

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل

للسنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الصفحة	الفهرس
٦ - ١	تقرير المراجع المستقل
٧	قائمة الدخل الموحدة
٨	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٩	قائمة المركز المالي الموحدة
١٠	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١١	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٥٨ - ١٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية)

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة. في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

### أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

### لفت الانتباه

- نلفت الانتباه إلى الإيضاح (١٥- أ) حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، والذي يشير بأن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة 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 هذا الأمر 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 ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٤١٧ مليون ريال سعودي).
- نلفت الانتباه إلى الإيضاح (١٥- ب) حول القوائم المالية الموحدة، والذي يشير بأنه خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم اعلام الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الشركة التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغيير 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 ٢٠٢١: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٨٤٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي ٨٢٩ مليون ريال سعودي على التوالي).

لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذه الأمور.

تقرير المراجع المستقل  
إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

الأمر الرئيسية للمراجعة

ان الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأي المراجع حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور. وفيما يلي وصف لكل أمر من الأمور الرئيسية للمراجعة وكيفية معالجته.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمور أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية الموحدة المرفقة.

الأمر الرئيس للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
<p><b>إدارة السيولة</b></p> <p>من المبادئ الأساسية لإعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الافتراض بأن المنشأة ستستمر في العمل كمنشأة مستمرة، وهو ما يتطلب تحقيق الموجودات والوفاء بالالتزامات خلال دورة الأعمال العادية.</p> <p>كما هو موضح في قائمة المركز المالي الموحدة، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ١,٤٣٩ مليون ريال سعودي. تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن تقويم الإدارة فيما إذا كانت المجموعة ستوفر تمويلاً كافياً لتتمكن من الاستمرار في الوفاء بالتزاماتها يشكل أمراً ذا أهمية بالنسبة للافتراض المتعلق بمبدأ الاستمرارية، وبالتالي فإن ذلك الأمر يعتبر من الجوانب الهامة في مراجعتنا.</p> <p>وقد استند هذا التقويم إلى حد كبير إلى التوقعات التي وضعتها الإدارة بعوامل تقديرية مثل التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، والنتائج المتوقعة.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح (٣٩) " مخاطر السيولة " حول القوائم المالية الموحدة.</p>	<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مراجعة التوقعات التي وضعتها الإدارة بشأن التدفقات النقدية، لفهم الطريقة المستخدمة في إعداد التدفقات النقدية لغرض تقييم مبدأ الاستمرارية.</li> <li>• تقييم مدى معقولية المدخلات المستخدمة في توقعات التدفقات النقدية مقابل الأداء التاريخي، والخطط الاستراتيجية للمجموعة للثلاثي عشر شهر القادمة.</li> <li>• مراجعة اتفاقيات تسهيلات القروض الحالية (بما في ذلك التعديل) والتي تتعلق بتعهدات القروض والمبالغ الغير مسحوبه وغيرها.</li> <li>• مراجعة المراسلات مع المقرضين خلال العام والفترة اللاحقة فيما يتعلق بتجديد تسهيلات القروض وأي تجاوز لتعهدات القروض.</li> <li>• التأكد بأن الإيضاحات ذات الصلة تتضمن إفصاحات كافية في القوائم المالية الموحدة.</li> </ul>

تقرير المراجع المستقل  
إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا	الأمر الرئيس للمراجعة
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تقويم موضوعية واستقلالية وخبرات المقيم.</li> <li>• مقارنة القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في نهاية السنة مع نتائج التقييم الموضحة في تقرير التقييم المقدم من قبل المقيم.</li> <li>• مراجعة طرق ومنهجية التقييم المستخدمة من قبل المقيم.</li> <li>• مراجعة - على أساس العينة، عمليات تقييم العقارات المنفذة من قبل المقيم، بالاستعانة بالمتخصصين لدينا، لمساعدتنا للتأكد من مدى معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية.</li> <li>• الحصول على صكوك ملكية الاستثمارات العقارية ومناقشة وضعها الحالي مع الإدارة والإدارة القانونية في الشركة.</li> <li>• التأكد بأن القوائم المالية الموحدة تتضمن إفصاحات كافية بشأن عملية تقييم الاستثمارات العقارية.</li> </ul>	<p><b>الاستثمارات العقارية</b></p> <p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية ٥,٣٧٧ مليون ريال سعودي وتمثل ٦٩٪ من إجمالي موجودات المجموعة الموحدة، والتي تم إظهارها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد.</p> <p>ولأغراض اختبار الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة، يتم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم خارجي مستقل معتمد ("المقيم")، يقوم بعملية التقييم باستخدام طرق ومنهجية تقييم متعارف عليها استناداً إلى افتراضات وتقديرات متعلقة بعدة عوامل مؤثرة على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن اختبار انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية يتطلب أحكام هامة من قبل الإدارة ويتضمن أيضاً تقديرات رئيسية.</p> <p>كما أن الأثر المحتمل لانخفاض قيمة الاستثمارات العقارية قد يكون جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>يرجى الرجوع إلى ملخص السياسات المحاسبية الهامة حول القوائم المالية الموحدة بالإيضاح (٤) وتفصيل الاستثمارات العقارية والقيمة العادلة في الإيضاح (١٥).</p>

تقرير المراجع المستقل  
إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

**المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢١**  
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢١، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢١ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢١، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، فإننا نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.

**مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم الموحدة المالية**

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسيماً هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي للمجموعة.

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة**

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

## تقرير المراجع المستقل إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرية ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهرية، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولون الوحيديين عن رأينا في المراجعة.

تقرير المراجع المستقل  
إلى المساهمين في الشركة العقارية السعودية  
(شركة مساهمة سعودية) (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وتقديم ضوابط الالتزام ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



راشد سعود بن رشود  
محاسب قانوني  
تراخيص رقم (٣٦٦)



الرياض: ٢٧ شعبان ١٤٤٣ هـ  
(٣٠ مارس ٢٠٢٢)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة

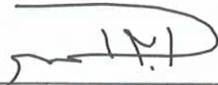
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
			العمليات المستمرة
٥٥٣,٤٦٦	١,٠٢٨,٨٤١	٧	الإيرادات
(٣٦٨,٠١٢)	(٦٨١,٣٤٥)	٨	تكلفة الإيرادات
١٨٥,٤٥٤	٣٤٧,٤٩٦		إجمالي الربح
(١٧١,٥٣٠)	(١٧٣,٧٩٨)	٩	مصاريف عمومية وإدارية
(٥٢,٦٣١)	(٥٤,٥٥٣)	١٠	مصاريف بيعية وتسويقية
(٣٨,٧٠٧)	١١٩,١٤٥		دخل (خسارة) العمليات
(١٧,٢٩٤)	(٧٧,١٥٣)	١١	أعباء مالية
(٨٢,٦٩٨)	-	١٥	انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٣٨,٣٧٠)	(٨,٨٢٩)	٢٠	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون
(٥,٧٥٥)	-	١٤	انخفاض في الممتلكات والمعدات
-	٣٥٤	١٨	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٩,٦٤٦	١,٢٨٨	١٨	مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٦,٠٤٢	١١,٥٧٣	١٦	حصة في أرباح شركة زميلة
٦,٠١٩	٦,٧٣٠		توزيعات أرباح
-	٥٠,٠٠٠	٣٧ و ٢٠	عكس مخصص خسائر انتمائية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون نتيجة لتحصيل قضايا
٢١,٩٨٩	٩,١٨٥	١٢	إيرادات أخرى
(١٢٩,١٢٨)	١١٢,٢٩٣		الدخل (الخسارة) قبل الزكاة من العمليات المستمرة
(٢٥,٣٠٤)	(٣١,٧٧٠)	٣٦	الزكاة
(١٥٤,٤٣٢)	٨٠,٥٢٣		دخل (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
(٤,٦٦١)	-	٢٢	الخسارة بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة
(١٥٩,٠٩٣)	٨٠,٥٢٣		صافي دخل (خسارة) السنة
			المتعلق بـ:
(١٤٠,٧٤١)	٥٤,٩٠٩		المساهمين في الشركة الأم
(١٨,٣٥٢)	٢٥,٦١٤	٢٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
(١٥٩,٠٩٣)	٨٠,٥٢٣		
(٠,٥٩)	٠,٢٣	١٣	ربح (خسارة) السهم (بالريال السعودي): ربح (خسارة) السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم
			ربح (خسارة) السهم للعمليات المستمرة (بالريال السعودي): ربح (خسارة) السهم الأساسي والمخفض من العمليات المستمرة للسنة المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم
(٠,٥٧)	٠,٢٣	١٣	



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي و العضو المنتدب



المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الدخل الشامل الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
(١٥٩,٠٩٣)	٨٠,٥٢٣	صافي دخل (خسارة) السنة الدخل الشامل الأخر:
		الدخل الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
٣١,٢٨٤	٥٧,٠٠٦	١٨ صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٣,٤٧٩	٢٢,٩٩٨	١٦ الحصة في الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
٣٤,٧٦٣	٨٠,٠٠٤	صافي الدخل الشامل الأخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
		الدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة (بعد خصم الزكاة):
(٢,٦٩١)	١,٦٨٦	٣٠ مكاسب (خسائر) إعادة قياس برامج المنافع المحددة
(٢,٦٩١)	١,٦٨٦	صافي دخل (الخسارة) الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
٣٢,٠٧٢	٨١,٦٩٠	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة
(١٢٧,٠٢١)	١٦٢,٢١٣	إجمالي الدخل (الخسارة) الشاملة للسنة (بعد خصم الزكاة)
		المتعلق بـ:
(١٠٧,٧٦٨)	١٣٦,٨٩١	٢٧ المساهمين في الشركة الأم
(١٩,٢٥٣)	٢٥,٣٢٢	حقوق الملكية غير المسيطرة
(١٢٧,٠٢١)	١٦٢,٢١٣	

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي و العضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٣٥,٠٧٨	٢٣,٦٨٢	١٤	ممتلكات ومعدات
٦,٠٣٢,٩٠٦	٥,٣٧٦,٦٥٥	١٥	استثمارات عقارية
١١,٤٠١	١٦,٥٧٣		موجودات غير ملموسة
٢٥٢,٦٦٣	٢٧٧,٢٣٥	١٦	استثمار في شركة زميلة
٢٨١,٦٣٦	٣٢٧,٤٣٨	١٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٦٦,٧٥٥	١٧,٥٤٠	١٨	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٣,١٤٦	٧١,٧٦٦	٣١	موجودات حق الاستخدام
-	١٣,٣٦٣		موجودات عقود
-	١٦,٩٠٩	١٩	مدنيون تجاريون - غير متداولة
٦,٧٥٣,٥٨٥	٦,١٤١,١٦١		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
-	٥٥٤,٤٠٥	١٥	عقارات المطورة
١٤٦,٢٩٨	٣٣٩,٨٩١	١٩	مدنيون تجاريون
١٠٣,٦٦٧	٢٧٧,٣١٥	٢٠	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدنيون آخرون
٥,٨٢٤	١٣,٠٧٢		مخزون
٥٢٣,٣١٩	٤٥٤,٧٩٧	٢١	نقد وما في حكمه
٧٧٩,١٠٨	١,٦٣٩,٤٨٠		إجمالي الموجودات المتداولة
٥,٨٤٥	-	٢٢	موجودات محتفظ بها للبيع
٧,٥٣٨,٥٣٨	٧,٧٨٠,٦٤١		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٣	رأس المال
٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٢٤	احتياطي نظامي
١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	٢٥	احتياطي اتفاقي
(٢٦٢,٩١٤)	(٢٤٥,٤٢١)		خسائر متراكمة
(٦,١٢٥)	٧٥,٨٥٧	٢٦	احتياطيات أخرى
٢,٨٦١,٠١٢	٢,٩٦٠,٤٨٧		حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم
(٢١,٧٤٤)	٣٨,٠٦٠	٢٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٨٣٩,٢٦٨	٢,٩٩٨,٥٤٧		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٥١٦,٦٨٧	٣٨٧,٩١٨	٢٨	قروض لأجل
١,٣٠١,٦٣٦	-	٢٩	قروض من جهة ذات علاقة
-	١,١٨٥,١٣٠	٢٩	قروض من وزارة المالية
٢٥,٣٩٢	٢١,٩٠٠	٣٠	التزامات منافع محددة للموظفين
-	٣٩,٨٥٨		التزامات عقود
٧١,٠٣٠	٦٩,١٠٩	٣١	التزامات إيجار
١,٩١٤,٧٤٥	١,٧٠٣,٩١٥		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
٩٢,٢٦٤	٧١,٢٩٥	٣٢	داننون تجاريون
٢٢٠,٧١٤	٤٤٥,٠٨٩	٣٣	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٠٨,٣٣٧	١٣٧,٠٨٣	٣٤	إيرادات غير مكتسبة
٢,٢٩٤,٢٦٢	٢,٢٠٨,٠٨٧	٢٨	قروض لأجل - جزء متداول
-	١٣٣,٢٨٩	٢٩	قروض من وزارة المالية - جزء متداول
-	٦,٣٨٩	٣١	التزامات إيجار - جزء متداول
٥٦,٦٠٨	٧٦,٩٤٧	٣٦	مخصص زكاة
٢,٧٧٢,١٨٥	٣,٠٧٨,١٧٩		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٢,٣٤٠	-	٢٢	مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بموجودات محتفظ بها للبيع
٤,٦٩٩,٢٧٠	٤,٧٨٢,٠٩٤		إجمالي المطلوبات
٧,٥٣٨,٥٣٨	٧,٧٨٠,٦٤١		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ 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 ٢٠٢١  
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية غير المسيطرة	الإجمالي	الاحتياطيات الأخرى	الخسائر المتراكمة	الاحتياطي الاتفاقي	الاحتياطي النظامي	رأس المال		
٢,٩٦٦,٢٨٩	(٢,٤٩١)	٢,٩٦٨,٧٨٠	(٢,٢٢٨)	(١٥٩,٠٤٣)	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
(١٥٩,٠٩٣)	(١٨,٣٥٢)	(١٤٠,٧٤١)	-	(١٤٠,٧٤١)	-	-	-	صافي خسارة السنة
٣٢,٠٧٢	(٩٠١)	٣٢,٩٧٣	٣٢,٩٧٣	-	-	-	-	الدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(١٢٧,٠٢١)	(١٩,٢٥٣)	(١٠٧,٧٦٨)	٣٢,٩٧٣	(١٤٠,٧٤١)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٣٦,٨٧٠)	٣٦,٨٧٠	-	-	-	محول من الاحتياطيات الأخرى إلى الخسائر المتراكمة (إيضاح ١٨)
٢,٨٣٩,٢٦٨	(٢١,٧٤٤)	٢,٨٦١,٠١٢	(٦,١٢٥)	(٢٦٢,٩١٤)	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٠,٥٢٣	٢٥,٦١٤	٥٤,٩٠٩	-	٥٤,٩٠٩	-	-	-	صافي دخل السنة
٨١,٦٩٠	(٢٩٢)	٨١,٩٨٢	٨١,٩٨٢	-	-	-	-	الدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
١٦٢,٢١٣	٢٥,٣٢٢	١٣٦,٨٩١	٨١,٩٨٢	٥٤,٩٠٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	حصة حقوق الملكية غير مسيطرة من توزيعات شركة تابعة
٧,٧٥٤	٧,٧٥٤	-	-	-	-	-	-	تعديلات تخص استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٧)
١,٦١٢	١,٦١٢	-	-	-	-	-	-	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٢)
(٤,٣٠٠)	٣٣,١١٦	(٣٧,٤١٦)	-	(٣٧,٤١٦)	-	-	-	الاستحواذ على حقوق الملكية غير مسيطرة (إيضاح ٤١)
٢,٩٩٨,٥٤٧	٣٨,٠٦٠	٢,٩٦٠,٤٨٧	٧٥,٨٥٧	(٢٤٥,٤٢١)	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ 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 ٢٠٢١  
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
(١٢٩,١٢٨)	١١٢,٢٩٣		الدخل (الخسارة) قبل الزكاة من العمليات المستمرة
(٤,٦٤٣)	-	٢٢	الخسارة قبل الزكاة من العمليات الغير مستمرة
٧٦,٠٧٠	٦٩,٢٣٠		تعديلات لتسوية الدخل (الخسارة) قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٢,٤٢٩	٣,٧٥٠		استهلاك وانخفاض ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية
١,٣٨٣	١,٣٨٠	٣١	إطفاء موجودات غير ملموسة
(١٦,٠٤٢)	(١١,٥٧٣)	١٦	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٢٣,١٤٤	٣٣,٨٠٦	١٩	حصة في أرباح شركة زميلة
(٩,٦٤٦)	(١,٦٤٢)	١٨	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٨٢,٦٩٨	-	١٥	مكاسب إعادة تقويم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٧٧,١٥٣	١١	انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
-	(٣,٦١٩)	٢٢	أعباء مالية
٣٨,٣٧٠	٨,٨٢٩	٢٠	مكاسب من استبعاد شركة تابعة
-	(٥٠,٠٠٠)	٢٠ و ٣٧	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٧,١٠٣	٦,٠٧٤	٣٠	عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون نتيجة لتحصيل قضايا
٧١,٧٣٨	٢٤٥,٦٨١		مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
			<b>الزيادة/ النقص في رأس المال العامل:</b>
(٧٢,٨٦٣)	(٢٤٤,٣٠٨)		مدينون تجاريون
(٤٦,٢٣٤)	(١٣٤,٥٣٤)		مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
١٩٨	(٧,٢٤٨)		مخزون
٤,٨٦٥	(٢٠,٩٦٩)		دائنون تجاريون
٥٨,٥٩٦	٢٢٥,٩١٩		مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
-	٢٦,٤٩٥		التزامات عقود، صافي
٤,٨٠٠	٢٠٦,٨٢٤		عقارات المطورة
٢١,١٠٠	٣٢٦,٦٠٦		إيرادات غير مكتسبة
(٦,١٥٩)	(٤,٠٥٩)	٣٠	النقدية الناتجة من العمليات
(٦,٣٥٩)	(١١,٤٣١)	٣٦	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٩٧,٣٤١)	(١٠١,٧٠٥)		زكاة مدفوعة
(٨٨,٧٥٩)	٢٠٩,٤١١		أعباء مالية مدفوعة
			<b>صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية</b>
(٩,٢٠١)	(٦,٤٥٦)	١٤	الأنشطة الاستثمارية
١٣٤,٣٧٠	١٠,٤٠٤	١٨	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
٩,٩٩٩	٩,٩٩٩	١٦	متحصلات من استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	٥٠,٨٥٧	١٨	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
-	(٨,٩٢٢)	١٨	متحصلات من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٨٦,٤٩٩)	(١٥٢,٧٩٢)	١٥	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
٩,٣٧٨	٢٨,٧٤٢	١٥	إضافات إلى استثمارات عقارية
-	(٢٣٦)		استيعادات وتسويات استثمارات عقارية وممتلكات ومعدات بالصافي
٥٨,٠٤٧	(٦٨,٤٠٤)		صافي المتحصلات من استبعاد شركة تابعة، صافي النقد المستبعد
٩١,٤٦١	(٢١٤,٩٤٤)	٢٨	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
٢٨٨,٩٨٩	١٦,٧٨٣	٢٩	الانشطة التمويلية
-	(٤,٣٠٠)		(المسدد) قروض لأجل
-	(٨,٠٠٠)		قروض من جهة ذات علاقة
(٩,٤٦٣)	(٥٠٤)	٣١	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٧٠,٩٨٧	(٢١٠,٩٦٥)		حصة حقوق الملكية غير مسيطرة من توزيعات شركة تابعة
٣٤٠,٢٧٥	(٦٩,٩٥٨)		التزامات إيجار مدفوعة
١٨٤,٤٨٠	٥٢٤,٧٥٥		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التمويلية
٥٢٤,٧٥٥	٤٥٤,٧٩٧	٢١	(النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
			النقد وما في حكمه في بداية السنة
			النقد وما في حكمه في نهاية السنة

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

المدير المالي التنفيذي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

## الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(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 ١٣٩٦ هـ (الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦) وهي مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ و تاريخ ١٧ جمادى الآخر ١٣٩٧ هـ (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 تقل عن ٥٪.

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

الاسم	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	سنة التأسيس	نسبة الملكية (بصورة مباشرة أو غير مباشرة)	
				٢٠٢١	٢٠٢٠
الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)	المملكة السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٦	١٠٠٪	٦٠٪
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)	المملكة السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٧	٦٠٪	٦٠٪
الشركة السعودية الكورية للسيانة وإدارة الممتلكات (ج)	المملكة السعودية	الصيانة والتشغيل	٢٠١٧	٦٠٪	٦٠٪
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع (د)	المملكة السعودية	توفير البرامج وتقديم خدمات إدارة المشاريع	٢٠١٧	-	٦٠٪
شركة الوديان العقارية السعودية (هـ)	المملكة السعودية	تطوير مشروع الوديان	٢٠١٨	١٠٠٪	١٠٠٪
صندوق الانماء العقارية العقاري (و)	المملكة السعودية	تطوير العقارات	٢٠١٩	١٠٠٪	١٠٠٪

(أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مقلدة 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 للإستثمار 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٪ (إيضاح ٤١).

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

١- معلومات عن الشركة – تتمة

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

د) شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢١١٦ بتاريخ ٢١ محرم ١٤٣٩هـ (الموافق ١١ أكتوبر ٢٠١٧). تقوم الشركة بتوفير خدمات إدارة المشاريع وإدارة وتقديم الخدمات الاستشارية للمقرضين بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٣٣٨١٠٧٦٨٢٥ وبتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧). قامت الشركة خلال ٢٠٢١ ببيع كامل حصتها في شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع (إيضاح ٢٢).

هـ) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨). تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنزهات 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.

و) 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 عبر صندوق بنك الإنماء ليقوم بدور الوصي والمدير والمسجل للصندوق. تأسس الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩) بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩). خلال عام ٢٠٢٠، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إقفال وتصفية الصندوق، تعمل إدارة المجموعة على إنهاء كافة الإجراءات النظامية لتصفية الصندوق وتحويل كافة أصوله إلى الشركة.

٢- أسس الأعداد

أعدت هذه 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").

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء 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.

تم 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 المقدر على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)

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

### ٣ - أسس توحيد القوائم المالية - تنمة

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

- ◀ الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين.
- ◀ الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- ◀ حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقويم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغيير 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 تغيير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة 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 التغييرات 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 تغيير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الموحدة للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغيير مباشر ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغييرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغييرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بقدر حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

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. وبتاريخ 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 بالفرق 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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم 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 المحتفظ به بالقيمة العادلة. سيتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ 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 ينوي بيعها أو إستنفادها 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 سداده 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 وفقاً 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 ادناه 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.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

قياس القيمة العادلة - تنمة

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 تقويم 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.

اثبات الإيرادات

يتم اثبات الإيرادات بالقدر الذي يحتمل أن يتدفق عنه منافع اقتصادية للمجموعة، وأنه يمكن قياس الإيرادات بشكل موثوق به وذلك بصرف النظر عن التاريخ الذي يتم فيه استلام المبلغ. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة المتعاقد عليها وبعد استبعاد الضرائب أو الرسوم.

كما يجب الوفاء بمعايير الإثبات المحددة المذكورة أدناه قبل اثبات الإيرادات.

دخل الإيجار

إن المجموعة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلي. 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 إثباتها عند نشأتها. يتم 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 كخصم 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 فواتير 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.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

اثبات الإيرادات - تنمة

أرصدة العقود - تنمة

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 الأخر 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 المقدرة 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.

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 وأتعاب 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 الربوط النهائية خلال الفترة التي يتم فيها إصدار هذه الربوط.

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الاستثمارات العقارية

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

تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصًا خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوبًا 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 تكبدها. 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 الانتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

- ◀ المباني ٥٠ سنة
- ◀ الأثاث والديكور ٥ - ٣٠ سنة

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 منحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الدخل الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الانتاجية، وطرق استهلاك الاستثمارات العقارية في نهاية كل فترة مالية، وتتم التعديلات مستقبلًا، إذا كان ذلك ملائمًا.

العقارات المطورة

تصنف العقارات التي يتم إنشاؤها أو هي في طور الانشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير ضمن الموجودات المتداولة وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات المطورة بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات المرسله الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوبًا استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الدخل الموحدة عند تكبدها. 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 الانتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

- ◀ المباني ١٤ سنة
- ◀ الأدوات والمعدات ٥ سنوات
- ◀ الأثاث والديكور ٥ سنوات
- ◀ أجهزة الحاسب الآلي ٥ سنوات
- ◀ السيارات ٤ سنوات

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الممتلكات والمعدات - تنمة

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 والاعمار 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 الاجراءات المطلوبة لإتمام عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغييرات هامة 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 كبند مستقل بعد الزكاة من العمليات غير المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة

تشتمل كافة الايضاحات الأخرى حول القوائم المالية الموحدة على مبالغ العمليات المستمرة، ما لم يرد خلاف ذلك.

وقد اعتبر مجلس الإدارة أن الشركة التابعة، العقارية هانمي لإدارة المشاريع، قد استوفت المعايير اللازمة لتصنيفها كمحتفظ بها للبيع في ذلك التاريخ وذلك للأسباب التالية:

- أن شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع متاحة للبيع الفوري ويمكن بيعها إلى المشتري بحالتها الراهنة،
- تم البدء في إجراءات استكمال البيع ومن المتوقع الانتهاء منها خلال سنة واحدة تاريخ التصنيف الأولي،
- تم تحديد المشتري المحتمل ووصلت المفاوضات معه مرحلة متقدمة كما بتاريخ إعداد القوائم المالية، و
- وافق مجلس الإدارة على خطة البيع بتاريخ ٢ سبتمبر ٢٠٢٠.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

العملات الأجنبية

تظهر القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال سعودي والذي يعتبر أيضاً 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 بالأسعار 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 فروقات 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 أيضاً تسجيل الضريبة المحملة والإعفاءات الضريبية المتعلقة بفروقات التحويل على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الأخر.

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 بالتاريخ 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 التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الأخر أو قائمة الدخل الموحدة، يتم أيضاً إثباتها في قائمة الدخل الشامل الأخر أو قائمة الدخل الموحدة، على التوالي).

عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. وبالنسبة لكافة ترتيبات الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة وذلك على النحو التالي:

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، ناقصاً 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، ناقصاً 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 لانخفاض في القيمة.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

عقود الإيجار - تنمة

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 مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة 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 بإنهاء 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، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات 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.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمباني التجارية وأماكن السكن والمكاتب (أي عقود الإيجار التي تبلغ ١٢ شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً الإعفاء من إثبات الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المباني التجارية وأماكن السكن والمكاتب التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الأعباء المالية

ترسمل الأعباء المالية المتعلقة مباشرةً 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.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تتمة

الموجودات غير الملموسة

تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الإثبات الأولى لها بالتكلفة، بينما تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولى 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 المقدر 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 تضمنها 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 الأولى

تقاس الموجودات المالية، في الأصل، بالقيمة العادلة لها واندًا 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 اثباتها على أنها "تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة.

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 المقتناة 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 المقتناة 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 المقتناة 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.

تفيد 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.

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 التغير في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولي:

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

بالنسبة للتعرضات الائتمانية، التي 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 الاثني عشر شهرًا التالية.

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

بالنسبة للتعرضات 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 التغيرات 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 - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(١) الموجودات المالية - تنمة

الانخفاض في القيمة - تنمة

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 توجي 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 المقدره 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 مفاة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

تشتمل فئة المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على فئتين فرعتين:

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

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

٢) المطلوبات المالية - تنمة

القياس اللاحق - تنمة

تحسب 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 الاثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو إلغائه. وفي حالة تبديل 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 اثبات الفرق بين القيم الدفترية 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 آن 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.

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

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. إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الزكاة الحالي والذي يعكس المخاطر المحددة للالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص بسبب مرور الوقت كتكلفة تمويل.

تأمينات المستأجرين

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

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 العالية في الولايات المتحدة الأمريكية تستخدم لغرض إظهار قيمة التزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين من خلال خصم التدفقات النقدية الخارجة المقدرة المستقبلية.

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.

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. تعتمز 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 ٢٠٢٢، ويتعين تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض بشأنها.

### الرجوع إلى الإطار المفاهيمي - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، في مايو ٢٠٢٠، تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) "عمليات تجميع الأعمال" - الرجوع إلى الإطار المفاهيمي. وتهدف التعديلات إلى استبدال الرجوع إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية الصادر في عام ١٩٨٩، بالرجوع إلى الإطار المفاهيمي للتقرير المالي الصادر في مارس ٢٠١٨ دون تغيير جوهري في متطلباته. وأضاف المجلس أيضًا استثناءً لمبدأ الإثبات المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) تفاديًا لإصدار أرباح أو خسائر محتملة في "اليوم الثاني" تنشأ عن المطلوبات والالتزامات المحتملة التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (٣٧) أو التفسير (٢١) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي: الرسوم، إذا تم تكبدها بشكل مستقل. وفي الوقت ذاته، قرّر المجلس توضيح التوجيهات الإرشادية الحالية الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) بشأن الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الرجوع إلى إطار إعداد وعرض القوائم المالية.

تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، ويتم تطبيقها بأثر مستقبلي.

### الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦

في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود"، والذي يحظر على المنشآت الخصم - من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات - أي متحصلات بيع البنود المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة لتأهيله للعمل على النحو الذي تريده الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بإثبات المتحصلات من بيع هذه البنود، والتكاليف المتعلقة بإنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة.

يسري التعديل على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ أو بعد ذلك التاريخ، ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أي أثر جوهري على المجموعة.

### العقود المتوقع خسارتها - تكاليف الوفاء بالعقود - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧

في مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ لتحديد التكاليف التي يتعين على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد متوقع خسارته أو خاسراً. تطبق التعديلات "طريقة التكلفة المتعلقة مباشرة". تشمل التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد تقديم البضاعة أو الخدمات على كل من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد. تسري التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٢ أو بعد ذلك التاريخ. سوف تطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تف بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة.

### المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية - الأتعاب التي تكون في حدود اختبار نسبة ١٠٪ لغرض التوقف عن إثبات المطلوبات المالية

كجزء من التحسينات السنوية للأعوام ٢٠١٨-٢٠٢٠ على المعايير الدولية للتقرير المالي، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩. يوضح التعديل الأتعاب التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط على تلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والجهة المقرضة، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو الجهة المقرضة نيابة عن الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تبديلها في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة أولاً هذا التعديل.

يسري التعديل على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر له. سوف تطبق المجموعة هذا التعديل على المطلوبات المالية التي تم تعديلها أو تبديلها في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة أولاً هذا التعديل. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أي أثر جوهري على المجموعة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية - تنمة

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة - تنمة

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

في فبراير ٢٠٢١، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمخلات لتطوير التقديرات المحاسبية.

إن التعديل ساري المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ وتطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بدء تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن التقديرات المعدلة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديل تأثير جوهري على المجموعة.

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 والإفصاحات المرفقة والإفصاح 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 أدناه 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 جوهريّة قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

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.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

بالنسبة للذمم المدينة، تطبق المجموعة النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقسيم الذمم المدينة 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.

العمر الإنتاجي للاستثمارات العقارية والمعدات

تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي المقدر للعقارات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو الاستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدرة سنوياً وطريقة الاستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترات الاستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

٥ - استخدام التقديرات والأحكام - تنمة

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.

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 بالربوط على سنوات سابقة من قبل الهيئة في السنة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

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).
- ◀ المستوى 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 - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(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 وفقاً 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 ٢٠٢١	السكني	التجاري	الخدمات	المركز الرئيسي	المجموع
الإيرادات	٣٣٧,٦١٧	٢٦٢,٦٠٥	٤٢٨,٦١٩	-	١,٠٢٨,٨٤١
تكلفة الإيرادات	(٢٦٥,٦٥٢)	(٨٧,٤٢٧)	(٣٢٨,٢٦٦)	-	(٦٨١,٣٤٥)
إجمالي الربح	٧١,٩٦٥	١٧٥,١٧٨	١٠٠,٣٥٣	-	٣٤٧,٤٩٦
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	-	(١٧٣,٧٩٨)	(١٧٣,٧٩٨)
مصاريف بيعية وتسويقية	-	-	-	(٥٤,٥٥٣)	(٥٤,٥٥٣)
أعباء مالية	-	-	-	(٧٧,١٥٣)	(٧٧,١٥٣)
مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون	-	-	-	(٨,٨٢٩)	(٨,٨٢٩)
مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	٣٥٤	٣٥٤
مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	١,٢٨٨	١,٢٨٨
حصة في أرباح شركة زميلة	-	-	-	١١,٥٧٣	١١,٥٧٣
توزيعات أرباح	-	-	-	٦,٧٣٠	٦,٧٣٠
عكس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون	-	-	-	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
نتيجة لتحصيل قضايا إيرادات أخرى	-	-	-	٩,١٨٥	٩,١٨٥
ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة	٧١,٩٦٥	١٧٥,١٧٨	١٠٠,٣٥٣	(٢٣٥,٢٠٣)	١١٢,٢٩٣
إجمالي الموجودات	٢,١٢٢,٧٧٠	٤,٧٨٥,٠١٥	٤٧٥,٣٦٥	٣٩٧,٤٩١	٧,٧٨٠,٦٤١
إجمالي المطلوبات	٣٠٥,٢٥٥	٢٨٧,٣٦٧	٢٠,٥٣٧	٤,١٦٨,٩٣٥	٤,٧٨٢,٠٩٤

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٦- المعلومات القطاعية - تنمة

المجموع	المركز الرئيسي	الخدمات	التجاري	السكني	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٥٥٣,٤٦٦	-	٢٤٧,١٦١	١٧٥,٤٩١	١٣٠,٨١٤	الإيرادات
(٣٦٨,٠١٢)	-	(٢١٩,٣٧٠)	(٧٩,٦٩٦)	(٦٨,٩٤٦)	تكلفة الإيرادات
١٨٥,٤٥٤	-	٢٧,٧٩١	٩٥,٧٩٥	٦١,٨٦٨	إجمالي الربح
(١٧١,٥٣٠)	(١٧١,٥٣٠)	-	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(٥٢,٦٣١)	(٥٢,٦٣١)	-	-	-	مصاريف بيعية وتسويقية
(١٧,٢٩٤)	(١٧,٢٩٤)	-	-	-	أعباء مالية
(٨٢,٦٩٨)	(٨٢,٦٩٨)	-	-	-	انخفاض في قيمة الاستثمارات العقارية
(٣٨,٣٧٠)	(٣٨,٣٧٠)	-	-	-	مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً
(٥,٧٥٥)	(٥,٧٥٥)	-	-	-	ومدينون آخرون
٩,٦٤٦	٩,٦٤٦	-	-	-	انخفاض في الممتلكات والمعدات
١٦,٠٤٢	١٦,٠٤٢	-	-	-	مكاسب إعادة تقييم استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من
٦,٠١٩	٦,٠١٩	-	-	-	خلال الربح أو الخسارة
٢١,٩٨٩	٢١,٩٨٩	-	-	-	حصة في أرباح شركة زميلة
					توزيعات أرباح
					إيرادات أخرى
(١٢٩,١٢٨)	(٣١٤,٥٨٢)	٢٧,٧٩١	٩٥,٧٩٥	٦١,٨٦٨	ربح (خسارة) القطاع قبل الزكاة
٧,٥٣٨,٥٣٨	٣,١٢٦,٨١٤	٢٤٦,٥٥٦	٢,٤٧٦,٥٨٤	١,٦٨٨,٥٨٤	إجمالي الموجودات
٤,٦٩٩,٢٧٠	٤,٢٥٣,٧٥٧	١٦٤,٢٥٢	٥١,٨٤٣	٢٢٩,٤١٨	إجمالي المطلوبات

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٧- الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٩٩,٨٣٦	٤٠٠,٣٢٢	إيرادات مشاريع بنية تحتية
٢٥٢,٦٩٤	٢٦٣,٤١٧	إيرادات إيجار (إيضاح ٣٤)
-	١٩٨,٨٥٤	إيرادات بيع وحدات سكنية
٥٣,٦١١	١٣٧,٤٠٠	إيرادات بيع أراضي
٣٦,٥٩٠	٢٥,٢١٠	إيرادات إدارة المرافق
١٠,٧٣٥	٣,٦٣٨	إيرادات مشاريع إنشائية
٥٥٣,٤٦٦	١,٠٢٨,٨٤١	

٨- تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٢٠٦,٨٢٤	تكاليف الوحدات المباعة (إيضاح ١٥/ج)
٨٤,٠١١	١٢٤,٨٣٨	عقود من الباطن
٨١,٤٨٧	١١٧,٢٢٣	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٩١,٨٠٣	١٠٢,٨٥٨	تكاليف مواد
٦١,٨٥٢	٥٨,٧٦٠	استهلاك
٢٤,٩١١	٢٦,٣٨٩	مصاريف صيانة
٩,٢٩٥	١٥,٤٨٣	تكاليف أراضي مباعة
١٤,٦٥٣	٢٨,٩٧٠	أخرى
٣٦٨,٠١٢	٦٨١,٣٤٥	

٩- المصاريف العمومية والإدارية

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
٩٣,٢٨١	١٠٤,٠٢٩	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٤٠,٠١١	٢٨,٩٤٤	أتعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية
٦,٣٥٤	٩,٤٣٨	مصاريف تقنية المعلومات
١١,٤٠٨	٧,٦٠٠	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٣٥)
٤,٥٧٢	٤,٦١٩	استهلاك
٣,٧٢٨	٣,٧٥٠	إطفاء موجودات غير ملموسة
١٢,١٧٦	١٥,٤١٨	أخرى
١٧١,٥٣٠	١٧٣,٧٩٨	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١٠ - المصاريف البيعية والتسويقية

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٣,١٤٤	٣٣,٨٠٦	خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٩)
١٣,٦٧١	٢,١٢٩	عمولة مبيعات
١١,٢٠٣	٧,٤٣٤	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٣,١٣٢	٨,٤٣٦	إعلانات وتسويق
١,٤٨١	٢,٧٤٨	أخرى
٥٢,٦٣١	٥٤,٥٥٣	

١١ - الأعباء المالية

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٢,٦٣٥	٧٢,١٨١	قروض بنكية
٤,٦٥٩	٤,٩٧٢	التكلفة المالية لالتزامات الإيجار (إيضاح ٣١)
١٧,٢٩٤	٧٧,١٥٣	

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم رسملة مبلغ قدره ٢٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٠٢ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل للمشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١٥).

١٢ - الإيرادات الأخرى

للسنة المنتهية في		
٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٣,٦١٩	مكاسب بيع شركة تابعة (إيضاح ٢٢)
٦٨١	٤٢١	إيرادات مالية
٦٥٥	٢٣٤	إيرادات عقارية أخرى
١٨,٨٤٧	-	عكس أتعاب إدارة صندوق مستحقة لم تعد مطلوبة*
١,٨٠٦	٤,٩١١	أخرى
٢١,٩٨٩	٩,١٨٥	

\* خلال عام ٢٠٢٠، أبرمت إدارة الشركة اتفاقية مع مدير صندوق الإنماء العقارية (صندوق مملوك بالكامل) على التنازل عن أتعاب الإدارة المستحقة سابقاً والبالغة ١٨,٨ مليون ريال سعودي عند تصفية الصندوق. كما في تاريخ اعداد القوائم المالية، ماتزال الإجراءات النظامية جارية لإنهاء عملية تصفية الصندوق.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(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:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(١٣٧,٩٤٣)	٥٤,٩٠٩	ربح (الخسارة) المتعلقة بالمساهمين العاديين في الشركة:
(٢,٧٩٨)	-	العمليات المستمرة
(١٤٠,٧٤١)	٥٤,٩٠٩	العمليات الغير مستمرة
٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
(٠,٥٩)	٠,٢٣	ربح (خسارة) السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)
(٠,٥٧)	٠,٢٣	ربح (خسارة) السهم - الأساسي والمخفض للعمليات المستمرة (بالريال السعودي)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١٤ - الممتلكات والمعدات

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	السيارات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والديكور	الألات والمعدات	المباني	
							<b>التكلفة:</b>
١٤٣,١٥٤	-	٨,٧٠٦	١٢,١١٦	١٧,٤١٧	٩٤,٤٢٥	١٠,٤٩٠	في ١ يناير ٢٠٢٠
٩,٢٠١	-	٧٤	١,٠٢٢	١٤١	٧,٩٦٤	-	إضافات
(١,٢٩٢)	-	(٣٢١)	(٦٠١)	(٨١)	(٢٨٩)	-	استيعادات
(١,٦٩٤)	-	-	(٤٥٣)	(١,١٥٢)	(٨٩)	-	موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)
١٤٩,٣٦٩	-	٨,٤٥٩	١٢,٠٨٤	١٦,٣٢٥	١٠٢,٠١١	١٠,٤٩٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٦,٤٥٦	١٢١	-	١,٥٢٩	٢٠٠	٢,٤١٣	٢,١٩٣	إضافات
(١,٣٠٥)	-	-	(٦٨)	(١٤٠)	(١٣٠)	(٩٦٧)	استيعادات
١٥٤,٥٢٠	١٢١	٨,٤٥٩	١٣,٥٤٥	١٦,٣٨٥	١٠٤,٢٩٤	١١,٧١٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
							<b>الاستهلاك والانخفاض في القيمة:</b>
٩٠,٥٢١	-	٦,٣٥٥	٧,٤٦٨	١٢,٣٥٧	٥٦,٥٥٩	٧,٧٨٢	في ١ يناير ٢٠٢٠
٢٠,٠٦٠	-	١,١٧٠	١,٩٤٧	١,٧٧١	١٤,٩٤٩	٢٢٣	المحمل للسنة
٥,٧٥٥	-	-	-	-	٥,٧٥٥	-	انخفاض في القيمة
(١,٢٠٩)	-	(٣٢٠)	(٦٠١)	(٧١)	(٢١٧)	-	المتعلق باستيعادات
(٨٣٦)	-	-	(١٩٩)	(٥٩٩)	(٣٨)	-	موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)
١١٤,٢٩١	-	٧,٢٠٥	٨,٦١٥	١٣,٤٥٨	٧٧,٠٠٨	٨,٠٠٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٧,٣١١	-	١,١١٥	١,٦٣٣	١,٦١٨	١١,١٥٧	١,٧٨٨	المحمل للسنة
(٧٦٤)	-	-	(٦٣)	(١٠٥)	(١١)	(٥٨٥)	المتعلق باستيعادات
١٣٠,٨٣٨	-	٨,٣٢٠	١٠,١٨٥	١٤,٩٧١	٨٨,١٥٤	٩,٢٠٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
							<b>صافي القيمة الدفترية:</b>
٢٣,٦٨٢	١٢١	١٣٩	٣,٣٦٠	١,٤١٤	١٦,١٤٠	٢,٥٠٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٥,٠٧٨	-	١,٢٥٤	٣,٤٦٩	٢,٨٦٧	٢٥,٠٠٣	٢,٤٨٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١٥ - الاستثمارات العقارية

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	التجهيزات والديكورات	المباني	الأراضي	التكلفة:-
٦,٨٧٤,٨٢٥	١,٤٢٢,٨٨٨	٥٨٦,٨٧٥	١,٤٤٠,٨٩٥	٣,٤٢٤,١٦٧	١ يناير ٢٠٢٠
١٨٨,٤٩٩	١٨٤,٦٣٦	٣,٨٦٣	-	-	إضافات
(٩,٢٩٥)	-	-	-	(٩,٢٩٥)	استبعاات وتسويات
-	(١٣٨,٢٤٠)	٨٥,٥٩٧	٥٢,٦٤٣	-	محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
٧,٠٥٤,٠٢٩	١,٤٦٩,٢٨٤	٦٧٦,٣٣٥	١,٤٩٣,٥٣٨	٣,٤١٤,٨٧٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١٨٥,٠٩٨	١٧٦,٩٥٩	٨,١٣٩	-	-	إضافات
(٢٨,٢٠١)	(١٢,٥٢٨)	-	(١٩٠)	(١٥,٤٨٣)	استبعاات وتسويات
(٨٢٢,٣٩٠)	(٨٠٦,٧٧٧)	-	-	(١٥,٦١٣)	محول إلى العقارات المطورة (ج)
-	(٤٩,٣٩١)	٨,٩٦٠	٢١,٧٠١	١٨,٧٣٠	محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
٦,٣٨٨,٥٣٦	٧٧٧,٥٤٧	٦٩٣,٤٣٤	١,٥١٥,٠٤٩	٣,٤٠٢,٥٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٨٨٨,١٧٠	١٣,٩٧٧	٣٢١,٤٤٣	٥٣٢,٣٥٠	٢٠,٤٠٠	الاستهلاك والانخفاض في القيمة:
٥٠,٢٥٥	-	٢٠,٩٤٥	٢٩,٣١٠	-	١ يناير ٢٠٢٠
٨٢,٦٩٨	٧٦,٣٩٣	-	٦,٣٠٥	-	المحمل للسنة
-	(١٣,٩٧٧)	-	١٣,٩٧٧	-	انخفاض في القيمة
١,٠٢١,١٢٣	٧٦,٣٩٣	٣٤٢,٣٨٨	٥٨١,٩٤٢	٢٠,٤٠٠	انخفاض في القيمة محول من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ
٥١,٩١٩	-	٢٢,٠٦٥	٢٩,٨٥٤	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
(٦١,١٦١)	(٦١,١٦١)	-	-	-	المحمل للسنة
١,٠١١,٨٨١	١٥,٢٣٢	٣٦٤,٤٥٣	٦١١,٧٩٦	٢٠,٤٠٠	محول إلى العقارات المطورة (ج)
٥,٣٧٦,٦٥٥	٧٦٢,٣١٥	٣٢٨,٩٨١	٩٠٣,٢٥٣	٣,٣٨٢,١٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٦,٠٣٢,٩٠٦	١,٣٩٢,٨٩١	٣٣٣,٩٤٧	٩١١,٥٩٦	٣,٣٩٤,٤٧٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم رسملة مبلغ قدره ٢٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ١٠٢ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض للمشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١١، ٢٨، ٢٩).

١٥ - الاستثمارات العقارية - تنمة

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٩,٥ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١٠,١ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها عدة مقيمون وهم مكتب سنشري ٢١، وجي ال ال. (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 (٢٠٢٠: ٢ مليار ريال سعودي) لقاء قرض إسلامي من بنك محلي (إيضاح ٢٨).

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة بقيمة دفترية قدرها ٦٢٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٦٢٦ مليون ريال سعودي) على أراضٍ مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقدين لمدة ٩٩ سنة و ٥٠ سنة تبدأ من ٧ يناير ١٩٩٣ و ٦ يوليو ٢٠٠٩، على التوالي، على أساس حق الانتفاع والتي سيتم تحويلها إلى الهيئة في نهاية مدة العقد.

(أ) أراضي غير متاحة للاستخدام

أن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة 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 الأمر 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 ٢٠٢١. (٢٠٢٠: ٤١٧ مليون ريال سعودي).

(ب) مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الشركة التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغيير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٨٤٩ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢٠: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٨٢٩ مليون ريال سعودي على التوالي).

(ج) العقارات المطورة

فيما يلي بيان بحركة العقارات المطورة والجاهزة للبيع للعملاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المحول من الاستثمارات العقارية	
٨٢٢,٣٩٠	تكلفة العقارات المطورة
(٦١,١٦١)	الانخفاض في القيمة
<u>٧٦١,٢٢٩</u>	صافي المحول من الاستثمارات العقارية
(٢٠٦,٨٢٤)	تكلفة الوحدات المباعة (إيضاح ٨)
<u><u>٥٥٤,٤٠٥</u></u>	رصيد العقارات المطورة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١٦ - الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ 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 نظرا لممارسة المجموعة تأثيرًا هامًا على الشركة الزميلة.

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٤٣,١٤١	٢٥٢,٦٦٣	في بداية السنة
١٦,٠٤٢	١١,٥٧٣	الحصة في الأرباح
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة
٣,٤٧٩	٢٢,٩٩٨	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢٥٢,٦٦٣	٢٧٧,٢٣٥	في نهاية السنة

فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٠٤,٩٦٧	٢٢٧,٧٤٧	موجودات متداولة
١,٤١٨,٨٣٠	١,٥٣٧,٦٣٠	موجودات غير متداولة
(٦٠,٣٢٣)	(٥٨,٤٣٣)	مطلوبات متداولة
(٤٧,٨٠٢)	(٤٣,٨٦٥)	مطلوبات غير متداولة
١,٥١٥,٦٧٢	١,٦٦٣,٠٧٩	حقوق الملكية
٢٥٢,٦٦٣	٢٧٧,٢٣٥	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪
٢٥٢,٦٦٣	٢٧٧,٢٣٥	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

فيما يلي قائمة الدخل الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٥١,٩٠٦	١٤٢,٧٠٧	الإيرادات
(٧٤,٢٥٢)	(٦٠,٨٨٢)	تكلفة الإيرادات
(١٣,٢٢١)	(١٣,٨١٣)	مصاريف عمومية وإدارية
٣٥,٧١٧	٦,٩١٦	إيرادات أخرى
١٠٠,١٥٠	٧٤,٩٢٨	الدخل قبل الزكاة
(٣,٩١٨)	(٥,٥٠٤)	الزكاة
٩٦,٢٣٢	٦٩,٤٢٤	صافي دخل السنة
١٦,٠٤٢	١١,٥٧٣	حصة المجموعة في دخل السنة - ١٦,٦٧٪
٢٠,٨٧١	١٣٧,٩٦٠	الدخل الشامل الآخر للسنة
٣,٤٧٩	٢٢,٩٩٨	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة - ١٦,٦٧٪

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١٧ - 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.

١٨ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٨١,٥٩٨	٣٢٧,٤٠٠	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم غير متداولة (أ)
٣٨	٣٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أسهم متداولة (ب)
٢٨١,٦٣٦	٣٢٧,٤٣٨	إجمالي الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٦,٧٥٥	١٧,٥٤٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة - صناديق استثمارية (ج)
٣٤٨,٣٩١	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:

٢٠٢٠	٢٠٢١	نسبة الملكية	
٩٣,٤٣٦	١٢٧,٠٩٩	٪١٣,٥٥	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
٩٢,٣٧١	٩٢,٨٦٤	٪٠,٨٤	شركة ام القرى للتنمية والإعمار
٤٨,٩٩٧	٥٠,٥١٩	٪١٠,٠٢	شركة دار التملك
٤٢,١٨٨	٤٦,٠٨٥	٪٣,٢٣	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
٣,٨٠٦	١٠,٨٣٣	٪٤,٤	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
٨٠٠	-	-	شركة تمويل العقاري
٢٨١,٥٩٨	٣٢٧,٤٠٠		

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	نسبة الملكية	
٣٨	٣٨	٪٠,٠٠١	شركة طيبة للاستثمار
٣٨	٣٨		

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١٨ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية - تنمة

خلال ٢٠٢٠، قامت المجموعة ببيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، تبلغ قيمتها الأصلية ٦٠ مليون ريال سعودي، بمبلغ ٩٦,٨ مليون ريال سعودي، وتم إعادة تصنيف الربح المحقق عن بيع تلك الاستثمارات واحتياطي تقييم القيمة العادلة والبالغ قدره ٣٦,٨ مليون ريال سعودي من الاحتياطيات الأخرى إلى الخسائر المتراكمة.

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٨٤,٧٢٢	٢٨١,٦٣٦	في بداية السنة
٣١,٢٨٤	٥٧,٠٠٦	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
-	(٨٠٠)	إعادة تصنيف
(١٣٤,٣٧٠)	(١٠,٤٠٤)	متحصلات من عمليات استبعاد وتخفيض رأس المال
٢٨١,٦٣٦	٣٢٧,٤٣٨	في نهاية السنة

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٦٦,٧٥٥	١٧,٥٤٠	صندوق جدوى للاستثمار

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٥٧,١٠٩	٦٦,٧٥٥	في بداية السنة
٩,٦٤٦	١,٢٨٨	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
-	٣٥٤	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٥٠,٨٥٧)	مستبعدة خلال السنة
٦٦,٧٥٥	١٧,٥٤٠	في نهاية السنة

خلال سنة ٢٠٢١، قامت المجموعة ببيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تبلغ قيمتها الدفترية ٥٠,٥٠٣ مليون ريال سعودي، بمبلغ ٥٠,٨٥٧ مليون ريال سعودي، وسجلت ربح عن هذا البيع قدره ٣٥٤ ألف ريال سعودي.

١٩ - المدينون التجاريون

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٠٩,٦١٤	٤٥٣,٠٦٥	مدينون تجاريون
(٦٣,٣١٦)	(٩٦,٢٦٥)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٤٦,٢٩٨	٣٥٦,٨٠٠	مدينون تجاريون، صافي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

١٩ - المدينون التجاريون - تنمة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	١٦,٩٠٩	مدينون تجاريون غير متداولة
١٤٦,٢٩٨	٣٣٩,٨٩١	مدينون تجاريون متداولة
١٤٦,٢٩٨	٣٥٦,٨٠٠	مدينون تجاريون

كانت حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤٦,٣٣١	٦٣,٣١٦	في بداية السنة
٢٣,١٤٤	٣٣,٨٠٦	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٠)
(٦,١٥٩)	(٨٥٧)	استيعادات
٦٣,٣١٦	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	
						المدينون التجاريون
١٠٢,٤٦١	٢٠,٣١٨	٢٠,١٢٦	٢٧,١٩٠	٢٨٢,٩٧٠	٤٥٣,٠٦٥	٢٠٢١
٥٧,٣٥١	٢٦,٩٥٢	٢٠,٤٦١	٢٩,٧١٠	٧٥,١٤٠	٢٠٩,٦١٤	٢٠٢٠
						مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦٤,٠٥٤	٨,٤٢٢	٦,٠٠٠	٦,٠٤٠	١١,٧٤٩	٩٦,٢٦٥	٢٠٢١
٤١,٣٧٩	٧,٥٦٠	٥,٩٥٨	٤,٦٨١	٣,٧٣٨	٦٣,٣١٦	٢٠٢٠

٢٠ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	دفعة مقدمة لشراء أرض
٤٧,١٤٦	٧٤,٤٢٥	دفعات مقدمة للموردين
٢٨,١٤٣	٢٨,٠٠٩	ضريبة قيمة مضافة مدينة
١٥,٨٧٣	٩١,٧٩٧	ضمانات بنكية
١٣,٠٨٠	٣٤,٤١٨	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٠,٩٧٩	١٣,٢٥١	إيرادات مستحقة
١,٦٢١	٤,٦٨٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٦١	١,٤٦٣	سلف للموظفين
٥,٩٢٩	٧,٣٤٥	أخرى
١٧٣,١٣٢	٣٠٥,٣٨٨	
(٦٩,٤٦٥)	(٢٨,٠٧٣)	ناقصاً: مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون
١٠٣,٦٦٧	٢٧٧,٣١٥	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون - تنمة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		فيما يلي: الحركة في مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون:
		في بداية السنة
٣٢,٢٦٢	٦٩,٤٦٥	المحمل للسنة
٣٨,٣٧٠	٨,٨٢٩	عكس مخصص خسائر انتمائية متوقعة تخص المصاريف المدفوعة مقدماً والمديون الآخرون نتيجة لتحصيل قضايا (إيضاح ٣٧)
-	(٥٠٠,٠٠٠)	مبالغ مشطوبة خلال السنة
(١,١٦٧)	(٢٢١)	
٦٩,٤٦٥	٢٨,٠٧٣	

٢١ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٢٣,٢٠٧	٤٥٤,٧٩٧	نقد لدى البنوك وفي الصندوق (إيضاح أ)
٢٠٠,١١٢	-	وديعة قصيرة الأجل (إيضاح ب)
٥٢٣,٣١٩	٤٥٤,٧٩٧	

أ. يتعين على الشركة الاحتفاظ ببعض الودائع / الأرصدة بمبلغ ١٢٦,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٥٨ 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. لم تقم المجموعة بربط ودائع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و عليه كانت الودائع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وديعة قصيرة الأجل، وديعة لدى بنك محلي بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر ومتوسط معدل عمولة يبلغ: ٠,٦٥٪ سنويًا.

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما في حكمه على ما يلي في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٢٣,٢٠٧	٤٥٤,٧٩٧	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
٢٠٠,١١٢	-	وديعة قصيرة الأجل
١,٤٣٦	-	نقد لدى البنوك وفي الصندوق متعلق بالعمليات غير المستمرة (إيضاح ٢٢)
٥٢٤,٧٥٥	٤٥٤,٧٩٧	

٢٢ - الموجودات المحتفظ بها للبيع واستبعاد شركة تابعة

في ٢ سبتمبر ٢٠٢٠، قرر مجلس الإدارة ببيع كامل حصة الشركة البالغة ٦٠٪ في شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع، وخلال الفترة الحالية واعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١، قامت المجموعة ببيع كامل حصتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم تصنيف شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع كمجموعة استبعاد محتفظ بها للبيع وعمليات غير مستمرة.

فيما يلي نتائج العقارية هانمي لإدارة المشاريع للسنة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(٤,٦٤٣)	-	صافي الخسارة قبل الزكاة
(١٨)	-	الزكاة
(٤,٦٦١)	-	صافي خسارة السنة بعد الزكاة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٢٢ - الموجودات المحتفظ بها للبيع واستبعاد شركة تابعة - تنمة

فيما يلي بيان بفئات الموجودات والمطلوبات الرئيسية لشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع المصنفة كمحتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

٢٠٢٠	
٨٥٨	الموجودات:
٤٠٨	ممتلكات ومعدات (إيضاح ١٤)
١,١٢٦	مدنيون تجاريون
١,٤٣٦	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدنيون آخرون
٤,٨٧٣	نقد وما في حكمه
٨,٧٠١	مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة
	الموجودات المحتفظ بها للبيع
(٨٧٢)	المطلوبات
(٣,٦٦٩)	التزامات منافع محددة للموظفين (إيضاح ٣٠)
(٧٤٢)	داننون تجاريون
(١٩٢)	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
(٧,٢٥٧)	مخصص زكاة (إيضاح ٣٦)
(١٢,٧٣٢)	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
(٤,٠٣١)	مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بالموجودات المحتفظ بها للبيع
(٢,٤١٩)	صافي المطلوبات المرتبطة بالمجموعة المستبعدة
(١,٦١٢)	صافي المطلوبات المنسوبة إلى الشركة فيما يتعلق بالشركة التابعة المستبعدة
١,٢٠٠	صافي المطلوبات المنسوبة إلى حقوق الأقلية المتعلقة بالشركة التابعة المستبعدة (إيضاح ٢٧)
٣,٦١٩	مقابل البيع المستلم
	مكاسب من استبعاد شركة تابعة

تحليل التدفقات النقدية عند الاستبعاد:

ريال سعودي	
١,٢٠٠	مقابل نقدي مدفوع
(١,٤٣٦)	صافي النقد المستبعد مع الشركة التابعة
(٢٣٦)	صافي التدفق النقدي عند الاستبعاد على الشركة التابعة

٢٣ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من ٢٤٠ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢٤٠ مليون سهم)، قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي. خلال الفترة، وافق مجلس الإدارة برفع توصية للجمعية العامة غير العادية بزيادة رأس مال الشركة بـ ١,٦ مليار من خلال طرح أسهم حقوق أولية للاكتتاب. حتى تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة لم يتم عقد الجمعية العامة غير العادية للموافقة على زيادة رأس المال.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٤ - الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل في كل سنة (بعد تغطية الخسائر المتراكمة) حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. نظراً لبلوغ رصيد الاحتياطي المبلغ المحدد، قررت الشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(٧,٣٥٣)	٧٢,٦٥٠	استثمارات في أدوات حقوق ملكية
١,٢٢٨	٣,٢٠٧	مكاسب اكتوارية عن التزامات المنافع المحددة للموظفين
(٦,١٢٥)	٧٥,٨٥٧	

٢٧ - حقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(٢,٤٩١)	(٢١,٧٤٤)	في بداية السنة
(١٨,٣٥٢)	٢٥,٦١٤	صافي الدخل (خسارة) السنة
-	(٨,٠٠٠)	حصة الحقوق الغير مسيطرة لتوزيعات شركة تابعة
-	٧,٧٥٤	تعديلات تخص استبعاد شركة تابعة*
-	١,٦١٢	استبعاد شركة تابعة (إيضاح ٢٢)
-	٣٣,١١٦	الاستحواذ على حقوق الأقلية (إيضاح ٤١)
(٩٠١)	(٢٩٢)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١٩,٢٥٣)	٥٩,٨٠٤	صافي الخسارة المتعلقة بحقوق الملكية غير المسيطرة
(٢١,٧٤٤)	٣٨,٠٦٠	في نهاية السنة

\*يمثل هذا البند حصة حقوق الملكية الغير مسيطرة من مجمل نتائج أعمال وصافي الموجودات للشركة التابعة المستبعدة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٨ - القروض لأجل

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٥١٦,٦٨٧	٣٨٧,٩١٨	الجزء غير المتداول
٢,٢٩٤,٢٦٢	٢,٢٠٨,٠٨٧	الجزء المتداول
٢,٨١٠,٩٤٩	٢,٥٩٦,٠٠٥	

خلال عام ٢٠١٦، حصلت الشركة على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد البنوك المحلية قدره ٢,١٢ مليار ريال سعودي. يخضع هذا القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) إنداً هامش ربح، وكان يستحق السداد دفعة واحدة في نهاية مدة الاتفاقية في مايو ٢٠١٩، وقد قامت المجموعة بسداد مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٩. خلال عام ٢٠٢٠، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض، على أن يتم سداد مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢٠، وأن يتم سداد باقي القرض البالغ ١,٦ مليار ريال سعودي على أقساط سنوية متساوية خلال خمس سنوات بعد فترة سماح مدتها سنتان ويستحق القسط الأول بشهر نوفمبر ٢٠٢١. وافق البنك على تمديد سداد المبالغ المستحقة حتى مايو ٢٠٢٢. إن إدارة المجموعة في مرحلة متقدمة من المفاوضات مع البنك المقرض لإعادة جدولة القرض. تخضع تسهيلات القرض للتعهدات المالية فيما يتعلق بنسبة الدين إلى حقوق الملكية ونسبة السيولة وتغطية العمولة والتي لم تكن المجموعة ملتزمة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ووفقاً لمتطلبات الإفصاح الواردة في معيار المحاسبة الدولي ١ عرض القوائم المالية، تم تصنيف مبلغ ٢,٠٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٢,٠٦٩ مليون ريال سعودي) كمطلوبات متداولة.

إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون باستثمارات عقارية مرهونة من قبل المجموعة (إيضاح ١٥).

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٨ على قرض إسلامي آخر طويل الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي. يخضع هذا القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) إنداً هامش ربح، ويسدد القرض على أقساط سنوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح مدتها سنتين. وقد تم تصنيف القسط الثاني الذي يستحق في يونيو ٢٠٢٢ وقدره ١٣٠ مليون ريال سعودي من المبلغ الأصلي كجزء متداول. إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون بأراضي مرهونة من قبل المجموعة.

خلال عام ٢٠٢٠، قامت المجموعة بالحصول على قرض إسلامي آخر قصير الأجل من بنك محلي بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي، تم الحصول على القرض لتمويل رأس المال العامل ويخضع لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) بالإضافة إلى هامش ربح. يستحق القرض السداد على أقساط نصف سنوية متساوية. تعهدت المجموعة بإيداع ٥٠٪ على الأقل من إيرادات المجموعة في حساباتها لدى البنك المقرض، بلغ رصيد القرض ٨٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و قد تم سداد الرصيد بالكامل كما في ٢٠٢١.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم رسملة مبلغ قدره ١٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٧٥ مليون ريال سعودي) كتكلفة تمويل للمشاريع تحت الانشاء (إيضاح ١٥).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٢٩ - القرض من جهة ذات علاقة والقرض من وزارة المالية

أ - القرض من جهة ذات علاقة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٣٠١,٦٣٦	-	الجزء غير المتداول
-	-	الجزء المتداول
١,٣٠١,٦٣٦	-	
١,٠١٢,٦٤٧	١,٣٠١,٦٣٦	الرصيد الافتتاحي
٣٠٦,٩٨٤	-	إضافة الى أصل القرض
٩٩٦	-	إطفاء عمولات
(١٨,٩٩١)	-	المدفوع
-	(١,٣٠١,٦٣٦)	المحول الى قرض من وزارة المالية
١,٣٠١,٦٣٦	-	

ب - القرض من وزارة المالية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	١,١٨٥,١٣٠	الجزء غير المتداول
-	١٣٣,٢٨٩	الجزء المتداول
-	١,٣١٨,٤١٩	

خلال عام ٢٠١٥، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع صندوق الاستثمارات العامة بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية. وفي مايو ٢٠٢٠، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة تبلغ قيمة التسهيلات الجديدة ١,٣ مليار ريال سعودي، وذلك بتخفيض التسهيل الأصلي بمبلغ قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي. ويستحق سداد القرض على ١٦ قسط نصف سنوي غير متساوي، على أن يستحق القسط الأول في ١ يناير ٢٠٢٢ ويستحق القسط الأخير في يوليو ٢٠٢٩. يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) أئد ١ هامش الربح.

سيخضع تسهيل القرض لتعهدات المالية متعلقة بنسبة الدين إلى حقوق الملكية، ونسبة السيولة ونسبة تغطية الدين، بدءاً من تاريخ القسط الأول.

خلال عام ٢٠٢١ استلمت المجموعة خطاباً من صندوق الاستثمارات العامة (مساهم رئيسي) يشير إلى أنه سيتم تحويل القرض إلى وزارة المالية دون أي تغييرات في شروط وأحكام اتفاقية القرض الأصلية. كما في تاريخ القوائم المالية لم يتم توقيع الاتفاقية الثلاثية لتحويل القرض وقد تم تأكيد رصيد القرض المطلوب من قبل وزارة المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

إن تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ قد بلغت ٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٢٧ مليون ريال سعودي) (إيضاح ١٥). استخدمت إدارة المجموعة القروض المستلمة بالكامل على المشاريع الجارية للمجموعة، وكان ما نسبته ٣٠٪ من مبلغ تكاليف الاقتراض مؤهلاً للرسلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٠٪).

في العام ٢٠١٩، لم تكن المجموعة ملتزمة بتعهدات القرض، وبالتالي تم تصنيف مبلغ ١,٠١٢ مليون ريال سعودي كالتزام متداول. وستبدأ سريان التعهدات المالية للقرض المعاد جدولته في تاريخ القسط الأول المستحق، أي ١ يناير ٢٠٢٢.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(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. يتماشى تمويل البرامج مع المتطلبات المحلية. 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 %

٢٠٢٠

٢٠٢١

الافتراضات المالية:

- صافي معدل الخصم

- معدل زيادة الرواتب

الافتراضات الديموغرافية:

- سن التقاعد

- معدلات الوفيات

١,٨٠

٢,٨٥

٦,٠٠

٦,٠٠

٦٠ سنة

٦٠ سنة

جدول الاعمار الصادر عن جدول الاعمار الصادر عن  
منظمة الصحة العالمية - منظمة الصحة العالمية -  
المملكة العربية السعودية المملكة العربية السعودية

الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٢,٦٢٩	٢٥,٣٩٢	الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة
٦,٧٩٢	٦,١١٨	تكلفة الخدمة الحالية
٣١١	٢٧٩	تكلفة العمولة
(٦,١٥٩)	(٤,٠٥٩)	المنافع المدفوعة
٢,٦٩١	(١,٦٨٦)	(مكاسب) خسائر اكتوارية عن الالتزام
-	(٣,٨٢١)	تعديلات
-	(٣٢٣)	عكس من مخصص
(٨٧٢)	-	مطلوبات مرتبطة بشكل مباشر بموجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)
٢٥,٣٩٢	٢١,٩٠٠	الرصيد النهائي - القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٣١ - موجودات حق الاستخدام والتزامات الايجار

لدى المجموعة عقود ايجار لأراضي مختلفة تستخدم في عملياتها بفترات ايجار تتراوح من ٥٠ إلى ٩٩ عامًا.

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٧٤,٥٢٩	٧٣,١٤٦	الرصيد في بداية السنة
(١,٣٨٣)	(١,٣٨٠)	استهلاك السنة
٧٣,١٤٦	٧١,٧٦٦	في نهاية السنة

فيما يلي التزامات الايجار المتداولة والغير متداولة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٧١,٠٣٠	٦٩,١٠٩	التزامات إيجار غير متداولة
-	٦,٣٨٩	التزامات إيجار متداولة
٧١,٠٣٠	٧٥,٤٩٨	

فيما يلي القيمة الدفترية لالتزامات الايجار والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٧٥,٨٣٤	٧١,٠٣٠	الرصيد في بداية السنة
(٩,٤٦٣)	(٥٠٤)	المدفوع خلال السنة
٤,٦٥٩	٤,٩٧٢	زيادة العمولة
٧١,٠٣٠	٧٥,٤٩٨	في نهاية السنة

فيما يلي المبالغ المثبتة في الربح أو الخسارة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٣٨٣	١,٣٨٠	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٤,٦٥٩	٤,٩٧٢	مصروف عمولة على التزامات الايجار
٦,٠٤٢	٦,٣٥٢	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

٣٢ - الدائنون التجاريون

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٨٦,٢٢١	٦٤,٠٣٤	مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين
٦,٠٤٣	٧,٢٦١	محتجزات دائنة لمقاولين
٩٢,٢٦٤	٧١,٢٩٥	

٣٣ - المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٩٩,٨٩٠	٢٧٧,٨٩٢	دفعات مقدمة من العملاء
٤٦,٥٤٠	٧٦,٠٠٨	مصاريف مستحقة الدفع
٣٤,٣٣١	٣٦,٠٤٠	تأمينات مستردة
١٨,٢٦٤	٢٧,٩٥٢	مستحقات الموظفين
٧,٦٤٧	٧,٤٥٨	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٥,١٨٧	٥,١٨٧	أتعاب إدارة وهيكله لصندوق الانماء العقارية العقاري (إيضاح ١٢)
٥,٠٥٢	٨,٠٨٣	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١,٤٧٨	-	ضريبة قيمة مضافة دائنة
٢,٣٢٥	٦,٤٦٩	أخرى
٢٢٠,٧١٤	٤٤٥,٠٨٩	

٣٤ - الإيرادات غير المكتسبة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٠٣,٥٣٧	١٠٨,٣٣٧	الرصيد الافتتاحي
٢٤٦,١٧٤	٢٥٩,٩٠١	مبالغ مستلمة خلال السنة
(٢٥٢,٦٩٤)	(٢٦٣,٤١٧)	إيرادات إيجارات مثبتة خلال السنة (إيضاح ٧)
٩٧,٠١٧	١٠٤,٨٢١	إيرادات إيجار غير مكتسبة
١١,٣٢٠	٣٢,٢٦٢	إيرادات بنية تحتية غير مكتسبة
١٠٨,٣٣٧	١٣٧,٠٨٣	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم 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 تأثيراً هاماً 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:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٧,٥٤٢	٢٢,٣٨٤	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية *
١١,٤٠٨	٧,٦٠٠	بدلات حضور ومكافآت اللجان (إيضاح ٩)
٢٨,٩٥٠	٢٩,٩٨٤	

\* 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 ٢٠٢١: ٥٠,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٩,٦ مليون ريال سعودي).

تشتمل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة على قرض ممنوح من قبل صندوق الاستثمارات العامة. خلال عام ٢٠٢١ استلمت المجموعة خطاباً من صندوق الاستثمارات العامة (مساهم رئيسي) يشير إلى أنه سيتم تحويل القرض إلى وزارة المالية دون أي تغييرات في شروط وأحكام اتفاقية القرض الأصلية. كما في تاريخ القوائم المالية لم يتم توقيع الاتفاقية الثلاثية لتحويل القرض وقد تم تأكيد رصيد القرض المطلوب من قبل وزارة المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

تم الإفصاح عن المبالغ المستحقة من / إلى الجهات ذات العلاقة في إيضاح ٢٠ و ٣٣.

٣٦ - الزكاة

تتكون البنود الهامة للوعاء الزكوي مما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
(٢٨,٠٧٣)	١٥٦,٦٢٢	صافي الدخل (الخسارة) المعدل
٣,١٢٧,٨٢٣	٣,٢٠٥,٩٠٨	حقوق المساهمين في بداية السنة
٤,٤٤٩,٠٥٦	٤,٢٣٣,٦٩١	أرصدة دائنة، مخصصات وقروض
(٦,٧٤٠,٩١٨)	(٦,٥٢٥,٢٤٨)	موجودات
٨٠٧,٨٨٨	١,٠٧٠,٩٧٣	
٨٠٧,٨٨٨	١,٠٧٠,٩٧٣	الوعاء الزكوي

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

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٧,٨٣٧	٥٦,٦٠٨	في بداية السنة
٢٥,٣٠٤	٣١,٧٧٠	المحمل للسنة
١٨	-	المحمل للسنة بشأن الموجودات المحتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)
(٦,٣٥٩)	(١١,٤٣١)	المدفوع خلال السنة
(١٩٢)	-	معاد تصنيفه إلى مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المحتفظ بها للبيع (إيضاح ٢٢)
٥٦,٦٠٨	٧٦,٩٤٧	في نهاية السنة

### ٣٦ - الزكاة - تنمة

#### الربوط الزكوية

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى عام ٢٠٢٠، وقامت بسداد الالتزامات وفقاً لذلك. وقد تمت الموافقة على الربوط الزكوية من قبل الهيئة عن كافة السنوات حتى عام ٢٠١٥. خلال الفترة الحالية، تسلمت المجموعة الربوط الزكوية للأعوام من ٢٠١٦ وحتى ٢٠٢٠، والتي تضمنت فروقات بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي. قدمت المجموعة اعتراضها على تلك الفروقات الى الهيئة خلال المهلة النظامية. تعتقد المجموعة بأن نتيجة تلك الاعتراضات ستكون لصالحها.

### ٣٧ - التعهدات والالتزامات المحتملة

#### التعهدات الرأسمالية

تقوم المجموعة بتنفيذ العديد من مشاريع التطوير. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨١ مليون ريال سعودي).

#### خطابات الضمان

أصدرت البنوك التي تتعامل معها المجموعة خطابات ضمان نيابة عنها بمبلغ ٧,٥ مليون ريال سعودي كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: لا شيء) في سياق أعمالها العادية.

#### مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الإسكان ٢١٠ مليون ريال سعودي.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، كانت حالة الاعتراض على النحو التالي:

- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح المجموعة بإلغاء رسوم بمبلغ ١٨٧ مليون ريال.
- حكم المحكمة الإدارية النهائي لصالح وزارة الإسكان بمبلغ ٢١ مليون ريال سعودي، وبناء عليه قامت المجموعة بتسجيل مخصص في عام ٢٠١٩ وسدادها خلال عام ٢٠٢٠.
- حكم المحكمة الإدارية الابتدائي لصالح المجموعة بإلغاء رسوم بمبلغ ١,٨ مليون ريال.

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

#### القضايا القانونية

في عام ٢٠١٥، عقدت الشركة اتفاقية مع عدة أطراف وهم شركتين استثماريتين وشركة ليمتلس السعودية للتطوير العقاري لإنشاء صندوق عقاري. وحسب الاتفاقية، يجب على الشركة المساهمة دفع مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي، كما يجب على شركة ليمتلس للتطوير العقاري المساهمة بأرض معينة بقيمة ١,٧٧ مليار ريال سعودي للصندوق المقترح. قامت الشركة بدفع التزاماتها بالمساهمة بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي. لم يتم إنشاء الصندوق المقترح حسب الاتفاقية. خلال العام الماضي، قامت شركة ليمتلس السعودية للتطوير العقاري برفع دعوى قضائية ضد الشركة والأطراف الأخرى بقيمة الأرض حسب الاتفاقية. وفي أكتوبر ٢٠٢٠، أصدرت المحكمة حكمها لصالح الشركة. وخلال مارس ٢٠٢١، أصدرت المحكمة حكمها النهائي لصالح الشركة وإلزام المدعي (شركة ليمتلس للتطوير العقاري) برد مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي، وخلال الفترة اللاحقة تم استلام المبلغ بالكامل. عليه، تم عكس المخصص الذي تم تكوينه في الفترات السابقة والبالغ ٥٠ مليون ريال سعودي.

كذلك 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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(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 ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٨	٩٣,٤٣٦	١٨٨,١٦٢	٢٨١,٦٣٦
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	٦٦,٧٥٥	-	٦٦,٧٥٥
	٣٨	١٦٠,١٩١	١٨٨,١٦٢	٣٤٨,٣٩١

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(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 أيضاً استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتقوم بإبرام عقود مشتقات.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر أسعار العملات
- مخاطر أسعار الأسهم
- مخاطر الائتمان
- مخاطر العملات الأجنبية
- 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 ٢٠٢١ و ٢٠٢٠.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عملات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. 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 المقنتاة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠.

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 بالفروض. تتعرض المجموعة بشأن الفروض المرتبطة بعمولة متغيرة لمخاطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة التغيرات في معدلات العمولة. تقوم المجموعة بإبرام مقايضات أسعار العملات لتغطية مخاطر ها. إن الزيادة (النقص) المحتملة بواقع ٢٠ نقطة أساس في معدل العمولة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، من شأنها زيادة خسارة المجموعة بمبلغ ٣,٣ 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 جوهريّة. 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 للسندات الاستثمارية. 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 ذمم 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:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٨١,٦٣٦	٣٢٧,٤٣٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٤٦,٢٩٨	٣٥٦,٨٠٠	مدينون تجاريون
١٠٣,٦٦٧	٢٧٧,٣١٥	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٦٦,٧٥٥	١٧,٥٤٠	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٩٨,٣٥٦	٩٧٩,٠٩٣	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(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 شريطة موافقة اللجنة المالية بالمجموعة. يتم وضع هذه الحدود لتقليل تركيزات 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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة، وذلك بسبب إعادة تصنيف قرض طويل الأجل إلى المطلوبات المتداولة والذي كان يستحق السداد دفعةً واحدة لأحد البنوك المحلية (إيضاح ٢٨).

إن الإدارة على ثقة من أن المجموعة ستكون قادرة على تسوية جميع التزاماتها في الوقت المناسب وسيتم إدارة السيولة كما ما يلي:

- استخدام النقدية والأرصدة البنكية الحالية المتوفرة لدى المجموعة،
- بيع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و
- بيع الأراضي والاستثمارات العقارية تحت الإنشاء والعقارات المطورة.

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

أكثر من ٥ سنوات	أكثر من سنة الى ٥ سنوات	سنة	القيمة الدفترية
-	-	٧١,٢٩٥	٧١,٢٩٥
-	١,٥٧٣,٠٤٨	٢,٣٤١,٣٧٦	٣,٩١٤,٤٢٤
-	١,٥٧٣,٠٤٨	٢,٤١٢,٦٧١	٣,٩٨٥,٧١٩
-	-	٩٢,٢٦٤	٩٢,٢٦٤
-	١,٨١٨,٣٢٣	٢,٢٩٤,٢٦٢	٤,١١٢,٥٨٥
-	١,٨١٨,٣٢٣	٢,٣٨٦,٥٢٦	٤,٢٠٤,٨٤٩

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

دائنون تجاريون (إيضاح ٣٢)  
قروض (إيضاح ٢٨ و ٢٩)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

دائنون تجاريون (إيضاح ٣٢)  
قروض (إيضاح ٢٨ و ٢٩)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم 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 مقسوماً على إجمالي رأس المألواند<sup>١</sup> صافي الدين.

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤,١١٢,٥٨٥	٣,٩١٤,٤٢٤	قروض لاجل
٩٢,٢٦٤	٧١,٢٩٥	دائنون تجاريون
٢٢٠,٧١٤	٤٤٥,٠٨٩	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
١٠٨,٣٣٧	١٣٧,٠٨٣	ايرادات غير مكتسبة
(٥٢٣,٣١٩)	(٤٥٤,٧٩٧)	ناقصا: النقد وما في حكمه
٤,٠١٠,٥٨١	٤,١١٣,٠٩٤	صافي الدين
٢,٨٣٩,٢٦٨	٣,٠٠٨,٥٤٧	حقوق الملكية
٦,٨٤٩,٨٤٩	٧,١٢١,٦٤١	رأس المال وصافي الدين
%٥٩	%٥٨	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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

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

#### ٤١ - الاستحواذ على حصص حقوق الملكية الغير مسيطرة

في ٢٨ فبراير ٢٠٢١، استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ٤٠٪ في الشركة العقارية السعودية للتعمير، مما أدى إلى زيادة نسبة ملكيتها إلى ١٠٠٪. تم دفع المقابل النقدي البالغ ٤,٣ مليون ريال سعودي إلى مساهمي حقوق الملكية غير المسيطرة. بلغت القيمة الدفترية للحصص الإضافية في الشركة العقارية السعودية للتعمير ٣٣,١٢ مليون ريال سعودي (صافي مركز المطلوبات). تم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للحقوق الإضافية والمقابل المدفوع لمساهمي حقوق الملكية غير المسيطرة البالغة ٣٧,٤١ مليون ريال سعودي في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد ضمن الخسائر المتراكمة.

#### ٤٢ - الأحداث اللاحقة

خلال الفترة اللاحقة، تعتقد المجموعة بان الأحداث ادناه أهم الاحداث اللاحقة والتي تتطلب أن تندرج ضمن متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (١٠)، قامت المجموعة باستكمال إجراءات تملك أراض تقع في بشرق مدينة الرياض بسعر ٧٢٧ مليون ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية وعمولة السعي) وقد تم رهن الأرض مقابل قرض ممنوح خلال الفترة اللاحقة بضمان الارض من بنك محلي بقيمة ٤٠٠ مليون ريال سعودي.

#### ٤٣ - الأحداث الهامة

مع استمرار جائحة كورونا، تقوم الجهات الحكومية بإجراءات لمعالجة قضايا الصحة العامة والأثر الاقتصادي باستمرار. وعليه، تواصل إدارة المجموعة بتقييم ما إذا كانت ستتأثر بأي تطورات وتدابير يتم اتخاذها من قبل الجهات الحكومية وتقييم تأثيره بشكل استباقي على عملياتها.

لا يزال من غير المؤكد تحديد حجم ومدى تلك الآثار ويتوقف ذلك على التطورات المستقبلية والتي لا يمكن التنبؤ بها بشكل دقيق في الوقت الحالي، مثل معدل انتقال الفيروس وحجم ومدى فعالية الإجراءات المتخذة بهدف احتوائه. وفي ضوء عدم التأكد من الأثر الاقتصادي، فإنه من غير الممكن إجراء تقدير موثوق به للأثر الناتج عن ذلك بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية.

#### ٤٤ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ شعبان ١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨ مارس ٢٠٢٢)