

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الصفحة

١ - ٣

٤

٥

٦

٧

٨

٩ - ٥٩

الفهرس

تقرير المراجع المستقل

قائمة الدخل الموحدة

قائمة الدخل الشامل الموحدة

قائمة المركز المالي الموحدة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

المحترمين

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

الرأي
لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) "الشركة" والشركات التابعة لها (يشار إليهما مجتمعين معاً بلفظ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي:
لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت انتباه

١. نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١٥) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي يوضح 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. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. (٢٠٢١م: ٤١٧ مليون ريال سعودي).

٢. نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١٥) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي يشير إلى أنه تم إحاطة إدارة المجموعة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض المجموعة التي 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 الأمور غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢,١٦٨ مليار ريال سعودي ٧٦٠ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢١م: ٢,١٦٨ مليار ريال سعودي ٧٥٦ مليون ريال سعودي على التوالي).

أمر آخر
تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع مستقل آخر والذي أبدى رأياً غير معدل على تلك القوائم بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٢م (الموافق ٢٧ شعبان ١٤٤٣هـ)

تقرير المراجع المستقل (تمته)

أمر المراجعة الرئيسي

أمر المراجعة الرئيسي هو ذلك الأمر الذي كان، بحسب حكمنا المهني، له الأهمية القصوى عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذا الأمر في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، وإننا لا نبدي في هذه رأياً منفصلاً. فيما يلي وصفاً لأمر المراجعة الرئيسي وكيفية معالجته:

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
تقييم العقارات الاستثمارية	لقد قمنا بالإجراءات المبينة أدناه فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية:
بلغت القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية للمجموعة ٥,٢٨١,١٥٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وهي تمثل ٦٠٪ من إجمالي موجودات المجموعة، وتُقاس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد.	- فهم وتقييم الإجراءات والسياسات المحاسبية المتبعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية.
ولاغراض اختبار الانخفاض في القيمة العادلة والإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة للمجموعة، تقوم المجموعة بإجراء تقييمات سنوية للتحقق من مدى وجود مؤشرات انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية، وفي حالة وجود مؤشرات لانخفاض القيمة تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من خلال الحصول على تقدير القيمة العادلة من قبل خبراء تقييم عقاري معتمدين ومستقلين عن المجموعة.	- مقارنة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من واقع تقرير المقيم العقاري مع الرصيد الدفترية للعقارات الاستثمارية للتحقق إذا كان هناك حاجة الي تسجيل انخفاض في القيمة.
تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعه رئيسي حيث إن تقييم العقارات الاستثمارية يتطلب استخدام افتراضات وأحكام هامة قد تؤدي الي أخطاء جوهرية في الإفصاح عن قيمة الانخفاض في العقارات الاستثمارية في القوائم المالية الموحدة.	- التوصل مع خبراء التقييم العقاري المعتمدين والمستقلين لفهم أسلوب التقييم والمنهج المستخدم والافتراضات ومؤشرات السوق التي يستخدمها المقيم العقاري.
يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم (٤) حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية والإيضاح رقم (١٥) بخصوص الإفصاحات ذات العلاقة.	- تقييم مدى موضوعية واستقلالية خبراء التقييم ومؤهلاتهم العلمية والمهنية والتأكد من ان خبير التقييم معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
	- المراجعة على أساس العينة، لتقييم العقارات الاستثمارية المنفذة من قبل المقيم بالاستعانة بالمختصين لدينا للتأكد من مدى معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية.
	- الحصول على صكوك ملكية العقارات الاستثمارية ومناقشة الوضع القانوني لها مع الإدارة والقسم القانوني الداخلي.
	- التأكد بأن القوائم المالية الموحدة تتضمن على الإفصاحات الكافية والملائمة للسياسات المحاسبية ومن الإفصاح ذات العلاقة للعقارات الاستثمارية.

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٢، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحَرَّفَة بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن إعداد القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

تقرير المراجع المستقل (تتمه)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة
تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرى، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في المجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرى، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة للشركة العقارية السعودية (الشركة) والشركات التابعة لها (المجموعة). كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وأبلغناهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

ومن ضمن الأمور التي أبلغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، والتي تعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن هذه الأمور، 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.

عن الخراسي وشركاه
عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)





الرياض في:
التاريخ: ٠٥ ابريل ٢٠٢٣
الموافق: ١٤ رمضان ١٤٤٤ هـ

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	ايضاح	
١,٠٢٨,٨٤١	٢,٠٥١,٢٧٦	٧	العمليات المستمرة
(٦٨١,٣٤٥)	(١,٥٩٥,١٦٢)	٨	الإيرادات
٣٤٧,٤٩٦	٤٥٦,١١٤		تكلفة الإيرادات
			إجمالي الربح
(١٧٣,٧٩٨)	(١٥١,٦٣٤)	٩	مصاريف عمومية وإدارية
(٥٤,٥٥٣)	(٤٤,٧٤٢)	١٠	مصاريف بيعه وتسويقية
١١٩,١٤٥	٢٥٩,٧٣٨		دخل العمليات
(٧٧,١٥٣)	(١٤٩,٢٠٨)	١١	أعباء مالية
(٨,٨٢٩)	-	٢٠	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون
٣٥٤	-	١٨	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٢٨٨	(١,٠١٧)	١٨	إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٥٧٣	١٧,٠٠٠	١٧	حصة في أرباح شركة زميلة
٦,٧٣٠	-		توزيعات أرباح
٥٠,٠٠٠	-	٢٠	عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون نتيجة لتحصيل قضايا
٩,١٨٥	٣٦,٨٩٤	١٢	إيرادات أخرى
١١٢,٢٩٣	١٦٣,٤٠٧		الدخل قبل الزكاة
(٣١,٧٧٠)	(١٨,١٦٦)	٣٦	الزكاة
٨٠,٥٢٣	١٤٥,٢٤١		دخل السنة
٥٤,٩٠٩	١١٠,٥٣٩		المتعلق بـ:
٢٥,٦١٤	٣٤,٧٠٢	٢٧	المساهمين في الشركة الأم
٨٠,٥٢٣	١٤٥,٢٤١		حقوق الملكية غير المسيطرة
٠,٢٣	٠,٣٤	١٣	ربح السهم (بالريال السعودي): ربح السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم


رئيس مجلس الإدارة


الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب


الرئيس المالي

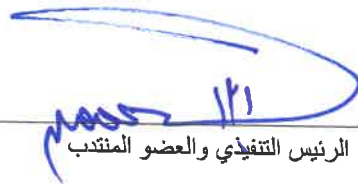
الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	ايضاح
٨٠,٥٢٣	١٤٥,٢٤١	صافي دخل السنة الدخل الشامل الأخر:
		الدخل الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
٥٧,٠٠٦	(٢٩,٩٨٥)	١٨ صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢٢,٩٩٨	(٦,٢٢٢)	١٦ الحصة في الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
٨٠,٠٠٤	(٣٦,٢٠٧)	صافي (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
		(الخسارة) / الدخل الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
١,٦٨٦	(٢١٢)	٣٠ (خسائر) / مكاسب إعادة قياس برامج المنافع المحددة
١,٦٨٦	(٢١٢)	صافي (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر التي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
٨١,٦٩٠	(٣٦,٤١٩)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر للسنة
١٦٢,٢١٣	١٠٨,٨٢٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة (بعد خصم الزكاة)
		المتعلق بـ:
١٣٦,٨٩١	٧٤,٥٢٨	٢٧ المساهمين في الشركة الأم
٢٥,٣٢٢	٣٤,٢٩٤	حقوق الملكية غير المسيطرة
١٦٢,٢١٣	١٠٨,٨٢٢	



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



الرئيس المالي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٣,٦٨٢	١٩,٥٣٥	١٤	ممتلكات ومعدات
٥,٣٧٦,٦٥٥	٥,٣٨١,١٥٦	١٥	استثمارات عقارية
١٦,٥٧٣	١٢,٨١٢		موجودات غير ملموسة
٢٧٧,٢٣٥	٢٧٨,٠١٤	١٧	استثمار في شركة زميلة
٣٢٧,٤٣٨	٢٩٧,٤٥٣	١٩	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٧,٥٤٠	-	١٩	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧١,٧٦٦	١٣٩,٨٧٥	٣١	موجودات حق الاستخدام
١٣,٣٦٣	١٠٦,٦٤٦		موجودات عقود
١٦,٩٠٩	٢٢,١٧١	٢٠	مدينون تجاريون - غير متداولة
	٩٢٢,٤٧٠	١٦	عقارات المطورة - غير متداولة
٦,١٤١,١٦١	٧,١٨٠,١٣٢		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٥٥٤,٤٠٥	٦٩,٥٦٥	١٦	عقارات المطورة
٣٣٩,٨٩١	١٥٤,٩٩٠	٢٠	مدينون تجاريون
٢٧٧,٣١٥	٢٢٣,٥٥١	٢١	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
١٣,٠٧٢	٥٤,١١٤		مخزون
٤٥٤,٧٩٧	١,١٧٠,٥٤١	٢٢	نقد وما في حكمه
١,٦٣٩,٤٨٠	١,٦٧٢,٧٦١		إجمالي الموجودات المتداولة
٧,٧٨٠,٦٤١	٨,٨٥٢,٨٩٣		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٤٠٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٣	رأس المال
٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٢٤	احتياطي نظامي
١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	٢٥	احتياطي اتفاقي
	٢٢٢,٧٠٠		علاوة إصدار رأس المال
(٢٤٥,٤٢١)	(١٣٤,٨٨٢)		خسائر متراكمة
٧٥,٨٥٧	٣٩,٨٤٦	٢٦	احتياطيات أخرى
٢,٩٦٠,٤٨٧	٤,٦٠٧,٧١٥		حقوق الملكية المتدفقة بالمساهمين في الشركة الأم
٣٨,٠٦٠	٨٥,٥٦٣	٢٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٩٩٨,٥٤٧	٤,٦٩٣,٢٧٨		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٣٨٧,٩١٨	٢,٠٦٨,٤٦٢	٢٨	قروض لأجل
١,١٨٥,١٣٠	١,٠٥٨,٦٥٧	٢٩	قرض من وزارة المالية
٢١,٩٠٠	٢٢,٣١٧	٣٠	التزامات منافع محددة للموظفين
٣٩,٨٥٨	١٠٩,٦٦٤		التزامات عقود
٦٩,١٠٩	١٣٣,١٦٩	٣١	التزامات إيجار
١,٧٠٣,٩١٥	٣,٣٩٢,٢٦٩		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٧١,٢٩٥	٧٣,١٨٢	٣٢	دائنون تجاريون
٤٤٥,٠٨٩	٣٤٨,٧١٣	٣٣	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٣٧,٠٨٣	١٣٤,٨٨٨	٣٤	إيرادات غير مكتسبة
٢,٢٠٨,٠٨٧	-	٢٨	قروض لأجل - جزء متداول
١٣٣,٢٨٩	١٣٠,٦٩٨	٢٩	قرض من وزارة المالية - جزء متداول
٦,٣٨٩	٥,٨٥٢	٣١	التزامات إيجار - جزء متداول
٧٦,٩٤٧	٧٤,٠١٣	٣٦	مخصص زكاة
٣,٠٧٨,١٧٩	٧٦٧,٣٤٦		إجمالي المطلوبات المتداولة
٤,٧٨٢,٠٩٤	٤,١٥٩,٦١٥		إجمالي المطلوبات
٧,٧٨٠,٦٤١	٨,٨٥٢,٨٩٣		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركات التابعة	حسابات متراكمة	علاوة إصدار رأس المال	احتياطي اتفاقي	احتياطي نظامي	رأس المال	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
٢,٨٢٩,٢٦٨	(٢١,٧٤٤)	٢,٨٦١,٠١٢	(٦١,١٢٥)	(٢٢٢,٩١٤)	-	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ م
٨٠,٥٦٣	٢٥,٦١٤	٥٤,٩٠٩	-	٥٤,٩٠٩	-	-	-	-	الربح
٨١,٦٩٠	(٢٩٢)	٨١,٩٨٢	٨١,٩٨٢	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
١٦٢,٢١٣	٢٥,٣٢٢	١٣٦,٨٩١	٨١,٩٨٢	٥٤,٩٠٩	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٨٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات مدفوعة من شركة تابعة
٧,٧٥٤	٧,٧٥٤	-	-	-	-	-	-	-	تعديلات أخرى
١,٦١٢	١,٦١٢	-	-	-	-	-	-	-	استبعاد شركة تابعة
(٤,٣٠٠)	٣٣,١١٦	(٣٧,٤١٦)	-	(٣٧,٤١٦)	-	-	-	-	الاستعدادات على حقوق الأقلية
٢,٩٩٨,٥٤٧	٣٨,٠٦٠	٢,٩٦٠,٤٨٧	٧٥,٨٥٧	(٢٤٥,٤٦١)	-	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٤٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١٤٥,٢٤١	٣٤,٧٠٢	١١٠,٥٣٩	-	١١٠,٥٣٩	-	-	-	-	الربح
(٣٦,٤١٩)	(٤٠٨)	(٣٦,٠١١)	(٣٦,٠١١)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الاخر
١٠٨,٨٢٢	٣٤,٢٩٤	٧٤,٥٢٨	(٣٦,٠١١)	١١٠,٥٣٩	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٨٠,٠٠٠)	(٨٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات مدفوعة من شركة تابعة
٢١,٢٠٩	٢١,٢٠٩	-	-	-	-	-	-	-	تعديلات أخرى
١,٥٩٣,٠٠٠	-	١,٥٩٣,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	الزيادة في رأس المال (إيضاح ٢٣)
(٢٠,٣٠٠)	-	(٢٠,٣٠٠)	-	-	-	-	-	-	مصاريف إكتتاب
٤,٦٩٣,٢٧٨	٨٥,٥٦٣	٤,٦٠٧,٧١٥	٣٩,٨٤٦	(١٣٤,٨٨٢)	٢٢٢,٧٠٠	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	إيضاح
١١٢,٢٩٣	١٦٣,٤٠٧	
٦٩,٢٣٠	٧٤,٤٨٣	
٣,٧٥٠	٤,٢٨٩	
١,٣٨٠	٢,٣٥٣	٣١
(١١,٥٧٣)	(١٧,٠٠٠)	١٧
٣٣,٨٠٦	٢٣,٩٨٤	٢٠
(١,٦٤٢)	١,٠١٧	١٩
(٣,٦١٩)	-	
٨,٨٢٩	-	٢٠
(٥٠,٠٠٠)	(١٧,٥٣٢)	٢١
٦,٠٧٤	٨,٩٣٦	٣٠
١٦٨,٥٢٨	٢٤٣,٩٣٧	
(٢٤٤,٣٠٨)	١٥٥,٦٥٥	
(١٣٤,٥٣٤)	٥٣,٧٦٤	
(٧,٢٤٨)	(٤١,٠٤٢)	
(٢٠,٩٦٩)	١,٨٨٧	
٢٢٥,٩١٩	(٩٦,٣٧٦)	
٢٦,٤٩٥	(٢٣,٤٧٧)	
٢٠٦,٨٢٤	(٤٣٧,٦٣٠)	
٢٨,٧٤٦	(٢,١٩٥)	
٢٤٩,٤٥٣	(١٤٥,٤٧٧)	
(٤,٠٥٩)	(٨,٧٣١)	٣٠
(١١,٤٣١)	(٢١,١٠٠)	٣٦
٢٣٣,٩٦٣	(١٧٥,٣٠٨)	
(٦,٤٥٦)	(٩,٦٩١)	١٤
١٠,٤٠٤	-	١٩
٩,٩٩٩	٩,٩٩٩	١٧
٥٠,٨٥٧	١٦,٥٢٣	١٩
(٨,٩٢٢)	(٥٢٨)	
(١٥٢,٧٩٢)	(٧٠,٢١٩)	١٥
٩٧,٨٧٥	٥٢,٨٢٧	١٥
(٢٣٦)	-	
٧٢٩	(١,٠٨٩)	
٦٠,٠٠٠	٣٨٢,٦٨٠	
(٣٥١,٨٤٦)	(١,٠٤٢,٩٩٩)	
(٤,٣٠٠)	-	
(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)	
-	١,٥٩٣,٠٠٠	
-	(٢٠,٣٠٠)	
(٥٠٤)	(١٢,٢٤٠)	٣١
(٣٠٤,٦٥٠)	٨٩٢,١٤١	
(٦٩,٩٥٨)	٧١٥,٧٤٤	
٥٢٤,٧٥٥	٤٥٤,٧٩٧	
٤٥٤,٧٩٧	١,١٧٠,٥٤١	٢٢
-	٧٠,٤٦٢	

الأنشطة التشغيلية

الدخل قبل الزكاة

تعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:

استهلاك وانخفاض ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية

إطفاء موجودات غير ملموسة

استهلاك موجودات حق الاستخدام

حصة في أرباح شركة زميلة

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

مكاسب من استبعاد شركة تابعة

مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون

عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون

نتيجة لتحصيل قضايا

مخصص التزامات منافع محددة للموظفين

الزيادة/ النقص في رأس المال العامل:

مديون تجاريون

مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون

مخزون

دائنون تجاريون

مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

التزامات عقود، صافي

عقارات المطورة

إيرادات غير مكتسبة

النقدية الناتجة من العمليات

التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين

زكاة مدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

إضافات إلى الممتلكات والمعدات

متحصلات من استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل

الشامل الأخر

توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة

متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إضافات إلى موجودات غير ملموسة

إضافات إلى استثمارات عقارية

متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية وممتلكات ومعدات بالصافي

صافي المتحصلات من استبعاد شركة تابعة، صافي النقد المستبعد

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

المتحصل من قروض بنكية لأجل وقرض من وزارة المالية

المسدد لقروض بنكية لأجل وقرض من وزارة المالية

حقوق الملكية غير المسيطرة

حصة حقوق الملكية غير مسيطرة من توزيعات شركة تابعة

المحصل من زيادة رأس المال

مصاريف إكتتاب

التزامات إيجار مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إضافات موجودات حق استخدام

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

١ - معلومات عن الشركة

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 ١٩٧٦) وهي مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ وتاريخ ١٧ جمادى الآخر ١٣٩٧هـ (الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧). 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.

تقوم الشركة بتملك الأراضي الصالحة للبناء والتطوير وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها وتأجيرها بموجب عقد إيجار تشغيلي وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء وإنتاج المواد والمعدات اللازمة للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الاعمال المتصلة بتحقيق أغراضها.

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 نقل عن ٥٪.

استثمرت الشركة في الشركات التابعة التالية والمدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة:

الاسم	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	
			سنة التأسيس	(بصورة مباشرة أو غير مباشرة)
			٢٠٢٢	٢٠٢١
الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٦	١٠٠٪
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٧	٦٠٪
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)	المملكة العربية السعودية	الصيانة والتشغيل	٢٠١٧	٦٠٪
شركة الوديان العقارية السعودية (د)	المملكة العربية السعودية	تطوير مشروع الوديان	٢٠١٨	١٠٠٪
صندوق الانماء العقارية العقاري (هـ)	المملكة العربية السعودية	تطوير العقارات	٢٠١٩	١٠٠٪
شركة حدود العقارية للاستثمار (و)	المملكة العربية السعودية	لم تمارس النشاط بعد	٢٠٢٢م	١٠٠٪

(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 ٢٠١٦). تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٦٣٧١٠٧٠٣٠٢ بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠١٦). في ٢٨ فبراير ٢٠٢١، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٤٠٪ في الشركة العقارية السعودية للتعمير، مما أدى إلى زيادة نسبة ملكيتها إلى ١٠٠٪.

(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 ٢٠١٧). 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 أبراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١- معلومات عن الشركة - تنمة

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

(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 ٢٠١٨ م). تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنزعات 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 ٢٠١٩ م) بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩ م). خلال عام ٢٠٢٠ م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إقفال وتصفية الصندوق، وتم في عام ٢٠٢٢ م تحويل كافة أصوله إلى شركة حدود العقارية للاستثمار. 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 للمجموعة) والتي تم تأسيسها خلال شهر أكتوبر ٢٠٢٢ م بموجب شهادة سجل تجاري صادر من وزارة التجارة برقم (١٠١٨٣٦٠٥٧) والتي بتاريخ ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢ م الموافق ٢٨ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ برأسمال مقداره ١٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١,٠٠٠ حصة متساوية القيمة، وقيمة كل حصة ١٠ ريال سعودي، تمتلك الشركة العقارية السعودية كامل حصص الشركة بهدف نقل ملكية الصكوك من صندوق الإنماء العقاري لشركة حدود العقارية للاستثمار والمملوكة بالكامل للشركة العقارية السعودية ويقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض.

٢- أسس الأعداد

يتم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليهم مجتمعين بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

يتم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ استمرارية النشاط فيما عدا مزايا الموظفين والتي يتم قياسها باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة وباستثناء الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣- أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ ("المجموعة") والمذكورة في الإيضاح (١).

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 القدرة 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 القدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣ - أسس توحيد القوائم المالية - تمة

ويشكل 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 تقويم 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 موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة 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 حذف كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي بياناً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة في إعداد قوائمها المالية الموحدة:

الاستثمار في الشركة الزميلة

الشركة الزميلة عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للمنشآت المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات الموضوعية للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الاستحواذ.

تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الموحدة للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشر ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية.

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. ويتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفارق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند "حصة الشركة في أرباح شركة زميلة" في قائمة الدخل الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الاستثمارات في الشركة الزميلة - تنمة
وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحفوظ به بالقيمة العادلة. سيتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحفوظ به ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الدخل الموحدة.

تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"
تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول/غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- ◀ عندما يتوقع تحقيقها أو بنوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- ◀ عندما يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
- ◀ عندما تكون نقد وما في حكمه ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- ◀ عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية
 - ◀ عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
 - ◀ عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية.
- تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات، والاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداها عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- ◀ في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- ◀ في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقًا للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- ◀ المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- ◀ المستوى الثالث: طرق تقويم لا تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

قياس القيمة العادلة - تمة

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين المستويات الهرمية لقياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقييم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بأثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ويرد أدناه:

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به؛

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل؛

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة؛

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء .

الخطوة ٥ - إثبات الإيرادات عندما تفي المجموعة (أو عند الوفاء) بالتزام الأداء.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني باستخدام طريقة نسبة الإنجاز في حال استيفاء أحد الشروط التالية:

أ. قيام العمل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء الشركة لعمليها؛

ب. أداء الشركة ينتج عنه إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛

ج. أداء المجموعة للالتزام لا ينتج عنه استحداث استخدام بديل ويكون للشركة حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه .

بالنسبة إلى التزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط الثلاثة المبينة أعلاه، فإن الإيرادات يتم الاعتراف بها عند استيفاء الشركة لكل شروط التزامات الأداء.

إيراد بيع العقارات تحت التطوير

يتم الاعتراف ببيع عقارات تحت التطوير بمرور الوقت. من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات، تقوم المجموعة بتقييم عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت معين. قامت المجموعة بتقييم أن أداء المجموعة لا ينشئ عنه باستخدام بديل للأصل لأنه مقيد تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات تحت التطوير إلى استخدام آخر أثناء تطويره بناءً على اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء.

أيضاً، تتمتع المجموعة بحق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، ويحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه، عادةً ما تكون التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول (من خلال امتلاك حقوق واجبة التنفيذ تعويض عن العمل المكتمل حتى تاريخه في حال وجود أي نزاع وإنهاء العقد).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

اثبات الإيرادات - تمة

إيراد بيع عقارات مكتملة

يشكل بيع العقارات المكتملة التزام أداء فردي وقد قررت المجموعة أنه قد تم استيفائه في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادل غير المشروط للعقد، يحدث هذا بشكل عام عندما تتحول الملكية القانونية إلى العميل. بالنسبة للتبادل المشروط، يحدث عموماً عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

إيراد إيجار عقارات استثمارية

يتم اثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويُدرج ضمن الإيرادات في قائمة الدخل الموحدة بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يتم اثباتها عند نشأتها. تم اثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

يتم اثبات حوافز إيجار المستأجر كمنقص في إيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة الإيجار هي فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، والتي عند نشأة العقد، كانت الإدارة واثقة بشكل معقول من أن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

يتم اثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن التخريب في قائمة الدخل الموحدة عند نشوء الحق في استلامها.

إيرادات العقود

يتم إثبات الإيرادات من العقود ذات الأسعار الثابتة استناداً إلى طريقة نسبة الإنجاز، التي تحدد باستخدام نسبة التكاليف المتكبدة حتى الآن إلى إجمالي التكاليف المتعلقة بإنجاز العقود وفقاً لتقدير الإدارة. ولا يتم إثبات أي أرباح في العقد إلى أن تعتقد الإدارة أن نتيجة ذلك العقد يمكن تقييمها بدرجة معقولة من التأكد. وفي حالة العقود المتوقع خسارتها، يجنب مخصص بالكامل للخسائر المستقبلية المقدرة. تدرج قيمة الأعمال المنجزة الزائدة عن المبالغ المقدم بها فوائير ضمن الموجودات المتداولة، بعد خصم مخصص أي خسائر متكبدة أو متوقعة عند إتمام العقود، والدفعات المقدمة لقاء الأعمال المنفذة، والمطالبات المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض. وفي الحالات التي تزيد فيها المبالغ المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض عن قيمة الأعمال المنجزة، يتم إدراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة كمطالبات بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة.

تتم المحاسبة عن تعديلات العقود، أي أوامر التغيير، كجزء من العقود القائمة، مع التعديل الاستدراكي المتراكم على الإيرادات. بالنسبة لتعديلات العقود الهامة، من الممكن القيام بإثبات عقد منفصل، وفقاً لتقدير الإدارة للعوامل التالية:

- زيادة نطاق أعمال العقد بسبب إضافة بضاعة أو خدمات متعهد بها تعتبر قابلة للتمييز بذاتها، و
- زيادة سعر العقد بمبلغ يعكس أسعار البيع المستقلة الخاصة بالشركة لبضاعة أو خدمات إضافية متعهد بها، وأية تعديلات ملائمة على ذلك السعر ليعكس الظروف المحيطة بالعقد المعني.

أرصدة العقود

قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات (إيرادات البنية التحتية المستحقة)
تمثل قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات الحق في العوض مقابل البضاعة أو الخدمات المحولة إلى العميل. وفي حالة قيام الشركة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بدفع العوض أو قبل استحقاقه، يتم إثبات قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات لقاء العوض المكتسب والذي يكون مشروطاً.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

اثبات الإيرادات - تنمة

مدنيون العقود (مدنيون تجاريون)

تمثل الذمم المدينة حق الشركة في العوض غير المشروط (أي أشتراط فقط مرور الوقت قبل استحقاق سداد العوض).

المطالبات المرفوعة بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة (إيرادات غير مكتسبة)

تمثل المطالبات المرفوعة بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة الالتزام بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل، والتي قامت الشركة بتقديم فواتير بها إلى العميل. يتم إثبات المطالبات بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة كإيرادات عندما تقوم الشركة بالأداء بموجب العقد.

المحتجزات المدينة

تمثل المحتجزات المدينة جزء الفواتير المحتجزة من قبل العملاء وفقاً للشروط التعاقدية ويمكن استردادها إما عند إتمام بعض مراحل العقد أو في نهاية مدة العقد.

الدفعات المقدمة من العملاء (مطلوبات العقود)

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء الالتزامات المتعلقة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العملاء، والتي استلمت الشركة مقابلها التعويض أو أن التعويض كان مستحقاً (أيهما أسبق) من العميل. وفي حالة قام العميل بدفع العوض قبل قيام الشركة بتحويل البضاعة أو الخدمة إلى العميل، يتم إثبات مطلوبات العقد عند سداد المبلغ أو استحقاقها (أيهما أسبق). يتم إثبات مطلوبات العقود كإيرادات عندما تقوم الشركة بالأداء بموجب العقد.

إيراد توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر / الربح أو الخسارة
بالنسبة إلى استثمارات الشركة المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر / من خلال الربح أو الخسارة، يتم الاعتراف بأرباح الاستثمارات ضمن الإيرادات حينما يتم اعتماد الحق في الحصول على / استلام دفعات توزيعات الأرباح.

إيراد ودائع لدى البنوك

يتم إثبات إيراد ودائع لدى البنوك على أساس سعر العائد الفعال.

رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة والمصاريف الأخرى القابلة للاسترداد من المستأجرين
يتم إثبات الدخل من المصاريف المعاد تحميلها على المستأجرين في الفترة التي يصبح فيها التعويض مستحقاً. يتم إدراج رسوم الخدمات وأتعاب الإدارة وغيرها من المقبوضات في دخل الإيجار من التكاليف ذات الصلة، حيث تعتبر الإدارة أن المجموعة تعمل كأصيل في هذا الصدد.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الاقرار بأحقية المجموعة في استلامها (إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة، وإمكانية قياس الإيرادات بشكل موثوق به).

دخل العمولة

بالنسبة لكافة الأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية المرتبطة بعمولة والمصنفة كاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم تسجيل دخل العمولة باستخدام معدل العمولة الفعلي والذي يمثل المعدل الذي يتم بموجبه خصم المقبوضات النقدية والمستقبلية المقدر على مدى العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقل، أيهما أنسب، لصافي القيمة الدفترية للأصل المالي. يدرج دخل العمولة في الإيرادات المالية في قائمة الدخل الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

تحليل المصروفات

تقوم إدارة الشركة عند إعداد القوائم المالية بعرض تحليلاً للمصروفات يوفر معلومات يمكن الاعتماد عليها وأكثر ملاءمة، ولذلك يتم تصنيف المصروفات استناداً إلى وظيفة المصروف داخل الشركة.

تكلفة الإيرادات

يتم تصنيف مصروف استهلاك العقارات والمصروفات المباشرة الأخرى كتكلفة إيرادات.

المصاريف العمومية والإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكلفة الإيرادات أو البيع أو أنشطة التسويق الخاصة بالمجموعة.

المصاريف البيعية والتسويقية

إن المصاريف البيعية والتسويقية هي تلك التكاليف المتعلقة ببيع وتسويق منتجات المجموعة بما في ذلك مصاريف الإعلان واتعاب التسويق ومصاريف البيع غير المباشرة ذات الصلة.

الزكاة والضريبة

يجنب مخصص الزكاة على الشركة وشركاتها التابعة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية، ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. يتم تسوية الفروقات، إن وجدت، الناتجة عن الروبوت النهائية خلال الفترة التي يتم فيها إصدار هذه الروبوت.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب على بعض المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية وفقاً للأنظمة المطبقة من قبل الهيئة.

ضريبة التصرفات العقارية

يتم تكبد ضريبة التصرفات العقارية على شراء الأصول العقارية ولا يمكن استردادها من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. يتم الاعتراف بضريبة التصرفات العقارية كجزء من تكلفة شراء الأصول العقارية، حسب الحاجة.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة باستثناء الحالات الآتية:

- إذا استحققت ضريبة القيمة المضافة على اقتناء أصول أو خدمات لا يتم استردادها من الجهة المختصة بالضرائب، وفي هذه الحالة يعترف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.

- تظهر الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من أو دفعه إلى الجهة المختصة بال ضرائب ضمن الذمم المدينة الأخرى أو الذمم الدائنة الأخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

ضريبة الاستقطاع

تستقطع شركات المجموعة ضريبة على المعاملات مع الجهات غير المقيمة وفقاً للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والتي لا يتم الاعتراف بها كمصاريف باعتبارها التزامات للطرف المقابل الذي يتم اقتطاع المبالغ بالنيابة عنه.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

الاستثمارات العقارية

يتم في الأصل، قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة وقياس جميع عقاراتها الاستثمارية. تحدد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي من قبل مقيم خارجي مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به.

تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الاستثمارات العقارية على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكديدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

المباني ٥٠ سنة
الأثاث والديكور ٥ سنوات

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الاستثمارات العقارية وأي جزء جوهري وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية، وطرق استهلاك الاستثمارات العقارية في نهاية كل فترة مالية، ويتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

العقارات المطورة

العقارات تحت التطوير هي تلك العقارات التي يتم اقتناؤها أو انشاؤها أو هي في طور الإنشاء أو التطوير لغرض البيع. يتم قياس العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيها أقل. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير من تكلفة الحصول على الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي على أساس سعر السوق في تاريخ قائمة المركز المالي بعد خصم أي تكاليف لإتمام البيع. تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات تحت التطوير بشكل سنوي. ويتم تصنيف العقارات تحت التطوير كأصول متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتتضمن التكلفة التاريخية النفقات العائدة مباشرة لاقتناء البنود. لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى الشركة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوق به. يُلغى إثبات القيمة الدفترية لأي عنصر محتسب كأصل منفصل عند استبداله. ويتم تحميل تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصروفات خلال الفترة المالية التي يتم تكديدها فيها. يتم رسملة الأصول قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. ويتم نقل الأصول قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة للممتلكات والمعدات، وذلك عند إيصال الأصول إلى موقعها و/أو وضعها اللازم لاستخدامها على الوجه المقصود منها من قبل الإدارة. إن تكلفة أي بند من بنود الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تشمل سعر الشراء وتكاليف الإنشاء/ التطوير وأي تكاليف أخرى منسوبة مباشرة إلى إنشاء أو اقتناء أي بند من بنود الممتلكات والمعدات لاستخدامها على الوجه المقصود من قبل الإدارة.

لا يتم احتساب مصروف استهلاك على الأراضي أو الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. تتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالأصول المؤهلة كجزء من تكلفة الأصول المؤهلة حتى بداية الإنتاج التجاري. يتم حساب مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات بعد خصم قيمتها المتبقية المقدرة لتوزيع تكلفتها بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول. تتم مراجعة القيم والأعمار الإنتاجية المتبقية للأصول وتعديلها إذا كان ذلك مناسباً في نهاية كل فترة تقرير سنوية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى المبلغ القابل للاسترداد، وذلك في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن قيمته المقدرة القابلة للاسترداد. تحدد مكاسب وخسائر استبعاد الممتلكات والمعدات بمقارنة المتحصلات مع القيم الدفترية للأصول المستبعدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

الممتلكات والمعدات - تمة

وتدرج تلك المكاسب والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة خلال الفترة المالية التي يتم استبعاد الأصول فيها. يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مثبت في الأصل وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها.

بحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الانتاجية المقدره للموجودات كما يلي:

المباني	٥٠ سنة
الأدوات والمعدات	٥ سنوات
الأثاث والديكور	٥ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي	٥ سنوات
السيارات	٤ سنوات

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مثبت في الأصل وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الانتاجية، وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل فترة مالية، وتتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حالة استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي عن طريق معاملة البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر لها. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يتم الوفاء بمعايير تصنيف الموجودات المحتفظ بها للبيع فقط عندما تكون عملية البيع محتملة بشكل كبير وأن يكون الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحة للبيع فوراً بحالتها الحالية. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات مهمة على عملية البيع أو الغاء قرار البيع. يجب على الإدارة أن تكون ملتزمة بخطة بيع الأصل والذي يتوقع أن يتم خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو اطفاء الممتلكات والمعدات والموجودات غير الملموسة حال تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بصورة مستقلة كبنود متداولة في قائمة المركز المالي الموحدة. إن مجموعة الاستبعاد مؤهلة لاعتبارها عملية غير مستمرة إذا كانت تشكل قطاعاً من منشأة تم استبعادها أو تصنيفها كمحتفظ بها للبيع، وأنها:

- تمثل نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية;

- تعتبر جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية;

يتم استبعاد العمليات غير المستمرة من نتائج العمليات المستمرة، وإظهارها كبنود مستقل بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

العملات الأجنبية

تظهر القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال سعودي والذي يعتبر أيضًا العملة الوظيفية للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الوظيفية، ويتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الموحدة لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تقوم المجموعة باستخدام طريقة التوحيد المباشر وعند استبعاد العملية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى قائمة الدخل الموحدة، المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل منشآت المجموعة بأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعنية بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة أو لا مؤهلة للإثبات.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

يتم إثبات الفروقات الناتجة عن السداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الدخل الموحدة، باستثناء البنود النقدية المخصصة كجزء من تغطية مخاطر صافي استثمار المجموعة في عملية خارجية، ويتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة لحين بيع الاستثمار، وعندئذ يعاد تصنيف المبلغ التراكمي إلى قائمة الدخل الموحدة. يتم أيضًا تسجيل الضريبة المحملة والإعفاءات الضريبية المتعلقة بفروقات التحويل على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

تحول البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية المسجلة بعملة أجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملات الأولية. تحول البنود غير النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة بأسعار التحويل السائدة بتاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بما يتفق مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو قائمة الدخل الموحدة، يتم أيضًا إثباتها في قائمة الدخل الشامل الآخر أو قائمة الدخل الموحدة، على التوالي).

عند توحيد القوائم المالية، تترجم موجودات ومطلوبات العمليات الخارجية إلى الريال السعودي بسعر التحويل السائد بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، وتترجم قوائم الربح أو الخسارة الخاصة بها بأسعار التحويل السائد بتاريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروقات التحويل الناتجة عن تحويل العملات لأغراض التوحيد في الدخل الشامل الآخر. وعند استبعاد أي عملية خارجية، يتم بالدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الخارجية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

عقود الإيجار

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

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد، قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني.
- للشركة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- للشركة الحق في توجيه استخدام وتشغيل الأصل أو أن الشركة تصمم الأصل بطريقة تحدد مسبقًا كيف ولأي غرض سوف يتم استخدام الأصل.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم تكن المجموعة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة
عقود الإيجار - تمة

الشركة كمستأجر

تطبق الشركة نموذجاً يتوافق مع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) "عقود الإيجار" عند الاعتراف وقياس جميع عقود الإيجار التي تبرمها الشركة كمستأجر. تقوم الإدارة باستخدام الإعفاء المسموح في بعض عقود الإيجار التي أبرمتها (مثل إيجار السيارات) إما بسبب كونها قصيرة الأجل (أقل من ١٢ شهر بدون وجود خيار تجديد العقد) أو أنها تتعلق بأصول منخفضة القيمة (أقل من ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي)، ويتم حينها تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار كمصاريف على قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وفيما عدا ذلك، تعترف الإدارة بالتزام لدفع أقساط الإيجار مقابل الحق في استخدام الأصول المستأجرة.

الحق في استخدام أصول مستأجرة

تقوم الإدارة بإثبات الحق في استخدام أصول مستأجرة بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). يقاس الحق في استخدام أصول مستأجرة بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة الحق في استخدام أصول مستأجرة على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم تكن الإدارة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك الحق في استخدام أصول مستأجرة التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. يخضع الحق في استخدام أصول مستأجرة للانخفاض في القيمة.

التزامات الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار منبينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بانتهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء الإيجار إذا كان معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفص لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو وجود تغيير في التقويم الخاص بشراء الأصل المعني.

الشركة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من الشركة إلى المستأجر كعقود إيجار تشغيلي. تبرم الشركة عقود إيجار في محفظة عقاراتها الاستثمارية. قررت الإدارة، بناءً على تقييم شروط وأحكام ترتيبات العقود، أن الشركة تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية العقارات بشكل جوهري، وبالتالي تم اعتبارها عقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لبند عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منتظم.

الأعباء المالية

يتم رسملة الأعباء المالية المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعداده وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تقيد كافة الأعباء المالية الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون الأعباء المالية من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة في الحصول على القروض.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تمة

الموجودات غير الملموسة

تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الإثبات الأولي لها بالتكلفة، بينما تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولي لها، تقيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المطورة داخليًا، فيما عدا تكاليف التطوير المرسملة، وتحمل المصاريف على قائمة الدخل الموحدة خلال الفترة التي يتم تكبدها فيها.

تصنف الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة المدة. تطفأ الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها، ويتم مراجعتها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عند وجود دليل يشير إلى حدوث هذا الانخفاض. يتم مراجعة فترة وطريقة إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد مرة واحدة على الأقل في نهاية كل فترة مالية. يتم معالجة التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو طريقة استنفاد المنافع الاقتصادية المستقبلية التي تضمونها الأصل - محاسبياً وذلك بتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما هو ملائم، ويتم قيدها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. تدرج مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد في قائمة الدخل الموحدة كمصروف وبما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

تقوم المجموعة بإطفاء برنامج المحاسبة (إي آر بي) والذي له عمر مقدر بطريقة القسط الثابت على مدى خمسة أعوام. إن جزء من برنامج المحاسبة لا يزال في مرحلة التطبيق ولم يتم بعد تطبيقه بالكامل كما في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد، بل يتم اختبارها سنويًا للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك بصورة فردية أو على مستوى الوحدة المدرة للنقدية. ويتم مراجعة تقويم العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر انتاجي غير محدد سنويًا وذلك للتأكد فيما إذا كان التقويم الذي تم إجراؤه للعمر الإنتاجي لا يزال هناك ما يؤيده، وإلا يتم التغيير من "عمر محدد" إلى "عمر غير محدد" على أساس مستقبلي.

تقاس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التوقف عن إثبات الموجودات غير الملموسة كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل.

الأدوات المالية

الأداة المالية عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

١) الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

- ◀ موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو
- ◀ موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الدخل الموحدة أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.

القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية، في الأصل، بالقيمة العادلة لها، زائدًا تكاليف المعاملات. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها.

يتم أخذ الموجودات المالية التي تتضمن مشتقات مدمجة بعين الاعتبار، بالكامل عند تحديد فيما إذا كانت تدفقاتها النقدية تفي بمتطلبات إثباتها على أنها "تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة".

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

- ٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة
الأدوات المالية - تنمة
١) الموجودات المالية - تنمة

القياس اللاحق

أدوات الدين

تقوم المجموعة بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها.

• التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المقتنية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تحوط في قائمة الدخل الموحدة، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

• القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المقتنية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، والتي يتم إثباتها في قائمة الدخل الموحدة. وعند التوقف عن إثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الدخل الموحدة، ويتم إثباتها ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إظهار أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى.

• القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المقتنية لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المخصصة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الموحدة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة.

أدوات حقوق الملكية

تقوم المجموعة بقياس كافة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة، وتعرض التغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في الدخل الشامل الآخر. ويستمر إثبات توزيعات الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الدخل الموحدة كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية المجموعة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(١) الموجودات المالية - تنمة

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي أو جزء من أصل مالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق ترتيبات "فورية" وإذا ما:
(أ) قامت المجموعة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو
(ب) لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الموجودات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وتنتقل الموجودات خلال المراحل الثلاث التالية بناء على التغيير في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي:

(أ) المرحلة ١: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهر

بالنسبة للمتعرضات الائتمانية، والتي لم تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولي لها وليس لها مستوى ائتماني منخفض منذ نشأتها، فإنه يتم إثبات الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر والمصاحب لاحتمالية حدوث حالات التعثر خلال فترة الإثبات عشر شهرًا التالية.

(ب) المرحلة ٢: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - التي ليس لها مستوى ائتماني منخفض

بالنسبة للمتعرضات الائتمانية التي حدث فيها زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي وليس لها مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

(ج) المرحلة ٣: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - ذات مستوى ائتماني منخفض

تعتبر الموجودات المالية ذات مستوى ائتماني منخفض عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لتلك الموجودات. وبالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت ذات مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر ويتم احتساب إيرادات العمولة بتطبيق معدل العمولة الفعلي على التكلفة المطفأة (بعد خصم المخصص) وليس إجمالي القيمة الدفترية.

تقوم المجموعة بأخذ احتمالية التعثر بعين الاعتبار عند الإثبات الأولي للموجودات وإذا ما كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وذلك على أساس مستمر خلال كل فترة مالية. ولتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر حدوث التعثر بشأن الأصل بتاريخ إعداد القوائم المالية مع مخاطر التعثر بتاريخ الإثبات الأولي للأصل. كما تأخذ المجموعة بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية المؤيدة والمعقولة المتوفرة لديها.

وبالنسبة لأدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه لا يتم الإفصاح عن خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس قيد خسائر الانخفاض في القيمة) بصورة مستقلة عن التغييرات الأخرى في القيمة العادلة. وفيما يتعلق بأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل والدخل الشامل الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تتمة

الأدوات المالية - تتمة

(١) الموجودات المالية - تتمة

الانخفاض في القيمة - تتمة

وبالنسبة للذمم المدينة التجارية فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وفقاً للطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناء على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية منذ تاريخ إثبات الذمم المدينة التجارية.

يشتمل الدليل الموضوعي على وقوع الانخفاض في قيمة الموجودات المالية على مؤشرات توحى بأن المدينين أو مجموعة من المدينين تعاني من صعوبات مالية هامة أو إخفاق أو تأخير في سداد العمولات، أو أصل المبلغ أو احتمال الإفلاس أو حالات إعادة هيكلة مالية أخرى، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر في السداد.

تقاس خسائر الائتمان المتوقعة بالفرق في القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد، والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. تقوم المجموعة بتقويم كافة المعلومات المتوفرة، بما في ذلك حالة التأخر عن السداد ودرجات التصنيف الائتماني ووجود تأمين طرف ثالث وعوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداتها المقيدة بالتكلفة المطفأة.

تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة وذلك من خلال النظر في مخاطر التعثر على مدى فترة العقد وإدراج المعلومات المستقبلية في قياسها.

(٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولى والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن أي من الفئتين التاليتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و
 - مطلوبات مالية أخرى مقيسة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.
- تشتمل فئة المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على فئتين فرعيتين:

- مخصصة: مطلوبات مالية مخصصة من قبل المنشأة كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولى، و
- مقتناه لأغراض المتاجرة: مطلوبات مالية مصنفة كمقتناه لأغراض المتاجرة، مثل الالتزام المتعلق بالأوراق المالية المقترضة في عملية بيع قصيرة، والتي يجب إعادتها في المستقبل. تتضمن هذه الفئة أيضاً الأدوات المالية المشتقة المبرمة من قبل المجموعة والتي لم يتم تصنيفها كأدوات تغطية مخاطر. يتم أيضاً تصنيف المشتقات المدمجة المنفصلة كمقتناه لأغراض المتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تغطية مخاطر فعالة.

يتم إثبات كافة المطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام والالتزامات التعاقدية لأداة مالية ما. تقيد المطلوبات بالقيمة العادلة، وبالنسبة للقروض والذمم الدائنة، فيتم إظهارها بالمبالغ المستلمة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

يستمر تسجيل المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، وتدرج التغيرات في قائمة الدخل الموحدة.

بالنسبة للمطلوبات المالية الأخرى، بما في ذلك القروض، بعد الإثبات الأولى لها، فإنه يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الموحدة عند التوقف عن إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(٢) المطلوبات المالية - تنمة

القياس اللاحق- تنمة

تحتسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الدخل الموحدة.

الذمم الدائنة التجارية والأخرى

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالبضاعة والخدمات المقدمة للمجموعة ولم يتم دفعها قبل نهاية الفترة المالية. يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية والأخرى في الأصل بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

عقود الضمانات المالية

يتم إثبات عقود الضمانات المالية كمطلوبات مالية بتاريخ إصدار الضمان. يتم في الأصل، قياس المطلوبات بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بإصدار الضمان. يتم تحديد القيمة العادلة للضمانات المالية على أنها القيمة الحالية للفرق في صافي التدفقات النقدية بين المدفوعات التعاقدية بموجب أدوات الدين والمدفوعات التي قد تكون مطلوبة بدون الضمان أو المبلغ المقدر المستحق الدفع لطرف آخر نظير التعهد بالالتزامات.

في حالة تقديم ضمانات بشأن القروض أو الذمم الدائنة الأخرى الخاصة بالشركات الزميلة دون أي مقابل، فإنه تتم المحاسبة عن القيمة العادلة للضمانات كمساهمات ويتم إثباتها كجزء من تكلفة الاستثمار.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو إلغائه. وفي حالة تعديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل شبه كامل، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم التقديرية المعنية في قائمة الدخل الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة، فقط عند وجود حق نظامي حالي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعند وجود نية للسداد على أساس الصافي، أو بتسييل الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل وفترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل وتخضع لمخاطر غير جوهرية بشأن التغيرات في القيمة.

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما في حكمه على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل كما هو موضح أعلاه.

المخزون

يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للاسترداد، أيهما أقل. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

تتكون التكلفة من التكاليف المباشرة والمصاريف ذات العلاقة. يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع الذي يمكن به بيع المخزون خلال دورة الأعمال العادية بعد السماح بتكاليف البيع.

يجنب مخصص ملانم لقاء المخزون المتقادم وبطيء الحركة والمخزون المتضرر عند الضرورة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

تأمينات المستأجرين

يتم، في الأصل، إثبات تأمينات المستأجرين بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة عندما تكون جوهرية. ويتم إثبات أي فروقات بين القيمة العادلة المثبتة أولاً والقيمة الاسمية كبند ضمن إيرادات عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق صادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام وإمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. يتم إثبات المخصص على أنه التزام في قائمة المركز المالي، ويتم إثبات مبلغ المخصص على أنه مصروف. تقوم الشركة بقياس المخصص باستخدام أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي. أفضل تقدير هو الإنفاق المطلوب الذي قد تدفعه الشركة بتبرير منطقي لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي أو قد تحوله لطرف ثالث في ذلك التاريخ.

تقوم الإدارة بإعادة النظر في المخصصات في تاريخ كل قائمة مركز مالي وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي للمبلغ الذي يمكن أن يكون مطلوباً لتسوية الالتزام في ذلك التاريخ. ويتم إثبات أي تعديلات على المبالغ التي تم إثباتها مسبقاً ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

إذا كان الفرق بين القيمة المخصومة وغير المخصومة جوهرياً، فإنه يتم إثبات المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة باستخدام المعدل الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام ويتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كأعباء تمويل.

مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الالتزامات مقابل المبالغ الواجب سدادها مستقبلاً عن الخدمات والمواد المستلمة سواء قدمت بها فواتير أم لا شريطة أن يكون من الممكن إجراء تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

التزامات المنافع المحددة للموظفين

إن الالتزامات المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة فيما يتعلق بالتزامات المنافع المحددة للموظفين تمثل القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة للموظفين في نهاية الفترة المالية. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة للموظفين سنوياً من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

وبما أن المملكة العربية السعودية ليس لديها سوق عميقة في سندات الشركات ذات الجودة العالية، فإن أسعار السوق لسندات الشركات ذات الجودة المرتفعة في الولايات المتحدة الأمريكية تستخدم لغرض إظهار قيمة التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين من خلال خصم التدفقات النقدية الخارجة المقدر المستقبلي.

يتم احتساب صافي تكلفة التمويل بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزامات المنافع المحددة للموظفين. يتم إدراج هذه التكلفة ضمن مصاريف منافع الموظفين في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التسويات المبنية على أساس الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها، مباشرة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. ويتم إدراجها ضمن الأرباح المبقاة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وفي قائمة المركز المالي الموحدة.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الناتجة عن تعديلات الخطة أو عمليات تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الدخل الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الجهات ذات العلاقة

تشمل المعاملات مع جهات ذات علاقة تحويل موارد، أو خدمات، أو التزامات، أو تمويل بين الشركة وتلك الجهة ذات العلاقة بغض النظر عما إذا تمت تلك المعاملات بشروط معادلة لتلك التي تسود في المعاملات التي تتم على أساس التنافس الحرّ أم لا. يتم اعتبار شخص ما ذي علاقة بالشركة إذا ذلك الشخص، أو مقرب من أسرة ذلك الشخص:

- أ) أحد أعضاء كبار موظفي الإدارة في الشركة أو في الشركة الأم؛ أو
 - ب) له سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة؛ أو
 - ج) له تأثير مهم على قرارات الشركة وتوجهاتها.
- كبار موظفي الإدارة هم أولئك الأشخاص الذين لهم سلطة ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة الشركة بشكل مباشر، أو غير مباشر، بما في ذلك أي مدير، سواء كان تنفيذياً أو خلاف ذلك.
- يتم اعتبار منشأة ما ذات علاقة بالشركة إذا في حال:
- أ) كون المنشأة والشركة أعضاء في المجموعة نفسها أو مملوكتين من ملاك مشتركين؛ أو
 - ب) كون المنشأة زميلة أو مملوكة للشركة؛ أو
 - ج) كون المنشأة تخضع لسيطرة الشركة، أو العكس أو المنشأة والشركة تخضعان للسيطرة المشتركة.

ربحية السهم

تحدد المجموعة العائد الأساسي للسهم الواحد بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بحاملي الأسهم العادية (البسط) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (المقام) خلال السنة. إن المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة هو عدد الأسهم العادية القائمة في بداية السنة، معدلة بعدد الأسهم العادية المشتراة أو المصدرة خلال السنة مضروبة في عامل ترجيح الوقت. عامل ترجيح الوقت هو عدد الأيام التي تكون فيها الأسهم مستحقة كنسبة من إجمالي عدد الأيام في السنة؛ يكون التقريب المعقول للمتوسط المرجح كافياً في العديد من الظروف.

يتم احتساب صافي ربح السهم المخفض للسهم عن طريق قسمة العائد على الربح لحقوق الملكية لمساهمي الشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة بالإضافة إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي سوف يتم إصدارها عند تحويل جميع أسهم حقوق الملكية المحتملة إلى أسهم حقوق الملكية.

الاحتياطي النظامي

وفقاً لأحكام نظام الشركات السعودي، يجب على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي الربح أو الخسارة في كل سنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ إجمالي الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين في الشركة.

توزيعات أرباح نقدية للمساهمين

تقوم المجموعة بإثبات توزيعات أرباح نقدية للمساهمين كمطلوبات وذلك عند الموافقة على التوزيع وأن التوزيع لم يعد متوقفاً على رغبة المجموعة. وطبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند المصادقة عليها من قبل المساهمين أو عندما يتم اعتماد التوزيعات المرحلية من قبل مجلس الإدارة. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية. لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الخارج للمنافع الاقتصادية أمراً مستبعداً.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات الشركة الذي:

- أ. يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تحقق له إيرادات ويتحمل بسببها مصروفات.
- ب. نتائج التشغيلية يتم تحليلها بشكل مستمر من قبل المسؤول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء حيث تقوم إدارة المجموعة بعرض ٤ قطاعات تشغيلية في قوائمها الموحدة وفقاً لإيضاح رقم (٦).
- ج. التي تتوفر لها البيانات المالية بشكل مستقل.

يقوم القطاع الجغرافي بتقديم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة معرضة لمخاطر وعوائد تختلف عن قطاعات التشغيل في بيئات اقتصادية أخرى. وحيث أن الشركة تزاوّل نشاطها حصراً في المملكة العربية السعودية، فلم يتم عرض قطاعات جغرافية.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. تعتزم المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا انطبق ذلك، عند سريانها.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات ٦٩-٧٦ من معيار المحاسبة الدولي (١) لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل السداد
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في تأجيل السداد
- أنه فقط إذا كانت إحدى المشتقات الضمنية في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها .
- تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م، ويتعين تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض بشأنها.

تعريف التقديرات المحاسبية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)

في فبراير ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨) حيث يقدم تعريفاً "للتقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لطرق القياس والمدخلات لإعداد التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ويتم تطبيقها على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تطرأ في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر لها بشرط أن يتم الإفصاح عن هذا الأمر.
ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف التقديرات المحاسبية تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة
المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وبيان الممارسات (٢) الخاص بالمعايير الدولية
للتقرير المالي

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، في فبراير ٢٠٢١، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢ إصدار أحكام الأهمية النسبية، والتي قدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت في تطبيق أحكام الأهمية النسبية على عمليات الإفصاح عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلب الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية عند اتخاذ القرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر لها. ونظرًا لأن التعديلات التي تم إجراؤها على بيان الممارسات (٢) تقدم إرشادات غير إلزامية بشأن تطبيق تعريف الأهمية النسبية على المعلومات المتعلقة بالسياسات المحاسبية، فإنه ليس من الضروري تحديد تاريخ سريان لهذه التعديلات. تقوم المجموعة حاليًا بتقييم الأثر الناتج عن تطبيق هذه التعديلات لغرض تحديد تأثيرها التي ستحدثه على الإفصاحات عن السياسات المحاسبية للمجموعة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٥ - استخدام التقديرات والأحكام

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والافصاحات المرفقة والافصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب على عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر بذلك في المستقبل.

تم أنشاء بيان الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ إعداد القوائم المالية، والتي لها تأثير جوهري قد يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، كما هو موضح أدناه. وقد قامت المجموعة بتحديد التقديرات والافتراضات الخاصة بها على أساس العوامل المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

استخدام التقديرات والافتراضات

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ونادرًا ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية ذات الصلة. وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لديها الموارد اللازمة للاستمرار في نشاطها بشكل طبيعي في المستقبل المنظور. إضافة لذلك، إدارة المجموعة ليست على دراية بوجود عدم تيقن جوهري قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تطبق المجموعة نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة المبسط لتحديد خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذي يتم من خلاله تقسيم الذمم المدينة التجارية إلى مجموعات وفقاً لخصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. تم الحصول على معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للمجموعة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضاً معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية لتلك العوامل والتحقق منها بشكل منتظم لمحاولة الحد من الفروق بين تقديرات الخسائر الائتمانية المتوقعة والظروف الفعلية التي سوف تحصل في المستقبل. يعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة بدقة لاحتمال تخلف العملاء عن السداد مستقبلاً.

تقديرات تكاليف إتمام العقود

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات التي يتم إثباتها. تشمل هذه التقديرات، من بين أمور أخرى، على تكاليف الإنشاء وأوامر التغيير وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. إن أية تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة لإتمام المشروع قد تؤثر على نتائج الفترات اللاحقة.

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والمعدات

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض حساب الاستهلاك. ويُحدّد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول أو التلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصاريف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٥ - استخدام التقديرات والأحكام - تنمة

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحصل الإدارة على خدمات مقيمين معتمدين مستقلين للحصول على تقديرات القيمة العادلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والافصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية.

تصنيف الممتلكات العقارية

تمارس الإدارة حكماً عند تصنيف العقارات كممتلكات ومعدات أو عقارات استثمارية أو عقارات للتطوير. تأخذ الإدارة معايير الإثبات وفقاً لنية الإدارة والخطة الفعالة وبما يتوافق مع معايير المحاسبة ذات الصلة.

تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والإنهاء، المجموعة كمستأجر

تقوم الإدارة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء بالنسبة للعقد، مع أي فترات تتضمن خيار تمديد العقد فيما إذا كانت المجموعة متيقنة بممارسة خيار التمديد، أو أي فترات تتضمن خيار إنهاء عقد الإيجار فيما إذا كانت الإدارة متيقنة بأنها لن تمارس خيار إنهاء العقد بصورة معقولة.

وقعت إدارة المجموعة كمستأجر عدة عقود إيجار تتضمن خيارات التمديد والإنهاء. تقوم الإدارة بممارسة الأحكام في تقييم ما إذا كانت متيقنة بشكل معقول من ممارسة خيار التجديد من عدمه أو إلغاء العقد. وبالتالي فإن الإدارة تأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات العلاقة التي من شأنها خلق حافز اقتصادي لممارسة إما خيار التجديد أو الإلغاء. وبعد تاريخ بدء الإيجار، تقوم الإدارة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حالة وقوع حدث هام أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص المهم حسب الطلب للأصل المستأجر).

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل مركز مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض في قيمة الأصول غير المالية. يتم اختيار الأصول غير المالية لتحديد انخفاض القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. يتحقق الانخفاض في القيمة عند تجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. وتحتسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة، التي تجرى على أساس السعر الفوري للمعاملة في تعاملات السوق المباشرة، لأصول مماثلة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة ناقصاً التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. وتحتسب القيمة قيد الاستخدام بناءً على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. وتتحقق التدفقات النقدية من الموازنة التقديرية للخمس سنوات القادمة، ولا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي من شأنها تعزيز أداء الوحدة المدرة للنقد الخاصة لاختبار الانخفاض في القيمة. وتُعدُّ القيمة القابلة للاسترداد حساسة لمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك صافي التدفقات النقدية الداخلية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم في التوقعات.

الزكاة

تخضع الشركة وشركاتها التابعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالمرتبوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الروبوت النهائي.

المخصصات

تعتمد المخصصات بطبيعتها على التقديرات والتقييمات وما إذا كانت معايير الاعتراف قد استوفيت بما في ذلك تقديرات مدى احتمال وجود تدفقات نقدية خارجية. تستند تقديرات الإدارة المتعلقة بمخصصات التقاضي، على سبيل المثال، إلى تقدير التكاليف المتوقع تكبدها مع الأخذ في الاعتبار الاستشارات القانونية وغيرها من المعلومات المتاحة لدى الإدارة في تاريخه. أما فيما يتعلق بمخصصات منافع إنهاء خدمة الموظفين وتكاليف التخارج، إن وجدت، فإنها تنطوي أيضاً على حكم الإدارة في تقدير التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة مقابل إنهاء الخدمة وإغلاق المواقع أو تكاليف التخارج الأخرى. تستند المخصصات المتعلقة بالالتزامات غير المؤكدة على أفضل تقدير للإدارة عما إذا كان من المحتمل وجود تدفقات نقدية خارجية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

٥ - استخدام التقديرات والأحكام - تمة

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحدد تكلفة التزام المنافع المحددة للموظفين ومنافع ما بعد التوظيف الأخرى باستخدام عمليات التقييم الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتوارية إجراء العديد من الافتراضات والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشتمل هذه الافتراضات على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات، ونظراً للطبيعة المعقدة للتقويم والافتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة كافة الافتراضات بتاريخ إعداد كل قوائم مالية.

تحديد سعر المعاملات

تقوم المجموعة بتحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند قيامها بذلك، يتم تقييم تأثير أي مقابل (عوض) متغير في العقد نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي مقابل غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير السعر المتغير، تستخدم الإدارة طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء" بحيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الوحيد الأكثر احتمالاً بين عدد من الأسعار المحتملة.

استيفاء التزامات الأداء

تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيراد بناءً على اتفاقيات البيع مع العملاء والأحكام والأنظمة والقوانين ذات العلاقة. في حالة العقود التي يتم إبرامها مع العملاء لبيع عقارات، ترى الإدارة أنه يجب أن يتم إثبات الإيراد على مدى زمني إذا لم يكن للمعيار استخدام بديل وأن للمجموعة حق نافذ المفعول لاستلام العوض عند إكمال المجموعة للالتزامات المترتبة عليها في العقد. وبخلاف ذلك، يتم إثبات الإيراد في وقت محدد. تعتبر الإدارة أن استخدام طريقة المدخلات توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً. تتطلب طريقة المدخلات إدراج الإيرادات استناداً إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء. تقوم الإدارة في سياق تطبيق طريقة المدخلات بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها. تتضمن تقديرات تكاليف إكمال المشاريع، من بين بنود أخرى، تكلفة الإنشاء، وأمر التغيير، تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى إلى العملاء. يتم فحص تقديرات تكاليف إكمال المشاريع على مدد منتظمة. قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة للإنجاز على نتائج الفترات اللاحقة.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق تقييم أخرى ملائمة بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيمة العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للأدوات المالية. يتم تقييم الثمن المحتمل، الناتج عن تجميع الأعمال، بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ كجزء من تجميع الأعمال. عندما يستوفي الثمن تعريف التزام مالي، يتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير مالي. يستند تحديد القيمة العادلة إلى التدفقات النقدية المخصومة. تأخذ الافتراضات الرئيسية في الاعتبار احتمالية استيفاء كل هدف من أهداف الأداء وعامل الخصم.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. ويتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة في نظام متدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقويم المبينة على النحو التالي: -

- ◀ المستوى الأول: أسعار متداولة (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).
- ◀ مستوى الثالث: مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦- المعلومات القطاعية
لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من وحدات عمل بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها، ولديها أربع قطاعات يتم إعداد التقارير بشأنها، وكما يلي:

(أ) القطاع السكني

(ب) القطاع التجاري

(ج) قطاع الخدمات

(د) المركز الرئيسي

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقا لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالمجموعة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى المجموعة، ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات.
تتم أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية. فيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	السكني	التجاري	الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	٦٧٣,١٣٢	٥٢٣,٥٧٥	٨٥٤,٥٦٩	-	٢,٠٥١,٢٧٦
تكلفة الإيرادات	(٥٢٣,٤٥٧)	(٤٠٧,١٥٥)	(٦٦٤,٥٥٠)	-	(١,٥٩٥,١٦٢)
إجمالي الربح	١٤٩,٦٧٥	١١٦,٤٢٠	١٩٠,٠١٩	-	٤٥٦,١١٤
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	-	(١٥١,٦٣٤)	(١٥١,٦٣٤)
مصاريف بيعية وتسويقية	-	-	-	(٤٤,٧٤٢)	(٤٤,٧٤٢)
أعباء مالية	-	-	-	(١٤٩,٢٠٨)	(١٤٩,٢٠٨)
مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	(١,٠١٧)	(١,٠١٧)
حصة في أرباح شركة زميلة	-	-	-	١٧,٠٠٠	١٧,٠٠٠
إيرادات أخرى	-	-	-	٣٦,٨٩٤	٣٦,٨٩٤
ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة	١٤٩,٦٧٥	١١٦,٤٢٠	١٩٠,٠١٩	(٢٩٢,٧٠٧)	١٦٣,٤٠٧
إجمالي الموجودات	٢,٤١٣,٩٠٣	٥,٤٤١,٢٦٩	٥٤٠,٥٦٠	٤٥٧,١٦١	٨,٨٥٢,٨٩٣
إجمالي المطلوبات	٢٦٥,٣٩٩	٢٤٩,٨٤٦	١٧,٨٥٦	٣,٦٢٦,٥١٤	٤,١٥٩,٦١٥

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦- المعلومات القطاعية - تنمة

المجموع	المركز الرئيسي	الخدمات	التجاري	السكني	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
١,٠٢٨,٨٤١	-	٤٢٨,٦١٩	٢٦٢,٦٠٥	٣٣٧,٦١٧	الإيرادات
(٦٨١,٣٤٥)	-	(٣٢٨,٢٦٦)	(٨٧,٤٢٧)	(٢٦٥,٦٥٢)	تكلفة الإيرادات
٣٤٧,٤٩٦	-	١٠٠,٣٥٣	١٧٥,١٧٨	٧١,٩٦٥	إجمالي الربح
(١٧٢,٧٩٨)	(١٧٢,٧٩٨)	-	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(٥٤,٥٥٣)	(٥٤,٥٥٣)	-	-	-	مصاريف بيعية وتسويقية
(٧٧,١٥٣)	(٧٧,١٥٣)	-	-	-	أعباء مالية
(٨,٨٢٩)	(٨,٨٢٩)	-	-	-	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٣٥٤	٣٥٤	-	-	-	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٢٨٨	١,٢٨٨	-	-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٥٧٣	١١,٥٧٣	-	-	-	حصة في أرباح شركة زميلة
٦,٧٣٠	٦,٧٣٠	-	-	-	توزيعات أرباح
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	-	-	-	عكس مخصص خسائر انتمائية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون
٩,١٨٥	٩,١٨٥	-	-	-	نتيجة لتحصيل قضايا إيرادات أخرى
١١٢,٢٩٣	(٢٣٥,٢٠٣)	١٠٠,٣٥٣	١٧٥,١٧٨	٧١,٩٦٥	ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة
٧,٧٨٠,٦٤١	٣٩٧,٤٩١	٤٧٥,٣٦٥	٤,٧٨٥,٠١٥	٢,١٢٢,٧٧٠	إجمالي الموجودات
٤,٧٨٢,٠٩٤	٤,١٦٨,٩٣٥	٢٠,٥٣٧	٢٨٧,٣٦٧	٣٠٥,٢٥٥	إجمالي المطلوبات

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

-٧ الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤٠٠,٣٢٢	٥٣١,١٦٧	إيرادات مشاريع بنية تحتية
٢٦٣,٤١٧	٢٨٩,٦١٩	إيرادات إيجار (إيضاح ٣٤)
١٩٨,٨٥٤	٥٤١,٥٧٧	إيرادات بيع وحدات سكنية
١٣٧,٤٠٠	٥٣٩,٣٧٢	إيرادات بيع أراضي
٢٥,٢١٠	٣٧,١٩٥	إيرادات إدارة المرافق
٣,٦٣٨	١١٢,٣٤٦	إيرادات مشاريع إنشائية
<u>١,٠٢٨,٨٤١</u>	<u>٢,٠٥١,٢٧٦</u>	

-٨ تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٠٦,٨٢٤	٥٢٧,١٩٥	تكاليف الوحدات المباعة (إيضاح ١٦)
١٢٤,٨٣٨	١٨٩,١٢٢	عقود من الباطن
١١٧,٢٢٣	١٤٥,٢٣٨	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
١٠٢,٨٥٨	١٤٧,٦٧٩	تكاليف مواد
٥٨,٧٦٠	٧٣,٩٦٣	استهلاك
٢٦,٣٨٩	٢٧,١٧٦	مصاريف صيانة
١٥,٤٨٣	٣٨٩,٩٢٨	تكاليف أراضي مباعة
٢٨,٩٧٠	٩٥,١٣١	أخرى
<u>٦٨١,٣٤٥</u>	<u>١,٥٩٥,١٦٢</u>	

-٩ المصاريف العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٠٤,٠٢٩	١٠٢,٧٨٢	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٢٨,٩٤٤	١٥,٦٧٤	أتعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية
٩,٤٣٨	١,٢١٠	مصاريف تقنية المعلومات
٧,٦٠٠	٧,٢٢٥	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٣٥)
٤,٦١٩	٣,١٤٣	استهلاك
٣,٧٥٠	٤,٢١٠	إطفاء موجودات غير ملموسة
١٥,٤١٨	١٧,٣٩٠	أخرى
<u>١٧٣,٧٩٨</u>	<u>١٥١,٦٣٤</u>	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٠ - المصاريف البيعية والتسويقية

للسنة المنتهية في	
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٣٣,٨٠٦	٢٣,٩٨٤
٢,١٢٩	-
٧,٤٣٤	٢,١٨٥
٨,٤٣٦	١٧,٤٣٤
٢,٧٤٨	١,١٣٩
٥٤,٥٥٣	٤٤,٧٤٢

خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٢٠)
عمولة مبيعات
رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
إعلانات وتسويق
أخرى

١١ - الأعباء المالية

للسنة المنتهية في	
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٧٢,١٨١	١٤٣,٩٠٧
٤,٩٧٢	٥,٣٠١
٧٧,١٥٣	١٤٩,٢٠٨

قروض بنكية
التكلفة المالية لالتزامات الإيجار (إيضاح ٣١)

١٢ - الإيرادات الأخرى

للسنة المنتهية في	
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٣,٦١٩	-
٤٢١	١٥,٤٦٧
٢٣٤	٦٩
-	٣,٩٣٩
٤,٩١١	١٧,٤١٩
٩,١٨٥	٣٦,٨٩٤

مكاسب بيع شركة تابعة
إيرادات مالية
إيرادات عقارية أخرى
توزيعات أرباح من شركات مستثمر فيها
أخرى

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٣ - ربح (خسارة) السهم
يتم احتساب ربح (خسارة) السهم الأساسي والمخفض بقسمة خسارة السنة المتعلقة بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يوضح الجدول التالي بيانات الدخل والأسهم المستخدمة في احتساب الخسارة للسهم الأساسي والمخفض:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٥٤,٩٠٩	١١٠,٥٣٩
٥٤,٩٠٩	١١٠,٥٣٩
٢٤٠,٠٠٠	٣٢٣,٢١٩
٠,٢٣	٠,٣٤

ربح السنة المتعلق:
بمساهمي الشركة الأم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)

ربح السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

	الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	السيارات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والديكور	الألات والمعدات	المباني
	١٤٩,٣٦٩	-	٨,٤٥٩	١٢,٠٨٤	١٦,٣٢٥	١٠٢,٠١١	١٠,٤٩٠
	٦,٤٥٦	١٢١	-	١,٥٢٩	٢٠٠	٢,٤١٣	٢,١٩٣
	(١,٣٠٥)	-	-	(٦٨)	(١٤٠)	(١٣٠)	(٩٦٧)
	١٥٤,٥٢٠	١٢١	٨,٤٥٩	١٣,٥٤٥	١٦,٣٨٥	١٠٤,٢٩٤	١١,٧١٦
	٩,٦٩١	٨٠٠	٤,٢٦١	١,٤٢٦	١٠٤	٣,١٠٠	-
	(٢,٥٨٢)	-	(٣٨٤)	(١٠٨)	-	(٢,٠٩٠)	-
	١٦١,٦٢٩	٩٢١	١٢,٣٣٦	١٤,٨٦٣	١٦,٤٨٩	١٠٥,٣٠٤	١١,٧١٦
	١١٤,٢٩١	-	٧,٢٠٥	٨,٦١٥	١٣,٤٥٨	٧٧,٠٠٨	٨,٠٥٥
	١٧,٣١١	-	١,١١٥	١,٦٣٣	١,٦١٨	١١,١٥٧	١,٧٨٨
	(٧٦٤)	-	-	(٦٣)	(١٠٥)	(١١)	(٥٨٥)
	١٣٠,٨٣٨	-	٨,٣٢٠	١٠,١٨٥	١٤,٩٧١	٨٨,١٥٤	٩,٢٠٨
	١٣,٠٥٢	-	٩٧٧	١,٦٤٢	١,٥١٨	٨,٦٧٧	٢٣٨
	(١,٧٩٦)	-	(٢١٦)	(٩٢)	-	(١,٤٨٨)	-
	١٤٢,٠٩٤	-	٩,٠٨١	١١,٧٣٥	١٦,٤٨٩	٩٥,٣٤٣	٩,٤٤٦
	١٩,٥٣٥	٩٢١	٣,٢٥٥	٣,١٢٨	-	٩,٩٦١	٢,٢٧٠
	٢٣,٦٨٢	١٢١	١٣٩	٢,٣٦٠	١,٤١٤	١٦,١٤٠	٢,٥٠٨

١٤ - الممتلكات والمعدات

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠٢١ م
إضافات خلال السنة
استيعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
إضافات خلال السنة
استيعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الاستهلاك والانخفاض في القيمة:

في ١ يناير ٢٠٢١ م
المحمل خلال السنة
استيعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
المحمل خلال السنة
استيعادات خلال السنة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
صافي القيمة الدفترية:
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تممة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٥ - الاستثمارات العقارية

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	التجهيزات والديكورات	المباني	الأراضي
٧,٠٥٤,٠٢٩	١,٤٦٩,٢٨٤	٦٧٦,٣٣٥	١,٤٩٣,٥٣٨	٣,٤١٤,٨٧٢
١٨٥,٠٩٨	١٧٦,٩٥٩	٨,١٣٩	-	-
(٢٨,٢٠١)	(١٢,٥٢٨)	-	(١٩٠)	(١٥,٤٨٣)
(٨٢٢,٣٩٠)	(٨٠٦,٧٧٧)	-	٢١,٧٠١	(١٥,٦١٣)
-	(٤٩,٣٩١)	٨,٩٦٠	-	١٨,٧٣٠
٦,٣٨٨,٥٣٦	٧٧٧,٥٤٧	٦٩٣,٤٣٤	١,٥١٥,٠٤٩	٣,٤٠٢,٥٠٦
٧٠,٢١٩	٦٥,٦٦٠	٤,٢٢٣	٣٣٦	-
(٤,٢٨٧)	-	-	-	(٤,٢٨٧)
٦,٤٥٤,٤٦٨	٨٤٣,٢٠٧	٦٩٧,٦٥٧	١,٥١٥,٣٨٥	٣,٣٩٨,٢١٩
١,٠٢١,١٢٣	٧٦,٣٩٣	٣٤٢,٣٨٨	٥٨١,٩٤٢	٢٠,٤٠٠
٥١,٩١٩	-	٢٢,٠٦٥	٢٩,٨٥٤	-
(٦١,١٦١)	(٦١,١٦١)	-	-	-
١,٠١١,٨٨١	١٥,٢٣٢	٣٦٤,٤٥٣	٦١١,٧٩٦	٢٠,٤٠٠
٦١,٤٣١	-	٢١,٧٩٦	٣٩,٦٣٥	-
١,٠٧٣,٣١٢	١٥,٢٣٢	٣٨٦,٢٤٩	٦٥١,٤٣١	٢٠,٤٠٠
٥,٣٨١,١٥٦	٨٢٧,٩٧٥	٣١١,٤٠٨	٨٦٣,٩٥٤	٣,٣٧٧,٨١٩
٥,٣٧٦,٦٥٥	٧٦٢,٣١٥	٣٢٨,٩٨١	٩٠٣,٢٥٣	٣,٣٨٢,١٠٦

التكلفة:

١ يناير ٢٠٢١ م

إضافات

استبعادات وتسويات

محول إلى العقارات المطورة

محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

إضافات

استبعادات وتسويات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الاستهلاك والانتفاضة في القيمة:

١ يناير ٢٠٢١ م

المحمل للسنة

محول إلى العقارات المطورة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

المحمل للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صافي القيمة الدفترية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٥ - الاستثمارات العقارية - تنمة

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ١١,٢ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٩,٥ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها عدة مقيمين مؤهلين وهم مكتب سنشري ٢١، ومكتب ابعاد للتقييم. (مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصصين في تقييم هذه الاستثمارات العقارية. تم رهن بعض الأراضي بقيمة دفترية قدرها ٢ مليار ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٢ مليار ريال سعودي) لقاء قرض متوافق مع احكام اللجنة الشريعة لدى أحد البنوك المحلية (إيضاح ٢٨).

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة بقيمة دفترية قدرها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٥٨١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١ م: ٦٢٢ مليون ريال سعودي) على أراض مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقود إيجار تتراوح متنها بين ٩٩ سنة و ٢٨ سنة.

(أ) أراضي غير متاحة للاستخدام

إن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حاليا للتصرف او التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حاليا بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمر 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. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. (٢٠٢١ م: ٤١٧ مليون ريال سعودي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ٢,١ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١,٨ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها المقيمين المذكورين أعلاه.

(ب) مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١ م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن إحدى أراضي الشركات التابعة والتي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهرى 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 الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي ٧٦٠ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢١ م: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي ٧٥٦ مليون ريال سعودي على التوالي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ٤ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٣,٣ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها المقيمين المذكورين أعلاه.

١٦ - العقارات المطورة

يبين الجدول انهاء تصنيف العقارات المطورة ما بين متداول وغير متداول:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٥٥٤,٤٠٥	٦٩,٥٦٥	متداول
-	٩٢٢,٤٧٠	غير متداول
٥٥٤,٤٠٥	٩٩٢,٠٣٥	
فيما يلي حركة العقارات المطورة والجاهزة للبيع للعملاء خلال السنة المالية المنتهية في:		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
-	٥٥٤,٤٠٥	الرصيد في بداية السنة
٧٦١,٢٢٩	٩٦٤,٨٢٥	الإضافات خلال السنة
(٢٠٦,٨٢٤)	(٥٢٧,١٩٥)	تكلفة الوحدات المباعة
٥٥٤,٤٠٥	٩٩٢,٠٣٥	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٧ - الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة نظراً لممارسة المجموعة تأثيراً هاماً على الشركة الزميلة.

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة الرياض القابضة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٥٢,٦٦٣	٢٧٧,٢٣٥	في بداية السنة
١١,٥٧٣	١٧,٠٠٠	الحصة في الأرباح
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة
٢٢,٩٩٨	(٦,٢٢٢)	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢٧٧,٢٣٥	٢٧٨,٠١٤	في نهاية السنة

فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٢٧,٧٤٧	٢٨٤,٢٩٦	موجودات متداولة
١,٥٣٧,٦٣٠	١,٥٠٩,١٣٩	موجودات غير متداولة
(٥٨,٤٣٣)	(٨٨,٠١١)	مطلوبات متداولة
(٤٣,٨٦٥)	(٣٧,٦٧٤)	مطلوبات غير متداولة
١,٦٦٣,٠٧٩	١,٦٦٧,٧٥٠	حقوق الملكية
٢٧٧,٢٣٥	٢٧٨,٠١٤	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪
٢٧٧,٢٣٥	٢٧٨,٠١٤	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

فيما يلي قائمة الدخل الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٤٢,٧٠٧	١٦٠,٥٠٥	الإيرادات
(٦٠,٨٨٢)	(٦١,٠٧٥)	تكلفة الإيرادات
(١٣,٨١٣)	(٢٤,٤٣٩)	مصاريف عمومية وإدارية
٦,٩١٦	٢٦,٩٨٩	إيرادات أخرى
٧٤,٩٢٨	١٠١,٩٨٠	الدخل قبل الزكاة
(٥,٥٠٤)	-	الزكاة
٦٩,٤٢٤	١٠١,٩٨٠	صافي دخل السنة
١١,٥٧٣	١٧,٠٠٠	حصة المجموعة في دخل السنة - ١٦,٦٧٪
١٣٧,٩٦٠	(٣٧,٣٢٥)	الدخل الشامل الآخر للسنة
٢٢,٩٩٨	(٦,٢٢٢)	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة - ١٦,٦٧٪

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٨ - أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تمثل أدوات الدين بالتكلفة المطفأة صكوك شركة البيان القابضة وقدرها ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢٠٦,٣ مليون ريال سعودي). خلال عام ٢٠١٨، قامت المجموعة بإثبات مخصص انخفاض في قيمة المبلغ بالكامل لأن الطرف المقابل لم يفي بالتزاماته. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بدأت المجموعة اتخاذ الإجراءات النظامية لاسترداد المبلغ.

١٩ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢٩٧,٤١٠	٣٢٧,٤٠٠	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة (أ)
٤٣	٣٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة (ب)
٢٩٧,٤٥٣	٣٢٧,٤٣٨	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	١٧,٥٤٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صناديق استثمارية (ج)
٢٩٧,٤٥٣	٣٤٤,٩٧٨	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية

(أ) الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	نسبة الملكية	
٧٦,٣٠٨	١٢٧,٠٩٩	٪٩,٤٨	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
٩٦,٣٤٠	٩٢,٨٦٤	٪٠,٨٤	شركة ام القرى للتنمية والإعمار
٦٠,٦٨٦	٥٠,٥١٩	٪٩,١٨	شركة دار التمليك
٤٨,٣٩٨	٤٦,٠٨٥	٪٢,١١	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
١٥,٦٧٨	١٠,٨٣٣	٪٤,٤	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
٢٩٧,٤١٠	٣٢٧,٤٠٠		

(ب) استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	نسبة الملكية	
٤٣	٣٨	٪٠,٠٠١	شركة طيبة للاستثمار
٤٣	٣٨		

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٩ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية - تنمة

كانت حركة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٨١,٦٣٦	٣٢٧,٤٣٨	في بداية السنة
٥٧,٠٠٦	(٢٩,٩٨٥)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(٨٠٠)	-	إعادة تصنيف
(١٠,٤٠٤)	-	متحصلات من عمليات استبعاد وتخفيض رأس المال
٣٢٧,٤٣٨	٢٩٧,٤٥٣	في نهاية السنة

ج) الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صناديق استثمارية

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٧,٥٤٠	-	صندوق جدوى للاستثمار

كانت حركة الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٦٦,٧٥٥	١٧,٥٤٠	في بداية السنة
١,٢٨٨	(١,٠١٧)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
٣٥٤	-	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥٠,٨٥٧)	(١٦,٥٢٣)	مستبعدة خلال السنة
١٧,٥٤٠	-	في نهاية السنة

٢٠ - المدينون التجاريون

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤٥٣,٠٦٥	٢٩٠,٥٥٥	مدينون تجاريون
(٩٦,٢٦٥)	(١١٣,٣٩٤)	ناقصًا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٥٦,٨٠٠	١٧٧,١٦١	مدينون تجاريون، صافي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠ - المدينون التجاريون - تنمة

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢٢,١٧١	١٦,٩٠٩	مدينون تجاريون غير متداولة
١٥٤,٩٩٠	٣٣٩,٨٩١	مدينون تجاريون متداولة
١٧٧,١٦١	٣٥٦,٨٠٠	مدينون تجاريون

كانت حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٩٦,٢٦٥	٦٣,٣١٦	في بداية السنة
٢٣,٩٨٤	٣٣,٨٠٦	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٠)
(٦,٨٥٥)	(٨٥٧)	استبعاات
١١٣,٣٩٤	٩٦,٢٦٥	في نهاية السنة

فيما يلي تحليلاً لأعمار الذمم المدينة ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر:

أكثر من سنة	٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	١٨١ - ٢٧٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	١ - ٩٠ يوماً	الإجمالي	
١٢٧,٧٠٢	١٧,٠٣٢	١٨,٨٢٧	٢١,٩١٩	١٠٥,٠٧٥	٢٩٠,٥٥٥	المدينون التجاريون
١٠٢,٤٦١	٢٠,٣١٨	٢٠,١٢٦	٢٧,١٩٠	٢٨٢,٩٧٠	٤٥٣,٠٦٥	٢٠٢٢ م
٧٩,٦٠٨	١١,١٤٦	٨,٤٨٥	٧,٩٤٧	٦,٢٠٨	١١٣,٣٩٤	٢٠٢١ م
٦٤,٠٥٤	٨,٤٢٢	٦,٠٠٠	٦,٠٤٠	١١,٧٤٩	٩٦,٢٦٥	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
						٢٠٢٢ م
						٢٠٢١ م

٢١ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
٢٤,٥٠١	٥٠,٠٠٠	دفعة مقدمة لشراء أرض
٣٩,٩٣٨	٧٤,٤٢٥	دفعات مقدمة للموردين
١٩,٩٣٣	٢٨,٠٠٩	ضريبة قيمة مضافة مدينة
٥٤,٧١٧	٩١,٧٩٧	ضمانات بنكية
٩,٣٠٠	-	تأمينات مستردة
٤٥,٧٦٧	٣٤,٤١٨	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٢,٨٦٨	١٣,٢٥١	إيرادات مستحقة
٤٣٤	٤,٦٨٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
١٤,٩٢١	١,٤٦٣	سلف للموظفين
١,٧١٣	٧,٣٤٥	أخرى
٢٣٤,٠٩٢	٣٠٥,٣٨٨	
(١٠,٥٤١)	(٢٨,٠٧٣)	ناقصاً: مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون
٢٢٣,٥٥١	٢٧٧,٣١٥	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢١ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون - تمة

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
		فيما يلي: الحركة في مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون:
٦٩,٤٦٥	٢٨,٠٧٣	في بداية السنة
٨,٨٢٩		المحمل للسنة
(٥٠,٠٠٠)		عكس مخصص خسائر انتمائية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون نتيجة لتحصيل قضايا (إيضاح ٣٧)
(٢٢١)	(١٧,٥٣٢)	مبالغ مشطوبة خلال السنة
		مخصص انتفى الغرض من تكوينه
٢٨,٠٧٣	١٠,٥٤١	

٢٢ - النقد وما في حكمه

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٤٥٤,٧٩٧	٣٦١,٩٤٠	نقد لدى البنوك وفي الصندوق (إيضاح أ)
-	٨٠٨,٦٠١	وديعة قصيرة الأجل (إيضاح ب)
٤٥٤,٧٩٧	١,١٧٠,٥٤١	

أ. يتعين على الشركة الاحتفاظ ببعض الودائع / الأرصدة بمبلغ ١١٥,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٢٦,٤ مليون) لدى البنوك بشأن الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير، والتي تم إيداعها في حسابات مقيدة. إن هذه الودائع / الأرصدة ليست مرهونة.
ب. تتكون الودائع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م من ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك المحلية بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر.

٢٣ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م (٢٠٢١: ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي) من ٣٧٥ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٢٤٠ مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي. خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، وافق مجلس الإدارة برفع توصية للجمعية العامة غير العادية بزيادة رأس مال الشركة بـ ١,٦ مليار 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 ٢,٤٣ مليون ريال سعودي ومصاريف اكتتاب بقيمة ٢٠,٣ مليون ريال سعودي.

في ١٨ مايو ٢٠٢٢ م تمت الموافقة على زيادة رأس المال من الجمعية العامة غير العادية وقد استكملت الشركة إجراءات الطرح بتحصيل كامل قيمة زيادة رأس المال المطلوبة كما تم خلال السنة استكمال الإجراءات القانونية والنظامية لزيادة رأس المال وتعديل السجل التجاري والنظام الأساسي للشركة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٤ - الاحتياطي النظامي
طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل في كل سنة لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيد متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع. لم يتم إجراء أي تحويل للاحتياطي النظامي خلال السنة الحالية وسنة المقارنة بسبب تكبد الشركة خسائر متراكمة.

٢٥ - الاحتياطي الاتفاقي
وفقاً للنظام الأساسي للشركة، تقرر الجمعية العامة العادية الحاجة لتكوين احتياطي اتفاقي وتحدد أغراضه. لم يتم طلب إجراء أي تحويل خلال هذه السنة من قبل الجمعية العامة العادية.

٢٦ - الاحتياطيات الأخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م
٧٢,٦٥٠	٣٦,٤٤٣
٣,٢٠٧	٣,٤٠٣
٧٥,٨٥٧	٣٩,٨٤٦

استثمارات في أدوات حقوق ملكية
مكاسب اكتوارية عن التزامات المنافع المحددة للموظفين

٢٧ - حقوق الملكية غير المسيطرة

فيما يلي بيان ملخص بالبيانات المالية للشركات التابعة التي لها حقوق ملكية غير مسيطرة

الشركة السعودية الكورية للسيانة وإدارة الممتلكات	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة
الاجمالي	الاجمالي	
%٤٠	%٤٠	
٣٤,٤٨٤	٣٣,٢١٣	الموجودات غير المتداولة
٤٢٩,١٨٥	٤٠٠,١٨٠	الموجودات المتداولة
(١١,٥٠٨)	(٦,٢٧٤)	المطلوبات غير المتداولة
(٢٣٨,٢٥٣)	(٦,٢٧٤)	المطلوبات المتداولة
٢١٣,٩٠٨	٢٠٧,١٠٧	صافي الموجودات
٨٥,٥٦٣	٨٢,٨٤٣	صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
٦٠٥,٨٦٣	٥٣١,٥٤٥	الإيرادات
٨٦,٧٥٦	٩٢,٢٣٠	ربح السنة
٣٤,٧٠٢	٣٦,٨٩٢	صافي ربح السنة العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

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

٢٨ - القروض لأجل

خلال سنة ٢٠١٦م، حصلت الشركة على قرض يتفق مع أحكام اللجنة الشرعية لأحد البنوك المحلية بمبلغ ٢,١٢ مليار ريال سعودي وفقاً لاتفاقية القرض الذي كان يستحق سداده على دفعة واحدة في نهاية مدة هذه الاتفاقية في مايو ٢٠١٩م. في مارس ٢٠٢٠م قامت الشركة بإعادة جدولة القرض، وبموجب تلك الجدولة الجديدة يستحق سداد مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢٠م، وعلى أن يتم سداد باقي القرض البالغ قدره ١,٦ مليار ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح مدتها سنتين من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة، بحيث يكون سداد القسط أول بتاريخ نوفمبر ٢٠٢١م وسداد القسط الأخير بتاريخ مايو ٢٠٢٦م.

في شهر يونيو ٢٠٢٢م قامت الشركة بإعادة جدولة القرض للمرة الثانية، على أن يتم سداد أصل القرض البالغ ٢,٠٦٨ مليار 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 ديسمبر ٢٠٣٣م، على أن يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح متفق عليه، وقد قامت الشركة برهن قطعة أرض مقابل القرض طويل الأجل الممنوح لها.

كما قامت الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بالحصول على قرض إضافي من أحد البنوك المحلية بقيمة ٣٨٣ مليون ريال سعودي وقامت بسداده بالكامل خلال نفس السنة بالإضافة إلى قيام الشركة بسداد مبلغ ٥٢٧ مليون ريال سعودي مقابل قرض ثالث كانت حصلت عليه خلال سنة ٢٠١٨م وبذلك تكون الشركة قامت بسداد كافة الالتزامات المتعلقة بالقروض البنكية لأجل ما عدا الالتزام المتعلق بالقرض الأول والذي تمت عليه إعادة جدولة. وفيما يلي ملخص حركة القروض البنكية خلال السنة المالية المنتهية في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٢,٨١٠,٩٤٩	٢,٥٩٦,٠٠٥	الرصيد في بداية السنة
٦٠,٠٠٠	٣٨٢,٦٨٠	إضافات خلال السنة
٦١,٣٢٩	-	مصروفات تمويلية خلال السنة
(٣٣٦,٢٧٣)	(٩١٠,٢٢٣)	المسدد خلال السنة
٢,٥٩٦,٠٠٥	٢,٠٦٨,٤٦٢	الرصيد في نهاية السنة

وقد تم تبويب رصيد القروض البنكية لأجل ضمن المطلوبات المتداولة والغير متداولة وفقاً لتواريخ سداد القروض على أساس الاتفاقيات الموقعة مع البنوك المقرضة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	
٢,٢٠٨,٠٨٧	-	الجزء المتداول
٣٨٧,٩١٨	٢,٠٦٨,٤٦٢	الجزء غير المتداول
٢,٥٩٦,٠٠٥	٢,٠٦٨,٤٦٢	الإجمالي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٩ - القرض من وزارة المالية - طرف ذات علاقة

أ - القرض من جهة ذات علاقة

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
-	١,٣٠١,٦٣٦	الجزء غير المتداول
-	-	الجزء المتداول
-	١,٣٠١,٦٣٦	
-	١,٣٠١,٦٣٦	الرصيد الافتتاحي
-	(١,٣٠١,٦٣٦)	المحول إلى قرض من وزارة المالية
-	-	

ب - القرض من وزارة المالية

٢٠٢٢ م	٢٠٢١ م	
١,٠٥٨,٦٥٧	١,١٨٥,١٣٠	الجزء غير المتداول
١٣٠,٦٩٨	١٣٣,٢٨٩	الجزء المتداول
١,١٨٩,٣٥٥	١,٣١٨,٤١٩	

- خلال شهر سبتمبر ٢٠١٥ م قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مع صندوق الاستثمارات العامة بالمملكة العربية السعودية وهو المساهم الرئيسي للشركة بهدف الحصول على قرض طويل الأجل بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية.

- خلال شهر يونيو ٢٠٢٠ م، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة بلغت قيمة القرض ١,٣٠٦ مليار ريال سعودي، وذلك بتخفيض التسهيل الأصلي بمبلغ قدره ١٩٤ مليون ريال سعودي. على أن يستحق سداد القرض على ١٦ قسط نصف سنوي غير متساوي ابتداءً من ١ يناير ٢٠٢٢ م ويستحق سداد القسط الأخير في يوليو ٢٠٢٩ م. وعلي يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائدًا هامش الربح.

- خلال عام ٢٠٢١ م استلمت الشركة خطابًا من صندوق الاستثمارات العامة بالمملكة العربية السعودية (مساهم رئيسي) يشير إلى أنه تم تحويل القرض البالغ ١,٣٠٦ مليار ريال سعودي من صندوق الاستثمارات العامة بالمملكة العربية السعودية إلى وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية دون أي تغييرات في شروط وأحكام اتفاقية القرض الأصلية، وقد وافقت الشركة السعودية العقارية على إحالة القرض إلى وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية.

- تخضع اتفاقية القرض لتعهدات مالية وغير مالية من تاريخ سداد القسط الأول على النحو التالي:

- بنسبة الدين إلى حقوق الملكية.
- نسبة الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة (نسبة السيولة).
- ونسبة تغطية الدين.

• عقد رهن عقاري على قطع أراضي مملوكة للشركة العقارية السعودية لصالح وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية.

- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م التزمت الشركة بجميع التعهدات والنسب المالية وفقاً لشروط القرض.

وتتلخص حركة القرض خلال السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
١,٣١٨,٤١٩	١,٣٠١,٦٣٦	الرصيد في بداية السنة
٣,٧١٢	٣٢,٣٥٦	مصروفات تمويلية خلال السنة
(١٣٢,٧٧٦)	(١٥,٥٧٣)	المسدد خلال السنة
١,١٨٩,٣٥٥	١,٣١٨,٤١٩	الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٠ - التزامات المنافع المحددة للموظفين

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بعد الأخذ في عين الاعتبار نظام العمل الساري في المملكة العربية السعودية. إن هذه المنافع هي عبارة عن خطة منافع محددة غير ممولة.

تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه أساساً إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. وتخضع الالتزامات لمخاطر ديموغرافية وقانونية واقتصادية. وتعزى المخاطر الاقتصادية في المقام الأول إلى التطورات غير المتوقعة في السلع وأسواق رأس المال والتغيرات في معدل الخصم المستخدم لاحتساب التزامات المنافع المحددة.

الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

القيمة السنوية %		
٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
		الافتراضات المالية:
٢,٨٥	٢,٨٥	- صافي معدل الخصم
٦,٠٠	٦,٠٠	- معدل زيادة الرواتب
		الافتراضات الديموغرافية:
٦٠ سنة	٦٠ سنة	- سن التقاعد
جدول الاعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية	جدول الاعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية	- معدلات الوفيات

الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٥,٣٩٢	٢١,٩٠٠	الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة
٦,١١٨	٨,٧١٦	تكلفة الخدمة الحالية
٢٧٩	٣٣٥	تكلفة العمولة
(٤,٠٥٩)	(٨,٧٣١)	المنافع المدفوعة
(١,٦٨٦)	٢١٢	(خسائر) / مكاسب اكتوارية عن الالتزام
(٣,٨٢١)		تعديلات
(٣٢٣)	(١١٥)	عكس من مخصص
٢١,٩٠٠	٢٢,٣١٧	الرصيد النهائي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تامة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣١ - موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لأراضي مختلفة تستخدم في عملياتها بفترات إيجار تتراوح من ٥٠ إلى ٩٩ عامًا.
فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٧٣,١٤٦	٧١,٧٦٦	الرصيد في بداية السنة
-	٧٠,٤٦٢	إضافات خلال السنة
(١,٣٨٠)	(٢,٣٥٣)	استهلاك السنة
٧١,٧٦٦	١٣٩,٨٧٥	في نهاية السنة

فيما يلي القيمة الدفترية للتزامات بموجب عقود إيجار أصول والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٧١,٠٣٠	٧٥,٤٩٨	الرصيد في بداية السنة
-	٧٠,٤٦٢	إضافات خلال السنة
(٥٠٤)	(١٢,٢٤٠)	المدفوع خلال السنة
٤,٩٧٢	٥,٣٠١	زيادة العمولة (إيضاح ٩)
٧٥,٤٩٨	١٣٩,٠٢١	في نهاية السنة

فيما يلي تصنيف التزامات عقود إيجار الأصول إلى جزء متداول وجزء غير متداول:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٦٩,١٠٩	١٣٣,١٦٩	التزامات إيجار غير متداولة
٦,٣٨٩	٥,٨٥٢	التزامات إيجار متداولة
٧٥,٤٩٨	١٣٩,٠٢١	

فيما يلي المبالغ المثبتة في الربح أو الخسارة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١,٣٨٠	٢,٣٥٣	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٤,٩٧٢	٥,٣٠١	مصروف عمولة على التزامات الإيجار
٦,٣٥٢	٧,٦٥٤	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تامة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٢ - الدائنون التجاريون

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٦٤,٠٣٤	٦١,٠٣٦	مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين
٧,٢٦١	١٢,١٤٦	محتجزات دائنة لمقاولين
٧١,٢٩٥	٧٣,١٨٢	

٣٣ - المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٧٧,٨٩٢	١٥٧,٦٢٠	دفعات مقدمة من العملاء
٧٦,٠٠٨	٩٦,٦٤٧	مصاريف مستحقة الدفع
٣٦,٠٤٠	٤١,٠٦٤	تأمينات مستردة
٢٧,٩٥٢	١٦,٢٢١	مستحقات الموظفين
٧,٤٥٨	٧,٣٧٢	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٥,١٨٧	-	أتعاب إدارة وهيكله لصندوق الانماء العقارية العقاري (إيضاح ١٢)
٨,٠٨٣	١٥,٩٩٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٦,٤٦٩	١٣,٧٩٥	أخرى
٤٤٥,٠٨٩	٣٤٨,٧١٣	

٣٤ - الإيرادات غير المكتسبة

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
١٠٨,٣٣٧	١٠٤,٨٢١	الرصيد الافتتاحي
٢٥٩,٩٠١	٢٨٢,٢٥٦	مبالغ مستلمة خلال السنة
(٢٦٣,٤١٧)	(٢٨٩,٦١٩)	إيرادات إيجارات مثبتة خلال السنة (إيضاح ٧)
١٠٤,٨٢١	٩٧,٤٥٨	إيرادات إيجار غير مكتسبة
٣٢,٢٦٢	٣٧,٤٣٠	إيرادات بنية تحتية غير مكتسبة
١٣٧,٠٨٣	١٣٤,٨٨٨	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٥ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين في المجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيرًا هامًا من قبل تلك الجهات. إن كبار موظفي الإدارة هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة لإدارة أنشطة المجموعة وموظفيها بشكل مباشر أو غير مباشر. تعتبر المجموعة أن أعضاء مجلس الإدارة (ولجانته الفرعية) واللجنة التنفيذية يمثلون كبار موظفي الإدارة لأغراض معيار المحاسبة الدولي ٢٤ الإفصاحات المتعلقة بالجهات ذات العلاقة.

يوضح الجدول التالي المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٢٢,٣٨٤	٢٠,٤٥٣	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية *
٧,٦٠٠	٧,٢٢٥	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٩)
-	١٣,٧٩٧	قيمة عقود بيع وحدات عقارية من العقارات المطورة (بدون مزايا تفضيلية)
٢٩,٩٨٤	٤١,٤٧٥	

* تمثل المبالغ المفصح عنها في الجدول أعلاه المبالغ المقيدة كمصروف والمتعلقة بموظفي الإدارة العليا خلال الفترة المالية. بلغت الإيرادات المتعلقة بالمعاملات مع الجهات الحكومية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٤٥,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٥٠,٥ مليون ريال سعودي).

٣٦ - الزكاة

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٥٦,٦٠٨	٧٦,٩٤٧	في بداية السنة
٣١,٧٧٠	١٨,١٦٦	المحمل للسنة
(١١,٤٣١)	(٢١,١٠٠)	المدفوع خلال السنة
٧٦,٩٤٧	٧٤,٠١٣	في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تامة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٦ - الزكاة - تامة

الربوط الزكوية

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى عام ٢٠٢١ م، وقامت بسداد الالتزامات وفقاً لذلك. وقد تمت الموافقة على الربوط الزكوية من قبل الهيئة عن كافة السنوات حتى عام ٢٠١٥ م. تسلمت المجموعة الربوط الزكوية للأعوام من ٢٠١٦ م وحتى ٢٠٢٠ م، والتي تضمنت فروقات بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة اعتراضها على تلك الفروقات الى الهيئة خلال المهلة النظامية. رفضت الهيئة اعتراضات الشركة لتلك السنوات، وبالتالي صعدت الشركة اعتراضاتها للجان الفصل في المنازعات والمخالفات الضريبية والزكوية، ولم يصدر قراراً بشأنها. والشركة نهائياً قدمت المستندات والحجج اللازمة لإصدار قرار بالغاء ربوط الهيئة. تعتقد المجموعة بأن نتيجة تلك الاعتراضات ستكون لصالحها.

٣٧ - التعهدات والالتزامات المحتملة

التعهدات الرأسمالية

يوجد لدى المجموعة عقود تصميم واستشارات هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض الاستشاريين والمقاولين. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٧ مليون ريال سعودي).

خطابات الضمان

أصدرت البنوك التي تتعامل معها المجموعة خطابات ضمان نيابة عنها بمبلغ ٣٢,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨,٥ مليون ريال سعودي) في سياق أعمالها العادية.

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مبلغ ٢١٣ مليون ريال سعودي.

قدمت المجموعة اعتراضها على المبالغ المذكورة أعلاه من خلال الموقع الإلكتروني لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والذي تم رفضه من قبل الوزارة. وعليه، قامت المجموعة برفع دعوى قضائية لدى ديوان المظالم بعدم أحقية تلك المطالبات، نظراً لعدم انطباق شروط فرض رسوم الأراضي البيضاء على تلك الأراضي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، كانت حالة الاعتراض على النحو التالي:

- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح المجموعة بالغاء رسوم بمبلغ ١٨٨,٢ مليون ريال.
- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بمبلغ ٢١ مليون ريال سعودي، وبناء عليه قامت المجموعة بتسجيل مخصص في عام ٢٠١٩ م وقامت المجموعة بسداد قيمة الحكم النهائي.
- لا تزال هناك مطالبتين بالغاء رسمين بمبلغ إجمالي وقدره ٣,٤ مليون ريال منظورتين أمام اللجنة المختصة وديوان المظالم ولم يصدرها بهما احكام ابتدائية حتى تاريخه.

واستناداً الى رأي المستشار القانوني، فإن الإدارة على درجة عالية من التأكد بأن جميع الدعاوى القضائية المنظورة حالياً لدى ديوان المظالم تسير في صالح المجموعة. وعليه، لا ترى الإدارة ضرورة لتكوين أي مخصص مقابل تلك المطالبات أو الرسوم المتعلقة بها.

القضايا القانونية

هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة خلال دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حالياً. لا يوجد لهذه القضايا أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٨ - قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

القيمة الدفترية	(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)	القيمة العادلة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:				
الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:				
٢٩٧,٤٥٣	٤٣	١١٥,٤٤٣	١٨١,٩٦٧	٢٩٧,٤٥٣
استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
-	-	-	-	-
٢٩٧,٤٥٣	٤٣	١١٥,٤٤٣	١٨١,٩٦٧	٢٩٧,٤٥٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:				
٣٢٧,٤٣٨	٣٨	١٢٧,٠٩٩	٢٠٠,٣٠١	٣٢٧,٤٣٨
استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
١٧,٥٤٠	-	١٧,٥٤٠	-	١٧,٥٤٠
٣٤٤,٩٧٨	٣٨	١٤٤,٦٣٩	٢٠٠,٣٠١	٣٤٤,٩٧٨

تبين للإدارة أن القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والمدنيين التجاريين والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظرًا لفترة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

تبين للإدارة أن القيمة الدفترية للقروض لأجل المرتبطة بعمولات ثابتة ومتغيرة تقارب قيمتها العادلة وذلك لأنها تحمل عمولات تعكس المعدلات السائدة في السوق بشأن التمويل والقروض المشابهة. ونتيجة لذلك، فإن قيمة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة الناتجة عن التمويل والقروض لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية الحالية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض والدائنين التجاريين ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة وتقديم ضمانات لدعم عملياتها. بينما تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين والنقد وما في حكمه الناتجة مباشرة من عملياتها. كما تمتلك المجموعة أيضًا استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر أسعار العملات
- مخاطر العملات الأجنبية
- مخاطر أسعار الأسهم
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على إدارة السيولة بالإضافة إلى مراقبة مختلف التغيرات بالسوق ذات العلاقة، وبالتالي يسعى باستمرار إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر والتي تم تلخيصها أدناه:

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات، مخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية التي تأثرت بمخاطر السوق على القروض والودائع والموجودات المالية المتاحة للبيع.

تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٢٠٢١ م.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. تستثنى التحاليل الأثر الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمخصصات.

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية :

◀ تمثل حساسية البنود المتعلقة بقائمة الدخل الموحدة المعنية أثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقنتية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ٢٠٢١ م.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق.

يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق بشكل رئيسي بالقروض. تتعرض المجموعة بشأن القروض المرتبطة بعمولة متغيرة لمخاطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة التغيرات في معدلات العمولة. تقوم المجموعة بإبرام مقايضات أسعار العملات لتغطية مخاطرها. إن الزيادة (النقص) المحتملة بواقع ١٠ نقطة أساس في معدل العمولة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنها زيادة خسارة المجموعة بمبلغ ٣,٢ مليون ريال سعودي.

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. إن العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي. تتم معاملات المجموعة بالريال سعودي والدولار الأمريكي. تقوم الإدارة بمراقبة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهرية. إن غالبية التعرض للمخاطر بالدولار الأمريكي وأن الريال السعودي مثبت عند ٣,٧٥ ريال سعودي: ١ دولار أمريكي. وبالتالي، فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر من الأدوات المالية المسجلة بالدولار الأمريكي.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للأدوات المالية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال تنوع محفظة الاستثمارات ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم رفع التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. تقوم الإدارة العليا بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمعاملات بالعملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى.

لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى المجموعة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتجنيب مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناء على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة نمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وقد كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية كما يلي:

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٣٢٧,٤٣٨	٢٩٧,٤٥٣	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
٣٥٦,٨٠٠	١٧٧,١٦١	الدخل الشامل الآخر
٢٧٧,٣١٥	٢٢٣,٥٥١	مدينون تجاريون
١٧,٥٤٠	-	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٩٧٩,٠٩٣	٦٩٨,١٦٥	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

الأدوات المالية والودائع النقدية

تتم إدارة مخاطر الائتمان الناتجة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. تتم استثمارات الأموال الفائضة مع أطراف أخرى معتمدة فقط وضمن الحدود الائتمانية المحددة لكل طرف. يتم مراجعة حدود الائتمان الخاصة بالأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة المجموعة على أساس سنوي ومن الممكن تحديثها خلال السنة. يتم وضع هذه الحدود لتقليل تركيز المخاطر ومن ثم الحد من حدوث خسارة مالية من خلال الاخفاق المحتمل للطرف الآخر في عملية السداد.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. يتم إدارة السيولة وذلك بالتأكد بصورة دورية من توفر الأموال الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

تتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة في التأكد، قدر المستطاع، من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة وذلك دون تكبد أي خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة. ولهذا الغرض، احتفظت المجموعة بحدود ائتمانية مع بنوك تجارية من أجل الوفاء بمتطلبات السيولة الخاصة بها.

يبين الجدول أدناه تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقية للمطلوبات المالية للمجموعة وفترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجدول على أساس التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية للمجموعة ووفقاً لأقرب تاريخ يجب على المجموعة السداد فيه.

أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	سنة	القيمة الدفترية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	٧٣,١٨٢	٧٣,١٨٢	دائنون تجاريون (إيضاح ٣٢) قروض (إيضاح ٢٨ و ٢٩)
٢,٠٨٥,٧٩٠	١٣٠,٦٩٨	٣,٢٥٧,٨١٧	
٢,٠٨٥,٧٩٠	٢٠٣,٨٨٠	٣,٣٣٠,٩٩٩	
-	٧١,٢٩٥	٧١,٢٩٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥٨٨,١٤٣	٢,٣٤١,٣٧٦	٣,٩١٤,٤٢٤	دائنون تجاريون (إيضاح ٣٢) قروض (إيضاح ٢٨ و ٢٩)
٥٨٨,١٤٣	٢,٤١٢,٦٧١	٣,٩٨٥,٧١٩	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

التركز المفرط للمخاطر

تنشأ تركيزات المخاطر عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لنشاطات مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لديهم خصائص اقتصادية قد تحد من قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة.

٤٠ - إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم. يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال الخاص بالمجموعة في زيادة المنفعة للمساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمتطلبات الخاصة بالتعهدات المالية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي والتي تمثل صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال زائدًا صافي الدين.

٢٠٢١ م	٢٠٢٢ م	
٣,٩١٤,٤٢٤	٣,٢٥٧,٨١٧	قروض لأجل
٧١,٢٩٥	٧٣,١٨٢	دائنون تجاريون
٤٤٥,٠٨٩	٣٤٨,٧١٣	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٣٧,٠٨٣	١٣٤,٨٨٨	إيرادات غير مكتسبة
(٤٥٤,٧٩٧)	(١,١٧٠,٥٤١)	ناقصا: النقد وما في حكمه
٤,١١٣,٠٩٤	٢,٦٤٤,٠٥٩	صافي الدين
٢,٩٩٨,٥٤٧	٤,٦٩٣,٢٧٨	حقوق الملكية
٧,١١١,٦٤١	٧,٣٣٧,٣٣٧	رأس المال وصافي الدين
%٥٨	%٣٦	نسبة الرفع المالي

من أجل تحقيق هذا الهدف الكلي، تهدف إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفاء المجموعة بالتعهدات المالية المصاحبة للقروض المرتبطة بعمولة والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن عدم الوفاء بالتعهدات المالية يسمح للبنوك طلب السداد الفوري للقروض.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤١ - الأحداث اللاحقة

ترى الإدارة بعدم وجود أي أحداث لاحقة جوهرية منذ تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

٤٢ - إعادة تبويب أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتماشى مع عرض أرقام السنة الحالية.

٤٣ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٨ رمضان ١٤٤٤ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٣ م)