

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر
المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
٢-١	تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة
٣	قائمة الربح او الخسارة الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
٤	قائمة الدخل الشامل الاخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
٥	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
٦	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
٧	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
٢١-٨	ايضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)

تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

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

مقدمة:

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة المرفقة للشركة العقارية السعودية ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م والقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً بالبيانات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي ابداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص:

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات النقص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية، ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من طرح استفسارات بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات فحص ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نندي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج:

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فلم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م غير معدة بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤)، المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر:

تم مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م من قبل مراجع آخر، الذي أبدى رأي غير معدل في تقريره بتاريخ ٢٧ شعبان ١٤٤٣ هـ الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٢ م.

تم فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ م من قبل مراجع آخر، الذي أبدى استنتاجاً غير معدل في تقريره بتاريخ ٦ ربيع الثاني ١٤٤٣ هـ الموافق ١١ نوفمبر ٢٠٢١ م.

لفت الانتباه

- نلفت الانتباه إلى الإيضاح (٣-أ) حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م، والذي يشير بأن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حالياً للتصرف فيها أو لاستخدامها وتطويرها لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بطبيعة وظروف المناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها لأسباب أخرى تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة الاستخدام والتصرف 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ٤١٧ مليون ريال سعودي).

**تقرير فحص المراجع المستقل حول
القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (تتمة)**

- نلفت الانتباه إلى الإيضاح (٣-ب) حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة والذي يشير إلى أنه تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الشركة التي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغيير جوهر في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض. لا يزال تأثير هذا الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٨٥٦ مليون ريال سعودي على التوالي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م : ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٨٤٩ مليون ريال سعودي على التوالي).

ولم يتم ابداء استنتاج معدل فيما يتعلق بهذين الأمرين المشار اليهما في فقره لفت الانتباه أعلاه.

عن الخراشي وشركاه



عبد الله سليمان المسند
ترخيص رقم (٤٥٦)



الرياض في:

التاريخ: ١٣ ربيع الثاني ١٤٤٤ هـ

الموافق: ٧ نوفمبر ٢٠٢٢م

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح او الخسارة الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاح
٢٠٢١ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٢٠٢١ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
٤٨٦,٨٠٠ (٣٣٠,٢٢٦)	١,٢٥٤,٨١٦ (٩٦٨,٢٠٣)	١٤١,٢٩١ (٩٥,٩١٧)	٣٨٤,٨٧٩ (٢٩٩,١٥٦)	الإيرادات تكلفة الإيرادات
١٥٦,٥٧٤	٢٨٦,٦١٣	٤٥,٣٧٤	٨٥,٧٢٣	مجمّل الربح
(١٠٨,٨٢١) (٣٥,٨٥١)	(١١٥,٤٣٣) (٢٧,٤٢٢)	(٣٥,٨٩٧) (٩,٤١٢)	(٢٩,٩٥٦) (٢,١٧٧)	مصاريّف عمومية وإدارية مصاريّف بيعيه وتسويقية
١١,٩٠٢	١٤٣,٧٥٨	٦٥	٥٣,٥٩٠	ربح التشغيل
(٥٢,٤٥٧)	(٩٨,٩٠٩)	(٢٤,٧١٥)	(٤٣,٢٩٣)	مصروفات تمويلية مخصص انخفاض في قيمة مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى حصة في أرباح شركة زميلة إيرادات أخرى
(٢,٥٨٣) ١٠,٥٦٢ ١٨,٣٦٣	(١,١٩١) ١٣,٢٩٣ ١٦,٥٦٧	(١,٧٨٣) ٣,٣١٩ ٣,٤١٥	(١,١٩١) ٤,٦٨٠ ١٣,٢٥١	٥
(١٤,٢١٣) (٨,٥٦٣)	٧٣,٥١٨ (٢٥,٩٦٤)	(١٩,٦٩٩) (٢,٣٣٤)	٢٧,٠٣٧ (٩,١٢٢)	١٢ ربح / (خسارة) الفترة قبل الزكاة الزكاة عن الفترة
(٢٢,٧٧٦)	٤٧,٥٥٤	(٢٢,٠٣٣)	١٧,٩١٥	ربح / (خسارة) الفترة
(٣٧,٦٥٣) ١٤,٨٧٧	٢٧,٩٤٦ ١٩,٦٠٨	(٢٣,٩٣٣) ١,٩٠٠	١٢,٠٩٠ ٥,٨٢٥	الربح (الخسارة) العائد الي: مساهمي الشركة الأم حقوق الملكية غير المسيطرة
(٢٢,٧٧٦)	٤٧,٥٥٤	(٢٢,٠٣٣)	١٧,٩١٥	
				ربحية (خسارة) السهم من صافي ربح (خسارة) الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم
(٠,١٦)	٠,٠٩	(٠,١٠)	٠,٠٣	١٣ الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

الشركة العقارية السعودية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الشامل الاخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢١ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٢٠٢١ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
(٢٢,٧٧٦)	٤٧,٥٥٤	(٢٢,٠٣٣)	١٧,٩١٥	ربح / (خسارة) الفترة
٤٢,٣٧٠	(٣٠,٣٥٧)	(٣١,٩٥٩)	١,٥٤٨	بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر:
٤٢,٣٧٠	(٣٠,٣٥٧)	(٣١,٩٥٩)	١,٥٤٨	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية من خلال الدخل الشامل الأخر
١٩,٥٩٤	١٧,١٩٧	(٥٣,٩٩٢)	١٩,٤٦٣	الدخل الشامل الاخر للفترة / (الخسارة) الشاملة الاخرى
٤,٧١٧	(٢,٤١١)	(٥٥,٨٩٢)	١٣,٦٣٨	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) الشاملة للفترة
١٤,٨٧٧	١٩,٦٠٨	١,٩٠٠	٥,٨٢٥	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة) الشاملة للفترة العائد إلى: مساهمي الشركة الأم
١٩,٥٩٤	١٧,١٩٧	(٥٣,٩٩٢)	١٩,٤٦٣	حقوق الملكية غير المسيطرة

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
			ممتلكات ومعدات
		٣	استثمارات عقارية
٢٣,٦٨٢	١٦,٩٠٥		موجودات غير ملموسة
٥,٣٧٦,٦٥٥	٥,٣٦٤,٦٨٢		استثمارات في شركة زميلة
١٦,٥٧٣	١٤,٠١٣	٥	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
٢٧٧,٢٣٥	٢٨٠,٥٢٩		استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٢٧,٤٣٨	٢٩٧,٠٨٢		موجودات حق الاستخدام
١٧,٥٤٠	١,٤٧٨		موجودات عقود
٧١,٧٦٦	١٤٠,٩٨٦		مدنيون تجاريون - غير متداولة
١٣,٣٦٣	-		العقارات المطورة - جزء غير متداول
١٦,٩٠٩	١٦,٤٢٦	٤	إجمالي الموجودات غير المتداولة
-	٧٩٤,٤٨٣		الموجودات المتداولة
٦,١٤١,١٦١	٦,٩٢٦,٥٨٤		العقارات المطورة
		٤	مدنيون تجاريون
٥٥٤,٤٠٥	٥٥,٦٥٥		مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٣٩,٨٩١	٢٥١,٩٤٣		مخزون
٢٧٧,٣١٥	٣٧٣,٤١٦		نقد وما في حكمه
١٣,٠٧٢	٤٢,٨٢٤	٦	إجمالي الموجودات المتداولة
٤٥٤,٧٩٧	١,١٦٢,٧٧٦		إجمالي الموجودات
١,٦٣٩,٤٨٠	١,٨٨٦,٦١٤		حقوق الملكية والمطلوبات
٧,٧٨٠,٦٤١	٨,٨١٣,١٩٨		حقوق الملكية
		٨	رأس المال
٢,٤٠٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠		احتياطي نظامي
٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٩	احتياطي اتفاقي
١٠,٠٥١	١٠,٠٥١		علاوة اصدار رأس المال
-	٢٢٢,٧٠٠		خسائر مترakمة
(٢٤٥,٤٢١)	(٢٢٩,٤٧٥)		احتياطيات أخرى
٧٥,٨٥٧	٤٥,٥٠٠		حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم
٢,٩٦٠,٤٨٧	٤,٥١٨,٧٧٦		حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٨,٠٦٠	٤٩,٦٦٨		إجمالي حقوق الملكية
٢,٩٩٨,٥٤٧	٤,٥٦٨,٤٤٤		المطلوبات غير المتداولة
		١٠	قروض بنكية لأجل
٣٨٧,٩١٨	٢,٠٦٨,٤٦٢		قرض من وزارة المالية - طرف ذات علاقة
١,١٨٥,١٣٠	١,٠٥٥,٢٠٣	١١	التزامات المزايا المحددة للموظفين
٢١,٩٠٠	٢٠,٤٩٧		التزامات عقود
٣٩,٨٥٨	-		التزامات عقود الإيجار
٦٩,١٠٩	١٣١,٨١٣		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١,٧٠٣,٩١٥	٣,٢٧٥,٩٧٥		المطلوبات المتداولة
			دائنون تجاريون
٧١,٢٩٥	٧٨,٤٤٢		مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٤٥,٠٨٩	٤٧٣,٣٢٧		إيرادات غير مكتسبة
١٣٧,٠٨٣	١٤٢,٤٠٨	١٠	قروض بنكية لأجل
٢,٢٠٨,٠٨٧	٢٩,٣٥٧		قرض من وزارة المالية - طرف ذات علاقة
١٣٣,٢٨٩	١٤٥,٣٣٩	١١	التزامات عقود الإيجار
٦,٣٨٩	١٨,٠٩٢		مخصص زكاة
٧٦,٩٤٧	٨١,٨١٤	١٢	إجمالي المطلوبات المتداولة
٣,٠٧٨,١٧٩	٩٦٨,٧٧٩		إجمالي المطلوبات
٤,٧٨٢,٠٩٤	٤,٢٤٤,٧٥٤		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
٧,٧٨٠,٦٤١	٨,٨١٣,١٩٨		

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

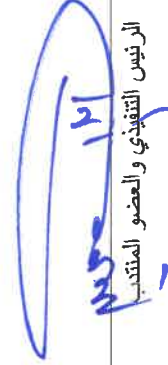
تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	حقوق الملكية العائدة الي مساهمي الشركة	الاحتياطيات الأخرى	العناصر المتراكمة	ملاحة اصدار رأس المال	الاحتياطي النظامي	الاحتياطي الاتقائي	رأس المال
٢,٨٣٩,٢٦٨	(٢١,٧٤٤)	٢,٨٦١,٠١٢	(٦,١٢٥)	(٢٢٢,٩١٤)	-	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	٢,٤٤٠,٠٠٠
(٢٢,٧٧٦)	١٤,٨٧٧	(٣٧,٦٥٣)	-	(٣٧,٦٥٣)	-	-	-	-
٤٢,٣٧٠	-	٤٢,٣٧٠	٤٢,٣٧٠	-	-	-	-	-
١٩,٥٩٤	١٤,٨٧٧	٤,٧١٧	٤٢,٣٧٠	(٣٧,٦٥٣)	-	-	-	-
(٨,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-
٧,٧٥٤	٧,٧٥٤	-	-	-	-	-	-	-
١,٦١٢	١,٦١٢	-	-	-	-	-	-	-
(٤,٣٠٠)	٣٣,١١٦	(٣٧,٤١٦)	-	(٣٧,٤١٦)	-	-	-	-
٢,٨٥٥,٩٢٨	٢٧,٦١٥	٢,٨٢٨,٣١٣	٣٦,٢٤٥	(٣٣٧,٩٨٣)	-	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	٢,٤٤٠,٠٠٠
٢,٩٩٨,٥٤٧	٣٨,٠٦٠	٢,٩٦٠,٤٨٧	٧٥,٨٥٧	(٢٤٥,٤١١)	-	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	٢,٤٤٠,٠٠٠
٤٧,٥٥٤	١٩,٦٠٨	٢٧,٩٤٦	-	٢٧,٩٤٦	-	-	-	-
(٣٠,٣٥٧)	-	(٣٠,٣٥٧)	(٣٠,٣٥٧)	-	-	-	-	-
١٧,١٩٧	١٩,٦٠٨	(٢,٤١١)	(٣٠,٣٥٧)	٢٧,٩٤٦	-	-	-	-
(٢٠,٠٠٠)	(٨,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠)	-	(١٢,٠٠٠)	-	-	-	-
١,٥٩٣,٠٠٠	-	١,٥٩٣,٠٠٠	-	-	٢٤٣,٠٠٠	-	-	١,٣٥٠,٠٠٠
(٢٠,٣٠٠)	-	(٢٠,٣٠٠)	-	(٢٠,٣٠٠)	(٢٠,٣٠٠)	-	-	-
٤,٥٦٨,٤٤٤	٤٩,٦٢٨	٤,٥١٨,٧٧٦	٤٥,٥٠٠	(٢٢٩,٤٧٥)	٢٢٢,٧٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	٣,٧٥٠,٠٠٠



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب



الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرتقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

الشركة العقارية السعودية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م

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

٢٠٢١ (غير مراجعة)	٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		ربح / (خسارة) الفترة قبل الزكاة
(١٤,٢١٣)	٧٣,٥١٨	تعديلات لتسوية ربح الفترة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيلية:
٥١,٣٣٤	٥٣,٧٣٨	استهلاك ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية وموجودات حق استخدام
٢,٨٣٤	٢,٩٧٦	إطفاء موجودات غير ملموسة
٥,٠٢١	٣,٠٤٥	مخصص التزامات المزايا المحددة للموظفين
(١٠,٥٦٢)	(١٣,٢٩٣)	حصة في أرباح شركة زميلة
٢,٥٨٣	١,١٩١	مخصص انخفاض في قيمة مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥٢,٤٥٧	٩٨,٩٠٩	مصروفات تمويلية
(٣,٦١٩)	-	مكاسب استبعاد شركة تابعة
٢٢,٤٧٢	٣,٦١٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٠٨,٣٠٧	٢٢٣,٧٠١	
		تعديلات رأس المال العامل:
(٣٢,١١٩)	٨٤,٨١٤	مدينون تجاريون
(١٠١,٧٥٢)	(١٢٤,٦١٠)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
١,١٦٠	(٢٩,٧٥٢)	مخزون
(٢٨,٧١٣)	٧,١٤٧	دائنون تجاريون
٣٧,٣٨٧	٢٨,٢٣٨	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	١٣,٣٦٣	موجودات عقود
-	(٣٩,٨٥٨)	التزامات عقود
٣٦,٤٢٩	٥,٣٢٥	إيرادات غير مكتسبة
-	(٢٩٥,٧٣٣)	عقارات مطورة
٢٠,٦٩٩	(١٢٧,٣٦٥)	التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(٤,٤٣٠)	(٤,٤٤٩)	التزامات المزايا المحددة للموظفين المدفوعة
(١١,٤٣٠)	(٢١,٠٩٧)	زكاة مدفوعة
٤,٩٣٩	(١٥٢,٩١١)	التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٢,٩٠٦)	(٢,٢٣٧)	شراء ممتلكات ومعدات
-	(٤١٦)	إضافات موجودات غير ملموسة
(١,٩٧١)	١٦,٠٦٢	صافي التغير استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٠,٣٥٦	صافي التغير استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٢٣٦)	-	صافي المتحصلات من استبعاد شركة تابعة، صافي النقد المستبعد
٩,٩٩٩	٩,٩٩٩	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(٩٥,٢٢٥)	(٢٧,٠٩٦)	إضافات للاستثمارات العقارية
٩٤٥	-	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية
(٨٩,٣٩٤)	٢٦,٦٦٨	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٦٠,٠٠٠	٣٨٢,٦٨٠	المتحصل من قروض بنكية لأجل وقروض من وزارة المالية - طرف ذات علاقة
(٢٢٦,٧٠٥)	(٩٩٨,٧٤٣)	المسدد لقروض بنكية لأجل وقروض من وزارة المالية - طرف ذات علاقة
(٧٣,٣٢٢)	(٩٦,٥٦٤)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(٤,٣٠٠)	-	الإستحواذ على حقوق الأقلية
(٨,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)	توزيعات مدفوعة من شركة تابعة
-	١,٥٩٣,٠٠٠	زيادة رأس المال
-	(٢٠,٣٠٠)	مصاريف إكتتاب
-	(٥,٨٥١)	التزامات إيجار مدفوعة
(٢٥٢,٣٢٧)	٨٣٤,٢٢٢	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٣٣٦,٧٨٢)	٧٠٧,٩٧٩	الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
١,٤٣٦	-	النقد وما في حكمه في بداية الفترة المتعلق بالعمليات غير المستمرة
٥٢٣,٣١٩	٤٥٤,٧٩٧	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٨٧,٩٧٣	١,١٦٢,٧٧٦	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
-	٧٠,٤٦٢	أهم المعاملات غير النقدية:
		إضافات موجودات حق استخدام

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب

الرئيس المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢١ جزءاً لا يتجزأ من هذه اللقوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(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 الأولية الموحدة المختصرة:

الاسم	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	سنة التأسيس	نسبة الملكية (بصورة مباشرة أو غير مباشرة)	
				٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٦	١٠٠٪	١٠٠٪
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٧	٦٠٪	٦٠٪
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)	المملكة العربية السعودية	الصيانة والتشغيل	٢٠١٧	٦٠٪	٦٠٪
شركة الوديان العقارية السعودية (د)	المملكة العربية السعودية	تطوير مشروع الوديان	٢٠١٨	١٠٠٪	١٠٠٪
صندوق الانماء العقارية العقاري (هـ)	المملكة العربية السعودية	تطوير العقارات	٢٠١٩	١٠٠٪	١٠٠٪

(أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ (الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦). تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢٠٦٣٧١٠٧٠٣٠٢ بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧ هـ (الموافق ١١ يوليو ٢٠١٦ م) في ٢٨ فبراير ٢٠٢١ م، 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 للأسهم 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 ٣٧,٤٢ مليون ريال سعودي في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحد ضمن الخسائر المتراكمة.

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

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١- معلومات عن الشركة - تتمة

- ج) الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ بتاريخ ١١ صفر ١٤٣٩هـ (الموافق ٣١ أكتوبر ٢٠١٧م). تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٤٣٨١٠٧٦٩٩٧ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧م).
- د) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مقلدة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨م) تقوم الشركة بأعمال الكهرباء وصيانة الحدائق والمنتزهات وإنشاء المباني وأعمال صيانة وتشغيل المباني وأعمال صيانة وتشغيل شبكات المياه والصرف الصحي وإنشاء الطرق وإنشاء الجسور وإنشاء الأنفاق وشراء وبيع وتأجير الأراضي والعقارات وأنشطة التطوير والاستثمار العقاري وصيانة وتشغيل المستشفيات والمراكز الطبية والمستوصفات الحكومية والأهلية.
- هـ) صندوق الإنماء العقارية العقاري هو صندوق خاص تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين إنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء والمستثمرين ("مالك الوحدة") في الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق. يتمثل هدف الاستثمار الأساسي للصندوق في تزويد المستثمرين بنمو رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات والقطاعات ذات الصلة في المملكة العربية السعودية. عين الصندوق بنك الإنماء ليقوم بدور الوصي والمدير والمسجل للصندوق. تأسس الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩م) بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩م). خلال عام ٢٠٢٠م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إقفال وتصفية الصندوق، تعمل إدارة المجموعة على إنهاء كافة الإجراءات النظامية لتصفية الصندوق وتحويل كافة أصوله إلى شركة حدود العقارية للاستثمار (شركة شخص واحد) والتي تم تأسيسها بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٢م إيضاح (١٩).

٢- السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس الأعداد

أعدت هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية الموحدة السنوية وينبغي قراءتها مع القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تعتبر الفترة الأولية جزء لا يتجزأ من السنة المالية الكاملة، ومع ذلك، فإن نتائج عمليات الفترات الأولية قد لا تكون مؤشراً عادلاً على نتائج عمليات السنة الكاملة. تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على أساس التكلفة التاريخية، باستثناء البنود الهامة التالية الواردة في قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة :-

- الأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.
 - التزامات المزايا المحددة للموظفين بالقيمة الحالية للإلتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدات الائتمان المتوقعة.
- تم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٢-٢ أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م 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 المقدرة على التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٢-٢ أسس توحيد القوائم المالية - تتمة

وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)
 - ◀ التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
 - ◀ المقدرة على التأثير على عائدات الشركة المستثمر فيها.
- وبشكل عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:
- ◀ الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين.
 - ◀ الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - ◀ حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

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

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

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

٣-٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة متطابقة مع تلك السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

٤-٢ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات

إن التقديرات الهامة الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات كانت مماثلة لتلك المبينة في القوائم المالية الموحدة السنوية الأخيرة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تتمة

٥-٢ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

لا توجد معايير جديدة تم إصدارها ومع ذلك فإن عددا من التعديلات على المعايير سارية اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٢م والتي تم شرحها تفصيلا في القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ولكن ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة، لم تتطلب هذه التعديلات تغيير السياسات المحاسبية أو إجراء تعديلات بأثر رجعي نتيجة لتطبيق هذه المعايير المعدلة على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م.

٣- الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من قطع أراضي وعقارات ومشروعات تحت الانشاء داخل المملكة العربية السعودية وبياناتها كالتالي.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٤,١٤١,٨٦١	٣,٣٨٢,١٠٦	أراضي
٩٦٥,٩٥٩	١,٢٣٢,٢٣٤	مباني، صافي
٢٥٦,٨٦٢	٧٦٢,٣١٥	مشاريع تحت الإنشاء
٥,٣٦٤,٦٨٢	٥,٣٧٦,٦٥٥	الإجمالي

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م، بلغت الإضافات على الاستثمارات العقارية ٢٧ مليون ريال سعودي (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١م: ٢٠٢١م: ٣٨ مليون ريال سعودي).

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٩,٥ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها عدة مقيمون وهم مكتب سنشري ٢١، وحي ال. (مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصصين في تقييم هذه الاستثمارات العقارية.

تتضمن الأراضي أراضي بقيمة دفترية قدرها ٢ مليار ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٢ مليار ريال سعودي) تم رهنها ضمانا لقرض إسلامي من بنك محلي.

تتضمن الاستثمارات العقارية مباني مقامة على أراض مستأجرة من الهيئة الملكية 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 يتم تحويلها إلى الهيئة في نهاية مدة العقد.

(أ) أراضي غير متاحة للاستخدام

يتضمن بند الأراضي بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حاليا للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حاليا بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمر على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة، دون أي تدخل من إدارة المجموعة، بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م. (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤١٧ مليون ريال سعودي).

(ب) تطوير مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١م، تم إبلاغ 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 دون أي تدخل من إدارة المجموعة، بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢م: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي ٨٥٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٨٤٩ مليون ريال سعودي على التوالي).

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤- العقارات المطورة

يبين الجدول ادناه تفاصيل العقارات المطورة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
٥٥٤,٤٠٥	٥٥,٦٥٥	مشاريع عقارية مطورة
-	٧٩٤,٤٨٣	أراضي تحت التطوير*
٥٥٤,٤٠٥	٨٥٠,١٣٨	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
-	٥٥٤,٤٠٥	الرصيد بداية الفترة / السنة
٥٥٤,٤٠٥	٧٩٤,٤٨٣	الإضافات خلال الفترة / السنة
-	(٤٩٨,٧٥٠)	تكلفة الإيرادات خلال الفترة / السنة
٥٥٤,٤٠٥	٨٥٠,١٣٨	الرصيد نهاية الفترة / السنة

* خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ قامت المجموعة باستكمال إجراءات تملك أراض تقع في شرق مدينة الرياض بسعر ٧٢٧ مليون ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية وعمولة السعي) وتم تصنيفها في الجزء الغير متداول حيث تعتقد الإدارة بأنه سيتم البدء بالبيع بعد ١٢ شهراً من تاريخ القوائم المالية الموحدة الأولية المختصرة. بلغت قيمة ضريبة التصرفات العقارية وعمولة السعي ٥٢ مليون ريال سعودي، وكما بلغت قيمة المشاريع تحت الإنشاء المتعلقة بهذه الأراضي ١٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤- العقارات المطورة - تتمة

- تظهر العقارات المحتفظ بها للتطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيها أقل ، ويتم تصنيف العقارات المطورة علي أنها متداولة إذا تم الانتهاء منها أو متوقع أن تكتمل خلال ١٢ شهرا ، وإلا يتم تصنيفها علي انها غير متداولة .

فيما يلي ملخص لحركة العقارات المطورة ، العمليات التشغيلية الرئيسية بالنسبة للمجموعة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م

الاجمالي (غير مراجعة)	اعمال رأسمالية تحت التطوير	أراضي	مشاريع مطورة متداولة	
٥٥٤,٤٠٥	-	-	٥٥٤,٤٠٥	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ (مراجعة)
٧٩٤,٤٨٣	١٤,٩٦٠	٧٧٩,٥٢٣	-	الإضافات
(٤٩٨,٧٥٠)	-	-	(٤٩٨,٧٥٠)	المحمل على تكلفة المبيعات
٨٥٠,١٣٨	١٤,٩٦٠	٧٧٩,٥٢٣	٥٥,٦٥٥	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)
٥٥,٦٥٥				العقارات مطورة - الجزء المتداول
٧٩٤,٤٨٣				العقارات مطورة - الجزء الغير متداول*
٨٥٠,١٣٨				

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الاجمالي (مراجعة)	اعمال رأسمالية تحت التطوير	أراضي	مشاريع مطورة متداولة	
-	-	-	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ (مراجعة)
٥٥٤,٤٠٥	-	-	٥٥٤,٤٠٥	إضافات
-	-	-	-	المحمل على تكلفة المبيعات
٥٥٤,٤٠٥	-	-	٥٥٤,٤٠٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)
٥٥٤,٤٠٥				العقارات مطورة - الجزء المتداول
-				العقارات مطورة - الجزء الغير متداول
٥٥٤,٤٠٥				

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٥- الاستثمار في الشركة الزميلة
تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة نظرا لممارسة المجموعة تأثيرا هامًا على الشركة الزميلة.
كانت حركة الاستثمار في الشركة الزميلة خلال الفترة/السنة كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
٢٧٧,٢٣٥	٢٥٢,٦٦٣	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١٣,٢٩٣	١١,٥٧٣	الحصة الشركة في الأرباح الفترة / السنة
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة خلال الفترة / السنة
-	٢٢,٩٩٨	أخرى
٢٨٠,٥٢٩	٢٧٧,٢٣٥	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

٦- النقد وما في حكمه

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
٤٦٢,٤٣٤	٤٥٤,٧٩٧	نقد لدى البنوك وفي الصندوق (إيضاح أ)
٧٠٠,٣٤٢	-	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ب)
١,١٦٢,٧٧٦	٤٥٤,٧٩٧	

أ. يتعين على الشركة الاحتفاظ ببعض الودائع بمبلغ ٢٣٢,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: ١٢٦,٤ مليون ريال سعودي) لدى البنوك بشأن الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير، والتي تم إيداعها في حسابات مقيدة. إن هذه الودائع ليست مرهونة.
ب. الودائع قصيرة الأجل ومراجعات مستحقة خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي لا تخضع لمخاطر جوهرية للتغير في قيمتها.

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

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
٤٦٢,٤٣٤	٤٥٤,٧٩٧	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
٧٠٠,٣٤٢	-	ودائع قصيرة الأجل
١,١٦٢,٧٧٦	٤٥٤,٧٩٧	

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٧- الأرصدة و المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تمثل الاطراف ذات العلاقة المعاملات مع المنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيراً هاماً من قبل تلك الاطراف والمساهمين الرئيسيين في المجموعة. موظفو الإدارة الرئيسيون هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة للتحكم بشكل مباشر أو غير مباشر في أنشطة المجموعة وموظفيها. تعتبر المجموعة أن أعضاء مجلس الإدارة (ولجانه الفرعية) والإدارة التنفيذية هم موظفو الإدارة الرئيسيون لأغراض معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) "إفصاحات الأطراف ذات العلاقة".

تمثل المبالغ المعروضة في الجدول أدناه الرواتب والبدلات والمكافآت المتعلقة بموظفي الإدارة العليا والتي تم تحميلها على مصروفات الفترة على النحو التالي.

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
١٨,٥٩١	١٧,٥٨٢	٥,٥٨٥	٦٢٥	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية
٣,٧١٧	٨,١٣٩	١,١١١	٦,٨٩٩	بدلات حضور ومكافآت اللجان
<u>٢٢,٣٠٨</u>	<u>٢٥,٧٢١</u>	<u>٦,٦٩٦</u>	<u>٧,٥٢٤</u>	

٨- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م من ٣٧٥ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٤٠ مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي. خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م، وافق مجلس الإدارة برفع توصية للجمعية العامة غير العادية بزيادة رأس مال الشركة بـ ١,٦ مليار من خلال طرح أسهم حقوق أولية للاكتتاب وقد تم طرح أسهم زيادة رأس المال بالقيمة السوقية بمبلغ ١١,٨ ريال سعودي قيمة كل سهم ونتج عن هذه الزيادة علاوة إصدار رأس المال بقيمة ٢,٤٣ مليون ريال سعودي و مصاريف إكتتاب بقيمة ٢٠,٣ مليون ريال سعودي.
- في ١٨ مايو ٢٠٢٢ م تمت الموافقة على زيادة رأس المال من الجمعية العامة غير العادية وقد استكملت الشركة إجراءات الطرح بتحصيل كامل قيمة زيادة رأس المال المطلوبة كما تم خلال الفترة استكمال الإجراءات القانونية والنظامية لزيادة رأس المال وتعديل السجل التجاري والنظام الأساسي للشركة

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٩- الاحتياطي النظامي
طبقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يجب على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل في كل سنة (بعد تغطية الخسائر المتراكمة). حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٠- قروض بنكية لأجل

أ- قرض البنك الأهلي السعودي :-
- خلال ٢٠١٦ م عام ، حصلت الشركة على قرض إسلامي طويل الأجل من أحد من البنك الأهلي السعودي بمبلغ ٢,١٢ مليار ريال سعودي وفقاً لاتفاقية القرض الذي كان يستحق سداده علي دفعة واحدة في نهاية مدة هذه الاتفاقية في مايو ٢٠١٩ م
- في مارس ٢٠٢٠ م قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة يستحق سداد مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي في مايو ٢٠٢٠ م ، وعلي ان يتم سداد باقي القرض البالغ قدره ١,٦ مليار ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح مدتها سنتين من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة، بحيث يكون سداد القسط أول بتاريخ نوفمبر ٢٠٢١ م وسداد القسط الاخير بتاريخ مايو ٢٠٢٦ م.
- في شهر يونيو ٢٠٢٢ م قامت الشركة بإعادة جدولة القرض للمره الثانية ، علي ان يتم سداد اصل القرض البالغ ٢,٠٦٨ مليار ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية علي مدارثمانية سنوات بعد فترة سماح مدتها اربع سنوات من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة بحيث يكون سداد القسط اول بتاريخ ديسمبر ٢٠٢٦ و سداد القسط الاخير بتاريخ ديسمبر ٢٠٣٣ م ، بحيث يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش الربح، وقد قامت الشركة برهن قطعة ارض مقابل القرض طويل الأجل الممنوح لها (إيضاح ٣ ب).

ب - قرض بنك الرياض :-
حصلت الشركة خلال ٢٠١٨ م على قرض إسلامي طويل الأجل من بنك الرياض بمبلغ ٦٥٠ مليون ريال سعودي. يخضع هذا القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، ويسدد القرض على أقساط سنوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح مدتها سنتين. في يونيو ٢٠٢٢ تم سداد كامل الجزء المتبقي من القرض كسداد مبكر وتم الانتهاء من إجراءات رفع الرهن على الأراضي المرهونة حيازياً وإعادة اصول الصكوك الى المجموعة.

ج - قرض بنك الجزيرة :-
خلال ٢٠٢٢ م، حصلت الشركة على قرض من بنك الجزيرة بقيمة ٤٠٠ مليون ريال سعودي، بغرض تمويل شراء ارض خام، استخدمت الشركة منه ٣٨٢ مليون ريال سعودي. يخضع هذا القرض لعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح، في يونيو ٢٠٢٢ قامت المجموعة بسداد قيمة القرض بالكامل وتم الانتهاء من إجراءات رفع الرهن على الأرض (إيضاح ٤).
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بلغت تكاليف الاقتراض المرسله مبلغ ٣,٥ مليون (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ١٧,٣ مليون ريال سعودي) لتمويل مشاريع تحت الإنشاء.
وتتلخص حركة القروض البنكية خلال الفترة / السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	
٢,٨١٠,٩٤٩	٢,٥٩٦,٠٠٥	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٦٠,٠٠٠	٣٨٢,٦٨٠	إضافات خلال الفترة / السنة
٦١,٣٢٩	٦٥,٦١٦	مصروفات تمويلية خلال الفترة / السنة
(٣٣٦,٢٧٣)	(٩٤٦,٤٨٢)	المسدد خلال الفترة السنة
٢,٥٩٦,٠٠٥	٢,٠٩٧,٨١٩	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

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

	٢٩,٣٥٧	الجزء المتداول
٢,٢٠٨,٠٨٧	٢,٠٦٨,٤٦٢	الجزء غير المتداول
٣٨٧,٩١٨	٢,٠٩٧,٨١٩	
٢,٥٩٦,٠٠٥		

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١ - قرض من وزارة المالية - طرف ذات علاقة

- بتاريخ ١٧ سبتمبر ٢٠١٥ م قامت الشركة بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع صندوق الاستثمارات العامة بالمملكة العربية السعودية وهو المساهم الرئيسي للشركة بمبلغ ١,٥ مليار ريال سعودي لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية.
- خلال يونيو ٢٠٢٠، قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة بلغ قيمة القرض ١,٣٠٦ مليار ريال سعودي، وذلك بتخفيض التسهيل الأصلي بمبلغ قدره ١٩٤ مليون ريال سعودي. علي ان يستحق سداد القرض على ١٦ قسط نصف سنوي غير متساوي، على أن يستحق سداد القسط الأول في ١ يناير ٢٠٢٢ ويستحق سداد القسط الأخير في يوليو ٢٠٢٩. وعلى يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائدًا هامش الربح.
- خلال عام ٢٠٢١ استلمت الشركة خطابًا من صندوق الاستثمارات العامة بالمملكة العربية السعودية (مساهم رئيسي) يشير إلى أنه تم تحويل القرض البالغ ١,٣٠٦ مليار ريال سعودي من صندوق الاستثمارات العامة بالمملكة العربية السعودية إلى وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية دون أي تغييرات في شروط وأحكام اتفاقية القرض الأصلية، وقد وافقت الشركة السعودية العقارية علي إحالة القرض الي وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية.
- تخضع إتفاقية القرض لتعهدات مالية وغير مالية من بدءًا سداد القسط الاول علي النحو التالي :
 - بنسبة الدين إلي حقوق الملكية .
 - نسبة الأصول المتدولة الي الخصوم المتدولة (نسبة السيولة).
 - ونسبة تغطية الدين.
 - عقد رهن عقاري علي قطع أراضي مملوكة للشركة العقارية السعودية لصالح وزارة المالية بالمملكة العربية السعودية .
- خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م التزمت الشركة علي جميع التعهدات والنسب المالية ووفقاً لشروط القرض.
- إن تكاليف الاقتراض المرسمة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ بلغت لا شيء (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ : ٧,٢ مليون ريال سعودي).
- وتتلخص حركة القرض خلال الفترة / السنة كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
١,٣١٨,٤١٩	١,٣٠١,٦٣٦	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٣٠,٩٤٨	٣٢,٣٥٦	إضافات خلال الفترة / السنة
(١٤٨,٨٢٥)	(١٥,٥٧٣)	مصروفات تمويلية خلال الفترة / السنة
١,٢٠٠,٥٤٢	١,٣١٨,٤١٩	المسدد خلال الفترة السنة
		الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
١٤٥,٣٣٩	١٣٣,٢٨٩	الجزء المتداول
١,٠٥٥,٢٠٣	١,١٨٥,١٣٠	الجزء غير المتداول
١,٢٠٠,٥٤٢	١,٣١٨,٤١٩	الاجمالي

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٢- الزكاة

وتتلخص حركة مخصص الزكاة خلال الفترة / السنة كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م (مراجعة)	
٧٦,٩٤٧	٥٦,٦٠٨	الرصيد في بداية الفترة / السنة
٢٥,٩٦٤	٣١,٧٧٠	المحمل خلال الفترة / السنة
(٢١,٠٩٧)	(١١,٤٣١)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٨١,٨١٤	٧٦,٩٤٧	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

قامت المجموعة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات حتى عام ٢٠٢١ م، وقامت بسداد الالتزامات وفقاً لذلك. وقد تمت الموافقة على الربوط الزكوية من قبل الهيئة عن كافة السنوات حتى عام ٢٠١٥ م.

تسلمت المجموعة الربوط الزكوية للأعوام من ٢٠١٦ م وحتى ٢٠٢٠ م، والتي تضمنت فروقات بمبلغ ٥١ مليون ريال سعودي. قدمت المجموعة اعتراضها على تلك الفروقات الى الهيئة خلال المهلة النظامية. تعتقد المجموعة بأن نتيجة تلك الاعتراضات ستكون لصالحها.

١٣- ربح / (خسارة) السهم

يتم احتساب الربح / (خسارة) الأساسي والمخفض للسهم وذلك بقسمة ربح الفترة المتعلق بالمساهمين العاديين في الشركة الأم على متوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٢٠٢١ م (غير مراجعة)	٢٠٢٢ م (غير مراجعة)	٢٠٢١ م (غير مراجعة)	
١٢,٠٩٠	٢٧,٩٤٦	(٢٣,٩٣٣)	(٣٧,٦٥٣)	ارباح الفترة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
٣٧٥,٠٠٠	٣٠٦,٥٠٠	٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (سهم)
٠,٠٣	٠,٠٩	(٠,١٠)	(٠,١٦)	ربح / (خسارة) السهم الأساسي والمخفض

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٤- التعهدات والالتزامات المحتملة

التعهدات الرأسمالية

يوجد لدى المجموعة عقود تصميم واستشارات هندسية وتنفيذ أعمال رأسمالية مع بعض الاستشاريين والمقاولين. بلغت قيمة التعهدات غير المنفذة كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: ٣٦٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٠٧ مليون ريال سعودي).

خطابات الضمان

أصدرت البنوك التي تتعامل معها المجموعة خطابات ضمان نيابة عنها بمبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨,٥ مليون ريال سعودي) في سياق أعمالها العادية.

الالتزامات المحتملة

• مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مبلغ ٢١٣ مليون ريال سعودي.

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

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، كانت حالة الاستئنافات على النحو التالي:

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

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

• القضايا القانونية

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

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٥- المعلومات القطاعية
لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من وحدات عمل بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها والتي يتم إعداد التقرير بشأنها، وهي كما يلي:
(أ) القطاع السكني
(ب) القطاع التجاري
(ت) الخدمات

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الدخل أو الخسارة ويقاس وفقاً للأسس ثابتة بما يتوافق مع الدخل أو الخسارة في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة. 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 في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

المجموع	المركز الرئيسي	الخدمات	القطاع التجاري	القطاع السكني	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م:					
١,٢٥٤,٨١٦	-	٤٧٥,٥٤٦	١٤٧,٠٥٠	٦٣٢,٢٢٠	الإيرادات
٩٦٨,٢٠٣	-	٣٥٩,٠٢٠	٥٦,٢١٨	٥٥٢,٩٦٥	تكلفة العمليات التشغيلية
٨,٨١٣,١٩٨	٢٧٤,٠٦٢	٤٨٤,١٨٥	٦,٥٢٠,٧٨٦	١,٥٣٤,١٦٥	إجمالي الموجودات
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ م:					
٤٨٦,٨٠٠	-	٢٩٢,٣٨٤	٩٢,٤٨٨	١٠١,٩٢٨	الإيرادات
٣٣٠,٢٢٦	-	٢٣٢,٨٠٧	٥٤,٢٦٤	٤٣,١٥٥	تكلفة العمليات التشغيلية
٧,٧٨٠,٦٤١	٣٩٧,٤٩١	٤٧٥,٣٦٥	٤,٧٨٥,٠١٥	٢,١٢٢,٧٧٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م: إجمالي موجودات

١٦- قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

القيمة العادلة	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	القيمة الدفترية	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م:
الموجودات المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة:					
٢٩٧,٠٨٢	١٩٣,٠٢٤	١٠٤,٠١٩	٣٩	٢٩٧,٠٨٢	استثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,٤٧٨	-	١,٤٧٨	-	١,٤٧٨	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٩٨,٥٦٠	١٩٣,٠٢٤	١٠٥,٤٩٧	٣٩	٢٩٨,٥٦٠	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م:

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

الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٦- قياس القيمة العادلة (تتمة)

تبين للإدارة بأن القيمة العادلة للنقدية وشبه النقدية والمدنيين التجاريين والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظراً لفترة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

كما 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.

١٧- 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 بسعة المجموعة. ولهذا الغرض، احتفظت المجموعة بحدود ائتمانية مع بنوك تجارية من أجل الوفاء بمتطلبات السيولة الخاصة بها.

١٨- الأحداث الجوهرية

إن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) لا يزال مستمر. ولذلك، فإنه من الصعوبة التنبؤ بحجم ومدى الأثر الكامل الناتج عن ذلك على الأعمال التجارية والاقتصادية. فإنه من غير الممكن إجراء تقدير موثوق به للأثر الناتج عن ذلك بتاريخ اعتماد هذه القوائم المالية.

إن هذه التطورات قد تؤثر على النتائج المالية المستقبلية والتدفقات النقدية والوضع المالي للمجموعة.

١٩- الأحداث اللاحقة

لاحقاً على تاريخ القوائم المالية بتاريخ ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٢ م الموافق ٢٤ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ قامت الشركة العقارية السعودية بتأسيس شركة حدود العقارية للاستثمار (شركة شخص واحد)، بموجب شهادة تسجيل صادرة من وزارة التجارة برقم (١٠١٨٣٦٠٥٧) والتي تبدأ من ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢ م الموافق ٢٨ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ برأسمال مقداره ١٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١,٠٠٠ حصة متساوية القيمة، وقيمة كل حصة ١٠ ريال سعودي، تمتلك الشركة العقارية السعودية كامل حصص الشركة بهدف نقل ملكية الصكوك من صندوق الإنماء العقاري لشركة حدود العقارية للاستثمار والمملوكة بالكامل للشركة العقارية السعودية ويقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض.

ترى الإدارة أن هذا الأمر ليس له تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ م.

٢٠- إعادة تبويب أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة لتتماشى مع عرض أرقام الفترة الحالية.

٢١- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تم اعتماد والموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ ربيع الثاني ١٤٤٤ هـ (الموافق ٧ نوفمبر ٢٠٢٢ م).