٠	٧٢,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	
(٤١,٨٣٩)	٤٧,٤٣١	-	(٨٩,٢٧٠)	(٨٩,٢٧٠)	-	-	-	-	-	-	
٤٥,٢٦٠	-	-	٤٥,٢٦٠	-	٤٥,٢٦٠	-	-	-	-	-	
٣,٤٤١	٤٧,٤٣١	-	(٤٤,٠١٠)	(٨٩,٢٧٠)	٤٥,٢٦٠	-	-	-	-	-	
(١٢,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٤,٦٨٤,٦٩٩	١٢٠,٩٩٤	-	٤,٥٦٣,٧٠٥	(٢٢٤,١٥٢)	٨٥,١٠٦	١٠,٥٥١	٧٢,٠٠٠	٧٢,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	
إجمالي حقوق الملكية	غير المسيطرة	حقوق الملكية	الإجمالي	خسائر متراكمة	احتياطيات أخرى	احتياطي اتفاقي	احتياطي نظامي	احتياطي نظامي	احتياطي نظامي	علاوة إصدار رأس المال	رأس المال
٤,٦٨٤,٦٩٩	١٢٠,٩٩٤	٣,٤٤١	٤,٥٦٣,٧٠٥	(٢٢٤,١٥٢)	٨٥,١٠٦	١٠,٥٥١	٧٢,٠٠٠	٧٢,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	
٤٧,٥٥٤	١٩,٦٠٨	-	٦٧,١٦٢	-	-	-	-	-	-	-	
(٣٠,٣٥٧)	-	-	(٣٠,٣٥٧)	-	(٣٠,٣٥٧)	-	-	-	-	-	
١٧,١٩٧	١٩,٦٠٨	(٨,٠٠٠)	٢٨,٨٠٥	(٢٧,٩٤٦)	(٣٠,٣٥٧)	-	-	-	-	-	
(١٢,٠٠٠)	-	-	(١٢,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	
٤,٥٦٨,٤٤٤	٤٩,٦٦٨	-	٤,٥١٨,٧٧٦	(٢٢٩,٤٧٥)	٤٥,٥٠٠	١٠,٥٥١	٧٢,٠٠٠	٧٢,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	

كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م (مراجعة)
زيادة رأس المال

صافي ربح الفترة

الخسارة الشاملة الأخرى

إجمالي الدخل الشامل الأخرى للفترة

توزيعات أرباح تخصص إحدى الشركات التابعة

تعديلات أخرى

الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)

٢,٩٩٨,٥٤٧

١,٥٧٢,٧٠٠

٢٧,١٦٢

(٣٠,٣٥٧)

٢٨,٨٠٥

(١٢,٠٠٠)

٤,٥١٨,٧٧٦

٧٢,٠٠٠

-

-

-

-

-

٢٢٢,٧٠٠

٢,٩٩٨,٥٤٧

١,٥٧٢,٧٠٠

٢٧,١٦٢

(٣٠,٣٥٧)

٢٨,٨٠٥

(١٢,٠٠٠)

٤,٥١٨,٧٧٦

٧٢,٠٠٠

-

-

-

-

-

٢٢٢,٧٠٠

٢,٩٩٨,٥٤٧

١,٥٧٢,٧٠٠

٢٧,١٦٢

(٣٠,٣٥٧)

٢٨,٨٠٥

(١٢,٠٠٠)

٤,٥١٨,٧٧٦

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية المختصرة

الرئيس المالي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

شركة مساهمة سعودية

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

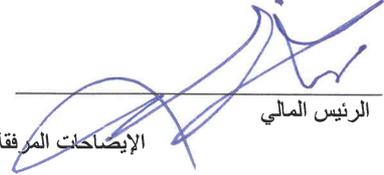
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (غير مراجعة)	
٧٣,٥١٨	(١٩,٢٣٨)	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
٥٣,٧٣٨	٤٩,١٦٥	(خسارة) / ربح الفترة قبل الزكاة
٢,٩٧٦	٣,٢٨٥	تعديل صافي (الخسارة) / الربح إلى صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل
٣,٠٤٥	٥,٣٨٤	استهلاك ممتلكات والآلات ومعدات واستثمارات عقارية وحق استخدام أصول
(١٣,٢٩٣)	(١٣,٥٩٦)	إطفاء أصول غير ملموسة
١١٩,٩٨٤	٢٥,٠٠٠	المكون من التزامات منافع الموظفين المحددة
		الحصة في أرباح شركة زميلة
٨٨,٤٣١	٤٨,٠٤٢	التغير في الأصول والالتزامات التشغيلية
(١٢٣,٤١٩)	(١٢٦,٧٨٤)	ذمم مدينة تجارية
(٢٩٥,٧٣٣)	(١٩٦,٠٥٢)	مصرفات مدفوعة مقدماً و أرصدة مدينة أخرى
(٢٩,٧٥٢)	٢٤,٣٦٠	عقارات مطورة
١٣,٣٦٣	١٠٦,٦٤٦	مخزون
٧,١٤٧	٤٧,١٣٦	أصول عقود
٢٨,٢٣٨	٤١,٠٦٠	ذمم دائنة تجارية
٥,٣٢٥	٥٠,٧٧٨	مصرفات مستحقة و أرصدة دائنة أخرى
(٣٩,٨٥٨)	(١٠٩,٦٦٤)	إيرادات غير مكتسبة
(٤,٤٤٩)	(٢,٠٧١)	التزامات عقود
(٢١,٠٩٧)	(١٧,٥٠٩)	المدفوع من التزامات منافع الموظفين المحددة
(٢٥١,٨٢٠)	(١٠٩,٠٥٨)	زكاة وضريبة مدفوعة
(٤١٦)	(٥٩٦)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٤٤,٨٣٩)	(٧٨,٠٢٢)	التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
٤٦,٤١٨	-	المدفوع لاقتناء أصول غير ملموسة
٩,٩٩٩	٩,٩٩٩	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية
١١,١٦٢	(٦٨,٦١٩)	متحصلات من استبعاد استثمارات في أدوات مالية محتفظ بها بالقيمة العادلة
		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
		صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
٣٨٢,٦٨٠	-	التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
(٩٩٨,٧٤٣)	(١٣٠,٦٩٨)	المحصل من قروض
(٨,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠)	مبالغ مسددة مقابل القروض
١,٥٧٢,٧٠٠	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
٩٤٨,٦٣٧	(١٤٢,٦٩٨)	متحصلات من زيادة رأس المال
٧٠٧,٩٧٩	(٣٢٠,٣٧٥)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٤٥٤,٧٩٧	١,١٧٠,٥٤١	صافي التغير في النقد وما في حكمه خلال الفترة
١,١٦٢,٧٧٦	٨٥٠,١٦٦	رصيد النقد وما في حكمه بداية الفترة
		رصيد النقد وما في حكمه نهاية الفترة



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



الرئيس المالي

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٥) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية لأولية الموحدة المختصرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١ - عام

١.١ - التكوين

الشركة العقارية السعودية ("الشركة" أو "الشركة الأم")، شركة مساهمة سعودية مدرجة في سوق الأسهم السعودية. تأسست الشركة بموجب المرسوم الملكي رقم (٥٨/م) وتاريخ ١٧ رجب ١٣٩٦هـ الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦م وهي مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ وتاريخ ١٧ جمادى الآخرة ١٣٩٧هـ الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧م. يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع العليا العام، صندوق بريد ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية. تبلغ مدة الشركة ١٣٠ سنة ميلادية تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز إطالة هذه المدة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

إن المساهم الرئيسي في الشركة والشركات التابعة لها ("المجموعة") هو صندوق الاستثمارات العامة والذي يمتلك ٦٤,٥٧٪ من أسهم الشركة، بينما الأسهم المتبقية، والتي تمثل ٣٥,٤٣٪، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪.

١.٢ - السنة المالية

تتخذ الشركة التقييم الميلادي كسنة مالية لها بحيث تبدأ السنة المالية من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من نفس السنة. تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لتغطي فترة التسعة أشهر من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وينبغي قراءة القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية موحدة سنوية للمجموعة، السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

١.٣ - الأنشطة الرئيسية التي تزاولها الشركة هي الآتي:

الشركة مسجلة لمزاولة نشاط شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية وغير سكنية).

١.٤ - الشركات التابعة

تشتمل هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على حسابات الشركة الأم والشركات التابعة التالية والتي تم تأسيسها وتمارس نشاطها بالكامل في المملكة العربية السعودية:

نسبة الملكية		سنة التأسيس	النشاط الرئيسي	الشركة التابعة
ديسمبر ٢٠٢٢ م	سبتمبر ٢٠٢٣ م			
٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠١٦ م	البناء والصيانة	الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)
٪٦٠	٪٦٠	٢٠١٧ م	البناء والصيانة	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب) الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)
٪٦٠	٪٦٠	٢٠١٧ م	الصيانة والتشغيل	شركة الوديان العقارية السعودية (د)
٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠١٨ م	تطوير مشروع الوديان	صندوق الإنماء العقارية العقاري (هـ)
٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠١٩ م	تطوير العقارات	شركة حدود العقارية للاستثمار (و)
٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠٢٢ م	لم تمارس النشاط بعد	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١ - عام (تتمة)

١ . ٤ - الشركات التابعة (تتمة)

(أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦م. تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع.

(ب) الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، شركة مساهمة مغلقة تم تسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩٥٦١ بتاريخ ٦ رجب ١٤٣٨ هـ الموافق ٣ إبريل ٢٠١٧م. تقوم الشركة بأعمال الطرق والشوارع والجسور والانفاق والأعمال الترابية وإنشاء وتمديد شبكات المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات الاتصالات ومحطات ابراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنتزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

(ج) الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ بتاريخ ١١ صفر ١٤٣٩ هـ الموافق ٣١ أكتوبر ٢٠١٧م. تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٤٣٨١٠٧٦٩٩٧ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧م.

(د) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨م. تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنتزهات وإنشاء المباني وأعمال صيانة وتشغيل المباني وأعمال صيانة وتشغيل شبكات المياه والصرف الصحي وإنشاء الطرق وإنشاء الجسور وإنشاء الأنفاق وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري وصيانة وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والأهلية.

(هـ) صندوق الإنماء العقارية العقاري هو صندوق خاص تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين إنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء والمستثمرين ("مالك الوحدة") في الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق. يتمثل هدف الاستثمار الأساسي للصندوق في تزويد المستثمرين بنمو رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات والقطاعات ذات الصلة في المملكة العربية السعودية. عين الصندوق بنك الإنماء ليقوم بدور الوصي والمدير والمسجل للصندوق. تأسس الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٤٠ هـ الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩م بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩م. خلال عام ٢٠٢٠م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إقفال وتصفية الصندوق، وتم في عام ٢٠٢٢م تحويل كل أصول الصندوق الجوهرية إلى المجموعة. كما يتم العمل على إنهاء كافة الإجراءات النظامية لتصفية الصندوق بشكل نهائي.

(و) شركة حدود العقارية للاستثمار، شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للشركة الأم يبلغ رأس مالها مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم تأسيسها خلال شهر أكتوبر ٢٠٢٢م بموجب السجل التجاري الصادر من مدينة الرياض برقم ١٠١٨٣٦٠٥٧ بتاريخ ٢٨ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢م. الهدف من تأسيسها هو نقل ملكية صكوك الأراضي من صندوق الإنماء العقاري إلى شركة حدود العقارية للاستثمار والمملوكة بالكامل للشركة الأم.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢ - أسس إعداد القوائم المالية

٢ . ١ - بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (ويشار إليها مجتمعة بـ "معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤)").

ينبغي قراءة هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية موحدة سنوية للمجموعة، السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. إن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لإعداد قوائم مالية موحدة سنوية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، ولكن تم إدراج إيضاحات تفسيرية مختارة لبيان أحداث ومعاملات جوهرية لفهم التغييرات في المركز المالي والأداء المالي للمجموعة منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. تعتبر الفترة الأولية جزء لا يتجزأ من السنة المالية الكاملة، ومع ذلك، فإن نتائج عمليات الفترات الأولية قد لا تكون مؤشراً عادلاً على نتائج عمليات السنة الكاملة.

٢ . ٢ - أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية وبموجب مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا: -

- الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
- والتزامات المزايا المحددة للموظفين والتي يتم قياسها باستخدام طريقة وحدات الائتمان المخططة.
- والاستثمارات في الشركات الزميلة يتم قياسها بطريقة حقوق الملكية.

٢ . ٣ - عملة التشغيل والعرض

تم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة. وتم تقريب الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي ما لم يتم الإشارة إلى خلاف ذلك.

٢ . ٤ - استخدام الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن التقديرات الجوهرية الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات لا تختلف بشكل جوهري عن تلك التي تم بيانها في القوائم المالية الموحدة السنوية الأخيرة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢ - أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

٢ . ٥ - أساس توحيد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م والمذكورة في الإيضاح رقم (١ . ٤). إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة على التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها).

- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.

- المقدرة على التأثير على عائدات الشركة المستثمر فيها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين.

- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.

- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقييم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في أحد عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركات التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج أصول والتزامات ودخل ومصاريف الشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال الفترة في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين تخلي المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

يتعلق الدخل أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهمين في الشركة الأم بالمجموعة وبحقوق الملكية غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم استبعاد كافة الأصول والالتزامات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية الأولية المختصرة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢ - أسس إعداد القوائم المالية (تتمة)

٢ . ٥ - أساس توحيد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (تتمة)

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. في حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركات التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الأصول (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات ذات العلاقة وحقوق الملكية غير المسيطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الأولية الموحدة المختصرة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة متطابقة مع تلك السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٤ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

(أ) معايير جديدة ومعدلة التي ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة فيما يلي التغييرات الأخيرة على المعايير الدولية للتقرير المالي والذي دخل حيز التطبيق في الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣م:

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧: عقود التأمين
- الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي بيان الممارسة رقم ٢)
- تعريف التقدير المحاسبي (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٨)
- الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢: ضرائب الدخل
- التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ ورقم ٩ - معلومات مقارنة (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧)
- الإصلاح الضريبي الدولي - قاعدتي نموذج الركيزة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)

إن تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة ليس لها تأثير أي أثر جوهري على المبالغ المسجلة للفترات الحالية والسابقة.

- (ب) المعايير الصادرة ولم تدخل حيز التنفيذ
- إن المعايير والتعديلات الصادرة لكنها غير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للشركة تم الإفصاح عنها أدناه. تعتمد الشركة اعتماد هذه المعايير، عندما يكون ذلك ملائماً، وعندما تصبح سارية.
- تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م
 - التزامات عقود الإيجار في البيع وإعادة الإيجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦)، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م
 - الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

شركة مساهمة سعودية

إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

- بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨)، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م
 - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - المتطلبات العامة للإفصاح عن الاستدامة - المعلومات المالية ذات الصلة، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م مع التطبيق المبكر طالما يتم أيضاً تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢ المناخ المتعلق بالإفصاح
 - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢ - المناخ المتعلق بالإفصاح، تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م مع التطبيق المبكر طالما يتم أيضاً تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ المتطلبات العامة للإفصاح عن الاستدامة - المعلومات المالية ذات الصلة.
- ليس من المتوقع أن يكون للمعايير الواردة أعلاه أي أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للشركة.

٥ - استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك والانخفاض المتراكم. يتم في نهاية كل سنة مالية قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وفقاً لعملية التقييم التي يقوم بها مقيمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. تقع كافة أصول الشركة في المملكة العربية السعودية. فيما يلي القيمة الدفترية للأصول المكونة للاستثمارات العقارية كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	
٣,٨٢٦,٦٥٩	٣,٨٢٦,٦٥٩	أراضي (إيضاح ١/٥)
٨٦١,٣٦٧	٨٦٧,٩٢٠	مباني
٢٨٢,١٣٠	٢٢٥,٠٧٤	تجهيزات وديكورات
٤١١,٠٠٠	٤٨٥,٦٦١	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ (إيضاح ٥/٢)
٥,٣٨١,١٥٦	٥,٤٠٥,٣١٤	

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة على أراضٍ مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقود إيجار تتراوح مدتها بين ٢٨ سنة و٩٩ سنة. كما تتضمن أرض تزيد قيمتها الدفترية على مبلغ ٢ مليار ريال سعودي مرهونة لأحد البنوك المحلية لقاء قرض لأجل متوافق مع أحكام اللجنة الشريعة للبنك (إيضاح ٩).

٥. ١ - أراضي غير متاحة للاستخدام

إن بعض قطع الأراضي المملوكة للمجموعة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمور على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. لا تتوقع الإدارة أن تتكبد الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٥ - استثمارات عقارية (تتمة)

٢.٥ - مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن إحدى أراضي المجموعة والتي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. وفي كل الأحوال، لا تتوقع الإدارة أن تتكبد المجموعة خسائر متعلقة بهذا الأمر.

٦ - استثمار في شركة زميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (١٦,٦٧٪ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م) في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض. نظرا لممارسة المجموعة تأثيرًا هامًا على الشركة الزميلة، تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. يوضح الجدول التالي ملخص الحركة على استثمار المجموعة في الشركة الزميلة خلال الفترة / السنة المالية المنتهية في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)	
٢٧٧,٢٣٥	٢٧٨,٠١٤	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٧,٠٠٠	١٣,٥٩٦	حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة عن الفترة / السنة
(٦,٢٢٢)	(٥٣٠)	حصة المجموعة في الخسارة الشاملة الأخرى عن الفترة / السنة
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة خلال الفترة / السنة
٢٧٨,٠١٤	٢٨١,٠٨١	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٧ - عقارات مطورة

فيما يلي حركة العقارات المطورة خلال الفترة / السنة المالية المنتهية في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	
٥٥٤,٤٠٥	٩٩٢,٠٣٥	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٩٦٤,٨٢٥	٢٠٦,٠٠٤	الإضافات خلال الفترة / السنة
(٥٢٧,١٩٥)	(٩,٩٥٢)	تكلفة الوحدات المباعة خلال الفترة / السنة
٩٩٢,٠٣٥	١,١٨٨,٠٨٧	

تم تصنيف العقارات المطورة ضمن أصول المجموعة إلى أصول متداولة وأصول غير متداولة على النحو التالي كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	
٦٩,٥٦٥	١,٠١٠,٥٤٥	أصول متداولة
٩٢٢,٤٧٠	١٧٧,٥٤٢	أصول غير متداولة
٩٩٢,٠٣٥	١,١٨٨,٠٨٧	

٨ - رأس المال

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي من ٣٧٥ مليون سهم قيمة كل سهم عشرة ريالات سعودية.

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وافق مجلس الإدارة على رفع توصية للجمعية العامة غير العادية لزيادة رأس مال الشركة بـ ١,٦ مليار ريال سعودي من خلال طرح أسهم حقوق أولية للاكتتاب وقد تم طرح أسهم زيادة رأس المال بالقيمة السوقية بمبلغ ١١,٨ ريال سعودي قيمة كل سهم ونتج عن هذه الزيادة علاوة إصدار رأس المال بقيمة ٢٤٣ مليون ريال سعودي ومصاريف اكتتاب بقيمة ٢٠,٣ مليون ريال سعودي.

في ١٨ مايو ٢٠٢٢م، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال من ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي الى ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي وتم بعد ذلك استكمال إجراءات الطرح بتحصيل كامل قيمة زيادة رأس المال المطلوبة كما تم خلال نفس السنة استكمال الإجراءات القانونية والنظامية لزيادة رأس المال وتعديل السجل التجاري والنظام الأساسي للشركة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٩ - قرض لأجل

خلال سنة ٢٠١٦م، حصلت المجموعة على قرض يتفق مع أحكام اللجنة الشرعية من أحد البنوك المحلية. قامت المجموعة في شهر يونيو ٢٠٢٢م بإعادة جدولة القرض، على أن يتم سداد أصل القرض البالغ ٢,٠٦٨ مليون ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ثمانية سنوات بعد فترة سماح مدتها أربع سنوات من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة بحيث يكون سداد القسط الأول بتاريخ ديسمبر ٢٠٢٦م وسداد القسط الأخير بتاريخ يونيو ٢٠٣٤م، على أن يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائدًا هامش ربح متفق عليه، وقد قامت المجموعة برهن قطعة أرض مقابل القرض طويل الأجل الممنوح لها (إيضاح ٥).

١٠ - قرض من وزارة المالية

وتتلخص حركة القرض خلال الفترة / السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	
١,٣١٨,٤١٩	١,١٨٩,٣٥٥	الرصيد في اول الفترة / السنة
٣,٧١٢	-	مصرفات تمويلية خلال الفترة / السنة
(١٣٢,٧٧٦)	(١٣٠,٦٩٨)	المسدد خلال الفترة / السنة
١,١٨٩,٣٥٥	١,٠٥٨,٦٥٧	الرصيد في اخر الفترة / السنة

وقد تم تبويب رصيد القرض من وزارة المالية ضمن الالتزامات المتداولة وغير المتداولة وفقا لتواريخ سداد الأقساط وعلى النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	
١٣٠,٦٩٨	١٤٣,٧٦٨	الجزء المتداول
١,٠٥٨,٦٥٧	٩١٤,٨٨٩	الجزء غير المتداول
١,١٨٩,٣٥٥	١,٠٥٨,٦٥٧	

١١ - الزكاة والضريبة

كانت حركة مخصص الزكاة والضريبة خلال الفترة/ السنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	
٧٦,٩٤٧	٧٤,٠١٣	الرصيد في اول الفترة / السنة
١٨,١٦٦	٢٢,٦٠١	المحمل خلال الفترة / السنة
(٢١,١٠٠)	(١٧,٥٠٩)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٧٤,٠١٣	٧٩,١٠٥	الرصيد في اخر الفترة / السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١ - الزكاة والضريبة (تتمة)

قدمت المجموعة إقرارها الزكوي حتى عام ٢٠٢٢م، وسددت الزكاة المستحقة بموجبه وحصلت على شهادة زكاة سارية حتى ٣٠ إبريل ٢٠٢٤م.

أنهت المجموعة وضعها الزكوي مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى عام ٢٠١٥م. أصدرت الهيئة ربط زكوي للأعوام من ٢٠١٦م وحتى ٢٠٢٠م وطالبت بموجبه المجموعة بسداد فروقات بمبلغ ٥٤ مليون ريال وقدمت المجموعة اعتراضها على تلك الفروقات الى الهيئة خلال المهلة النظامية. رفضت الهيئة اعتراضات المجموعة لتلك السنوات، وتم رفع الاعتراض الى لجان الفصل في المنازعات والمخالفات الضريبية والزكوية ولم يصدر قراراً نهائياً بشأنها. كما أن المجموعة تقدمت بتاريخ ١٣ مارس ٢٠٢٣م بناء على طلب من الهيئة، مقترحة بالتسوية وتمت دراسته من قبل لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبية والتي بدورها بعد سلسلة من المداولات والنقاشات قدمت رداً على مقترح المجموعة للتسوية ولم تقبل به المجموعة ولهذا عاودت مرة أخرى سير الدعاوي المتعلقة بالربط الزكوي للأعوام ٢٠١٦م إلى ٢٠٢٠م أمام اللجان الضريبية والزكوية، وفي انتظار صدور قرار نهائي حيالها.

١٢ - (خسارة) / ربحية السهم

يتم احتساب (خسارة) / ربح السهم الأساسي والمخفض لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر بقسمة ربح / (خسارة) الفترة العائدة بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة على النحو التالي:

<u>لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر</u>		<u>لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر</u>		
<u>٢٠٢٢</u>	<u>٢٠٢٣</u>	<u>٢٠٢٢</u>	<u>٢٠٢٣</u>	
<u>غير مراجعة</u>	<u>غير مراجعة</u>	<u>غير مراجعة</u>	<u>غير مراجعة</u>	
٢٧,٩٤٦	(٨٩,٢٧٠)	١٢,٠٩٠	(١٥,٦١٩)	ربح الفترة العائدة لمساهمي الشركة الأم
٣٠٦,٥٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
				(خسارة) / ربح السهم للفترة:
٠,٠٩	(٠,٢٤)	٠,٠٣	(٠,٠٤)	(خسارة) / ربح السهم الأساسي والمخفض

١٣ - المعلومات القطاعية

لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من وحدات عمل بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها، ولديها أربع قطاعات يتم إعداد التقارير بشأنها وهي:

- أ. القطاع السكني
- ب. القطاع التجاري
- ج. قطاع الخدمات
- د. المركز الرئيسي

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقاً لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
شركة مساهمة سعودية
إيضاحات على القوائم الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٣ - المعلومات القطاعية (تتمة)

ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالمجموعة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى المجموعة، ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات. تتم كافة أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية. فيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	القطاع السكني	القطاع التجاري	قطاع الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	٢٩١,١٨٩	٩٧,٤٢٧	٧٤٨,٩٥٠	-	١,١٣٧,٥٦٦
تكلفة الإيرادات	١٦٧,١٠١	٥٨,٠٢٤	٦٤٣,٥٩٤	-	٨٦٨,٧١٩
إجمالي الأصول	٢,٣٩١,١١٦	٥,٣٨٩,٩٠٤	٥٢١,٢٠٨	٤٥٢,٨٤٥	٨,٧٥٥,٠٧٣
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م	القطاع السكني	القطاع التجاري	قطاع الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	٦٣٢,٢٢٠	١٤٧,٠٥٠	٤٧٥,٥٤٦	-	١,٢٥٤,٨١٦
تكلفة الإيرادات	٥٥٣,٠١١	٥٦,١٧٢	٣٥٩,٠٢٠	-	٩٦٨,٢٠٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٢,٤١٣,٩٠٣	٥,٤٤١,٢٦٩	٥٤٠,٥٦٠	٤٥٧,١٦١	٨,٨٥٢,٨٩٣
إجمالي الأصول					

١٤ - أحداث لاحقة

تعتقد الإدارة بعدم وجود أية أحداث لاحقة جوهرية منذ تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م وحتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة قد يكون لها أثر جوهري على المركز المالي للشركة.

١٥ - اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة والموافقة على إصدارها بتاريخ ١١ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٣ م) من قبل لجنة المراجعة بموجب تفويض من مجلس الإدارة.