



شركة الباحة للاستثمار والتنمية

شركة الباحة للاستثمار والتنمية هي شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم (٥٨٠٠٠٠٥٩٦٠) الصادر بتاريخ ١٩/٠٧/١٤١٣هـ (الموافق ١٢/٠١/١٩٩٣م).

طرح (١٢٠٠٠٠٠٠) اثنا عشر مليون سهماً عادياً بسعر طرح يبلغ (١٠) عشرة ريال سعودي للسهم الواحد عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية بقيمة إجمالية تبلغ (١٢٠٠٠٠٠٠٠) مائة وعشرين مليون ريال سعودي، تمثل زيادة في رأس مال الشركة بنسبة ٧٩,٧٩٪.

نشرة إصدار أسهم حقوق أولوية

فترة التداول:

تبدأ من يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٧هـ (الموافق ٢٨/٠٢/٢٠٢٢م)

وتنتهي في يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٨/٠٤هـ (الموافق ٠٧/٠٣/٢٠٢٢م).

فترة الاكتتاب:

تبدأ من يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٧هـ (الموافق ٢٨/٠٢/٢٠٢٢م)

وتنتهي في يوم الخميس ١٤٤٣/٠٨/٠٧هـ (الموافق ١٠/٠٣/٢٠٢٢م).

إن جميع أسهم الشركة من فئة واحدة، ولا يعطى أي سهم لحامله حقوق تفضيلية، وستكون الأسهم الجديدة مدفوعة القيمة بالكامل ومساوية تماماً للأسهم القائمة. ويعطى كل سهم لحامله الحق في صوت واحد ويحق لكل مساهم في الشركة (ويشار إليه بـ «المساهم») حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين (ويشار إليها بـ «الجمعية العامة») (سواء العادية أو غير العادية) والتصويت فيه، وسيستحق مالكو الأسهم الجديدة أي أرباح تعلنها الشركة عن توزيعها بعد تاريخ إصدارها (إن وجدت).

بتاريخ ١٤١٣/٠٧/٠٥هـ (الموافق ١١/٠٣/١٩٩٢م) تم إدراج أسهم الشركة في السوق بعدد (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف سهم عادي وقيمة إسمية قدرها (١٠٠) مائة ريال للسهم الواحد، برأس مال يبلغ (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسين مليون ريال سعودي، وتاريخ ١٤٣٨/٠٨/٠٦هـ (الموافق ٠٢/٠٥/٢٠١٧م) تمت موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠) مئتين وخمسة وتسعين مليون ريال سعودي لغرض الاستحواذ على شركة المراكز الراقية، وكذلك تخفيض رأس مال الشركة من (٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعة وتسعين مليون ريال سعودي إلى (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعة وتسعين مليون ريال سعودي، وبالتالي تخفيض عدد الأسهم إلى (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة عشر مليون وسبعمائة ألف سهم عادي.

يتم حالياً تداول الأسهم القائمة للشركة في السوق المالية السعودية («تداول» أو «السوق»). وقد تقدمت الشركة بطلب لهيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية («الهيئة») لتسجيل وطرح الأسهم الجديدة، كما قدمت طلب إلى مجموعة تداول السعودية («تداول») لقبول إدراجها، وقد تم تقديم جميع المستندات المطلوبة واستيفاء كافة متطلبات الجهات ذات العلاقة وتمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم الجديدة في السوق خلال فترة قصيرة بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم الجديدة ورد الفائض (فضلاً راجع قسم «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»).

وسيكون التداول في الأسهم الجديدة - بعد تسجيلها وقبول إدراجها - متاحاً لمواطني المملكة العربية السعودية والمقيمين فيها وللمواطني الدول الأعضاء في مجلس التعاون الخليجي والشركات وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية، بالإضافة إلى المستثمرين الأجانب المؤهلين بموجب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة، علاوة على ذلك، يحق لفئات الأخرى من المستثمرين الأجانب الحصول على الفوائد الاقتصادية المرتبطة بالأسهم الجديدة من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة مع الأشخاص المرخص لهم من الهيئة («الشخص المرخص له»). مع العلم بأن الشخص المرخص له سيكون في هذه الحالة المالك القانوني المسجل للأسهم.

ينبغي قراءة نشرة الإصدار هذه بالكامل ودراسة قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم (٢) «عوامل المخاطرة» الواردين في هذه النشرة قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالحقق أو بالأسهم الجديدة.

إن طرح أسهم حقوق الأولوية بموجب هذه النشرة يتوقف على موافقة المساهمين بزيادة رأس المال وفقاً لتوصية مجلس الإدارة وحصول الشركة على الموافقات النظامية، ولقد تم نشر دعوة لانعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على إصدار أسهم حقوق الأولوية بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٨هـ (الموافق ٣١/٠١/٢٠٢٢م)، وعلى المساهمين العلم بأنه إذا لم يتم الحصول على موافقة المساهمين على طرح أسهم حقوق الأولوية، فإن إصدار أسهم حقوق الأولوية سيتوقف تلقائياً، وفي ذلك الوقت سوف تعتبر هذه النشرة لاغية وسيتم إشعار المساهمين بذلك.

وسيكون بإمكان المساهمين المقيدين تداول حقوق الأولوية خلال فترة التداول وذلك من خلال بيع الحقوق المكتسبة أو جزء منها أو شراء حقوق إضافية عن طريق السوق، كما يحق لهم أيضاً عدم اتخاذ أي إجراء بخصوص الحقوق التي يمتلكونها.

كما سيكون بإمكان المستثمرين الجدد خلال فترة التداول القيام بشراء حقوق عن طريق السوق وبيع الحقوق التي يتم شراؤها خلال فترة التداول.

وسيتاح الاكتتاب في الأسهم الجديدة على مرحلة واحدة وفقاً لما يلي:

١- سيتاح في هذه الفترة لجميع المساهمين المقيدين والمستثمرين الجدد الاكتتاب في الأسهم الجديدة.

٢- سيتاح للمساهم المقيد الاكتتاب مباشرة بعدد أسهمه أو أقل من عدد أسهمه خلال فترة الاكتتاب، وفي حال شراؤه حقوقاً جديدة فسيتاح له الاكتتاب بها بعد انتهاء فترة تسويتها (يومي عمل).

٣- سيتاح للمستثمرين الجدد الاكتتاب في الأسهم الجديدة بعد تسوية عملية شراء الحقوق مباشرة (يومي عمل).

٤- سيتاح الاكتتاب إلكترونياً عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات وتطبيقات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء بالإضافة إلى الاكتتاب في القنوات والوسائل الأخرى المتوفرة لدى الوسيط.

وفي حال تبقى أسهم لم يكتتب بها بعد انتهاء فترة الاكتتاب («الأسهم المتبقية») فستطرح تلك الأسهم على عدد من المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي (ويشار إليهم بـ «المؤسسات الاستثمارية») (ويشار إلى عملية طرح هذه بـ «الطرح المتبقي»).

وتقوم تلك المؤسسات الاستثمارية بتقديم عروضها لشراء الأسهم المتبقية وسيتم استقبال تلك العروض ابتداءً من الساعة العاشرة صباحاً يوم الثلاثاء ١٤٤٣/٠٨/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥م) وحتى الساعة الخامسة مساءً من يوم الأربعاء ١٤٤٣/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م) (ويشار إليها بـ «فترة الطرح المتبقي») وسيتم تخصيص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل فأقل (شرط ألا يقل عن سعر الطرح) على أن يتم تخصيص الأسهم بالتناسب على المؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض، أما بالنسبة لكسور الأسهم فسيتم إضافتها للأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل، وسيتم تسديد إجمالي سعر الطرح المحصل من عملية الطرح المتبقي للشركة، وتوزع باقي متحصلات عملية الطرح بدون احتساب أي رسوم أو استقطاعات (بما يتجاوز سعر الطرح) على مستحقيها كل بحسب ما يستحقه في موعد أقصاه ١٤٤٣/٠٩/٠٦هـ (الموافق ٠٧/٠٣/٢٠٢٢م).

وفي حال لم تكتتب المؤسسات الاستثمارية في جميع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم، فسيخصص ما تبقى من أسهم لمتعهد التغطية الذي سيقوم بشراؤها بسعر الطرح (الرجاء مراجعة القسم (١٣) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه»). وسيتم الإعلان عن عملية تخصيص البتاني في موعد أقصاه ١٤٤٣/٠٨/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠م) (ويشار إليه بـ «تاريخ التخصيص») (الرجاء مراجعة القسم (١٣) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه»).

وبعد اكتمال عملية الاكتتاب سيصبح رأس مال الشركة (٢٩٧,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وسبعة وتسعين مليون ريال سعودي، مقسم إلى (٢٩٧,٠٠٠,٠٠٠) تسعة وعشرين مليون وسبعمائة ألف سهم عادي.

شركة الباحة للاستثمار والتنمية (ويشار إليها فيما بعد بـ «شركة الباحة» أو «الشركة») هي شركة مساهمة عامة سعودية تأسست بموجب قرار معالي وزير التجارة رقم ٦٠٠ وتاريخ ١٤١٣/٠٦/٠٥هـ، والسجل التجاري رقم ٥٨٠٠٠٠٥٩٦٠ الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الباحة بتاريخ ١٩/٠٧/١٤١٣هـ (الموافق ١٢/٠١/١٩٩٣م). يبلغ رأس مال الشركة الحالي (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعة وتسعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة عشر مليون وسبعمائة ألف سهم عادي بقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد (ويشار إلى كل منها بـ «سهم حالي» وإلى جميعها بـ «أسهم حالية») وجميع تلك الأسهم مدفوعة القيمة بالكامل، ولا يوجد ضمن مساهمي شركة الباحة للاستثمار والتنمية مساهمون كبار ممن يمتلكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة.

أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٤/٠٣/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٢م) بزيادة رأس مال الشركة من خلال طرح أسهم حقوق أولوية بقيمة (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرين مليون ريال سعودي.

في يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢١/٠٣/٢٠٢٢م) وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأسمالها من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية، ويمثل الاكتتاب في طرح (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون سهم عادي جديد (يشار إليها مجتمعاً بـ «أسهم حقوق الأولوية» ومنفردة بـ «سهم حقوق الأولوية») بسعر طرح يبلغ (١٠) عشرة ريال للسهم الواحد («سعر الطرح»)، وقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، وذلك لزيادة رأس مال الشركة من (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعة وتسعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة عشر مليون وسبعمائة ألف سهم عادي، إلى (٢٩٧,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وسبعة وتسعين مليون ريال سعودي، مقسم إلى (٢٩٧,٠٠٠,٠٠٠) تسعة وعشرون مليون وسبعمائة ألف سهم عادي.

سوف يتم إصدار حقوق الأولوية كأوراق مالية قابلة للتداول (ويشار إليها مجتمعاً بـ «حقوق الأولوية» ومنفردة بـ «حق الأولوية») للمساهمين المالكين للأسهم بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية المتضمنة الموافقة على زيادة رأس المال («تاريخ الحقيبة») والمقيدون في سجل مساهمي الشركة لدى مركز الإيداع في نهاية ثاني يوم تداول في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية المتضمنة الموافقة على زيادة رأس المال بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢١م) (ويشار إليهم مجتمعاً بـ «المساهمين المقيدون» ومنفرداً بـ «المساهم المقيد») على أن تودع تلك الحقوق في محافظ المساهمين المقيدون بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية أخذاً في الاعتبار إجراءات التسوية بعدد (٠,٦٧٧٩) سهم من كل (١) سهم من أسهم الشركة ويعطى كل حق لحامله حقيبة الاكتتاب بسهم واحد وذلك بسعر الطرح.

وسيكون بإمكان المساهمين المقيدون وغيرهم من عامة المستثمرين («المستثمرين الجدد») - الذين يجوز لهم تداول الحقوق والاكتتاب في الأسهم الجديدة - التداول والاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية في السوق المالية السعودية («تداول» أو «السوق»). وتبدأ فترة التداول وفترة الاكتتاب في يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٧هـ (الموافق ٢٨/٠٢/٢٠٢٢م) على أن تنتهي فترة التداول في يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٨/٠٤هـ (الموافق ٠٧/٠٣/٢٠٢٢م) («فترة التداول»). بينما تستمر فترة الاكتتاب حتى نهاية يوم الخميس ١٤٤٣/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٠٧/٠٣/٢٠٢٢م) («فترة الاكتتاب»). وتجدر الإشارة إلى أن فترة التداول وفترة الاكتتاب سوف تبدأ في نفس اليوم من حين استكمال فترة التداول حتى انتهاء اليوم السادس من بداية الفترة، بينما تستمر فترة الاكتتاب حتى نهاية اليوم التاسع من بداية نفس الفترة.

متعهد التغطية ومدير الاكتتاب

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL

A F G

مجموعة الدخيل المالية
ALDUKHEIL FINANCIAL GROUP

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قدمت ضمن طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة») وطلب قبول إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (ج) مجتمعاً ومنفرداً كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها للنشرة إلى جعل أي إفادة واردة في مضملة، ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطين أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسائر تنتج عن ورم في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٩هـ (الموافق ١٣/٠١/٢٠٢٠م).



شركة الباحة للإستثمار والتنمية
AlBaha Investment & Development Co.



إشعار مهم

تقدم هذه النشرة معلومات تفصيلية عن شركة الباحة للاستثمار والتنمية وعن أسهم حقوق الأولوية المطروحة للاكتتاب. وعند التقدم بطلب للاكتتاب في الأسهم الجديدة، سوف تتم معاملة المكتتبين على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخة منها من المقر الرئيسي للشركة أو مدير الاكتتاب أو من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للشركة (www.albahacompany.com) أو موقع هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa) أو موقع المستشار المالي (www.aldukheil.com.sa) أو موقع السوق المالية السعودية «تداول» (www.saudiexchange.sa).

سيتم نشر نشرة الإصدار والتأكد من إتاحتها للجمهور خلال فترة لا تقل عن (١٤) يوماً قبل موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال، وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية خلال ستة أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على تسجيل وطرح حقوق الأولوية عُدت موافقة الهيئة ملغاة.

عينت الشركة مجموعة الدخيل المالية مستشاراً مالياً للاكتتاب («المستشار المالي»)، وشركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) مديراً للاكتتاب («مدير الاكتتاب») ومتعهداً لتغطية الاكتتاب («متعهد التغطية») فيما يتعلق بعملية طرح أسهم حقوق الأولوية لزيادة رأس مال الشركة بموجب هذه النشرة.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة»). ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (ج) مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في نشرة الإصدار إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة، ولا تتحمل هيئة السوق المالية ومجموعة تداول السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحةً من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في نشرة الإصدار هذه أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

وعلى الرغم من أن الشركة أجرت كافة الدراسات المعقولة للتحري عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة في تاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة في هذه النشرة تم الحصول عليها من مصادر خارجية، وبالرغم من أنه ليس لدى المستشار المالي أو مدير الاكتتاب أو الشركة أو أي من مستشاريها الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (د) أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات المتعلقة بالسوق والقطاع غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم يتم التحقق بصورة مستقلة من هذه المعلومات من قبل الشركة أو أي من مستشاريها. وعليه، فإنه لا يوجد أي تأكيدات أو ضمان بشأن صحة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم بشكل سلب نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية أو العوامل الأخرى الخارجة عن نطاق سيطرة الشركة (لمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى القسم (٢) «عوامل المخاطرة»). ولا ينبغي اعتبار تقديم هذه النشرة أو أية معلومات شفوية أو كتابية متعلقة بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بتحقيق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو من أعضاء مجلس إدارتها أو أي من مستشاريها للمشاركة في عملية الاكتتاب. وتعتبر المعلومات الموجودة في نشرة الإصدار هذه ذات طبيعة عامة تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة. ويتحمل كل مستلم لنشرة الإصدار هذه، وقبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار، مسؤولية الحصول على استشارة مهنية من مستشار مالي مرخص له من قبل الهيئة بخصوص الاكتتاب لتقييم مدى ملائمة هذا الاستثمار والمعلومات الواردة بخصوصه في نشرة الإصدار هذه للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به.

سيكون بإمكان المساهمين المقيدون وغيرهم من عامة المستثمرين («المستثمرين الجدد») - الذين يجوز لهم تداول الحقوق والاكتتاب في الأسهم الجديدة - التداول والاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية في السوق المالية السعودية («تداول» أو «السوق»). وتبدأ فترة التداول وفترة الاكتتاب في يوم الإثنين ٢٧/٠٧/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ م) على أن تنتهي فترة التداول في يوم الإثنين ٠٤/٠٨/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٧ م) («فترة التداول»).، بينما تستمر فترة الاكتتاب حتى يوم الخميس ٠٧/٠٨/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠ م) («فترة الاكتتاب»). وتجدر الإشارة إلى أن فترة التداول وفترة الاكتتاب سوف تبدأ في نفس اليوم في حين تستمر فترة التداول حتى انتهاء اليوم السادس من بداية الفترة، بينما تستمر فترة الاكتتاب حتى نهاية اليوم التاسع من بداية نفس الفترة. وسيكون بإمكان المساهمين المقيدون في تداول حقوق الأولوية خلال فترة التداول وذلك من خلال بيع الحقوق المكتسبة أو جزء منها أو شراء حقوق إضافية عن طريق السوق. كما سيكون بإمكان المستثمرين الجدد خلال فترة التداول القيام بشراء حقوق عن طريق السوق وبيع الحقوق التي يتم شراؤها خلال فترة التداول. وسيتاح الاكتتاب في الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب على مرحله واحدة وفقاً لما يلي:

- ١- سيتاح في هذه الفترة لجميع المساهمين المقيدون والمستثمرين الجدد للاكتتاب في الأسهم الجديدة.
- ٢- سيتاح للمساهم المقيد للاكتتاب مباشرة بعدد أسهمه أو أقل من عدد أسهمه خلال فترة الاكتتاب، وفي حال شرائه حقوقاً جديدة فسيتاح له الاكتتاب بها بعد انتهاء فترة تسويتها (يومي عمل).
- ٣- سيتاح للمستثمرين الجدد للاكتتاب في الأسهم الجديدة بعد تسوية عملية شراء الحقوق مباشرة (يومي عمل).
- ٤- سيتاح للاكتتاب إلكترونياً عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات وتطبيقات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء، بالإضافة إلى الاكتتاب في القنوات والوسائل الأخرى المتوفرة لدى الوسيط.

وفي حال تبقى أسهم لم يكتبب بها بعد انتهاء فترة الاكتتاب («الأسهم المتبقية») ستطرح تلك الأسهم على عدد من المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي (ويشار إليهم بـ «المؤسسات الاستثمارية») (ويشار إلى عملية طرح هذه بـ «الطرح المتبقي»). وتقوم تلك المؤسسات الاستثمارية بتقديم عروضها لشراء الأسهم المتبقية وسيتم استقبال تلك العروض ابتداءً من الساعة العاشرة صباحاً يوم الثلاثاء ١٢/٠٨/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥ م) وحتى الساعة الخامسة مساءً يوم الأربعاء ١٣/٠٨/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦ م) («فترة طرح المتبقي»). وسيتم تخصيص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل



فالأقل (شرط أن لا يقل عن سعر الطرح) على أن يتم تخصيص الأسهم بالتناسب على المؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض. أما بالنسبة لكسور الأسهم فسيتم إضافتها للأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل، وسيتم تسديد إجمالي سعر الطرح المحصل من عملية الطرح المتبقي للشركة وتوزيع باقي متحصلات عملية الطرح (إن وجدت) (بما يتجاوز سعر الطرح) على مستحقيها كل بحسب ما يستحقه في موعد أقصاه يوم الخميس ١٤٤٣/٠٩/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٧ م).

وفي حال لم تكتتب المؤسسات الاستثمارية في جميع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم، فسيخصص ما تبقى من أسهم لمتعهد التغطية الذي سيقوم بشراؤها بسعر الطرح (فضلاً راجع القسم (١٣) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة). وسيتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائية في موعد أقصاه الأحد ١٤٤٣/٠٨/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ م) «تاريخ التخصيص» (فضلاً راجع القسم (١٣) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).

المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م، وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية (IFRS)، وتمت مراجعة القوائم المالية من قبل شركة العظم والسديري وآل الشيخ وشركاهم، وتصدر الشركة قوائمها بالريال السعودي.

تجدر الإشارة إلى أن بعض المعلومات المالية والإحصائية التي تحتوي عليها هذه النشرة تم تقريبها إلى أقرب عدد صحيح، وعليه فإنه في حال تم جمع الأرقام الواردة في بعض الجداول، قد يظهر اختلاف بسيط في الأرقام المذكورة بالجداول مقارنة بتلك المذكورة في هذه النشرة.

التوقعات المالية والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات التي تضمنتها هذه النشرة على أساس افتراضات محددة ومعلنة تم ذكرها في المواضيع ذات العلاقة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن تلك الافتراضات، وبالتالي، فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات. وتؤكد الشركة بأن الإفادات الواردة في هذه النشرة تمت بناءً على العناية المهنية اللازمة.

تمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية»، ويستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الكلمات مثل «تخطط» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو «تعتزم» أو «تتوقع» أو «ربما» أو «سوف» أو «ينبغي» أو «من المتوقع» أو «سيكون» أو «يُخمن» أو «قد» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة نظر الشركة الحالية فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير بين النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي تحققها الشركة عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً في الإفادات المستقبلية المذكورة. وقد تم استعراض بعض المخاطر أو العوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذه النشرة (ولمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى القسم (٢) «عوامل المخاطرة»). وفي حال تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات التي تم الاعتماد عليها، فإن النتائج الفعلية قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذه النشرة.

ومع مراعاة متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، فإن الشركة تلتزم بتقديم نشرة إصدار تكميلية لهيئة السوق المالية إذا تبين لها في أي وقت بعد تاريخ نشر نشرة الإصدار وقبل اكتمال الطرح، أي من الحالات التالية:

- ١- وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة، أو
- ٢- ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في هذه النشرة.

وفيما عدا هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أية معلومات تتضمنها هذه النشرة، سواء كان ذلك نتيجة معلومات إضافية أو جديدة أو نتيجة وقوع حوادث مستقبلية أو غير ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر والافتراضات والأمور غير المؤكدة الأخرى، فإن توقعات الأحداث والظروف المستقبلية الواردة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة، أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه، فإنه يجب على المكتتبين دراسة جميع التوقعات والإفادات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات والتفسيرات، وأن لا يعتمدوا على هذه الإفادات بشكل أساسي.





دليل الشركة

مجلس إدارة الشركة

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	صفة العضوية	نسبة الملكية المباشرة ^(١)	نسبة الملكية غير المباشرة ^(٢)	تاريخ العضوية ^(٣)
محمد صالح محمد الحمادي	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٥٠	غير تنفيذي	٪٣,٧٢	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
إبراهيم عبد الله راشد بن كليب	نائب الرئيس – الرئيس التنفيذي	سعودي	٤٥	تنفيذي	٪٢,٤٦	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
عبد العزيز صالح محمد الحمادي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤٥	غير تنفيذي	٪٤,٦٧	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
سعد عبد المحسن عبد العزيز الحميدي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤٥	مستقل	٪٠,٠٠٠٠٥	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
تركي عبد الرحمن عبد الله الرصيص	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤٨	مستقل	٪٠,٠٠٠٠٥	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
مشعل محمد حسن مفتي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٣٨	تنفيذي	٪٠,٠٠٠٤٢	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
زياد محمد سلطان العمرو	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤٠	مستقل	٪٠,٠٠٠٣٣	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
سعد محمد حمد بن سيف	عضو مجلس الإدارة	سعودي	٤٩	مستقل	٠,٠٠٠٠٠٥	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م

المصدر: الشركة.

^(١) نسب الملكية المذكورة تقريبية.

^(٢) تمثل التواريخ المذكورة تواريخ تعيينهم في المناصب الحالية.

عنوان الشركة وممثلوها وأمين سر مجلس إدارتها

عنوان الشركة



شركة الباحة للإستثمار والتنمية
ALBaha Investment & Development Co.

شركة الباحة للإستثمار والتنمية

مدينة الباحة، طريق الملك فهد

ص ب ٤٤٨، الرياض ٢٢٨٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٧٢٢٣٣٣٣ (١٧) ٩٦٦+

فاكس: ٧٢٢٤٤٤٥ (١٧) ٩٦٦+

موقع إلكتروني: www.albahacompany.com

بريد إلكتروني: invest@albahacompany.com

ممثل الشركة

عبد العزيز بن صالح الحمادي

عضو مجلس الإدارة

ص ب ٢٨٠٢٨، الرياض ١١٣٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٦٤٨٤١٨ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢١٧٣٦٦١ (١١) ٩٦٦+

موقع إلكتروني: www.albahacompany.com

بريد إلكتروني: info@albahacompany.com

إبراهيم بن عبد الله بن كليب

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

ص ب ٢٨٠٢٨، الرياض ١١٣٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٢٣٠٤٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢١٧٣٦٦١ (١١) ٩٦٦+

موقع إلكتروني: www.albahacompany.com

بريد إلكتروني: ceo@albahacompany.com

أمين سر مجلس الإدارة

عبد العزيز بن صالح الحمادي

عضو مجلس الإدارة

ص ب ٢٨٠٢٨، الرياض ١١٣٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٦٤٨٤١٨ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢١٧٣٦٦١ (١١) ٩٦٦+

موقع إلكتروني: www.albahacompany.com

بريد إلكتروني: info@albahacompany.com





سوق الأسهم

تداول السعودية Saudi Exchange

شركة السوق المالية السعودية (تداول)
أبراج التعاونية، البرج الشمالي
طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧
وحدة رقم: ١٥
الرياض ١٢٢١١ - ٣٣٨٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠ ١٩١٩
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢١٨٩١٣٣
موقع إلكتروني: www.saudiexchange.sa
بريد إلكتروني: csc@tadawul.com.sa

المستشار المالي



مجموعة الدخيل المالية
شارع نعيم بن حماد
ص.ب ٢٤٦٢، الرياض ١١٤٥١
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٤٣٠٩٨٠٠
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٤٧٨٧٧٩٥
موقع إلكتروني: www.aldukheil.com.sa
بريد إلكتروني: info@aldukheil.com.sa

المستشار القانوني



شركة الصالح والسهلي للمحاماة والاستشارات القانونية
مركز السيف - طريق الملك عبد الله - حي الورود
ص ب ٩٠٥٤٩، الرياض ١١٦٢٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٢٠٥٤٥٥٥
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢٠٥٤٢٢٢
موقع إلكتروني: www.ssifrm.com
بريد إلكتروني: coprporate@ssfim.com.sa

المحاسب القانوني



شركة العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم- محاسبون ومراجعون قانونيون
عضو كرو الدولية
شارع الأمير محمد بن عبد العزيز
ص ب ١٠٥٠٤، الرياض ١١٤٤٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٢١٧٥٠٠٠
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢١٧٦٠٠٠
موقع إلكتروني: www.crowe.com/sa
بريد إلكتروني: info@crowe.sa

متهبد التغطية ومدير الاكتتاب



شركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)
الرياض - طريق الملك فهد
ص ب ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٥٥
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٢٢٥٦٠٠٠
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢٢٥٦٠٦٨
موقع إلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa
بريد إلكتروني: contactus@aljaziracapital.com.sa

تنويه: قدم المحاسب القانوني وجميع المستشارين المذكورين أعلاه موافقاتهم الكتابية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وعلى تضمين إفاداتهم بالشكل والمضمون الواردين في هذه النشرة. ولم يتم أي منهم بسحب هذه الموافقة حتى تاريخ هذه النشرة. ولا يمتلك أي من المستشارين أو المحاسبين القانونيين أية أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.



ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى إعطاء نبذة عامة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، إلا أن هذا الملخص لا يتضمن جميع المعلومات التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار قبل اتخاذ القرار بالاستثمار في أسهم الشركة. لذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة، وينبغي على الراغبين في الاكتتاب في الأسهم المطروحة قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب ألا يعتمد أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح فقط على قراءة هذا الملخص.

<p>شركة الباحة للاستثمار والتنمية هي شركة مساهمة عامة سعودية بموجب قرار معالي وزير التجارة رقم ٦٠٠ وتاريخ ١٤١٣/٠٦/٠٥ هـ (الموافق ١٩٩٢/١١/٣٠ م)، والسجل التجاري رقم ٥٨٠٠٠٠٥٩٦٠ الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الباحة بتاريخ ١٤١٣/٠٧/١٩ هـ (الموافق ١٩٩٣/٠١/١٢ م). يبلغ رأس مال الشركة الحالي (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعة وسبعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٧,٧٠٠,٠٠٠) سبعة عشر مليون وسبعمئة ألف سهم عادي بقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد (ويشار إلى كل منها بـ «سهم حالي» وإلى جميعها بـ «أسهم حالية») وجميع تلك الأسهم مدفوعة القيمة بالكامل. ولا يوجد ضمن مساهمي شركة الباحة للاستثمار والتنمية مساهمون كبار ممن يمتلكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة.</p>	<p>اسم الشركة ووصفها وتأسيسها</p>																		
<p>تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لنظامها الأساسي فيما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١- إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة الأسواق المركزية والمجمعات التجارية والسكنية والشفق المفروشة والمطاعم والفنادق ومحطات الوقود والمقاهي واليوفيات والمخابز والحلويات وخدمات الإعاشة المطيبة وغير المطيبة وتجارة الجملة والتجزئة للمواد الغذائية وتجارة الجملة والتجزئة لمواد البناء والحديد والمقاولات العامة للمباني والأعمال الكهربائية والإلكترونية والميكانيكية وإدارة وصيانة وتطوير العقار ومقاولات الصيانة والتشغيل والنظافة وشراء واستئجار الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها للبيع أو الإيجار لصالح الشركة. ٢- إقامة المشروعات الصناعية المختلفة. ٣- تملك واستصلاح الأراضي الزراعية لاستغلالها في إقامة مشاريع الإنتاج الزراعي والحيواني. ٤- إقامة المنشآت والمشروعات الترفيهية والسياحية واستثمارها، وإدارتها وتشغيلها وصيانتها. ٥- تجارة الجملة والتجزئة لما يدخل في نطاق أعمال الشركة الصناعية والزراعية والسياحية وإقامة مخازن التبريد وورش الإصلاح والصيانة الخاصة بذلك. ٦- الوكالات التجارية. <p>كما يجوز للشركة وفقاً لما ذكر القيام بأية أعمال لازمة أو مكملية لتحقيق تلك الأغراض.</p> <p>وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.</p>	<p>أنشطة الشركة وفقاً لنظامها الأساسي</p>																		
<p>كما بتاريخ هذه النشرة لا يوجد لدى الشركة مساهمين كبار.</p>	<p>المساهمون الكبار</p>																		
<p>زيادة رأس مال الشركة من خلال طرح أسهم حقوق أولوية.</p>	<p>طبيعة الطرح</p>																		
<p>تهدف شركة الباحة للاستثمار والتنمية من خلال زيادة رأس مالها عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية إلى ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الاستثمار في أصول متنوعة مدرة للدخل. • سداد مستحقات الربط الزكوي لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. • سداد فائض بيع أسهم المساهمين المتخلفين عن سداد الأقساط المستحقة للشركة. 	<p>الغرض من إصدار أسهم حقوق الأولوية المقترح</p>																		
<p>من المتوقع أن يبلغ إجمالي متحصلات الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرين مليون ريال سعودي، وسيتم استخدام متحصلات الاكتتاب، وفقاً لما هو موضح بالجدول أدناه:</p>	<p>إجمالي المتحصلات المتوقع الحصول عليها وتحليل ووصف الاستخدام المقترح لها</p>																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>النسبة</th> <th>المبلغ بالريال السعودي</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>٧٥,٣٦٪</td> <td>٩٠,٤٢٩,٩٢٣</td> <td>الاستثمار في أصول متنوعة مدرة للدخل</td> </tr> <tr> <td>١٢,٣٧٪</td> <td>١٤,٨٤٩,٢٣٢</td> <td>سداد مستحقات الربط الزكوي لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك</td> </tr> <tr> <td>٨,٩٣٪</td> <td>١٠,٧٢٠,٨٤٥</td> <td>سداد أمانات أسهم مزاد تحت التسوية</td> </tr> <tr> <td>٣,٣٣٪</td> <td>٤,٠٠٠,٠٠٠</td> <td>تكاليف الطرح</td> </tr> <tr> <td>١,٠٠٪</td> <td>١٢,٠٠٠,٠٠٠</td> <td>الإجمالي</td> </tr> </tbody> </table>	النسبة	المبلغ بالريال السعودي		٧٥,٣٦٪	٩٠,٤٢٩,٩٢٣	الاستثمار في أصول متنوعة مدرة للدخل	١٢,٣٧٪	١٤,٨٤٩,٢٣٢	سداد مستحقات الربط الزكوي لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك	٨,٩٣٪	١٠,٧٢٠,٨٤٥	سداد أمانات أسهم مزاد تحت التسوية	٣,٣٣٪	٤,٠٠٠,٠٠٠	تكاليف الطرح	١,٠٠٪	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي	<p>تكاليف الطرح</p> <p>صافي متحصلات الطرح</p> <p>التعديلات الجوهرية التي طرأت على المعلومات التي تم الإفصاح عنها في آخر نشرة إصدار</p> <p>رأس مال الشركة قبل الطرح</p> <p>رأس مال الشركة بعد الطرح</p> <p>إجمالي عدد الأسهم قبل الطرح</p> <p>إجمالي عدد الأسهم بعد الطرح</p> <p>القيمة الاسمية للسهم</p>
النسبة	المبلغ بالريال السعودي																		
٧٥,٣٦٪	٩٠,٤٢٩,٩٢٣	الاستثمار في أصول متنوعة مدرة للدخل																	
١٢,٣٧٪	١٤,٨٤٩,٢٣٢	سداد مستحقات الربط الزكوي لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك																	
٨,٩٣٪	١٠,٧٢٠,٨٤٥	سداد أمانات أسهم مزاد تحت التسوية																	
٣,٣٣٪	٤,٠٠٠,٠٠٠	تكاليف الطرح																	
١,٠٠٪	١٢,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي																	
<p>تبلغ تكاليف الطرح ما يقارب (٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ريال سعودي، علماً بأن هذا المبلغ تقديري (فضلاً راجع القسم رقم (٧) «استخدام متحصلات الطرح»).</p>	<p>تكاليف الطرح</p>																		
<p>من المتوقع أن تبلغ صافي متحصلات الطرح ما يقارب (١١٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك بعد خصم جميع تكاليف الطرح البالغة (٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ريال سعودي (فضلاً راجع القسم رقم (٧) «استخدام متحصلات الطرح»).</p>	<p>صافي متحصلات الطرح</p>																		
<p>تمت موافقة هيئة السوق المالية على آخر نشرة إصدار للشركة في تاريخ ١٤٣٩/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/٠٤ م)، لتفصيل عن التعديلات الجوهرية التي طرأت على المعلومات التي الإفصاح عنها في آخر نشرة إصدار الرجاء مراجعة القسم رقم (١٠) «المعلومات القانونية».</p>	<p>التعديلات الجوهرية التي طرأت على المعلومات التي تم الإفصاح عنها في آخر نشرة إصدار</p>																		
<p>(١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعة وسبعون مليون ريال سعودي.</p>	<p>رأس مال الشركة قبل الطرح</p>																		
<p>(٢٩٧,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وسبعة وتسعون مليون ريال سعودي.</p>	<p>رأس مال الشركة بعد الطرح</p>																		
<p>(١٧,٧٠٠,٠٠٠) سبعة عشر مليون وسبعمئة ألف سهم عادي.</p>	<p>إجمالي عدد الأسهم قبل الطرح</p>																		
<p>(٢٩,٧٠٠,٠٠٠) تسعة وعشرون مليون وسبعمئة ألف سهم عادي.</p>	<p>إجمالي عدد الأسهم بعد الطرح</p>																		
<p>(١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد.</p>	<p>القيمة الاسمية للسهم</p>																		



إجمالي عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب	(١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون سهم عادي.
نسبة الأسهم المطروحة من رأس مال الشركة	تمثل أسهم الطرح (٦٧,٢٩٪) من رأس مال الشركة قبل الطرح.
سعر الطرح	(١٠) عشرة ريالاً سعوديً للسهم الواحد.
إجمالي قيمة الطرح	(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي.
عدد أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها	(١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون سهم عادي.
إجمالي قيمة الطرح المتعهد بتغطيته	(١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي.
فئات المستثمرين المستهدفين	المساهمون المقيدون، والمستثمرون الجدد.
المساهمون المقيدون	المساهمون المالكون للأسهم بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال والمقيدون في سجل مساهمي الشركة لدى مركز الإيداع في نهاية ثاني يوم تداول يلي انعقاد الجمعية العامة غير العادية.
المستثمرون الجدد	عامة المستثمرين من الأفراد والمؤسسات - باستثناء المساهمين المقيدين - ممن قاموا بشراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول.
حقوق الأولوية	هي أوراق مالية قابلة للتداول تعطي لحاملها أحقية الاكتتاب في الأسهم الجديدة المطروحة بعد الموافقة على زيادة رأس المال، وتعتبر هذه الأوراق حق مكتسب لجميع المساهمين المقيدين. ويعطى كل حق لحاملة أحقية الاكتتاب بسهم واحد من الأسهم الجديدة بسعر الطرح. وسيتم إيداع حقوق الأولوية في محافظ المساهمين المقيدين بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال. وستظهر هذه الحقوق في محافظ المساهمين المقيدين تحت رمز جديد خاص بحقوق الأولوية.
الأسهم الجديدة	(١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون سهم عادي، والتي ستصدر نتيجة لزيادة رأس المال.
عدد حقوق الأولوية المُصدرة	(١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون حق.
معامل الأحقية	يمنح كل مساهم (٠,٦٧٢٩) حق تقريباً عن كل (١) سهم واحد يملكه وهذا المعامل هو ناتج قسمة عدد الأسهم الجديدة على عدد الأسهم الحالية للشركة.
تاريخ الأحقية	المساهمون المالكون للأسهم بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال والمقيدون في سجل مساهمي الشركة بنهاية تداول ثاني يوم تداول يلي انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال، وذلك بتاريخ الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٠ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢١م).
ممارسة الاكتتاب في حقوق الأولوية	يحق للأشخاص المستحقين ممارسة حقهم بالاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية عن طريق الاكتتاب إلكترونياً عبر مواقع ومنصات الوسطاء الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمات أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها الوسطاء. كما يمكن للأشخاص المستحقين ممارسة حقوق الأولوية كالتالي: ١- يحق للمساهمين المقيدين خلال فترة الاكتتاب ممارسة الحقوق الممنوحة لهم في تاريخ الأحقية وأي حقوق إضافية قاموا بشراؤها خلال فترة التداول عن طريق الاكتتاب في الأسهم الجديدة. كما يحق لهم عدم اتخاذ أي إجراء بخصوص الحقوق التي يملكونها. ٢- يحق للمستثمرين الجدد خلال فترة الاكتتاب ممارسة الحقوق التي قاموا بشراؤها خلال فترة التداول عن طريق الاكتتاب في الأسهم الجديدة. كما يحق لهم عدم اتخاذ أي إجراء بخصوص الحقوق التي يملكونها. وفي حال عدم قيام أي من المساهمين المقيدين أو المستثمرين الجدد بممارسة حقهم في الاكتتاب في الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب، فسيتم طرح الأسهم المرتبطة بتلك الحقوق في فترة الطرح المتبقي.
طريقة الاكتتاب	يتم تقديم طلبات الاكتتاب إلكترونياً عبر مواقع ومنصات الوسطاء الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمات للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها الوسطاء.
قيمة الحق الاسترشادية	تتمثل قيمة الحق الإرشادية في الفرق بين القيمة السوقية لسهم الشركة خلال فترة التداول وسعر الطرح. وستقوم «تداول» باحتساب ونشر قيمة الحق الإرشادية خلال فترة التداول على موقعها الإلكتروني متأخرة بخمس دقائق، وسيقوم أيضاً مزودو خدمات معلومات السوق بنشر هذه المعلومة حتى يتسنى للمستثمرين الاطلاع على قيمة الحق الإرشادية عند إدخال الأوامر.
سعر تداول الحق	هو السعر الذي يتم تداول الحق به، علماً بأنه يحدد من خلال آلية العرض والطلب، وبالتالي فإنه قد يختلف عن قيمة الحق الإرشادية.
فترة الطرح	تبدأ فترة الطرح في يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٧ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٨م) وتستمر حتى يوم الخميس ١٤٤٣/٠٨/٠٧ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م).
فترة التداول	تبدأ فترة التداول يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٧ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٨م) وتستمر حتى نهاية يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٨/٠٤ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٧م) ويجوز خلال هذه الفترة لجميع حملة حقوق الأولوية - سواء كانوا مستثمرين مقيدين أو مستثمرين جدد - القيام بتداول حقوق الأولوية.
فترة الاكتتاب	تبدأ فترة الاكتتاب يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٧ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٨م) وتستمر حتى نهاية يوم الخميس ١٤٤٣/٠٨/٠٧ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠م) ويجوز خلال هذه الفترة لجميع حملة حقوق الأولوية - سواء كانوا مستثمرين مقيدين أو مستثمرين جدد - ممارسة حقهم بالاكتتاب في الأسهم الجديدة.
الطرح المتبقي	في حال تبقى أسهم لم يكتب بها بعد انتهاء فترة الاكتتاب (الأسهم المتبقية) فستطرح تلك الأسهم على عدد من المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي (المؤسسات الاستثمارية). وتقوم تلك المؤسسات الاستثمارية بتقديم عروضها لشراء الأسهم المتبقية وسيتم استقبال تلك العروض ابتداء من الساعة العاشرة صباحاً يوم الثلاثاء ١٤٤٣/٠٨/١٢ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥م) وحتى الساعة الخامسة مساءً من يوم الأربعاء ١٤٤٣/٠٨/١٣ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦م) (فترة الطرح المتبقي). وسيتم تخصيص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل فالأقل (شرط أن لا يقل عن سعر الطرح) على أن يتم تخصيص الأسهم بالتناسب على المؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض. أما بالنسبة لكسور الأسهم فسيتم إضافتها للأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل.
طريقة تخصيص ورد الفائض	سيتم تخصيص الأسهم لكل مستثمر بناءً على عدد الحقوق التي مارسها بشكل صحيح ومكتمل. وسيتم جمع كسور الأسهم وإضافتها إلى الأسهم المتبقية ومن ثم طرحها على المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي. ستحصل الشركة على إجمالي سعر الطرح المحصل من بيع الأسهم المتبقية، فيما ستوزع باقي متحصلات الطرح (إن وجدت) بدون احتساب أي رسوم أو استقطاعات (أي ما يتجاوز سعر الطرح) على مستحقيها الذين لم يكتبوا كلياً أو جزئياً في الأسهم الجديدة ولمستحقي كسور الأسهم (فضلاً راجع القسم (١٣) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه»).



تاريخ التخصيص	سيتم تخصيص الأسهم في موعد أقصاه يوم الأحد ١٧/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢٢م).
تاريخ رد الفائض من الاكتتاب	سيتم رد الفائض من الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين دون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب في موعد أقصاه يوم ٠٦/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٧/٠٤/٢٠٢٢م).
دفع مبالغ التعويض (إن وجدت)	سيتم دفع مبالغ التعويض النقدي للأشخاص المستحقين الذين لم يمارسوا حقهم في الاكتتاب كلياً أو جزئياً في الأسهم الجديدة ولمستحق كسور الأسهم من دون أي استقطاعات في موعد أقصاه ٠٦/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٧/٠٤/٢٠٢٢م)، علماً بأن مبالغ التعويض النقدي تمثل المبلغ الذي يزيد على سعر الطرح من صافي متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم.
السعر المعدل	تم تعديل سعر سهم الشركة في السوق المالية السعودية «تداول» إلى ٢٤,٠٤ ريال سعودي للسهم وذلك قبل تداول اليوم التالي ليوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال، ويمثل ذلك انخفاضاً في سعر السهم بمقدار ٩,٥١ ريال سعودي للسهم الواحد.
شروط الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية	يجب على الأشخاص المستحقين الراغبين في الاكتتاب بالأسهم الجديدة استيفاء شروط الاكتتاب ذات الصلة. وللإطلاع على شروط وأحكام وتعليمات الاكتتاب (فضلاً مراجعة القسم رقم (١٣) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه»).
تداول الأسهم الجديدة	يبدأ تداول الأسهم الجديدة في «تداول» بعد استكمال كافة الإجراءات المتعلقة بتسجيل الأسهم الجديدة وتخصيصها وإدراجها.
إدراج وتداول حقوق الأولوية	تدرج حقوق الأولوية في تداول ويتم تداولها خلال فترة تداول حقوق الأولوية. ويكون لحقوق الأولوية رمز منفصل ومستقل عن رمز الأسهم الحالية للشركة على شاشة تداول. ويملك المساهمون المقيدون خلال فترة التداول عدة خيارات والتي تتضمن قيامهم ببيع الحقوق أو جزء منها في السوق أو شراء حقوق إضافية من خلال السوق أو عدم اتخاذ أي إجراء حيال حقوق الأولوية سواء ببيعها أو شراء حقوق إضافية. وسيكون للمستثمرين الجدد خلال فترة التداول الحق في شراء حقوق عن طريق السوق أو بيع تلك الحقوق أو جزء منها أو عدم اتخاذ أي إجراء حيال الحقوق التي تم شراؤها خلال فترة التداول. وسيقوم نظام «تداول» بإلغاء رمز حقوق الأولوية للشركة على شاشة التداول بعد انتهاء فترة تداول حقوق الأولوية. وبالتالي سيتوقف تداول حقوق الأولوية مع انتهاء تلك الفترة.
الأحقية في الأرباح	سيستحق مالكو الأسهم الجديدة أي أرباح تعلن الشركة عن توزيعها بعد تاريخ إصدارها.
حقوق التصويت	جميع أسهم الشركة من فئة واحدة (أسهم عادية)، ولا يعطي أي سهم حامله أي حقوق تفضيلية، وستكون الأسهم الجديدة مدفوعة القيمة بالكامل ومساوية تماماً للأسهم القائمة. ويعطي كل سهم لحامله الحق في صوت واحد ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين (سواء العادية أو غير العادية) والتصويت فيه.
القيود المفروضة على الأسهم	لا يوجد أية قيود مفروضة على تداول أسهم الشركة، باستثناء القيود التنظيمية المفروضة على الأسهم المدرجة بشكل عام.
القيود المفروضة على تداول الحقوق	لا توجد أية قيود مفروضة على تداول الحقوق.
الأسهم التي سبق للمصدر إدراجها	بتاريخ ٠٥/٠٦/١٤١٣هـ (الموافق ٣٠/١١/١٩٩٢م) تم إدراج أسهم الشركة في السوق بعدد (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف سهم عادي وبقيمة إسمية قدرها (١٠٠) مائة ريال للسهم الواحد، برأس مال يبلغ (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسين مليون ريال سعودي، وبتاريخ ٠٦/٠٨/١٤٣٨هـ (الموافق ٠٢/٠٥/٢٠١٧م) تمت موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة إلى (٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠) مائتين وخمسة وتسعين مليون ريال سعودي لغرض الاستحواذ على شركة المراكز الراقية، وكذلك تخفيض رأس مال الشركة من (٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠) مائتين وخمسة وتسعين مليون ريال سعودي إلى (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعة وسبعين مليون ريال سعودي، وبالتالي تخفيض عدد الأسهم إلى (١٧,٧٠٠,٠٠٠) سبعة عشر مليون وسبعمائة ألف سهم عادي.

تنويه: يجب دراسة قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم (٢) «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في الحقوق أو الأسهم الجديدة.



التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

الجدول الزمني المتوقع للطرح	
التاريخ	الإجراء
يوم الإثنين ٢٠/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢١/٢/٢٠٢٢م).	انعقاد الجمعية العامة غير العادية المتضمنة الموافقة على زيادة رأس المال وتحديد تاريخ الأهمية والمساهمين المستحقين علماً بأن المساهمين المستحقين هم المساهمون المقيدون في سجل الشركة ولا يتم تقييدهم إلا بعد يومين من تاريخ الانعقاد.
تبدأ فترة التداول من يوم الإثنين ٢٧/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨/٢/٢٠٢٢م) وتستمر حتى يوم الإثنين ٠٤/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٧/٣/٢٠٢٢م) يجوز خلال هذه الفترة لجميع حملة حقوق الأولوية - سواء كانوا مستثمرين مقيدين أو مستثمرين جدد - القيام بتداول حقوق الأولوية.	فترة التداول.
تبدأ فترة الاكتتاب يوم الإثنين ٢٧/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨/٢/٢٠٢٢م) وتستمر حتى يوم الخميس ٠٧/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/٣/٢٠٢٢م)، ويجوز خلال هذه الفترة لجميع حملة حقوق الأولوية - سواء كانوا مستثمرين مقيدين أو مستثمرين جدد - ممارسة حقهم بالاكتتاب في الأسهم الجديدة.	فترة الاكتتاب.
يوم الخميس ٠٧/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/٣/٢٠٢٢م)	تاريخ نهاية فترة الاكتتاب
تبدأ فترة الطرح المتبقي في الساعة العاشرة صباحاً من يوم الثلاثاء ١٢/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٥/٣/٢٠٢٢م) وحتى الساعة الخامسة مساءً من يوم الأربعاء ١٣/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٦/٣/٢٠٢٢م)	فترة الطرح المتبقي
يوم الأحد ١٧/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٣/٢٠٢٢م).	الإشعار بالتخصيص النهائي
يوم الخميس ٠٦/٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٧/٤/٢٠٢٢م).	دفع مبالغ التعويض (إن وجدت) للأشخاص المستحقين الذين لم يشاركوا في الاكتتاب كلياً أو جزئياً ومستحقي كسور الأسهم
بعد الانتهاء من جميع الإجراءات اللازمة، سوف يتم الإعلان عن تاريخ بدء التداول في الأسهم الجديدة على موقع تداول	التاريخ المتوقع لبدء التداول في الأسهم الجديدة

ملاحظة: جميع التواريخ المذكورة في الجدول الزمني أعلاه تقريبية، وسيتم الإعلان عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات تظهر على موقع تداول الاللكتروني (www.saudixchange.sa)، والموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.albaha.com.sa) والموقع الإلكتروني للشركة (www.aldukheil.com.sa).

تواريخ الإعلانات المهمة

التاريخ	المعلن	الإعلان
يوم الإثنين ٢٨/٦/١٤٤٣هـ (الموافق ٣١/١/٢٠٢٢م).	الشركة	الإعلان عن الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال
يوم الأربعاء ٢٢/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٢/٢٠٢٢م).	الشركة	الإعلان عن نتائج الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال
يوم الأربعاء ٢٢/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٢/٢٠٢٢م).	تداول	الإعلان عن تعديل سعر سهم الشركة وإيداع الحقوق وقيمة الحق الإرشادية
يوم الأحد ٢٦/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٧/٢/٢٠٢٢م).	إيداع	الإعلان عن إضافة حقوق الأولوية لشركة الباحة
يوم الأربعاء ٢٢/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٢/٢٠٢٢م).	الشركة	الإعلان عن تحديد فترة تداول الحقوق وفترة الاكتتاب في الأسهم الجديدة
يوم الإثنين ٢٧/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨/٢/٢٠٢٢م).	الشركة	إعلان تذكيري عن بدء فترة تداول الحقوق وفترة الاكتتاب
يوم الاحد ٠٣/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٦/٣/٢٠٢٢م).	الشركة	إعلان تذكيري عن آخر يوم لتداول الحقوق والتنويه بأهمية قيام الذين لا يرغبون في الاكتتاب ببيع الحقوق التي يملكونها
يوم الاحد ١٠/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٣/٣/٢٠٢٢م).	الشركة	الإعلان عن نهاية فترة الاكتتاب
يوم الاحد ١٠/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٣/٣/٢٠٢٢م).	الشركة	الإعلان عن: <ul style="list-style-type: none">نتائج الاكتتابتفاصيل عملية بيع الأسهم التي لم يتم الاكتتاب فيها (إن وجدت) وبدء فترة الطرح المتبقي
يوم الاحد ١٧/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٣/٢٠٢٢م).	الشركة	الإعلان عن نتائج الطرح المتبقي والإشعار بالتخصيص النهائي
يوم الأربعاء ٢٠/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٣/٢٠٢٢م).	إيداع	الإعلان عن إيداع الأسهم الجديدة في محافظ المستثمرين
يوم الخميس ٠٦/٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٧/٤/٢٠٢٢م).	الشركة	الإعلان عن توزيع مبالغ التعويض لمستحقيها (إن وجدت)

ملاحظة: جميع التواريخ المذكورة في الجدول الزمني أعلاه تقريبية، وسيتم الإعلان عن التواريخ الفعلية من خلال إعلانات تظهر على موقع تداول الاللكتروني (www.saudixchange.sa)، والموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.albaha.com.sa) والموقع الإلكتروني للشركة (www.aldukheil.com.sa).





كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية على الأشخاص المستحقين سواء كانوا من المساهمين المقيدين أو مستثمرين جدد. وفي حال عدم ممارسة حقوق الأولوية الخاصة بالأشخاص المستحقين، فإن أية أسهم متبقية لم يكتب بها من قبل الأشخاص المستحقين سوف تطرح على المؤسسات الاستثمارية من خلال طرحها في فترة الطرح المتبقي، ويتعين على الأشخاص المستحقين الراغبين في الاكتتاب في الأسهم الجديدة تقديم طلبات الاكتتاب من خلال الوسائل والخدمات التي يوفرها الوسيط للمستثمرين، وذلك بشرط أن يكون للشخص المستحق حساب استثماري لدى أحد الوسطاء الذي يقدمون هذه الخدمات.

يتم تقديم طلبات الاكتتاب عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء، إضافة إلى إمكانية الاكتتاب من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط للمستثمرين وأمين حفظ الأسهم. وتحفظ الشركة بحقها في رفض أي طلب للاكتتاب في الأسهم الجديدة كلياً أو جزئياً، في حالة عدم استيفائه لأي من شروط أو متطلبات الاكتتاب. ولا يجوز التعديل في طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تسليمه ويمثل طلب الاكتتاب عند تقديمه عقداً ملزماً بين الشركة والمساهم المستحق.

أسئلة وأجوبة عن حقوق الأولوية

ماهي حقوق الأولوية؟

هي أوراق مالية قابلة للتداول تعطي حاملها أحقية الاكتتاب في الأسهم الجديدة المطروحة عند اعتماد زيادة رأس المال، وهو حق مكتسب لجميع المساهمين المالكين للأسهم يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال والمقيدين في سجل مساهمي الشركة لدى مركز الإيداع بنهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية. ويعطي كل حق لحامله أحقية الاكتتاب في سهم واحد، وذلك بسعر الطرح.

لمن تمنح حقوق الأولوية؟

لجميع حملة الأسهم المقيدين في سجل مساهمي الشركة بنهاية تداول ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية.

من هو المساهم المقيد؟

هو أي مساهم يظهر في سجل مساهمي الشركة بنهاية ثاني يوم تداول بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية.

متى يتم إيداع حقوق الأولوية؟

بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية وموافقها على زيادة رأس المال من خلال طرح أسهم حقوق أولوية، وتودع حقوق الأولوية كأوراق مالية في المحافظ الخاصة بالمساهمين في سجل مساهمي الشركة لدى مركز الإيداع بنهاية ثاني يوم تداول بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية، وستظهر الأسهم في محافظهم تحت رمز جديد خاص بحقوق الأولوية، ولن يسمح بتداول هذه الحقوق أو الاكتتاب فيها إلا عند بداية فترتي التداول والاكتتاب.

كيف يتم إشعار المساهم المقيد بإيداع الحقوق في المحفظة؟

يتم الإشعار عن طريق الإعلان في موقع تداول وكذلك عن طريق خدمة (تداولاتي) المقدمة من قبل شركة مركز إيداع الأوراق المالية ورسائل نصية قصيرة ترسل عن طريق شركات الوساطة.

كم عدد حقوق الأولوية التي سيحصل عليها المساهم المقيد؟

يعتمد العدد على نسبة ما يملكه كل مساهم في رأس المال بحسب سجل مساهمي الشركة لدى مركز الإيداع بنهاية ثاني يوم تداول بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية.

ما هو معامل الأحقية؟

هو المعامل الذي يمكن للمساهمين المقيدين من خلاله معرفة عدد حقوق الأولوية المستحقة لهم مقابل الأسهم التي يمتلكونها بنهاية ثاني يوم تداول بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية، وبحسب هذا المعامل بقسمة عدد الأسهم الجديدة على عدد الأسهم الحالية للشركة، وعليه فإن معامل الأحقية هو (٠,٦٧٧٩) حق تقريباً لكل سهم واحد (١) مملوك للمساهم المقيد في تاريخ الأحقية، ووفقاً لذلك، إذا كان مساهم مقيد يملك (١,٠٠٠) ألف سهم في تاريخ الأحقية فسيخصص له (٦٧٧,٩) حق مقابل ما يملكه من أسهم.

هل سيختلف اسم ورمز تداول هذه الحقوق عن اسم ورمز أسهم الشركة؟

نعم، حيث ستم إضافة الحق المكتسب إلى محافظ المستثمرين تحت اسم السهم الأصلي، وبإضافة كلمة حقوق أولوية، إضافة إلى رمز جديد لهذه الحقوق.

ما هي قيمة الحق عند بداية تداوله؟

سعر الافتتاح للحق سيكون الفرق بين سعر إغلاق سهم الشركة في اليوم السابق لإدراج الحق وسعر الطرح (قيمة الحق الإرشادية). فعلى سبيل المثال، إذا كان سعر إغلاق سهم الشركة في اليوم السابق (٣٠) ثلاثون ريال سعودي، وسعر الطرح (١٠) عشرة ريال سعودي، فإن السعر الافتتاحي للحق سيكون (٢٠) عشرون ريال سعودي.



هل يستطيع المساهمون المقيدون الاكتتاب في أسهم إضافية؟

نعم، يستطيع المساهمون المقيدون الاكتتاب في أسهم إضافية من خلال شراء حقوق جديدة عن طريق السوق في فترة التداول.

هل من الممكن أن يفقد المساهم أحقيته في الاكتتاب، حتى لو كان له حق حضور الجمعية العامة غير العادية والتصويت على زيادة رأس المال عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية؟

نعم، يفقد المساهم أحقيته في الاكتتاب في حال قام ببيع أسهمه في يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية أو قبلها بيوم عمل.

كيف تتم عملية الاكتتاب؟

يتم تقديم طلبات الاكتتاب عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء، إضافةً إلى إمكانية الاكتتاب من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط للمستثمرين وأمين حفظ الأسهم.

هل يمكن للشخص المستحق الاكتتاب في أسهم أكثر من الحقوق المملوكة له؟

لا يمكن للشخص المستحق الاكتتاب في أسهم أكثر من الحقوق المملوكة له.

في حال امتلاك أسهم الشركة من خلال أكثر من محفظة استثمارية، في أي محفظة يتم إيداع حقوق الأولوية؟

سيتم إيداع حقوق الأولوية في نفس المحفظة المودع بها أسهم الشركة المرتبطة بالحقوق. فعلى سبيل المثال، إذا كان مساهم يملك (١,٠٠٠) ألف سهم في الشركة على النحو التالي: (٨٠٠) سهم في محفظة (أ) و (٢٠٠) سهم في محفظة (ب)، فإن مجموع الحقوق التي ستودع (٦٧٧,٩) حق على اعتبار أن لكل سهم (٠,٦٧٧٩) حقوق، عليه فسيتم إيداع (٥٤٢) حق في محفظة (أ) و (١٣٥) حق في محفظة (ب).

هل يحق لحملة شهادات الأسهم الاكتتاب والتداول؟

نعم، يحق لحملة شهادات الأسهم الاكتتاب، لكنهم لن يستطيعوا التداول إلا بعد إيداع الشهادات في محافظ إلكترونية عن طريق الجهات المستلمة أو شركة مركز إيداع الأوراق المالية («إيداع»)، وإحضار الوثائق اللازمة.

هل يحق لمن اشترى حقوق إضافية تداولها مرة أخرى؟

نعم، يحق له بيعها وشراء حقوق أخرى خلال فترة التداول فقط.

متى يستطيع المساهم الاكتتاب في حقوق الأولوية التي اشتراها خلال فترة تداول الحقوق؟

بعد انتهاء تسوية شراء الحقوق (وهي يومي عمل)، على أن يتم الاكتتاب في حقوق الأولوية خلال فترة الاكتتاب.

هل يستطيع صاحب حقوق الأولوية البيع أو التنازل عن الحق بعد انقضاء فترة التداول؟

لا، لا يمكن ذلك. بعد انقضاء فترة التداول يتبقى لمالك الحق فقط ممارسة الحق في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية أو عدم ممارسة ذلك. وفي حال عدم ممارسة الحق يمكن أن يخضع المستثمر للخسارة أو الانخفاض في قيمة محفظته الاستثمارية.

ماذا يحدث لحقوق الأولوية التي لم يتم بيعها أو ممارسة الاكتتاب فيها خلال فترة التداول والاكتتاب؟

في حال عدم الاكتتاب بكامل الأسهم الجديدة خلال فترة الاكتتاب، تُطرح الأسهم الجديدة المتبقية لاكتتاب ينظمه مدير الاكتتاب، ويتم احتساب قيمة التعويض (إن وجد) لمالك الحقوق بعد خصم سعر الاكتتاب. علماً أن المستثمر قد لا يحصل على أي مقابل إذا تم البيع في فترة الطرح المتبقي بسعر الطرح.

ماذا يحدث في حالة الاكتتاب في الأسهم الجديدة وبيع الحقوق بعدها؟

في حال قيام المساهم المقيد بالاكتتاب ومن ثم قيامه ببيع حقوق الأولوية ولم يتم شراء عدد حقوق أولوية يعادل عدد الحقوق التي اكتتب فيها قبل نهاية فترة التداول فسيتم رفض طلب الاكتتاب كلياً في حال تم بيع جميع الحقوق أو جزئياً في حال بيع جزء منها، وسيتم الإبلاغ وإعادة مبلغ الاكتتاب المرفوض عبر الوسيط الخاص بالمساهم.

من له الأحقية في حضور الجمعية العامة غير العادية والتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية؟

يحق للمساهم المالك للسهم قبل يومين من انعقاد الجمعية العامة غير العادية والمقيد في سجل مساهمي الشركة لدى مركز الإيداع بعد نهاية يوم تداول الجمعية العامة غير العادية، حضور الجمعية العامة غير العادية والتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية.

متى يتم تعديل سعر السهم نتيجة لزيادة رأس مال الشركة عن طريق طرح أسهم حقوق أولوية؟

يتم تعديل سعر السهم عن طريق السوق قبل بداية تداول اليوم التالي ليوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية.





لوقام مستثمر بشراء الأوراق المالية في يوم انعقاد الجمعية فهل يحق له الحصول على حقوق الأولوية المترتبة على زيادة رأس مال المصدر؟

نعم، حيث إنه سيتم قيد المستثمر في سجل مساهمي الشركة بعد يومي عمل من تاريخ شراء الأسهم (أي بنهاية تداول ثاني يوم تداول يلي يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية). مع العلم بأن حقوق الأولوية ستمنح لجميع حملة الأسهم المقيدين في سجل مساهمي الشركة بنهاية تداول ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية. ولكن لن يحق له الحضور أو التصويت في الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال.

إذا كان لدى المستثمر أكثر من محفظة مع أكثر من شركة وساطة، كيف سيتم احتساب الحقوق له؟

سيتم توزيع نصيب المستثمر على المحافظ التي يملكها المستثمر، بحسب نسبة الملكية الموجودة في كل محفظة، وفي حال وجود كسور سيتم تجميع تلك الكسور، وإذا أكملت رقماً صحيحاً أو أكثر يتم إضافة الرقم الصحيح إلى المحفظة التي يملك فيها المستثمر أكبر كمية من الحقوق.

ماهي فترات التداول والاكنتاب؟

يبدأ تداول واكتتاب الحقوق في الوقت ذاته حتى انتهاء التداول في اليوم السادس، بينما يستمر الاكنتاب حتى اليوم التاسع وذلك حسب ما هو مذكور في هذه النشرة وإعلانات الشركة.

هل يمكن الاكنتاب خلال عطلة نهاية الأسبوع؟

لا، لا يمكن ذلك.

هل يستطيع عامة المستثمرين من غير المساهمين المقيدين الاكنتاب في أسهم حقوق الأولوية؟

نعم، وذلك بعد إتمام شراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول.

مساعدة إضافية:

في حال وجود أي استفسارات، الرجاء التواصل مع الشركة على البريد الإلكتروني (invest@albahacompany.com) ولأسباب قانونية، سوف يكون بمقدور الشركة فقط تقديم المعلومات الواردة في هذه النشرة ولن يكون بمقدورها تقديم المشورة بشأن الأسس الموضوعية لإصدار الحقوق أو حتى تقديم المشورة المالية أو الضريبية أو القانونية أو الاستثمارية.

ولمزيد من المعلومات عن شروط وأحكام وتعليمات الاكنتاب، فضلاً راجع قسم «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» وبقيّة المعلومات الواردة في هذه النشرة.



ملخص المعلومات الأساسية

يقدم هذا الملخص نبذة موجزة عن المعلومات الأساسية الواردة في هذه النشرة. ونظرًا لأنه ملخص، فإنه لا يشتمل على كل المعلومات التي قد تهم المساهمين وغيرهم من عامة المستثمرين من المؤسسات والأفراد. ويتعين على مستلمي هذه النشرة قراءتها بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالحقوق أو الأسهم الجديدة.

نبذة عامة عن الشركة

شركة الباحة للاستثمار والتنمية هي شركة مساهمة سعودية، تمارس نشاطها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (٥٨٠٠٠٠٥٩٦٠) وتاريخ ١٤١٣/٠٧/١٩ هـ (الموافق ١٩٩٣/٠١/١٢ م)، وقد تم تأسيس الشركة بموجب قرار معالي وزير التجارة رقم ٦٠٠ بتاريخ ١٤١٣/٠٦/٠٥ هـ (الموافق ١٩٩٢/١١/٣٠ م).

الأنشطة الرئيسية للشركة

تتلخص الأغراض الرئيسية للشركة وفقاً لنظامها الأساسي في ما يلي:

- ١- إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة الأسواق المركزية والمجمعات التجارية والسكنية والشقق المفروشة والمطاعم والفنادق ومحطات الوقود والمقاهي والبوفيهات والمخابز والحلويات وخدمات الإعاشة المطهية وغير المطهية وتجارة الجملة والتجزئة للمواد الغذائية وتجارة الجملة والتجزئة لمواد البناء والحديد والمقاولات العامة للمباني والأعمال الكهربائية والإلكترونية والميكانيكية وإدارة وصيانة وتطوير العقار ومقاولات الصيانة والتشغيل والنظافة وشراء واستئجار الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة.
- ٢- إقامة المشروعات الصناعية المختلفة.
- ٣- تملك واستصلاح الأراضي الزراعية لاستغلالها في إقامة مشاريع الإنتاج الزراعي والحيواني.
- ٤- إقامة المنشآت والمشروعات الترفيهية والسياحية واستثمارها، وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
- ٥- تجارة الجملة والتجزئة لما يدخل في نطاق أعمال الشركة الصناعية والزراعية والسياحية وإقامة مخازن التبريد وورش الإصلاح والصيانة الخاصة بذلك.
- ٦- الوكالات التجارية.

كما يجوز للشركة وفقاً لما ذكر القيام بأية أعمال لازمة أو مكملية لتحقيق تلك الأغراض.

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت.

رؤية الشركة ورسالتها واستراتيجيتها

الرؤية

العمل على التطوير المستمر من خلال وضع أهداف استراتيجية لتطوير أداء الشركة والتي تجعل شركة الباحة من الشركات الرئيسية في قطاع الاستثمار المتعدد.

الرسالة

الالتزام بالعمل بشفافية عالية والاستمرار في إيجاد أفضل فرص الاستثمار وزيادة قيمة الاستثمارات وفقاً للقدرات التي تمتلكها الشركة.

الاستراتيجية

التوسع في مجال الأسواق المركزية لتغطيه الطلب عليها واستثمار الأراضي باستئجارها وتطويرها بإقامة مراكز أسواق في مجال الأسواق المركزية.

نواحي القوة والمزايا التنافسية

- ١- العلاقات الاستراتيجية مع عدد من الشركات الرائدة المعروفة في قطاع التجزئة.
- ٢- نوعية المشاريع والمراكز التجارية المقامة.
- ٣- القدرة على الدخول في استثمارات متعددة مع توفر المرونة في تنوع هذه الاستثمارات.
- ٤- وجود إدارة ذات خبرة وإطلاع كبير في مجال الاستثمار في الأسواق المركزية بمختلف أنواعها.
- ٥- القدرة على الدخول في شراكات مربحة في قطاعات مختلفة.
- ٦- وجود رؤية طموحة وخطط استراتيجية واضحة وقابلة للتطبيق لتحسين أداء الشركة الكلي.
- ٧- القدرة على استقطاب كوادر مؤهلة لتنشيط أعمالها.





نظرة عامة عن السوق والقطاع

لمحة عامة عن اقتصاد المملكة العربية السعودية

تعتبر المملكة العربية السعودية من أكبر الدول في منطقة الشرق الأوسط من حيث عدد السكان والمساحة، حيث تبلغ مساحتها ما يقارب (٢) مليون متر مربع، فيما بلغ العدد الإجمالي لسكان المملكة العربية السعودية وفقاً لتقديرات الهيئة العامة للإحصاء ٣٤,٢ مليون نسمة لعام ٢٠١٩م، مقابل ٣٣,٤ مليون نسمة لعام ٢٠١٨م، و٣٢,٦ مليون نسمة لعام ٢٠١٧م، بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ ٢,٤٣٪.

وتمثل شريحة الشباب النسبة الأكبر من سكان المملكة العربية السعودية، يمثل السكان الذين تقل أعمارهم عن (٣٩) تسعة وثلاثين سنة في عام ٢٠١٩م ما نسبته ٦٩٪ من إجمالي سكان المملكة العربية السعودية، حيث بلغ عدد السكان ضمن هذه الفئة العمرية في عام ٢٠١٩م ما يقارب (٢٣,٦) مليون نسمة مقابل (٢٢,٦) مليون نسمة خلال عام ٢٠١٧م، أي بمعدل نمو سنوي مركب يبلغ ٢,٣٪.

ويعد اقتصاد المملكة العربية السعودية أكبر اقتصاد على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي، حيث يقدر الناتج المحلي الإجمالي في عام ٢٠١٩م بنحو ٢,٩ تريليون ريال سعودي، ساهم قطاع التشييد والبناء فيه بما نسبته ٥,١٤٪.

وتسعى المملكة العربية السعودية وفقاً لرؤية المملكة لعام ٢٠٣٠م إلى تنمية وتنوع الاقتصاد، وتطوير القطاعات غير النفطية وزيادة مساهمتها في الاقتصاد السعودي، وذلك من خلال عدة برامج ومبادرات مثل برنامج تطوير القطاع السياحي والذي تهدف المملكة من خلاله إلى زيادة الإيرادات الناجمة عنه إلى ١,٨٪ في السنوات القادمة.

كما أن برنامج جودة الحياة الذي يهدف إلى تطوير نمط حياة الفرد عبر توفير خيارات جديدة تعزز مشاركة المواطنين والمقيمين في الأنشطة الثقافية والترفيهية والرياضية، والارتقاء بمستوى الخدمات المقدمة في المدن السعودية، وتحسين المشهد الحضري في المدن السعودية. سوف يساهم في تطوير قطاع الترفيه وجميع القطاعات المرتبطة به، حيث ترغب الحكومة في زيادة إنفاق الأسر على الأنشطة الثقافية والترفيهية داخل المملكة من ٣٪ إلى ٦٪ بحلول عام ٢٠٣٠م. وتماشياً مع هذا الهدف، شهدت المملكة دفعة أكبر نحو تطوير مختلف المرافق الترفيهية والمناطق الثقافية أيضاً مثل رفع الحظر عن دور السينما، ومن المتوقع أن تؤدي هذه المبادرة إلى افتتاح أكثر من ٣٥٠ دارسينما و ٢٥٠٠ شاشة في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية بحلول عام ٢٠٣٠م، والتي يتوقع أن يتم اختيار أغلب مواقعها داخل مجمعات تجارية.

نبذة عن القطاع

يتألف قطاع التجزئة والمراكز التجارية وفقاً للحجم أو للمساحة القابلة للتأجير مما يلي:

- المراكز التجارية الإقليمية الكبرى والتي تكون المساحة التأجيرية فيها أكثر من ٩٠,٠٠٠ متر مربع.
- المراكز التجارية الإقليمية والتي تكون المساحة التأجيرية فيها ما بين ٣٠,٠٠٠ إلى ٩٠,٠٠٠ متر مربع.
- المراكز التجارية الواقعة داخل الأحياء السكنية والتي تتراوح المساحة التأجيرية فيها ما بين ١٠,٠٠٠ إلى ٣٠,٠٠٠ متر مربع.

تشكل المراكز التجارية الواقعة داخل الأحياء السكنية ما نسبته ٣١,٧٩٪ من إجمالي المعروض من المساحة القابلة للتأجير للمراكز التجارية في المملكة العربية السعودية، كما هو موضح في الجدول التالي:

النوع	المساحة (مليون متر مربع)
المراكز التجارية الإقليمية الكبرى	٢,٠٤
المراكز التجارية الإقليمية	١,٩٥
المراكز التجارية الواقعة داخل الأحياء السكنية (بلازا)	١,٨٦
الإجمالي	٥,٨٥

شهدت متوسطات أسعار الإيجار في المراكز الإقليمية الكبرى والإقليمية تراجع بنسبة ٥٪ و ١٠٪ في الرياض وجدة على التوالي في الربع الرابع من عام ٢٠٢٠م مقارنةً بالربع الرابع من عام ٢٠١٩م. وبالمثل، انخفضت أسعار الإيجارات في مكة المكرمة والدمام بنسبة ١٠٪ و ٣٪ على التوالي. فيما ارتفعت معدلات الشواغر الإجمالية في الرياض إلى ٢٠٪ وذلك في الربع الرابع من عام ٢٠٢٠م، في حين كانت نسبة الشواغر الإجمالية في الرياض ١٧٪ في الربع الرابع من عام ٢٠١٩م، في جدة ارتفعت معدلات الشغور على مستوى السوق إلى ١١٪ مقارنةً إلى ٩٪ في العام السابق.

خلال الربع الأول من ٢٠٢١م عانا سوق العقار للبيع بالتجزئة في الرياض من انخفاض جراء انخفاض متوسط إيجارات المراكز الإقليمية بنسبة ٥,٥٪، بينما انخفض متوسط إيجارات المراكز التجارية الواقعة داخل الأحياء السكنية (بلازا) بنسبة ٣,٠٪. كما ارتفع معدل الشواغر في قطاع البيع بالتجزئة في الرياض إلى ١٦٪.

بلغت المساحة المعروضة لسوق العقار للبيع بالتجزئة في مدينة الرياض ٢,٨٧ مليون متر مربع وذلك خلال الربع الأول من عام ٢٠٢١م. بحلول عام ٢٠٢٣م، من المتوقع أن يصل إجمالي المساحة المعروضة ٣,٦٤ مليون متر مربع. استمرت الإيجارات في سوق التجزئة في جدة بالانخفاض في الربع الرابع من عام ٢٠٢٠م، حيث انخفض متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية بنسبة ٢,٧٪، في حين انخفض متوسط إيجارات المراكز التجارية (بلازا) بنسبة ٣,١٪. كما ارتفع معدل الشواغر على مستوى السوق في جدة بمقدار سبع نقاط مئوية لتصل إلى ١٧٪ في الربع الرابع من عام ٢٠٢٠م. كما تراجع سوق عقارات البيع بالتجزئة بمدينة الدمام عبر جميع



المراكز خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٠ م، حيث انخفض متوسط إيجارات مراكز التسوق الإقليمية الكبرى بنسبة ٢,٦٪ في الربع الرابع من ٢٠٢٠ م، في حين انخفض متوسط أسعار الإيجار للمراكز التجارية (بلازا) بنسبة ٣,٠٪.

من المتوقع أن يصل متوسط الطلب على عقارات البيع بالتجزئة إلى ٨,٤٥ مليون متر مربع في عام ٢٠٢٥ م. ومن المتوقع أن يبلغ معدل الإشغال بين ٩٠-٩٥٪. وذلك نتيجة لعدة عوامل منها الطلب من العدد المتزايد من العلامات التجارية العالمية المستعدة لفتح متاجر في المملكة العربية السعودية. هذا إلى جانب التركيبة السكانية المواتية مثل ارتفاع عدد السكان وارتفاع الدخل المتاح وزيادة إنفاق الأسرة وتغيير نمط الحياة.

توضح الجداول التالية العرض والطلب المتوقع على سوق العقار للبيع بالتجزئة في عام ٢٠٢٥ م.

النوع	المساحة (مليون متر مربع)، ٢٠٢٥ م
المراكز التجارية الإقليمية الكبرى	٣,٤٢
المراكز التجارية الإقليمية	٣,٠٤
المراكز التجارية الواقعة داخل الأحياء السكنية	١,٠٨
الإجمالي	٧,٥٤

العرض على أساس مساحة التأجير الإجمالية للمدن الرياض، جدة، الدمام.

المدينة	المساحة (مليون متر مربع)، ٢٠٢٥ م
الرياض	٢,٩٠
جدة	٢,٠٠
الدمام	١,٩٦
الإجمالي	٦,٨٦

الطلب على أساس إجمالي مساحة التأجير الإجمالية للمدن الرياض، جدة، الدمام.





ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية

يجب قراءة ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية المبينة أدناه جنباً إلى جنب مع القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م والإيضاحات المرفقة بها، والتي تم إدراجها في من هذه النشرة.

قائمة الدخل

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
١١,١٧٥,٣١٢	١٠,٤٣٥,١٤٥	٩,٦٧٩,١٧٧	الإيرادات
(٤,٨٦٣,٦٤٤)	(٤,٧٥٥,٢٤٥)	(٤,٧٣١,٥٨٨)	تكلفة الإيرادات
٦,٣١١,٦٦٨	٥,٦٧٩,٩٠٠	٤,٩٤٧,٥٨٩	مجمول الربح
(٢,٩٢٩,٩٠٠)	(٣,٤٥٩,٥٢٧)	(٢,٧١٨,٧٤٦)	مصاريف عمومية وإدارية
(١٧,٣٠٠,٥٥٩)	-	-	خسائر مطالبات محتملة
(٥,٢٧٨,٨٧٥)	-	-	خسائر الانخفاض في قيمة الشهرة
(٣٨٤,٤٠٤)	-	-	خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٤,٨٣٤,٦٤٧	٤,٨٣٤,٦٤٧	٤,٥٦٤,٣٧٥	إيرادات أخرى
(٢٦,٥٠٩,٩٩٣)	(١,٣٧٩,٣١٤)	٦,٧٩٣,٢١٨	(الخسارة)/ الربح من العمليات
(١,٤٥٥,٧٨١)	(١,٦٣٦,٢٣٣)	-	تكاليف التمويل
(٢٧,٩٦٥,٧٧٤)	(٣,٠١٥,٥٤٧)	٦,٧٩٣,٢١٨	صافي (الخسارة)/ الربح قبل الزكاة
(١,٨٤٦,٨٩٧)	(٢,٠٢٦,٧٥٤)	(١٧,٠١٩,٦٥١)	الزكاة
(٢٩,٨١٢,٦٧١)	(٥,٠٤٢,٣٠١)	(١٠,٢٢٦,٤٣٣)	صافي (خسارة)/ ربح السنة
			بنود الدخل الشامل الأخر
(٢٩,٨١٢,٦٧١)	(٥,٠٤٢,٣٠١)	(١٠,٢٢٦,٤٣٣)	إجمالي (الخسارة)/ الدخل الشامل الأخر

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

قائمة المركز المالي

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
٢٣,٠٤٦,١٧٤	٢٠,٨٠٦,٢٤٢	٢٠,٢٧٢,٧٧١	مجموع الموجودات المتداولة
٢٦,٠٩٤١,٤٩٧	٢٧٤,٨٨٦,٥٨٥	٢٤٥,١٠٨,٤٧٨	مجموع الموجودات غير المتداولة
٢٨٣,٩٨٧,٦٧١	٢٩٥,٦٩٢,٨٢٧	٢٦٥,٣٨١,٢٤٩	مجموع الموجودات
١٢٨,٢٦٤,٢٠٧	١٠٥,٦٠٦,٧٥٣	١٠٢,٦٩١,٣٣٧	مجموع المطلوبات المتداولة
٢٩,١٧٤,٩٤٥	٣٣,٧٢٤,٨٨٤	١,٢٨٦,٤٢١	مجموع المطلوبات غير المتداولة
١٥٧,٤٣٩,١٥٢	١٣٩,٣٣١,٦٣٧	١٠٣,٩٧٧,٧٥٨	مجموع المطلوبات
١٢٦,٥٤٨,٥١٩	١٥٦,٣١١,١٩٠	١٦١,٤٠٣,٤٩١	مجموع حقوق الملكية
٢٨٣,٩٨٧,٦٧١	٢٩٥,٦٩٢,٨٢٧	٢٦٥,٣٨١,٢٤٩	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.



قائمة التدفقات النقدية

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			البيان
٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
٣,٣٢٨,١٦٧	٤,٧٥٩,٣٥٨	(١,١٤٦,٢٣١)	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
-	(٢٥٥,٧١٢)	(١,٤٨٧,٥٤٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٢,٦٠٥,٠٠٠	(٤,٥٨١,١٦١)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٧٢٤,٥٧٠	١,٠٠١,٤٠٣	١,٠٧٨,٩١٨	النقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

مؤشرات الأداء الرئيسية

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			البيان
٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
١١,١٧٥,٣١٢	١٠,٤٣٥,١٤٥	٩,٦٧٩,١٧٧	المبيعات
%	%	%	نمو المبيعات
(٢٦,٥٢٨,٧٨١)	(٦,٢١٣,٩٦١)	٢,٢٢٨,٨٤٣	الربح التشغيلي
(%)	(%)	%	هامش الربح التشغيلي
١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(١,٦٢)	(٠,٠٣)	(٠,٠٦)	ربحية/ خسارة السهم (ريال سعودي)
٢٨٣,٩٨٧,٦٧١	٢٩٥,٦٩٢,٨٢٧	٢٦٥,٣٨١,٢٤٩	إجمالي الموجودات
(%)	(%)	(%)	العائد على الموجودات %
١٢٦,٥٤٨,٥١٩	١٥٦,٣٦١,١٩٠	١٦١,٤٠٣,٤٩١	إجمالي حقوق الملكية
(%)	(%)	(%)	العائد على حقوق الملكية %
%	%	%	نسبة المديونية %
%	%	%	نسبة الدين إلى حقوق الملكية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.



جدول المحتويات

١- التعريفات والمصطلحات

١

٢- عوامل المخاطرة

٣

٣	١-٢	المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها
٨	٢-٢	المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية
٨	٣-٢	المخاطر المتعلقة بالأوراق المالية المطروحة

٣- خلفية عامة عن الشركة

١٠

١٠	١-٣	مقدمة
١٠	٢-٣	الرؤية والرسالة والادستراتيجية
١٠	٣-٣	نواحي القوة والمزايا التنافسية
١٠	٤-٣	نشاط الشركة
١١	٥-٣	الشركات التابعة

٤- الهيكل التنظيمي للشركة

١٣

١٣	١-٤	الهيكل التنظيمي
١٣	٢-٤	مجلس الإدارة
١٦	٣-٤	الإدارة التنفيذية
١٦	٤-٤	لجان مجلس الإدارة

٥- الموظفون

١٧

٦- المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة

١٨

١٨	١-٦	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة حول القوائم المالية
١٩	٢-٦	التحليل المالي لقائمة المركز المالي الموحدة
٢٦	٣-٦	التحليل المالي لقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٢٩	٤-٦	التحليل المالي لقائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٢	٥-٦	مؤشرات الأداء الرئيسية
٣٢	٦-٦	هيكل تمويل رأس المال
٣٣	٧-٦	التحليل المالي لشركة المراكز الراقية
٤٦	٨-٦	أسس إعداد القوائم المالية للشركة
٥٤	٩-٦	المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات التي اعتمدها الشركة في ١ يناير ٢٠١٨م
٥٥	١٠-٦	أحكام وتقديرات محاسبية هامة



٣٣

٧- استخدام متحصلات الطرح

٣٣

١-٧ صافي متحصلات الطرح

٦٥

٨- إفادات الخبراء

٦٦

٩- الإقرارات

٦٧

١٠- المعلومات القانونية

٦٧

١-١ مقدمة عن الشركة وأبرز التغييرات التي طرأت على رأس مالها

٦٧

٢-١ رأس مال الشركة الحالي

٦٨

٣-١ المقر الرئيسي للشركة

٦٨

٤-١ مدة الشركة

٦٨

٥-١ النظام الأساسي

٦٨

٦-١ نشاط الشركة

٦٨

٧-١ إدارة الشركة

٦٩

٨-١ التعيين في المناصب الإلزامية

٦٩

٩-١ لجان المجلس

٧٠

١٠-١ الموافقات والتراخيص الحكومية

٧١

١١-١ فرع الشركة

٧١

١٢-١ الشركات التابعة

٧٣

١٣-١ الالتزامات المستمرة حسب المتطلبات النظامية التي تفرضها الجهات الحكومية على الشركة وشركاتها التابعة بصفتها «صاحب الترخيص»

٧٤

١٤-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

٧٥

١٥-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

٧٥

١٦-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

٧٦

١٧-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان («وزارة البلديات»)

٧٧

١٨-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة السوق المالية («الهيئة»)

٧٩

١٩-١ العقود الجوهرية

٨١

٢٠-١ عملاء شركة المراكز الراقية

٨١

٢١-١ عملاء شركة اشراف الإقليمية

٨٢

٢٢-١ العلامات التجارية

٨٢

٢٣-١ التأمين

٨٢

٢٤-١ القضايا القانونية

٨٤

٢٥-١ المعلومات الجوهرية التي تغيرت منذ موافقة الهيئة على آخر نشرة إصدار أسهم

٨٤

٢٦-١ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بالمعلومات القانونية





٨٥	١١- التعهد بتغطية الطرح
٨٥	١-١١ اسم متعهد التغطية وعنوانه
٨٥	٢-١١ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية
٨٦	١٢- الإعفاءات
٨٧	١٣- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه
٨٧	١-١٣ الطرح
٨٩	٢-١٣ القرارات التي ستطرح الأسهم بموجبها
٨٩	٣-١٣ إفادة عن أي ترتيبات لمنع التصرف في أسهم معينة
٩٠	١٤- التغير في سعر السهم
٩٠	١-١٤ طريقة احتساب سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال
٩١	١٥- التعهدات الخاصة بالاككتاب
٩١	١-١٥ التخصيص
٩١	٢-١٥ مجموعة تداول السعودية (تداول)
٩٢	٣-١٥ تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي
٩٣	١٦- المستندات المتاحة للمعاينة



فهرسة الجداول

١٣	الجدول رقم (١): أعضاء مجلس الإدارة المنتخب من قبل الجمعية العامة العادية للمساهمين بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٢م
٦٨	الجدول رقم (٢): أعضاء مجلس الإدارة المنتخب من قبل الجمعية العامة العادية للمساهمين بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٢م
٦٩	الجدول رقم (٣): أعضاء لجنة المراجعة
٦٩	الجدول رقم (٤): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت
٧٠	الجدول رقم (٥): الموافقات والتراخيص الحكومية التي حصلت عليها الشركة
٧١	الجدول رقم (٦): بيانات السجل الفرعي- مدينة الرياض
٧١	الجدول رقم (٧): هيكل الملكية في شركة المراكز الراقية
٧٢	الجدول رقم (٨): هيكل الملكية في شركة إشراف الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري
٧٣	الجدول رقم (٩): الموافقات والتراخيص التي حصلت عليها شركة إشراف الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري
٧٩	الجدول رقم (١٠): تفاصيل العقارات المملوكة من قبل شركة الباحة للاستثمار والتنمية
٨٠	الجدول رقم (١١): تفاصيل العقارات المملوكة من قبل شركة المراكز الراقية
٨١	الجدول رقم (١٢): أكبر خمس عملاء في شركة المراكز الراقية
٨١	الجدول رقم (١٣): أكبر خمس عملاء في شركة إشراف الإقليمية
٨٢	الجدول رقم (١٤): ملخص العلامات التجارية للشركة وشركة المراكز الراقية
٨٤	الجدول رقم (١٥): ملخص المنازعات والقضايا القانونية الخاصة بشركة إشراف الإقليمية

فهرسة الأشكال

٨٩	الشكل رقم (١): آلية تداول واكتتاب حقوق الأولوية المتداوله
----	---



1- التعريفات والمصطلحات

المصطلح	التعريف
الشركة أو شركة الباحة أو المُصدر	شركة الباحة للاستثمار والتنمية، شركة مساهمة سعودية بموجب السجل التجاري رقم (٥٨٠٠٠٠٥٩٦٠) والصادر بتاريخ ١٩/٠٧/١٤١٣هـ (الموافق ١٩٩٣/٠١/١٢م).
اتفاقية التعهد بالتغطية	اتفاقية التعهد بتغطية الطرح التي تم إبرامها بين الشركة وبتعهد التغطية فيما يتعلق بالطرح.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٩/٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (٤٠١-١٠٤١-٢٠١٩) بتاريخ ١/٢٠١٩هـ (الموافق ١٤٤٢/٠٦/٠١) بتاريخ ٢٠١٧-٠١-٢٠١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م).
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج المقترحة من مجلس إدارة السوق والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) بتاريخ ٩/٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (٤٠١-١٠٤١-٢٠١٩) بتاريخ ١/٢٠١٩هـ (الموافق ١٤٤٢/٠٦/٠١) بتاريخ ٢٠١٧-٠١-٢٠١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م).
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٨-١٦٦-٢٠١٧ وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣/٠٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٧ وتاريخ ١/٢٨/١٤٣٧هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٢١-٢٠١٧ وتاريخ ١/١٤/١٤٤٢هـ (الموافق ١٤/٠١/٢٠٢١م).
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ (الموافق ٣١/٠٧/٢٠٢٠م).
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
المجلس	مجلس إدارة الشركة والذين تظهر أسمائهم في الصفحة (ج).
نظام الشركات	نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣) بتاريخ ١/٢٨/١٤٣٧هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠١٥م) وجميع التعديلات التي تمت عليه.
مدير الاكتتاب	شركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال).
صافي متحصلات الطرح	صافي متحصلات الطرح بعد خصم تكاليف الطرح.
سعر الطرح	١٠ ريال سعودي لكل سهم.
أسهم مطروحة للاكتتاب	(١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون سهم عادي.
الحقوق أو حقوق الأولوية	هي أوراق مالية قابلة للتداول تمنح حاملها أحقية الاكتتاب في الأسهم الجديدة عند الموافقة على الزيادة في رأس المال، وهو حق مكتسب لجميع المساهمين المقيدين، ويعطى كل حق لحامله أحقية الاكتتاب في (٠,٦٧٧٩) من الأسهم الجديدة بسعر الطرح، ويتم إيداع الحقوق بعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس مال الشركة، وستظهر هذه الحقوق في حسابات المساهمين المقيدين تحت رمز جديد خاص بحقوق الأولوية، وسيتم إبلاغ المساهمين المقيدين بإيداع الحقوق في محافظتهم.
معامل الأحقية	نتج قسمة عدد الأسهم الجديدة على عدد الأسهم الحالية للشركة.
الأسهم المتبقية	الأسهم المتبقية التي لم يتم الاكتتاب خلال فترة الاكتتاب.
سعر تداول الحق	هو السعر الذي يتم تداول الحق به علماً بأنه يحدد من خلال آلية العرض والطلب، وبالتالي فإنه قد يختلف عن قيمة الحق الاسترشادية.
قيمة الحق الاسترشادية	الفرق بين القيمة السوقية لسهم الشركة خلال التداول وسعر الطرح.
فترة الطرح	الفترة التي تبدأ من يوم الإثنين ٢٧/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨/٠٢/٢٠٢٢م) إلى يوم الخميس ٠٧/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/٠٣/٢٠٢٢م).
الطرح المتبقي	طرح أية أسهم متبقية غير مكتتب بها من قبل الأشخاص المستحقين على المؤسسات الاستثمارية من خلال طرحها في فترة الطرح المتبقي.
فترة الطرح المتبقي	الفترة التي تبدأ من يوم الثلاثاء ١٢/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٥/٠٣/٢٠٢٢م) إلى يوم الأربعاء ١٣/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٦/٠٣/٢٠٢٢م).
الأشخاص المستحقين أو المساهمين المستحقين	جميع حملة حقوق الأولوية سواء كانوا من المساهمين المقيدين أو ممن قاموا بشراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول.
المساهمون المقيدون	المساهمون المالكون لأسهم الشركة يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال والمقيدون في سجل مساهمي الشركة بنهاية ثاني يوم تداول يلي انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية.
المستثمرون الجدد	عامّة المستثمرين من الأفراد والمؤسسات - باستثناء المساهمين المقيدين - ممن قاموا بشراء حقوق الأولوية خلال فترة التداول.
كبار المساهمين أو المساهمون الكبار	المساهمون الذين يمتلكون نسبة ٥٪ أو أكثر من رأس مال الشركة.



المصطلح	التعريف
الجمهور	تعني الأشخاص غير المذكورين أدناه: ١- تابعي المُصدر. ٢- المساهمين الكبار في المُصدر. ٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٣، ٤، ٥) أو أعلى. ٧- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٣، ٤، ٥، ٦) أو أعلى. أو ٨- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين ٥٪ أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.
الأطراف ذوي العلاقة	١- تابعي المُصدر. ٢- المساهمين الكبار في المُصدر. ٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. ٤- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر. ٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. ٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٣، ٤، ٥) أو أعلى. ٧- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٣، ٤، ٥، ٦) أو أعلى.
نشرة الإصدار	هذه الوثيقة المعدة من قبل الشركة فيما يتعلق باكتتاب أسهم حقوق الأولوية.
ريال	الريال السعودي. العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
الأسهم الحالية	الأسهم العادية للشركة والبالغ عددها (١٧,٧٠٠,٠٠٠) سبعة عشر مليون وسبعمائة ألف سهم عادي.
المستشارون	مستشارو الشركة فيما يخص عملية طرح الأسهم الموضحة أسماؤهم على الصفحة (د).
نظام تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
الجمعية العامة	الجمعية العامة التي تتعقد بحضور المساهمين في الشركة بموجب أحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي قد تكون عادية أو غير عادية.
إيداع أو شركة مركز إيداع الأوراق المالية	هي شركة مساهمة مغلقة مملوكة لمجموعة تداول السعودية (تداول)، تأسست في عام ٢٠١٦م بموجب نظام الشركات السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م).
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة الصادر بشأنها قرار مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٢هـ بالموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والتي بدأ العمل بها ابتداء من تاريخ بداية يناير ٢٠١٨م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة العربية السعودية، وفي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. مقدار هذه الضريبة هي ٥٪، وتم استثناء عدد من المنتجات منها (كالأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم). وقد قرر مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بموجب القرار رقم (٢-٣-٢٠) بتاريخ ١٤٤١/١٠/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠٩م) تعديل نظام ضريبة القيمة المضافة لكي تصبح ١٥٪ ابتداء من تاريخ ٢٠٢٠/٠٧/٠١م، وذلك بما له من صلاحيات بناء على المادة الخامسة من تنظيم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٦٥) وتاريخ ١٤٣٨-٧-٢٠هـ وبعد الاطلاع على الأمر الملكي رقم ٦٣٨/أ وتاريخ ١٤٤١-١٠-١٥ الصادر بشأن تعديل نظام ضريبة القيمة المضافة للسماح بزيادة نسبة الضريبة الأساسية إلى ١٥٪ بداية من تاريخ ١ يوليو ٢٠٢٠م.

٢- عوامل المخاطرة

يتعين على كل من يرغب في الاكتتاب في الأسهم المطروحة للاكتتاب دراسة كافة المعلومات التي تحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ قرار شراء أسهم الطرح، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل كافة المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة. ومن الممكن وجود عوامل مخاطرة إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي، أو قد تعتبرها الشركة غير جوهرية والتي قد يكون من شأنها التأثير على عملياتها وتدفعاتها النقدية وتوقعاتها المستقبلية في حال حدوث أو تحقق أي منها.

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه، بحسب علمهم واعتقادهم، لا توجد أية مخاطر أخرى، غير المذكورة في هذا القسم، يمكن أن يؤثر عدم ذكرها على قرار المساهمين والمستثمرين المحتملين كما في تاريخ هذه النشرة. وفي حال حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد إدارة الشركة في الوقت الحالي أنها مهمة، أو أي مخاطر أخرى لم يتسن للإدارة أن تحددها أو التي تعتقد أنها غير جوهرية، في حال حدثت أو أصبحت جوهرية، فإن ذلك سيؤدي إلى انخفاض سعر الأسهم في السوق، مما يؤدي إلى خسارة المستثمرين المحتملين لكامل أو لجزء من استثماراتهم في أسهم الشركة.

إن الاستثمار في الأسهم المطروحة لا يعد مناسباً إلا للمستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا ذلك الاستثمار ومن لديهم موارد كافية لتحمل أية خسارة قد تنجم عن ذلك الاستثمار، وينبغي على المستثمرين المحتملين الذين لديهم أي شكوك بشأن قرار الاستثمار في الشركة أن يستعينوا بمستشار مالي مرخص له من قبل هيئة السوق المالية للحصول على المشورة الملائمة بشأن الاستثمار في الأسهم المطروحة.

إن المخاطر المبينة أدناه مذكورة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن المخاطر الإضافية بما في ذلك المخاطر غير المعلومة حالياً والتي تعتبر غير جوهرية في الوقت الراهن قد يكون لها التأثيرات المبينة في هذه النشرة.

١-٢ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

١-١-٢ ارتباط أداء الشركة بقطاع التجزئة

يتركز نشاط المستأجرين في المراكز التجارية المملوكة من قبل الشركات التابعة في قطاع التجزئة والذي يعد المحرك الأساسي لأداء المراكز التجارية، وبالتالي عند تراجع قطاع التجزئة أو حدوث تباطؤ في نموه بشكل عام، فإن ذلك سوف ينعكس بشكل مباشر على أداء المستأجرين وقدرتهم على دفع الإيجارات والوفاء بكافة التزاماتهم المالية، بالإضافة إلى ذلك فإن أي تراجع في قطاع التجزئة سيؤثر على القدرة الائتمانية للمستأجرين وبالتالي قدرة الشركة على تحصيل الإيجارات، مما يترتب عليه أثر سلبي وجوهري على إيرادات الشركة ونتائج أعمالها.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالسيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية حال استحقاقها. بلغ معدل السيولة للشركة (٠,١٨) مرة كما في ديسمبر ٢٠٢٠م، و(٠,١٦) مرة كما في يونيو ٢٠٢١م. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة للوفاء بالالتزامات المالية للشركة. ولا يوجد ضمان على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في مواعيد الاستحقاق. ولا تضمن الشركة عدم وقوع أية أحداث طارئة أو مفاجئة قد تتطلب سيولة فورية، مما يؤثر سلباً على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج العمليات التشغيلية والمالية.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة

لا تمارس شركة الباحة أي نشاط، وإنما تعتمد إيرادات الشركة بشكل كامل على الإيرادات الناتجة عن تأجير العقارات الخاصة بشركتها التابعة حيث بلغ الإيراد من شركة المراكز الراقية (تمتلك شركة الباحة منها ما نسبته ٨٦,٩٦٪) (٣,١٧٤,٨٧٧) ثلاثة ملايين ومائة وأربعة وسبعين وثمانمائة وسبعة وسبعين ريال يمثل ما نسبته ٢٨,٤١٪ من إجمالي إيرادات شركة الباحة لعام ٢٠٢٠م، فيما بلغ الإيراد من شركة إشراف الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري (٨,٠٠٠,٤٣٥) ثمانية ملايين وأربعمائة وخمسة وثلاثين ريال يمثل ما نسبته ٧١,٥٩٪ من إجمالي إيرادات شركة الباحة لعام ٢٠٢٠م، إن حدوث أي من العوامل السلبية على سبيل المثال لا الحصر انخفاض معدلات الأشغال أو تدني القيم الإيجارية أو ارتفاع تكاليف التشغيل، سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أداء الشركة والذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٤-١-٢ مخاطر التركيز الجغرافي للاستثمارات والأصول العقارية

تقع جميع الأصول العقارية الاستثمارية المملوكة للشركات التابعة في مدينة الرياض، وحيث أن شركة الباحة لا تمارس أي نشاط تجاري وإنما تعتمد إيراداتها بشكل كامل على إيرادات الشركات التابعة لها والمتمثلة في مبالغ إيجارات الأصول العقارية المملوكة من قبل تلك الشركات، فإن أي ركود في النشاط العقاري في مدينة الرياض، سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٥-١-٢ مخاطر الائتمان والتحويل

تنشأ مخاطر الائتمان عندما يعجز أحد الأطراف عن الوفاء بالتزام مالي معين للطرف الآخر، وقد تواجه الشركة مخاطر الائتمان في عدة حالات مؤقتة أو دائمة، منها على سبيل المثال وجود أرصدة مدينة من العملاء غير مسددة، أو تعثر المستأجرين عن الوفاء بالدفعات التأجيرية. وفي حال عدم التزام المدينين بسداد مستحقات الشركة في مواعيدها أو عدم التزامهم على الإطلاق بالسداد جزئياً أو كلياً، فسوف يؤثر ذلك بشكل سلبي جوهري على نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي وتدفعاتها النقدية.

بلغ رصيد المدينين (٢٠,٨٦٩,٥٢٥) عشرين مليون وثمانمائة وتسعة وستين ألف وخمسمائة وخمسة وعشرين ريال، يمثل ما نسبته ٧,٣٤٪ من إجمالي أصول الشركة في عام ٢٠٢٠م، وتمثل المبالغ المستحقة على المستأجرين ما نسبته ٣٩,٥٪ من إجمالي رصيد المدينين، إن التأخير في تحصيل الذمم المدينة سيكون له أثر سلبي وجوهري على الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بجودة وسلامة إنشاء وتصميم المراكز التجارية

يعتمد الأداء التشغيلي للمراكز التجارية على جودة وصحة وسلامة تصميم هذه المباني، وبالتالي في حال وجود أية عيوب أو أخطاء في تصميم هذه المراكز بما في ذلك أية عيوب في مواد البناء المستخدمة أو أخطاء في التصميم أو الأمور التي تتعلق بالسلامة، سيؤثر على الأداء التشغيلي للشركة، وقد تضطر الشركة إلى إجراء أعمال إصلاح وبالتالي تحمل تكاليف إضافية، كما أن أي عيوب أو أخطاء في أنظمة السلامة قد تعرض المستأجرين والمرتادين لإصابات مما قد يترتب على ذلك إقامة دعوى قضائية ضد الشركة وارتفاع أقساط التأمين، وسيؤثر حدوث أي من تلك العوامل بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما سيؤثر أي عيب أو خطأ على معدل الإقبال على تلك المراكز وعلى رغبة المستأجرين على تجديد عقود الإيجار، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها.

٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم إشغال العقارات لفترة طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية (محلات، مكاتب) شاغرة لفترة طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده أو عدم القدرة على إبرام عقود تأجير جديدة مع مستأجرين جدد أو لأي سبب آخر، فإن إيرادات الشركة ستأثر بشكل سلبي وجوهري.

كما أن قيمة العقارات تعتمد بشكل كبير على الدخل المتولد من العقود التأجيرية، لذلك فإن قيمة العقار التي يمكن تحصيلها من بيع تلك العقارات غير المستأجرة بشكل جزئي أو كلي قد تنخفض وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٨-١-٢ مخاطر عدم القدرة على الالتزام بمتطلبات السعودية

تشتري قوانين العمل بالمملكة العربية السعودية على جميع المنشآت ألا تقل نسبة السعودة لديها عن نسبة محددة. وقد تقرر وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية السعودية فرض سياسات أكثر صرامة على الشركات فيما يتعلق بنسبة السعودة المطلوبة مستقبلاً. جميع الموظفين في شركة الباحة كما بتاريخ هذه النشرة سعوديين أي أن الشركة تحقق نسبة سعودة ١٠٠٪، ولكن في حال عدم التزام شركة الباحة أو الشركات التابعة لها بتلك القوانين الخاصة بتوطين الوظائف فقد تواجه عقوبات منها إيقاف إصدار تأشيرات العمالة اللازمة وإيقاف إصدار الموافقات اللازمة لنقل كفالة العاملين غير السعوديين وحظر المشاركة في المناقصات الحكومية ومنع الحصول على القروض والحوافز الحكومية الأخرى، مما يؤثر سلباً على عمليات الشركة وأدائها المالي.

٩-١-٢ تأثير العقود طويلة الأجل بالمتغيرات في السوق

ترتبط شركة اشراف الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري بعقود طويلة الأجل تتراوح مدتها من ١٥ إلى ٢٠ سنة مع مستأجرين للمراكز التجارية التي تقوم بإدارتها، تم تحديد القيم الإيجارية بناءً على عوامل السوق وقت إبرام هذه العقود، وبالتالي في حال ارتفاع التكاليف ورغبة الشركة في زيادة أو تعديل القيم الإيجارية، فإن الشركة قد لا تتمكن من كسب التفاوض مع المستأجرين، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها.

١٠-١-٢ مخاطر الظواهر والكوارث الطبيعية كالفيزانات والزلازل والأحداث الطبيعية الأخرى.

إن الكوارث الطبيعية الخارجة عن سيطرة الشركة كالفيزانات والزلازل والعواصف وغيرها قد تلحق ضرراً بالمباني والمراكز التجارية وبنيتها التحتية، مما يؤدي إلى توقف أعمال الشركة بشكل جزئي أو كلي، بالإضافة إلى تكبد الشركة تكاليف مرتفعة تتعلق بصيانة وإصلاح الأضرار الناتجة عن هذه الكوارث، وبالتالي التأثير سلباً على نتائج أعمال الشركة ومركزها المالي.

١١-١-٢ المخاطر المتعلقة بتطبيق نظام الشركات

بتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/١١م) صدر المرسوم الملكي رقم (م/٧٩) بتعديل بعض مواد نظام الشركات الجديد لا سيما المادة (٩١) الخاصة بمدة نشر الدعوة لانعقاد الجمعية العامة والمادة (١٠٤) الخاصة بتقرير لجنة المراجعة والفقرة رقم (٣) من المادة (١٢٦) الخاصة بالوثائق المالية والمادة (٨٠) الخاصة بدعوى المسؤولية حيث أجاز النظام تحميل الشركة النفقات التي تكلفها المساهم لإقامة دعوى على الشركة أيا كانت نتيجتها.

كما بتاريخ نشر نشرة الإصدار هذه، لم يتم عرض هذه التعديلات على الجمعية العامة غير العادية لاعتمادها مما قد يشكل مخالفة لنظام الشركات، وفي حال استمرار هذه المخالفة وعدم حصول الشركة على موافقة الجمعية العامة غير العادية للمساهمين على تعديل بعض مواد النظام الأساسي ستتعرض للعقوبات المنصوص عليها في نظام الشركات بفرض غرامة لا تتجاوز (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال. إلا أنه سيتم عرض تعديل مواد النظام الأساسي للشركة في أول جمعية عامة (غير عادية) والمتعلقة بزيادة رأس مال الشركة.

١٢-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بالقواعد واللوائح والسياسات ذات الصلة بحوكمة الشركة

لدى الشركة لائحة حوكمة متوافقة مع لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (١٦-١٧-٢٠) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦ الموافق ٢٠١٣/٠٢/١٣م بناءً على نظام الشركات الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٣ وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٧-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١هـ الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤م، وفيما يلي المواد التي لم تلتزم بها الشركة كما بتاريخ نشر نشرة الإصدار هذه:

- المادة ٥/٢٦ - اقتراح الهياكل التنظيمية والوظيفية للشركة ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر في اعتمادها.
- المادة ٤/٥٥ب/٤ - تعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي واقتراح مكافآتها.
- المادة ٨/٢٧ - عقد لقاءات بصفة دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين دون حضور أي تنفيذي في الشركة.
- وفيما يخص تشكيل مجلس الإدارة، ووفقاً للمادة (٢٤) من لائحة حوكمة الشركات فإنه لا يجوز الجمع بين منصب (رئيس مجلس الإدارة) وأي منصب تنفيذي بالشركة، وحيث أن نائب رئيس المجلس هو الأستاذ/ إبراهيم بن كليب هو المدير التنفيذي للشركة فبالتالي في حال حل (نائب المجلس) محل (رئيس المجلس)، فإن ذلك سيكون مخالفة لنظام الحوكمة والذي يتطلب أن يكون رئيس المجلس غير تنفيذي.
- المادة ٨٤ - سياسات أو إجراءات يتبعها أصحاب المصالح في تقديم شكاواهم أو الإبلاغ عن الممارسات المخالفة.
- المادة ٨٦ - سياسة للسلوك المهني والقيم الأخلاقية.

إن إخفاق الشركة في تطبيق لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة قد يعرضها لغرامات مالية بموجب الفقرة (ج) من المادة (٥٩) من نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣٠) بتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٣١م، والمعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٨هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٧م) والتي تنص على أنه يجوز لهيئة السوق المالية - إذا تبين لها أن الشركة ارتكبت أو شرعت في أعمال تشكل مخالفة لأي من أحكام النظام أو القواعد التي تصدرها الهيئة - القيام بكل ما يأتي أو أيًا منها:

- ١- إنذار الشركة
 - ٢- إلزام الشركة باتخاذ الخطوات الضرورية لتجنب وقوع المخالفة، أو اتخاذ الخطوات التصحيحية اللازمة لمعالجة نتائج المخالفة.
 - ٣- فرض غرامة مالية من المجلس على أي شخص مسؤول عن مخالفة هذا النظام ولوائحه التنفيذية، ولوائح السوق ومركز الإيداع ومركز المقاصة وقواعدها. ويجب ألا تزيد الغرامة المفروضة على خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عن كل مخالفة ارتكبتها المخالف.
- وفي حال تم فرض أي غرامات مالية بما يخص تطبيق لائحة حوكمة الشركات فسيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها.

١٣-١-٢ مخاطر تجاوز الخسائر المتراكمة للشركة وشركاتها التابعة ٥٠٪ من رأس المال

تنص الإجراءات والتعليمات الخاصة بالشركات المدرجة أسهمها في السوق التي بلغت خسائرها المتراكمة ٢٠٪ فأكثر من رأس مالها والتي تم العمل بها ابتداءً من تاريخ ١٤٣٨/٠٧/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/٢٢م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٧-٢٠١٨م وتاريخ ١٤٣٩/١١/٠٥هـ الموافق ٢٠١٨/٠٧/١٨م، على أنه في حال بلغت الخسائر المتراكمة للشركة ٢٠٪ أو أكثر من رأس مالها، يجب على الشركة أن تعلن عن هذا الحدث فوراً في الموقع الإلكتروني للسوق.

بتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٢م) أعلنت الشركة عن بلوغ خسائرها المتراكمة كما في ٣١ مارس ٢٠١٩م ٢٠,٣٨٪ من رأس المال وبحسب القوائم المالية للربع الأول من عام ٢٠١٩م تبلغ الخسائر المتراكمة مبلغ وقدره ٣٦,٠٦٨,٣٠١ ريال، وذلك بسبب الزيادة في الزكاة الشرعية بمبلغ ٧٧٦ ألف ريال. التزمت الشركة بالإفصاح للجمهور فور بلوغ خسائرها المتراكمة ٢٠٪ فأكثر وتضمن الإعلان مقدار الخسائر المتراكمة ونسبتها من رأس المال والأسباب الرئيسية التي أدت إلى بلوغ هذه الخسائر. وكما بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١م بلغت الخسائر المتراكمة نسبة (٢٢,٦٪) من رأس المال.

وفي حال بلغت نسبة الخسائر المتراكمة ٥٠٪ أو أكثر، فإن الشركة ستخضع لعدد من المتطلبات الأكثر صرامة وعلى وجه الخصوص المادة (١٥٠) من نظام الشركات التي تلزم أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه ببلوغ الخسائر المتراكمة للشركة ٥٠٪ أو أكثر من رأس مالها بإبلاغ رئيس مجلس الإدارة، وعلى رئيس مجلس الإدارة إبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى مجلس الإدارة خلال (١٥) يوماً من علمه بذلك دعوة الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال (٤٥) يوم من تاريخ علم المجلس بالخسائر لتقرر إما زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المدفوع للشركة أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في نظامها الأساسي. وقد تعد الشركة منقضية بقوة النظام إذا لم تجتمع الجمعية العامة غير العادية خلال المدة المحددة أعلاه، أو إذا اجتمعت وتعذر عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة في المادة (١٥٠) من نظام الشركات ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس المال خلال (٩٠) تسعين يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة. وفي حال تصفية الشركة بموجب القانون عملاً بالمادة (١٥٠) من نظام الشركات أو بقرار من الجمعية العامة غير العادية، سيُبلغ إدراج أسهم الشركة.

هذا وتجدر الإشارة إلى صدور قرار معالي وزير التجارة رقم (٣٤٨) وتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٠هـ الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٥م الذي يتضمن تعليق بعض المهمل النظامية وإدخال بعض الاستثناءات من بعض أحكام نظام الشركات وذلك لفترة محددة جاءت كالتالي:

- ١- تمديد المدة التي يتعين على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة غير العادية خلالها من علمه ببلوغ خسائر الشركة المساهمة نصف رأس المال المدفوع لتصبح (٦٠) يوم من تاريخ علم المجلس بالخسائر وذلك لمدة سنتين تبدأ من تاريخ ١٤٤١/٠٨/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٥م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٣م).
- ٢- تمديد المدة التي يتعين خلالها عقد اجتماع الجمعية العامة (غير العادية) لتصبح (١٨٠) يوماً من تاريخ علم مجلس الإدارة بالخسائر وذلك لمدة سنتين تبدأ من تاريخ ١٤٤١/٠٨/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٥م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٣م).



٣- يعلق العمل بالفقرة (٢) من المادة (١٥٠) التي تنص على أن الشركة «تعد منقضية بقوة النظام إذا لم تجتمع الجمعية العامة غير العادية خلال المدة المحددة أعلاه، أو إذا اجتمعت وتعذر عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة في المادة (١٥٠) من نظام الشركات ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس المال خلال (٩٠) تسعين يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة». وستكون المدة سنتين تبدأ من تاريخ ١٤٤١/٠٨/٠١هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٣/٢٥م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٣م).

١٤-١-٢ مخاطر عدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والشهادات

لم تقم الشركة بتجديد شهادة الزكاة. علماً أن السنة المالية للشركة قد انتهت وتم تقديم إقراراتها خلال ١٢٠ يوم من انتهاء السنة المالية ولكن لم تتمكن من تجديد شهادة الالتزام بسبب وجود مستحقات على الشركة. وفي حال عدم تمكن الشركة من تسوية المستحقات وتجديد الشهادة فقد يعرض ذلك الشركة لها للعقوبات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لجباية الزكاة والتي قد تصل إلى الحجز على أموال المكلّف المنقولة والغير منقولة وتجميد حساباته البنكية بالإضافة إلى عدم إمكانية المشاركة في المنافسات الحكومية أو التعاملات مع الجهات الخاصة أو تعليق الخدمات الإلكترونية التي تقدمها الجهات الحكومية الأخرى وبخاصة خدمات مكتب العمل التابع لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

لدى الشركة فرع في مدينة الرياض تم قيده في وزارة التجارة ولم يتم استكمال إجراءات فتح الفرع حيث لم يتم استخراج شهادة اشتراك بالغرفة التجارية مما يشكل مخالفة للمادة (٥) الخامسة من نظام السجل التجاري، التي توجب على كل من يتم قيده في السجل التجاري أن يودع لدى مكتب السجل التجاري، خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ القيد، شهادة بالاشتراك في الغرفة التجارية والصناعية. مما قد يُعرض الشركة للغرامة المنصوص عليها في المادة (١٥) من نظام السجل التجاري والتي لا تزيد قيمتها عن (٥٠,٠٠٠) خمسين ألف ريال عن كل مخالفة، بالإضافة إلى عدم تمكن الشركة من الاستفادة من الخدمات التي تقدمها الغرف التجارية مما سينتج عنه تعطل عمليات الشركة فيما يخص هذا الأمر.

لم تستخرج الشركة لمقرها الرئيسي وفرعها في الرياض شهادات سلامة والتي تصدر عن المديرية العامة للدفاع المدني (موقع سلامة) مما قد يعرض الشركة للعقوبات والغرامات المنصوص عليها في المادة (٣٠) من نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ١٤٠٦/٥/١٠هـ (الموافق ١٩٨٦/٠١/٢١م) والمعدلة بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٦) وتاريخ ١٤٢٤/١٠/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/١١/٢٦م) والتي تنص على فرض عقوبة على المخالف لأي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائحه أو القرارات الصادرة بناء عليه بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر، أو بغرامة لا تزيد على ٣٠ ألف ريال أو بهما معاً عن كل مخالفة، كما سيؤدي عدم حصول الشركة على رخص الدفاع المدني إلى عدم تمكن الشركة من استخراج رخص بلدية جديدة أو تجديد الرخص الحالية وفي حال عدم قدرتها على استخراج تراخيص الأمن والسلامة من الدفاع المدني قد يؤدي ذلك إلى إغلاق المقر الرئيسي أو الفروع أو المنشآت التابعة للشركة حتى يتم استكمال الإجراءات النظامية لاستخراج تراخيص الدفاع المدني، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بالمواقع المستأجرة

تقوم الشركات التابعة لشركة الباحة باستئجار بعض المراكز (يشمل ذلك المحلات والمكاتب) وتكون جاهزة للتشغيل والاستثمار للغاية التي أنشأت من أجلها بصفة تلك الشركات (مستأجر)، وبعد ذلك تقوم بإبرام عقود إيجار مع شاغلي تلك المحلات التجارية بصفة الشركة (المؤجر). وإن عدم مقدرة الشركات التابعة على المحافظة على استمرارية عقود الإيجار المتعلقة بهذه المواقع وتجديدها بنفس الشروط الحالية أو بشروط تفضيلية أو عدم تمكنها من استخدام العين المؤجرة للغرض المخصص لها لأي سبب كان مما سيضطرها لإخلاء الموقع المؤجر وإيجاد مستأجرين آخرين وكل ذلك سيؤثر على نتائج أعمال الشركة المتوقعة وبياناتها التشغيلية والمالية.

تجدر الإشارة إلى صدور قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ المتضمن عدم اعتبار عقد الإيجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لأثاره الإدارية والقضائية وحيث أنه قد تم إطلاق الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار (منصة إيجار) بالتعاون بين وزارتي العدل والإسكان في تاريخ ١٤٣٩/٠٥/١٧هـ وقد صدرت تعميم وزارة العدل باعتماد تطبيق ذلك على كافة العقود المبرمة بعد تاريخ ١٤٤٠/٠٥/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/١٠م). إن جميع عقود شركة اشراق الإقليمية (شركة تابعة لشركة المراكز الراقية) التي أبرمتها بصفها (مؤجر) وليست وفق النموذج الإلكتروني ولم تُسجل في الشبكة الإلكترونية كما بتاريخ نشر هذه النشرة وبالتالي في حال نشوء أي نزاع بين الشركة وأي من المستأجرين فيما يتعلق بعقود الإيجار هذه فإنه قد لا يتم النظر بها من قبل المحاكم السعودية وبالتالي قد لا تتمكن الشركة بصفها مدعي من حماية حقوقها في حال إخلال أي من المستأجرين بالتزاماتهم التعاقدية وسيؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة وبالتالي على نتائج أعمال شركة الباحة. وتعمل الشركة حالياً على توثيق عقود الإيجار إلكترونياً لدى منصة إيجار.

١٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

لدى الشركة وثيقة تأمين صحي لموظفيها مع شركة المجموعة المتحدة للتأمين التعاوني (أسيج) والتي تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٩م وتنتهي صلاحيتها بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٨م. ولا تملك الشركة أي مركبات.

وباستثناء التأمين الطبي، لم توفر الشركة، بصفها مؤمن له، وثائق تأمين مع شركات تأمين محلية لتغطية بعض المخاطر التي قد تتعرض لها أصول الشركة أو ممتلكاتها في سياق ممارستها لنشاطها (مثل التأمين على المشاريع الانشائية والمستودعات والمباني والممتلكات ضد حوادث الحريق وبعض الكوارث الطبيعية وكافة المخاطر المتعلقة بالأصول والممتلكات والتي لا تعتبر إلزامية على الشركة)؛ وقد ينتج عن هذه الحوادث في حال حصولها (لا سمح الله) أضرار جسيمة ستؤدي إلى خسائر مادية لن تتمكن الشركة من تعويضها جزئياً أو كلياً بسبب عدم وجود أي تغطية تأمينية مناسبة مما سيؤثر سلباً على عمليات الشركة بسبب تحمل المبالغ الناتجة عن الخسائر إضافة إلى توقف عملياتها مؤقتاً مما سيكون له أثر سلبي على نتائجها المالية وأرباحها.

١٧-١-٢ مخاطر مصادر التمويل

لا يوجد لدى الشركة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م أي قروض أو تسهيلات بنكية، ولكن قد تحتاج إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية من أجل تمويل أو المساعدة في تمويل المشاريع المستقبلية. وبما أن الحصول على التمويل يعتمد على رأس مال الشركة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية والضمانات المقدمة من قبلها. ولم يسبق للشركة أن واجهت صعوبة في توفير مصادر تمويل في السابق، إلا أنه لا يوجد أي تأكيد أو ضمان حول قدرة الشركة على الحصول على التمويل المناسب في الوقت المناسب وبالشروط الملائمة، وعليه فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل الذي تحتاجه من الجهات الممولة سيكون له أثر سلبي على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخططها المستقبلية.

١٨-١-٢ مخاطر قرارات الإدارة

تعتمد نتائج أعمال أي شركة بشكل رئيس على قدرة إدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وبأنشطتها. وفي حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها، فسوف ينعكس ذلك سلباً على أداء الشركة ونتائج عملياتها وربحيتها.

١٩-١-٢ المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية والمطالبات الإضافية.

قدمت الشركة وشركاتها التابعة لإقرارات الزكاة لجميع السنوات حتى السنة المالية ٢٠٢٠م وحصلت على شهادات زكوية حتى عام ٢٠١٩م، ولم تحصل الشركة بعد على شهادة الزكاة الخاصة لعام ٢٠٢٠م.

بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٢١هـ (الموافق ٢٠١٥/١٠/٠٤م) استلمت الشركة خطاب من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك يؤكد وجود فروقات مستحقات زكوية بمبلغ (١٦,٨٤٩,٣٤٧) ريال عن الأعوام من ٢٠١٠م إلى ٢٠١٠م. وبتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/٢٩م) تلقت الشركة قراراً من لجنة تسوية الخلافات الزكوية الضريبية يفيد باعتماد اللجنة تسوية الخلاف للفترة محل الخلاف من عام ٢٠١٠م إلى ٢٠١٠م على المبلغ المذكور (١٦,٨٤٩,٣٤٧) ريال، ليصبح بعد التسوية مبلغ وقدره (١٢,٠٦٨,٠٦٩) ريال وذلك بانخفاض بمبلغ وقدره ٤,٧٨١,٢٧٨ ريال سعودي. وكما بتاريخ نشر نشرة الإصدار هذه تم سداد (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي على ثلاث دفعات: مبلغ (٤٠٠,٠٠٠) ريال تم سداها في ٢٨ أغسطس ٢٠١٩م، ومبلغ (٣٠٠,٠٠٠) ريال تم سداها في ١ أكتوبر ٢٠١٩م، ومبلغ (٣٠٠,٠٠٠) ريال تم سداها في ٢ فبراير ٢٠٢٠م، وجاري العمل مع الهيئة لتبسيط المبلغ وتسويته من صافي متحصلات طرح أسهم حقوق الأولوية الموضح بهذه النشرة.

وبناءً على ما ذكر أعلاه من شرح للوضع الزكوي للشركة، لا تستطيع الشركة ولا شركاتها التابعة التنبؤ ما إذا كانت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ستطالبها بدفع أي فروقات زكوية مستقبلاً عن الأعوام التي لتم يتم إصدار ريبط زكوي لها، وإذا ما قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك فعلاً بمطالبة الشركة وشركاتها التابعة بدفع مثل هذه الفروقات، فإن ذلك سيؤثر سلباً على أرباح الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٠-١-٢ مخاطر جائحة كورونا (COVID-19)

قامت حكومة المملكة العربية السعودية بفرض تدابير صحية واقتصادية لاحتواء تبعات تزايد تفشي فيروس كورونا المستجد (COVID-19)، وشملت التدابير الصحية فرض الإغلاق الكامل والجزئي للأنشطة الاقتصادية والحكومية، والحجر الصحي، وتقييد السفر أو منعه.

استفادت الشركة من مبادرات الحكومة السعودية لدعم وحماية القطاع الخاص من مخاطر انخفاض السيولة النقدية وعدم القدرة على سداد الالتزامات قصيرة الأجل وذلك من خلال المبادرات التي تم طرحها من قبل الدولة والتي شملت تحمل الحكومة نسبة من رواتب الموظفين السعوديين وتمديد رخص العمل للموظفين غير السعوديين وتأجيل سداد مستحقات ضريبة القيمة المضافة والزكاة.

وفقاً لقرار الهيئة العامة للمحكمة العليا رقم (م/٤٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٨هـ بإقرار مبادئ قضائية بشأن الجوانب ذات الصلة بجائحة (فايروس كورونا) وأثر القوة القاهرة والظروف الطارئة على الالتزامات والعقود التي تأثرت بها وكيفية تقدير تلك الآثار واشترطت لتطبيق المبدأ على العقود والالتزامات المتأثرة، خمس اشتراطات، حيث ان التطبيق يسري إذا كان العقد مبرماً قبل بدء الإجراءات الاحترازية للجائحة واستمر تنفيذه بعد وقوعها، وأن يكون أثر الجائحة مباشرة على العقد ولا يمكن تلافيه، وأن يستقل أثر الجائحة الواقع على العقد دون مشاركة سبب آخر، وألا يكون المتضرر قد تنازل عن حقه أو اصطاح بشأنه، وأخيراً ألا تكون آثار الجائحة وضرتها معالجة بنظام خاص، أو بقرار من الجهة المختصة. وأكدت المحكمة العليا على أن تتولى المحكمة بناء على طلب مدعي الضرر وبعد الموازنة بين الطرفين والنظر في الظروف المحيطة تعديل الالتزام التعاقدية الذي طرأت عليه الجائحة، بما يحق العدل. وأكدت المحكمة على أنه ستطبق في عقود أجرة العقار والمنقول التي تأثرت بالجائحة، الأحكام في حالتين:

الأولى: إذا تعذر على المستأجر بسبب الجائحة الانتفاع بالعين المؤجرة كلياً أو جزئياً، فتنقص المحكمة من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة المقصودة المعتادة. وفي الحالة الثانية: لا يثبت للمؤجر حق فسخ العقد إذا كان تأخر المستأجر عن دفع أجرة الفترة التي تعذر الانتفاع فيها كلياً أو جزئياً بسبب الجائحة.

وحيث أن إيرادات الشركة تعتمد على تشغيل المحلات والوحدات التجارية في الأراضي المستأجرة أو المملوكة من قبل الشركة، فقد تنخفض إيرادات الشركة بشكل كبير نتيجة لنقص قيمة الإيجار وذلك فيما لو أعادت الحكومة فرض إجراءات احترازية إضافية لفترة طويلة.

٢١-١-٢ مخاطر التقاضي والدعاوى القانونية

كما بتاريخ نشر نشرة الإصدار هذه تبين أن الشركة طرف بعدد من الدعاوى بصفتها مدعي ويوجد كذلك قضايا ضدها (ولمزيد من التفاصيل الرجاء الاطلاع على الفقرة الفرعية (٢٤-١٠) «القضايا القانونية» من القسم رقم (١٠) «المعلومات القانونية»). ولا تضمن الشركة عدم وقوع نزاعات بالمستقبل بينها وبين أطراف داخليين (كموظفين أو مدراء) أو أطراف خارجيين تتعامل معهم كالملاء وسواهم، مما قد يؤدي إلى رفع قضايا (كدعاوى عمالية أو مطالبات مالية أو دعاوى فسخ عقود قائمة لإخلال أحد المتعاقدين بالالتزامات أو تعهداته أو تتعلق بالمسائل الزكوية والضريبية) لدى الجهات القضائية المختصة. ونتيجة لذلك، قد تكون الشركة عرضة لمطالبات قضائية وتحقيقات من هيئات وإدارات حكومية. وبطبيعة الحال، لا يمكن للشركة توقع نتائج تلك المطالبات في حال حدوثها، كما لا تضمن ألا

يكون لتلك المطالبات تأثير جوهري على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها. كما أن الشركة لا تستطيع أن تتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن تقيمها أو تقام ضدها أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات، وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا (بصفة مدعى أو مدعى عليها) سوف تؤثر سلباً على نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

١-٢-٢ المخاطر الاقتصادية

يعتمد اقتصاد المملكة بشكل أساسي على الإيرادات النفطية والتي تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، ولذا يمكن أن يؤدي تراجع أسعار النفط إلى حدوث ركود أو كساد اقتصادي وبالتالي انخفاض الإنفاق الحكومي الأمر الذي سيؤثر على الاقتصاد السعودي وعلى القطاعات والأعمال القائمة فيه، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة.

٢-٢-٢ المخاطر السياسية والأمنية

تتعرض منطقة الشرق الأوسط لعدد من المخاطر الجيوسياسية والأمنية التي قد تؤثر على دول مجلس التعاون الخليجي، بما فيها المملكة، ولا يوجد ضمانات بأن الظروف الاقتصادية والسياسية لن يكون لها تأثير سلبي على القطاع بشكل عام أو على أعمال الشركة.

٣-٢-٢ التقلبات في القطاع العقاري

شهد القطاع العقاري في المملكة العديد من التقلبات في أسعار العقارات والإيجارات نتيجة لعدة عوامل، وتتأثر أعمال الشركة بشكل مباشر من جراء تلك التقلبات، حيث أن أي انخفاض في إيرادات الشركة نتيجة لهذه التقلبات، سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة.

كما أنه نظراً لأن أعمال الشركة تتركز في قطاع العقارات وقطاع تجارة التجزئة فإنها معتمدة كلياً على هذين القطاعين مقارنة بالشركات الأخرى التي تعمل في مجالات أكثر تنوعاً.

٤-٢-٢ المخاطر المرتبطة بالمنافسة

تتنافس الشركات العاملة في هذا القطاع على استقطاب المستأجرين بناءً على مواقع المراكز التجارية وبناءً على التصميم ومعدلات الإيجار التنافسية، إن قيام المنافسين باستقطاب المستأجرين بأسعار إيجار أفضل، أو تقديمهم لعروض جاذبة سيضطر الشركة إلى تعديل أسعار الإيجار مما يؤدي إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها.

٣-٢ المخاطر المتعلقة بالأوراق المالية المطروحة

١-٣-٢ المخاطر المرتبطة بالتذبذب المحتمل في سعر حقوق الأولوية

قد يخضع السعر السوقي لحقوق الأولوية لتذبذبات كبيرة بسبب تغيير في توجهات السوق فيما يخص أسهم الشركة. وهذه التذبذبات قد تكون كبيرة نظراً لاختلاف نطاق التغير المسموح به لأسعار تداول حقوق الأولوية بالمقارنة مع التغير المسموح به للأسهم العادية. ونظراً لأن سعر تداول حقوق الأولوية يعتمد على سعر سهم الشركة الحالي، وتصور السوق للسعر المحتمل للأسهم بعد عملية الاكتتاب، فقد تؤثر هذه العوامل بالإضافة إلى ما ذكر في فقرة «مخاطر التذبذبات المحتملة في سعر السهم» الواردة أعلاه، على سعر حقوق الأولوية.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالتذبذب المحتمل في سعر السهم

قد يتعرض سعر سهم الشركة لدرجة كبيرة من التذبذب وقد لا يكون مستقرًا نتيجة لعدة عوامل تشمل دون حصر ظروف السوق المتعلقة بالسهم، وأي تغييرات تنظيمية في القطاع، وتدهور نتائج أعمال الشركة، وعدم القدرة على تنفيذ الخطط المستقبلية، ودخول شركات منافسة جديدة والمضاربة على عمليات الشركة. كما ينبغي التنبيه إلى أن السعر السوقي لأسهم الشركة في فترة طرح حقوق الأولوية ليس مؤشراً للسعر السوقي لها بعد الطرح، وليس هنالك أي ضمان بأن لا يقل السعر السوقي لأسهم الشركة فور إدراجها في السوق المالية عن سعر شرائها، مما يؤثر سلباً على المستثمرين.

٣-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم ربحية أو بيع حقوق الأولوية

لا يوجد ما يضمن ربحية السهم من خلال التداول به بسعر أعلى. كما أنه ليس هنالك ضمان لوجود الطلب الكافي في السوق لممارسة حقوق الأولوية أو لاستلام تعويض من قبل الشركة عن عدم ممارسة الحقوق.

٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بانخفاض الطلب على حقوق الأولوية وأسهم الشركة

لا يوجد ضمان بأن يكون هناك طلب كاف على حقوق أولوية اكتتاب الشركة خلال فترة التداول وذلك لتمكين حاملي حقوق الأولوية من بيع تلك الحقوق وتحقيق ربح منها. كما أنه ليس هنالك أي ضمان بأنه سيكون هناك طلب كاف على أسهم الشركة من قبل المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي. وفي حالة عدم قيام المؤسسات الاستثمارية بتقديم عروض للأسهم المتبقية بسعر أعلى من سعر الطرح، فلن يكون هناك تعويض لأصحاب الحقوق غير الممارسة. وكذلك، في حالة عدم رغبة هذه المؤسسات بالاكتتاب أو عند تبقي أسهم لم يكتب بها من قبلهم، فإن متعهد التغطية سيشتري تلك الأسهم بسعر مساوي لسعر الطرح، وبالتالي فلن يكون هناك تعويض لأصحاب الحقوق غير الممارسة.

بالإضافة إلى ذلك، ليس هناك ضمان أنه سيكون هناك طلب كاف في السوق على الأسهم التي يحصل عليها المكتتب من خلال ممارسة حقوق الأولوية، أو من خلال الطرح المتبقي، أو من السوق، مما يؤثر سلباً على سعر السهم وربحية الشركة والمساهم.

٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بانخفاض نسب الملكية

إذا لم يكتتب أصحاب الحقوق بكامل حقوقهم، سوف تنخفض نسبة ملكيتهم وحقوق التصويت التابعة لها في الشركة. كما أنه ليس هناك أي ضمان بأن يكون العائد الذي يتلقاه من يرغب في بيع حقوقه من حاملي حقوق الأولوية المقيدين خلال فترة التداول عائداً كافياً لتعويضه بالكامل عن انخفاض نسبة ملكيته في رأس مال الشركة.

٦-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم ممارسة حقوق الأولوية في الوقت المناسب

تبدأ فترة الاكتتاب في يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ م)، وتنتهي في يوم الخميس ١٤٤٣/٠٨/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠ م). ويجب على المساهمين المستحقين، والوسطاء الماليين الذين يمثلونهم التصرف بما يضمن استيفاء جميع التعليمات اللازمة قبل انقضاء فترة الاكتتاب. وقد يتم رفض طلب الاكتتاب في حالة عدم تمكن أصحاب حقوق الأولوية والوسطاء الماليين من إتباع الإجراءات اللازمة (يرجى الاطلاع على قسم «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه»).

إذا لم يتمكن المساهمون المستحقون من ممارسة حقوق الاكتتاب بشكل صحيح بحلول نهاية فترة الاكتتاب، بناءً على ما يملكونه من حقوق الأولوية، فإنه لا يوجد ضمان أن يكون هناك مبلغ تعويض يوزع على المساهمين المستحقين غير المشاركين أو ممن لم يقوموا بإجراءات ممارسة الاكتتاب بشكل صحيح.

٧-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح

إن قرار الشركة بتوزيع الأرباح يعتمد على العديد من العوامل منها تحقق الأرباح في المستقبل، والموقف المالي ومتطلبات رأس المال، والاحتياطات القابلة للتوزيع، وحدود الانتماء المتاحة للشركة، والمتطلبات الاستثمارية للشركة، والوضع الاقتصادي العام، إضافة إلى عدة عوامل أخرى يقرر أهميتها مجلس الإدارة من وقت لآخر. ستؤدي زيادة رأس المال إلى انخفاض ربحية السهم في المستقبل، وبالتالي فقد تؤثر على القيمة السوقية لأسهم الشركة حيث أن أرباح الشركة ستتم قسمتها على عدد أكبر من الأسهم نتيجة لزيادة رأس المال.

ولا تضمن الشركة دفع أي أرباح للمساهمين في المستقبل، كما أنها لا تقدم أي ضمان فيما يتعلق بالمبلغ الذي سيدفع في أية سنة معينة. ويخضع توزيع الأرباح لشروط وضوابط معينة منصوص عليها في النظام الأساسي للشركة.

٨-٣-٢ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم

إن بيع عدد كبير من أسهم الشركة في السوق المالية بعد الاكتتاب أو توقع مثل هذه العملية سوف يؤثر سلباً على أسعار هذه الأسهم في السوق.

٩-٣-٢ المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة

في حال قررت الشركة إصدار أسهم جديدة مستقبلاً، فإن ملكية الأسهم سوف تنخفض بشكل تناسبي وكذلك حقوق التصويت وتوزيعات الأرباح، مما قد يؤثر سلباً على السعر السوقي للسهم.



٣- خلفية عامة عن الشركة

١-٣ مقدمة

شركة الباحة للاستثمار والتنمية هي شركة مساهمة عامة سعودية بموجب قرار معالي وزير التجارة رقم ٦٠٠ وتاريخ ١٤١٣/٠٦/٠٥ هـ (الموافق ١٩٩٢/١١/٣٠ م)، والسجل التجاري رقم (٥٨٠٠٠٠٥٩٦٠) الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الباحة بتاريخ ١٤١٣/٠٧/١٩ هـ (الموافق ١٩٩٣/٠١/١٢ م). يبلغ رأس مال الشركة الحالي (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) مئة وسبعة وسبعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٧,٧٠٠,٠٠٠) سبعة عشر مليون وسبعمئة ألف سهم عادي بقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد، وجميع تلك الأسهم مدفوعة القيمة بالكامل.

حتى تاريخ هذه النشرة لا يوجد ضمن مساهمي شركة الباحة للاستثمار والتنمية مساهمون كبار ممن يمتلكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة.

يقع المركز الرئيس للشركة في مدينة الباحة طريق الملك فهد - مبنى رقم ٧٠٥٠.

٢-٣ الرؤية والرسالة والاستراتيجية

١-٢-٣ الرؤية

العمل على التطوير المستمر من خلال وضع أهداف استراتيجية لتطوير أداء الشركة والتي تجعل شركة الباحة من الشركات الرئيسية في قطاع الاستثمار المتعدد.

٢-٢-٣ الرسالة

الالتزام بالعمل بشفافية عالية والاستمرار في إيجاد أفضل فرص الاستثمار وزيادة قيمة الاستثمارات وفقاً للقدرات التي تمتلكها الشركة.

٣-٢-٣ الاستراتيجية

التوسع في مجال الأسواق لتغطية الطلب واستثمار الأراضي باستثمارها وإنشاء علمها مراكز أسواق في مجال الأسواق المركزية.

٣-٣ نواحي القوة والمزايا التنافسية

- ١- العلاقات الاستراتيجية مع عدد من الشركات الرائدة المعروفة في قطاع التجزئة.
- ٢- نوعية المشاريع والمراكز التجارية المقامة.
- ٣- القدرة على الدخول في استثمارات متعددة مع توفر المرونة في تنوع هذه الاستثمارات.
- ٤- وجود إدارة ذات خبرة وإطلاع كبير في مجال الاستثمار في الأسواق المركزية بمختلف أنواعها.
- ٥- القدرة على الدخول في شراكات مربحة في قطاعات مختلفة.
- ٦- وجود رؤية طموحة وخطط استراتيجية واضحة وقابلة للتطبيق لتحسين أداء الشركة الكلي.
- ٧- القدرة على استقطاب كوادر مؤهلة لتنشيط أعمالها.

٤-٣ نشاط الشركة

تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لنظامها الأساسي فيما يلي:

- ١- إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة الأسواق المركزية والمجمعات التجارية والسكنية والشقق المفروشة والمطاعم والفنادق ومحطات الوقود والمقاهي والبوفيهات والمخابز والحلويات وخدمات الإعاشة المطهية وغير المطهية وتجارة الجملة والتجزئة للمواد الغذائية وتجارة الجملة والتجزئة لمواد البناء والحديد والمقاولات العامة للمباني والأعمال الكهربائية والإلكترونية والميكانيكية وإدارة وصيانة وتطوير العقار ومقاولات الصيانة والتشغيل والنظافة وشراء واستئجار الأراضي لإقامة المباني علمها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة.
- ٢- إقامة المشروعات الصناعية المختلفة.
- ٣- تملك واستصلاح الأراضي الزراعية لاستغلالها في إقامة مشاريع الإنتاج الزراعي والحيواني.
- ٤- إقامة المنشآت والمشروعات الترفيهية والسياحية واستثمارها، وإدارتها وتشغيلها وصيانتها.
- ٥- تجارة الجملة والتجزئة لما يدخل في نطاق أعمال الشركة الصناعية والزراعية والسياحية وإقامة مخازن التبريد وورش الإصلاح والصيانة الخاصة بذلك.
- ٦- الوكالات التجارية.





تمارس الشركة نشاط إقامة وتشغيل الأسواق المركزية والمجمعات التجارية، عن طريق إدارة شركتها التابعة «شركة المراكز الراقية»، وكذلك عن طريق الشركة التابعة لشركة المراكز الراقية وهي شركة إشراف الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري.

٥-٣ الشركات التابعة

١-٥-٣ شركة المراكز الراقية

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بنسبة ٨٦,٩٦٪ من قبل شركة الباحة للاستثمار والتنمية، وبنسبة ١٣,٠٤٪ من قبل الأستاذ/ مشعل محمد حسن مفتي، يبلغ رأس مال الشركة (٥٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة وخمسون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي، مقسم إلى (٥,٧٥٠,٠٠٠) خمسة ملايين وسبعمائة وخمسين ألف حصة متساوية القيمة، قيمة كل حصة (١٠) عشرة ريالات سعودية.

يتمثل نشاطها الأساسي وفقاً لعقد التأسيس فيما يلي:

- ١- التشييد والبناء.
- ٢- خدمات المال والأعمال والخدمات الأخرى.
- ٣- خدمات اجتماعية وجماعية وشخصية.
- ٤- التجارة.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إقامة وإدارة الأسواق والمجمعات التجارية، تمتلك الشركة وتقوم بإدارة وتشغيل كلاً من:

١-١-٥-٣ مجمع الجامعة بلذا

وهو مجمع تجاري يقع في مدينة الرياض حي الملز، مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١٤,٣٧٩,٢٩) أربعة عشر ألف وثلاثمائة وتسعة وسبعين متر مربع مملوكة لشركة المراكز الراقية، يتكون المجمع من (٣) ثلاثة طوابق بمساحة بناء إجمالية تبلغ (١٣,٠٣٦) ثلاثة عشر ألف وستة وثلاثين متر مربع. ويشمل المجمع (١٨) ثمانية عشر معرض تجاري، وسوبرماركت تبلغ مساحته الإجمالية (٣,٦٨٥) ثلاثة آلاف وستمائة وخمسة وثمانين متر مربع، بالإضافة إلى (٣٣) ثلاثة وثلاثين مكتب.

٢-١-٥-٣ مجمع الحزم التجاري

هو مجمع تجاري يقع في مدينة الرياض حي الحزم، مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٤,٧١٨) أربعة آلاف وسبعمائة وثمانية عشر متر مربع مملوكة لشركة المراكز الراقية، فيما تبلغ مساحة البناء (٤,١٥٢) أربعة آلاف ومائة واثنين وخمسين متر مربع، يتكون المجمع من (١٤) أربعة عشر معرض تجاري و(١٣) ثلاثة عشر مكتب.

٢-٥-٣ شركة إشراف الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري

هي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل لشركة المراكز الراقية. يبلغ رأس مال الشركة (٥٠,٠٠٠) خمسون ألف ريال سعودي، مقسم إلى (٥,٠٠٠) خمسة آلاف حصة متساوية القيمة، قيمة كل حصة (١٠) عشرة ريالات سعودية.

شركة إشراف الإقليمية هي شركة تابعة لشركة المراكز الراقية. ويتمثل النشاط الرئيسي للشركة وفقاً لعقد التأسيس فيما يلي:

- ١- تجارة المواد الغذائية.
- ٢- تجارة مواد البناء والأدوات الكهربائية والصحية.
- ٣- التشغيل والصيانة والنظافة للمنشآت.
- ٤- التوظيف.
- ٥- الخدمات التجارية والإدارية.
- ٦- أنشطة الإيواء.
- ٧- أنشطة المطاعم وخدمات التموين.
- ٨- بيع وشراء الأراضي والعقارات.
- ٩- مقاولات فرعية تخصصية (أنشطة التشييد المتخصصة).
- ١٠- مقاولات عامة للمباني (الإنشاء، الإصلاح، الهدم، الترميم).
- ١١- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- ١٢- وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- ١٣- أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.
- ١٤- أنشطة التطوير والاستثمار العقاري.
- ١٥- الوكالات التجارية.



وتقوم شركة إشراف إدارة وتشغيل المجمعات التالية:

١-٢-٥-٣ مجمع الازدهار

هو مجمع تجاري مكتبي يقع في مدينة الرياض حي الازدهار، مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (١٣,٨٣٨) ثلاثة عشر ألف وثمانمائة وثمانية وثلاثين متر مربع، يتكون المجمع من (٣) ثلاثة طوابق بمساحة بناء إجمالية تبلغ (١١,٦٦١) أحد عشر ألف وستمائة وواحد وستين متر مربع، متضمناً (٣٤) أربعة وثلاثين معرضاً تجارياً و(٤٤) أربعة وأربعين مكتب. تم استئجار المجمع بالكامل من عبد الله سعود إبراهيم بن مسلم، بموجب عقد تأجير مدته (٢٠) عشرين سنة بدأت من تاريخ ١٤٣٨/١١/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/٢٧ م) وتقوم الشركة بإعادة تأجيره.

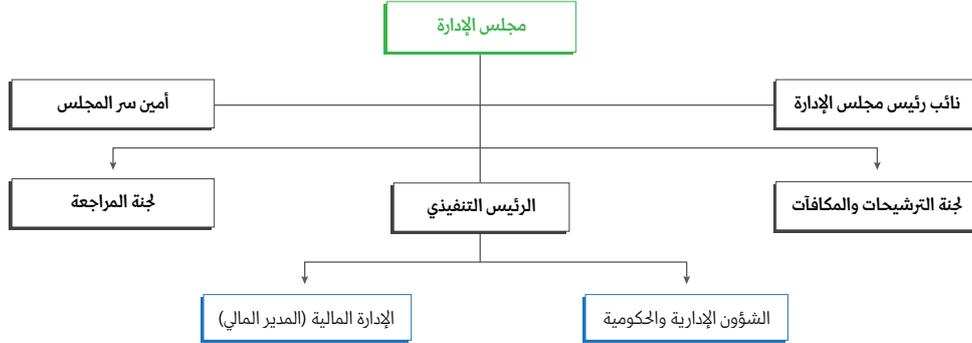
٢-٢-٥-٣ مجمع السويدي

هو مجمع تجاري يقع في مدينة الرياض حي السويدي، مقام على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية (٧,٤٢٥) سبعة آلاف وأربعمائة وخمسة وعشرين متر مربع، يتكون المجمع من طابقين بمساحة بناء إجمالية تبلغ (٨,٧٣٢) ثمانية آلاف وسبعمائة واثنين وثلاثين متر مربع، متضمناً (١٩) تسعة عشر محل تجاري في الطابق الأرضي، بالإضافة إلى مكتب في الطابق الأول. تم استئجار المجمع بالكامل من بدر بن محمد الدغيثر، بموجب عقد تأجير مدته (١٥) خمسة عشر سنة بدأت من تاريخ ١٤٣٨/١١/١٠ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٠٢ م) وتقوم الشركة بإعادة تأجيره.



-٤ الهيكل التنظيمي للشركة

١-٤ الهيكل التنظيمي



٢-٤ مجلس الإدارة

يدير الشركة مجلس إدارة مؤلف من ثمانية (٨) أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٣) ثلاث سنوات. بتاريخ ١٤٤٠/٥/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٠٨ م) وافقت الجمعية العامة العادية على تعيين أعضاء مجلس إدارة لدورة جديدة تبدأ من تاريخ ٢٠١٩/٠٢/١٠ م ولمدة ثلاث سنوات تنتهي في ٢٠٢٢/٠٢/٠٩ م. ويوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة كما بتاريخ هذه النشرة.

الجدول رقم (١): أعضاء مجلس الإدارة المنتخب من قبل الجمعية العامة العادية للمساهمين بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٣ م

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	صفة العضوية	نسبة الملكية المباشرة ^(١)	نسبة الملكية غير المباشرة ^(٢)	تاريخ العضوية ^(٣)
محمد صالح محمد الحمادي	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٥٠	غير تنفيذي	٣,٧٢٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
إبراهيم عبد الله راشد بن كليب	نائب الرئيس - الرئيس التنفيذي	سعودي	٤٥	تنفيذي	٤,٤٦٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
عبد العزيز صالح محمد الحمادي	عضو	سعودي	٤٥	غير تنفيذي	٤,٦٧٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
سعد عبد المحسن عبد العزيز الحميدي	عضو	سعودي	٤٥	مستقل	٠,٠٠٠٠٥٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
تركي عبد الرحمن عبد الله الرصيص	عضو	سعودي	٤٨	مستقل	٠,٠٠٠٠٥٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
مشعل محمد حسن مفتي	عضو	سعودي	٣٨	تنفيذي	٠,٠٠٠٤٢٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
زياد محمد سلطان العمرو	عضو	سعودي	٤٠	مستقل	٠,٠٠٠٣٣٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
سعد محمد حمد بن سيف	عضو	سعودي	٤٩	مستقل	٠,٠٠٠٠٥٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م

المصدر: الشركة.

^(١) نسب الملكية المذكورة تقريبية.^(٢) تمثل التواريخ المذكورة تواريخ تعيينهم في المناصب الحالية.

**** وفق لائحة حوكمة الشركات، يكتب عضو مجلس الإدارة صفة «العضو التنفيذي» عندما يكون عضواً في الإدارة التنفيذية للشركة ويشارك في أعمال الإدارة اليومية لها أو يتقاضى راتباً لقاء ذلك.

- بالنسبة للعضو غير التنفيذي» فهو عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة الشركة أو لا يتقاضى راتباً عدا مكافئة العضوية عن المجلس واللجان.
- بالنسبة للعضو المستقل: فهو عضو مجلس الإدارة غير تنفيذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، ولا تنطبق عليه أي من عوارض الاستقلال المنصوص عليها فيما يأتي:
 - أ- أن يكون مالكا لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعها أوله صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
 - ب- أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعها.
 - ج- أن تكون له صلة قرابة مع أي من أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعها.
 - د- أن تكون له صلة قرابة مع أي من أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعها.
 - هـ- أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
 - و- أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو أي طرف متعامل معها أو شركة أخرى من مجموعها. كمراجعي الحسابات وكبار الموردين، أو أن يكون مالكا لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال العامين الماضيين.
 - ز- أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
 - ح- أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال أو ٥٠٪ من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه أهمها أقل.
 - ط- أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.
 - ي- أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتجرى في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.





٤-٢-١ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة

الاسم	محمد صالح محمد الحمادي
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	رئيس مجلس إدارة شركة الباحة للاستثمار والتنمية.
تاريخ التعيين	١٠ فبراير ٢٠١٩ م
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> حاصل على درجة بكالوريوس إدارة أعمال من جامعة ويدر-ولاية فلوريدا، عام ١٩٩٦ م. حاصل على درجة بكالوريوس تسويق من جامعة ويدر- ولاية فلوريدا، عام ١٩٩٦ م.
الخبرات العملية	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة الحمادي للتنمية والاستثمار منذ عام ١٩٩٦ م وحتى تاريخه.
العضويات في مجالس إدارات أخرى	<ul style="list-style-type: none"> عضو مجلس الإدارة لشركة الحمادي للتنمية والاستثمار «شركة مساهمة مدرجة». منذ عام ١٩٩٦ م حتى تاريخه. عضو في مجلس إدارة شركة عزيز للمقاولات والاستثمار الصناعي «مساهمة مغلقة». منذ عام ٢٠١٨ م حتى تاريخه. عضو مجلس الإدارة في شركة ويلسيون الشرق الأوسط لصناعة الأنايب «شركة ذات مسؤولية محدودة». منذ عام ٢٠١٠ م حتى تاريخه.
الاسم	الاستاذ / ابراهيم عبد الله راشد بن كليب
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
تاريخ التعيين	١٠ فبراير ٢٠١٩ م
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم الإدارية من جامعة الأردن ٢٠٠٤ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> المدير العام لشركة الصناعات الطبية المحدودة منذ عام ٢٠١٩ م وحتى تاريخه. الرئيس التنفيذي لشركة الباحة للاستثمار والتنمية منذ عام ٢٠١٤ م حتى تاريخه. المدير العام لشركة المراكز الراقية المحدودة منذ عام ٢٠١٤ م حتى تاريخه. المدير العام لشركة اشرافه الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري من يناير ٢٠١٨ م حتى تاريخه. المدير العام لمؤسسة الرؤية المباشرة للدعاية والإعلان والعلاقات العامة منذ عام ٢٠٠٧ م حتى تاريخ ٢٠١٥ م تعمل في مجال الدعاية والإعلان والعلاقات العامة وإدارة وتنظيم المؤتمرات. المدير العام لمؤسسة وكالة فكرة الصندوق للعلاقات العامة منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى تاريخ ٢٠١٥ م تعمل في مجال العلاقات العامة وإعداد التقارير الإعلامية.
العضويات في مجالس إدارات أخرى	عضو مجلس الإدارة في شركة وسيط النقل للاتصالات وتقنية المعلومات. منذ عام ٢٠١٧ م حتى تاريخه.
الاسم	عبد العزيز صالح محمد الحمادي.
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية وأمين سر المجلس وعضو لجنة المراجعة.
تاريخ التعيين	١٠ فبراير ٢٠١٩ م.
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في الطب والجراحة العامة من جامعة الأزهر، عام ٢٠٠٤ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> عمل في مستشفى الملك خالد الجامعي منذ عام ٢٠٠٤ م وحتى ٢٠٠٥ م. عمل في مستشفى جامعة الملك سعود للأمراض الصدرية منذ عام ٢٠٠٥ م وحتى ٢٠٠٨ م. مدير إدارة التشغيل في شركة الحمادي للتنمية والاستثمار منذ عام ٢٠١٠ م حتى تاريخه.
العضويات في مجالس إدارات أخرى	<ul style="list-style-type: none"> عضو مجلس إدارة في شركة الحمادي للتنمية والاستثمار «شركة مساهمة مدرجة» منذ ٢٠١٠ م حتى تاريخه. عضو مجلس إدارة شركة عزيز للمقاولات والاستثمار الصناعي «مساهمة مغلقة». منذ ٢٠١٨ م حتى تاريخه.
الاسم	مشعل محمد حسن مفتي
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية والمدير المالي.
تاريخ التعيين	١٠ فبراير ٢٠١٩ م.
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس تخصص إدارة أعمال - إدارة مالية من جامعة الملك سعود ٢٠٠٤ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> المدير العام للشركة العربية للمستشفيات المحدودة منذ عام ٢٠٠٤ م وحتى تاريخه. المدير العام لشركة الخدمات الصيدلانية المحدودة منذ عام ٢٠٠٢ م وحتى تاريخه. المدير العام لشركة الخدمات الطبية المساندة المحدودة منذ عام ٢٠٠٤ م حتى تاريخه.



اسم	سعد عبد المحسن عبد العزيز الحميدي
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية ورئيس لجنة المراجعة.
تاريخ التعيين	١٠ فبراير ٢٠١٩م.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس محاسبة من جامعة شمال كولورادو عام ٢٠٠٤م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none">• مدير عام شركة الزمن المتطور للاستثمار والتطوير منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخه.• مدير الالتزام وسكرتير مجلس الإدارة لشركة أمانة للتأمين منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١٤م.• مراجع مالي في شركة ارنست اند يونغ منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠٠٩م.• مسؤول ائتمان بمصرف الراجحي منذ عام ٢٠٠٦م وحتى ٢٠٠٧م.• مدقق خارجي بشركة برايس ووترهاوس منذ عام ٢٠٠٥م وحتى ٢٠٠٦م.
العضويات في مجالس إدارات أخرى	عضو مجلس إدارة في شركة الحمادي للتنمية والاستثمار «شركة مساهمة مدرجة». منذ ٢٠١٩م حتى تاريخه.
اسم	سعد حمد محمد بن سيف
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو مجلس الإدارة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت.
تاريخ التعيين	١٠ فبراير ٢٠١٩م.
المؤهلات العلمية	الثانوية العامة.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none">• المدير العام لشركة أكنتل للتجارة المحدودة منذ عام ١٩٩٨م حتى ٢٠١٩م.• المدير العام لمؤسسة ارتال الغذاء للتجارة منذ ٢٠١٧م حتى تاريخه.
اسم	زياد محمد سلطان العمرو
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة شركة الباحة للاستثمار والتنمية.
تاريخ التعيين	١٠ فبراير ٢٠١٩م.
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في الإعلام من جامعة الملك سعود، عام ٢٠٠٦م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none">• مدير التسويق لشركة فهد العالمية المحدودة، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى تاريخه.• الرئيس التنفيذي لشركة الباحة للاستثمار والتنمية منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٧م.
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد
اسم	تركي عبد الرحمن عبد الله الرصيص
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	عضو مجلس إدارة شركة الباحة للاستثمار والتنمية.
تاريخ التعيين	١٠ فبراير ٢٠١٩م.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس تسويق من جامعة كليفلاند، أمريكا، عام ٢٠٠٥م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none">• رئيس تطوير الأعمال بشركة العليان القابضة منذ عام ٢٠١٨م وحتى ٢٠٢٠م.• مدير عام بشركة العليان العقارية منذ عام ٢٠١٢م وحتى ٢٠١٥م.• مدير تطوير الأعمال بشركة هامات العقارية منذ ٢٠١٥م وحتى ٢٠١٦م.• مدير القطاع التجاري بشركة بن سعيدان منذ ٢٠١٧م وحتى ٢٠١٨م.
العضويات في مجالس إدارات أخرى	عضو مجلس المديرين بشركة أكرم أساس منذ عام ٢٠١٩م حتى تاريخه.



٣-٤ الإدارة التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	صفة العضوية	نسبة الملكية المباشرة ^(١)	نسبة الملكية غير المباشرة ^(٢)	تاريخ التعيين ^(٣)
إبراهيم عبد الله راشد بن كليب	الرئيس التنفيذي	سعودي	٤٥	تنفيذي	٪٢,٤٦	-	٢٠١٧/٠٨/١٧ م
مشعل محمد حسن مفتي	المدير المالي	سعودي	٣٨	تنفيذي	٪٠,٠٤٢	-	٢٠١٥/٠١/١٩ م
فصيل حامد سعد الغامدي	الشؤون الإدارية والحكومية	سعودي	٤٥	تنفيذي	-	-	٢٠١٦/٠١/٠١ م

المصدر: الشركة.

(١) نسب الملكية المذكورة تقريبية.

(٢) تمثل التواريخ المذكورة تواريخ تعيينهم في المناصب الحالية.

١-٣-٤ السير الذاتية للإدارة التنفيذية

وردت السيرة الذاتية لكل من الرئيس التنفيذي - إبراهيم عبد الله راشد بن كليب، والمدير المالي - مشعل محمد حسن مفتي، ضمن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة.

الاسم	العضويات في مجالس إدارات أخرى
الاستاذ / فصيل حامد سعد الغامدي	لا يوجد
الجنسية	سعودي.
المنصب الحالي	رئيس إدارة الشؤون الإدارية والحكومية.
تاريخ التعيين	٠١ يناير ٢٠١٦ م.
المؤهلات العلمية	لا يوجد.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> رئيس إدارة الشؤون الإدارية والحكومية منذ تاريخ ٢٠١٦ م وحتى تاريخه. العمل بمؤسسة دار الغامدي للطباعة منذ ٢٠١١/٥/١ م وحتى تاريخ ٢٠١١/٦/٣ م.
العضويات في مجالس إدارات أخرى	لا يوجد

٤-٤ لجان مجلس الإدارة

١-٤-٤ لجنة المراجعة

تشكل لجنة المراجعة من (٣) ثلاثة أعضاء، وقد تم تعيين أعضاء لجنة المراجعة من قبل الجمعية العامة (العادية) المنعقدة بتاريخ ١٤٤٠/٠٥/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٨/١٢/١٢ م) وتنتهي بنهاية دورة المجلس الحالية في ٢٠٢٢/٠٢/٠٩ م، تتكون اللجنة من الأعضاء التالية أسمائهم:

العضو	المنصب
سعد عبد المحسن الحميدي	رئيس اللجنة
تركي عبد الرحمن الرصيص	عضو
عبد العزيز صالح الحمادي	عضو

المصدر: الشركة

١-١-٤-٤ السير الذاتية للجنة المراجعة

وردت السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة ضمن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة.

٢-٤-٤ لجنة الترشيحات والمكافآت

تشكل لجنة الترشيحات والمكافآت من (٣) ثلاثة أعضاء، وقد تم تعيين أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت والترشيحات من قبل قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٠/٠٦/١١ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٢/١٦ م) وتنتهي بنهاية دورة المجلس الحالية في ٢٠٢٢/٠٢/٠٩ م، وهي تتكون من الأعضاء التالية أسمائهم:

العضو	المنصب
سعد حمد بن سيف	رئيس اللجنة
محمد صالح الحمادي	عضو
زياد محمد العمرو	عضو

المصدر: الشركة

١-٢-٤-٤ السير الذاتية للجنة الترشيحات والمكافآت

وردت السير الذاتية لأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ضمن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة.





-0 الموظفون

كما بتاريخ هذه النشرة ليس لدى الشركة أي برامج أسهم للموظفين أو أي ترتيبات تشرك الموظفين في رأس مال الشركة.



٦- المعلومات المالية ومناقشة وتحليل الإدارة للوضع المالي للشركة

يستند ما يلي من مناقشة وتحليل للوضع المالي ونتائج العمليات إلى القوائم المالية المراجعة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية وشركتها التابعة شركة المراكز الراقية عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، والإيضاحات المرفقة بهم، والتي تم مراجعتها وتدقيقها من قبل شركة العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم- محاسبون ومراجعون قانونيون عضو كرو الدولية.

أعدت القوائم المالية للشركتين للأعوام ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، وفقاً للمعايير الدولية (IFRS) المعتمدة في المملكة والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وتمت مراجعتها من قبل مراجع الحسابات.

لقد تم إعداد البيانات المالية المدققة للسنوات المالية، والإيضاحات المرفقة والتي تم إدراجها في النشرة وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. وتقوم الشركة بإصدار بياناتها المالية بالريال السعودي.

١-٦ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة حول القوائم المالية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- ١- أنه لا يوجد أي تغيير سلمي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة خلال الثلاث سنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني حتى اعتماد نشرة الإصدار.
- ٢- أن المعلومات المالية الواردة في هذه النشرة قد تم استخراجها من القوائم المالية المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م، والإيضاحات المرفقة بهم دون إجراء أي تعديل جوهري عليها، وأنها تشمل على معلومات مالية مقدمة على أساس موحد في شكل يتفق مع القوائم المالية التي تقرها الشركة سنوياً بحسب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
- ٣- أنه بحسب علمهم واعتقادهم أن الشركة ليست على دراية بأي عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير في الأعمال والوضع المالي للشركة باستثناء ما جرى الإفصاح عنه في القسم «عوامل المخاطرة».
- ٤- أنه بحسب علمهم واعتقادهم أن الشركة ليس لديها معلومات عن أي سياسات حكومية، أو اقتصادية، أو مالية، أو نقدية، أو سياسية أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري مباشر أو غير مباشر (في عمليات الشركة باستثناء ما جرى الإفصاح عنه في القسم «عوامل المخاطرة».
- ٥- أنه بخلاف ما ذكر في قسم «استخدام متحصلات الطرح» (لمزيد من المعلومات الرجاء الرجوع إلى القسم رقم (٧)) لا يوجد لدى الشركة أي أصول ثابتة مهمة مزعم على شرائها أو استئجارها.
- ٦- أنه بحسب علمهم واعتقادهم أنه لا يوجد لدى الشركة أو أي من شركاتها التابعة أي قروض أو مديونيات أخرى بما في ذلك السحب على المكشوف من الحسابات المصرفية، كما يقرون بعدم وجود أي التزامات ضمان بما في ذلك الضمان الشخصي أو غير المشمولة بضمان شخصي، أو المضمونة برهن، أو غير المضمونة برهن، أو التزامات تحت القبول، أو ائتمان القبول، أو التزامات الشراء التأجيلي، أو أي أدوات دين صادرة وقائمة أو أدوات دين موافق عليها ولم يتم إصدارها، أو قروض لأجل.
- ٧- يقر أعضاء مجلس الإدارة حسب علمهم واعتقادهم أنه وعلى حد علمهم لا توجد أي رهونات، أو حقوق، أو أي أعباء، أو تكاليف على ممتلكات الشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة.
- ٨- أنه لا يوجد لدى الشركة وشركاتها التابعة أي التزامات محتملة أو ضمانات بخلاف الالتزامات الخاصة بالهيئة العامة للزكاة والتي تم الإفصاح عنها في القسم (١٠-١٥) «الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك» بالإضافة إلى التزامات أمانات الأسهم المفصوح عنها في قسم استخدام متحصلات الطرح (٧-٣) «سداد أمانات أسهم مزاد تحت التسوية».
- ٩- أن راس مال الشركة أو الشركات التابعة لا يخضع لحق خيار كما في تاريخ هذه النشرة.
- ١٠- يقر مجلس الإدارة بأنه لم يتم منح أي عمولات، أو خصومات، أو أنعاب وساطة، أو عوض غير نقدي من قبل الشركة (أو شركاتها التابعة) لأي من أعضاء مجلس الإدارة، أو كبار التنفيذيين، أو القائمين بعرض، أو طرح الأوراق المالية، أو الخبراء خلال السنوات الثلاث الماضية التي تسبق مباشرة تاريخ تقديم تسجيل وطرح الأوراق المالية وحتى تاريخ اعتماد هذه النشرة.
- ١١- أن الشركة وشركاتها التابعة لا تمتلك أي أوراق مالية تعاقدية أو غيرها من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات أو يكون من الصعب التحقق من قيمتها والتي قد تؤثر تأثيراً كبيراً على تقييم الوضع المالي للشركة.



٢-٦ التحليل المالي لقائمة المركز المالي الموحدة

يوضح الجدول التالي القوائم المالية لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
٪٧	٪١١	٪٣	٢٣,٠٤٦,١٧٤	٢٠,٨٠٦,٢٤٢	٢٠,٢٧٢,٧٧١	الموجودات المتداولة
٪٣	(٪٥)	٪١٢	٢٦,٠٩٤,٤٩٧	٢٧٤,٨٨٦,٥٨٥	٢٤٥,١٠٨,٤٧٨	الموجودات غير المتداولة
٪٣	(٪٤)	٪١١	٢٨٣,٩٨٧,٦٧١	٢٩٥,٦٩٢,٨٢٧	٢٦٥,٣٨١,٢٤٩	مجموع الموجودات
٪١٢	٪٢١	٪٣	١٢٨,٢٦٤,٢٠٧	١٠٥,٦٠٦,٧٥٣	١٠٢,٦٩١,٣٣٧	المطلوبات المتداولة
٪٣٧٦	(٪١٣)	٪٢٥٢٢	٢٩,١٧٤,٩٤٥	٣٣,٧٢٤,٨٨٤	١,٢٨٦,٤٢١	المطلوبات غير المتداولة
٪٢٣	٪١٣	٪٣٤	١٥٧,٤٣٩,١٥٢	١٣٩,٣٣١,٦٣٧	١٠٣,٩٧٧,٧٥٨	مجموع المطلوبات
(٪١١)	(٪١٩)	(٪٣)	١٢٦,٥٤٨,٥١٩	١٥٦,٣٦١,١٩٠	١٦١,٤٠٣,٤٩١	حقوق الملكية
٪٣	(٪٤)	٪١١	٢٨٣,٩٨٧,٦٧١	٢٩٥,٦٩٢,٨٢٧	٢٦٥,٣٨١,٢٤٩	مجموع المطلوبات وحقوق الملاك

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

ارتفعت الموجودات في نهاية العام ٢٠١٩ م وبما مقداره ١١٪ بالمقارنة مع نهاية العام ٢٠١٨ م، وذلك نتيجة لارتفاع الموجودات المتداولة والغير متداولة والتي ارتفعت بما نسبته ٣٪ و ١٢٪ على التوالي، ويعود سبب الارتفاع بشكل أساسي إلى ارتفاع كل من بند المدينين في الموجودات المتداولة بما مقداره ٢,٢٣٣,٦٢٩ ريال سعودي، بالإضافة إلى نشوء بند حق استخدام أصل ضمن الموجودات غير المتداولة والذي نشأ نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ وبما مقداره ٣٩,١٣٢,٨١٤ ريال سعودي.

انخفضت الموجودات في نهاية العام ٢٠٢٠ م بما نسبته ٤٪ بالمقارنة مع نهاية عام ٢٠١٩ م على الرغم من ارتفاع بند الموجودات المتداولة بنسبة ١١٪ ويعود السبب إلى انخفاض بند الموجودات غير المتداولة بنسبة ٥٪ بسبب انخفاض الأصول غير الملموسة والشهرة وحق استخدام الأصل بما نسبته ٢٥٪ و ١٩٪ و ١٠٪ على التوالي.

١-٢-٦ الموجودات المتداولة

يوضح الجدول التالي الموجودات المتداولة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
						الموجودات المتداولة
٪٢٦	٪٧٢	(٪٧)	١,٧٢٤,٥٧٠	١,٠٠١,٤٠٣	١,٠٧٨,٩١٨	نقد وما في حكمه
٪١٠	٪٧	٪١٣	٢٠,٨٦٩,٥٢٥	١٩,٥٥٠,٩١٢	١٧,٣١٧,٢٨٣	مدينون، صافي
(٪١٠٠)	(٪١٠٠)	٪٠	-	١١٨,٠٥٧	١١٨,٠٥٧	مخزون، صافي
(٪٤٩)	٪٢٣٣	(٪٩٢)	٤٥٢,٠٧٩	١٣٥,٨٧٠	١,٧٥٨,٥١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٪٧	٪١١	٪٣	٢٣,٠٤٦,١٧٤	٢٠,٨٠٦,٢٤٢	٢٠,٢٧٢,٧٧١	مجموع الموجودات المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

ارتفعت الموجودات المتداولة في نهاية العام ٢٠١٩ م بما نسبته ٣٪ بالمقارنة مع نهاية العام ٢٠١٨ م على الرغم من انخفاض أغلب بنود الموجودات المتداولة ويعود سبب الارتفاع بشكل أساسي إلى ارتفاع بند المدينين بما نسبته ١٣٪ وبمقدار ٢,٢٣٣,٦٢٩ ريال سعودي.

ارتفعت الموجودات المتداولة بما نسبته ١١٪ في نهاية العام ٢٠٢٠ م، ويعود السبب الرئيسي لهذا الارتفاع إلى ارتفاع بند المدينين وبند النقد وما في حكمه وبند المصاريف المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى بما نسبته ٧٪ و ٧٢٪ و ٢٣٣٪ على التوالي.



٦-٢-١-١ النقد وما في حكمه

انخفض النقد خلال العام ٢٠١٩ م بما نسبته ٧٪، ثم عاود الارتفاع بنسبة ٧٢٪ في عام ٢٠٢٠ م وذلك نتيجة الأنشطة التشغيلية الاعتيادية للشركة.

٦-٢-٢-١ مدينون، الصافي

يمثل الجدول المبين أدناه بند المدينين بالصافي لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
٪٠	٪٠	٪٠	٨,٥٤٢,٩٠٦	٨,٥٤٢,٩٠٦	٨,٥٤٢,٩٠٦	مدينون ببيع ممتلكات ومعدات
٪٠	٪٠	٪٠	٧,٣٠٢,٩٩٣	٧,٣٠٢,٩٩٣	٧,٣٠٢,٩٩٣	مدينون متنوعون
٪١٣٨	٪١٢١	٪١٥٧	٨,٢٤٨,٨٠٤	٣,٧٢٨,٤٣١	١,٤٥٠,٣٦٧	عملاء إيجارات
(٪٢)	٪٠	(٪٤)	١,٠٨٤,٩٨٤	١,٠٨٤,٩٨٤	١,١٢٩,٤١٩	عملاء
٪١٧	٪٢٢	٪١٢	٢٥,١٧٩,٦٨٧	٢٠,٦٥٩,٣١٤	١٨,٤٢٥,٦٨٥	
٪٩٧	٪٢٨٩	٪٠	(٤,٣١٠,١٦٢)	(١,١٠٨,٤٠٢)	(١,١٠٨,٤٠٢)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
٪١٠	٪٧	٪١٣	٢٠,٨٦٩,٥٢٥	١٩,٥٥٠,٩١٢	١٧,٣١٧,٢٨٣	الصافي

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

ارتفع بند المدينين بالصافي في نهاية العام ٢٠١٩ م بنسبة ١٣٪ بالمقارنة بالعام ٢٠١٨ م، وذلك نتيجة لارتفاع بند عملاء إيجارات بما نسبته ١٥٧٪ وبما مقداره ٢,٢٧٨,٠٦٤ ريال سعودي، والتي تمثل المبالغ المستحقة على المستأجرين. ويعود سبب الارتفاع إلى قيام الشركة في نهاية العام ٢٠١٩ م بالبداية في تشغيل مجمع الجامعة بالإضافة إلى انخفاض تحصيلات الإيجارات الخاصة بمجمع الأزدهار، مجمع الحزم ومجمع السويدي كما هو مبين بالجدول أدناه:

اسم المجمع	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
مجمع الحزم	١٥٧,٩٠٨	٥٦٧,٧٢٥	٧٩٦,٨٤٤
مجمع الجامعة بلازا	-	٤٠٠,٣٣١	٣٨٠,٦٣٠
مجمع الأزدهار	٩٧٧,٨٩٩	٢,١٨٣,٦٠١	٥,١٣٤,٩٧٨
مجمع السويدي	٣١٤,٥٦٠	٥٧٦,٧٧٥	١,٩٣٦,٣٥٣
المجموع	١,٤٥٠,٣٦٧	٣,٧٢٨,٤٣٢	٨,٢٤٨,٨٠٥

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

ارتفع بند المدينين في العام ٢٠٢٠ م بما مقداره ١,٣١٨,٦١٣، وبما نسبته ٧٪، ويعود السبب في ذلك إلى ارتفاع بند عملاء إيجارات بنسبة ١٢١٪. تجدر الإشارة إلى أنه قد طرأ ارتفاع على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بنسبة ٢٨٩٪ في نهاية عام ٢٠٢٠ م.

٦-٢-٣ إيرادات مستحقة

تمت إعادة تصنيف بند الإيرادات المستحقة في الأعوام ٢٠١٨ م و ٢٠١٩ م ليظهر ضمن بند عملاء الإيجارات في المدينين.

٦-٢-٤ مصاريف مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

يمثل الجدول المبين أدناه المصاريف المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
(٪١٠٠)	-	(٪١٠٠)	-	-	١,٦٧٨,١١٣	إيجارات مدفوعة مقدماً
-	-	-	٤١٢,٨٨٢	-	-	إيرادات مستحقة
-	-	-	٢٦,٨٧٢	-	-	عهد موظفين
-	(٪١٠٠)	-	-	٧١,٤٠٠	-	أتعاب مهنية مقدمة
(٪١٠٠)	(٪١٠٠)	٪٠	-	٣٤,٥٧٦	٣٤,٥٧٦	دفعات مقدمة إلى موردين
٪٤٨	(٪٥٩)	(٪٣٥)	١٢,٣٢٥	٢٩,٨٩٤	٤٥,٨٢٤	أخرى
(٪٤٩)	٪٢٣٣	(٪٩٢)	٤٥٢,٠٧٩	١٣٥,٨٧٠	١,٧٥٨,٥١٣	المجموع

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.





في العام ٢٠١٩ م انخفض بند المصاريف المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى بما نسبته ٩٢٪، وذلك نتيجة لانخفاض ايجارات مدفوعة مقدماً بنسبة ١٠٠٪ وبما مقداره ١,٦٧٨,١١٣ ريال سعودي، وذلك نتيجة قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) والذي أدى إلى إعادة تصنيف عقود الإيجار التشغيلية المصنفة كدفعات مقدمة إلى بند حق استخدام الأصل.

ارتفع بند المصاريف المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى في عام ٢٠٢٠ م بنسبة ٢٣٣٪، وذلك لظهور بند الإيرادات المستحقة بمقدار ٤١٢,٨٨٢ وبند عهد الموظفين بمقدار ٢٦,٨٧٢ في عام ٢٠٢٠ م.

٢-٢-٦ الموجودات غير المتداولة

يوضح الجدول التالي الموجودات غير المتداولة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر، ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
						الموجودات غير المتداولة
%	%	%	١٧,١٣٦,٨٢٣	١٧,١٣٦,٨٢٣	١٧,١٣٦,٨٢٣	استثمارات طويلة الأجل
%	%	%	٩,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	دفعات لشراء ممتلكات استثمارية
(%١٠)	(%١٩)	%	٢٣,١١٠,٤١٣	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	شهرة
(%٤)	(%٢٥)	%٢٢	٣٥,٩٠٣	٤٧,٦٥٦	٣٨,٩٠٣	أصول غير ملموسة
(%١٥)	%	(%٢٨)	٥٤,٥٢١,١٢١	٥٤,٥٤٢,٠٥٣	٧٥,٥٣٦,٧٨٧	ممتلكات وآلات ومعدات، صافي
-	(%٤)	%١٠	١٢١,٩٨٥,٠٢٧	١٢٦,٦٣٧,٩٥١	١١٥,٠٠٦,٦٧٧	عقارات استثمارية
-	(%١٠)	-	٣٥,١٥٢,٢١٠	٣٩,١٣٢,٨١٤	-	حق استخدام أصل
%٣	(%٥)	%١٢	٢٦٠,٩٤١,٤٩٧	٢٧٤,٨٨٦,٥٨٥	٢٤٥,١٠٨,٤٧٨	مجموع الموجودات غير المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

ارتفعت الموجودات غير المتداولة في نهاية العام ٢٠١٩ م بما نسبته ١٢٪ بالمقارنة مع نهاية العام ٢٠١٨ م، وذلك نتيجة إلى نشوء بند حق استخدام أصل والذي نشأ نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) وبما مقداره ٣٩,١٣٢,٨١٤ ريال سعودي.

انخفضت الموجودات غير المتداولة في نهاية العام ٢٠٢٠ م بنسبة ٥٪، ويعود السبب إلى انخفاض الأصول غير الملموسة والشهرة وحق استخدام الأصل بما نسبته ٢٥٪ و ١٩٪ و ١٠٪ على التوالي.

١-٢-٢-٦ ممتلكات وآلات ومعدات، صافي

يوضح الجدول التالي الممتلكات والآلات والمعدات لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر، ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
%	%	%	٣٩,٣٢٣,٩٨٨	٣٩,٣٢٣,٩٨٨	٣٩,٣٢٣,٩٨٨	أراضي
(%١٠٠)	-	(%١٠٠)	-	-	٨,٨٠٤,٠٩١	مباني
(%٢٠)	(%٣٧)	%٢	٥,٩١٨	٩,٤٦٠	٩,٢٦٨	أجهزة ومعدات مكتبية
%١١٠	%٥٠٠	(%٢٦)	١٠,٩٤٨	١٨,٢٣٧	٢٤,٧٦١	أثاث ومفروشات
(%٢٦)	(%١)	(%٤٥)	١٥,٠٨١,٧٣٥	١٥,١٩٠,٣٦٨	٢٧,٣٧٤,٦٧٩	مشاريع تحت التنفيذ
(%١٥)	%	(%٢٨)	٥٤,٥٢١,١٢١	٥٤,٥٤٢,٠٥٣	٧٥,٥٣٦,٧٨٧	المجموع

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.



انخفضت الممتلكات والمعدات في نهاية العام ٢٠١٩م بما نسبته ٢٨٪ بالمقارنة مع العام ٢٠١٨م ويعود ذلك إلى:

١- قرار أعضاء مجلس الإدارة رقم (١) لعام ٢٠٢٠م بالموافقة على استبعاد المباني الموضحة بالجدول أدناه والبالغة قيمتها ٨,٨٠٤,٠٩١ ريال سعودي.

القيمة الحالية	الأصل
٤,٦٠٦,٠٨٧	مباني وإنشاءات تلفريك اثرب السياحي
٣,٢١٩,٣٧٨	مباني وإنشاءات مزرعة الدواجن
٢٢٤,٤٦٥	مباني وإنشاءات مصنع الجلد
٧٥٤,١٦١	الاستهلاك للعام ٢٠١٩م
٨,٨٠٤,٠٩١	المجموع

المصدر: الشركة

٢- كما تم إجراء تحويلات من بند المشاريع تحت التنفيذ وبما قيمته ١٢,٣١٨,٦٠٦ ريال سعودي لتظهر ضمن العقارات الاستثمارية.

٢-٢-٢-٦ عقارات استثمارية:

يوضح الجدول التالي العقارات الاستثمارية لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البنود
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
(٢٪)	(٤٪)	٪٠	١٠,٥٧٠,٣٩٧٩	١١,٠٢١٧,٧٣٨	١١,٠٢١٧,٧٣٨	أراضي
٨٤٪	(١٪)	٢٤٣٪	١٦,٢٨١,٠٤٨	١٦,٤٢٠,٢١٣	٤,٧٨٨,٩٣٩	مباني وإنشاءات
٣٪	(٤٪)	١٠٪	١٢١,٩٨٥,٠٢٧	١٢٦,٦٣٧,٩٥١	١١٥,٠٠٦,٦٧٧	المجموع

المصدر: الشركة

نشأ بند العقارات الاستثمارية في نهاية العام ٢٠١٨م وبما مقداره ١١٥,٠٠٦,٦٧٧ ريال سعودي على شكل أراضي، بالإضافة إلى مباني وإنشاءات بقيمة ٤,٧٨٨,٩٣٩ تم تحويلها من بند ممتلكات وآلات ومعدات.

ارتفعت المباني والإنشاءات بما نسبته ٢٤٣٪ في نهاية العام ٢٠١٩م بالمقارنة مع العام ٢٠١٨م ويعود سبب الارتفاع إلى تحويل ما مقداره ١٢,٣١٨,٦١٦ ريال سعودي من المشاريع تحت التنفيذ ضمن بند الممتلكات وآلات ومعدات. وهي عبارة عن التكاليف الخاصة بإنشاء مجمع تجاري استثماري في حي الملز.

تتمثل العقارات الاستثمارية للشركة فيما يلي:

١- مجمع الحزم: بلغت تكلفته ٢٠,٠٩٥,٧٣٦ ريال سعودي، ومجمع الاستهلاك المتراكم ٤٥٧,٧٨٥ ريال سعودي ولا توجد أية خسائر نتيجة انخفاض القيمة، وصافي قيمته الدفترية قدرها ١٩,٦٣٧,٩٥١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (٧,٤٣٤,١٠٨ ريال سعودي: ٢٠١٨م).

٢- مجمع الجامعة بلازا: بلغت تكلفته ١٠٧,٥٧٢,٥٦٩ ريال سعودي، ومجمع الاستهلاك المتراكم ١٨٨,١٦٥ ريال سعودي وخسائر الانخفاض في القيمة ٣٨٤,٤٠٤ ريال سعودي، وصافي قيمته الدفترية ١٠٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (١٠٧,٥٧٢,٥٦٩ ريال سعودي: ٢٠١٨م).

تم تقييم الأراضي والمباني المصنفة كعقارات استثمارية من قبل مقيم خارجي لتحديد قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وقد تم إجراء التقييم عن طريق مقيم خارجي معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

العقارات	أسلوب التقييم	الغرض	الافتراضات الرئيسية	القيمة العادلة (ريال سعودي)
مجمع الحزم	التدفقات النقدية المخصصة	إيرادات إيجارات وتنمية رأس المال	<ul style="list-style-type: none"> معدل الخصم ٦,١٪ فترة التدفقات النقدية ١٢ سنة 	١٩,٩٠٠,٠٠٠
مجمع الجامعة بلازا	التدفقات النقدية المخصصة	إيرادات إيجارات وتنمية رأس المال	<ul style="list-style-type: none"> معدل الخصم ٦,١٪ فترة التدفقات النقدية ١٢ سنة 	١٠٧,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و ٢٠٢٠م.

بلغت خسائر الانخفاض في القيمة لمجمع الجامعة ومجمع الحزم ٣٨٤,٤٠٤ ريال سعودي على التوالي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.





تستخدم الشركة تقارير التقييم من المقيم المستقل (مكتب النماء للتقييم - عبد العزيز الغامدي) الذي تم تعيينه من قبل الإدارة لتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ التقييم.

في عام ٢٠٢٠ م تتمثل العقارات الاستثمارية للشركة فيما يلي:

١- مجمع الحزم: بلغت تكلفته ٢٠,٠٩٥,٧٣٦ ريال سعودي ومجمع الاستهلاك المتراكم ٦١٠,٧٠٩ ريال سعودي وخسائر الانخفاض في القيمة لاشيء، وصافي قيمته الدفترية بلغت ١٩,٤٨٥,٠٢٧ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٢٠١٩ م: ١٩,٦٣٧,٩٥١ ريال سعودي).

٢- مجمع الجامعة بلازا: بلغت تكلفته ١٠٧,٥٧٢,٥٦٩ ريال سعودي، ومجمع الاستهلاك المتراكم ٩٤٣,٢١٤ ريال سعودي وخسائر الانخفاض في القيمة ٤,١٢٩,٣٥٥ ريال سعودي، وصافي قيمته الدفترية بلغت ١٠٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٢٠١٩ م: ١٠٧,٠٠٠,٠٠٠).

تم تقييم الأراضي والمباني المصنفة كعقارات استثمارية من قبل مقيم خارجي لتحديد قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م تم اجراء التقييم عن طريق مقيم خارجي معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

العقارات	أسلوب التقييم	الغرض	الافتراضات الرئيسية	القيمة العادلة (ريال سعودي)
مجمع الحزم	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات ايجارات وتنمية رأس المال	<ul style="list-style-type: none"> معدل الخصم ٩% فترة التدفقات النقدية ١٢ سنة 	١٩,٨٠٠,٠٠٠
مجمع الجامعة بلازا	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات ايجارات وتنمية رأس المال	<ul style="list-style-type: none"> معدل الخصم ٩% فترة التدفقات النقدية ١٢ سنة 	١٠٢,٥٠٠,٠٠٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

بلغت خسائر الانخفاض في القيمة لمجمع الجامعة بلازا ومجمع الحزم ٤,١٢٩,٣٥٥ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٢٠١٩ م: ٣٨٤,٤٠٤ ريال سعودي).

تستخدم الشركة تقارير التقييم من المقيم المستقل (مكتب النماء للتقييم - عبد العزيز الغامدي) الذي تم تعيينه من قبل الإدارة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ التقييم.

• حق استخدام أصل

- نشأ بند حق استخدام الأصول في العام ٢٠١٩ م ضمن قائمة المركز المالي، والذي يتمثل بحق استخدام الأصول في المباني المستأجرة والمتمثلة في مجمع الازدهار ومجمع السعودي.

٣-٢-٦-٦ الاستثمار في أصول مدرة للدخل

تنوي الشركة استخدام مبلغ قدره (٩٠,٤٢٩,٩٢٣) تسعون مليون وأربعمائة وتسعة وعشرون ألف وتسعمائة وثلاثة وعشرون ريال سعودي، من صافي متحصلات الطرح في الاستثمار في أصول مدرة للدخل. وسيتمثل الاستثمار في شراء مراكز تسوق (بلازا) في مدينة الرياض.

٣-٢-٦-٦ المتطلبات المتداولية

يوضح الجدول التالي إجمالي المتطلبات المتداولية لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
(٢)	(٣٠)	٥٠	١,١٤٦,٢٥٥	١,٦٣٩,٢٥٥	١,٠٩٣,١٣٣	داننون
(١)	(١)	(١)	١٠,٧٣٠,٩١٧	١٠,٧٨٧,٦٧٢	١٠,٨٤٧,٩٦٦	أمانات أسهم مزاد تحت التسوية
(٣)	٥	(١٠)	٤,٣٤٥,١٨٨	٤,١٥٠,٢٤٢	٤,٦٢٣,٢٠٢	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٠	٣٦	٤٥	٢,٧٨٠,١٨٤	٢,٠٥٠,٩٦٤	١,٤١٤,٧٧٠	إيرادات مقبوضة مقدما
-	(٥٧)	-	٩,٥٠٠,٠٢٤	٦,٠٦٤,٤٣٧	-	الجزء المتداول من مطلوبات عقود الايجار
١٢	٢٦	٠	٨٤,٠٠٣,٧١٧	٦٦,٧٠٣,١٥٨	٦٦,٧٠٣,١٥٨	مخصص مطلوبات محتملة
(٦)	١١	(٢١)	١٥,٧٥٧,٩٢٢	١٤,٢١١,٠٢٥	١٨,٠٠٩,١٠٨	مخصص الزكاة
١٢	٢١	٣	١٢٨,٢٦٤,٢٠٧	١٠٥,٩٠٦,٧٥٣	١٠٢,٦٩١,٣٣٧	مجموع المطلوبات المتداولية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.



ارتفعت المطلوبات المتداولة وبما نسبته ٣٪ في نهاية العام ٢٠١٩م مقارنة مع نهاية العام ٢٠١٨م وذلك نتيجة لقيام شركة الباحة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)، حيث تعترف الشركة بمطلوبات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المدفوعة خلال فترة العقد مما أدى إلى نشوء بند الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار والذي بلغ مقداره ٦,٠٦٤,٤٣٧ ريال سعودي في نهاية العام ٢٠١٩م.

ارتفعت المطلوبات المتداولة في نهاية العام ٢٠٢٠م بنسبة ٢١٪ مقارنة مع نهاية العام ٢٠١٩م، وذلك بسبب ارتفاع بند الإيرادات المقبوضة مقدماً بنسبة ٣٦٪ وارتفاع بند مخصص المطالبات المحتملة بنسبة ٢٦٪ وبمقدار ١٧,٣٠٠,٥٥٩ ريال، والذي كان ثابتاً في الاعوام التي مضت والسبب في ذلك يعود إلى قضية شركة الساطعة الحديثة للمقاولات.

١-٣-٢-٦ دائنون

يوضح الجدول التالي تفاصيل بند الدائنين لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
(٤٣٪)	(٦٨٪)	٪٠	١٨٩,٠٢٤	٥٨٩,٠٢٤	٥٨٩,٠٢٤	دائنون متنوعون
(٣٧٪)	٪٠	٪٨٨	٩٢١,٨٧٠	٩٢١,٨٧٠	٤٩١,٠٤١	موردون
٦٤٪	(٧٢٪)	٪٨٨٢	٣٥,٣٦١	١٢٨,٣٦١	١٣,٠٦٨	أخرى
٢٪	(٣٠٪)	٪٥٠	١,١٤٦,٢٥٥	١,٦٣٩,٢٥٥	١,٠٩٣,١٣٣	المجموع

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م.

ارتفع بند الدائنين بنسبة ٥٠٪ في نهاية العام ٢٠١٩م ويعود السبب الأساسي لذلك في ارتفاع بند الموردون في نهاية العام ٢٠١٩م وبمبلغ مقداره ٤٣٠,٨٢٩ ريال سعودي ويعود السبب في ذلك إلى قيام الشركة بتسديد بعض الذمم المستحقة عليها ونشوء ذمم أخرى نتيجة الأعمال التشغيلية للشركة.

انخفض بند الدائنين في نهاية العام ٢٠٢٠م بنسبة ٣٠٪ بسبب انخفاض بند الدائنين المتنوعين وبند الأخرى بنسبة ٦٨٪ و ٧٢٪ على التوالي.

٢-٣-٢-٦ أمانات أسهم مزاد تحت التسوية

انخفض بند أمانات أسهم مزاد تحت التسوية بشكل طفيف وعلى التوالي في نهاية العام ٢٠١٩م والعام ٢٠٢٠م وذلك نتيجة قيام الشركة بتسديد المبالغ المستردة للمساهمين المتخلفين عن سداد الأقساط والتي بيعت أسهمهم بالمزاد العلني أتعلمية البيع التي قامت بها الشركة بتاريخ ٢٨/٦/٢٠٠٩م وفقاً لموافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٢/٣/٢٠٠٩م والذي قامت على أثره الشركة ببيع عدد ٩٨٤,٠٢٢ سهم بمبلغ ١٤,٣٢٥,٢٣٤ ريال سعودي.

٣-٣-٢-٦ مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

انخفض بند مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى في نهاية العام ٢٠١٩م وبمبلغ ٤٧٢,٩٦٠ ريال سعودي، والذي يمثل ما قامت الشركة بتسديده من مصاريف مستحقة خلال العام كرواتب وتأمينات اجتماعية وضريبة القيمة المضافة. كما ارتفع في عام ٢٠٢٠م بنسبة ٥٪ وبمقدار ١٩٤,٩٤٦ نتيجة العمليات التشغيلية الاعتيادية للشركة.

٤-٣-٢-٦ إيرادات مقبوضة مقدماً

ارتفع بند إيرادات مقبوضة مقدماً في نهاية العام ٢٠١٩م بنسبة ٤٥٪ عما كان عليه في نهاية العام ٢٠١٨م وبمبلغ مقداره ٦٣٦,١٩٤ ريال سعودي. كما ارتفع بند الإيرادات المقبوضة مقدماً في نهاية العام ٢٠٢٠م بنسبة ٣٦٪ وبما مقداره ٧٢٩,٢٢٠ ريال. حيث يمثل هذا البند الإيرادات المقبوضة مقدماً من المستأجرين في مجمع الحزم، الجامعة بلازا، الأزدهار والسويدي.

٥-٣-٢-٦ الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار

نتيجة قيام شركة الباحة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) حيث تعترف الشركة بمطلوبات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المدفوعة خلال فترة العقد مما أدى إلى نشوء بند الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار.

٦-٣-٢-٦ مخصص الزكاة

لوحظ ارتفاع مخصص الزكاة في نهاية العام ٢٠١٨م بنسبة مقدارها ١,٣١٨٪ عما كانت عليه خلال العام ٢٠١٧م وبمبلغ مقداره ١٦,٧٣٨,٧٥٤ ريال سعودي منها مبلغ ١٦,٨٤٩,٣٤٧ ريال سعودي تمثل الربط من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن الأعوام من ٢٠٠٠م وحتى ٢٠١٠م حيث تم الاعتراض على الربط بتاريخ ٣ شعبان ١٤٣٤هـ (الموافق ١٢ يونيو ٢٠١٣م) لوجود اختلافات جوهرية في الربط بناءً على رأي المستشار الزكوي وتم تقديم خطاب الاعتراض موضحاً الاختلافات الجوهرية والأساس الصحيح لاحتساب كل بند بناءً على رأي المستشار الزكوي. وبتاريخ ٢٦ شوال ١٤٣٦هـ الموافق ١١ أغسطس ٢٠١٥م رفضت لجنة الاعتراض الابتدائية الزكوية الضريبية الأولى بالرياض الاعتراض المقدم من الشركة وعليه قامت الشركة بتاريخ ٢٠ صفر ١٤٣٧هـ الموافق ٢ ديسمبر ٢٠١٥م بتقديم استئناف على قرار لجنة الاعتراض الزكوية الضريبية الأولى بالرياض وبتاريخ ١٢ ذو القعدة ١٤٣٩هـ الموافق ٢٥ يوليو ٢٠١٨م استلمت الشركة قرار لجنة الاستئناف الضريبية برفض الاستئناف المقدم من الشركة وعليه قامت الشركة بالاعتراف بمبلغ الزكاة ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر بالسنة الحالية.



في نهاية العام ٢٠١٩م انخفض بند مخصص الزكاة وبنسبة ٢١٪ عما كان عليه في نهاية العام ٢٠١٨م وبمبلغ مقداره ٣,٧٩٨,٠٨٣ ريال سعودي وبشكل قيمة مبلغ الزكاة المحمل للعام ٢٠١٩م والبالغ ٢,٠٢٦,٧٥٤ ريال سعودي مطروحا منه المبلغ المدفوع خلال العام والبالغ ١,٠٤٣,٥٥٩ ريال سعودي بالإضافة إلى ٤,٧٨١,٢٧٨ ريال سعودي تعديلات زكوية حيث أنه وفي تاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٩م تلقت الشركة قرارا من لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبية يفيد باعتماد اللجنة تسوية الخلاف للفترة محل الخلاف من عام ٢٠٠٠م وحتى ٢٠١٠م ليصبح الربط الزكوية بعد التسوية ١٢,٠٦٨,٠٦٩ ريال سعودي وذلك بانخفاض بمبلغ وقدره ٤,٧٨١,٢٧٨ ريال سعودي وعليه قامت الشركة بالاعتراف بمبلغ التخفيض كإيرادات أخرى ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة الحالية.

تم تقديم الإقرارات الزكوية للفترة بين عام ٢٠١١م وعام ٢٠٢٠م ولم يتم الربط النهائي من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى الآن.

٧-٣-٢-٦ المتطلبات غير المتداولة

يوضح الجدول التالي تفاصيل المتطلبات غير المتداولة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر، ٢٠١٨م، ٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
-	(١٣٪)	-	٢٨,٠٧٥,٦٣٣	٣٢,٤١٠,٤٣٩	-	الجزء غير المتداول من متطلبات عقود الإيجار
٢٧٪	٢٧٪	٢٧٪	١٦٥,٤٤٩	١٣٠,٥٨٢	١٠٢,٥٥٨	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(١١٪)	(٢١٪)	٠٪	٩٣٣,٨٦٣	١,١٨٣,٨٦٣	١,١٨٣,٨٦٣	مطلوب إلى أطراف ذات علاقة
٣٧٦٪	(١٣٪)	٢٥٢٢٪	٢٩,١٧٤,٩٤٥	٣٣,٧٢٤,٨٨٤	١,٢٨٦,٤٢١	مجموع المتطلبات غير المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

ارتفعت المتطلبات غير المتداولة بما نسبته ٢٥٢٢٪ في نهاية العام ٢٠١٩م مقارنة مع نهاية العام ٢٠١٨م بما مقداره ٣٢,٤٣٨,٤٦٣ ريال سعودي وذلك نتيجة قيام شركة الباحة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) حيث تعترف الشركة بمتطلبات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المدفوعة خلال فترة العقد مما أدى إلى نشوء بند الجزء غير المتداول من متطلبات عقود الإيجار.

في عام ٢٠٢٠م، انخفضت المتطلبات غير المتداولة بنسبة ١٣٪ مقارنة بعام ٢٠١٩م، ويعود السبب الرئيسي في ذلك إلى انخفاض بند المطلوب إلى أطراف ذات علاقة بنسبة ٢١٪. وذلك بسبب تسديد شركة الباحة مبلغ ٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي للسيد/ مشعل بن محمد بن حسن مفتي. كما انخفض بند الجزء غير المتداول من متطلبات عقود الإيجار بنسبة ١٣٪ مقارنة بعام ٢٠١٩م.

٨-٣-٢-٦ حقوق الملكية

يوضح الجدول التالي تفاصيل حقوق الملكية لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر، ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
٠٪	٠٪	٠٪	١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٤٠٪	٧٠٪	١٥٪	(٦٩,٣٠٠,٢٢٣)	(٤٠,٧٠٧,٣٢٦)	(٣٥,٣٨١,٣٢٦)	خسائر متراكمة
(١٣٪)	(٢١٪)	(٤٪)	١٠٧,٦٩٩,٧٧٧	١٣٦,٢٩٢,٦٧٤	١٤١,٦١٨,٦٧٤	حقوق الملكية العائدة للمساهمين
(٢٪)	(٦٪)	١٪	١٨,٨٤٨,٧٤٢	٢٠,٠٦٨,٥١٦	١٩,٧٨٤,٨١٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
(١١٪)	(١٩٪)	(٣٪)	١٢٦,٥٤٨,٥١٩	١٥٦,٣٦١,١٩٠	١٦١,٤٠٣,٤٩١	إجمالي حقوق الملكية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

انخفضت حقوق الملكية في نهاية العام ٢٠١٩م بما نسبته ٣٪ في نهاية العام ٢٠١٩م مقارنة مع نهاية العام ٢٠١٨م ويعود سبب الانخفاض بشكل أساسي إلى ارتفاع بند الخسائر المتراكمة إلى ٤٠,٧٠٧,٣٢٦ ريال سعودي وذلك بسبب تكبد الشركة صافي خسارة بمقدار ٥,٣٢٦,٠٠٠ في سنة ٢٠١٩م علماً بأن بند حقوق الملكية غير المسيطرة والذي يمثل حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة قد ارتفع وبنسبة ١٪ وبما مقداره ٢٨٣,٦٩٩ ريال سعودي.

كما انخفضت حقوق الملكية في نهاية عام ٢٠٢٠م بنسبة ١٩٪ والسبب الرئيسي في ذلك يعود إلى ارتفاع بند الخسائر المتراكمة بنسبة ٧٠٪.



٣-٦ التحليل المالي لقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

يوضح الجدول التالي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
%٧	%٧	%٨	١١,١٧٥,٣١٢	١٠,٤٣٥,١٤٥	٩,٦٧٩,١٧٧	الإيرادات
%٠	%٢	(%)٣	(٤,٨٦٣,٦٤٤)	(٤,٧٥٥,٢٤٥)	(٤,٨٨١,٨٣٥)	تكلفة الإيرادات
%١٥	%١١	%١٨	٦,٣١١,٦٦٨	٥,٦٧٩,٩٠٠	٤,٧٩٧,٣٤٢	مجمّل الربح
%٧	(%)١٥	%٣٥	(٢,٩٢٩,٩٠٠)	(٣,٤٥٩,٥٢٧)	(٢,٥٦٨,٤٩٩)	مصاريف إدارية وعمومية
-	%٩٧٤	-	(٤,١٢٩,٣٥٥)	(٣,٨٤,٤٠٤)	-	خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
-	%١٠٠	-	(١٧,٣٠٠,٥٥٩)	-	-	خسائر مطالبات محتملة
-	%١٠٠	-	(٣,٢٠١,٧٦٠)	-	-	خسائر ائتمانية متوقعة
-	%١٠٠	-	(٥,٢٧٨,٨٧٥)	-	-	خسائر الانخفاض في قيمة الشهرة
-	(%)١٠٠	-	-	(٨,٠٤٩,٩٣٠)	-	خسائر استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
	%٣٢٧	(%)٣٧٩	(٢٦,٥٢٨,٧٨١)	(٦,٢١٣,٩٦١)	٢,٢٢٨,٨٤٣	ربح / خسارة تشغيلي
(%)٩٤	(%)١٠٠	%٦	١٨,٧٨٨	٤,٨٣٤,٦٤٧	٤,٥٦٤,٣٧٥	إيرادات أخرى
-	%١٨٢٢	(%)١٢٠	(٢٦,٥٠٩,٩٩٣)	(١,٣٧٩,٣١٤)	٦,٧٩٣,٢١٨	(خسارة) / ربح من العمليات
-	(%)١١	%١٠٠	(١,٤٥٥,٧٨١)	(١,٦٣٦,٢٣٣)	-	تكاليف التمويل
-	%٨٢٧	(%)١٤٤	(٢٧,٩٦٥,٧٧٤)	(٣,٠١٥,٥٤٧)	٦,٧٩٣,٢١٨	صافي الربح قبل الزكاة
(%)٦٧	(%)٩	(%)٨٨	(١,٨٤٦,٨٩٧)	(٢,٠٢٦,٧٥٤)	(١٧,٠١٩,٦٥١)	الزكاة
%٧١	%٤٩١	(%)٥١	(٢٩,٨١٢,٦٧١)	(٥,٠٤٢,٣٠١)	(١٠,٢٢٦,٤٣٣)	صافي ربح / (خسارة) السنة
						بنود الدخل الشامل الأخرى
%٧١	%٤٩١	(%)٥١	(٢٩,٨١٢,٦٧١)	(٥,٠٤٢,٣٠١)	(١٠,٢٢٦,٤٣٣)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
						صافي ربح (خسارة) السنة العائد إلى:
%٥٩	%٤٣٧	(%)٥٣	(٢٨,٥٩٢,٨٩٧)	(٥,٣٢٦,٠٠٠)	(١١,٣٢٥,٣٢٥)	مساهمي الشركة
	(%)٥٣٠	(%)٧٤	(١,٢١٩,٧٧٤)	٢٨٣,٦٩٩	١,٠٩٨,٨٩٢	حقوق الملكية غير المسيطرة
%٧١	%٤٩١	(%)٥١	(٢٩,٨١٢,٦٧١)	(٥,٠٤٢,٣٠١)	(١٠,٢٢٦,٤٣٣)	

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

• نلاحظ من خلال نتائج الأعمال لشركة الباحة للاستثمار والتطوير:

- ارتفع مجمل الربح في نهاية العام ٢٠١٩ م وبنسبة ١٨٪ ويعود السبب في ذلك إلى ارتفاع الإيرادات بشكل أكبر من مقدار الارتفاع الحاصل في تكلفة الإيرادات بحيث شكّل مجمل الربح في الأعوام ٢٠١٨ م و ٢٠١٩ م ما نسبته ٥٠٪ و ٥٤٪ على التوالي.
- كما ارتفع مجمل الربح مرة أخرى في عام ٢٠٢٠ م بنسبة ١١٪ والسبب في ذلك يعود إلى كون الإيرادات ما زالت أعلى من تكلفة الإيرادات. وقد شكّل مجمل الربح ما نسبته ٥٦٪ من الإيرادات في عام ٢٠٢٠ م.
- انخفضت صافي خسائر الشركة في نهاية العام ٢٠١٩ م وبنسبة ٥١٪ مقارنة مع العام ٢٠١٨ م وبما مقداره ١٣٢,١٨٤,١٣٢ ريال سعودي.
- في عام ٢٠٢٠ م، ارتفع صافي خسائر الشركة وبما نسبته ٤٩١٪ وبما مقداره ٢٤,٧٧٠,٣٧٠ ريال على الرغم من انخفاض مصروف الزكاة بنسبة ٩٪. والسبب في ذلك يعود إلى ارتفاع بنود خسائر المطالبات المحتملة والخسائر الائتمانية المتوقعة وخسائر الانخفاض في قيمة الشهرة بنسبة ١٠٠٪. وأيضاً حصل ارتفاع كبير بنسبة ٩٧٤٪ على بند خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية في عام ٢٠٢٠ م مما أثر سلباً على نتائج صافي ربح/ خسارة الشركة.



٦-٣-١ الإيرادات

يوضح الجدول التالي تفاصيل الإيرادات لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البنود
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
٪١٠	٪٧	٪١٣	١١,١٧٥,٣١٢	١٠,٤٣٥,١٤٥	٩,٢٦٦,٣٣٥	إيرادات إيجارات
(٪١٠٠)	-	(٪١٠٠)	-	-	٤١٢,٨٤٢	إيرادات بيع البضائع
٪٧	٪٧	٪٨	١١,١٧٥,٣١٢	١٠,٤٣٥,١٤٥	٩,٦٧٩,١٧٧	المجموع

المصدر: الشركة

ارتفعت إيرادات الشركة بشكل تدريجي في نهاية العامين ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م وبنسبة ٨٪ و ٧٪ على التوالي وبمعدل نمو تراكمي بما نسبته ٧٪ حيث تنوع إيرادات الشركة ما بين:

١- إيرادات الإيجارات والتي نلاحظ ارتفاعها بشكل تدريجي في نهاية العامين ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م بنسبة ١٣٪ و ٧٪ على التوالي ويعود السبب في ذلك إلى الإيرادات المتأتية من شركة اشراقة التي تم الاستحواذ عليها من قبل شركة الباحة في النصف الثاني من العام ٢٠١٧ م بالإضافة إلى الإيرادات المتأتية من التشغيل الأولي لمجمع الجامعة في النصف الثاني من العام ٢٠١٩ م والخاص بشركة المراكز والتي تم الاستحواذ عليها أيضا من قبل شركة الباحة للاستثمار والتنمية في النصف الثاني من العام ٢٠١٧ م.

٢- إيرادات بيع البضائع: نلاحظ أنه ونهاية العامين ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م لم تحقق الشركة أية إيرادات من بيع البضائع والمتمثلة في شراء الحديد من السوق المحلي وإعادة بيعه مرة أخرى وذلك لتوقف الشركة عن ممارسة هذا النشاط في النصف الثاني من العام ٢٠١٨ م.

لا تمارس شركة الباحة أي نشاط تجاري، بينما تمثل كافة إيرادات الشركة من الشركات التابعة لها ويوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات شركة الباحة للأعوام ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م:

اسم الشركة	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
إيرادات من بيع بضائع (حديد)	٤١٢,٨٤٢	-	-
شركة المراكز الراقية (إيرادات إيجارات)	١,٢١٠,٤٥٦	٢,٣٩٣,٧٦٠	٣,١٧٤,٨٧٧
شركة اشراقة الإقليمية (إيرادات إيجارات)	٨,٠٥٥,٨٧٩	٨,٠٤١,٣٨٥	٨,٠٠٠,٤٣٥
الإجمالي	٩,٦٧٩,١٧٧	١٠,٤٣٥,١٤٥	١١,١٧٥,٣١٢

٦-٣-٢ تكلفة الإيرادات

انخفضت تكلفة الإيرادات في نهاية العام ٢٠١٩ م وبنسبة ٣٪ بالمقارنة مع العام ٢٠١٨ م بحيث شكلت تكلفة الإيرادات ما نسبته ٤٥,٥٪ من إجمالي الإيرادات.

كما ارتفعت تكلفة الإيرادات في نهاية العام ٢٠٢٠ م بنسبة ٢٪ بالمقارنة مع العام ٢٠١٩ م بحيث شكلت ما نسبته ٤٤٪ من إجمالي الإيرادات.

تكلفة الإيرادات	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
تكلفة إيرادات بيع البضائع	٣٦٩,٦١٩	-	-
تكلفة إيرادات الإيجارات	٤,٥١٢,٢١٦	٤,٧٥٥,٢٤٥	٤,٨٦٣,٦٤٤
المجموع	٤,٨٨١,٨٣٥	٤,٧٥٥,٢٤٥	٤,٨٦٣,٦٤٤

المصدر: الشركة

رصيد ٢٠٢٠ م

البيان	القيمة
مصروفات صيانة للمجمعات	٩٦,٨٦٠
مصروف الكهرباء للمجمعات	٩٥,١٨٨
مصروف مياه للمجمعات	٢٤٢,٠٨٦
استهلاك عقارات استثمارية	٤,٤٢٩,٥١٠
المجموع	٤,٨٦٣,٤٦٦





فيما يلي تفصيل بتكلفة الإيرادات لعام ٢٠٢٠م:

٣-٣-٦ مصاريف إدارية وعمومية

يوضح الجدول التالي تفاصيل المصاريف الإدارية والعمومية لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
٪٩	(٪٢)	٪٢١	١,٢٦١,٩٢٥	١,٢٨٥,٦٧٨	١,٠٦٤,٨٥٦	رواتب ومزايا موظفين
(٪٨٣)	(٪٩٧)	٪٢	٢٠,٩٣٢	٧٦٣,٩٨٥	٧٥٢,١٣٨	استهلاكات
(٪٤٠)	(٪١٣)	(٪٥٩)	٥٨,٩٥٢	٦٧,٥٢٣	١٦٢,٩٢٤	تأمينات اجتماعية
(٪٦٠)	٪٣٣٨	(٪٩٦)	٢٢,٧٠٠	٥,١٨٨	١٣٨,٨٤٤	بريد وهاتف ومياه وكهرباء
-	-	-	١١٨,٠٥٧	-	-	شطب مخزون
(٪١٠٠)	-	(٪١٠٠)	-	-	٤٦,٨٩٩	دعاية واعلان
-	٪١٦	-	١١,٧٥٣	١٠,١٤٧	-	اطفاء اصول غير ملموسة
٪١١١	٪٢٥٥	٪٢٥	١٩٩,٧٩٠	٥٦,٣١٩	٤٤,٩٨٠	رسوم حكومية وتصديقات
٪٢٦٤	(٪٢٢)	٪١٥٩١	٥٠,٢٨٠	٦٤٢,٥٨٥	٣٨,٠٠٠	أتعاب مهنية
-	-	-	٣٤,٩٤٤	-	-	مصروف ديون معدومة
٪٨١	٪٠	٪٢٢٧	٧٤,٦٦٣	٧٤,٦٦٣	٢٢,٨٦٠	ايجارات
٪٤٥	٪١٣	٪٨٦	٦٢٣,٣٨٤	٥٥٣,٤٣٩	٢٩٦,٩٩٨	اخرى
٪٧	(٪١٥)	٪٣٥	٢,٩٢٩,٩٠٠	٣,٤٥٩,٥٢٧	٢,٥٦٨,٤٩٩	المجموع

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و ٢٠٢٠م.

ارتفعت المصاريف الإدارية والعمومية في نهاية العام ٢٠١٩م وبما نسبته ٣٥٪ بالمقارنة مع نهاية العام ٢٠١٨م حيث ارتفع بند رواتب ومزايا موظفين وبما نسبته ٢١٪ وذلك بسبب ارتفاع رواتب موظفين الشركة الحاليين بالإضافة إلى تعيين موظفين جدد كما ارتفع مصروف الأتعاب المهنية وبما نسبته ١,٥٩١٪ وذلك بسبب قيام شركة الباحة للاستثمار والتنمية بالتعاقد مع استشاري زكوي للاعتراض على الربط الزكوي على الشركة والذي بلغت أتعابه ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ارتفاع المصاريف الأخرى بنسبة ٨٦٪ وبما مقداره ٢٥٦,٤٤١ ريال سعودي.

انخفضت المصاريف الإدارية والعمومية في نهاية العام ٢٠٢٠م بنسبة ١٥٪ وبمقدار ٥٢٩,٦٢٧ ريال على الرغم من ارتفاع بند البريد والهاتف والمياه والكهرباء وبند الرسوم الحكومية والتصديقات بنسبة ٣٣٨٪ و ٢٥٥٪ على التوالي، والسبب الرئيسي في ذلك يعود إلى الانخفاض الكبير في بند الاستهلاكات بنسبة ٩٧٪ وبمقدار ٧٤٣,٠٥٣ ريال.

٤-٣-٦ خسائر الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات

لم تتكبد الشركة خلال الأعوام ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م أية خسائر متعلقة بالانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات.

٥-٣-٦ إيرادات أخرى

يوضح الجدول التالي تفاصيل الإيرادات الأخرى لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
-	(٪١٠٠)	-	-	٤,٧٨١,٢٧٨	-	رد جزء من مخصص الزكاة
(٪١٠٠)	-	(٪١٠٠)	-	-	٤,٥٥٧,٨٧٥	ارباح ناتجة عن تنازل أطراف ذات علاقة عن مستحقهم
٪٧٠	(٪٦٥)	٪٧٢١	١٨,٧٨٨	٥٣,٣٦٩	٦,٥٠٠	أخرى
(٪٩٤)	(٪١٠٠)	٪٦	١٨,٧٨٨	٤,٨٣٤,٦٤٧	٤,٥٦٤,٣٧٥	المجموع

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و ٢٠٢٠م.

ارتفعت الإيرادات الأخرى في العام ٢٠١٩م وبما نسبته ٦٪ وذلك نتيجة ارتفاع بند إيرادات أخرى وبما قيمته ٢٧٠,٢٧٢ ريال سعودي بالإضافة إلى تحقيق الشركة إيرادات ناتجة عن رد جزء من مخصص الزكاة وذلك اثر تلقي الشركة قرارا من لجنة تسوية الخلافات الزكوية والضريبية يفيد باعتماد اللجنة تسوية الخلاف للفترة محل الخلاف من عام ٢٠٠٠م وحتى ٢٠١٠م ليصبح الربط الزكوي بعد التسوية ١٢,٠٦٨,٠٦٩ ريال سعودي وذلك بانخفاض بمبلغ وقدره ٤,٧٨١,٢٧٨ ريال سعودي وعليه قامت الشركة بالاعتراف بمبلغ التخفيض كإيرادات أخرى ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر للسنة الحالية.

في عام ٢٠٢٠م، انخفض بند إيرادات أخرى بنسبة ١٠٠٪ إذ لم يتم تصنيف أي عمليات تحت هذا البند سوى مبلغ ١٨,٧٨٨ ريال من بند «أخرى».





٦-٣-٦ خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

- بلغت خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية في نهاية العام ٢٠١٩ م ما قيمته ٣٨٤,٤٠٤ ريال سعودي والناجمة عن إعادة تقييم مجمع الملز ومجمع الحزم التجاري.
- في عام ٢٠٢٠ م بلغت خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية ٤,١٢٩,٣٥٥ ريال سعودي بعد الارتفاع بنسبة ٩٧٤٪ مقارنة بعام ٢٠١٩ م والتي نتجت عن عملية إعادة تقييم لمجمعي الجامعة بلازا والحزم.

٧-٣-٦ خسائر استبعاد ممتلكات الآلات ومعدات

قامت الشركة في العام ٢٠١٩ م بتحقيق خسائر بقيمة ٨,٠٤٩,٩٣٠ ريال سعودي والناجمة عن استبعاد مباني للشركة وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة رقم (١) لعام ٢٠٢٠ م والذي ينص على استبعاد المباني المبينة في الجدول أدناه:

القيمة الحالية	إجمالي الإهلاك	قيمة الشراء	الأصل
٤,٦٠٦,٠٨٧	٢,٦٧٧,٤٢٩	٧,٢٨٣,٥١٧	مباني وإنشاءات تلفريك اثرب السياحي
٣,٢١٩,٣٧٨	١٠,٢٦٤,٨٥٠	١٣,٤٨٤,٢٢٨	مباني وإنشاءات مزرعة الدواجن
٢٢٤,٤٦٥	٣,٨٠٠,٢٤٨	٤,٠٢٤,٧١٣	مباني وإنشاءات مصنع الجلد
٨,٠٤٩,٩٣٠	١٦,٧٤٢,٥٢٧	٢٤,٧٩٢,٤٥٨	المجموع

المصدر: الشركة

٨-٣-٦ تكاليف التمويل

نشأ بند تكاليف التمويل في نهاية العام ٢٠١٩ م وما مقداره ١,٦٣٦,٢٣٣ ريال سعودي وذلك نتيجة قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦). كما تم تحميل تكاليف تمويل ناتجة عن تطبيق نفس المعيار بقيمة ١,٤٥٥,٧٨١ ريال في عام ٢٠٢٠ م.

٤-٦ التحليل المالي لقائمة التدفقات النقدية الموحدة

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية الموحدة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البنود
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
-	(٪٣٠)	(٪٥١٥)	٣,٣٢٨,١٦٧	٤,٧٥٩,٣٥٨	(١,١٤٦,٢٣١)	صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية
(٪١٠٠)	(٪١٠٠)	(٪٨٣)	-	(٢٥٥,٧١٢)	(١,٤٨٧,٥٤٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
-	(٪٤٣)		(٢,٦٠٥,٠٠٠)	(٤,٥٨١,١٦١)	-	النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
-	(٪١٠٣٣)	(٪٩٧)	٧٢٣,١٦٧	(٧٧,٥١٥)	(٢,٦٣٣,٧٧٣)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٪٤٨	(٪٧)	(٪٧١)	١,٠٠١,٤٠٣	١,٠٧٨,٩١٨	٣,٧١٢,٦٩١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٪٢٦	٪٧٢	(٪٧)	١,٧٢٤,٥٧٠	١,٠٠١,٤٠٣	١,٠٧٨,٩١٨	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، ٢٠٢٠ م.

ارتفع صافي التغير في النقد وما في حكمه في نهاية العام ٢٠١٩ م بما مقداره ٢,٥٥٦,٢٥٨ ريال بالمقارنة بالعام ٢٠١٨ م حيث نتج بصورة رئيسية عن النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية وبالأخص ببند مطلوبات عقود إيجار مدفوعة وقد تم تمويل هذا المبلغ بصورة رئيسية من خلال النقد الافتتاحي وما في حكمه والنقد المتولد من الأنشطة التشغيلية خلال السنة.

في نهاية عام ٢٠٢٠ م، ارتفع صافي التغير في النقد وما في حكمه بمقدار ٨٠٠,٦٨٢ ريال حيث نتج بصورة رئيسية عن النقد المستخدم والناجم من الأنشطة التشغيلية وكون الشركة لم تتكبد أي تدفقات نقدية في الأنشطة الاستثمارية في عام ٢٠٢٠ م.



١-٤-٦ التدفق النقدي - الأنشطة التشغيلية

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية للأنشطة التشغيلية لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
-	٪٨٢٧	(٪١٤٤)	(٢٧,٩٦٥,٧٧٤)	(٣,٠١٥,٥٤٧)	٦,٧٩٣,٢١٨	صافي ربح السنة قبل الزكاة
التعديلات ل:						
(٪٨٣)	(٪٩٧)	٪٢	٢٠,٩٣٢	٧٦٣,٩٨٥	٧٥٢,١٣٨	استهلاكات ممتلكات وآلات ومعدات
٪٨٧	٪٣٠	٪١٦٨	٥٢٣,٥٦٩	٤٠١,٩٥٣	١٥٠,٢٤٧	استهلاك عقارات استثمارية
-	٪١٦	-	١١,٧٥٣	١٠,١٤٧	-	إطفاء أصول غير ملموسة
-	-	-	٣,٩٨٠,٦٠٤	٣,٩٨٠,٦٠٤	-	استهلاك حق استخدام الأصول
-	-	-	٣,٢٠١,٧٦٠	-	-	المكون من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(٪١١)	-	١,٤٥٥,٧٨١	١,٦٣٦,٢٣٣	-	تكاليف تمويل
(٪١٠٠)	-	(٪١٠٠)	-	-	(٤,٥٥٧,٨٧٥)	أرباح ناتجة عن تنازل طرف ذو علاقة عن مستحقته
(٪١٠٠)	(٪١٠٠)	-	-	(٤,٧٨١,٢٧٨)	-	رد مخصصات
-	-	-	١٧,٣٠٠,٥٥٩	-	-	المكون من مخصص مطالبات محتملة
-	-	-	٥,٢٧٨,٨٧٥	-	-	خسائر الانخفاض في قيمة الشهرة
٪٣٦	٪٢٤	٪٤٨	٣٤,٨٦٧	٢٨,٠٢٤	١٨,٩٥٥	المكون من مخصص نهاية الخدمة
-	(٪١٠٠)	-	-	٨,٠٤٩,٩٣٠	-	خسائر الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات
-	٪٩٧٤	-	٤,١٢٩,٣٥٥	٣٨٤,٤٠٤	-	خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٪٥٩	٪٧	٪١٣٦	٧,٩٧٢,٢٨١	٧,٤٥٨,٤٥٥	٣,١٥٦,٦٨٣	صافي ربح السنة قبل الزكاة (معدل)
التغييرات في رأس المال العامل:						
٪٩٢٩	٪١٠٢	٪٥١٣٣	(٤,٥٢٠,٣٧٣)	(٢,٢٣٣,٦٢٩)	(٤٢,٦٨٥)	مدينون، صافي (مدينون)
-	-	-	١١٨,٠٥٧	-	-	مخزون
(٪١٠٠)	-	(٪١٠٠)	-	-	(٨٠٥,٩٥٦)	إيرادات مستحقة
(٪٢٩)	٪٣٤٦	(٪٨٩)	(٣١٦,٢٠٩)	(٧٠,٩٧١)	(٦٣٠,٠١٢)	مصاريف مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
(٪١٨)	(٪١٩٠)	(٪١٧٤)	(٤٩٣,٠٠٠)	٥٤٦,١٢٢	(٧٣٩,١٧٨)	دائنون
-	(٪١٤١)	٪١٥٣	١٩٤,٩٤٦	(٤٧٢,٩٦٠)	(١٨٦,٩٩٥)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٪٢٤	(٪٦)	٪٦٣	(٥٦,٧٥٥)	(٦٠,٢٩٤)	(٣٦,٩٧٦)	أمانات أسهم مزاد تحت التسوية
٪٢٢٠	٪١٥	٪٧٩١	٧٢٩,٢٢٠	٦٦٦,١٩٤	٧١,٤١٤	إيرادات مقبوضة مقدما
-	-	-	-	-	-	مخصص مطالبات محتملة
(٪١٠٠)	-	(٪١٠٠)	-	-	(١,٦٥١,٦٢٩)	مطلوب إلى أطراف ذات علاقة
-	(٪٣٧)	(٪٧٧١)	٣,٦٢٨,١٦٧	٥,٨٠٢,٩١٧	(٨٦٥,٣٣٤)	النقد من العمليات
-	-	-	-	-	-	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
٪٣	(٪٧١)	٪٢٧٢	(٣٠,٠٠٠)	(١,٠٤٣,٥٥٩)	(٢٨٠,٨٩٧)	زكاة مدفوعة
-	(٪٣٠)	(٪٥١٥)	٣,٣٢٨,١٦٧	٤,٧٥٩,٣٥٨	(١,١٤٦,٢٣١)	صافي النقد المحصل من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

ارتفع صافي النقد من الأنشطة التشغيلية بنسبة ٥١٥٪ إلى ٤,٧٥٩,٣٥٨ ريال سعودي في ٢٠١٩م مقارنة مع ٢٠١٨م. وكانت هذه الزيادة مدفوعة بشكل أساسي بإدخال المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) خلال ٢٠١٩م مما أدى إلى زيادة التعديلات غير النقدية (الاستهلاك على أصول حق الاستخدام وتكاليف تمويل الأصول المستأجرة) بالإضافة إلى (قيمة الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات). وقابل ذلك جزئياً زيادة في النقد المستثمر في رأس المال العامل ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة في الذمم المدينة.





انخفض صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية في نهاية العام ٢٠٢٠م بنسبة ٣٠٪ على الرغم من ارتفاع صافي ربح السنة قبل الزكاة بنسبة ٧٪ ويعود السبب في ذلك التغيرات في رأس المال العامل في بند المدينون بقيمة (٤,٥٢٠,٣٧٣) ريال والتي أثرت سلباً على نتائج صافي النقد من الأنشطة التشغيلية لعام ٢٠٢٠م.

٢-٤-٦ التدفق النقدي - الأنشطة الاستثمارية

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية للأنشطة الاستثمارية لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/ (انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
						الأنشطة الاستثمارية:
(٪١٠٠)	(٪١٠٠)	(٪٥١)	-	(١٨,٩٠٠)	(٣٨,٩٠٣)	إضافات أصول غير ملموسة
(٪١٠٠)	(٪١٠٠)	(٪٩٠)	-	(١٣٧,٧٨٧)	(١,٤١٥,٧٠٣)	شراء ممتلكات والآلات ومعدات
(٪١٠٠)	(٪١٠٠)	٪٢٠١	-	(٩٩,٠٢٥)	(٣٢,٩٣٦)	شراء عقارات استثمارية
(٪١٠٠)	(٪١٠٠)	(٪٨٣)	-	(٢٥٥,٧١٢)	(١,٤٨٧,٥٤٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و ٢٠٢٠م.

نتج صافي النقد المتدفق للأنشطة الاستثمارية في العام ٢٠١٨م بشكل أساسي نتيجة شراء ممتلكات والآلات ومعدات والبالغ ١,٤١٥,٧٠٣ ريال سعودي والتي تمثل قيمة:

- مشاريع تحت التنفيذ بما مقداره ١,٤٠٧,٦٣٩ ريال سعودي.
- أجهزة ومعدات بما مقداره ٢,٨٦٩ ريال سعودي.
- أثاث ومفروشات بما مقداره ٥,١٩٥ ريال سعودي.

نتج صافي النقد المتدفق للأنشطة الاستثمارية في العام ٢٠١٩م نتيجة الإضافات على العقارات الاستثمارية الخاصة بمجمع الحزم ومجمع الملز والبالغة ٩٩,٠٢٥ ريال سعودي بالإضافة إلى بند شراء ممتلكات والآلات ومعدات والبالغ ١٣٧,٧٨٧ ريال سعودي والتي تمثل قيمة:

- مشاريع تحت التنفيذ بما مقداره ١٣٤,٢٩٥ ريال سعودي.
- أجهزة ومعدات بما مقداره ٣,٤٩٢ ريال سعودي.

في عام ٢٠٢٠م لم ينتج تدفق نقدي من الأنشطة الاستثمارية.

٣-٤-٦ التدفق النقدي - الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول التالي قائمة التدفقات النقدية للأنشطة التمويلية لشركة الباحة للاستثمار والتنمية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م.

زيادة/ انخفاض ٢٠٢٠م	٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
-	(٢٥٠,٠٠٠)	-	-	مطلوب إلى طرف ذو علاقة
(٪٤٩)	(٢,٣٥٥,٠٠٠)	(٤,٥٨١,١٦١)	-	مطلوبات عقود إيجار مدفوعة
(٪٤٣)	(٢,٦٠٥,٠٠٠)	(٤,٥٨١,١٦١)	-	النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و ٢٠٢٠م.

نتج صافي النقد المتدفق للأنشطة التمويلية في العام ٢٠١٩م بشكل أساسي نتيجة سداد مطلوبات عقود الإيجار للمباني المستأجرة من قبل الشركة في العام ٢٠١٩م.

كما نتج صافي النقد المتدفق من الأنشطة التمويلية في عام ٢٠٢٠م من سداد مبلغ ٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى طرف ذو علاقة وسداد مبلغ ٢,٣٥٥,٠٠٠ ريال سعودي من مطلوبات عقود الإيجار.



0-6 مؤشرات الأداء الرئيسية

يوضح الجدول التالي مؤشرات الأداء الرئيسية للقوائم المالية الموحدة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية للأعوام المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			البيان
٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
١١,١٧٥,٣١٢	١٠,٤٣٥,١٤٥	٩,٦٧٩,١٧٧	المبيعات
%٧	%٨	%٣١	نمو المبيعات
(٢٦,٥٢٨,٧٨١)	(٦,٢١٣,٩٦١)	٢,٢٢٨,٨٤٣	الربح التشغيلي
(%٢٣٧)	(%٦٠)	%٢٣	هامش الربح التشغيلي
١٧,٧٠٠,٠٠٠	١٧,٧٠٠,٠٠٠	١٧,٧٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(١,٦٢)	(٠,٣٠)	(٠,٦٤)	ربحية/ خسارة السهم (ريال سعودي)*
٢٨٣,٩٨٧,٦٧١	٢٩٥,٦٩٢,٨٢٧	٢٦٥,٣٨١,٢٤٩	إجمالي الموجودات
(%١٠)	(%٢)	(%٤)	العائد على الموجودات %
١٢٦,٥٤٨,٥١٩	١٥٦,٣٦١,١٩٠	١٦١,٤٠٣,٤٩١	إجمالي حقوق الملكية
(%٢٤)	(%٣)	(%٦)	العائد على حقوق الملكية %
%٥٥	%٤٧	%٣٩	نسبة المديونية %
%١٢٤	%٨٩	%٦٤	نسبة الدين إلى حقوق الملكية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، ٢٠٢٠ م.
* ربحية / خسارة السهم (ريال سعودي): عبارة عن صافي ربح / (خسارة) السنة العائد إلى مساهمي الشركة / المتوسط المرجح لعدد الأسهم.

٦-٦ هيكل تمويل رأس المال

يوضح الجدول التالي هيكل تمويل رأس المال لشركة الباحة للاستثمار والتنمية للأعوام المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			البند
٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
١٢٨,٢٦٤,٢٠٧	١٠٥,٦٠٦,٧٥٣	١٠٢,٦٩١,٣٣٧	المطلوبات المتداولة
٢٩,١٧٤,٩٤٥	٣٣,٧٢٤,٨٨٤	١,٢٨٦,٤٢١	المطلوبات الغير متداولة
١٥٧,٤٣٩,١٥٢	١٣٩,٣٣١,٦٣٧	١٠٣,٩٧٧,٧٥٨	إجمالي الدين
١,٧٢٤,٥٧٠	١,٠٠١,٤٠٣	١,٠٧٨,٩١٨	نقد وما في حكمه
١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	١٧٧,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
(٦٩,٣٠٠,٢٢٣)	(٤٠,٧٠٧,٣٢٦)	(٣٥,٣٨١,٣٢٦)	أرباح/ خسائر متراكمة
٢٨٣,٩٨٧,٦٧١	٢٩٥,٦٩٢,٨٢٧	٢٦٥,٣٨١,٢٤٩	رأس المال (حقوق المساهمين + إجمالي الدين)
١٢٦,٥٤٨,٥١٩	١٥٦,٣٦١,١٩٠	١٦١,٤٠٣,٤٩١	إجمالي حقوق المساهمين
%٥٥	%٤٧	%٣٩	معدل الاقتراض (إجمالي الدين/ رأس المال)

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة الباحة للسنوات المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، ٢٠٢٠ م.



٧-٦ التحليل المالي لشركة المراكز الراقية

١-٧-٦ التحليل المالي لقائمة المركز المالي

يوضح الجدول التالي ملخص قائمة المركز المالي الموحدة لشركة المراكز الراقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
٪٣٤	٪٥٩	٪١٢	٧,٤٣٨,٨٦٩	٤,٦٧٦,٥٧٥	٤,١٥٩,٥٧٢	مجموع الموجودات المتداولة
٪٧	(٪٧)	٪٢٣	١٩٥,٤٠٤,٦٩١	٢٠٩,٢٦٣,٣٦٣	١٧٠,٨٠٤,٦٧٢	مجموع الموجودات الغير متداولة
٪٨	(٪٥)	٪٢٢	٢٠٢,٨٤٣,٥٦٠	٢١٣,٩٣٩,٩٣٨	١٧٤,٩٦٤,٢٤٤	مجموع الموجودات
٪١٦٥	٪٥٤	٪٣٥٦	١٣,١٣٠,٧٦٢	٨,٥١٧,١١٣	١,٨٦٥,٩٣٢	إجمالي المطلوبات المتداولة
٪٤٨	(٪١٣)	٪١٥١	٤٣,٧٢١,٩٦٠	٥٠,٠٨٠,٣٨٩	١٩,٩٣٠,٩٠٣	أجمالي المطلوبات الغير متداولة
٪٦٢	(٪٣)	٪١٦٩	٥٦,٨٥٢,٧٢٢	٥٨,٥٩٧,٥٠٢	٢١,٧٩٦,٨٣٥	إجمالي المطلوبات
(٪٢)	(٪٦)	٪١	١٤٥,٩٩٠,٨٣٨	١٥٥,٣٤٢,٤٣٦	١٥٣,١٦٧,٤٠٩	إجمالي حقوق الشركاء
٪٨	(٪٥)	٪٢٢	٢٠٢,٨٤٣,٥٦٠	٢١٣,٩٣٩,٩٣٨	١٧٤,٩٦٤,٢٤٤	إجمالي المطلوبات وحقوق الشركاء

ارتفعت الموجودات بنسبة ٪٢٢/ وبما مقداره ٣٨,٩٧٥,٦٩٤ ريال سعودي في عام ٢٠١٩ م بالمقارنة مع العام ٢٠١٨ م، ويعود السبب في ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع الموجودات المتداولة بنسبة ٪١٢/ وبمقدار ٥١٧,٠٠٣ ريال سعودي وارتفاع الموجودات غير المتداولة بنسبة ٪٢٣/ وبمقدار ٣٨,٤٥٨,٦٩١ ريال سعودي.

انخفضت الموجودات في نهاية عام ٢٠٢٠ م بما نسبته ٪٥/ بالمقارنة مع نهاية العام ٢٠١٩ م بسبب الانخفاض في قيمة الشهرة وبند حق استخدام الأصول في نفس العام.

١-١-٧-٦ الموجودات المتداولة

يوضح الجدول التالي الموجودات المتداولة لشركة المراكز الراقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

الموجودات المتداولة						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
						الموجودات المتداولة
٪٢٨	٪٧٧	(٪٨)	١,٦٦٠,١٧١	٩٣٧,٠٠٤	١,٠١٤,٥١٩	نقد وما في حكمه
٪٩٢	٪٤٣	٪١٥٧	٥,٣٢٦,٦١٩	٣,٧٢٨,٤٣١	١,٤٥٠,٣٦٧	ذمم مدينة
(٪٤٨)	٪٣٩٥٨	(٪٩٩)	٤٥٢,٠٧٩	١١,١٤٠	١,٦٩٤,٦٨٦	مصاريف مدفوعة مقدما
٪٣٤	٪٥٩	٪١٢	٧,٤٣٨,٨٦٩	٤,٦٧٦,٥٧٥	٤,١٥٩,٥٧٢	مجموع الموجودات المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

ارتفعت الموجودات المتداولة لشركة المراكز الراقية بما نسبته ٪١٢/ وبمقدار ٥١٧,٠٠٣ ريال سعودي في ٢٠١٩ م بالمقارنة بالعام ٢٠١٨ م، ويعود سبب الارتفاع بشكل أساسي إلى ارتفاع بند المدينين بما نسبته ٪١٥٧/.

كما ارتفعت الموجودات المتداولة في نهاية العام ٢٠٢٠ م بنسبة ٪٥٩/ بسبب ارتفاع بند المدينين بما نسبته ٪٤٣/ وبمقدار ١,٥٩٨,١٨٨ ريال سعودي بسبب جائحة كورونا التي أثرت على كافة القطاعات والذي بالتالي أثر على حركة التحصيل. كما ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدماً بنسبة ٪٣٩٥٨/ وبمقدار ٤٤٠,٩٣٩ ريال سعودي والسبب في ذلك يعود إلى نشوء ٤١٢,٠٠٠ ريال سعودي ناتجة عن تطبيق المعيار الدولي رقم ١٥ لعقود الإيجارات.



٢-١-٧-٦ الموجودات غير المتداولة

يوضح الجدول التالي الموجودات غير المتداولة لشركة المراكز الراقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

الموجودات غير المتداولة						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
الموجودات غير المتداولة						
(١٠٪)	(١٩٪)	٪٠	٢٣,١١٠,٤١٣	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	شهرة
(٢٦٪)	(١٤٪)	(٤٤٪)	١٥,١٩٧,١٣٢	١٥,٢١٨,٠٦٤	٢٧,٤٠٨,٧٠٧	ممتلكات ومعدات
٪٣	(٤٪)	٪١٠	١٢١,٩٨٥,٠٢٧	١٢٦,٦٣٧,٩٥١	١١٥,٠٠٦,٦٧٧	عقارات استثمارية
-	(١٠٪)	-	٣٥,١١٢,١١٩	٣٩,٠١٨,٠٦٠	-	حق استخدام أصول
٪٧	(٧٪)	٪٢٣	١٩٥,٤٠٤,٦٩١	٢٠٩,٢٦٣,٣٦٣	١٧٠,٨٠٤,٦٧٢	مجموع الموجودات غير متداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م

ارتفعت الموجودات غير المتداولة لشركة المراكز الراقية بما نسبته ٢٣٪ في نهاية العام ٢٠١٩م، والسبب في ذلك يعود إلى ارتفاع العقارات الاستثمارية بما نسبته ١٠٪ في نفس العام.

كما انخفضت الموجودات غير المتداولة بنسبة ٧٪ في عام ٢٠٢٠م وبمقدار ١٣,٨٥٨,٦٧٢ ريال سعودي والسبب في ذلك يعود إلى انخفاض قيمة الشهرة بمقدار ٥,٢٧٨,٨٧٥ ريال سعودي وبنسبة ١٩٪ نتيجة الانخفاض في القيمة الدفترية للشهرة لشركة إشرافة المملوكة من شركة المراكز وإلى انخفاض بند حق استخدام الأصول بمقدار ٣,٩٠٥,٩٤١ ريال سعودي نتيجة احتساب الاستهلاك.

٢-٢-١-٧-٦ الشهرة

يوضح الجدول التالي احتساب انخفاض القيمة على الشهرة:

الشهرة			
٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
التكلفة:			
٢٨,٣٨٩,٢٨٨	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	في ١ يناير
٢٨,٣٨٩,٢٨٨	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	في ٣١ ديسمبر
مجمع الانخفاض في القيمة:			
في ١ يناير			
٥,٢٧٨,٨٧٥	-	-	الانخفاض في القيمة خلال السنة
٥,٢٧٨,٨٧٥	-	-	في ٣١ ديسمبر
صافي القيمة الدفترية:			
في ١ يناير			
-	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	
٢٣,١١٠,٤١٣	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	٢٨,٣٨٩,٢٨٨	في ٣١ ديسمبر

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م

اختبار الانخفاض في القيمة للشهرة

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
٪٧,١٦	٪٧,٢	٪٨	معدل الخصم
٪٢	٪٧,٧	٪٤,٢١	معدل نمو EBITDA





معدل الخصم عبارة عن معدل تم تقديره استناداً إلى متوسط تكلفة رأس المال المرجح، مع افتراض عدم استخدام الرافعة المالية.

- ٢٠١٩م: اشتملت توقعات التدفقات النقدية المستقبلية على تقديرات محددة لمدة خمسة عشر سنة لمتحصلات الإيجارات المتوقعة من عام ٢٠٢٠م حتى عام ٢٠٣٤م بنسبة اشغال ٩٩٪. تتجاوز القيمة القابلة للاسترداد المقدره لشركة اشراقه الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري قيمتها الدفترية بمقدار ٣,٤٧٠,١٤٠ ريال سعودي، وبالتالي لا يوجد أي هبوط في القيمة الدفترية للشهرة.
- ٢٠٢٠م: اشتملت توقعات التدفقات النقدية المستقبلية على تقديرات محددة لمدة ١٠ سنوات لمتحصلات الإيجارات المتوقعة من عام ٢٠٢١م حتى عام ٢٠٣٠م بنسبة اشغال ٩٠٪. تقل القيمة القابلة للاسترداد المقدره لشركة اشراقه الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري عن قيمتها الدفترية بمقدار ٥,٢٧٨,٨٧٥ ريال سعودي، وبالتالي يوجد هبوط في القيمة الدفترية للشهرة تم قيده كخسائر هبوط في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة خلال السنة.

٢-٢-١-٧-٦ ممتلكات ومعدات بالصافي

يوضح الجدول التالي الممتلكات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

ممتلكات ومعدات، صافي						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البنود
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
(٢٠٪)	(٣٧٪)	٢٪	٥,٩١٨	٩,٤٦٠	٩,٢٦٨	أجهزة ومعدات مكتبية
١١٠٪	٥٠٠٪	(٢٦٪)	١٠٩,٤٧٩	١٨,٢٣٦	٢٤,٧٦٠	أثاث ومفروشات
(٢٦٪)	(١٪)	(٤٥٪)	١٥,٠٨١,٧٣٥	١٥,١٩٠,٣٦٨	٢٧,٣٧٤,٦٧٩	مشاريع تحت التنفيذ
(٢٦٪)	٠٪	(٤٤٪)	١٥,١٩٧,١٣٢	١٥,٢١٨,٠٦٤	٢٧,٤٠٨,٧٠٧	المجموع

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م

انخفضت الممتلكات والمعدات لشركة المراكز الراقية لعام ٢٠١٩م بنسبة ٤٤٪ بسبب انخفاض بند المشاريع تحت التنفيذ بنسبة ٤٥٪ وبمقدار ١٢,١٨٤,٣١١ ريال سعودي. كما عاودت الانخفاض بنسبة لا تكاد تذكر في عام ٢٠٢٠م. تتمثل المشاريع تحت التنفيذ في تكلفة إنشاءات مجمع الملز وقد انخفضت في عام ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م على التوالي بسبب تحويل الجزء الجاهز للعمل من تحت التنفيذ إلى العقارات الاستثمارية في عام ٢٠٢٠م.

٣-٢-١-٧-٦ العقارات الاستثمارية

يوضح الجدول التالي العقارات الاستثمارية كما تظهر بصافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

عقارات استثمارية						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البنود
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
(٢٪)	(٤٪)	٠٪	١٠٥,٧٠٣,٩٧٩	١١٠,٢١٧,٧٣٨	١١٠,٢١٧,٧٣٨	أراضي
٨٤٪	(١٪)	٢٤٣٪	١٦,٢٨١,٠٤٨	١٦,٤٢٠,٢١٣	٤,٧٨٨,٩٣٩	مباني وإنشاءات
٣٪	(٤٪)	١٠٪	١٢١,٩٨٥,٠٢٧	١٢٦,٦٣٧,٩٥١	١١٥,٠٠٦,٦٧٧	المجموع

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م

ارتفعت العقارات الاستثمارية لشركة المراكز الراقية بما نسبته ١٠٪ في ٢٠١٩م وانخفضت بما نسبته ٤٪ في عام ٢٠٢٠م.

بند الأراضي هو عبارة عن أرض مجمع الحزم بمبلغ ١٥ مليون ريال سعودي وأرض مجمع الملز بمبلغ ٩٥,٢١٧,٧٣٨ ريال سعودي. والانخفاض الحاصل في عام ٢٠٢٠م بنسبة ٤٪ ناتج عن خسائر الانخفاض في القيمة كما ذكر في تقرير المراجع المستقل.

وتتمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة في عام ٢٠١٩م كما يلي:

- **مجمع الحزم:** بلغت تكلفته ٢٠٠,٩٥,٧٣٦ ريال سعودي، ومجمع الاستهلاك المتراكم ٤٥٧,٧٨٥ ريال، وصافي قيمته الدفترية قدرها ١٩,٦٣٧,٩٥١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (٢٠١٨م: ٧,٤٣٤,١٠٨ ريال سعودي).
- **مجمع الملز:** بلغت تكلفته ١٠٧,٥٧٢,٥٦٩ ريال سعودي، ومجمع الاستهلاك المتراكم ١٨٨,١٦٥ ريال سعودي وخسائر الانخفاض في القيمة ٣٨٤,٤٠٤ ريال سعودي، وصافي قيمته الدفترية قدرها ١٠٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (٢٠١٨م: ١٠٧,٥٧٢,٥٦٩ ريال سعودي).



تم تقييم الأراضي والمباني المصنفة كعقارات استثمارية من قبل مقيم خارجي لتحديد قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.
تم إجراء التقييم الخارجي عن طريق مقيم خارجي معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م:

العقارات	أسلوب التقييم	الغرض	الافتراضات الرئيسية	القيمة العادلة بالريال السعودي
مجمع الحزم	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	• معدل الخصم ٦,١٪ • فترة التدفقات النقدية ١٢ سنة	١٩,٩٠٠,٠٠٠
مجمع الملز	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	• معدل الخصم ٦,١٪ • فترة التدفقات النقدية ١٢ سنة	١٠٧,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

تتمثل العقارات الاستثمارية لشركة المراكز الراقية كما في ٢٠٢٠ م فيما يلي:

• مجمع الحزم: بلغت تكلفته ٢٠,٠٩٥,٧٣٦ ريال سعودي، ومجمع الاستهلاك المتراكم ٦١٠,٧٠٩. وصافي القيمة الدفترية قدرها ١٩,٤٨٥,٠٢٧ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٢٠١٩ م: ١٩,٦٣٧,٩٥١ ريال سعودي).

• مجمع الملز: بلغت تكلفته ١٠٧,٥٧٢,٥٦٩ ريال سعودي، ومجمع الاستهلاك المتراكم ٩٤٣,٢١٤ ريال سعودي وخسائر الانخفاض في القيمة ٤,١٢٩,٣٥٥ ريال سعودي، وصافي قيمته الدفترية ١٠٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٢٠١٩ م: ١٠٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

تم تقييم الأراضي والمباني المصنفة كعقارات استثمارية من قبل مقيم خارجي لتحديد قيمتها العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.
تم إجراء التقييم الخارجي عن طريق مقيم خارجي معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

العقارات	أسلوب التقييم	الغرض	الافتراضات الرئيسية	القيمة العادلة بالريال السعودي
مجمع الحزم	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	• معدل الخصم ٩٪ • فترة التدفقات النقدية ١٢ سنة	١٩,٨٠٠,٠٠٠
مجمع الملز	التدفقات النقدية المخصومة	إيرادات إيجار وتنمية رأس المال	• معدل الخصم ٩٪ • فترة التدفقات النقدية ١٢ سنة	١٠٢,٥٠٠,٠٠٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

بلغت خسائر الانخفاض في القيمة لمجمع الملز ومجمع الحزم ٤,١٢٩,٣٥٥ ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (٢٠١٩ م: ٣٨٤,٤٠٤ ريال سعودي).

تستخدم المجموعة تقارير التقييم من المقيم المستقل (مكتب النماء للتقييم - عبدالعزيز صالح الغامدي) الذي تم تعيينه من قبل الإدارة لتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في تاريخ التقرير.

٣-٧-٦-١-٣ المتطلبات المتداولة

يوضح الجدول التالي المتطلبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، ٢٠٢٠ م.

المتطلبات المتداولة						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البنود
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
٪٦٤	(٪٧٢)	٪٨٨٢	٣٥,٣٦١	١٢٨,٣٦١	١٣,٠٦٨	ذمم دائنة
(٪٣٨)	٪٢٨٣	(٪٩٠)	١٧٠,٢٩٦	٤٤,٤٠٧	٤٣٨,٠٩٤	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٪٤٠	٪٣٦	٪٤٥	٢,٧٨٠,١٨٤	٢,٠٥٠,٩٦٤	١,٤١٤,٧٧٠	إيرادات مقبوضة مقدماً
-	٪٥٦	-	٩,٤١٥,٦٨١	٦,٠٣١,١٧٧	-	الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار
-	٪١٧٨	-	٧٢٩,٢٤٠	٢٦٢,٢٠٤	-	مخصص الزكاة
٪١٦٥	٪٥٤	٪٣٥٦	١٣,١٣٠,٧٦٢	٨,٥١٧,١١٣	١,٨٦٥,٩٣٢	إجمالي المتطلبات المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.





ارتفعت المطلوبات المتداولة لشركة المراكز الراقية في نهاية العام ٢٠١٩م بنسبة ٣٥٦٪ وبمقدار ٦,٦٥١,١٨١ ريال سعودي ويعود السبب في ذلك إلى ارتفاع بند الإيرادات المقبوضة مقدماً بنسبة ٤٥٪ والسبب هو البدء في تشغيل مجمع الملز في الربع الثاني من عام ٢٠١٩م. الإيرادات المقبوضة مقدماً تتمثل في إيرادات الإيجارات، حيث أن نشاط شركة الباحة والشركات التابعة لها يتمثل في إيرادات الإيجارات حيث أنه يتم إصدار فاتورة لكل مستأجر لكل ستة أشهر ويتم تسجيلها كإيرادات مؤجلة ثم يتم إثبات الإيراد المستحق لكل شهر. كما ساهم في ارتفاع المطلوبات المتداولة بنفس السنة نشوء الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار بمقدار ٦,٠٣١,١٧٧ ريال سعودي نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لعقود الإيجار.

ارتفعت المطلوبات المتداولة بما نسبته ٥٤٪ في نهاية العام ٢٠٢٠م بسبب ارتفاع مخصص الزكاة بنسبة ١٧٨٪ وارتفاع الجزء المتداول من مطلوبات عقود الإيجار بنسبة ٥٦٪.

فيما يلي تفصيل لبند المصاريف المستحقة لعام ٢٠١٩م وعام ٢٠٢٠م.

المصاريف المستحقة		
شركة إشراف		
اسم الحساب	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
عنده الأستاذ إبراهيم بن كليب	٣٩٠	-
مؤسسه بوصله البنيات للمقاولات	-	(٣٠)
مكتب العظم والسديري وآل الشيخ محاسبون ومراجعون قانونيون	-	٣٥,٣٧٥
رواتب واجور مستحقة	١,١٠٠	-
تأمينات اجتماعية مستحقة	٤,٢٤٦	٥,١٠٠
إيجارات مستحقة	-	٢١,٠٣٠
ضريبة القيمة المضافة المحصلة	١,٧١١	٢٨,٢٧٢
الإجمالي	٧,٤٤٧	٨٩,٧٤٧
شركة المراكز الراقية		
اسم الحساب	٢٠١٩م	٢٠٢٠م
العظم والسديري والشيخ محاسبون ومراجعون قانونيون	-	٢١,٠٠٠
تأمينات اجتماعية مستحقة	٤,٧٢٦	٤,٧٨٦
ضريبة القيمة المضافة المحصلة	٣٢,٢٣٦	٥٤,٧٦٣
الإجمالي	٣٦,٩٦٢	٨٠,٥٤٩
الإجمالي الموحد للشركتين	٤٤,٤٠٩	١٧٠,٢٩٦

المصدر: الشركة

١-٣-١-٧-٦ مخصص الزكاة

أ- وضع الربوط الزكوية

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية لجميع السنوات حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ولم تستلم الشركة أية ربوط زكوية حتى الآن. علماً بأنه يتم تقديم إقرار زكوي موحد عن طريق الشركة الأم (شركة المراكز الراقية المحدودة).

ب- حركة مخصص الزكاة

فيما يلي تحليل لحركة مخصص الزكاة:

البيان	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
الرصيد في بداية السنة	-	-	٢٦٢,٢٠٤
المكون خلال السنة	-	٤٩٠,٣٦٣	٤٦٨,٠٣٦
المسدد خلال السنة	-	(٢٢٨,١٥٩)	-
الرصيد في نهاية السنة	-	٢٦٢,٢٠٤	٧٢٩,٢٤٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م





٤-١-٧-٦ المطلوبات غير المتداولة

يوضح الجدول التالي المطلوبات غير متداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

المطلوبات غير المتداولة						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
						المطلوبات غير المتداولة
(١٢)	(٪١٢)	(٪١١)	١٥,٥٦٤,٤٨١	١٧,٦٩٩,٠٧٩	١٩,٩١١,٩٤٨	مطلوب إلى أطراف ذات علاقة
-	(١٣)	-	٢٨,٠٧٥,٦٣٣	٣٢,٣٣٤,٣٣١	-	الجزء غير المتداول من مطلوبات عقود الايجار
٪١٠.٨	٪٧٤	٪١٤٨	٨١,٨٤٦	٤٦,٩٧٩	١٨,٩٥٥	التزامات منافع الموظفين
٪٤٨	(٪١٣)	٪١٥١	٤٣,٧٢١,٩٦٠	٥٠,٠٨٠,٣٨٩	١٩,٩٣٠,٩٠٣	إجمالي المطلوبات غير المتداولة

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

ارتفعت المطلوبات غير المتداولة في عام ٢٠١٩ م بنسبة ٪١٥١ بسبب الزيادة الحاصلة على بند التزامات منافع الموظفين بنسبة ٪١٤٨ بسبب توظيف سبعة موظفين خلال عام ٢٠١٩ م.

كما انخفضت بنسبة ٪١٣ في عام ٢٠٢٠ م. ويعود السبب الرئيسي في ذلك إلى نشوء بند الجزء غير المتداول من مطلوبات عقود الإيجار الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦.

٤-١-٧-٦-١ مطلوب إلى أطراف ذات علاقة

يوضح الجدول التالي تفاصيل أرصدة المطلوبات إلى أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

مطلوب إلى أطراف ذات علاقة						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
(٪١٢)	(٪١١)	(٪١٢)	١٤,٦٣٠,٦١٨	١٦,٥١٥,٢١٦	١٨,٧٢٨,٠٨٥	شركة الباحة للاستثمار والتنمية
(٪١١)	(٪٢١)	٪٠	٩٣٣,٨٦٣	١,١٨٣,٨٦٣	١,١٨٣,٨٦٣	السيد مشعل بن محمد بن حسن مفتي
(٪١٢)	(٪١٢)	(٪١١)	١٥,٥٦٤,٤٨١	١٧,٦٩٩,٠٧٩	١٩,٩١١,٩٤٨	المجموع

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

خلال سنة ٢٠٢٠ م، بلغت المنافع قصيرة الأجل لموظفي الإدارة العليا ٤٠٥,٦٢٦ ريال سعودي (٢٠١٩: ٣٩٠,٣٧٦ ريال سعودي).

خلال سنة ٢٠١٩ م، بلغت المنافع قصيرة الأجل لموظفي الإدارة العليا ٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠١٨: ٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي).

٤-١-٧-٦-٢ المعاملات مع الأطراف ذات علاقة والأرصدة الناتجة عنها

تتعامل الشركة مع الأطراف ذات العلاقة ضمن سياق الأعمال الاعتيادي. وتتم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بأسعار متفق عليها من الطرفين ومعتمدة من قبل الإدارة. فيما يلي المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة الناتجة عنها:

الأطراف ذات العلاقة	نوع العلاقة	طبيعة العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
شركة الباحة للاستثمار والتنمية	شريك	دفع مصاريف بالنيابة عن الشركة	١,٦٣٢,٨٠١	٢,٢١٢,٨٦٩	١,٨٨٤,٥٩٨
السيد مشعل بن محمد بن حسن مفتي	طرف ذو علاقة بشريك في عام ٢٠١٩ م / وشريك في عام ٢٠٢٠ م	دفع مصاريف بالنيابة عن الشركة لعام ٢٠١٨ م / سداد دفعة للسيد مشعل بن محمد بن حسن مفتي من رصيده لعام ٢٠٢٠ م	١,١٨٣,٨٦٣	-	(٢٥٠,٠٠٠)

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.



٦-٧-١-٣ التزامات منافع الموظفين

يوضح الجدول التالي التزامات منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

التزامات منافع الموظفين						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
-	٪١٤٨	-	٤٦,٩٧٩	١٨,٩٥٥	-	الرصيد في بداية السنة
٪٣٦	٪٢٤	٪٤٨	٣٤,٨٦٧	٢٨,٠٢٤	١٨,٩٥٥	تكلفة الخدمة
-	-	-	-	-	-	المسدد خلال السنة
٪١٠٨	٪٧٤	٪١٤٨	٨١,٨٤٦	٤٦,٩٧٩	١٨,٩٥٥	الرصيد في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

ارتفعت التزامات منافع الموظفين بنسبة ١٤٨٪ و ٧٤٪ لعام ٢٠١٩م وعام ٢٠٢٠م على التوالي نتيجة الزيادة السنوية في التزامات تكلفة الخدمة الناتجة عن توظيف سبع موظفين خلال الفترة من يونيو ٢٠١٩م حتى ٢٠٢٠م.

٦-٧-١-٥ حقوق الملكية

يوضح الجدول التالي حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

حقوق الملكية						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
٪٠	٪٠	٪٠	٥٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٧,٥٠٠,٠٠٠	رأس المال
٪٠	٪٠	٪٠	٨٧,٧١٧,٧٣٨	٨٧,٧١٧,٧٣٨	٨٧,٧١٧,٧٣٨	منح من الشركاء
٪١٢	٪٠	٪٢٦	١٠٥,٩٩٨	١٠٥,٩٩٨	٨٤,٢٤٨	احتياطي نظامي
(٪٧١)	(٪٩٣)	٪٢٧	٦٦٧,١٠٢	١٠٠,١٨٧,٠٠٠	٧,٨٦٥,٤٢٣	أرباح مبقاة
(٪٢)	(٪٦)	٪١	١٤٥,٩٩٠,٨٣٨	١٥٥,٣٤٢,٤٣٦	١٥٣,١٦٧,٤٠٩	إجمالي حقوق الشركاء

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة لشركة المراكز الراقية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

تتكون حقوق الملكية لشركة المراكز الراقية من رأس المال، والمنح من الشركاء، والاحتياطي النظامي، والأرباح المبقاة.

ارتفعت حقوق الملكية لشركة المراكز الراقية بما نسبته ١٪ في نهاية العام ٢٠١٩م بسبب الزيادة الحاصلة على الاحتياطي النظامي والأرباح المبقاة بنسبة ٢٦٪ و ٢٧٪ على التوالي.

كما انخفضت حقوق الملكية لشركة المراكز الراقية بنسبة ٦٪ بسبب الانخفاض الحاصل على بند الأرباح المبقاة بنسبة (٩٣٪).

٦-٧-١-٥-١ رأس المال

بلغ رأس مال الشركة (٥٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة وخمسون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي مقسم إلى (٥,٧٥٠,٠٠٠) حصة متساوية القيمة، قيمة كل حصة (١٠) ريال سعودي تم توزيعها على الشركاء كما يلي:

رأس المال			
اسم الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة	المجموع
شركة الباحة للاستثمار والتنمية	٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
السيد مشعل بن محمد بن حسن مفتي	٧٥٠,٠٠٠	١٠	٧,٥٠٠,٠٠٠
المجموع	٥,٧٥٠,٠٠٠	-	٥٧,٥٠٠,٠٠٠

٦-٧-١-٢ منح الشركاء

هي عبارة عن قطعة أرض والواقعة في حي الملز بمدينة الرياض بمساحة (١٤,٣٧٩,٢٩) أربعة عشر ألفاً وثلاثمائة وتسعة وسبعون متر مربعاً وتسعة وعشرون سنتماً مربعاً فقط، حيث انتقلت ملكيتها بالهبه لصالح الشركة بتاريخ ١٥ ربيع الثاني ١٤٣٦هـ (الموافق ٤ فبراير ٢٠١٥م).





٦-٧-١-٣ الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات بالمملكة العربية السعودية، يجب على الشركة تحويل ما نسبته ١٠٪ من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي النظامي. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على الشركاء.

٦-٧-٢ التحليل المالي لقائمة الربح والخسارة

فيما يلي قائمة الربح أو الخسارة الموحدة لشركة المراكز الراقية للأعوام ٢٠١٨ م و ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
٪١٠	٪٧	٪١٣	١١,١٧٥,٣١٢	١٠,٤٣٥,١٤٥	٩,٢٦٦,٣٣٥	الإيرادات
٪٤	٪٢	٪٥	(٤,٨٦٣,٦٤٤)	(٤,٧٥٥,٢٤٥)	(٤,٥١٢,٢١٦)	تكلفة الإيرادات
٪١٥	٪١١	٪١٩	٦,٣١١,٦٦٨	٥,٦٧٩,٩٠٠	٤,٧٥٤,١١٩	مجمّل الربح
٪٢٧	٪٣٦	٪١٨	(١,٤٣٣,٧٩٧)	(١,٠٥٢,٤٩٩)	(٨٩٣,٦٥٩)	مصاريف إدارية وعمومية
-	-	-	(٥,٢٧٨,٨٧٥)	-	-	خسائر الانخفاض في قيمة الشهرة
-	-	-	(٢,٩٢٢,١٨٥)	-	-	خسائر ائتمانية متوقعة
-	٪٩٧٤	-	(٤,١٢٩,٣٥٥)	(٣٨٤,٤٠٤)	-	خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
-	(٪٢٧٦)	٪١٠	(٧,٤٥٢,٥٤٤)	٤,٢٤٢,٩٩٧	٣,٨٦٠,٤٦٠	ربح / خسارة تشغيلي
(٪٩٤)	(٪٦٥)	(٪٩٩)	١٨,٧٨٨	٥٣,٣٦٩	٤,٥٦٤,٣٧٥	إيرادات أخرى
-	(٪٢٧٣)	(٪٤٩)	(٧,٤٣٣,٧٥٦)	٤,٢٩٦,٣٦٦	٨,٤٢٤,٨٣٥	(خسارة) ربح من العمليات
-	(٪١١)	-	(١,٤٥٠,٨٠٦)	(١,٦٣٠,٩٧٦)	-	تكاليف التمويل
-	(٪٤٣٣)	(٪٦٨)	(٨,٨٨٤,٥٦٢)	٢,٦٦٥,٣٩٠	٨,٤٢٤,٨٣٥	صافي (الخسارة) الربح قبل الزكاة
-	(٪٥)	-	(٤٦٧,٠٣٦)	(٤٩٠,٣٦٣)	-	الزكاة
-	(٪٥٣٠)	(٪٧٤)	(٩,٣٥١,٥٩٨)	٢,١٧٥,٠٢٧	٨,٤٢٤,٨٣٥	صافي (خسارة) ربح السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، ٢٠٢٠ م.

٦-٧-٢-١ الإيرادات

يوضح الجدول التالي تفصيل الإيرادات لشركة المراكز الراقية للأعوام ٢٠١٨ م و ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م.

٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	اسم الشركة
٣,١٧٤,٨٧٧	٢,٣٩٣,٧٦٠	١,٢١٠,٤٥٦	شركة المراكز الراقية (إيرادات إيجارات)
٨,٠٠٠,٤٣٥	٨,٠٤١,٣٨٥	٨,٠٥٥,٨٧٩	شركة اشراف الإقليمية (إيرادات إيجارات)
١١,١٧٥,٣١٢	١٠,٤٣٥,١٤٥	٩,٢٦٦,٣٣٥	الإجمالي

المصدر: الشركة

- تتكون إيرادات شركة المراكز الراقية من الإيرادات المتأتية من التأجير لمجمعي المزلو والحزم.
- ارتفعت الإيرادات بنسبة ١٣٪ و ٧٪ في عام ٢٠١٩ م و عام ٢٠٢٠ م على التوالي. والسبب في ذلك يعود إلى بدء تشغيل مجمع المزلو بدء احتساب إيجارات المعارض من الربع الثاني من عام ٢٠١٩ م.
- ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٥٪ و بنسبة ٢٪ لعام ٢٠١٩ م و عام ٢٠٢٠ م على التوالي نتيجة الأنشطة التشغيلية الاعتيادية للشركة الناتجة عن بدء احتساب الإهلاك التشغيلي لمجمع المزلو.
- ارتفع مجمل الربح بنسبة ١٩٪ و بنسبة ١١٪ لعام ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م على التوالي. والسبب في ذلك يعود إلى ارتفاع الإيرادات في كلا العامين.
- ارتفع الربح التشغيلي للشركة بنسبة ١٠٪ في عام ٢٠١٩ م نتيجة الأنشطة التشغيلية للشركة. ثم انخفض بنسبة (٢٧٦٪) في عام ٢٠٢٠ م وذلك نتيجة نشوء بند خسائر الانخفاض في قيمة الشهرة والخسائر الائتمانية المتوقعة في نفس العام.
- يمثل بند الخسائر في قيمة الشهرة الخسائر في قيمة الشهرة الناتجة عن خسائر الانخفاض في القيمة الدفترية للشهرة حسب التقييم لشركة اشراف المملوكة من شركة المراكز الراقية بنسبة ١٠٪.
- المكون من مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة يمثل البند المكون للديون المشكوك في تحصيلها نتيجة لجائحة كورونا في عام ٢٠٢٠ م.
- انخفض صافي ربح السنة بمقدار ٦,٢٤٩,٨٠٨ ريال سعودي و بنسبة (٧٤٪) في عام ٢٠١٩ م. ثم سجلت صافي خسارة بمقدار (٩,٣٥١,٥٩٨) في عام ٢٠٢٠ م والسبب في ذلك يرجع إلى نشوء تكاليف التمويل للعامين ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م نتيجة تطبيق المعيار رقم ١٦ لعقود الإيجار وأيضاً إلى نشوء مصروف زكاة لكلا العامين.
- خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية تمثل خسائر الانخفاض في القيمة لمجمع المزلو في عام ٢٠١٩ م و عام ٢٠٢٠ م.





٢-٢-٧-٦ - تكلفة الإيرادات

يوضح الجدول التالي تفاصيل تكلفة الإيرادات للأعوام ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

شركة المراكز الراقية						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	تكلفة الإيرادات
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
(%)	٪١٧	(٪٢٣)	٥١,٩٠٨	٤٤,٢٠٠	٥٧,٤٤٢	مصروفات صيانة للمجمعات
-	(٪١١)	-	٤٩,٥٤٢	٥٥,٦١٤	-	مصروف الكهرباء للمجمعات
-	٪٢٧	-	٩٥,٧٢٦	٧٥,٢٩٠	-	مصروف مياه للمجمعات
٪٨٧	٪٣٠	٪١٦٨	٥٢٣,٥٦٩	٤٠١,٩٥٣	١٥٠,٢٤٧	استهلاك عقارات استثمارية
٪٨٦	٪٢٥	٪١٧٨	٧٢٠,٧٤٥	٥٧٧,٠٥٧	١٠٧,٦٨٩	الإجمالي
شركة اشراق						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	تكلفة الإيرادات
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
٪٠	٪٠	(٪١)	٣,٩٠٥,٩٤١	٣,٩٠٥,٩٤١	٣,٩٣٦,٢٣٩	الإيجارات
(٪٤٦)	(٪٢)	(٪٧٠)	٤٤,٩٥٢	٤٥,٨٩٠	١٥٣,٩٦٠	مصروفات صيانة للمجمعات
(٪١٥)	(٪١٢)	(٪١٧)	٤٥,٦٤٦	٥٢,٠٨٢	٦٢,٦٨٥	مصروف الكهرباء للمجمعات
(٪٢)	(٪١٦)	٪١٥	١٤٦,٣٦٠	١٧٤,٢٧٤	١٥١,٦٤٤	مصروف مياه للمجمعات
(٪٢)	(٪١)	(٪٣)	٤,١٤٢,٨٩٨	٤,١٧٨,١٨٨	٤,٣٠٤,٥٢٧	الإجمالي
٪٤	٪٢	٪٥	٤,٨٦٣,٦٤٣	٤,٧٥٥,٢٤٥	٤,٥١٢,٢١٦	الإجمالي الموحد للشركتين

المصدر: الشركة

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٥٪ خلال عام ٢٠١٩م، وبنسبة ٢٪ لعام ٢٠٢٠م، والسبب الرئيسي في ذلك يعود إلى بدء تشغيل مجمع الملزويده احتساب إيجارات المعارض من الربع الثاني من عام ٢٠١٩م إذ ارتفع بند استهلاك العقارات الاستثمارية بنسبة ١٦٨٪ و ٣٠٪ في عام ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م على التوالي.

١-٢-٧-٦ - المصاريف العمومية والإدارية

يوضح الجدول التالي تفاصيل المصاريف العمومية والإدارية للأعوام ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

مصاريف عمومية وإدارية						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البنود
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
٪٤٧	٪١٢	٪٩٤	٨٩٤,٠٢٥	٧٩٨,١٧٨	٤١١,٠١٣	رواتب ومزايا موظفين
٪٧٣	٪٢٥٥	(٪١٦)	١٩٩,٧٩٠	٥٦,٣١٩	٦٧,٠٢٠	مصاريف حكومية
-	٪١٣٥	-	١٢,٠٠٠	٥١,١٧٢	-	دعاية وإعلان
(٪٣٦)	٪٢٨	(٪٦٨)	٢١,٥٩١	١٦,٨٥٦	٥٣,٢٥٥	تأمين
٪٥٨	٪١١٣	٪١٧	٢٠,٩٣٢	٩,٨٢٤	٨,٣٦٤	استهلاك ممتلكات ومعدات
٪٢١	٪١٥١	(٪٤٢)	١٦,٠٠٣	٦,٣٧٥	١٠,٩١٢	اتصالات وانترنت
٪٧٩	٪٢٧	(٪٩٧)	٣,٥٥١	٢,٧٨٨	٨٠,٤٩٩	مناقع وكهرباء
(٪٢٢)	٪٥٦	(٪٩٥)	١,١٧٣	٧٥٢	١٥,٠٤٠	قرطاسية ومطبوعات
(٪٨٥)	(٪٣٨)	(٪٩٦)	٣٥٥	٥٧٠	١٥٠,١٤	عمولات بنكية
(٪١٨)	٪٤٣	(٪٥٣)	١٥٦,٣٧٧	١٠٩,٦٦٥	٢٣٢,٥٤٢	أخرى
٪٢٧	٪٣٦	٪١٨	١,٤٣٣,٧٩٧	١,٠٥٢,٤٩٩	٨٩٣,٦٥٩	المجموع

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م، و٢٠٢٠م





- ارتفعت المصاريف الإدارية والعمومية بنسبة ١٨٪ في عام ٢٠١٩ م. والسبب الرئيسي في ذلك يعود إلى ارتفاع بند رواتب ومزايا الموظفين بنسبة ٩٤٪ ونسبة من نفس العام.
 - السبب في ارتفاع بند رواتب ومزايا الموظفين في كلا عامين ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م يعود إلى توظيف سبع موظفين خلال الفترة من يونيو ٢٠١٩ م إلى ٢٠٢٠ م.
 - ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية للشركة بنسبة ٣٦٪ في عام ٢٠٢٠ م. والسبب في ذلك يعود إلى ارتفاع رواتب ومزايا الموظفين بنسبة ١٢٪ وارتفاع بند الدعاية والإعلان بنسبة ١٣٥٪ وارتفاع بند الأخرى بنسبة ٤٣٪.
 - كما ارتفع بند الرسوم الحكومية بمقدار ١٤٣,٤٧١ ريال سعودي. وبنسبة ٢٥٥٪ والسبب في ذلك يعود إلى ظهور مصاريف حكومية لشركة المراكز الراقية في عام ٢٠٢٠ م بمقدار ١٥٢,٧٤٩ ريال سعودي.
- يوضح الجدول التالي تفاصيل بند المصروفات الحكومية لشركة المراكز وشركة إشراقه للأعوام ٢٠١٨ م، ٢٠١٩ م، و ٢٠٢٠ م.

تحليل بنود المصروفات الحكومية شركة المراكز			
اسم الحساب	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
مصروف رسوم اقامات وتأشيرات	-	-	٣٧,٩٢٣
مصروف رسوم تصديق واشتراكات	-	-	٥٥,٣٤٢
مصروف مخالفات وغرامات	-	-	٥٩,٤٨٤
الإجمالي	-	-	١٥٢,٧٤٩

تحليل بنود المصروفات الحكومية شركة إشراقه			
اسم الحساب	٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م
مصروف رسوم اقامات وتأشيرات	٦٧,٠٢٠	٣٨,٥٣٠	٢٢,١٦٣
مصروف رسوم تصديق واشتراكات	-	١٧,٧٨٩	١٠,٦٦٨
مصروف مخالفات وغرامات	-	-	١٤,٢١٠
الإجمالي	٦٧,٠٢٠	٥٦,٣١٩	٤٧,٠٤١
الإجمالي الموحد للشركتين	٦٧,٠٢٠	٥٦,٣١٩	١٩٩,٧٩٠

المصدر: الشركة

يوضح الجدول التالي بند المصاريف الأخرى في المصاريف الإدارية والعمومية لعام ٢٠٢٠ م لشركة المراكز الراقية وشركة إشراقه.

تحليل بنود المصروفات الأخرى لشركة المراكز الراقية	
اسم الحساب	٢٠٢٠ م
مصروفات الصيانة وما في حكمها	١,٥٨٩
مصروف الاتعاب المهنية وما في حكمها	١٠٥,٥٠٠
مصروف انتقالات	٢١١
مصروف قرطاسية ومطبوعات	٧٤٠
مصروف مواد نظافة	٧٤
مصروفات مواد ومهمات متنوعة	٩,٢٨٦
الإجمالي	١١٧,٤٠٠

تحليل بنود المصروفات الأخرى لشركة إشراقه	
اسم الحساب	٢٠٢٠ م
مصروفات التأمين وما في حكمها	٣,١٨٩
مصروف انتقالات	١٥٥
اتعاب مهنية	٣٥,٣٧٥
مصروف مواد نظافة	١٤٨
مصروف عمولات بنكية	١١٠
الإجمالي	٣٨,٩٧٧
الإجمالي الموحد للشركتين	١٥٦,٣٧٧

المصدر: الشركة

- مما يتضح في الجداول، فإن نسبة شركة المراكز الراقية من بند المصروفات الأخرى تحت المصاريف الإدارية والعمومية هي الأعلى.
- الاتعاب المهنية لكلا الشركتين تمثل النسبة الأكبر من الإجمالي وهي عبارة عن الاتعاب المهنية للمحاسب القانوني لإعداد القوائم المالية.





٣-٧-٦ التحليل المالي لقائمة التدفقات النقدية

١-٣-٧-٦ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

يوضح الجدول التالي تفاصيل التدفقات النقدية المتأتية من الأنشطة التشغيلية للأعوام ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م.

التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	البند
	٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م				
						صافي ربح السنة قبل الزكاة
						التعديلات ل:
-	(٪٤٣٣)	(٪٦٨)	(٨,٨٨٤,٥٦٢)	٢,٦٦٥,٣٩٠	٨,٤٢٤,٨٣٥	استهلاكات ممتلكات ومعدات
٪٥٨	٪١١٣	٪١٧	٢٠,٩٣٢	٩,٨٢٤	٨,٣٦٤	استهلاك عقارات استثمارية
٪٨٧	٪٣٠	٪١٦٨	٥٢٣,٥٦٩	٤٠١,٩٥٣	١٥٠,٢٤٧	استهلاك أصول حق الاستخدام
-	٪٠	-	٣,٩٠٥,٩٤١	٣,٩٠٥,٩٤١	-	المكون من التزامات منافع الموظفين
٪٣٦	٪٢٤	٪٤٨	٣٤,٨٦٧	٢٨,٠٢٤	١٨,٩٥٥	تكاليف التمويل
-	(٪١١)	-	١,٤٥٠,٨٠٦	١,٦٣٠,٩٧٦	-	خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
-	٪٩٧٤	-	٤,١٢٩,٣٥٥	٣٨٤,٤٠٤	-	المكون من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	-	-	٢,٩٢٢,١٨٥	-	-	خسائر الانخفاض في قيمة الشهرة
-	-	-	٥,٢٧٨,٨٧٥	-	-	صافي ربح السنة قبل الزكاة (معدل)
٪٤	٪٤	٪٥	٩,٣٨١,٩٦٨	٩,٠٢٦,٥١٢	٨,٦٠٢,٤٠١	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
						ذمم مدينة
٪٧٧	٪٩٨	٪٥٧	(٤,٥٢٠,٣٧٣)	(٢,٢٧٨,٠٦٤)	(١,٤٥٠,٣٦٧)	مصاريف مدفوعة مقدما
(٪١٦)	(٪١٢٦)	(٪٣٦٩)	(٤٤٠,٩٣٩)	١,٦٨٣,٥٤٦	(٦٢٦,٨١٧)	ذمم دائنة
(٪٣٩)	(٪١٨١)	(٪١٤٦)	(٩٣,٠٠٠)	١١٥,٢٩٣	(٢٥٠,١٠٩)	مصاريف مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	(٪١٣٢)	٪١٦٩	١٢٥,٨٨٩	(٣٩٣,٦١٧)	(١٤٦,٢٩٠)	إيرادات مقبوضة مقدما
٪٢٢٠	٪١٥	٪٧٩١	٧٢٩,٢٢٠	٦٣٦,١٩٤	٧١,٤١٤	النقد من العمليات
(٪٩)	(٪٤١)	٪٤٢	٥,١٨٢,٧٦٥	٨,٧٨٩,٧٩٤	٦,٢٠٠,٢٣٢	زكاة مدفوعة خلال السنة
-	(٪١٠٠)	-	-	(٢٢٨,١٥٩)	-	صافي النقد المحصل من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٪٩)	(٪٣٩)	٪٣٨	٥,١٨٢,٧٦٥	٨,٥٦١,٦٣٥	٦,٢٠٠,٢٣٢	

المصدر: القوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للسنوات المالية المنتهية في المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م، و٢٠٢٠ م

ارتفع صافي النقد المحصل من الأنشطة التشغيلية بنسبة ٪٣٨ في عام ٢٠١٩ م على الرغم من انخفاض صافي ربح السنة قبل الزكاة بنسبة (٪٦٨) والسبب الرئيسي في ذلك يعود إلى التعديلات غير النقدية الموجبة على بند تكاليف التمويل المتعلق بمطلوبات عقود الايجار الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ بمقدار ١,٦٣٠,٩٧٦ ريال سعودي وبند استهلاك أصول حق الاستخدام بمقدار ٣,٩٠٥,٩٤١ ريال سعودي الناشئ عن تطبيق نفس المعيار. كما كان هنالك تعديل غير نقدي موجب بمقدار ٣٨٤,٤٠٤ ريال سعودي على بند خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية التي تمثل خسائر الانخفاض في قيمة مجمع الملز.

انخفض صافي النقد المتحصل من الأنشطة التشغيلية بنسبة (٪٣٩) في عام ٢٠٢٠ م والسبب الرئيسي في ذلك يعود إلى انخفاض صافي ربح السنة قبل الزكاة بنسبة ٪٤٣٣ ووجود تغير سلبي في الذمم المدينة بمقدار (٤,٥٢٠,٣٧٣) ريال سعودي في نفس العام.



٦-٣-٧-٢ التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية

يوضح الجدول التالي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية للأعوام ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
الأنشطة الاستثمارية:						
(%)	(%)	(%)	-	(١٣٧,٧٨٧)	(١,٤١٥,٧٠٣)	شراء ممتلكات ومعدات
(%)	(%)	%٢٠١	-	(٩٩,٠٢٥)	(٣٢,٩٣٦)	إضافات عقارات استثمارية
(%)	(%)	(%)٨٤	-	(٢٣٦,٨١٢)	(١,٤٤٨,٦٣٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

انخفض التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية بنسبة ٨٤٪ في عام ٢٠١٩م والسبب الرئيسي في ذلك يعود إلى انخفاض بند شراء الممتلكات والمعدات بنسبة ٩٠٪ في عام ٢٠١٩م.

في عام ٢٠٢٠م، لم يكن هناك أي تدفق نقدي من الأنشطة الاستثمارية.

٦-٣-٧-٣ التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول التالي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية للأعوام ٢٠١٨م، ٢٠١٩م، و٢٠٢٠م.

التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية						
معدل النمو السنوي المركب	زيادة/(انخفاض)		٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	البند
	٢٠٢٠م	٢٠١٩م				
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:						
-	(%)٤٩	-	(٢,٣٢٥,٠٠٠)	(٤,٥٢٥,١٠٦)	-	المسدد من مطلوبات عقود الإيجار
(%)٤٦	(%)٤٥	(%)٤٦	(٢,١٣٤,٥٩٨)	(٣,٨٧٧,٢٣٢)	(٧,١٩٦,١٤٤)	صافي التغير في أرصدة أطراف ذات علاقة
(%)٢١	(%)٤٧	%١٧	(٤,٤٥٩,٥٩٨)	(٨,٤٠٢,٣٣٨)	(٧,١٩٦,١٤٤)	النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

- يتكون النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية لشركة المراكز الراقية من النقد الناتج عن التغير في أرصدة الأطراف ذات العلاقة والمسدد من مطلوبات عقود الإيجار.
- ارتفع النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية بنسبة ١٧٪ في عام ٢٠١٩م نتيجة سداد مبلغ ٣,٨٧٧,٢٣٢ ريال سعودي إلى أطراف ذات علاقة وسداد مبلغ ٤,٥٢٥,١٠٦ ريال سعودي من مطلوبات عقود الإيجار الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لعقود الإيجار.
- انخفض النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية بنسبة ٤٧٪ في عام ٢٠٢٠م نتيجة سداد مبلغ ٢,١٣٤,٥٩٨ ريال سعودي إلى أطراف ذات علاقة وسداد مبلغ ٢,٣٢٥,٠٠٠ ريال سعودي من مطلوبات عقود الإيجار.



٤-٧-٦ مؤشرات الأداء الرئيسية

يوضح الجدول التالي مؤشرات الأداء الرئيسية للقوائم المالية الموحدة لشركة المراكز الراقية للأعوام المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			البيان
٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
١١,١٧٥,٣١٢	١٠,٤٣٥,١٤٥	٩,٢٦٦,٣٣٥	المبيعات
%٧	%١٣	%٧١٨	نمو المبيعات
(٧,٤٥٢,٥٤٤)	٤,٢٤٢,٩٩٧	٣,٨٦٠,٤٦٠	الربح التشغيلي
(%٦٧)	%٤١	%٤٢	هامش الربح التشغيلي
٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(٩,٣٥١,٥٩٨)	٢,١٧٥,٠٢٧	٨,٤٢٤,٨٣٥	صافي ربح / (خسارة) السنة
(١,٦٣)	٠,٣٨	١,٤٧	ربحية / خسارة السهم (ريال سعودي)
٢٠,٢٨٤٣,٥٦٠	٢١٣,٩٣٩,٩٣٨	١٧٤,٩٦٤,٢٤٤	اجمالي الموجودات
(%٤,٦١)	%١,٠٢	%٤,٨٢	العائد على الموجودات %
١٤٥,٩٩٠,٨٣٨	١٥٥,٣٤٢,٤٣٦	١٥٣,١٦٧,٤٠٩	اجمالي حقوق الملكية
(%٦,٤١)	%١,٤٠	%٥,٥٠	العائد على حقوق الملكية %
%٢٨	%٢٧	%١٢	نسبة المديونية % (اجمالي المطلوبات/اجمالي الموجودات)
%٩	%٥	%١	نسبة الدين إلى حقوق الملكية (اجمالي المطلوبات المتداولة/اجمالي حقوق الملكية)

٥-٧-٦ هيكل تمويل رأس المال

يوضح الجدول التالي هيكل تمويل رأس المال لشركة المراكز الراقية للأعوام المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، و٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			البنود
٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
١٣,١٣٠,٧٦٢	٨,٥١٧,١١٣	١,٨٦٥,٩٣٢	المطلوبات المتداولة
٤٣,٤٢١,٩٦٠	٥٠,٠٨٠,٣٨٩	١٩,٩٣٠,٩٠٣	المطلوبات الغير متداولة
٥٦,٨٥٢,٧٢٢	٥٨,٥٩٧,٥٠٢	٢١,٧٩٦,٨٣٥	إجمالي الدين
١,٦٦٠,١٧١	٩٣٧,٠٠٤	١,٠١٤,٥١٩	نقد وما في حكمه
٥٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٧,٥٠٠,٠٠٠	٥٧,٥٠٠,٠٠٠	رأس المال
.	.	.	أرباح/خسائر متراكمة
٥٧,٥١٩,٨٢٤	٦٨,٦١٦,٢٠٢	٢٩,٦٦٢,٢٥٨	رأس المال (حقوق المساهمين+ إجمالي الدين)
٦٦٧,١٠٢	١٠,٠١٨,٧٠٠	٧,٨٦٥,٤٢٣	إجمالي حقوق المساهمين
%٩٩	%١٠٢	%٣٨	معدل الاقتراض (اجمالي الدين/رأس المال)



٨-٦ أسس إعداد القوائم المالية للشركة

١-٨-٦ مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ماعدا البنود الهامة التالية الواردة في قائمة المركز المالي الموحدة:

- يتم قياس الأدوات المالية المشتقة على أساس القيمة العادلة.
- يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة.
- يتم الاعتراف بمستحقات التزامات المنافع المحددة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة المبالغ المستحقة حسب الوحدة.

٢-٨-٦ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية للمجموعة وكذلك عملة العرض. يتم تقريب جميع المبالغ الظاهرة في هذه القوائم المالية الموحدة لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٣-٨-٦ أساس التوحيد

تشتمل هذه القوائم المالية الموحدة على قائمة المركز المالي الموحدة، قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة، قائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية الموحدة وكذلك الايضاحات المتممة للقوائم المالية الموحدة للمجموعة، حيث تشتمل على موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة وشركائها التابعة كما هو مبين في الايضاح رقم (١). الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على الشركة عندما تكون معرضة أو يكون لها الحق في العوائد المختلفة نتيجة مشاركتها بالشركة ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها بالشركة. يتم توحيد الشركات التابعة من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة ولحين التوقف عن ممارسة تلك السيطرة. تقوم المجموعة باستخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن انتقال السيطرة للمجموعة. يتم قياس تكلفة الاستحواذ المحددة التي تم الحصول عليها والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية القائمة من قبل الشركة التابعة. تسجل زيادة تكلفة الاستحواذ بالإضافة إلى القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المسيطرة بنسبة حصتها من صافي موجودات الشركة المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. إذا تحقق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية بتاريخ الاستحواذ للحصص المملوكة سابقا للشركة المستحوذ عليها تتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناشئة من إعادة القياس ضمن الربح أو الخسارة. يتم استبعاد كل من المعاملات والأرصدة وكذلك الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تعديل السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة. للشركة والشركات التابعة لها نفس فترات التقرير.

٤-٨-٦ تجميع الأعمال والشهرة

تمت المحاسبة عن عمليات اندماج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي العوض المحول والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات اندماج الأعمال، تقوم المجموعة بقياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها وذلك بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف وتدرج ضمن المصاريف الإدارية.

في حالة تحقق الاندماج ضمن مراحل، يتم احتساب الجزء المحتفظ به من الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة، على أن يتم احتساب الفرق ضمن حساب الأرباح والخسائر.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعاقد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقا للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المدرجة ضمن الأدوات المالية الأخرى في العقود الرئيسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

إن أي التزام محتمل مستقبلي من قبل المشتري سوف يتم اضافته إلى القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. ويتم قياس جميع الالتزامات المحتملة (ماعدا تلك المصنفة كحقوق ملكية) بالقيمة العادلة ويتم احتساب التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح والخسائر. لا يتم إعادة تقييم أو تسوية الالتزامات المحتملة المصنفة كحقوق الملكية ويتم المحاسبة على أية دفعات لاحقة على أساس حقوق الملكية.

يتم في الاصل، قياس الشهرة، بالتكلفة (والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة الذي تم إثباته وأية حصص مملوكة، بالزيادة عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعاقد بها) وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقدير للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعاقد بها، ومراجعة الاجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها في تاريخ الاستحواذ. وإذا ما زال ينتج عن إعادة التقدير هذا زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، يتم إثبات الأرباح في قائمة الأرباح والخسائر الموحدة.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصا أي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة ولغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في الاندماج من تاريخ الاستحواذ على أساس وحدة توليد النقد بالمجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من اندماج الأعمال بصرف النظر عن الموجودات أو الالتزامات الأخرى والتي تم اعتبارها بالشركة المستحوذ عليها لهذه الوحدات، «وحدة توليد النقد» هي أصغر مجموعة من الأصول والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية من الأصول أو المجموعات الأخرى. يتم تحديد الوحدة المنتجة للنقد باتساق من فترة إلى أخرى لنفي الأصول أو أنواع الأصول، ما لم يكن هناك ما يبرر التغيير.



عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات ضمن الوحدة المولدة للنقد، فإنه يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة توليد النقد.

6-8-5 الشهرة

يتم قيد الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على العمليات بالتكلفة عند نشأتها في تاريخ الاستحواذ على العمليات ناقصا الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت.

ولأغراض مراجعة الانخفاض في قيمة الشهرة، يتم تخصيص الشهرة لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة الوحدات المنتجة للنقد) التي يتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال.

يتم مراجعة الوحدة المنتجة للنقد التي يتم تخصيص الشهرة لها لتحديد الانخفاض في قيمتها بشكل سنوي أو أكثر عند وجود مؤشر على الانخفاض في قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم تخصيص خسارة الانخفاض في القيمة أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تم تخصيصها للوحدة ومن ثم على الموجودات الأخرى في الوحدة بالنسبة والتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. تسجل أي خسارة انخفاض في قيمة الشهرة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. لا يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة للشهرة في الفترات اللاحقة.

وعند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد ذات الصلة. يدرج المبلغ العائد على الشهرة عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد.

6-8-6 أصول غير ملموسة

يتم قياس الأصول غير الملموسة ما عدا الشهرة بالتكلفة ناقصا الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم اطفاء الأصول غير الملموسة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الاقتصادي 5 سنوات.

يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالنفقات إلى المجموعة، ويمكن قياس النفقات بشكل موثوق.

يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول غير الملموسة واعمارها الانتاجية ومؤشرات الانخفاض في القيمة في نهاية كل سنة مالية وتعديل بأثر مستقبلي، عند الضرورة.

6-8-7 الاعتراف بالإيراد

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للبدل المقبوض أو المستحق. يتم تخفيض الإيرادات بمردودات العملاء المقدر والمستردات والحسومات الأخرى المماثلة.

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع عندما يتم توصيل البضائع، وانتقال الملكية، في الوقت الذي يتم فيه استيفاء الشروط التالية:

- قيام المجموعة بتحويل مخاطر ومنافع ملكية البضاعة الجوهرية للمشتري.
- عندما لا تحتفظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بالملكية ولا بالسيطرة الفعالة على البضاعة المباعة.
- إمكانية قياس قيمة الإيراد بصورة موثوقة
- يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة إلى المجموعة؛ و
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو التي سيتم تكبدها المتعلقة بالمعاملة بصورة موثوقة.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى أجل عقد الإيجار، ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تعبيراً عن النمط الزمني الذي تتناقص به منفعة الاستخدام المشتقة من الأصل المؤجر.

6-8-8 عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تتحول بموجب شروط عقود الإيجار المخاطر ومنافع التملك إلى المستأجر بشكل جوهري. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية. لا يوجد لدى المجموعة أي عقود إيجار تمويلية.

يتم قيد دفعات الإيجار التشغيلية كمصروف باستخدام طريقة القسط الثابت على أساس فترة عقد الإيجار، إلا عندما يكون هناك أساس منهجي أكثر نموذجية للمخطط الزمني الذي يتم فيه استنفاد المنافع الاقتصادية من الأصل المؤجر.

6-8-9 تحويل العملات الأجنبية

تعرض المجموعة القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو العملة التشغيلية. تقاس البنود المتضمنة في القوائم المالية لكل منشأة باستخدام العملة التشغيلية لتلك المنشأة. تحول المعاملات التي تتم بعملات أجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ القوائم المالية إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. تدرج المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات وتحويل المعاملات بالعملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة.



١٠-٨-٦ زكاة تقديرية

تقوم المجموعة باحتساب الزكاة وقيد مخصص لها وفقا لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية ويتم قيدها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم معالجة التسويات الناتجة عن الربط الزكوي النهائي من خلال السنة المالية التي يتم فيها اصدار الربط النهائي.

١١-٨-٦ الممتلكات والآلات والمعدات

يتم قيد الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ان وجد. عندما يتوقع أن تستخدم قطع الغيار خلال أكثر من فترة واحدة، يتم احتسابها كممتلكات وآلات ومعدات.

تتضمن التكلفة التاريخية المصاريف المتعلقة مباشرة باقتناء أحد البنود. وتكون التكاليف اللاحقة مشمولة ضمن القيمة الدفترية للموجودات أو يتم قيدها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، ويتم ذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق منافع اقتصادية متعلقة بالبند إلى المجموعة مع إمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق.

يتحقق الاستهلاك لشطب تكلفة الموجودات بعد تنزيل القيم المتبقية على مدى اعمارها الإنتاجية باستخدام طريقة القسط الثابت. تتم مراجعة الاعمار الانتاجية المقدره والقيم المتبقية وطريقة الاستهلاك في نهاية كل فترة قوائم مالية موحدة، ويتم احتساب أي تغييرات على أساس مستقبلي.

تقوم المجموعة بتطبيق المعدلات السنوية التالية للاستهلاك على ممتلكاتها وآلاتها ومعدات:

مباني	%٣
آلات ومعدات	%٥
سيارات	%٢٥
أجهزة ومعدات مكتبية	%١٥
أثاث ومفروشات	%١٠
عدد وأدوات	%١٥
لا يتم استهلاك الأرض والمشاريع تحت التنفيذ.	

يتم إلغاء الاعتراف بأحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند استبعاده أو عندما لا يتوقع ان تنشأ أية منافع اقتصادية من الاستخدام المستمر للأصل. يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد أو استبعاد أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسائر.

١٢-٨-٦ عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي أصول غير متداولة محتفظ بها للحصول على إيرادات ايجار و/أو لزيادة رأس المال، ولكن ليس للبيع في السياق الاعتيادي للأعمال، أو استخدامها في إنتاج السلع، أو الخدمات أو توريدها أو لأغراض ادارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية وفقا لنموذج التكلفة عند الاعتراف المبدئي بها، ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

يتم إلغاء اثبات العقارات الاستثمارية عند بيعها أو عندما تكون مشغولة من قبل المالك أو في حالة عدم الاحتفاظ بها لزيادة قيمتها.

يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد العقارات الاستثمارية (الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وصافي القيمة الدفترية للعقار) في الربح أو الخسارة. عندما يتم بيع العقارات الاستثمارية التي يتم تصنيفها في السابق كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أي مبلغ ذو صلة مدرج في احتياطي إعادة تقييم الأصول إلى الأرباح المبقاة.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال عناصر بنود العقارات الاستثمارية التي تمت المحاسبة عنها بشكل منفصل، ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم قيد جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر عند تكبدها.

تتبع المجموعة طريقة القسط الثابت في استهلاك المباني والإنشاءات وفقا للنسبة السنوية ٥٪.



٦-٨-١٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة وذلك لتحديد إن كان هناك أي مؤشر على تعرض هذه الموجودات إلى خسائر انخفاض قيمة. يتم إجراء اختبار سنوي للشهرة والموجودات ذات الأعمار الانتاجية غير المحددة كالأراضي على سبيل المثال والتي يتم إجراء اختبار انخفاض القيمة عليها سنويا. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الموجودات المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكلفة الاستبعاد أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل التي لم يتم تعديل تقييم التدفقات النقدية المستقبلية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

في حالة استرجاع خسائر انخفاض القيمة لاحقا تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للاسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٦-٨-١٤ المخزون

يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تحديد تكلفة المخزون باستخدام طريقة المتوسط المرجح. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر لبيع المخزون مطروحا منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع.

٦-٨-١٥ التقارير القطاعية

قطاع التشغيل هو عنصر في المجموعة يرتبط بأنشطتها التي من خلالها تحصل على إيرادات وتتكبد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي عناصر أخرى في المجموعة.

يقوم الرئيس التنفيذي بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعات أعماله بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة ويتم قياسه بشكل متنسق مع الأرباح أو الخسائر في القوائم المالية الموحدة.

يعد مجلس إدارة المجموعة هو صانع القرارات التشغيلية حيث يتولى تقييم الأداء والمركز المالي الموحد للمجموعة واتخاذ القرارات الاستراتيجية.

٦-٨-١٦ استخدام الاحكام وعدم التأكد من التقديرات

لغرض اعداد هذه القوائم المالية الموحدة، تقوم الإدارة باستخدام أحكام وتقديرات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. وأي تعديل على التقديرات يتم الاعتراف به بأثر مستقبلي.

٦-٨-١٧ نقد وما في حكمه

لأغراض قائمة التدفقات النقدية، يتألف النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق وودائع لدى البنوك وجميعها متاحة للاستخدام من قبل المجموعة ما لم يذكر خلاف ذلك، وتستحق خلال فترة ٩٠ يوما أو أقل، وهي معرضة لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة.

٦-٨-١٨ الأدوات المالية

تعترف المجموعة بالأصول المالية أو المطلوبات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة عندما تصبح طرفا في الأحكام التعاقدية للأداء. يجب على المجموعة عند الاعتراف الأولي، أن تقيس الأصل المالي أو الالتزام المالي بقيمته العادلة زاندا ومطروحا منه، تكاليف المعاملة التي يمكن عزوها بشكل مباشر - إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي. باستثناء أصل مالي أو التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٦-٨-١٩ الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر و«القروض والذمم المدينة». يعتمد التصنيف على طبيعة الموجودات المالية، والغاية منها ويتم تحديده في وقت الاعتراف الأولي. يتم إثبات أو إلغاء الاعتراف بجميع مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية الاعتيادية على أساس تاريخ المتاجرة. إن مشتريات أو مبيعات الطريقة الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية المحددة بموجب الأنظمة أو عرف السوق.



٦-٨-٨-٢ معدل الفائدة الفعلية

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأدوات الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة المرتبطة بها.

إن سعر الفائدة الفعلي هو السعر الذي يخصم بشكل فعلي دفعات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وأقساط أو خصومات أخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي أو حينما يكون ملائماً فترة أقصر، إلى صافي القيمة المدرجة عند الاعتراف الأولي.

٦-٨-٨-٣ الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

سيتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون الاصل المالي هو (١) المقابل المحتمل الذي يمكن أن يدفعه المشتري كجزء من تجميع الأعمال الذي ينطبق عليه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (٢) المحفوظ به لغرض المتاجرة أو (٣) يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تصنيف الاصل المالي المحفوظ به للمتاجرة إذا:

- تم الاستحواذ عليه مبدئياً بهدف بيعه في المستقبل القريب؛
- عند الاعتراف الأولي، فإنه جزء من محفظة الأدوات المالية المحددة التي تديرها المجموعة معا ولها نمط فعلي حديث لجني الأرباح على المدى القصير. أو
- مشتقات غير محددة وفعالة كأداة تحوط

يمكن تصنيف الاصل المالي غير الاصل المالي المحفوظ به للمتاجرة أو المقابل المحتمل الذي يمكن أن يدفعه المشتري كجزء من تجميع الأعمال بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف الأولي إذا:

- كان هذا التصنيف يزيل أو يخفف بشكل كبير حالة تناقض في القياس أو الاعتراف والتي يمكن نشوؤها فيما لولم يتم هذا التصنيف؛ أو
- يشكل هذا الاصل المالي جزءاً من مجموعة موجودات أو مطلوبات مالية أو الاثنان معا، والتي تتم إدارتها وتقييم أداءها على أساس القيمة العادلة، وذلك بما يتماشى مع استراتيجية المجموعة الموثقة المتعلقة بإدارة المخاطر أو الاستثمار بحيث أن المعلومات المتعلقة بتشكيل هذه المجموعات يتم تزويدها داخلياً على هذا الأساس؛ أو
- تشكل جزءاً من عقد يتضمن أداة مشتقة مدمجة أو أكثر، ويسمح المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بتصنيف العقد المجمع بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم إدراج المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة. يتم الاعتراف بأية مكاسب أو خسائر ناتجة عن إعادة قياس المطلوبات المالية المحفوظ بها للمتاجرة في قائمة الأرباح أو الخسائر. يتضمن صافي الربح أو الخسارة المعترف به في قائمة الأرباح أو الخسائر أي توزيعات أرباح أو فوائد مكتسبة من الاصل المالي.

٦-٨-١٩ قروض وذمم مدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتجديد وغير مدرجة في سوق نشط. يتم قياس القروض والذمم المدينة بما في ذلك الذمم المدينة التجارية والأخرى والأرصدة لدى البنوك والنقد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الاجل عندما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

٦-٨-٢٠ انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية، غير الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة، لتحديد ما إذا كان هناك دليل على انخفاض القيمة في نهاية كل فترة قوائم مالية موحدة. تعتبر الموجودات المالية منخفضة القيمة عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاستثمار قد تأثرت كنتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل المالي.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية مثل الذمم التجارية المدينة، يتم تقييم الموجودات لتحديد الانخفاض في القيمة على أساس جماعي، حتى لو تم تقييمها على أنها لا تنخفض بشكل فردي. إن الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة ذمم مدينة يمكن أن يتضمن خبرة المجموعة السابقة في تحصيل الدفعات في المحفظة قبل فترات الائتمان ١٢٠-١٨٠ يوم وكذلك التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية الوطنية أو المحلية التي ترتبط بالتعثر في الذمم المدينة.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة المعترف به هو الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الاصيلي للموجودات المالية.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة، يتم قياس مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل العائد الحالي في السوق للأصل المالي المماثل. لا يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة في الفترات اللاحقة.





يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل المالي بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة لجميع الموجودات المالية باستثناء الذمم التجارية المدينة حيث يتم تخفيض القيمة الدفترية من خلال استخدام حساب مخصص. عندما تعتبر الذمم المدينة غير قابلة للتحويل، يتم شطبها مقابل حساب المخصص. تقيد المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقا مقابل حساب المخصص. ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الدفترية لحساب المخصص في قائمة الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة، إذا انخفض مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة في فترة لاحقة وكان من الممكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي بحيث وقع بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقا من خلال الأرباح أو الخسائر إلى الحد الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ عكس الانخفاض في القيمة عن التكلفة المطفأة لولم يتم الاعتراف بالانخفاض في القيمة.

٢١-٨-٦ إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل أو عندما تقوم بتحويل الأصل المالي وكافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية واستمرت في السيطرة على الأصل المحول، تقوم المجموعة بإثبات حصتها المحتفظ بها في الموجودات والمطلوبات المرتبطة بها عن المبالغ التي قد تضطر لتسويتها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي.

عند إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية بالكامل، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل ومجموع المقابل المستلم والذمم المدينة والمكاسب أو الخسائر المتراكمة التي تم الاعتراف بها في قائمة الدخل الشامل الأخرى والمتراكم في حقوق الملكية، في الأرباح أو الخسائر.

عند إلغاء الاعتراف بالأصل المالي جزئياً (على سبيل المثال: عندما تحتفظ المجموعة بخيار إعادة شراء لجزء من الأصل المحول)، تقوم المجموعة بتوزيع القيمة الدفترية السابقة للأصل المالي بين الجزء الذي سيستمر الاعتراف به نتيجة استمرار التدخل والجزء الذي سيتم استيعاده من الدفاتر على أساس القيم العادلة لكل منها في تاريخ التحويل. إن الفرق بين القيمة الدفترية الموزعة على الجزء الذي لم يعد معترف به ومجموع المقابل المستلم للجزء الذي لم يعد معترف به وأي أرباح أو خسائر متراكمة موزعة عليه والتي تم الاعتراف بها في الدخل الشامل الأخرى يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة. يتم توزيع الأرباح أو الخسائر المتراكمة التي تم الاعتراف بها في الدخل الشامل الأخرى بين الجزء الذي يستمر الاعتراف به والجزء الذي لم يعد يعترف به على أساس القيم العادلة لكل جزء.

٢٢-٨-٦ المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية بما يتماشى مع جوهر الترتيبات التعاقدية وتعريفات الالتزام المالي وإداة حقوق الملكية.

٢٣-٨-٦ أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يبرهن على حصة متبقية في موجودات منشأة بعد طرح كافة مطلوباتها. يتم تسجيل أدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمبالغ المستلمة بعد تنزيل مصاريف الإصدار مباشرة.

يتم الاعتراف بإعادة شراء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة وخصمها مباشرة من حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة في الربح أو الخسارة عند شراء، بيع، إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة.

٢٤-٨-٦ المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية «بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر» أو «كمطلوبات مالية أخرى»

٢٥-٨-٦ مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون الالتزام المالي هو (١) المقابل المحتمل الذي يمكن أن يدفعه المشتري كجزء من تجميع الأعمال الذي ينطبق عليه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (٢) المحتفظ به لغرض المتاجرة أو (٣) يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- يتم تصنيف الالتزام المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:
- تم الاستحواذ عليه مبدئياً بهدف إعادة شرائه في المستقبل القريب؛
- عند الاعتراف الأولي كونه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارته ولها نمط فعلي حديث يظهر تحصيل أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- مشتقات غير محددة وفعالة كأداة تحوط.

يتم قيد المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بالقيمة العادلة، مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في الأرباح أو الخسائر. يتضمن صافي الربح أو الخسارة المعترف به في الأرباح أو الخسائر أي فوائد مدفوعة على المطلوبات المالية.



٢٦-٨-٦ مطلوبات مالية أخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى (متضمنة القروض والذمم الدائنة التجارية والأرصدة الدائنة الأخرى) لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزع مصاريف الفوائد على الفترة المرتبطة بها. إن سعر الفائدة الفعلي هو السعر الذي يخصم بشكل فعلي دفعات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وأقساط أو خصومات أخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي أو حيثما يكون ملائماً فترة أقصر، إلى صافي القيمة المدرجة عند الاعتراف الأولي.

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الوفاء بالتزامات المجموعة أو إلغائها أو انتهاء صالحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إلغاء الاعتراف بها والمبلغ المدفوع والمستحق في الأرباح أو الخسائر.

٢٧-٨-٦ مقاصة الادوات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي المبلغ في قائمة المركز المالي عندما، و فقط عند استيفاء الشرطين التاليين:

- يكون لدى المجموعة حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المسجلة، او
- يكون لدى المجموعة النية لتسوية المعاملات على اساس صافي المبلغ أو بيع الاصل وتسوية الالتزام بنفس الوقت.

٢٨-٨-٦ تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج للموجودات المؤهلة والتي هي أصول تتطلب فترة زمنية جوهرية لتكون جاهزة للاستخدام المرجو منها أو بيعها يتم اضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة حتى يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٢٩-٨-٦ مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) كنتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يكون مطلوباً من المجموعة سداد الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

إن المبلغ المعترف به كمخصص هو أفضل تقدير للمقابل المطلوب لتسوية الالتزام الحالي في نهاية فترة القوائم المالية مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي، فإن قيمته الدفترية هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية (عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً) عند استخدام الخصم، تسجل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

٣٠-٨-٦ منح حكومية

يتم تقييم المنح الحكومية غير النقدية التي ليس لها سوق نشطة من قبل خبير تثمين مستقل لديه مؤهل مهني معترف به وذي صلة، ولديه خبرة حديثة في موقع ونوعية الأصول الممنوحة التي يجري تقييمها، ويتم اثباتها ضمن الربح أو الخسارة في الفترة نفسها التي تم المنح فيه. وبالمثل فإن المنح المتعلقة بالأصول القابلة للاستهلاك عادة يتم اثباتها ضمن الربح أو الخسارة على مدى الفترات وبالنسب التي يتم فيها اثبات مصروف استهلاك تلك الأصول.

٣١-٨-٦ مخصص مكافأة نهاية الخدمة

١-٣١-٨-٦ الالتزامات قصيرة الأجل

هي الالتزامات المتعلقة بالأجور والرواتب وأي مزايا قصيرة الأجل والتي من المتوقع أن يتم تسويتها بالكامل خلال ١٢ شهراً بعد نهاية السنة المالية في مقابل قيام الموظفين بتقديم خدماتهم ويتم قياسها بالمبالغ المتوقعة دفعها عند سداد الالتزامات. ويتم عرضها كالتزامات استحقاقات العاملين في قائمة المركز المالي الموحدة.

٣٢-٨-٦ منافع الموظفين بعد انتهاء الخدمة

١-٣٢-٨-٦ تعريف اشتراكات العاملين

هي مساهمة المجموعة في خطط الاشتراكات التقاعدية ويتم تسجيلها كمصروفات عندما يقدم الموظفون الخدمة التي تتيح لهم قيمة الاشتراكات.

استحقاقات التقاعد في نموذج المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية هي خطة مساهمة محددة. لا يوجد لدى المجموعة أي التزام، باستثناء المساهمات المستحقة للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية. تعترف المجموعة بالمساهمات المستحقة الدفع للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كمصروف عندما يقوم الموظف بتقديم الخدمة ذات الصلة.





٦-٨-٣٢-٢ التزامات منافع الموظفين

يتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة في نهاية كل فترة قوائم. يتم تسجيل صافي التزامات المنافع المحددة المعاد قياسها، التي تشمل الأرباح والخسائر الاكتوارية، فوراً ضمن قائمة المركز المالي الموحدة مع قيد مصروف أو رصيد دائن في الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. ويتم ادراج اعادة القياس المعترف بها في الدخل الشامل الآخر فوراً في الأرباح المبقاة ولا يتم ادراجها في الربح أو الخسارة خلال الفترات اللاحقة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الحالية للالتزامات الاستحقاقات المحددة الناتجة عن تغييرات وتخفيضات في الخطط بها مباشرة بالأرباح والخسائر كتكاليف خدمة سابقة غير مسجلة. يتم احتساب الفائدة بتطبيق معدل الخصم في بداية الفترة على صافي المطلوبات أو الموجودات المحددة. تصنف تكاليف الاستحقاقات المحددة على النحو التالي:

- تكاليف الخدمة (بما في ذلك تكلفة الخدمة الحالية وتكلفة الخدمة السابقة، فضلاً عن المكاسب والخسائر من التخفيضات والتعديلات)
- مصروفات الفوائد
- اعادة القياس

تعرض المجموعة المكونين الأوليين لتكاليف المنافع المحددة في الربح أو الخسارة في البنود ذات الصلة. ويدرج اعادة القياس ضمن الدخل الشامل الآخر.

٦-٨-٣٣ معاملات مع الاطراف ذات علاقة

٦-٨-٣٣-١ الطرف ذو العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو الشخص أو الكيان المرتبط بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

١- إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:

- لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالي؛
- له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية. أو
- هو عضو في الادارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الام للشركة التي تعد قوائمها المالية.

٢- إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:

- إن المنشأة والشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس المجموعة (مما يعني ان كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى).
- أحد الشركتين هي شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في مجموعة تكون الشركة الأخرى عضواً فيها).
- كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.
- إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.
- الشركة هي خطة منافع ما بعد التوظيف لفائدة موظفي أي من الشركات التي تعد تقاريرها المالية أو شركة ذي صلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية. وإذا كانت الشركة التي تعد قوائمها المالية هي نفسها التي تعد تلك الخطط فإن كفاءة العمل الراعين لهم صلة أيضاً بالشركة التي تعد قوائمها المالية.
- تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (١).
- يكون الشخص المحدد في الفقرة (١) له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضواً في الادارة العليا من الشركة (أو الشركة الأم).
- تقدم الشركة أو أي عضو في مجموعة منها جزءاً من خدمات موظفي الادارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

٦-٨-٣٤ احتياطي نظامي

وفقاً للوائح نظام الشركات بالمملكة العربية السعودية، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من الدخل من كل سنة إلى الاحتياطي النظامي حسب نظامها الأساسي. يمكن للشركة التوقف عن تشكيل هذا الاحتياطي عندما يبلغ ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

٦-٨-٣٥ مصروفات إدارية وعمومية

تتضمن المصاريف الادارية والعمومية التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل خاص بتكلفة المبيعات. توزع المصروفات المشتركة بين المصاريف الادارية والعمومية وتكلفة المبيعات، عند الحاجة، على أساس ثابت.





٣٦-٨-٦ قطاعات التشغيل

يقوم الرئيس التنفيذي للتشغيل بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعات أعماله بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة ويتم قياسه بشكل متسق مع الأرباح أو الخسائر في القوائم المالية الموحدة. يتم رفع تقارير قطاعات التشغيل بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة لصاحب القرار «الرئيس التنفيذي للتشغيل». يعد مجلس إدارة المجموعة هو صانع القرارات التشغيلية حيث يتولى تقييم الأداء والمركز المالي الموحد للمجموعة واتخاذ القرارات الاستراتيجية.

٩-٦ المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات التي اعتمدها الشركة في ١ يناير ٢٠١٨م

١-٩-٦ المعيار الدولي رقم ١٥: الإيرادات من العقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ولا يوجد أي تغييرات ناتجة عن تطبيق هذا المعيار.

يتم قياس الإيرادات على أساس المبلغ المحدد في العقد مع العميل ويستثنى المبلغ الذي يتم جمعه نيابة عن أطراف ثالثة.

تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. ويتم تطبيق المبادئ في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ باستخدام الخطوات الخمس التالية:

الخطوة الأولى: تحاسب المجموعة العقد مع العميل في الحالات التالية:

- أطراف العقد قد اتفقت على العقد وأن تكون ملتزمة بأداء التزاماتها.
- بإمكان الشركة تحديد حقوق كل طرف فيما يتعلق بالسلع أو الخدمات التي سيتم تحويلها.
- بإمكان الشركة تحديد شروط السداد مقابل السلع أو الخدمات التي سيتم تحويلها.
- للعقد مضمون تجاري.
- من المتوقع الحصول على العوض.

الخطوة الثانية: تحدد المجموعة جميع السلع أو الخدمات المتعقدة بها في العقد مع العميل ويجب عليها تحديد ما إذا كان سيتم احتساب كل سلعة أو خدمة كالتزام أداء منفصل.

تعتبر السلعة أو الخدمة متميزة ويتم فصلها عن الالتزامات الأخرى في العقد إذا كان كلاهما:

- يستطيع العميل الانتفاع من سلعة أو خدمة في حد ذاتها أو الانتفاع من السلعة أو الخدمة إلى جانب موارد أخرى متاحة فوراً.
- أن السلعة أو الخدمة لا تعتمد بدرجة عالية أو لا ترتبط بدرجة عالية مع سلع أو خدمات أخرى متعهد بها في العقد.

الخطوة الثالثة: تحدد المجموعة قيمة المعاملة وهو مبلغ معوض الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل.

الخطوة الرابعة: تخصص المجموعة سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يصف مبلغ العوض/المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها حق فيه مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل.

الخطوة الخامسة: يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل. تحصل عملية نقل السلع أو الخدمات عندما يمتلك العميل السيطرة على تلك السلع أو الخدمات المحولة له. يحصل العميل على السيطرة على السلع أو الخدمات إذا كانت لديه القدرة على الاستخدام المباشر أو استحقاق الفائدة من السلعة أو الخدمة.

في فترة المقارنة، يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة من الممكن قياس الإيرادات بشكل موثوق، بغض النظر عن تاريخ استلام المنفعة.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لمبلغ العوض أو المبالغ المستحقة، مع مراعاة شروط الدفع المحددة تعاقدياً واستبعاد الضرائب أو الرسوم. استنتجت المجموعة على أنها الأصل في جميع الترتيبات المتعلقة بإيراداتها بمعنى أن المنشأة هي المسؤول الرئيسي عن الوفاء بالعقد وتحمل المخاطر عن المخزون ولها القدرة على تحديد الأسعار.





١-٠-٦ أحكام وتقديرات محاسبية هامة

١-١-٠-٦ بيع البضائع

يتم إثبات الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على تلك المنتجات أو الخدمات، ويتم ذلك عندما يتم تسليم المنتجات أو الخدمات إلى العميل. يحدث التسليم عندما يتم شحن المنتجات إلى الموقع المحدد. وقد تم نقل مخاطر التقادم والخسارة إلى العميل.

٢-١-٠-٦ السياسات المحاسبية للأدوات المالية

تعترف المجموعة بالأصول المالية أو المطلوبات المالية في بيان المركز المالي عندما تصبح طرفا في الأحكام التعاقدية للأداء. يجب على المجموعة عند الاعتراف الأولي، أن تقيس الأصل المالي أو الالتزام المالي بقيمة العادلة زائدا أو مطروحا منه، تكاليف المعاملة التي يمكن عزوها -بشكل مباشر- إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي أو الالتزام المالي. باستثناء أصل مالي أو التزام مالي بقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

١-٢-١-٠-٦ الأصول المالية

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ المتطلبات الجديدة للتصنيف والقياس للأصول المالية. يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ تصنيف جميع الأصول المالية وقياسها لاحقا بالتكلفة المستنفذة أو القيمة العادلة. يعتمد التصنيف على نموذج العمل لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. والتي يتم تحديدها وقت الاعتراف الأولي. يتم تصنيف الأصول المالية في الفئات المحددة التالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩:

- أدوات دين بالتكلفة المستنفذة
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر (مع إعادة التقييم في قائمة الربح أو الخسارة) أو
- أدوات ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر (مع عدم إعادة التقييم إلى قائمة الربح أو الخسارة) أو
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢-٢-١-٠-٦ الأصول المالية المصنفة كتكلفة مستنفذة

يتم قياس اللاحق لأدوات الدين بالتكلفة المستنفذة ناقصا خسائر الانخفاض في القيمة إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين (باستثناء أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي):

- ١- يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- ٢- الشروط التعاقدية للأصل المالي تنشئ تدفقات نقدية في تواريخ محددة لمدفوعات الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي.

إذا لم يستوف أحد الأصول المالية هذين الشرطين، فإنه يتم قياسها بالتكلفة العادلة.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال على مستوى المحفظة حيث يعكس هذا أفضل طريقة تداربها الأعمال وتوفير المعلومات إلى الإدارة. عند إجراء تقييم ما إذا الأصل محتفظ به ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول لجميع التدفقات النقدية التعاقدية، فإن المجموعة تأخذ بعين الاعتبار:

- سياسيات الإدارة المعلنة وأهداف المحفظة وتشغيل هذه السياسات في الممارسة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج العمل)، وعلى وجه الخصوص، الطريقة التي تداربها تلك المخاطر؛
- كيف تقوم الأداة بتقييم أداء المحفظة؛
- ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات العمولات التعاقدية؛
- درجة تكرار أي مبيعات للأصول المتوقعة؛
- السبب وراء أي مبيعات للأصول و
- ما إذا كانت الأصول التي يتم بيعها يتم الاحتفاظ بها لفترة ممتدة من الوقت بالنسبة إلى تاريخ استحقاقها التعاقدية أو بيعها بعد فترة وجيزة من اكتسابها أو لفترة طويلة قبل الاستحقاق.

في حالة تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مجرد مدفوعات لأصل الدين أو الفائدة، فستقوم المجموعة بالنظر في الشروط التعاقدية للأداة. وسيشمل هذا تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على مدة تعاقدية يمكن أن تغير توقيت أو مقدار التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط.

يتم إثبات الدخل على أساس الفائدة الفعالة لأدوات الدين التي تم قياسها لاحقا بالتكلفة المستنفذة ويتم إثبات الفائدة في قائمة الربح أو الخسارة.

أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المستنفذة، تخضع لاختبار هبوط القيمة.



٦-١-٣-٣ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر مع إعادة التوبيخ إلى قائمة الربح أو الخسارة

يتم القياس لللاحق لأدوات الدين التي تستوفي الشروط التالية في (القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر):

- يتم الاحتفاظ بالأصول المالية ضمن نموذج أعمال والذي يتحقق الهدف منه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية و
- الشروط التعاقدية للأصل المالي تنشئ تدفقات نقدية في تواريخ محددة ومدفوعات الاصل والفائدة على المبلغ الاصيل.

بالنسبة للأدوات المالية للديون التي تم قياسها في (القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر)، يتم إثبات دخل العمولة والانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة ويتم احتسابها بنفس الطريقة كما في الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستنفذة.

تدرج جميع التغيرات الأخرى في القيمة الدفترية لهذه الأدوات في قائمة الدخل الشامل الأخر وتتراكم تحت احتياطي إعادة تقييم الاستثمار وعندما يتم استبعاد هذه الأدوات، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المعترف بها في الدخل الشامل الأخر إلى قائمة الربح أو الخسارة.

٦-٢-٤-٦ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم تصنيف أدوات الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إذا قامت المجموعة بتعيين ذلك الاستثمار على أنه محتفظ به لغير المتاجرة كما في القيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخر عند الاعتراف الأولي.

يتم قياس أدوات الدين التي لا تفي بالتكلفة المستنفذة لمعايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، يتم قياس أدوات الدين التي تستوفي معايير التكلفة المستنفذة، والتي تم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لتجنب عدم مطابقة الحسابات، بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.

يمكن تصنيف أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند التحقق المبدئي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل كبير من عدم تناسق القياس أو الاعتراف الذي قد ينشأ من قياس الأصول أو المطلوبات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر على أساسات مختلفة. لم تقم المجموعة بتحديد أي أداة دين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة منذ تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ كما في ١ يناير ٢٠١٨ م.

يتم إعادة تصنيف أدوات الدين من التكلفة المستنفذة إلى القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتم تغيير نموذج الأعمال بحيث لم يعد مستوفي معايير التكلفة المستنفذة. لا يسمح بإعادة تصنيف أدوات الدين المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي.

يتم قياس الأصول المالية بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة مراجعة، مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في قائمة الربح أو الخسارة.

تدرج إيرادات العمولة على أدوات الدين بالقيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم إثبات دخل توزيعات الأرباح على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة عندما يتم تأسيس حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح وفقا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ «الإيرادات من العقود مع العملاء»

أ- الاستثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

عند الاعتراف الأولي، يمكن للشركة إجراء إقرار لرجعة فيه (على أساس كل أداة على حدة) حيث يصنف قرار الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. لا يسمح بتصنيف هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا تم الاحتفاظ بها للمتاجرة.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي أو التزام مالي للمتاجرة في الحالات التالية:

- يتم اكتسابها أو تكبيدها بشكل أساسي لغرض بيعها أو إعادة شرائها على المدى القريب؛
- عند الاعتراف المبدئي، يعد هذا جزءا من محفظة أدوات مالية محددة يتم إدارتها معا والتي يوجد دليل على وجود نمط حقيقي من جني الأرباح على المدى القصير. أو
- مشتق باستثناء مشتق عقد ضمان مالي أو معين وأداة تحوط فعالة.

مبدئيا يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بالإضافة إلى تكاليف المعاملة. بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر والمتراكمة في احتياطات أخرى. لا يتم أبدا إعادة تصنيف الأرباح والخسائر على أدوات حقوق الملكية إلى قائمة الربح أو الخسارة ولا يتم إثبات أي انخفاض في قائمة الربح أو الخسارة. يتم الآن قياس الاستثمارات في حقوق الملكية الغير مدرجة والتي كانت مسجلة سابقا بالتكلفة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ بالقيمة العادلة. لن يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة إلى قائمة الربح أو الخسارة عند بيع الاستثمارات.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة عندما يثبت حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٨، ما لم تمثل الأرباح الموزعة بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار.

يتضمن احتياطي إعادة تقييم الاستثمار التغير التراكمي الصافي في القيمة العادلة للاستثمار في حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. عندما يتم استبعاد هذه الأدوات المالية، فإن المبلغ المتراكم في احتياطي القيمة العادلة يتم تحويله إلى الأرباح المحتجزة.



٦-١-٥-٥ الانخفاض في قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بتحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (Expected Credit Loss) لأدوات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المستنفذة أو بالقيمة العادلة للدخل الشامل الأخر، مثل عقود التأجير المدينة، والذمم المدينة التجارية، بالإضافة إلى التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

لا يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. يعكس مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي بالأداة المالية المعنية.

تطبق المجموعة الطريقة أو المدخل المبسط لاحتساب الانخفاض في القيمة بالنسبة للذمم المدينة التجارية، مع الأخذ بعين في الاعتبار الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في التدفقات النقدية المقدرة. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية باستخدام معدل تدفق بناء على الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية للشركة، مع تعديلها وفقا للعوامل الخاصة بالمدينين، والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الظروف الحالية والمستقبلية في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود إذا كان ذلك مناسباً.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تطبق المجموعة الطريقة أو النهج العام لحساب قيمة الانخفاض. يتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة عندما تكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ويتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً إذا لم تتزايد مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. تقييم ما إذا كانت المخاطر الائتمانية للأداة المالية قد زادت بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي من خلال الأخذ في الاعتبار التغير في مخاطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتبقي للأداة المالية.

قياس وتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة

يعد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (بمعنى حجم الخسارة إذا كان هناك تخلف عن السداد). يعتمد تقييم احتمالية التخلف عن السداد على المعلومات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة المعلومات المستقبلية التي من الممكن توقعها كما هو موضح أعلاه.

بالنسبة للتخلف عن السداد في الأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصول في تاريخ التقرير. يتم الوصول إلى التعريض عند التخلف عن البنود خارج الميزانية عن طريق تطبيق معامل تحويل الرصيد على الجزء غير المحسوب من التعرض.

عندما يتم قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة لمعرفة الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث زيادات كبيرة في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية على الأساس التالي:

- طبيعة الأدوات المالية (أي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، مستحقات التأجير التمويلي والمبالغ المستحقة من العملاء كمجموعات منفصلة. بالنسبة لقروض أطراف ذات علاقة، يتم تقييم خسائر الائتمان المتوقعة على أساس فردي)
- حالات تخلف سابقة
- طبيعة وحجم قطاع العمل للمدينين؛ و
- تصنيفات ائتمانية خارجية إذا كان ذلك متاحاً

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في قائمة الربح أو الخسارة لكافة الأدوات المالية مع تعديل مقابل لقيمها الدفترية من خلال حساب مخصص للخسارة، باستثناء استثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها من خلال الدخل الشامل الأخر، والتي يتم الاعتراف بمخصص الخسارة فيها من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يقلل من القيمة الدفترية للأصل المالي في قائمة المركز المالي.

استبعاد الأصول المالية

تقوم المجموعة بإلغاء تحقق الأصل المالي فقط عندما تنتهي العقود التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل؛ أو تقوم بتحويل الأصل المالي أو جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى مكان آخر. إذا لم تقم المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومكافآت الملكية واستمرت في السيطرة على الأصول المحولة، تعترف المجموعة بحصتها المحتفظ بها في الأصول والمطلوبات المرتبطة بالمبالغ التي قد تضطر لدفعها. إذا احتفظت المجموعة بكافة المخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي وتقر أيضاً بالافتراض المضمون للعوائد المستلمة.

المطلوبات المالية

تم تصنيف وقياس المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المستنفذة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

بالنسبة للمطلوبات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، مقدار التغيير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعزى إلى التغيرات في مخاطر الائتمان الخاصة بهذا الالتزام يتم التعرف عليه من خلال الدخل الشامل الأخر، ما لم يكن الاعتراف بتأثيرات التغيرات في مخاطر الائتمان بالمطلوبات في الدخل الشامل الأخر سيخلق أو يوسع عدم تطابق محاسبي في قائمة الربح أو الخسارة. لم يتم إعادة تصنيف مخاطر الائتمان الناتجة عن الالتزام المالي في قائمة الدخل.

يشتمل احتياطي ائتمان المطلوبات على التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تعزى إلى التغيرات في مخاطر لائتمان لهذه المطلوبات التي لن تؤدي إلى انشاء أو عدم تطابق في المحاسبة في قائمة الربح أو الخسارة. لا يتم لاحقاً تحويل المبلغ المقدم في احتياطي



الائتمان إلى قائمة الربح أو الخسارة. عندما تكون هذه الاستثمارات عند استبعادها، يتم تحويل المبلغ المتراكم في احتياطي ائتمان المطلوبات إلى الأرباح المحتجزة. منذ تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (١ يناير ٢٠١٨م) لم تقم المجموعة بوضع مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الوفاء أو الغاء أو انتهاء مطلوبات المجموعة.

٣-١٠-٦ التغيير في السياسات المحاسبية

يؤكد أعضاء مجلس الإدارة أنه لا يوجد أي تغيير جوهري في السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة أو الشركة التابعة خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م باستثناء المعايير الجديدة التي تم تطبيقها خلال الاعوام ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م كما تم ذكره في القوائم المالية المراجعة يستدعي تقديم المعلق (١٥) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

١-٣-١٠-٦ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ «الأدوات المالية»

إعادة التصنيف من القروض والمدينين إلى الأصول المالية بالتكلفة المستنفذة.

يتم قياس الأصول المالية المصنفة كقروض و ذمم مدينة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والتي تم قياسها بالتكلفة المستنفذة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ حيث أنها محتفظ بها في نموذج العمل لجمع التدفقات النقدية التعاقدية وتتكون هذه التدفقات النقدية فقط من مدفوعات رأس المال والفائدة على المبلغ الاصيل غير المسدد.

قياس الأدوات المالية

لقد غير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بشكل جوهري محاسبة المجموعة عن خسائر الانخفاض في قيمة الأصول المالية عن طريق استبدال نهج الخسائر المتكبدة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ مع نهج خسائر الائتمان المتوقعة (ECL).

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من المجموعة أن تقوم بتسجيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع القروض والأصول المالية التي لا تحتفظ فيها المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يستند نهج خسائر الائتمان المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. حيث يتم خصم النقص عند تقرب سعر الفائدة الاصيل للأصل.

- أ. بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط للمعيار وحساب مخصص الخسائر الائتمانية بناء على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة اعتماد تستند إلى التجربة التاريخية للخسائر الائتمانية المتوقعة، والتي تم تعديلها لعوامل مستقبلية خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. لم ينتج عن تطبيق متطلبات خسارة الائتمان المتوقعة المستقبلية من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ أي تغيير في مخصصات انخفاض القيمة لأصول الدين المالية للمجموعة.
- ب. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥- الإيرادات من العقود مع العملاء.

بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨، قامت المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من تقديم الخدمات في الفترة المشمولة بالتقرير والتي يتم بموجبها تقديم الخدمات والإيرادات من بيع البضائع عندما يحصل العميل على ضوابط للبضاعة في نقطة زمنية، أي عند التسليم، وهو ما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥. ونتيجة لذلك، ليس هناك أي تأثير مادي على اعتماد «معيار ١٥ من معيار التقارير المالية الدولية من العقود مع العملاء»

بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥، يجب اعتبار أي مخصص مكتسب مشروط كأصل عقد وليس مستحق.

لا يوجد أي أثر ناتج عن التغيير السابق في السياسة المحاسبية.



٦-١-٤-١-٦ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات في ١ يناير ٢٠١٩م

١-٤-١-٦-١ المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ «عقود الايجار»

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ محل المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٧ «عقود الايجار» وتفسير لجنة معايير التقارير رقم ٤ «تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد ايجار» وتفسير لجنة معايير التقرير رقم ١٥ «عقود ايجار تشغيلية-حوافز»، وتفسير لجنة معايير التقرير رقم ٢٧ «تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني للإيجار»

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ للمستأجرين نموذج وحيد للمحاسبة عن عقود الايجار. يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الايجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الايجار.

توجد اعفاءات اختيارية لعقود الايجار قصيرة الاجل وعقود الايجار للموجودات ذات القيمة المنخفضة.

بالنسبة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لم تتغير المحاسبة بالنسبة للمؤجر بشكل جوهري عن المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٧. يستمر المؤجر بتصنيف عقود الايجار كعقود ايجار تشغيلية أو عقود ايجار تمويلية باستخدام مبادئ مقاربة لتلك في المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٧. لذلك، لم يكن للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ تأثير على عقود الايجار حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ باستخدام طريقة الاثر الرجعي المعدلة مع كون التطبيق الأساسي بتاريخ ١ يناير ٢٠١٩م.

اختارت المجموعة استخدام الاستثناء العملي المتوفر عند التحول للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦. على ذلك لن يتم إعادة تقييم احتواء العقد على عقد ايجار من عدمه، مما يسمح بتطبيق المعيار للعقود المعترف بها مسبقا كعقود ايجار فقط، بتطبيق المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٧ وتفسير لجنة معايير التقارير رقم ٤ في تاريخ التطبيق الأساسي.

قامت المجموعة أيضا بتطبيق الاستثناءات العملية عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لعقود الايجار المصنفة مسبقا كعقود ايجار تشغيلية ضمن المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٧:

- تطبيق نسبة تخفيض موحدة لمحفظه من عقود الايجار بمواصفات متقاربة في إطار المعقول.
- تطبيق الاستثناء بعدم الاعتراف بحق الاستخدام والمطلوبات للعقود المنتهية خلال عام ٢٠١٩م.
- استثناء التكاليف المباشرة المبدئية من احتساب أصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق الأساسي.

اختارت المجموعة أيضا تطبيق الاستثناء العملي لعقود التأجير التي، في تاريخ الابتداء، تحتوي على مدة تأجيره مكونة من ١٢ شهر أو أقل أو لا تحتوي على خيار شراء («عقود تأجيره قصيرة الأجل»)، وعقود التأجير المنطوية على أصل منخفض القيمة («أصل منخفض القيمة»).

طبيعة التأثير المتعلق بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

أ- ما قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، صنفت المجموعة كل من عقود الايجار (كمستأجر) في تاريخ الانشاء كعقد ايجار تمويلي أو كعقد ايجار تشغيلي استنادا إلى جوهر الترتيب في تاريخ انشاء العقد.

تم تصنيف العقد كعقد تأجيري والذي ينقل للمجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع بشكل مطابق لامتلاك العنصر المستأجر، تتم الرسملة في تاريخ ابتداء العقد بالقيمة العادلة للأمالك المستأجرة او، في حال كونها أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات المستقبلية لعقد التأجير. يتم توزيع دفعات الايجار بين رسوم تمويلية وتخفيضات لمطلوبات عقد الايجار نسبيا لتحقيق معدل فائدة ثابتة على الرصيد المتبقي للمطلوبات.

في حالة عقد الايجار التشغيلي، لم تتم رسملة الأملاك المستأجرة وتم الاعتراف بدفعات عقد الايجار كتكاليف تشغيلية في قائمة الربح أو الخسارة الشاملة على أساس القسط الثابت على مدة العقد. تم الاعتراف بمبالغ الدفعات المسبقة والمستحقات ضمن الدفعات المسبقة ومستحقة الدفع الأخرى، بالترتيب.

ب- بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦

عند تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦، قامت المجموعة بتطبيق مبدأ اعتراف وقياس وحيد لجميع عقود الايجار في حال كونها المستأجر، باستثناء عقود الايجار قصيرة الأجل وعقود الايجار المنطوية على أصل منخفض القيمة. اعترفت المجموعة بمطلوبات لدفعات عقود الايجار وحق استخدام الأصول والتي تمثل الحق في استخدام الأصول التي تنطوي العقود عليها. امتثالا لطريقة الاثر الرجعي المعدلة للتطبيق، طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ في التاريخ المبدئي للتطبيق. ضمن طريقة الاثر الرجعي المعدلة، تم قياس حق استخدام الأصول بمبلغ مساوي لمطلوبات عقود الايجار، وتعديلها بمبالغ الدفعات المسبقة ودفعات عقود الايجار المستحقة المتعلقة بعقود الايجار تلك المعترف بها في قائمة المركز المالي كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بدون أي أثر على الخسائر المتراكمة. بالتالي، لا يتم إعادة احتساب المعلومات المقارنة.



أثر التغيير في السياسة المحاسبية على البنود في قائمة المركز المالي الموحدة في ١ يناير ٢٠١٩م

- الاعتراف وعرض حق استخدام الأصول بمبلغ ٤٣,١١٣,٤١٨ ريال سعودي بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة.
- الاعتراف وعرض مطلوبات عقود الايجار بمبلغ ٤١,٤١٩,٨٠٤ بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة.
- إعادة تصنيف مبلغ ١,٦٩٣,٦١٤ ريال سعودي متعلقة بعقود ايجار تشغيلية مصنفة سابقا كدفوعات مقدمة إلى حق استخدام الأصول.

الأثر على قائمة المركز المالي الموحدة (زيادة/ نقص) كما هو في ١ يناير ٢٠١٩م:

الأصول	
٤٣,١١٣,٤١٨	حق استخدام الأصول
(١,٦٩٣,٦١٤)	دفوعات مقدمة
٤١,٤١٩,٨٠٤	
المطلوبات	
٤١,٤١٩,٨٠٤	مطلوبات عقود الايجار
٤١,٤١٩,٨٠٤	

للسنة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

- زيادة مصروف الاهلاك بمبلغ ٣,٩٨٠,٦٠٤ ريال سعودي متعلقة بإهلاك حق استخدام الأصول المعترف بها.
- انخفاض مصروف الايجار بمبلغ ٥,٢٥٤,٣٧١ ريال سعودي متعلق بعقود ايجار تشغيلية سابقا.
- زيادة تكاليف التمويل بمبلغ ١,٦٣٦,٢٣٣ ريال سعودي متعلقة بمصروف الفوائد على مطلوبات عقود الايجار الإضافية المعترف بها.

الأثر على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للسنة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م:

(٣,٩٨٠,٦٠٤)	مصروف الاهلاك (متضمن في تكاليف الإيرادات والمصاريف الإدارية والعمومية)
٥,٢٥٤,٣٧١	مصروف الايجار (متضمن تكاليف الإيرادات والمصاريف الإدارية والعمومية)
١,٢٧٣,٧٦٧	الربح من العمليات
(١,٦٣٦,٢٣٣)	تكاليف تمويل
(٣٦٢,٤٦٦)	الخسارة للسنة

المبالغ المعترف بها في قائمة المركز المالي الموحدة

كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تكلفة حق استخدام الأصول هي ٤٣,١١٣,٤١٨ ريال سعودي والاستهلاك المتراكم هو ٣,٩٨٠,٦٠٤ ريال سعودي.

للسنة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، اعترفت المجموعة بتكاليف تمويل بقيمة ١,٦٣٦,٢٣٣ ريال سعودي على مطلوبات عقود الايجار وإجمالي تدفقات النقد لعقود الايجار هو ٤,٥٨١,١٦١ ريال سعودي.

فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة بعد تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦

عقود الايجار

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يحتوي على عقد ايجار عند انشاء العقد. لترتيبات العقود المشابهة تعترف المجموعة بحق استخدام الأصول ومطلوبات عقود الايجار باستثناء عقود الايجار القصيرة الأجل والعقود المنطوية على أصل منخفض القيمة كالتالي:

حق استخدام الأصول

تقوم المجموعة بالاعتراف بحق استخدام الأصول في تاريخ ابتداء عقد الايجار (على سبيل المثال، عند جاهزية ذلك الاصل للاستخدام). يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة، ناقصا منها أي اهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديل المبلغ بأي إعادة قياس لمطلوبات عقود الايجار. تتضمن تكلفة حق استخدام الأصول مبلغ مطلوبات عقود الايجار المعترف بها، التكاليف المبدئية المباشرة المحتملة، ومبالغ عقود الايجار المدفوعة عند، أو قبل تاريخ البدء مطروحا منها أي محفزات مستلمة لعقد الايجار، إلا في حال كون المجموعة متأكدة بشكل معقول بالاستحواذ على ملكية الاصل المنطوي عليه عقد الايجار في نهاية مدة العقد، يتم استهلاك حق استخدام الأصول المعترف به باستخدام مبدأ القسط الثابت على العمر الافتراضي المتوقع للأصل أو مدة العقد، أيهما أقصر. يخضع حق استخدام الأصول لانخفاض القيمة.





مطلوبات عقود الإيجار

عند تاريخ ابتداء عقد الإيجار، تعترف المجموعة بمطلوبات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المدفوعة خلال فترة العقد. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) مطروحا منها أي محفزات سيتم استلامها ضمن عقد الإيجار، دفعات عقد الإيجار المتغيرة المعتمدة على مؤشر أو معدل، وأي مبالغ من المتوقع دفعها لضمان القيمة المتبقية. تتضمن دفعات عقد الإيجار أيضا سعر التنفيذ لخيار الشراء في حال كون تنفيذ الخيار من قبل المجموعة مؤكدا بشكل معقول وأي شروط جزائية لإنهاء العقد، إذا كانت مدة العقد تعكس تنفيذ المجموعة لخيار الانتهاء. بالنسبة لدفعات عقد الإيجار التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل، يتم الاعتراف بها كمصرف في الفترة التي يقع فيها الشرط أو الحدث الذي يوجب الدفع.

عند قياس القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء العقد في حال تعذر احتساب معدل الفائدة الضمني للعقد بشكل جاهز.

بعد تاريخ ابتداء العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد الإيجار لتعكس الفائدة المتراكمة على المطلوبات وتخفيض مبلغ المدفوعات على عقد الإيجار. بالإضافة إلى ذلك يتم إعادة القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار في حال وجود تعديل، تغيير في مدة العقد، تغيير في جوهر الدفعات الثابتة لعقد الإيجار أو تغيير في تقييم شراء الأصل المنطوي عليه العقد.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار المنطوية على أصول منخفضة القيمة

تطبق المجموعة استثناء الاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال، عقود الإيجار التي تحتوي على ١٢ شهر أو أقل ولا تتضمن خيار شراء). ينطبق استثناء الاعتراف أيضا على عقود الإيجار المتضمنة لأصول منخفضة القيمة كمعدات المكاتب التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الاعتراف بدفعات عقود الإيجار على المتعلقة بعقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار متضمنة لأصول منخفضة القيمة كمصرف باستخدام مبدأ القسط الثابت على مدة العقد.

الفرضيات ذات الأهمية في تحديد مدة العقد للعقود المتضمنة لخيارات تجديد

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار كالمدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، مدمجة بالفترات المشمولة بخيار لتمديد العقد إذا كان تنفيذ الخيار مؤكدا بشكل معقول، أو أي فترات مشمولة بخيار لإنهاء العقد الإيجاري، إذا كان عدم تنفيذ الخيار مؤكدا بشكل معقول.

تطبق المجموعة الفرضيات في تقييم ما إذا كان تنفيذ خيار التجديد مؤكدا بشكل معقول. على ذلك، تؤخذ في عين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تجعل من تنفيذ خيار التجديد ذا جدوى اقتصادية. بعد تاريخ ابتداء العقد، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة العقد عند وقوع حدث ذا أهمية أو تغيير في الظروف والذي يكون في نطاق تحكمها ويؤثر على قدرتها في تنفيذ (أو عدم تنفيذ) خيار التجديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية الأعمال).

التفسير (٢٣) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي «عدم اليقين بشأن معاملة ضريبة الدخل»

يوضح هذا التفسير كيف يتم تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) «ضرائب الدخل» عندما يكون هناك عدم يقين بشأن معالجات ضريبة الدخل. لقد أوضحت لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي سابقا أن معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢)، وليس معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) «المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة»، ينطبق على المحاسبة لمعاملات ضريبة الدخل غير المؤكدة. يوضح التفسير (٢٣) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي كيفية الاعتراف بالأصول والمطلوبات لضريبة الدخل المؤجلة والحالية وقياسها عندما يكون هناك عدم يقين بشأن المعاملة الضريبية.

المعاملة الضريبية غير المؤكدة هي أي معاملة ضريبية يتم تطبيقها من قبل كيان عندما يكون هنالك عدم يقين بشأن ما إذا كان سيتم قبول هذه المعاملة من قبل السلطات الضريبية. على سبيل المثال، يعد قرار المطالبة بخصم مصروفات محددة أو عدم إدراج عنصر محدد من الدخل في الإقرار الضريبي معاملة ضريبية غير مؤكدة إذا كان قبولها غير مؤكد بموجب قانون الضرائب. ينطبق التفسير (٢٣) الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي على جميع جوانب محاسبة ضريبة الدخل عندما يكون هناك عدم يقين فيما يتعلق بمعاملة عنصرا، بما في ذلك الريح أو الخسارة الخاضعة للضريبة، والأسس الضريبية للأصول والمطلوبات، والخسائر الضريبية والإعفاءات ومعدلات الضرائب.

إن تطبيق هذا التوضيح ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة خلال السنة.



المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات في ١ يناير ٢٠٢٠م

اعتمدت المجموعة المعايير الجديدة التالية اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٠م:

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٣) - تعريف النشاط التجاري»

يراجع هذا التعديل تعريف النشاط التجاري. وفقًا للردود التي تلقاها مجلس معايير المحاسبة الدولية، يُعتقد أن تطبيق التوجيه الحالي معقد جدًا، ويؤدي إلى عدد كبير جدًا من المعاملات المؤهلة لتكوين دمج الأعمال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ بشأن تعريف الجوهرية.

هذه التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١)، «عرض القوائم المالية»، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٨) «السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية» والتعديلات اللاحقة على المعايير الدولية للتقرير المالي الأخرى:

- ١- استخدام تعريف ثابت للجوهرية في جميع المعايير الدولية للتقرير المالي والإطار المفاهيمي للتقرير المالي؛
- ٢- توضيح شرح تعريف الجوهرية؛
- ٣- إدراج بعض الإرشادات في معيار المحاسبة الدولي رقم (١) حول المعلومات غير جوهرية.

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) - إصلاح مؤشر سعر الفائدة.

توفر هذه التعديلات بعض الإعفاءات فيما يتعلق بالإصلاح لسعر الفائدة القياسي. تتعلق الإعفاءات بمحاسبة التحوط ولها تأثير على أن إصلاح سعر الفائدة السائد بين البنوك لا ينبغي عمومًا أن يتسبب في إنهاء محاسبة التحوط. ومع ذلك، ينبغي الاستمرار في تسجيل أي تحوط غير فعال في قائمة الربح أو الخسارة.

٧- استخدام متحصلات الطرح

١-٧ صافي متحصلات الطرح

يبلغ إجمالي متحصلات الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرون مليون ريال سعودي، فيما يبلغ صافي متحصلات الطرح (١١٦,٠٠٠,٠٠٠) مائة وستة عشر مليون ريال، وذلك بعد خصم مبلغ قدره (٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ريال يمثل مصاريف وتكاليف الاكتتاب، وتشمل هذه المصاريف رسوم المستشار المالي والمستشار القانوني ومدير الاكتتاب ومتعهد التغطية وغيرها من المصاريف المتعلقة بالاكتتاب.

سيتم استخدام متحصلات الاكتتاب بحسب ما يرد بيانه في الجدول التالي:

النسبة من إجمالي متحصلات الاكتتاب	المبلغ بالريال السعودي	البند
٪٧٥,٣٦	٩٠,٤٢٩,٩٢٣	الاستثمار في أصول متنوعة مدرة للدخل
٪١٢,٣٧	١٤,٨٤٩,٢٣٢	سداد مستحقات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
٪٨,٩٣	١٠,٧٢٠,٨٤٥	سداد أمانات أسهم مزاد تحت التسوية
٪٣,٣٣	٤,٠٠٠,٠٠٠	سداد مصاريف وتكاليف الاكتتاب
٪١٠٠	١٢٠,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

الربع الأول من عام ٢٠٢٢ م	الربع الثاني من عام ٢٠٢٢ م	البند
-	٩٠,٤٢٩,٩٢٣	الاستثمار في أصول متنوعة مدرة للدخل
١٤,٨٤٩,٢٣٢		سداد مستحقات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
سيتم سداد قيمة الأسهم المباعة بالمزاد عند تقدم حملة الأسهم المستحقين بطلب ذلك.		سداد أمانات أسهم مزاد تحت التسوية
٤,٠٠٠,٠٠٠		سداد مصاريف وتكاليف الاكتتاب

١-١-٧ الاستثمار في أصول مدرة للدخل

تنوي الشركة استخدام مبلغ قدره (٩٠,٤٢٩,٩٢٣) تسعون مليون وأربعمائة وتسعة وعشرون ألف وتسعمائة وثلاثة وعشرون ريال سعودي، من صافي متحصلات الطرح في الاستثمار في أصول مدرة للدخل. وسيتمثل الاستثمار في شراء مراكز تجارية للتسوق (بلازا). على أن تكون تلك الأصول في مدينة الرياض، وسيتم تمويل الاستثمار في شراء مراكز تجارية للتسوق (بلازا) بالكامل من متحصلات الطرح، والجدير بالذكر أنه حتى تاريخ هذه النشرة لا يوجد أي اتفاق لشراء أي مركز تجاري، كما أنه لم يتم توقيع أية مذكرات تفاهم بشأن شراء أي مركز تجاري.

علماً بأن الإدارة التنفيذية للشركة ستقوم بتحديد الأصل المزمع الاستحواذ عليه والرفع إلى مجلس الإدارة للتصويت على قرار الاستثمار بناءً على توصية الإدارة التنفيذية، وسوف تقوم الشركة بالاستعانة بأكثر من مقيم عقاري معتمد لتقييم الأصل العقاري المراد شراؤه، وذلك وفقاً لآليات التقييم العقاري المهنية المتعارف عليها، وذلك من خلال استخدام أكثر من طريقة للتقييم وأخذ متوسط القيمة. والجدير بالذكر أن الاستثمار المحتمل سوف لن ينطوي على أي تعاملات مع أطراف ذات علاقة.

٢-١-٧ سداد مستحقات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

سيتم استخدام مبلغ قدره (١٤,٨٤٩,٢٣٢) أربعة عشر مليون وثمانمائة وتسعة وأربعون ألف ومئتان واثنتان وثلاثون ريال سعودي، لسداد المبالغ المستحقة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وهذه المبالغ مستحقة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفقاً لما يلي:

- ١- مبلغ (١١,٠٦٨,٠٦٩) أحد عشر مليون وثمانية وستين ألف وتسعة وستين ريال سعودي، مستحق عن الربط الزكوي للأعوام من ٢٠٠٠ م وحتى عام ٢٠١٠ م.
- ٢- مبلغ (٦٤٣,٣٤٢) ستمائة ألف وثلاثة وأربعين ألف وثلثمائة واثنتان وأربعون ريال سعودي، مستحق عن العام ٢٠١٤ م.
- ٣- مبلغ (٤٣٨,٨٩٣) أربعمائة وثمانية وثلثون ألف وثمانمائة وثلاثة وتسعين ريال سعودي مستحق عن العام ٢٠١٦ م.
- ٤- مبلغ (٩٢٦,٦٢٥) تسعمائة وستة وعشرين ألف وستمائة وخمسة وعشرين ريال سعودي مستحق عن العام ٢٠١٨ م.
- ٥- مبلغ (٨٩٢,٥٣٩) ثمانمائة واثنتان وتسعين ألف وخمسمائة وتسعة وثلثون ريال سعودي مستحق عن العام ٢٠١٩ م.
- ٦- مبلغ (٨٧٩,٨٦١) ثمانمائة وتسعة وسبعين ألف وثمانمائة وواحد وستين ريال سعودي مستحق عن العام ٢٠٢٠ م.



٣-١-٧ سداد أمانات أسهم مزاد تحت التسوية

لقد حصلت الشركة على موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٣٠/٠٣/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٣/٢٢م) على بيع (٩٨٤,٠٣٢) سهم من أسهم المساهمين المتخلفين عن سداد كامل قيمة السهم عند الاكتتاب، وقد قامت الشركة بالبدء بعملية البيع بتاريخ ٢٠٠٩/٠٦/٢٨م وحتى ٢٠٠٩/١٢/٣١م. حيث تم بيع عدد ٩٨٤,٠٣٢ سهم بمبلغ ١٤,٣٢٥,٢٣٤ ريال حسب العروض المقدمة بالمزاد، وتم استخدام مبلغ ٢,١١٣,٠٧٤ ريال سعودي في استكمال رأس المال ليصبح رأس مال الشركة (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسين مليون ريال سعودي مدفوعاً بالكامل، أما باقي المبلغ وقدره (١٢,٢١٢,١٦٠) اثنا عشر مليون ومئتان واثنا عشر ألف ومائة وستون ريال سعودي سيتم رده كفائض للمساهمين المتخلفين عن سداد الأقساط والتي بيعت أسهمهم بالمزاد. تم سداد مبلغ (١,٤٩١,٦٧٥) مليون وأربعمائة وواحد وتسعين ألف وستمائة وخمسة وسبعين ريال سعودي، وسيتم استخدام مبلغ قدره (١٠,٧٢٠,٨٤٥) عشرة ملايين وسبعمائة وعشرون ألف وثمانمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي من متحصلات الاكتتاب لسداد أمانات أسهم مزاد تحت التسوية.

هذا وسيتم فتح حساب أمانة خاص لحفظ المبالغ المتبقية (غير المسددة للمساهمين المستحقين)، والاحتفاظ بها لتسوية المبالغ غير المسددة عند تقدم أحد المساهمين المستحقين بطلبه لصرف مستحقاته.



-٨ إفادات الخبراء

قدم كلٌّ من المستشار المالي والمستشار القانوني ومتعهد التغطية ومدير الاكتتاب للشركة، والواردة أسمائهم في الصفحة (د) من هذه النشرة موافقاتهم الخطية على تضمين أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وعلى نشر إفادتهم بالصيغة الواردة في هذه النشرة، كما تم الحصول على الموافقة الكتابية من المحاسبين القانونيين للشركة على إدراج أسمائهم وشعاراتهم بالصيغة الواردة في هذه النشرة، ولم يتم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، كما أنه ليس لأي من المذكورين أعلاه أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو أية مصلحة في الشركة أو شركاتها التابعة مهما كان نوعها.

-٩- الإقرارات

يقر أعضاء مجلس الإدارة حتى تاريخ هذه النشرة بالتالي:

- ١- لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة أو أي من شركاتها التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الاثني عشر شهراً الأخيرة.
- ٢- لم تُمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة أو أي من شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.
- ٣- لم يكن هنالك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة أو أي شركة من شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية الخاضعة لهذه النشرة إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني حتى اعتماد نشرة الإصدار.
- ٤- بخلاف ما ورد في الصفحة (٦٨) والصفحة (٧١) من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو في أي من شركاتها التابعة.
- ٥- لم تحتفظ الشركة بأسهم خزينة، ولم تقم الجمعية العامة غير العادية للشركة بالموافقة على عملية شراء أسهم الشركة.



١-٠ المعلومات القانونية

١-٠-١ مقدمة عن الشركة وأبرز التغييرات التي طرأت على رأس مالها

شركة الباحة للاستثمار والتنمية هي شركة مساهمة عامة سعودية تأسست بموجب قرار معالي وزير التجارة رقم (٦٠٠) وتاريخ ١٤١٣/٠٦/٠٥ هـ (الموافق ١٩٩٢/١١/٢٩ م) وتم قيدها بالسجل التجاري تحت الرقم (٥٨٠٠٠٠٥٩٦٠) الصادر من مدينة الباحة بتاريخ ١٤١٣/٠٧/١٩ هـ (الموافق ١٩٩٣/٠١/١٢ م). وبلغ رأس مال الشركة عند التأسيس مائة وخمسون مليون (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم بقيمة اسمية (١٠) عشر ريالات سعودية للسهم الواحد. بلغ عدد المساهمين بالشركة مائة وواحد (١٠١) مساهم ولا يملك أي منهم ما نسبته ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة عند التأسيس.

تم إدراج أسهم الشركة في السوق المالية السعودية (تداول) (البالغ عددها (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم) بتاريخ ١٩٩٢/١١/٣٠ م وذلك بعد الحصول على موافقة كل من وزارة التجارة والبنك المركزي السعودي «ساما» (المعروف سابقاً باسم «مؤسسة النقد العربي السعودي») وذلك قبل أن يتم تأسيس النظام الآلي لتداول الأسهم في عام ٢٠٠١ م.

بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/١٧ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٥/٠٦ م) قرر مجلس الإدارة التوصية للجمعية العامة (غير العادية) بالاستحواذ على شركة المراكز الراقية المحدودة (وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٤٢٨٦٩٦) وتاريخ ١٤٣٦/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/١٠ م) ويقع مقرها الرئيسي في مدينة الرياض حي الملز شارع الجامعة (ص:ب: ٢٨ ٢٣١٠) (رمز بريدي ١١٣٢١) من خلال زيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أسهم جديدة قيمتها مائة وخمسة وأربعون (١٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ليصبح رأس المال لدى استكمال الاستحواذ مائتين وخمسة وتسعين مليون (٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ٢٩,٥٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة اسمية قدرها (١٠) ريالات للسهم الواحد.

بتاريخ ١٤٣٨/٠٦/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٣/١٣ م) صدرت موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة بزيادة رأس مالها من مائة وخمسون مليون (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ليصبح مائتي وخمسة وتسعين مليون (٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال عن طريق إصدار أسهم جديدة بعدد أربعة عشر مليون وخمسمائة ألف (١٤,٥٠٠,٠٠٠) سهم جديد كأسهم عوض لشركاء شركة المراكز الراقية المحدودة مقابل الاستحواذ على كامل حصصهم.

بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/٢٢ م) قرر مجلس الإدارة التوصية للجمعية العامة (غير العادية) بتخفيض رأس مال الشركة من (٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بنسبة انخفاض قدرها (٤٠٪) وذلك من خلال إلغاء (١١,٨٠٠,٠٠٠) سهم وبالتالي وتخفيض عدد الأسهم من (٢٩,٥٠٠,٠٠٠) سهم إلى (١٧,٧٠٠,٠٠٠) سهم أي بواقع (٤) أسهم لكل (١٠) أسهم.

وبتاريخ ١٤٣٨/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/٠٤ م) صدرت موافقة هيئة السوق المالية على تخفيض رأس المال، وتم اعتماد قرار زيادة رأس المال وتخفيضه من قبل الجمعية العامة (غير العادية) بتاريخ ١٤٣٨/٠٨/٠٦ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/٠٢ م) حيث تمت الموافقة على زيادة رأس مال الشركة من (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسين ريال إلى (٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال لغرض الاستحواذ على «شركة المراكز الراقية المحدودة»، وتمت كذلك الموافقة على تخفيض رأس المال من (٢٩٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال إلى (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال وذلك عن طريق إلغاء عدد ١١,٨ مليون سهم من الأسهم وذلك من أجل إطفاء جزء من الخسائر المتراكمة لتصبح ٣٨٪ من رأس مال الشركة بعد التخفيض.

بتاريخ ١٤٣٨/٠٨/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/١٠ م) تم استكمال إجراءات الاستحواذ على كامل حصص الشركاء في شركة المراكز الراقية المحدودة. وكما بتاريخ نشر نشرة الإصدار هذه تملك الشركة نسبة (٨٦,٩٦٪) من حصص شركة المراكز الراقية المحدودة (ولمزيد من التفاصيل عن الشركة التابعة، الرجاء الاطلاع على الفقرة الفرعية رقم (١٠-١٢) «شركة المراكز الراقية المحدودة» من هذا القسم).

١-٠-٢ رأس مال الشركة الحالي

يبلغ رأس مال الشركة الحالي (١٧٧,٠٠٠,٠٠٠) مئة وسبعة وسبعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٧,٧٠٠,٠٠٠) سبعة عشرة مليون وسبعمائة ألف سهم أسهي متساوية القيمة، قيمة كل منها عشرة (١٠) ريالات سعودي وجميعها أسهم عادية نقدية. هذا ولا يوجد ضمن مساهمي الشركة مساهمون كبار ممن يمتلكون نسبة (٥٪) أو أكثر من الأسهم.

بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/١٠ م) أوصى مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة (غير العادية) للمساهمين بزيادة رأس مال الشركة بمبلغ (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مئة وعشرين مليون ريال سعودي ليصبح رأس مال الشركة (٢٩٧,٠٠٠,٠٠٠) مائتين وسبعة وتسعون مليون ريال سعودي وذلك عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية. وستكون الزيادة في رأس المال مشروطة بحصول الشركة على موافقات الجهات المختصة (هيئة السوق المالية «الهيئة» وشركة السوق المالية «تداول» ووزارة التجارة) والمساهمين في الجمعية العامة (غير العادية).

حصلت الشركة على موافقة هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٣ م) كما حصلت على موافقة مجموعة تداول السعودية بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠٨ م)، وحصلت كذلك على موافقة الجمعية العامة (غير العادية) بتاريخ الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢١ م).

٣-١-٠ المقر الرئيسي للشركة

يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الباحة. ويجوز أن ينشأ لها فروع، أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة أو خارجها بقرار من مجلس الإدارة. بتاريخ ٢٠١٩/٠٦/٠٩ م تم تغيير عنوان المقر الرئيسي من (بلجرشي - المنطقة الصناعية - مصنع الجلد الصناعي) إلى العنوان الجديد (مدينة الباحة - طريق الملك فهد - مبنى رقم ٧٠٥٠). وتم تعديل العنوان في شهادة السجل التجاري.

٤-١-٠ مدة الشركة

نصت المادة (٦) السادسة من النظام الأساسي للشركة على أن تكون مدة الشركة (٩٩) تسعاً وتسعين سنة ميلادية تبدأ اعتباراً من تاريخ قيدها بالسجل التجاري. ويجوز إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل. وتشير بيانات السجل التجاري إلى انتهاء مدة الشركة في تاريخ ١٥١٣/٠٧/١٩ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٢٠ م).

٥-١-٠ النظام الأساسي

بناء على المرسوم الملكي رقم (٧٩/م) وتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/١١ م) بإدخال تعديلات على نظام الشركات لم تقم الشركة بتحديث نظامها الأساسي وفقاً لذلك (من حيث المدد القانونية لعقد الجمعيات وتقارير اللجنة والوثائق المالية وفقاً للمادة (٣٠) و(٤١) و(٤٥) لتصبح واحد وعشرين يوماً بدل من عشرة أيام) حيث ان تم اصدار آخر نسخة لنظام الشركة الأساس وقد تم تدقيقه واعتماده من قبل وزارة التجارة (الإدارة العامة للشركات) بتاريخ ١٤٣٨/٠٨/١٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/٠٩ م). وقد تم نشره وتحميل نسخة منه في موقع تداول. ووفقاً للشركة، سيتم عمل كامل التحديثات في الجمعية العمومية غير العادية القادمة والمتعلقة بزيادة راس المال.

٦-١-٠ نشاط الشركة

وفق شهادة السجل التجاري يجوز للشركة القيام بالأنشطة الآتية: الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية يشمل (المدارس والمستشفيات والفنادق.. الخ) إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة. الشركة ملتزمة بتطبيق الأنشطة الخاصة بها في سجلها التجاري والذي يتوافق مع الدليل الوطني للأنشطة الاقتصادية (ISIC4).

٧-١-٠ إدارة الشركة

يدير الشركة مجلس إدارة مؤلف من ثمانية (٨) أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٣) ثلاث سنوات. بتاريخ ١٤٤٠/٥/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٠٨ م) وافقت الجمعية العامة العادية على تعيين أعضاء مجلس إدارة الدورة جديدة تبدأ من تاريخ ٢٠١٩/٠٢/١٠ م ولمدة ثلاث سنوات تنتهي في ٢٠٢٢/٠٢/٠٩ م. يتكون مجلس إدارة الشركة من الأعضاء التالية أسمائهم.

الجدول رقم (٢): أعضاء مجلس الإدارة المنتخب من قبل الجمعية العامة العادية للمساهمين بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٢ م

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	صفة العضوية	نسبة الملكية المباشرة ^(١)	نسبة الملكية غير المباشرة ^(٢)	تاريخ العضوية ^(٣)
محمد صالح محمد الحمادي	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	٥٠	غير تنفيذي	٣,٧٢٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
إبراهيم عبد الله راشد بن كليب	نائب الرئيس - الرئيس التنفيذي	سعودي	٤٥	تنفيذي	٢,٤٦٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
عبد العزيز صالح محمد الحمادي	عضو	سعودي	٤٥	غير تنفيذي	٤,٦٧٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
سعد عبد المحسن عبد العزيز الحميدي	عضو	سعودي	٤٥	مستقل	٠,٠٠٠,٠٠٥٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
تركي عبد الرحمن عبد الله الرصيص	عضو	سعودي	٤٨	مستقل	٠,٠٠٠,٠٠٥٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
مشعل محمد حسن مفتي	عضو	سعودي	٣٨	تنفيذي	٠,٠٠٤,٢٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
زياد محمد سلطان العمرو	عضو	سعودي	٤٠	مستقل	٠,٠٠٣,٣٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م
سعد محمد حمد بن سيف	عضو	سعودي	٤٩	مستقل	٠,٠٠٠,٠٠٥٪	-	٢٠١٩/٠٢/١٠ م

المصدر: الشركة.

^(١) نسب الملكية المذكورة تقريبية.

^(٢) تمثل التواريخ المذكورة تواريخ تعيينهم في المناصب الحالية.



٨-١٠ التعيين في المناصب الإلزامية

وفقاً للمادة (٢١) من النظام الأساسي للشركة يعين مجلس الإدارة من بين أعضائه رئيساً ونائباً للرئيس ويجوز أن يعين عضواً منتدباً ولا يجوز الجمع بين منصب رئيس مجلس الإدارة وأي منصب تنفيذي بالشركة، ويجب على مجلس الإدارة أن يعين أميناً لسر المجلس. الشركة ملتزمة بالنظام الأساسي ولانحة الحوكمة من ناحية التعيين الإلزامي في هذه المناصب حيث وافق مجلس الإدارة على التعيين في هذه المناصب وفقاً للتالي:

اسم الشخص المعين	تاريخ قرار المجلس أو الجمعية بالتعيين	المنصب
محمد بن صالح بن محمد الحمادي	١٤٤٠/٠٤/٠٥ هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠١٨ م)	رئيس المجلس
إبراهيم بن عبد الله بن راشد بن كليب	١٤٤٠/٠٤/٠٥ هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠١٨ م)	نائب الرئيس/عضو منتدب
عبد العزيز بن صالح بن محمد الحمادي	١٤٤٠/٠٤/١١ هـ (الموافق ١٨/١٢/٢٠١٨ م)	أمين السر
إبراهيم بن عبد الله بن راشد بن كليب	١٤٣٨/١١/٢٥ هـ (الموافق ١٧/٠٨/٢٠١٧ م)	الرئيس التنفيذي

المصدر: الشركة

٩-١٠ لجان المجلس

١-٩-١٠ لجنة المراجعة

تشكل لجنة المراجعة من (٣) ثلاثة أعضاء، وقد تم تعيين أعضاء لجنة المراجعة من قبل الجمعية العامة (العادية) المنعقدة بتاريخ ١٤٤٠/٠٤/٠٥ هـ (الموافق ١٢/١٢/٢٠١٨ م) وتنتهي بنهاية دورة المجلس الحالية في ٢٠٢٢/٠٢/٠٩ م، تتكون اللجنة من الأعضاء التالية أسمائهم:

الجدول رقم (٣): أعضاء لجنة المراجعة

العضو	المنصب	صفة العضوية في المجلس
سعد عبد المحسن الحميدي	رئيس اللجنة	مستقل
تركي عبد الرحمن الرصيص	عضو	مستقل
عبد العزيز صالح الحمادي	عضو	غير تنفيذي/غير مستقل

المصدر: الشركة

تم تشكيل لجنة المراجعة وفقاً لمتطلبات نظام الشركات ولانحة حوكمة الشركات. وقد تم تحديث لانحة عمل لجنة المراجعة من قبل الجمعية العامة العادية باجتماعها بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ١١/١٢/٢٠١٧ م). وتجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها بصفة دورية على الاقل اجتماعاتها عن (٤) اجتماعات خلال السنة المالية للشركة. وقد عقدت اللجنة (٤) أربع اجتماعات خلال العام ٢٠١٨ م و(٤) أربع اجتماعات خلال العام ٢٠١٩ م و(٤) أربع اجتماعات خلال العام ٢٠٢٠ م.

٢-٩-١٠ لجنة المكافآت والترشيحات

تشكل لجنة المكافآت والترشيحات من (٣) ثلاثة أعضاء، وقد تم تعيين أعضاء لجنة المكافآت والترشيحات من قبل قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤٤٠/٠٤/١١ هـ (الموافق ١٦/٠٢/٢٠١٩ م) وتنتهي بنهاية دورة المجلس الحالية في ٢٠٢٢/٠٢/٠٩ م، وهي تتكون من الأعضاء التالية أسمائهم:

الجدول رقم (٤): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

العضو	المنصب	صفة العضوية في المجلس
سعد حمد بن سيف	رئيس اللجنة	مستقل
محمد صالح الحمادي	عضو	رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي/غير مستقل
زياد محمد العمرو	عضو	غير تنفيذي/غير مستقل

المصدر: الشركة

تم تحديث لانحة عمل لجنة المكافآت والترشيحات من قبل الجمعية العامة العادية باجتماعها بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ١١/١٢/٢٠١٧ م). تجتمع اللجنة بصفة دورية كل (٦) أشهر على الأقل أي بمعدل اجتماعين خلال السنة المالية للشركة وقد عقدت اللجنة اجتماعين خلال العام ٢٠١٨ م واجتماعين خلال العام ٢٠١٩ م واجتماعين خلال العام ٢٠٢٠ م.





بتاريخ ١٤٣٨/١١/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/١٧م) وافق مجلس الإدارة على تعديل الهيكل التنظيمي وتم إلغاء لجنتين تابعتين لمجلس الإدارة وهما: اللجنة التنفيذية ولجنة الإنفاذ والاستحواد.

١-١-٠ الموافقات والتراخيص الحكومية

حصلت الشركة وشركاتها التابعة على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. وتوضح الجداول التالية التراخيص والموافقات الحالية التي حصلت عليها الشركة.

الجدول رقم (٥): الموافقات والتراخيص الحكومية التي حصلت عليها الشركة

الموافقات والتراخيص التي حصل عليها شركة الباحة						
ملاحظة	الجهة المصدرة	تاريخ الانتهاء	تاريخ الإصدار/ التجديد	رقم الترخيص	الغرض	نوع الترخيص
	وزارة التجارة - مكتب السجل التجاري بمدينة الباحة	١٤٤٣/٠٧/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٠م)	١٤٤٣/٠٧/١٩هـ (الموافق) ١٩٩٣/٠١/١٢م	٥٨٠٠٠٠٥٩٦٠	قيد الشركة في سجل الشركات التجارية بمدينة الباحة	السجل التجاري
	الغرفة التجارية والصناعة	١٤٤٣/٠٧/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٠م)	١٤٣٨/١٢/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٩/١٩م)	٧٠٣٠٠٠١١٦٢٤٥	التزام الشركة بنظام السجل التجاري الذي يوجب على الشركة الاشتراك بالغرفة التجارية	شهادة عضوية الغرفة التجارية الصناعية (الدرجة الأولى)
	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	١٤٤٢/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/٣٠م)*	١٤٤١/٠٨/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٦م)	٣٠٠٠٠٠٤٤٧	لتمكن الشركة من مراجعة جميع الجهات الحكومية وانهاء معاملاتها لديها.	شهادة الزكاة والدخل
فروع المكلف: فرع شركة الباحة للاستثمار والتنمية	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	--	١٤٣٨/١٢/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٢٥م)	٣٠٠٠٠٠٤٤٧	للإفادة بأن الشركة مسجلة بضريبة القيمة المضافة	شهادة تسجيل بضريبة القيمة المضافة
	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	١٤٤٣/٠٥/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٢م)	١٤٤٣/٠٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٢م)	٢٠٠٠٢١٠٩٠٠٧١٦٤	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات	شهادة سعودة
	إدارة الخدمات الالكترونية لوزارة الموارد البشرية	--	١٤٤٣/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٧م)	٦١٤٣-٢٠	تقييم كيان الشركة وفقاً لبرنامج نطاقات	شهادة تقييم كيان الشركة
	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	١٤٤٣/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٠م)	١٤٤٣/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١١م)	٤٠٨٦٩٤٤٤	التزام الشركة تجاه أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	شهادة التأمينات الاجتماعية
	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان	١٤٤٣/٠٩/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٤م)	١٤٤٠/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/٠٩م)	٤٠٠٩٢١٦٢٥٧٢	ترخيص مزاولة نشاط تجاري	ترخيص البلدية (مهنية)
	الهيئة السعودية للملكية الفكرية	١٤٤٦/٠٧/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٦م)	١٤٣٦/١٠/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٨/١٣م)	١٤٣٦٠١٥٤١٩	شركة الباحة للاستثمار والتنمية AlBaha Investment & Development Co	شهادة تسجيل العلامة التجارية

المصدر: الشركة

* لن تستطيع الشركة اصدار شهادة زكاة جديدة بسبب وجود مستحقات عليها (ولمزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة الفقرة ١٠-١ «الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك»).



11-0- فرع الشركة

يجوز للشركة أن تنشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات داخل المملكة أو خارجها بقرار من مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي.

لدى الشركة فرع واحد تم تأسيسه في مدينة الرياض وذلك وفقاً للتفصيل الآتي:

الجدول رقم (٦): بيانات السجل الفرعي- مدينة الرياض

التفاصيل المعلومات	النطاق
اسم الشركة	فرع شركة الباحة للاستثمار والتنمية
النشاط	إقامة وإدارة وتشغيل الأسواق المركزية والمجمعات التجارية والسكنية وصيانة الفنادق ومحطات الوقود وتجارة الجملة والتجزئة في المواد الغذائية ومواد البناء والحديد وشراء واستأجر الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة.
رقم السجل التجاري	١٠١٠٣٨٤١٠٧
تاريخ السجل التجاري	١٤٣٤/٠٩/١٥ هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٧/٢٣ م)
السرمان (تاريخ الانتهاء)	١٤٤٣/٠٩/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٦ م)
العنوان	الرياض - الملز - شارع الجامعة.
المدير	السيد إبراهيم بن عبد الله بن كليب
ملاحظات	لا يوجد لفرع شركة الباحة للتنمية والاستثمار بالرياض سوى سجل تجاري فقط، لم تستكمل الشركة إجراءات تأسيس الفرع حيث أنها لا تزال أية أنشطة من خلاله.

المصدر: الشركة

12-0- الشركات التابعة

يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها ذات مسؤولية محدودة أو مساهمة مغلقة بشرط ألا يقل رأس المال عن (٥) مليون ريال. كما يجوز للشركة أن تشترك بأي وجه من الوجوه مع الهيئات أو الشركات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها، كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها أو تدخل فيها أو تشتريها أو المتاجرة فيها داخل وخارج المملكة ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها.

كما بتاريخ هذه النشرة، لدى الشركة شركتين تابعتين وفق الآتي:

1-12-0- شركة المراكز الراقية المحدودة

شركة ذات مسؤولية محدودة، تأسست بموجب شهادة سجل تجاري رقم (١٠١٠٤٢٨٦٩٦) وتاريخ ١٤٣٦/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/١٠ م) ومركزها الرياض (وفقاً للسجل التجاري، تزاول الشركة الأنشطة العقارية ونشاط التشييد. الشركة ملتزمة بتطبيق الأنشطة الخاصة بها في سجلها التجاري والذي يتوافق مع الدليل الوطني للأنشطة الاقتصادية (ISIC4).

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (٥٧,٥٠٠,٠٠٠) ريال ويدير الشركة السيد / إبراهيم عبد الله راشد بن كليب.

- بتاريخ ٢٠١٧/٠٥/٠٢ م وافقت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين والمتضمنة زيادة وتخفيض رأس المال للاستحواذ على شركة المراكز الراقية المحدودة مقابل ١٤,٥ مليون سهم عادي وذلك بنسبة (١٠٠٪) لشركة الباحة للاستثمار والتنمية.
- قامت الشركة التابعة «شركة المراكز الراقية المحدودة» في عام ٢٠١٧ م بزيادة رأس مالها من ٥٠ مليون إلى ٥٧,٥ مليون كما قامت بنقل ملكية ٧٥٠,٠٠٠ حصة من حصصها لشركاء «شركة اشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري» مقابل الاستحواذ على كامل حصصهم بشركة «اشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري» لتتخفف ملكية «شركة الباحة للاستثمار والتنمية» بعد نقل الحصص من ١٠٠٪ إلى ٨٦,٩٦٪ بشركة المراكز الراقية المحدودة.
- ويبين الجدول تفاصيل ملكية شركة المراكز الراقية المحدودة كما بتاريخ نشر نشرة الإصدار هذه.

الجدول رقم (٧): هيكل الملكية في شركة المراكز الراقية

الإجمالي	قيمة الحصة	نسبة الملكية	عدد الحصص	
٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	٪٨٦,٩٦	٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة الباحة للاستثمار والتنمية
٧,٥٠٠,٠٠٠	١٠	٪١٣,٠٤	٧٥٠,٠٠٠	مشعل بن محمد بن حسن مفتي
٥٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٪١٠٠	٥,٧٥٠,٠٠٠	المجموع

المصدر: الشركة





يُبين الجدول أدناه التراخيص والموافقات والشهادات التي حصلت عليها شركة المراكز الراقية.

نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار/ التجديد	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
السجل التجاري	قيد الشركة في سجل الشركات التجارية (شركة ذات مسئولية محدودة) بمدينة الرياض	١٠١٠٤٢٨٦٩٦	١٤٣٦/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/١٠ م)	١٤٤٧/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٧ م)	وزارة التجارة - مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض
عضوية الغرفة التجارية (الدرجة الأولى)	التزام الشركة بنظام السجل التجاري الذي يوجب على الشركة الاشتراك بالغرفة التجارية	٩٦٨٦٩	١٤٤٢/٠٢/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠٦ م)	١٤٤٧/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٧ م)	الغرفة التجارية والصناعة
شهادة التأمينات الاجتماعية	التزام الشركة تجاه أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٤٠٨٦٩٣٩٠	١٤٤٣/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١١ م)	١٤٤٣/٠٣/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٠ م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بمدينة الرياض
شهادة سعودية	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات	٢٠٠٠٢١٠٩٠٠٧١٥٦	١٤٤٣/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٢ م)	١٤٤٣/٠٥/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٢ م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة تقييم كيان الشركة	تقييم كيان الشركة وفقاً لبرنامج نطاقات	١١٩٥٢٦٨	-	-	إدارة الخدمات الالكترونية لوزارة الموارد البشرية
شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة	للإفادة بأن الشركة مسجلة بضريبة القيمة المضافة	٣٠١٣٧٣٢٦٨٥	١٤٣٩/٠٤/٠٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٦ م)	-	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة زكاة	لتمكين الشركة من مراجعة جميع الجهات الحكومية وإنهاء معاملاتها لديها.	٣٠١٣٧٣٢٦٨٥	١٤٤٣/٠١/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٩ م)	١٤٤٣/٠٩/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٣٠ م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
ترخيص البلدية (مهنية)	ترخيص مزاولة نشاط تجاري	٤١٠١٢٥٦٤٤٣٥	غير محدد	١٤٤٤/٠١/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/١٥ م)	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
رخصة الدفاع المدني	التزام الشركة بشروط السلامة الخاصة بالدفاع المدني	٥١١	١٤٤١/٠١/١١ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/١٠ م)	محدد	المديرية العامة للدفاع المدني
شهادة تسجيل العلامة التجارية		١٤٣٦٠١١٨١٥	١٤٣٦/٠٩/٠٦ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/٢٣ م)	١٤٤٦/٠٥/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠١ م)	الهيئة السعودية للملكية الفكرية

المصدر: الشركة

١-١٢-٢ شركة إشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة (شركة شخص واحد)

هي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب شهادة سجل تجاري رقم (١٠١٠٧١٤٥٨٠) وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/١٢ م) ومركزها الرياض. وفقاً للسجل التجاري فإن الشركة تزاوّل الأنشطة العقارية.

الشركة ملتزمة بتطبيق الأنشطة الخاصة بها في سجلها التجاري والذي يتوافق مع الدليل الوطني للأنشطة الاقتصادية (ISIC4).

يبلغ رأس مال الشركة الحالي (٥٠,٠٠٠) ريال ويدير الشركة السيد / إبراهيم عبد الله راشد بن كليب. بتاريخ ٢٦/٠٣/١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/١٤ م) قامت شركة المراكز الراقية (شركة تابعة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية) بتوقيع اتفاقية الاستحواذ لشراء كامل حصص الشركاء بشركة إشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري» بنسبة ١٠٠٪.

الجدول رقم (٨): هيكل الملكية في شركة إشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري

الشريك	عدد الحصص	قيمة الحصة	نسبة الملكية	الإجمالي
شركة المراكز الراقية المحدودة	٥,٠٠٠	١٠	٪١٠٠	٥,٠٠٠

المصدر: عقد تأسيس شركة إشراقة الإقليمية



الجدول رقم (٩): الموافقات والتراخيص التي حصلت عليها شركة اشرافة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري

الموافقات والتراخيص التي حصلت عليها شركة اشرافة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري					
نوع الترخيص	الغرض	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار/ التجديد	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
السجل التجاري	قيد الشركة في سجل الشركات التجارية (شركة ذات مسئولية محدودة) بمدينة الرياض	١٠١٠٧١٤٥٨٠	١٤٣٨/١٠/١٨ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/١٢ م)	١٤٤٥/١٠/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٧ م)	وزارة التجارة - مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض
الغرفة التجارية	التزام الشركة بنظام السجل التجاري الذي يوجب على الشركة الاشتراك بالغرفة التجارية	٤١٥٠٧	١٤٤٤/١١/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/٢٨ م)	١٤٤٥/١٠/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٧ م)	الغرفة التجارية والصناعة
شهادة التأمينات الاجتماعية	التزام الشركة تجاه أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	٤٠٨٧٣٧٠٩	١٤٤٣/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١١ م)	١٤٤٣/٠٣/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٠ م)	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بمدينة الرياض
شهادة تقييم كيان الشركة	تقييم كيان الشركة وفقاً لبرنامج نطاقات	١٥٥٤٥٩٢-١	١٤٤٢/٠٣/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢٩ م)	-	إدارة الخدمات الإلكترونية لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
شهادة تسجيل في ضريبة القيمة المضافة	للإفادة بأن الشركة مسجلة بـضريبة القيمة المضافة	٣٠١٠١٠٤٢٩٥٧	١٤٣٩/٠٤/١٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٣١ م)	-	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة زكاة	لتمكين الشركة من مراجعة جميع الجهات الحكومية وإنهاء معاملاتها لديها.	٣١٠١٠٣٢٩٥٧	١٤٤٢/١١/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٢ م)	١٤٤٣/٠٩/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٣٠ م)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
شهادة سعودة	للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوطين المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات	٢٠٠٢١٠٩٠٠٧١٩٨	١٤٤٣/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٢ م)	١٤٤٣/٠٥/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٢ م)	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
ترخيص البلدية	ترخيص مزاولة نشاط تجاري	٤٠٠٣١٩٢٨٨٤٦	غير محدد	١٤٤٤/٠٨/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٣/٠٩ م)	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
شهادة عضوية	تصريح لمزاولة نشاط التاجير العقاري	١٤٧٦٧	١٤٤٢/٠٥/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٦ م)	١٤٤٥/١٠/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/١٧ م)	وزارة الإسكان. الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار.

المصدر: الشركة

١٣-١-١ الالتزامات المستمرة حسب المتطلبات النظامية التي تفرضها الجهات الحكومية على الشركة وشركاتها التابعة بصفتها «صاحب الترخيص»

تلزم الجهات الرقابية أدناه الشركة وشركاتها التابعة للالتزام ببعض المتطلبات الجوهرية على النحو التالي:

١-١٣-١-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة التجارة

شركة الباحة للاستثمار والتنمية

- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من حيث التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الباحة (حيث المقر الرئيسي) بموجب شهادة السجل التجاري رقم (٥٨٠٠٠٠٥٩٦٠) بتاريخ ١٤١٣/٠٧/١٩ هـ (الموافق ١٩٩٢/٠١/١٢ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٠ م).
- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري، حيث انه على الشركة تحديث السجل التجاري بناءً على أي تغييرات تمت على البيانات المسجلة في السجل التجاري خلال مدة ٣٠ يوم من حدوث التعديل. قامت الشركة بتحديث السجل التجاري وفقاً للعنوان الجديد للشركة حيث انه تم تغيير عنوان مقر الشركة من (بلجرشي - المنطقة الصناعية - مصنع الجلد الصناعي) إلى العنوان الجديد (مدينة الباحة - طريق الملك فهد - مبنى رقم ٧٠٥٠) وذلك اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٠٦/٠٩ م مع الاحتفاظ بوسائل الاتصال الأخرى كما هي: صندوق بريد ٤٤٨ - الرمز البريدي ٢٢٨٨٨ هاتف: ٠١٧٧٢٢٣٣٣٣.
- كما ان الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري فيما يتعلق باستخراج شهادة عضوية في غرفة التجارة والصناعة للمقر الرئيسي بموجب الشهادة رقم (٧٠٣٠٠١١٦٢٤٥) وتاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٩/٠٨ م) وتنتهي صلاحيتها في تاريخ ١٤٤٣/٠٧/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٠ م)، لم تستخرج الشركة شهادة عضوية في غرفة التجارة والصناعة في مدينة الرياض لسجلها الفرعي.
- الشركة غير ملتزمة بنظام الشركات حيث إنه لم يتم تحديث النظام الأساسي للشركة تماشياً مع التعديلات الجديدة التي أدخلت على نظام الشركات بناءً على المرسوم الملكي رقم (٧٩/م) وتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/١١ م). حيث إن أخر نسخة لنظام الشركة الأساسي صدرت بتاريخ ١٤٣٨/٠٨/١٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٥/٠٩ م). ووفقاً للشركة، سيتم عمل كامل التحديثات في الجمعية العامة غير العادية القادمة والمتعلقة بزيادة رأس المال.



- لدى الشركة علامة تجارية تم قيدها لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية بموجب شهادة رقم (١٤٣٦.١٥٤١٩) وتنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٦ م).

شركة المراكز الراقية المحدودة

الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من حيث التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الرياض بموجب شهادة السجل التجاري رقم (١٠١٠٤٢٨٦٩٦) وبتاريخ ١٤٣٦/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/١٠ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٢ م).

- التزمت شركة المراكز الراقية بنظام السجل التجاري من ناحية التسجيل لدى غرفة التجارة والصناعة.
- تم تحديث عقد التأسيس لشركة المراكز الراقية المحدودة وذلك وفقاً لنظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠ م) والمنشر بالجريدة الرسمية (أم القرى) بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٢ هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٠٤ م)، والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/١١ م).
- قامت الشركة التابعة «شركة المراكز الراقية» بتسجيل علامة تجارية برقم (١٤٣٦.١١٨١٥) وتنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٦/٠٥/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠١ م).

شركة إشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري

- التزمت شركة إشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري بنظام السجل التجاري من ناحية التسجيل لدى غرفة التجارة والصناعة.
- تم تحديث عقد التأسيس لشركة إشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري وذلك وفقاً لنظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠ م) والمنشر بالجريدة الرسمية (أم القرى) بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٢ هـ (الموافق ٢٠١٥/١٢/٠٤ م)، والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٧/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/١١ م).

١٤-١٠ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

شركة الباحة للتنمية والاستثمار

- تم فتح ملف لدى وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل) بالرقم الموحد (٦١٤٣-٢) وفقاً لشهادة السعودية المستخرجة من مكتب العمل. وكما بتاريخ نشر هذه النشرة تستفيد الشركة من الخدمات الإلكترونية لوزارة العمل وتم استخراج شهادة السعودية بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٢ م) والتي تنتهي بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٢ م) للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات وهي مصنفة ضمن خدمات (مكاتب التحصيل وخدمات العقارات) وحجم الكيان (صغيره فئة أ).
- لدى الشركة لائحة تنظيم عمل داخلية (HR Manual) خاصة بالشركة معتمدة من قبل مكتب العمل بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٣ م) وتحمل رقم (٤٩٦٧٢٤).

شركة المراكز الراقية المحدودة:

- تم فتح ملف لدى وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل) بالرقم الموحد (١-١١٩٥٢٦٨) وفقاً لشهادة السعودية المستخرجة من مكتب العمل. وكما بتاريخ نشر هذه النشرة تستفيد الشركة من الخدمات الإلكترونية لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية وتم استخراج شهادة السعودية بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٢ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٢ م) للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات وهي مصنفة ضمن خدمات (مكاتب التحصيل وخدمات العقارات) وحجم الكيان (صغيره فئة أ).
- لدى الشركة لائحة تنظيم عمل داخلية (HR Manual) خاصة بالشركة معتمدة من قبل مكتب العمل بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٠ م) وتحمل رقم (١٥٨٩١٥).

شركة إشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري

- تم فتح ملف لدى وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل) بالرقم الموحد (١-٥٥٤٥٩٢) وفقاً لشهادة السعودية المستخرجة من مكتب العمل. وكما بتاريخ نشر هذه النشرة تستفيد الشركة من الخدمات الإلكترونية لوزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية وتم استخراج شهادة السعودية بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١٢ م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٢ م) للإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوظيف المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات وهي مصنفة ضمن خدمات (مكاتب التحصيل وخدمات العقارات) وحجم الكيان (صغيره فئة أ).
- لدى الشركة لائحة تنظيم عمل داخلية (HR Manual) خاصة بالشركة معتمدة من قبل مكتب العمل بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/١٠ م) وتحمل رقم (٢٤٦٣٩٤).



١٥-١- الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

شركة الباحة للاستثمار والتنمية

- الشركة كغيرها من المنشآت والشركات المسجلة والتي تعمل في المملكة ملزمة بتقديم اقراراتها الزكوية والضريبية خلال ١٢٠ يوم من انتهاء السنة المالية وذلك لغرض تجديد الشهادة التي تصدر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- تقوم الشركة بتقديم إقرار زكوي بموجب الرقم الضريبي المميز (٣٠٠٠٠٠٤٤٧) وقد حصلت على شهادة زكاة حتى عام ٢٠١٩م برقم شهادة (١١١٠٥٦٧٠٢٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٨/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٦م) وقد انتهت صلاحيتها في تاريخ ١٤٤٢/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٤/٣٠م). ولن تستطيع الشركة اصدار شهادة زكاة جديدة بسبب وجود مستحقات عليها كما تم توضيحه أدناه.
- بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٢١هـ (الموافق ٢٠١٥/١٠/٠٤م) استلمت الشركة خطاب من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك يؤكد وجود فروقات مستحقات زكوية بمبلغ (١٦,٨٤٩,٣٤٧) ريال عن الأعوام من ٢٠٠٠م إلى ٢٠١٠م مستحقة الدفع من قبل الشركة. قامت الشركة برفع لائحة اعتراض على هذه المطالبة خلال المدة القانونية وهي ستين يوماً من تاريخ الطلب.
- بتاريخ ١٤٣٩/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٧/٢٥م) استلمت الشركة قرار اللجنة برفض الاستئناف المقدم من الشركة ضد قرار لجنة الاعتراض الابتدائية، والمصادقة على قرار اللجنة من وزارة المالية. ووفقاً للقرار، قامت الشركة بتسجيل مصاريف زكوية استثنائية غير متكررة بمبلغ وقدره (١٦,٨٤٩,٣٤٧) ريال سعودي في الربع الثاني من عام ٢٠١٨م.
- بتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/٢٩م) تلقت الشركة قراراً من لجنة تسوية الخلافات الزكوية الضريبية يفيد باعتماد اللجنة تسوية الخلاف للفترة محل الخلاف من عام ٢٠٠٠م إلى ٢٠١٠م على المبلغ المذكور (١٦,٨٤٩,٣٤٧) ريال، ليصبح بعد التسوية مبلغ وقدره (١٢,٠٦٨,٠٦٩) ريال وذلك بانخفاض بمبلغ وقدره (٤,٧٨١,٢٧٨) ريال سعودي. وكما بتاريخ نشر نشرة الإصدار هذه تم سداد (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي على ثلاث دفعات: الدفعة الأولى بمبلغ (٤٠٠,٠٠٠) ريال تم سدادها في ٢٨ أغسطس ٢٠١٩م، ومبلغ (٣٠٠,٠٠٠) ريال تم سدادها في ١ أكتوبر ٢٠١٩م، ومبلغ (٣٠٠,٠٠٠) ريال تم سدادها في ٢ فبراير ٢٠٢٠م، وجاري العمل مع الهيئة لتقسيط المبلغ ودفعه من صافي متحصلات طرح أسهم حقوق الأولوية موضع هذه النشرة.
- الشركة ملتزمة بنظام ضريبة القيمة المضافة ولانحته التنفيذية وهي مسجلة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تحت الرقم الضريبي (٣٠٠٠٠٠٤٤٧٦٠٠٠٣) وتاريخ ٢٠١٧/٠٨/٢٥م (الموافق ١٤٣٨/١٢/٠٣هـ) وهي شهادة اشترك تصدر مرة واحدة من دون حاجة لتجديدها وليس لها تاريخ انتهاء.

شركة المراكز الراقية

- تقوم الشركة بتقديم إقرار زكوي بموجب الرقم الضريبي المميز (٣٠١٣٧٣٢٦٨٥) وقد حصلت على شهادة زكاة حتى عام ٢٠١٩م برقم شهادة (١٠٢٠٩٥١٩٧) وتاريخ ١٤٤٣/٠١/٢١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٩م) وهي صالحة حتى تاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٣٠م).
- الشركة ملتزمة بنظام ضريبة القيمة المضافة ولانحته التنفيذية وهي مسجلة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تحت الرقم الضريبي (٣٠١٣٧٣٢٦٨٥٠٠٠٣) وتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٦م (الموافق ١٤٣٩/٠٤/٠٨هـ) وهي شهادة اشترك تصدر مرة واحدة من دون حاجة لتجديدها وليس لها تاريخ انتهاء.

شركة اشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري

- تقوم الشركة بتقديم إقرار زكوي بموجب الرقم الضريبي المميز (٣١٠١٠٤٢٩٥٧) وقد حصلت على شهادة زكاة حتى عام ٢٠١٩م برقم شهادة (١٠٢٠٨٠٦٩٠٣) وتاريخ ١٤٤٢/١١/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٢م) وهي صالحة حتى تاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٣٠م).
- الشركة ملتزمة بنظام ضريبة القيمة المضافة ولانحته التنفيذية وهي مسجلة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تحت الرقم الضريبي (٣١٠١٠٤٢٩٥٧٠٠٠٣) وتاريخ ٢٠١٧/١٢/٣١م (الموافق ١٤٣٩/٠٤/١٣هـ) وهي شهادة اشترك تصدر مرة واحدة من دون حاجة لتجديدها وليس لها تاريخ انتهاء.

١٦-١- الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

شركة الباحة للاستثمار والتنمية

- رقم الاشتراك (٣٣٠٠٠٣٢٣٥) الشركة مشتركة في فرعي المعاشات والأخطار المهنية للمشاركين السعوديين وبالنسبة لغير السعوديين الاشتراك بفرع الأخطار المهنية وذلك ووفقاً لشهادة التأمينات الاجتماعية رقم (٤٠٨٦٩٤٤٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/١١م) والتي تنتهي بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١٠م).



شركة المراكز الراقية

رقم الاشتراك (٥٠٨٩٦٥١٩٢) الشركة مشتركة في فرعي المعاشات والأخطار المهنية للمشاركين السعوديين وبالنسبة لغير السعوديين الاشتراك بفرع الأخطار المهنية وذلك ووفقاً لشهادة التأمينات الاجتماعية رقم (٤٠٨٦٩٣٩٠) وتاريخ ٤/٢/١٤٤٣هـ (الموافق ١١/٩/٢٠٢١م) والتي تنتهي بتاريخ ٤/٣/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/١٠/٢٠٢١م).

شركة اشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري

رقم الاشتراك (٥٢٤٣٦٣٨٧٩) الشركة مشتركة في فرعي المعاشات والأخطار المهنية للمشاركين السعوديين وبالنسبة لغير السعوديين الاشتراك بفرع الأخطار المهنية وذلك ووفقاً لشهادة التأمينات الاجتماعية رقم (٤٠٨٧٣٧٠٩) وتاريخ ٤/٢/١٤٤٣هـ (الموافق ١١/٩/٢٠٢١م) والتي تنتهي بتاريخ ٤/٣/١٤٤٣هـ (الموافق ١٠/١٠/٢٠٢١م).

تجدر الإشارة بأن المؤسسة العامة للتأمينات تمنح المنشآت المسجلة لديها شهادات التزام تكون صلاحيتها لمدة شهر واحد (بحد أقصى) وهي قابلة للتجديد لمدة مماثلة.

نظام التعطل عن العمل (ساند): التزمت الشركة بنظام التأمين ضد التعطل عن العمل وفقاً للمرسوم الملكي رقم (م/١٨) بتاريخ ١٢/٣/١٤٣٥هـ (الموافق ١٤/١٠/٢٠١٤م) والقاضي بالموافقة على نظام التأمين ضد التعطل عن العمل «نظام ساند». ووفقاً لأمر الملكي الكريم بدعم العاملين السعوديين في منشآت القطاع الخاص المتأثرة من تداعيات فيروس كورونا المستجد عبر نظام التأمين ضد التعطل عن العمل (ساند). ووفقاً للأمر الملكي الكريم بتمديد فترة الدعم لمدة ثلاثة أشهر إضافية على أن تكون نسبة الدعم بحد أقصى ٧٠٪ من العاملين السعوديين في المنشآت الأكثر تضرراً من الجائحة و ٥٠٪ كحد أقصى من العاملين السعوديين في المنشآت الأقل تضرراً لتحقيق الاستفادة الكاملة من المبادرات التي أعلنت منذ بداية الجائحة. قامت الشركة بتقديم اول طلب للدعم بشهر ابريل ٢٠٢٠م وقد حصلت على الدعم بنسبة ٥٠٪ من العاملين السعوديين النشطين في الشركة وشركاتها التابعة.

١٧-١٠ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان («وزارة البلديات»)

• ينبغي استخراج رخصة بلدية للمكاتب الإدارية والمنشآت الصناعية حتى تتمكن الشركة من تشغيلها مع الأخذ بالاعتبار أن البلدية تتطلب الوثائق التالية:

صورة السجل التجاري وصورة عقد التأسيس (النظام الأساسي) وصورة من عقد الإيجار وصورة من فسخ البناء للمبنى أو المنشأة الصناعية أو المحل التجاري والمستودع الذي تم الاستئجار فيه وصورة من ترخيص المكتب العقاري وتصوير المبنى من بعد ويشمل اللوحة (مع نسخة عن فاتورة اللوحة وتسجيل ملكية العلامة التجارية للشركة ليتم استخدامها على الواجهة) بالإضافة إلى ترخيص الدفاع المدني.

قامت الشركة وشركاتها التابعة باستخراج رخصة بلدية ورخص الدفاع المدني للمواقع التي تمارس الشركة فيها أعمالها وفقاً للاتية:

الشركة	الموقع	ترخيص البلدية للموقع	تاريخ انتهاء رخصة البلدية	موافقة الدفاع المدني	تاريخ انتهاء رخصة الدفاع المدني
شركة الباحة للاستثمار والتنمية	مدينة الباحة، طريق الملك فهد	٤٠٠٩٢١٦٢٥٧٢	١٤٤٣/٠٩/٣٠هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢١م)	غير ملتزمة	-
شركة المراكز الراقية	الرياض، حي الملز، شارع الجامعة	٤١٠١٢٥٦٤٤٣٥	١٤٤٣/٠١/١٨هـ (الموافق ٢٦/٠٨/٢٠٢١م)	ملتزمة وفقاً لشهادة رقم (٥١١)	مجدده
شركة اشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري	الرياض، حي الازدهار، شارع الحسن بن علي	٤٠٠٣١٩٢٨٨٤٦	١٤٤٢/٠٨/١٧هـ (الموافق ٣٠/٠٣/٢٠٢١م)	غير ملتزمة	لدى الشركة (شهادة انجاز اعمال التركيب) صادرة من مؤسسة المحمد للسلامة (مسفكو) تفيد بأنها قامت بتركيب نظام الإنذار ونظام مكافحة الحريق.

المصدر: الشركة

ان عدم استخراج رخصة الدفاع المدني (سلامة) سيعرض الشركة وشركة اشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري للعقوبات والغرامات المنصوص عليها في المادة (٣٠) من نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ١٠/٥/١٤٠٦هـ (الموافق ٢١/١٠/١٩٨٦م) والمعدلة بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٦) وتاريخ ١٠/١٠/١٤٢٤هـ (الموافق ٢٦/١١/٢٠٢٠م)، والتي تنص اللانحة على أنه يعاقب المخالف لأي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائح أو القرارات الصادرة بناءً عليه بالسجن مدة لا تزيد عن ستة أشهر، أو بغرامة لا تزيد عن ٣٠ ألف ريال أو بهما معاً.

• لدى شركة المراكز الراقية مشروع المجمع التجاري (الجامعة بلازا)، وقد حصلت الشركة على تراخيص البلدية والسلامة والأمن لفتح وتشغيل المجمع.

١٨-١- الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة السوق المالية («الهيئة»)

- تلزم الهيئة الشركات المدرجة بالالتزام بقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة والتعليمات الخاصة الصادرة عن الهيئة وقواعد الإدراج لا سيما الالتزام بالإفصاح الدوري عن التطورات الجوهرية والمالية وتقرير مجلس الإدارة ويجب التقيد بنماذج الإعلانات الواردة ضمن التعليمات الخاصة بإعلانات الشركات لنتائجها المالية، وعلى الشركة أيضاً تقديم بيان بجميع الأسباب والمؤثرات للتغير في النتائج المالية للسنة المالية الحالية مع فترة المقارنة بحيث تشمل الأسباب جميع بنود إعلان النتائج المالية.
- كما ألزمت الهيئة الشركات المدرجة في السوق المالية بالإفصاح على مراحل عن مواكبتهم للتحويل لمعايير المحاسبة الدولية. ويتأرخ ٢٠١٧/٠١/٣٠ م، أعلنت الشركة في موقع تداول عن التزامها بذلك.
- كما تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة لملاءة شركات المساهمة العامة فقد صدر بتاريخ ١٤٣٨/٠١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤ م) قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١٣٠-١٦-٢٠١٦ م) بتعديل الإجراءات والتعليمات الخاصة بالشركات المدرجة أسهمها في السوق التي بلغت خسائرها المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس مالها في ضوء نظام الشركات، حيث تم تعديل مسماتها لتصبح «الإجراءات والتعليمات الخاصة بالشركات المدرجة أسهمها في السوق التي بلغت خسائرها المتراكمة ٢٠٪ فأكثر من رأس مالها»، وتم العمل بها ابتداءً من تاريخ ١٤٣٨/٠٧/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/٢٢ م)، والتي تنص على أنه في حال بلغت الخسائر المتراكمة للشركة ٢٠٪ أو أكثر من رأس مالها، يجب على الشركة أن تعلن عن هذا الحدث فوراً.
- وقد حددت المادة (٣) الإجراءات والتعليمات الخاصة بالشركات المدرجة أسهمها في السوق التي بلغت خسائرها المتراكمة ٥٠٪ أو أكثر من رأس المال على النحو الآتي:

- أ. يجب على الشركة أن تفصح للجمهور فوراً ودون تأخري بإعلان مستقل عند بلوغ خسائرها المتراكمة ٢٠٪ فأكثر وبما يقل عن ٣٥٪ من رأس مالها على أن يتضمن الإعلان مقدار الخسائر المتراكمة ونسبتها من رأس المال والأسباب الرئيسة التي أدت إلى بلوغ هذه الخسائر مع الإشارة في الإعلان على أنه سيتم تطبيق هذه الإجراءات والتعليمات عليها، وفي حال تزامن الإفصاح المطلوب وفقاً لهذه الفقرة مع الإعلان الخاص بالنتائج المالية الأولية أو السنوية تعفى الشركة من الإفصاح بإعلان مستقل في حال قامت بتضمينها في الإعلان الخاص بالنتائج المالية الأولية أو السنوية.
- ب. تضيف السوق علامة إلى جانب اسم الشركة في موقع السوق الإلكتروني ترمز إلى بلوغ الخسائر المتراكمة للشركة ٢٠٪ فأكثر وبما يقل عن ٣٥٪ من رأس مالها فور صدور الإعلان المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- ج. عند الحصول على تقرير من المحاسب القانوني يوضح مركزها المالي، يجب على الشركة أن تفصح للجمهور فوراً ودون تأخري بإعلان مستقل عند خفض خسائرها المتراكمة عن ٢٠٪ من رأس مالها، على أن يتضمن الإعلان الإجراءات التي اتخذتها الشركة لتعديل أوضاعها، ويرفق بالإعلان تقرير المحاسب القانوني المشار إليه في هذه الفقرة.
- د. تحذف السوق العلامة المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة فور إعلان الشركة عن تعديل أوضاعها وفقاً لما أشير إليه في الفقرة (ج) من هذه المادة.
- هـ. بتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٠٧ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/١٢ م) أعلنت الشركة عن بلوغ خسائرها المتراكمة كما في ٣١ مارس ٢٠١٩ م وبحسب القوائم المالية للربع الأول من عام ٢٠١٩ م إلى (٢٠,٣٨٪) بمبلغ وقدره ٣٦,٠٦٨,٣٠١ ريال من رأس مال الشركة والبالغ ١٧٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وذلك يعود بسبب الزيادة في الزكاة الشرعية بمبلغ ٧٧٦ ألف ريال. التزمت الشركة لناحية الإفصاح للجمهور فور بلوغ خسائرها المتراكمة ٢٠٪ فأكثر على أن يتضمن الإعلان مقدار الخسائر المتراكمة ونسبتها من رأس المال والأسباب الرئيسية التي أدت إلى بلوغ هذه الخسائر. وكما بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١ م بلغت الخسائر المتراكمة نسبة (٢٢,٦٪) من رأس المال.
- و. وبالنسبة للائحة حوكمة الشركات، يتضمن الجدول أدناه ملخص لأهم بنود لائحة حوكمة الشركات التي التزمت أولم تلتزم بها الشركة.

المادة من لائحة حوكمة الشركات	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
٩/ب	يجب على مجلس الإدارة وضع سياسة واضحة بشأن توزيع أرباح الأسهم بما يحقق مصالح المساهمين والشركة وفقاً لنظام الشركة الأساس.	مجلس الإدارة	ملتزمة - بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/١٣ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٢/٠٢ م)
١٢ (بند ٥) و٥٤	تشكيل لجنة المراجعة	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - بتاريخ ١٤٤٠/٠٤/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٨/١٢/١٢ م)
٥٤/ج	تصدر الجمعية العامة للشركة - بناء على اقتراح من مجلس الإدارة - لائحة عمل لجنة المراجعة على أن تشمل هذه اللائحة ضوابط وإجراءات عمل اللجنة، ومهامها، وقواعد اختيار أعضائها، وكيفية ترشيحهم، ومدة عضويتهم، ومكافآتهم، وآلية تعيين أعضائها بشكل مؤقت في حال شغور أحد مقاعد اللجنة.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - تم تحديث لائحة اللجنة بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/١١ م).
٦/١٢	الموافقة على القوائم المالية لعام ٢٠٢٠ م	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة - بتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٣٠ م)
٧/١٢	الموافقة على التقرير السنوي لمجلس الإدارة لعام ٢٠٢٠ م	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة بتاريخ ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٣٠ م)
٨١ و ٩/١٢	تعيين مراجعي حسابات الشركة، وتحديد مكافآتهم، وإعادة تعيينهم، وتغييرهم، والموافقة على تقاريرهم.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة بتاريخ ١٤٤١/١٠/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠٨ م)



المادة من لائحة حوكمة الشركات	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
٢/٢٢	وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها منها: وضع سياسة مكتوبة لمعالجة حالات «تعارض المصالح» الفعلية والمحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة. والتأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية. والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر، وذلك بوضع تصور عام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة، وإنشاء بيئة ملمة بثقافة إدارة المخاطر على مستوى الشركة وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذات الصلة بالشركة. ومراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/١٣ (الموافق ٢٠١٥/٠٢/٠٢ م)
٣/٢٢	وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٢٣ (الموافق ٢٠١٧/١٢/١١ م)
٤/٢٢	وضع سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح وفق أحكام لائحة الحوكمة، ويجب أن تغطي -بشكل خاص- الآتي: غير ملتزمة	مجلس الإدارة	ملتزمة - بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/١٣ (الموافق ٢٠١٥/٠٢/٠٢ م)
١٣/٢٢ و ٦٠ و ٦٠/٦٠ و ٦٤	تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات يحدد فيها مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، مع تقييم أداء أعمال هذه اللجان وأعضائها	مجلس الإدارة	ملتزمة
١/٢٣	اعتماد السياسات الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، بما في ذلك تحديد المهام والاختصاصات والمسؤوليات الموكلة إلى المستويات التنظيمية المختلفة	مجلس الإدارة	غير ملتزمة
٢/٢٣	اعتماد سياسة مكتوبة وتفصيلية بتحديد الصلاحيات المفوضة إلى الإدارة التنفيذية وجدول يوضح تلك الصلاحيات، وطريقة التنفيذ ومدة التفويض، ولمجلس الإدارة أن يطلب من الإدارة التنفيذية رفع تقارير دورية بشأن ممارستها للصلاحيات المفوضة.	مجلس الإدارة	غير ملتزمة
٢٥	تعيين الرئيس التنفيذي	مجلس الإدارة	ملتزمة - بتاريخ ١٤٣٨/١١/٢٥ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/١٧ م)
٥/٢٦	وضع الهياكل التنظيمية والوظيفية للشركة ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر في اعتمادها.	مجلس الإدارة	غير ملتزمة
٤٣	سياسة مكتوبة وواضحة للتعامل مع حالات تعارض المصالح الواقعة أو المحتمل وقوعها التي يمكن أن تؤثر في أداء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو غيرهم من العاملين في الشركة عند تعاملهم مع الشركة أو مع أصحاب المصالح الآخرين	مجلس الإدارة	غير ملتزمة
٧٤ و ٤/٥٥	تعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي واقتراح مكافآته.	مجلس الإدارة	غير ملتزمة
٦٠ ب/٦٤	تصدر الجمعية العامة للشركة - بناء على اقتراح من مجلس الإدارة - لائحة عمل لجنة المكافآت والترشيحات على أن تشمل هذه اللائحة ضوابط وإجراءات وخطة عمل اللجنة، ومهامها، وقواعد اختيار أعضائها، وكيفية ترشيحهم، ومدة عضويتهم، ومكافآتهم، وآلية تعيين أعضائها بشكل مؤقت في حال شغور أحد مقاعد اللجنة.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٢٣ (الموافق ٢٠١٧/١٢/١١ م)
١/٦١	تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بإعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، عل أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.	الجمعية العامة للمساهمين	ملتزمة بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٢٣ (الموافق ٢٠١٧/١٢/١١ م)
٣/٦٥	إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.	لجنة المكافآت والترشيحات	تم ذكر القدرات والمؤهلات ضمن «سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها»
٦٨	على الشركة نشر إعلان الترشيح في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق وفي أي وسيلة أخرى تحددها الهيئة؛ وذلك لدعوة الأشخاص الراغبين في الترشيح لعضوية مجلس الإدارة، على أن يظل باب الترشيح مفتوحاً مدة شهر على الأقل من تاريخ الإعلان.	مجلس الإدارة	ملتزمة
٨٤	سياسات أو إجراءات يتبناها أصحاب المصالح في تقديم شكاواهم أو الإبلاغ عن الممارسات المخالفة	مجلس الإدارة	غير ملتزمة
٨٦	سياسة للسلوك المهني والقيم الأخلاقية	مجلس الإدارة	غير ملتزمة



المادة من لائحة حوكمة الشركات	التفصيل	الجهة المسؤولة	التعليق
٨٩	سياسات مكتوبة للإفصاح وإجراءات وأنظمتها الإشرافية بما يتفق مع متطلبات الإفصاح الواردة في نظام الشركات ونظام السوق المالية	مجلس الإدارة	ملتزمة- بتاريخ ١٣/٠٤/١٤٣٦هـ الموافق (٢٠١٥/٠٢/٠٢م)
٩٤	قواعد أو دليل الحوكمة الخاص بالشركة	مجلس الإدارة	ملتزمة بتاريخ ٢٣/٠٣/١٤٣٩هـ (الموافق ١١/١٢/٢٠١٧م)
٨/٢٧	عقد اجتماعات / لقاءات بصفة دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين دون حضور أي تنفيذي في الشركة	رئيس المجلس	غير ملتزمة
٥١/ج	لا يجوز أن يكون رئيس المجلس عضواً في لجنة المراجعة وتجاوز مشاركته في عضوية اللجان الأخرى، على أن يشغل منصب الرئيس في اللجان التي نصت عليها هذه اللائحة.	مجلس الإدارة	ملتزمة - رئيس المجلس ليس عضو في لجنة المراجعة وهو عضو في لجنة الترشيحات والمكافآت.
٩٠ و٩٣/	تضمنين تقرير مجلس الإدارة عرضاً لعمليات الشركة خلال السنة المالية الأخيرة وجميع العوامل المؤثرة في أعمال الشركة، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة على البنود (عدد ٤١ بند) المنصوص عنها في المادة ٩٠ والإفصاح عن سياسة المكافآت وعن كيفية تحديد المكافآت أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية في الشركة والإفصاح بدقة وشفافية عن المعلومات وفق بنود المادة (٩٣) من اللائحة.	مجلس الإدارة	ملتزمة

- الشركة ملتزمة بنظام الشركات ولائحة الحوكمة حيث تبين أن عدد أعضاء المجلس لا يقل عن (٣) ثلاثة ولا يزيد على (١١) أحد عشر عضواً.
- الشركة ملتزمة بالمادة (١٦) من لائحة الحوكمة حيث ينبغي أن تكون أغلبية أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين وبأن لا يقل عدد أعضائه المستقلين عن عضوين أو عن ثلث أعضاء المجلس (أهمها أكثر).
- بتاريخ ١٧/١٢/٢٠٢٠م أعلنت هيئة السوق المالية السعودية عن صدور قرار مجلس الهيئة القاضي بفرض غرامة مالية قدرها ٢٠ ألف ريال على شركة الباحة للاستثمار والتنمية، وذلك لمخالفتها قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة بشأن معلومة غير صحيحة في إعلان نتائجها المالية الأولية للفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م.

١٩-١٠ العقود الجوهرية

١-١٩-١٠ عقود وتعاملات الأطراف ذات العلاقة

كما بتاريخ نشر نشرة الإصدار هذه، لا يوجد لدى الشركة أي أعمال أو عقود تكون الشركة طرفاً فيها وكانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو لكبار التنفيذيين أو لأي قريب ذي علاقة بأي منهم.

٢-١٩-١٠ عقود وتعاملات ذات صلة بالأصول العقارية

١-٢-١٩-١٠ العقارات المملوكة من الشركة

تمتلك الشركة وشركة المراكز الراقية وشركة إشراف الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري عدد من العقارات والانشاءات بموجب صكوك نظامية صادرة عن كتابة العدل في المملكة ولمزيد من التفاصيل حول ملكية تلك العقارات الرجاء الاطلاع على الجدول ادناه:

الجدول رقم (١٠): تفاصيل العقارات المملوكة من قبل شركة الباحة للاستثمار والتنمية

الرقم	العقار	المدينة	الحي	نوع العقار ورقم الصك	المساحة
١	ارض زراعية	بالعقيق بمنطقة الباحة	العقيق	ارض زراعية منحه - بموجب الصك رقم ٢ وتاريخ ١٤٢٥/٤/٦هـ صادر من كتابة عدل محافظة العقيق	٢م٩٩٣,٣٠٠
٢	ارض سكنية عبارة عن (١٣٤) قطعة في مخطط المروج	الطائف - السيل الصغير	المروج	مخطط مشاع بموجب مبايعة للصك من محكمة الطائف برقم ١٠/٩/١٩٧هـ في ١٤١٧/٧/٧هـ مملوك بالصك الشرعي من كتابة عدل الطائف رقم ١/١/١٥٩/١٣٣ وتاريخ ١٤٢٢/٧/١٦هـ	٢م١١٤,٠٠٠

- نتيجة لاتفاقية تبادل الأصول بين شركة الباحة و«شركة الساطعة الحديثة» صدر حكم من المحكمة بتاريخ ٢٥/٠١/١٤٣٤هـ (الموافق ٠٨/١٢/٢٠١٢م) يقضي بالزام شركة الباحة بإتمام عملية تبادل الأصول والزام الشركة بالإفراغ الفعلي لدى كاتب العدل لل (١٣٤) قطعة ارض سكنية المذكورة أعلاه، ولمزيد من التفاصيل حول الدعوى الرجاء الاطلاع ادناه على الفقرة الفرعية رقم (١٠-٢٤) من قسم «القضايا القانونية».
- باستثناء ما تم ذكره أعلاه، لا يوجد أي حقوق متصلة بعقارات الشركة سواء كان رهن أو وقف.





٢-٢-١٩-١٠ العقارات المملوكة من شركة المراكز الراقية

الجدول رقم (١١): تفاصيل العقارات المملوكة من قبل شركة المراكز الراقية

الرقم	العقار	المدينة	الحي	نوع العقار ورقم الصك	المساحة	ملاحظات
١	مجمع تجاري	الرياض	الملز (الجامعة بلازا)	مجمع تجاري مقام على ارض مملوكة للشركة بمساحة ١٤,٣٧٩ مترمربع و٢٩ سنتمتر بصك رقم ٤١٠١٢٣٠٢٥٩٤٤ وتاريخ ١٤٣٦/٤/١٥ هـ	١٤,٣٧٩,٢٩ م ^٢	هبة من أحد الشركاء السابقين لشركة المراكز الراقية السيد / محمد بن صالح الحمادي بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠١/٢٩ م) وقع السيد / محمد بن صالح بن محمد الحمادي إقراراً وهب بموجبه شركة المراكز الراقية المحدودة قطعة الأرض.
٢	مجمع تجاري	الرياض	الحزم	مجمع تجاري مقام على ارض مملوكة للشركة بثلاث صكوك على النحو التالي: • صك رقم ٣١٠١١٨٠٣٦٥٣٧ وتاريخ ١٤٣٨/٨/١٩ هـ بمساحة ٩٥٨٠ م ^٢ و٩٥٨٠ مليون متر مربع بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال • صك رقم ٣١٠١١٨٠٣٦٥٣٨ وتاريخ ١٤٣٨/٨/١٩ هـ بمساحة ٩٥٠ م ^٢ و٩٥٠ مليون متر مربع بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال • صك رقم ٣١٠١١٨٠٣٦٥٣٩ وتاريخ ١٤٣٨/٨/١٩ هـ بمساحة ٨٥١٠ م ^٢ و٨٥١٠ مليون متر مربع بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال	١٤,٧١٨ م ^٢	

المصدر: الشركة

٣-٢-١٩-١٠ عقود ايجار

يوجد لدى الشركة عقود ايجار لأقامه مكاتب إدارية للشركة بصفتها «مستأجر» وفقاً للآتي:

الموقع	تاريخ العقد	تاريخ انتهاء العقد	رخصة البلدية	رخصة الدفاع المدني	ملاحظات
المقر الرئيسي للشركة، مدينة الباحة، طريق الملك فهد.	١٤٣٩/٠٤/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٠١ م)	١٤٤١/٠٦/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠١/٢٩ م) قابل للتجديد بإشعار كتابي	ملتزمة	لا يوجد قامت الشركة بتقديم طلب استخراج رخصة سلامة برقم ١٠٠٠٠٦٧٨٧٤٥٠٤٢	تم تجديد العقد. تم تسجيل العقد إلكترونياً

المصدر: الشركة

٣-١٩-١٠ القروض والتسهيلات الائتمانية

كما بتاريخ نشر هذه النشرة لا يوجد لدى الشركة وشركاتها التابعة أي قروض أو تسهيلات بنكية ولم تبرم أي اتفاقيات من نوع الإيجار التمويلي مع أي من البنوك السعودية وغير السعودية.

٤-١٩-١٠ عقود استثمار

١-٤-١٩-١٠ اتفاقيات شركة الباحة للاستثمار والتنمية

لقد حدث انقطاع في أعمال الشركة منذ تاريخ ١٤٣٦/٠٢/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/١٥ م) مما أثار تأثيراً سلبياً على الوضع المالي للشركة وذلك بسبب تعثر المشاريع وتوقفها عن العمل والتي تتمثل فيما يلي:

- مشروع مصنع الجلد الصناعي وقد توقف عن العمل بشكل كامل في الربع الثاني من عام ٢٠٠٤ م (ارض مستأجره من بلدية بحرثي في مدينة الباحة سنة ١٩٩٦ م وذلك لإقامة مشروع مصنع لإنتاج الجلد الصناعي).
- مشروع التليفريك وقد توقف عن العمل بشكل كامل بتاريخ ٢٠١٤/١٢/١٥ م.
- اتفاقية تبادل الأصول مع «شركة الساطعة الحديثة للمقاولات العامة» في عام ٢٠١١ م. وحتى تاريخ نشر هذه النشرة العقد متوقف بسبب وجود نزاع عليه بين الاطراف لدى المحكمة التجارية بجده، ولمزيد من التفاصيل حول الدعوى الرجاء الاطلاع ادناه على الفقرة الفرعية رقم (١٠-٢٤) من «القضايا القانونية».

كما بتاريخ نشر هذه النشرة، لا يوجد لدى شركة الباحة للتنمية والاستثمار أي منتجات أو خدمات تقدمها حالياً وبالتالي ليست لديها في الوقت الراهن عمليات تشغيلية تدر لها دخلاً.





١٩-١-٥ اتفاقيات شركة اشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري

لدى شركة اشراقة الإقليمية للتطوير والاستثمار العقاري بعض عقود استثمار لممارسة نشاطها في التطوير والاستثمار العقاري وفقاً لشهادة العضوية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالرقم (١٤٦٧) وتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠١ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/١٦ م) والتي تنتهي بتاريخ ١٤٤٥/١٠/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢٧ م) وأصبحت بموجبها مصرح لها بمزاولة نشاط التأجير العقاري حتى تاريخ نهاية العضوية، وفقاً للتفصيل الآتي:

#	نوع الاتفاقية	موقع العقار	تاريخ العقد	تاريخ انتهاء العقد	ملاحظات	مبلغ الاتفاقية
١	عقد استئجار المركز بالكامل (بما يشمل من محلات ومكاتب وخدمات وملحقات) وجاهز للتشغيل والاستثمار للغاية التي أنشئ من أجلها	مجمع الازدهار الرياض، شارع الحسين بن علي	١٤٣٨/١١/٠٤ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/٢٧ م)	وفقاً للعقد الأساسي فأن مدة العقد (٢٠) سنة هجرية	الطرف الأول قد سبق وأن اجر الموقع على شركة وقد تنازل المستأجر السابق عن الموقع وعقد الايجار لشركة اشراقة الإقليمية بشرط ان تلتزم شركة اشراقة الإقليمية بكل ماورد في العقد الأول.	٣,٣٦٠,٠٠٠ ريال سنوياً
٢	عقد ايجار (إخراج المستأجرين وإزالة كامل البناء الحالي وإنشاء مبنى جديد حسب المواصفات والمخططات المعتمدة من قبل الطرفين، على أن يقوم الطرف الثاني (المستأجر) باستئجار كامل المبنى المزمع إنشائه)	مجمع السويدي الرياض	١٤٣٨/١١/١٠ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٠٢ م)	وفقاً للعقد الأساسي فأن مدة العقد (١٥) سنة هجرية من تاريخ استلام العين.	الطرف الأول قد سبق وأن اجر الموقع على «الشركة الخليجية القابضة» وقد تنازل المستأجر السابق عن الموقع وعقد الايجار لشركة اشراقة الإقليمية بشرط ان تلتزم شركة اشراقة الإقليمية بكل ماورد في العقد الأول.	٩٠٧,٩٥٠ ريال لأول خمس سنوات، و ٩٤٦,٢٥٠ ريال سعودي للخمس سنوات التي تلتها، و ٩٨٤,٥٥٠ ريال للخمس سنوات التي تلتها.

المصدر: الشركة

١٩-١-٦ عقود إيجارات مع شاغلي المحلات التجارية

لدى الشركات التابعة عدة عقود مع شاغلي المحلات التجارية والوحدات المستأجرة بصفة الشركات (المؤجر) وفيما يلي قائمة بأكبر خمس عملاء من حيث الإيرادات:

٢٠-١٠ عملاء شركة المراكز الراقية

الجدول رقم (١٢): أكبر خمس عملاء في شركة المراكز الراقية

اسم العميل	حجم التعامل لعام ٢٠٢٠ م (بالريال السعودي)
شركة أسواق التميمي	١,٢٢٥,٠٠٠
شركة الشايع الدولية (ستاركس)	٨٠٠,٠٠٠
محمد صالح النهدي (اسواق النهدي)	٧٠٠,٠٠٠
شركة الدواء للخدمات الطبية (صيدليات الدواء)	٥٢٧,٠٠٠
مؤسسة مطاعم المشويات الفريدة لتقديم الوجبات	٢٤٠,٢٥٠

٢١-١٠ عملاء شركة اشراقة الإقليمية

الجدول رقم (١٣): أكبر خمس عملاء في شركة اشراقة الإقليمية

اسم العميل	حجم التعامل لسنة ٢٠٢٠ م
الشركة السعودية للتسويق (أسواق المزرعة)	٨٦٠,٨٩٥
شركة اتصال الدولية لخدمات التسويق	٨٠٤,٩٢٢
شركة مستشفيات مغربي	٤٧٥,٩٦٣
شركة وقت القهوة للتجارة جافا تايم السعودي	٣٤٠,١٧٤
شركة وقت القهوة للتجارة (معرض ٣٢+٣١) جافا تايم الازدهار	٢٧٨,٢٥٠

تجدد الإشارة إلى صدور قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٢) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦ هـ المتضمن عدم اعتبار عقد الايجار غير المسجل في الشبكة الإلكترونية عقداً صحيحاً منتجاً لأناره الإدارية والقضائية وحيث أنه قد تم إطلاق الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار بالتعاون بين وزارتي العدل والإسكان في تاريخ ١٤٣٩/٠٥/١٧ هـ وقد صدر تعميم وزارة العدل باعتماد تطبيق ذلك على كافة العقود المبرمة بعد تاريخ ١٤٤٠/٠٥/٠٤ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/١٠ م).

لم تقم الشركة بتوثيق عقود الايجار والتي أبرمتها بصفقتها (المؤجر) وهي ليست وفق النموذج الإلكتروني ولم تُسجل في الشبكة الإلكترونية، يبلغ إجمالي هذه العقود (٦٢) اثنان وستون عقد وهي كامل العقود المبرمة مع المستأجرين. وبالتالي في حال نشوء أي نزاع بين الشركة وأي من المستأجرين فيما يتعلق بعقود الايجار هذه فإنه قد لا يتم النظر بها من قبل المحاكم السعودية وبالتالي قد لا تتمكن الشركة بصفقتها مُدعي من حماية حقوقها في حال إخلال أي من المستأجرين بالتزاماتهم العقدية وسيؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة وتطلعاتها المستقبلية. وتعمل الشركة حالياً بتوثيق عقود الايجار إلكترونياً لدى (منصة إيجار). وكما بتاريخ نشر هذه النشرة جاري العمل على استبدال جميع العقود وتحولها عقود إلكترونية لدى «منصة إيجار».



٢٢-١٠ العلامات التجارية

سجلت الشركة وشركائها التابعة عدداً من العلامات التجارية يعتمدون عليها كعلامة تجارية خاصة بأعمالهم وفقاً للتفصيل الآتي:

الجدول رقم (١٤): ملخص العلامات التجارية للشركة وشركة المراكز الراقية

رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية	العلامة التجارية
١٤٣٦.١٥٤١٩	١٤٣٦/١٠/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٨/١٣ م)	١٤٣٦/٠٧/١٧ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٥/٠٦ م)	١٤٤٦/٠٧/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/١٦ م)	شركة الباحة للإستثمار والتنمية Albaha Investment & Development co
١٤٣٦.١١٨١٥	١٤٣٦/٠٩/٠٦ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/٢٣ م)	١٤٣٦/٦/١ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٣/٢١ م)	١٤٤٦/٠٥/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠١ م)	
١٤٤٢.١١٨٨٧	١٤٤٢/٠٧/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٠٤ م)	١٤٤٢/٠٤/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٧ م)	١٤٥٢/٠٤/١١ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/١٠ م)	

المصدر: الشركة

٢٣-١٠ التأمين

تنفيذاً لنظام الضمان الصحي التعاوني الصادر بالمرسوم الملكي رقم ١٠/م وتاريخ ١٤٢٠/٠٥/٠١ هـ ولانحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير الصحة رقم ٦١٣١/٣٠/١ وتاريخ ١٤٣٠/٠٦/٠٨ هـ. أبرمت الشركة وثيقة تأمين صحي لموظفيها مع شركة المجموعة المتحدة للتأمين التعاوني (أسيج) والتي تبدأ من تاريخ ٢٠٢٠/١٢/٢٩ م وتنتهي صلاحيتها بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٨ م.

لم تقم الشركة بالتأمين ضد المخاطر التي قد تتعرض لها مكاتب الشركة ومشاريعها الانشائية ومستودعاتها ولم تؤمن حماية أفضل لها ولمحتوياتها من الأخطار أو الأضرار التي قد تنتج عن أخطار الحريق أو السطو أو الكوارث الطبيعية، أو تلك الناتجة عن طفق أو انفجار خزانات أو أجهزة أو أنابيب المياه الخ.

٢٤-١٠ القضايا القانونية

تعرضت الشركة في سياق ممارسة أعمالها لعدد من المنازعات والدعاوى القضائية وفقاً للتفصيل الآتي.

١-٢٤-١٠ الدعاوى القضائية الخاصة بشركة الباحة للإستثمار والتنمية

لدى الشركة دعوى مسؤولية تعاقدية نتيجة لاتفاقية تبادل الأصول بين شركة الباحة و«شركة الساطعة الحديثة»، وقد صدر حكم من المحكمة بتاريخ ١٤٣٤/٠١/٢٥ هـ (الموافق ٢٠١٢/١٢/٠٨ م) يقضي بإلزام شركة الباحة بإتمام عملية تبادل الأصول وإلزام الشركة بالإفراغ الفعلي لدى كاتب العدل لقطع الأرض وفقاً للتفصيل الآتي:

- ١- إلزام شركة الباحة للإستثمار والتنمية بأن تدفع لشركة الساطعة الحديثة المحدودة للمقاولات مبلغ وقدره (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين ريال.
- ٢- إلزام شركة الباحة للإستثمار والتنمية بالإفراغ الفعلي لدى كاتب العدل لكامل القطع وعددها ١٣٤ قطعة والتي تمتلكها بنسبة ٥٠٪ من كامل الأرض في مخطط المروج والواقعة في السيل الصغير في محافظ الطائف لصالح شركة الساطعة الحديثة المحدودة للمقاولات.
- ٣- إلزام شركة الباحة للإستثمار والتنمية بالتنازل لصالح شركة الساطعة الحديثة المحدودة للمقاولات العامة من كامل مشتريات مشروع الدواجن وعن الأرض المقامة عليها المشروع والمملوكة لصالح شركة الباحة للإستثمار والتنمية.

هذا وقد تلقت شركة الباحة بتاريخ ١٤٣٧/١٠/٢٩ هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٨/٠٣ م) قرار قضائي من دوائر التنفيذ في المحكمة العامة ببلجرشي يلزم الشركة بتنفيذ كامل السند التنفيذي الصادر من المحكمة الادارية بجدة لصالح «شركة الساطعة الحديثة للمقاولات العامة»، إلا أنها لم تقم بتنفيذ المستند، حيث أنه بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٢ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/٠٩ م) تلقت شركة الباحة نسخة من حكم دائرة التنفيذ في المحكمة العامة ببلجرشي صادر بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٤ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/٠١ م)، والمتضمن أنه بعد مراجعة الحكم الصادر من ديوان المظالم تبين عدم تحديد البنود المراد تنفيذها فيما يخص عملية تبادل الأصول، وانتهى حكم دائرة التنفيذ إلى التوقف عن التنفيذ حتى يتم تصحيح الحكم الصادر من ديوان المظالم بحيث يتم تحديد البنود المراد تنفيذها بشكل واضح ودقيق لكل بند..

حيث صدر القرار التفسيري بما يلي:

أولاً: إلزام شركة الباحة للإستثمار والتنمية بأن تدفع لشركة الساطعة الحديثة المحدودة للمقاولات العامة مبلغ وقدره ٣ مليون ريال.

ثانياً: إلزام شركة الباحة للإستثمار والتنمية بالإفراغ الفعلي لدى كاتب العدل لكامل القطع وعددها ١٣٤ قطعة والتي تمتلكها بنسبة ٥٠٪ من كامل الأرض في مخطط المروج الواقعة في السيل الصغير في محافظة الطائف لصالح شركة الساطعة الحديثة للمقاولات العامة.





ثالثاً: إلزام شركة الباحة للاستثمار والتنمية بالتنازل لصالح شركة الساطعة الحديثة المحدودة للمقاولات العامة عن كامل مشتملات مشروع الدواجن وعن الأرض المقام عليها المشروع والمملوكة لشركة الباحة للاستثمار والتنمية.

- قامت الشركة بالاستئناف ضد الحكم والمتعلق بتصحيح تفسير الحكم الصادر من المحكمة التجارية لشركة الساطعة الحديثة المحدودة للمقاولات، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/١٧ م) قررت الدائرة قبول الاعتراض شكلاً ورفضه مضموناً وتأييد حكم الدائرة الثانية (بالمحكمة التجارية بجدة في القضية).

وفقاً للقوائم المالية، قامت الشركة في وقت سابق بتكوين مخصص لمقابلة الخسائر الناتجة عن عقد تبادل الأصول مع شركة الساطعة الحديثة بمبلغ وقدره ٦٦,٧٠٣,١٥٨ ريال سعودي.

بالإضافة إلى القضية أعلاه، فقد تعرضت الشركة لعدد من الدعاوى وفق الآتي:

أطراف الدعوى	موضوع الدعوى	القيد	قيمة الدعوى	اخر التطورات	وضع القضية	نطاق القضية
عضو مجلس إدارة سابق ضد شركة الباحة للاستثمار والتنمية	مطالبة اتعاب المحاماة	٧٥٥٥	٦٥٠,٠٠٠	حكمت الدائرة بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان - وقدم الخصم استئنافه وقيد برقم ١٦٠٧ وتم تأييد الحكم بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان، تم استلام الحكم	تم صدور حكم نهائي.	تجاري
شركة الباحة للاستثمار والتنمية ضد شركة الساطعة الحديثة	وفقا لاتفاقية تبادل أصول الشركة مع شركة الساطعة الحديثة المبرمة بتاريخ ٢٠١١/٠٢/٠٦ م	١٠٨١-٦٢١٧	٣,٠٠٠,٠٠٠	قررت الدائرة قبول الاعتراض شكلاً ورفضه مضموناً وتأييد حكم الدائرة الثانية (بالمحكمة التجارية بجدة في القضية) والقاضي اولا: إلزام شركة الباحة بأن تدفع لشركة الساطعة مبلغ قدره (٣٠٠٠٠٠٠) ثلاثة ملايين ريال. ثانيا: إلزام شركة الباحة بالإفراغ الفعلي لدى كاتب العدل الكامل القطع وعددها ١٣٤ قطعه والتي تملكها بنسبة ٥٠٪ من كامل الأرض في مخطط المروج. ثالثا: إلزام شركة الباحة بالتنازل لصالح شركة الساطعة عن كامل مشتملات مشروع الدواجن وعن الأرض المقام عليها المشروع بموجب وكاله شرعيه غير قابله للعزل أو الالغاء تصديرها شركة الباحة للموظف عبد العظيم بن احمد بن عبد الرحمن أو من تحدده شركة الساطعة تخولهم حق نقل جميع ما ذكر من ملك شركة الباحة إلى ملك شركة الساطعة ويكون للوكيل حق توكيل الغير وكاله خاصة وتسلم تلك الوكالة مع كامل مستندات ملكية ما هو مذكور لشركة الساطعة.	تم صدور حكم نهائي.	تجاري
أحد الموردین لشركة الباحة ضد شركة الباحة للاستثمار والتنمية	مطالبة بمستحقات مالية	٨٩٤١	٦٠,٩٧٨	تم حضور الجلسة وتم تأييد الحكم الابتدائي باعتبار الدعوى كأن لم تكن، تم استلام الحكم	تم صدور حكم نهائي	تجاري
شركة الباحة للاستثمار والتنمية ضد أعضاء مجلس الإدارة السابقين	ضد أعضاء مجلس الإدارة السابقين جراء الأخطاء التي ارتكبوها في حق الشركة بالتفريط في حقوق المساهمين في عملية تبادل أصول الشركة مع «شركة الساطعة الحديثة»	٤٨٢٤ - ١٣٩٣	٩٨,٦٩٩,٤٤١	سبق وأن صدر حكم من الدائرة التجارية الثالثة بالمحكمة التجارية بجدة بإلزام المدعى عليهم بدفع مبلغ: ١- (٦٨,٦٩٩,٤٤١) ريال. ٢- مبلغ (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال. تم استئناف الحكم بواسطة المدعى عليهم وتم نقض الحكم وإعادته للدائرة - وأصدرت حكما القاضي برفض الدعوى. وتم تقديم استئناف على رفض الدعوى لدى محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة لدى الدائرة التجارية الثانية (بجدة) بالرقم (١٤٣٩/س/٢/١٣٩٣) وأصدرت حكما بتاريخ ١٤٤٠/٠٥/٠١ هـ القاضي: أولاً بتأييد الحكم الصادر برفض الدعوى. ثانياً عدم قبول الدعوى ضد بقية المدعى عليهم لرفعها قبل أوانها لما هو موضح من أسباب. تم تقديم طلب نقض وتم إحالته إلى الدائرة الخامسة بالمحكمة العليا.	جاري العمل به	تجاري
عضوين من مجلس الإدارة السابق ضد شركة الباحة للاستثمار والتنمية	مطالبة أتعاب المحاماة	٧٥٨-٨١٤	٦٥٠,٠٠٠	تم حضور الجلسة وحكمت الدائرة برفض الدعوى وتم تقديم طلب استئناف وتم قيده وحضور الجلسة وطلبت الدائرة إحالة القضية للدائرة المختصة.	متابعة إحالة القضية للدائرة المختصة	تجاري
مساهم مكتب سابق في الشركة ولم يسدد الأقساط ضد شركة الباحة للاستثمار والتنمية	مطالبة بشهادة الأسهم والارباح الخاصة بالأسهم	٥٢٠٧	طلب شهادة أسهم	حكمت الدائرة بعدم قبول هذه الدعوى، تم استلام الحكم الابتدائي، ولم يقدم المدعي استئنافه.	في انتظار استلام الحكم النهائي من المحكمة	تجاري

المصدر: الشركة



-II- التعهد بتغطية الطرح

I-II اسم متعهد التغطية وعنوانه

متعهد التغطية



شركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)

الرياض - طريق الملك فهد

ص ب ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٥٦٠٠٠ (١١) ٩٦٦٦+

فاكس: ٢٢٥٦٠٦٨ (١١) ٩٦٦٦+

موقع إلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

بريد إلكتروني: contactus@aljaziracapital.com.sa

عدد أسهم حقوق الأولوية (١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون سهم عادي.

عدد أسهم حقوق الأولوية

(١٠) عشرة ريالاً.

سعر السهم

/١٠٠

النسبة المتعهد بتغطيتها من إجمالي الربح

II-2 ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية التعهد بالتغطية، فإنه:

- تتعهد الشركة لمتعهد التغطية أنه في تاريخ التخصيص سوف تصدر وتخصص لمتعهد التغطية جميع أسهم حقوق الأولوية المتعهد بتغطيتها في هذا الاكتتاب، والتي لم يتم الاكتتاب بها من قبل المساهمين المستحقين كأسهم إضافية وذلك بسعر الاكتتاب.
- يتعهد متعهد تغطية الاكتتاب للشركة بأنه في تاريخ التخصيص، سوف يقوم بشراء الأسهم المتعهد بتغطيتها في هذا الاكتتاب، والتي لم يتم الاكتتاب بها من قبل المساهمين المستحقين كأسهم إضافية وذلك بسعر الاكتتاب.
- يتقاضى متعهد التغطية مقابل مادي محدد لقاء تعهده بالتغطية والذي سيتم دفعه من متحصلات الاكتتاب.





١٢- الإعفاءات

لم تتقدم الشركة إلى الهيئة بطلب الحصول على إعفاء من أي متطلبات قواعد طرح الأوراق الالتزامات المستمرة.



١٣- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

تقدمت الشركة بطلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح الأسهم الجديدة كما تقدمت إلى مجموعة تداول السعودية (تداول) لإدراج الأسهم الجديدة وتم الوفاء بكافة المتطلبات بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

يجب على جميع المساهمين المستحقين وحملة الحقوق المكتسبة ومقدمي العروض قراءة شروط وتعليمات الاكتتاب بعناية تامة قبل الاكتتاب الإلكتروني أو تقديم طلب الاكتتاب من خلال الوسيط أو تعبئة نموذج الطرح المتبقي. حيث يعتبر تقديم طلب الاكتتاب أو توقيع وتسليم نموذج الطرح المتبقي بمثابة موافقة وقبول بالشروط والأحكام المذكورة.

١-١٣ الطرح

يعتبر الطرح زيادة في رأسمال الشركة عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية بقيمة إجمالية تبلغ (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وعشرين مليون ريال سعودي مقسمة إلى (١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون سهم عادي جديد بسعر طرح يبلغ (١٠) عشرة ريالاً سعودي للسهل الواحد وبقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالاً سعودي.

١-١-١٣ كيفية التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية (الأسهم الجديدة)

يتعين على المساهمين المقيدون والراغبين في الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية تقديم طلب الاكتتاب أثناء فترة الاكتتاب عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء، إضافة إلى إمكانية الاكتتاب من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط وأمين حفظ الأسهم في المملكة خلال فترة الاكتتاب. وفي حال وجود فترة طرح متبقية فيمكن أيضاً خلالها تقديم طلبات اكتتاب لأية أسهم متبقية من قبل المؤسسات الاستثمارية فقط.

بالمشاركة في الاكتتاب فإن المكتتب يقر بما يلي:

- الموافقة على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في طلب الاكتتاب.
- أنه قد اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها وفهم مضمونها.
- الموافقة على النظام الأساسي للشركة والشروط الواردة في نشرة الإصدار هذه.
- أنه لم يسبق له التقدم للاكتتاب في نفس الأسهم لهذا الطرح لدى الوسيط، وللشركة الحق في رفض كافة الطلبات في حال تكرار طلب الاكتتاب.
- قبوله الأسهم المخصصة بموجب طلب الاكتتاب، وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في الطلب وفي نشرة الإصدار هذه.
- ضمان عدم إلغاء أو تعديل الطلب بعد تقديمه للوسيط.

٢-١-١٣ طلب الاكتتاب

على الشخص المستحق الذي يرغب بممارسة كامل حقه والاكتتاب في جميع أسهم حقوق الأولوية التي يحق له الاكتتاب فيها أن يقوم بالاكتتاب عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء أو من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط وأمين حفظ الأسهم.

يحسب عدد الأسهم التي يحق للشخص المستحق للاكتتاب فيها بحسب عدد حقوق الأولوية التي يملكها. أما مبلغ الاكتتاب الذي يتعين على المكتتب دفعه فيحسب بضرب عدد حقوق الأولوية المراد الاكتتاب بها قبل نهاية فترة الاكتتاب في (١٠) عشرة ريالاً سعودي.

٣-١-١٣ مرحلة التداول والاكتتاب وفترة الطرح المتبقي

يتعين على المساهمين المستحقين والراغبين في الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية تقديم طلب الاكتتاب أثناء فترة الاكتتاب والتي تبدأ يوم الإثنين ٢٧/٠٧/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٨/٠٧/٢٠٢٢ م) وتنتهي في يوم الخميس ٠٧/٠٨/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٠/٠٣/٢٠٢٢ م).

وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ الإثنين ٢٠/٠٧/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢١/٠٧/٢٠٢٢ م) على قرار مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية. وبموجب نشرة الإصدار هذه سيتم طرح (١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون سهم عادي للاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية والتي تمثل ما نسبته (٦٧,٧٩٪) من رأس مال الشركة قبل الاكتتاب وبسعر طرح يبلغ (١٠) عشرة ريالاً سعودي للسهل الواحد، وبقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودي للسهل الواحد، وبقيمة طرح إجمالية تبلغ ١٢٠,٠٠٠,٠٠٠ مائة وعشرين مليون ريال سعودي، وسيتم إصدار الأسهم الجديدة بنسبة (٠,٦٧٧٩) لكل حق من حقوق الأولوية.

وسيكون الاكتتاب في أسهم حقوق الأولوية المطروحة للمساهمين المقيدون في سجل المساهمين في الشركة في نهاية ثاني يوم تداول يلي انعقاد الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٠/٠٧/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢١/٠٧/٢٠٢٢ م) وللمستحقين ممن قاموا بشراء حقوق الأولوية خلال فترة تداول حقوق الأولوية، بمن فهم المساهمين المقيدون الذين قاموا بشراء حقوق أولوية إضافية بجانب الحقوق التي يملكونها أصلاً.

وفي حال عدم ممارسة حقوق الأولوية الخاصة بالأشخاص المستحقين بحلول نهاية فترة الاكتتاب، سوف تطرح الأسهم المتبقية (الناجئة عن عدم ممارسة تلك الحقوق أو بيعها من قبل الأشخاص المستحقين وكسور الأسهم) على المؤسسات الاستثمارية من خلال طرحها في فترة الطرح المتبقي.



سيكون بإمكان المساهمين المقيدين تداول حقوق الأولوية التي تم إيداعها في المحافظ عبر مجموعة تداول السعودية (تداول). وتعتبر هذه الحقوق حق مكتسب لجميع المساهمين المقيدين في سجلات الشركة نهاية ثاني يوم تداول يلي انعقاد الجمعية العامة غير العادية الخاصة بزيادة رأس المال. ويعطي كل حق لحامله أحقية ممارسة الاكتتاب بـ (٦,١٧٧٩) سهم واحد جديد، وذلك بسعر الطرح. وسيتم إيداع حقوق الأولوية بعد انعقاد الجمعية. وستظهر الحقوق في محافظ المساهمين المقيدين تحت رمز جديد خاص بحقوق الأولوية وسيتم حينها إشعار المساهمين المقيدين بإيداع الحقوق في محافظهم.

وسيكون الجدول الزمني لتسلسل وتفصيل عملية طرح أسهم حقوق الأولوية كالتالي:

- ١- تاريخ الأهمية: نهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة غير العادية ١٤٤٣/٠٧/٢٠ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢١ م).
- ٢- مرحلة التداول والاكتتاب: تبدأ مرحلة التداول والاكتتاب في يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٧/٢٧ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٨ م) على أن تنتهي فترة التداول في يوم الإثنين ١٤٤٣/٠٨/٠٤ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٠٧ م). وتستمر فترة الاكتتاب حتى نهاية يوم الخميس ١٤٤٣/٠٨/٠٧ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٠ م).
- ٣- فترة الطرح المتبقي: تبدأ في الساعة العاشرة صباحاً من يوم الثلاثاء ١٤٤٣/٠٨/١٢ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٥ م) وحتى الساعة الخامسة مساءً من يوم الأربعاء ١٤٤٣/٠٨/١٣ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/١٦ م). وسيتم خلال هذه الفترة طرح الأسهم المتبقية على عدد من المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي (ويشار إليهم بـ «المؤسسات الاستثمارية») على أن تقوم تلك المؤسسات الاستثمارية بتقديم عروض شراء الأسهم المتبقية. وسيتم تخصيص الأسهم المتبقية للمؤسسات الاستثمارية ذات العرض الأعلى ثم الأقل فالأقل (شرط أن لا يقل عن سعر الطرح) على أن يتم تخصيص الأسهم بالتناسب على المؤسسات الاستثمارية التي تقدم نفس العرض، أما بالنسبة لكسور الأسهم، فسيتم إضافتها للأسهم المتبقية ومعاملتها بالمثل. وسوف يكون سعر الاكتتاب في الأسهم الجديدة التي لم يكتتب بها في هذه الفترة بحد أدنى سعر الطرح، وإذا كان سعر الأسهم غير المكتتب بها أعلى من سعر الطرح يوزع الفرق (إن وجد) كتعويض لحملة حقوق الأولوية الذين لم يقوموا بالاكتتاب بحقوقهم بنسبة ما يملكون من حقوق.
- ٤- التخصيص النهائي للأسهم: سيتم تخصيص الأسهم لكل مستثمر بناءً على عدد الحقوق التي مارسها بشكل مكتمل وصحيح، أما بالنسبة لمستحقي كسور الأسهم، فسيتم جمع كسور الأسهم وطرحها على المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي. وسوف يتم تسديد إجمالي سعر طرح الأسهم المتبقية للشركة، وتوزع باقي متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم بدون احتساب أي رسوم أو استقطاعات (بما يتعدى سعر الطرح) على مستحقيها كل حسب ما يستحقه في موعد أقصاه يوم ١٤٤٣/٠٩/٠٦ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٧ م).
- ٥- تداول الأسهم الجديدة في السوق: سيبدأ تداول الأسهم المطروحة للاكتتاب في نظام (تداول) عند استكمال كافة الإجراءات المتعلقة بتسجيل الأسهم المطروحة وتخصيصها.

لقد تقدمت الشركة بطلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح الأسهم الجديدة كما تقدمت الشركة بطلب إلى مجموعة تداول السعودية (تداول) لقبول إدراجها.

٤-١-١٣ التخصيص ورد الفائض

ستقوم الشركة ومدير الاكتتاب بفتح حساب أمانة يتم إيداع متحصلات الاكتتاب فيه.

يتم تخصيص أسهم حقوق الأولوية على الأشخاص المستحقين بناءً على عدد الحقوق التي مارسوها بشكل مكتمل وصحيح. أما بالنسبة لمستحقي كسور الأسهم، فسيتم جمع كسور الأسهم وطرحها على المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي، وسوف يتم تسديد إجمالي سعر طرح الأسهم المتبقية للشركة، وتوزع باقي متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم (بما يتعدى سعر الطرح) على مستحقيها كل حسب ما يستحقه في موعد أقصاه يوم ١٤٤٣/٠٩/٠٦ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٧ م). وفي حال بقي أسهم بعد ذلك غير مكتتب فيها فسيقوم متعهد التغطية بشراء تلك الأسهم الجديدة المتبقية وستخصص له ولن يكون هناك تعويضات للمستثمرين الذين لم يكتتبوا أو لم يبيعوا حقوقهم، وأصحاب كسور الأسهم خلال فترة الطرح المتبقية.

ويتوقع الإعلان عن العدد النهائي للأسهم التي تم تخصيصها لكل شخص مستحق دون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب وذلك بقيدها في حسابات المكتتبين. ويجب على الأشخاص المستحقين الاتصال بالوسيط الذي تم تقديم طلب الاكتتاب من خلاله للحصول على أية معلومات إضافية. وسوف يتم الإعلان عن نتائج التخصيص في موعد أقصاه يوم ١٤٤٣/٠٨/١٧ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ م).

سيتم رد الفائض دون أي عمولات أو استقطاعات (متبقي متحصلات عملية الطرح بما يتجاوز سعر الطرح) للأشخاص المستحقين الذين لم يشاركوا كلياً أو جزئياً في الاكتتاب بأسهم حقوق الأولوية (إن وجدت) من دون أي استقطاعات في موعد أقصاه يوم ١٤٤٣/٠٩/٠٦ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٧ م).

٥-١-١٣ نشرة الإصدار التكميلية

يتعين على الشركة أن تقدم إلى الهيئة نشرة إصدار تكميلية، وذلك حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، إذا علمت الشركة في أي وقت بعد تاريخ نشر نشرة الإصدار هذه وقبل اكتمال الطرح بأي من الآتي:

- وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة.
- ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في هذه النشرة.

ويجوز للمستثمر الذي اكتتب في الأسهم الجديدة قبل نشر نشرة الإصدار التكميلية أن يلغي أو يعدل اكتتابه في هذه الأسهم قبل انتهاء فترة الطرح.

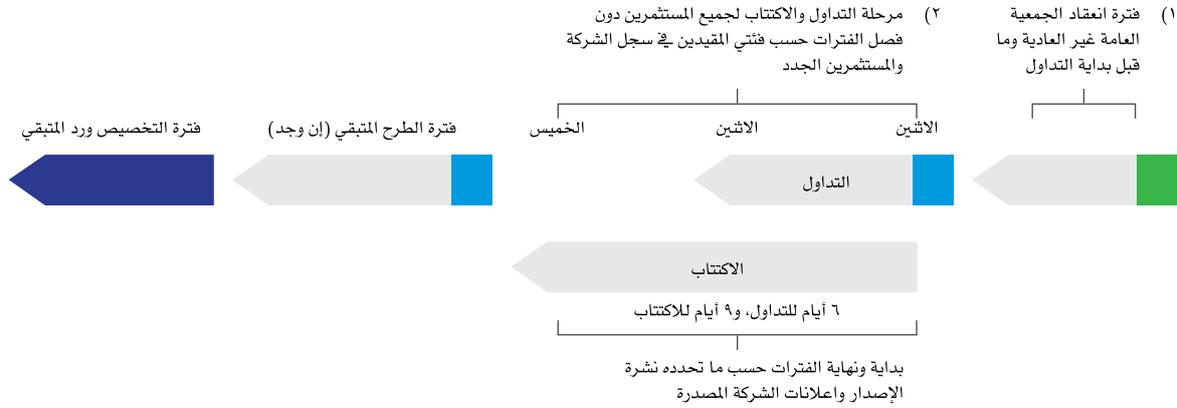
٦-١-١٣ تعليق أو إلغاء الطرح

لهيئة السوق المالية في أي وقت أن تصدر قراراً بتعليق الطرح إذا رأت أن الطرح يمكن أن ينتج عنه إخلال بنظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق. كما أنه سيتم إلغاء الطرح في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على أي من تفاصيل الطرح.



٧-١-١٣ رسم توضيحي للآلية المعدلة لتداول واكتتاب حقوق الأولوية المتداولة

الشكل رقم (١): آلية تداول واكتتاب حقوق الأولوية المتداولة



٢-١٣ القرارات التي ستطرح الأسهم بموجبها

١-٢-١٣ توصية مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس مال الشركة

أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/١٠م) بزيادة رأس مال الشركة من خلال طرح أسهم حقوق أولوية بقيمة (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مئة وعشرين مليون ريال سعودي.

٢-٢-١٣ موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية

بتاريخ ١٤٤٣/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/١٣م) حصلت الشركة على موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة بزيادة رأسمالها عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية.

٣-٢-١٣ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة

بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢١م) وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار أسهم حقوق أولوية بقيمة (١٢٠,٠٠٠,٠٠٠) مئة وعشرين مليون ريال سعودي.

٤-٢-١٣ موافقة مجموعة تداول السعودية على طلب إدراج الأسهم الجديدة

بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠٨م) وافقت مجموعة تداول السعودية على طلب إدراج الأسهم الجديدة.

٣-١٣ إفادة عن أي ترتيبات لمنع التصرف في أسهم معينة

لا يوجد أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أي أسهم.



١٤- التغير في سعر السهم

يبلغ سعر الإغلاق لسهم الشركة في يوم الجمعية العامة غير العادية (٣٣,٥٥) ريال سعودي ومن المتوقع أن ينخفض ليصل إلى (٢٤,٠٤) ريال سعودي في افتتاحية اليوم الذي يليه وهذا التغير يمثل انخفاضاً بنسبة (٢٨,٣٤)٪.

وفي حالة عدم اكتتاب أي من حملة الأسهم المقيدين في سجل مساهمي الشركة لدى مركز الإيداع في نهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية، فإن ذلك سيؤدي إلى انخفاض نسبة ملكيتهم في الشركة.

١-١٤ طريقة احتساب سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

يتم احتساب سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال وفقاً للمراحل التالية:

أولاً: احتساب القيمة السوقية للشركة عند الإغلاق في يوم الجمعية العامة غير العادية

عدد الأسهم في نهاية يوم الجمعية العامة غير العادية × سعر الإغلاق لسهم الشركة في يوم الجمعية العامة غير العادية = القيمة السوقية للشركة عند الإغلاق في يوم الجمعية العامة غير العادية.

ثانياً: احتساب سعر السهم في افتتاحية اليوم الذي يلي يوم الجمعية العمومية غير العادية

(القيمة السوقية للشركة عند الإغلاق في يوم الجمعية العامة غير العادية + قيمة الأسهم المطروحة) / (عدد الأسهم في نهاية يوم الجمعية العامة غير العادية + عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب) = سعر السهم المتوقع في افتتاحية اليوم الذي يلي يوم الجمعية العامة غير العادية.

10- التعهدات الخاصة بالاكنتاب

يُمكن الاكنتاب باستخدام منصات التداول أو من خلال أي وسائل أخرى يوفرها الوسيط للمستثمرين. وسيتم الاكنتاب بالأسهم الجديدة على مرحلة واحدة وفقاً لما يلي:

- سيتاح في هذه الفترة لجميع المساهمين المقيدين والمستثمرين الجدد الاكنتاب في الأسهم الجديدة.
 - سيتاح للمساهم المقيد الاكنتاب مباشرة بعدد أسهمه أو أقل من عدد أسهمه خلال فترة الاكنتاب، وفي حال شراء حقوقاً جديدة فسيتاح له الاكنتاب بها بعد انتهاء فترة تسويتها (يومي عمل).
 - سيتاح للمستثمرين الجدد الاكنتاب في الأسهم الجديدة بعد تسوية عملية شراء الحقوق مباشرة (يومي عمل).
 - سيتاح الاكنتاب إلكترونياً عن طريق المحفظة الاستثمارية في منصات وتطبيقات التداول التي يتم من خلالها إدخال أوامر البيع والشراء بالإضافة إلى الاكنتاب في القنوات والوسائل الأخرى المتوفرة لدى الوسيط.
- يعطي كل حق من حقوق الأولوية لحامله أحقية الاكنتاب بسهم واحد جديد، وذلك بسعر الطرح. ويقر المكتتب في الأسهم الجديدة بالتالي:
- قبوله كافة شروط وتعليمات الاكنتاب الواردة في نشرة الإصدار هذه.
 - بأنه قد اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
 - قبوله للنظام الأساسي للشركة.
 - التعهد بعدم إلغاء أو تعديل طلب الاكنتاب بعد تنفيذه.

10-1 التخصيص

يتم تخصيص أسهم حقوق الأولوية على الأشخاص المستحقين بناءً على عدد الحقوق التي مارسوها بشكل مكتمل وصحيح. أما بالنسبة لمستحقي كسور الأسهم، فسيتم جمع كسور الأسهم وطرحها على المؤسسات الاستثمارية خلال فترة الطرح المتبقي، وسوف يتم تسديد إجمالي سعر طرح الأسهم المتبقية للشركة، وتوزع باقي متحصلات بيع الأسهم المتبقية وكسور الأسهم (إن وجدت) (بما يتعدى سعر الطرح) بدون احتساب أي رسوم أو استقطاعات على مستحقيها كل بحسب ما يستحقه في موعد أقصاه يوم ١٤٤٣/٠٩/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٠٧ م) وفي حال تبقى أسهم بعد ذلك غير مكتتب فيها فسيقوم متعهد التغطية بشراء تلك الأسهم الجديدة المتبقية وستخصص له. ولن يكون هناك تعويضات للمستثمرين الذي لم يكتتبوا أو لم يبيعوا حقوقهم، وأصحاب كسور الأسهم خال فترة الطرح المتبقي.

ويجب على الأشخاص المستحقين الاتصال بالوسيط الذي تم تقديم طلب الاكنتاب من خلاله للحصول على أية معلومات إضافية. وسوف يتم الإعلان عن نتائج التخصيص في موعد أقصاه يوم ١٤٤٣/٠٨/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٠ م).

10-2 مجموعة تداول السعودية (تداول)

تم تأسيس نظام تداول في عام ٢٠٠١ م كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني، وبدأ تداول الأسهم الإلكتروني في المملكة عام ١٩٩٠ م. تتم عملية التداول من خلال نظام إلكتروني متكامل ابتداءً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها. ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع من يوم الأحد حتى يوم الخميس على فترة واحدة من الساعة ١٠ صباحاً وحتى الساعة ٣ عصرًا، ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ٩:٣٠ صباحاً وحتى الساعة ١٠ صباحاً.

ويتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر وفقاً للسعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً وهي الأوامر المشتملة على أفضل الأسعار، وتلها الأوامر محددة السعر، وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر فإنه يتم تنفيذها وفقاً لتوقيت الإدخال.

يقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات من خلال قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول على الإنترنت، ويتم توفير بيانات السوق بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل «رويترز». وتتم تسوية الصفقات آلياً خال يومي عمل حسب (T+٢).

وينبغي على الشركة الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات المهمة بالنسبة للمستثمرين عبر نظام «تداول». ويتولى نظام تداول مسؤولية مراقبة السوق، بهدف ضمان عدالة التداول وكفاءة عمليات السوق.



٣-١٥ تداول أسهم الشركة في سوق الأسهم السعودي

تم التقدم بطلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح أسهم حقوق الأولوية في سوق الأسهم السعودية وطلب إلى السوق المالية (تداول) لإدراجها وتمت الموافقة على طلب الشركة زيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية وتم الوفاء بالمتطلبات كافة. ومن المتوقع اعتماد التسجيل وبدء التداول في أسهم حقوق الأولوية في سوق الأسهم السعودية بعد الانتهاء من عملية التخصيص النهائي لأسهم حقوق الأولوية، وسوف يعلن عن ذلك في حينه في موقع تداول الإلكتروني. وتعتبر التواريخ المذكورة في هذه النشرة مبدئية ويمكن تغييرها بموافقة هيئة السوق المالية.

وبالرغم من أن الأسهم القائمة مسجلة في سوق الأسهم السعودية «تداول»، إلا أنه لا يمكن التداول في الأسهم الجديدة إلا بعد اعتماد التخصيص النهائي للأسهم وإيداعها في محافظ المكتتبين. ويحظر حظرًا تاماً التداول في الأسهم الجديدة قبل اعتماد عملية التخصيص.

يتحمل المكتتبون ومقدمو العروض في الطرح المتبقي الذين يتعاملون في نشاطات التداول المحظورة هذه المسؤولية الكاملة عنها ولن تتحمل الشركة أي مسؤولية قانونية في هذه الحالة.



-١٦- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة في مدينة الباحة - طريق الملك فهد، وذلك بين الساعة التاسعة صباحاً وحتى الساعة الرابعة عصراً، قبل (١٤) أربعة عشر يوماً من تاريخ الجمعية العامة غير العادية الخاص بزيادة رأس المال وستبقى هذه المستندات متاحة للمعاينة حتى نهاية فترة الطرح.

- ١- النظام الأساسي للشركة.
- ٢- عقد التأسيس للشركة.
- ٣- شهادة السجل التجاري للشركة.
- ٤- توصية مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية.
- ٥- موافقة مجموعة تداول السعودية «تداول» على إدراج أسهم حقوق الأولوية.
- ٦- نسخة من إعلان موافقة هيئة السوق المالية على طلب الشركة بزيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم حقوق أولوية.
- ٧- قرار الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة، وسيكون القرار متاحاً للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة في اليوم التالي لانعقاد الجمعية العامة غير العادية.
- ٨- اتفاقية التعهد بتغطية الاكتتاب.
- ٩- اتفاقية إدارة الاكتتاب.
- ١٠- خطابات الموافقة من:

- المستشار المالي (مجموعة الدخيل المالية) على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن نشرة الإصدار.
- المستشار القانوني (شركة الصالح والسهي للاستشارات القانونية) على إدراج اسمه وشعاره وإفادته ضمن نشرة الإصدار.
- مدير الاكتتاب ومتعهد التغطية (شركة الجزيرة للأسواق المالية) على إدراج اسمه وشعاره ضمن نشرة الإصدار.
- المحاسب القانوني للشركة (شركة العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم- محاسبون ومراجعون قانونيون- عضواً في الدورية) على إدراج اسمه وشعاره والقوائم المالية ضمن نشرة الإصدار.





شركة الباحة للإستثمار والتنمية
AlBaha Investment & Development Co.