

نشرة إصدار شركة سمو العقارية

شركة سمو العقارية ("الشركة") هي شركة مساهمة سعودية بموجب شهادة السجل التجاري رقم (٢٠٥١٣٤٨٤١) وتاريخ ١٤٢٨/٠٦/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١٨ م).

طرح (٧٥٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي تمثل ٣٠٪ من إجمالي أسهم الشركة من خلال طرحها في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بسعر قدره (٢٤) أربعة وعشرون ريال سعودي للسهم الواحد.

فترة الطرح من يوم الأحد ١٤٤١/٠٦/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/١٦ م) إلى يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩ م)

تأسست الشركة كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠) ألف حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (٥٠٠) خمسمائة ريال سعودي وجميعها حصص عادية نقدية بموجب عقد التأسيس المؤرخ في ١٤٢٧/٠٧/١٥ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٨/٠٩ م)، والسجل التجاري رقم (٢٠٥١٣٤٨٤١) وتاريخ ١٤٢٨/٠٦/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١٨ م). وبموجب قرار معالي وزير التجارة والاستثمار رقم (ق/٣٨) وتاريخ ١٤٣١/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠١٠/١٠/١٩ م) تم تحويل الشركة إلى مساهمة مغلقة وتمت زيادة رأس المال بعد تحويل الحصص إلى أسهم بقيمة (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد ليصبح رأسمال الشركة (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسون مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي، وقد تمت تغطية الزيادة البالغ مقدارها (١٤٩,٥٠٠,٠٠٠) مائة وتسعة وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي من خلال تحويل مبلغ (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وأربعين مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة وتحويل مبلغ (٩,٥٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي من حساب جاري الشركاء. وتاريخ ١٤٣١/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠١٠/١٠/١٩ م) تم قيد الشركة بسجل الشركات المساهمة، وتسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (٢٠٥١٣٤٨٤١) وتاريخ ١٤٢٨/٠٦/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١٨ م). وتاريخ ١٤٣٩/٠١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٠/١٦ م) وافقت الجمعية العامة للشركة على زيادة رأس مال الشركة بحيث أصبح رأس المال الحالي للشركة (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتان وخمسون مليون ريال سعودي، مقسم إلى (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم عادي متساوية القيمة قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية، وتمت تغطية الزيادة عن طريق رسملة مبلغ قدره (٧٣,٤٥٦,٦٤٥) ثلاثة وسبعون مليون وأربعمئة وستة وخمسون ألف وستمئة وخمسة وأربعون ريال سعودي من الأرباح المبقاة، وبمبلغ قدره (٢٦,٥٤٣,٣٥٥) ستة وعشرون مليون وخمسمائة وثلاثة وأربعون ألف وثلاثمائة وخمسة وخمسون ريال سعودي من الاحتياطي القانوني.

سيكون الطرح موجهاً لفئات المستثمرين المؤهلين ("الطرح")، وذلك لعدد (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي (يشار إليها مجتمعة بـ "أسهم الطرح" ومنفردة بـ "سهم الطرح") وقيمة اسمية للسهم قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية، وسيكون سعر الطرح (٢٤) أربعة وعشرون ريال سعودي، وتمثل أسهم الطرح بمجموعها ٣٠٪ من رأس المال المصدر للشركة، وسوف تكون أسهم الشركة أسهمًا عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي مساهم أي حقوق تفضيلية، ويحق لكل مساهم ("المساهم") أيضاً أن يعد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين ("الجمعية العامة") والتصويت فيها. وتستحق أسهم الطرح أي أرباح تلتها الشركة من تاريخ نشرة الإصدار هذه والسنوات المالية التي تلتها. (فضلاً راجع قسم رقم ٥ "سياسة توزيع الأرباح" في هذه النشرة).

لدى الشركة مساهم كبير واحد (يملك ٥٪ وأكثر)، وهو شركة سمو القابضة التي تملك ٩٨٪ من أسهم الشركة كما بتاريخ هذه النشرة، (ولمزيد من التفاصيل حول كبار المساهمين فضلاً راجع ملخص الطرح "صفحة (ز)" من هذه النشرة).

ويقتصر الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين، وهم كما يلي:

١. أشخاص مرخص لهم بتصريفون لحسابهم الخاص. ٢. عملاء شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن يكون ذلك الشخص المرخص له قد تم تعيينه بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة يديرها شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة. ٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦. صناديق الاستثمار. ٧. الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية (لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع للقسم رقم (١) "التعريفات والمصطلحات"). ٨. المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة. ٩. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز فتح لهم حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ١٠. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. ج) أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي (د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. هـ) أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً. ١١. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

سيتم بيع أسهم الطرح من قبل مساهمي الشركة الواردة أسماهم في الصفحة (ل) (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المساهمين البانعين") والذين كانوا يملكون قبل طرح الأسهم ١٠٠٪ من أسهم الشركة. وسيتملك المساهمون البانعون بعد اكتمال الطرح نسبة ٧٠٪ من أسهم الشركة، وبالتالي سيحتفظون بحصة سيطرة في الشركة، وستعود متحصلات الاكتتاب بعد خصم مصاريف عملية الطرح للمساهمين البانعين وفقاً لنسبة ملكية كل منهم للأسهم المطروحة، ولن تستلم الشركة أي مبلغ من متحصلات الاكتتاب (فضلاً راجع قسم رقم ٦ "استخدام متحصلات الطرح").

تبدأ فترة الطرح في يوم الأحد ١٤٤١/٠٦/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/١٦ م) وتستمر لمدة (٣٣) يوم شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب وهو نهاية يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩ م) "فترة الطرح". حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح لدى المقر الرئيس لمدير الاكتتاب "شركة دراية المالية" خلال فترة الطرح للحصول على تفاصيل أكثر حول معلومات الاتصال فضلاً راجع الصفحة (و) من هذه النشرة. وسوف يكون الطرح على المستثمرين المؤهلين خلال فترة الطرح، وسيتاح لكل منهم دراسة الفرصة الاستثمارية والاطلاع على أي معلومات إضافية متاحة من خلال غرفة للبيانات يتم فيها عرض جميع الوثائق المشار إليها في القسم رقم ١٢ "المستندات المتاحة للمعاينة".

إن الحد الأقصى للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين هو (١,٢٤٩,٩٩٠) مليون ومئتان وتسعة وأربعون ألف وتسعمائة وتسعون سهماً، علماً بأن الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح لكل مستثمر مؤهل هو (١٠) عشرة أسهم. والحد الأدنى للتخصيص هو (١٠) عشرة أسهم لكل مستثمر. سيكون الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال تقديم طلب الاكتتاب وتحويل الأموال إلى حساب الأمانة الخاص بعملية الطرح مباشرة حسب نموذج الاكتتاب. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الثلاثاء ١٤٤١/٠٧/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٤ م) وسيكون رد الفائض خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح أو مدير الاكتتاب أو الشركة (فضلاً راجع قسم رقم ٩ "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" من هذه النشرة).

لم يسبق تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل هذا الطرح. وقد تقدمت الشركة بطلب للهيئة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية وتمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وكافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة، وقد تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق الموازية في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم ورد الفائض والانتهاء من جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (فضلاً راجع قسم "تواريخ مهمة للمستثمرين" في هذه النشرة). وبعد تسجيل الأسهم في السوق الموازية، سوف يُسمح للمستثمرين المؤهلين الذين تنطبق عليهم الشروط سواء داخل أو خارج المملكة بالتداول في أسهم الشركة. يجب دراسة قسي "إشعار مهم" و"عوامل المخاطرة" الواردة في نشرة الإصدار هذه بعناية من قبل المستثمرين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاكتتاب في أسهم الطرح.

المستشار المالي



تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قدمت بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ "الهيئة"). ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (د) مجتمعين ومنفردتين 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 فيها مضللة ولا تتحمل الهيئة وشركة السوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطين أي تأكيدات تتعلق بدقة هذه النشرة أو اكتمالها، وتخليان أنفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو الاعتماد على أي جزء منها. ويجب على الراغبين في شراء الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذه النشرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له. صدرت هذه النشرة بتاريخ ١٤٤١/٠٤/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٠٤ م)

إشعار مهم

تقدم هذه النشرة معلومات تفصيلية كاملة عن شركة سمو العقارية والأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية. وسيعامل المستثمرون الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب في الأسهم المطروحة على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة، والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الشركة أو المستشار المالي أو مدير الاكتتاب أو من المواقع الإلكترونية لكل من الشركة (www.sumou.com.sa)، أو مجموعة الدخيل المالية (www.aldukheil.com.sa)، أو هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa)، أو السوق المالية السعودية "تداول" (www.tadawul.com.sa).

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالملكة العربية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في صفحة (د) مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم بعد إجراء جميع 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 الهيئة وشركة السوق المالية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها. وقد عينت الشركة مجموعة الدخيل المالية كـمستشار مالي للاكتتاب ("المستشار المالي") كما عينت شركة دراية المالية مديراً للاكتتاب ("مدير الاكتتاب") فيما يتعلق بالاكتتاب في أسهم الطرح الموضحة في هذه النشرة.

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 التطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (فضلاً راجع القسم رقم ٢ "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة). ولا يجوز اعتبار تقديم هذه النشرة أو أية معلومات شفوية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعداً أو تأكيداً أو إقراراً بشأن تحقق أي أرباح أو إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

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

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وهم كما يلي: (١) أشخاص مرخص لهم يتصرفون لحسابهم الخاص. (٢) عملاء شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن يكون ذلك الشخص المرخص له قد تم تعيينه بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. (٣) حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. (٤) الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة يديرها شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة. (٥) الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. (٦) صناديق الاستثمار. (٧) الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية (ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع للقسم رقم (١) "التعريفات والمصطلحات"). (٨) المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة. (٩) أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. (١٠) أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. (١١) أي أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: (أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. (ج) أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. (د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. (هـ) أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. (١١) أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

سيتم الطرح خلال الفترة من يوم الأحد ١٤٤١/٠٦/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/١٦م) إلى يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩م) ويطلب كل من الشركة والمساهمين البانعين والمستشار المالي من متلقي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بطرح أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.

المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المدققة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وقائمة السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م المقارنة بها وكذلك القوائم المالية المدققة للنصف الأول من عام ٢٠١٩م وقوائم النصف الأول من عام ٢٠١٨م المقارنة بها والتي تم إدراجها في هذه النشرة، تم إعدادها جميعها وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وقد تمت مراجعة القوائم المالية المذكورة من قبل شركة طلال أبو غزالة وشركاه محاسبون قانونيون، علماً بأن الشركة تصدر بياناتها المالية بالريال السعودي.

التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة على أساس افتراضات محددة ومعلنة. وقد تختلف ظروف الشركة في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة في الوقت الراهن، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تأكيد أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال هذه التوقعات. وتمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة "إفادات مستقبلية"، والتي يمكن أن يستدل عليها بشكل عام من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل "يخطط"، "يعتزم"، "ينوي"، "يقدر"، "يعتقد"، "يتوقع"، "من المتوقع"، "يمكن"، "من الممكن"، "يحتمل"، "من المحتمل"، "سوف"، "قد"، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهات النظر الحالية للشركة بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما تضمنته هذه الإفادات صراحةً أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى من هذه النشرة (راجع القسم رقم ٢ "عوامل المخاطرة" من هذه النشرة). وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو التقديرات الواردة في هذه النشرة، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذه النشرة.

ومراعاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ستقوم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة إذا علمت في أي وقت بعد اعتماد هذه النشرة من الهيئة وقبل اكتمال الطرح بأي من الآتي: (١) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار، أو (٢) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار. وباستثناء هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات تضمنتها هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك. ونتيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرية، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية التي تتناولها هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث مطلقاً. وعليه، يتعين على المستثمرين المؤهلين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات مع عدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكلٍ أسامي

دليل الشركة أعضاء مجلس الإدارة

تاريخ العضوية	نسبة الملكية غير المباشرة		نسبة الملكية المباشرة		صفة العضوية	العمر	الجنسية	المنصب	الاسم
	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح					
٢٠١٨/١٢/٢٣ م	٦٩,٨٨٪	٩٩,٨٢٪	-	-	غير تنفيذي/ غير مستقل	٥٢	سعودي	رئيس المجلس	عايش فرحان القحطاني
٢٠١٨/١٢/٢٣ م	-	-	-	-	غير تنفيذي/ غير مستقل	٥٠	بحريني	نائب رئيس المجلس	سعيد سالم النهدي
٢٠١٨/١٢/٢٣ م	-	-	-	-	غير تنفيذي/ مستقل	٥٢	سعودي	عضو المجلس	فيصل عبد الله الخالدي
٢٠١٩/٠١/٢٨ م	-	-	-	-	غير تنفيذي/ مستقل	٥٤	سعودي	عضو المجلس	خالد صالح عبدالله العجيل
٢٠١٩/٠١/٢٨ م	-	-	-	-	غير تنفيذي/ مستقل	٥٩	سعودي	عضو المجلس	عصام أحمد محمد كلثوم

المصدر: إدارة الشركة

بالنسبة للملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة فقد بلغت ٩٩,٨٢٪، حيث يملك عايش القحطاني ما نسبته ٩٥٪ في شركة سمو القابضة التي تملك ٩٨٪ في شركة سمو العقارية، ويمتلك ما نسبته ٩٥٪ في شركة سمو المجتمع التي تملك ١٪ في شركة سمو العقارية، بالإضافة إلى تملكه نسبة ٩٧٪ في شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري والتي تملك ١٪ في سمو العقارية. بالإضافة إلى ملكيته غير المباشرة في شركة سمو القابضة (تمتلك ٩٨٪ من شركة سمو العقارية) والناجاة عن تملك شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري ما نسبته ٥٪ فيها والتي يملك فيها عايش القحطاني ما نسبته ٩٧٪. كذلك بالإضافة إلى ملكيته غير المباشرة في شركة سمو المجتمع (تمتلك ما نسبته ١٪ من شركة سمو العقارية) والناجاة عن تملك شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري فيها ما نسبته ٥٪ والتي يملك فيها عايش القحطاني ما نسبته ٩٧٪.

** التواريخ المذكورة في هذا الجدول هي تواريخ التعيين في المناصب الحالية المذكورة في نفس الجدول، وتوضح السير الذاتية لأعضاء المجلس تاريخ بداية تعيين كل منهم في الشركة سواء في المجلس أو في أي منصب آخر سابق لهذه المناصب (للمزيد من المعلومات فضلاً راجع قسم رقم (٤) "هيكل الملكية والهيكل التنظيمي" من هذه النشرة)

عنوان الشركة

شركة سمو العقارية

الخير - شارع الأمير تركي بن عبد العزيز

برج سمو - الدور السابع

ص.ب. ٢٥٠، الخير ٣١٩٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٨٧٨٨٨٨

فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٨٧٨٠٨٠

البريد الإلكتروني: info@sumou.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.sumou.com.sa

ممثل الشركة المفوض الأول	ممثل الشركة المفوض الثاني
سعيد سالم النهدي	جار الله محمد آل عمرة
نائب رئيس مجلس الإدارة	الرئيس التنفيذي
شركة سمو العقارية	شركة سمو العقارية
ص.ب. ٢٥٠ الخير ٣١٩٥٢	ص.ب. ٥٢٥٧٥ جدة ٢١٥٧٣
المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١٣-٨٨٧٨٨٨٨	هاتف: +٩٦٦-١٢-٦٢٢٧.٧٠
فاكس: +٩٦٦-١٣-٨٨٧٨٠.٨٠	فاكس: +٩٦٦-١٢-٦٢٢٢٢٤٧
البريد الإلكتروني: saeed@sumou.com.sa	البريد الإلكتروني: jarallah@sumou.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.sumou.com.sa	الموقع الإلكتروني: www.sumou.com.sa



السوق المالية السعودية (تداول)
طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧
وحدة رقم: ١٥
الرياض ١٢٢١١-٣٣٨٨
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-٩٢٠٠١٩١٩
فاكس: +٩٦٦-١١-٢١٨٩١٣٣
الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa
البريد الإلكتروني: csc@tadawul.com.sa

المستشارون

المستشار المالي



مجموعة الدخيل المالية
الرياض - حي الوزارات
ص.ب. ٢٤٦٢ الرياض ١١٤٥١
هاتف: +٩٦٦-١١-٤٣٠٩٨٠٠
فاكس: +٩٦٦-١١-٤٧٨٧٧٩٥
الموقع الإلكتروني: www.aldukheil.com.sa
البريد الإلكتروني: info@aldukheil.com.sa

مستشار العناية المهنية القانونية



الصالح والسهلي للمحاماة والاستشارات القانونية
بالتعاون مع مكتب ضاهر محامون ومستشارون
مركز السيف - طريق الملك عبد الله - حي الورود
ص.ب. ٩٠٥٤٩ الرياض ١١٦٢٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١١-٢٠٥٤٥٥٥
فاكس: +٩٦٦-١١-٢٠٥٤٢٢٢
الموقع الإلكتروني: www.ssfim.com.sa
البريد الإلكتروني: corporate@ssfim.com.sa

مستشار العناية المهنية المالية



شركة برايس وترهاوس كوبرز (PWC)
برج المملكة، الطابق (٢١) - الرياض
ص.ب. ١٣٩٣٣ الرياض ١١٤١٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦-١١-٢١١٠٤٠٠
فاكس: +٩٦٦-١١-٢١١٤٢٢٢
الموقع الإلكتروني: www.pwc.com
البريد الإلكتروني: info@pwc.com

المحاسب القانوني

شركة طلال أبوغزالة وشركاه - محاسبون قانونيون

شارع الأمير تركي بن عبد العزيز، الكورنيش

ص.ب: ٣١٨٧ الخبر ٣١٩٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦-١٣-٨٨٢٠٩٤٠

فاكس: +٩٦٦-١٣-٨٨٢١٠٣٢

الموقع الإلكتروني: www.tagi.com

البريد الإلكتروني: tagco.khobar@tagi.com



Talal Abu-Ghazaleh & Co. Certified Public Accountants

تنويه

إن جميع المستشارين المذكورين أعلاه قد أعطوا موافقتهم الكتابية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وإفادتهم في هذه النشرة وفق الشكل والسياق الظاهر فيها ولم يتم سحب هذه الموافقة كما في تاريخ هذه النشرة. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه الجهات والعاملين فيها أو أي من أقاربهم لا يملكون أسهماً أو أي مصلحة مهما كان نوعها في الشركة.

مدير الاكتتاب

شركة دراية المالية

الرياض - شارع العليا العام

ص.ب: ٢٨٦٥٤٦ - الرياض ١١٣٢٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦-١١-٢٩٩٨٠٠٠

فاكس: +٩٦٦-١١-٢٩٩٨٠٧١

البريد الإلكتروني: support@derayah.com

الموقع الإلكتروني: www.derayah.com



ملخص الطرح

يجب على المستثمرين الراغبين بالاكتمال في أسهم هذا الطرح قراءة نشرة الإصدار كاملة قبل اتخاذ قرارهم الاستثماري المتعلق بالاكتمال في هذه الأسهم. وفي ما يلي ملخص عن الطرح:

<p>شركة سمو العقارية (ويشار إليها فيما بعد بـ "الشركة" أو "المصدر" هي شركة مساهمة مغلقة، تأسست كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠) ألف حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (٥٠٠) خمسمائة ريال سعودي وجميعها حصص عادية نقدية تم توزيعها بين كل من شركة سمو القابضة بنسبة ٥٠٪ وعايش بن فرحان بن مبارك آل سعد القحطاني بنسبة ٥٠٪. ووفق قرار الشركاء المثبت لدى كاتب العدل المكلف بالعمل بالقرعة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية بالعدد (٦٣) لعام (١٤٢٩هـ) بتاريخ ١١/٠٨/١٤٢٩هـ (الموافق ١٢/٠٨/٢٠٠٨م)، تمت إعادة توزيع الحصص فيما بين الشريكين لتصبح نسبة ملكية الشريك الأول شركة سمو القابضة ٩٥٪ والشريك الثاني عايش بن فرحان بن مبارك آل سعد القحطاني ٥٪. وبموجب قرار وزير التجارة والاستثمار رقم (٣٨/ق) وتاريخ ٠٤/٠٢/١٤٣١هـ (الموافق ١٩/٠١/٢٠١٠م) تم تحويل الشركة إلى مساهمة مغلقة بخروج الشريك عايش بن فرحان بن مبارك آل سعد القحطاني ودخول شركاء جدد جميعهم أشخاص اعتباريين (يرجى مراجعة الصفحة رقم (١٤) من هذه النشرة لمزيد من المعلومات حول المساهمين في الشركة)، كما تمت زيادة رأس المال بعد تحويل الحصص إلى أسهم بقيمة (١٠) ريالاً للسهم الواحد ليصبح رأسمال الشركة (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسون مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالاً سعودية وجميعها أسهم عادية، وقد تمت تغطية الزيادة البالغ مقدارها (١٤٩,٥٠٠,٠٠٠) مائة وتسعة وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي من خلال تحويل مبلغ (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وأربعين مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة وتحويل مبلغ (٩,٥٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي من حساب جاري الشركاء. وتاريخ ٠٤/٠٢/١٤٣١هـ (الموافق ١٩/٠١/٢٠١٠م) تم قيد الشركة بسجل الشركات المساهمة، وتسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (٢٠١٠٣٤٨١) وتاريخ ٠٣/٠٦/١٤٢٨هـ (الموافق ١٨/٠٦/٢٠١٠م). وتاريخ ٢٦/٠١/١٤٣٩هـ (الموافق ١٦/٠١/٢٠١٧م) وافقت الجمعية العامة على زيادة رأس مال الشركة، بحيث أصبح رأس المال الحالي للشركة (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتان وخمسون مليون ريال سعودي، وتمت تغطية الزيادة عن طريق رسملة مبلغ قدره (٧٣,٤٥٦,٦٤٥) ثلاثة وسبعون مليون وأربعمائة وستة وخمسون ألف وستمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي من الأرباح المبقاة ومبلغ قدره (٢٦,٥٤٣,٣٥٥) ستة وعشرون مليون وخمسمائة وثلاثة وأربعون ألف وثلاثمائة وخمسة وخمسون ريال سعودي من الاحتياطي القانوني.</p>	<p>الشركة</p>														
<p>تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لسجلها التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات الفنادق) إنشاء المطارات ومرافقها، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية الحديدية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.</p> <p>ويتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في مجال تنفيذ وإدارة التطوير والاستثمار العقاري في المملكة العربية السعودية كالمراكز التجارية والمجمعات السكنية والوحدات السكنية والبنى التحتية للمنشآت الصناعية والتجارية والمدن الاقتصادية والمناطق الحرة.</p> <p>كما بتاريخ هذه النشرة يوجد مساهم كبير واحد في الشركة، ويوضح الجدول التالي عدد أسهمه ونسبة ملكيته قبل الطرح وبعده.</p>	<p>ملخص أنشطة الشركة</p>														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">الاسم</th> <th colspan="2">قبل الطرح</th> <th colspan="2">بعد الطرح</th> </tr> <tr> <th>عدد الأسهم</th> <th>النسبة</th> <th>عدد الأسهم</th> <th>النسبة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>مجموعة سمو القابضة</td> <td>٢٤,٥٠٠,٠٠٠</td> <td>٩,٨٪</td> <td>١٧,١٥٠,٠٠٠</td> <td>٦,٨,٦٪</td> </tr> </tbody> </table>	الاسم	قبل الطرح		بعد الطرح		عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة	مجموعة سمو القابضة	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٩,٨٪	١٧,١٥٠,٠٠٠	٦,٨,٦٪	<p>المساهمون الكبار (الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة)</p>
الاسم		قبل الطرح		بعد الطرح											
	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة											
مجموعة سمو القابضة	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٩,٨٪	١٧,١٥٠,٠٠٠	٦,٨,٦٪											
<p>رأس مال الشركة (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتان وخمسون مليون ريال سعودي.</p>	<p>رأس مال الشركة</p>														
<p>إجمالي عدد الأسهم (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.</p>	<p>إجمالي عدد الأسهم</p>														
<p>القيمة الاسمية للسهم (١٠) عشرة ريالاً سعودية للسهم الواحد.</p>	<p>القيمة الاسمية للسهم</p>														
<p>إجمالي عدد الأسهم المطروحة للاكتمال (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.</p>	<p>إجمالي عدد الأسهم المطروحة للاكتمال</p>														
<p>نسبة الأسهم المطروحة من رأس مال الشركة ٣٪ ثلاثون بالمائة.</p>	<p>نسبة الأسهم المطروحة من رأس مال الشركة</p>														
<p>سعر الطرح (٢٤) أربعة وعشرون ريال سعودي</p>	<p>سعر الطرح</p>														
<p>إجمالي قيمة الطرح (١٨٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وثمانون مليون ريال سعودي</p>	<p>إجمالي قيمة الطرح</p>														
<p>سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة (١٧٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وسبعون مليون ريال سعودي بعد خصم مصاريف الطرح البالغة حوالي (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ريال سعودي على المساهمين البائعين وفقاً لعدد الأسهم التي يملكها كل مساهم بائع من الأسهم المطروحة، ولن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الطرح (فضلاً راجع القسم رقم ٦ "استخدام متحصلات الطرح" من هذه النشرة).</p>	<p>استخدام متحصلات الطرح</p>														

<p>يقتصر الطرح بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وهم كما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١. أشخاص مرخص لهم يتصرفون لحسابهم الخاص. ٢. عملاء شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن يكون ذلك الشخص المرخص له قد تم تعيينه بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. ٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة يديرها شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة. ٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. ٦. صناديق الاستثمار. ٧. الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية. ٨. المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة. ٩. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ١٠. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: <ol style="list-style-type: none"> (أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. (ج) أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. (د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. (هـ) أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً ١١. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة. 	<p>فئات المستثمرين المستهدفين</p>
<p>سيتم توفير نماذج طلبات الاكتتاب أثناء فترة الطرح لدى كل من المستشار المالي ومدير الاكتتاب ولدى الشركة (وليزيد من التفاصيل فضلاً راجع قسم ٩ الطرح "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" من هذه النشرة).</p>	<p>طريقة الاكتتاب في أسهم الطرح</p>
<p>(١٠) عشرة أسهم.</p>	<p>الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب بها</p>
<p>(٢٤٠) مئتان وأربعون ريال سعودي.</p>	<p>قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب بها</p>
<p>(١,٢٤٩,٩٩٠) مليون ومئتان وتسعة وأربعون ألف وتسعمائة وتسعون سهماً.</p>	<p>الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب بها</p>
<p>(٢٩,٩٩٩,٧٦٠) تسعة وعشرون مليون وتسعمائة وتسعة وتسعون ألف وسبعمائة وستون ريال سعودي.</p>	<p>قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب بها</p>
<p>سيقوم مدير الاكتتاب والمصدر بفتح حساب أمانة لاستلام مبالغ الاكتتاب، ويجب على كل مكتب تقديم طلب الاكتتاب وإيداع مبلغ الاكتتاب في هذا الحساب. وبعد انتهاء فترة الطرح، سيتم الإعلان عن التخصيص بإشعار المستثمرين وذلك في موعد أقصاه يوم الثلاثاء ١٤٤١/٠٧/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٤ م) وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع المصدر، وسيكون رد الفائض خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمنتجات الطرح (الرجاء مراجعة القسم رقم ٩ "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" من هذه النشرة).</p>	<p>طريقة التخصيص ورد الفائض</p>
<p>تبدأ في يوم الأحد ١٤٤١/٠٦/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٦ م) وتستمر حتى يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩ م).</p>	<p>فترة الطرح</p>
<p>تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة عن الفترة منذ تاريخ نشر نشرة الإصدار وعن السنوات المالية التي تلتها (فضلاً راجع قسم رقم ٥ "سياسة توزيع الأرباح").</p>	<p>الأحقية في الأرباح</p>
<p>يكون لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة للمساهمين ولا يعطى أي سهم حامله حقوق تفضيلية. ولكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حق حضور الجمعية العامة والتصويت فيها.</p>	<p>حقوق التصويت</p>
<p>يجب على كبار المساهمين الحاليين الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة (المذكورة أسماهم في الصفحة رقم (ز) عدم التصرف في أسهمهم لمدة اثني عشر شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية "فترة الحظر"، ويقوم مركز إيداع الأوراق المالية برفع القيود على تلك الأسهم بشكل مباشر بعد انتهاء فترة الحظر المفروضة.</p>	<p>القيود المفروضة على الأسهم</p>
<p>لم يكن هناك سوق لأسهم الشركة في المملكة العربية السعودية أو أي مكان آخر قبل هذا الطرح. وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب تسجيل الأسهم و طرحها في السوق الموازية وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وتقدمت إلى السوق (تداول) بطلب الإدراج وفقاً لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللازمة للقيام بعملية الطرح. وقد تم استيفاء كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة.</p>	<p>الأسهم التي سبق للشركة إدراجها</p>

التواريخ المهمة وإجراءات الطرح الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الحدث
تبدأ يوم الأحد ١٤٤١/٠٦/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/١٦م) وتستمر حتى يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩م).	فترة الطرح
يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩م).	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب
يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩م).	آخر موعد لتحويل الأموال
يوم الثلاثاء ١٤٤١/٠٧/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٤م).	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح وإشعار المستثمرين
يوم الأحد ١٤٤١/٠٨/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٩م).	رد الفائض (إن وجد)
يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتها من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية وموقع تداول (www.tadawul.com.sa).	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم

توضيح: إن جميع التواريخ المذكورة في الجدول الزمني أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية في الصحف المحلية اليومية وعبر موقع تداول الإلكتروني (www.tadawul.com.sa) والموقع الإلكتروني لمجموعة الدخيل المالية (www.aldukheil.com.sa) والموقع الإلكتروني لشركة سمو العقارية (www.sumou.com.sa).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وهم:

- أشخاص مرخص لهم يتصرفون لحسابهم الخاص.
- عملاء شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن يكون ذلك الشخص المرخص له قد تم تعيينه بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
- حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة يديرها شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة.
- الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- صناديق الاستثمار.
- الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية.
- المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة.
- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
- أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
 - أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.
 - أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
 - أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 - أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً.
- أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب إلى مدير الاكتتاب، من خلال حضورهم شخصياً لتسليمه باليد أو عبر البريد الإلكتروني أو بالفاكس مع الالتزام بتسليم النسخ الأصلية للمستندات عن طريق البريد) ويجب أن يكون موقفاً لإثبات عرضهم للاستثمار في أسهم الطرح على أن يتم تسليمها في موعد أقصاه الساعة الرابعة مساءً من تاريخ يوم الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات المؤيدة والمطلوبة حسب التعليمات. ويقر كل مستثمر، من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب بالأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب. سوف تتوفر نماذج طلبات الاكتتاب للمكتتبين خلال فترة الطرح بالمقر الرئيس للمستشار المالي أو مدير الاكتتاب وبالمقر الرئيسي للمصدر، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وتعبئة نماذج طلبات الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في القسم رقم ٩ "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" من هذه النشرة. ويجب على كل مستثمر أن يوافق على كل الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب. وتحتفظ الشركة بحقها في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفاء أي من شروط الاكتتاب. ولا يسمح بتعديل طلب الاكتتاب أو سحبه بعد استلامه من مدير الاكتتاب. ويعتبر طلب الاكتتاب فور تقديمه اتفاقاً قانونياً ملزماً بين المكتتب والشركة (ولزيد من التفاصيل فضلاً راجع قسم ٩ "المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه" من هذه النشرة).

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف هذا الملخص إلى توفير لمحة عامة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، غير أنه لا يشتمل على كل المعلومات التي قد تكون مهمة للمستثمرين المؤهلين، وعليه فإن هذا الملخص يعتبر بمثابة تقديم موجز للمعلومات الأساسية التي تضمنتها هذه النشرة، ويتعين على مستلمي هذه النشرة قراءتها بالكامل قبل اتخاذ قرار بالاستثمار في الشركة. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذه النشرة في القسم (١) "التعريفات والمصطلحات" وفي أماكن أخرى من هذه النشرة.

نبذة عن الشركة

شركة سمو العقارية ("الشركة" أو "سمو العقارية") هي شركة سعودية مساهمة مقفلة تحولت بموجب قرار معالي وزير التجارة والاستثمار رقم (ق/٣٨) وتاريخ ١٤٣١/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٠/٠١/١٩م) من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتم قيدها بسجل الشركات المساهمة بمدينة الخبر بموجب شهادة السجل التجاري رقم (٢٠٥١٠٣٤٨٤١) وتاريخ ١٤٢٨/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١٨م) وتنتهي صلاحية الشهادة في ١٤٤٢/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٥م).

مراحل تأسيس الشركة وتغيرات رأس المال

تأسست الشركة كشركة ذات مسؤولية محدودة برأس مال بلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠) ألف حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (٥٠٠) خمسمائة ريال سعودي وجميعها حصص عادية نقدية تم توزيعها بين كل من شركة سمو القابضة - الشريك الأول (تمتلك ما نسبته ٥٠٪) وعايض بن فرحان بن مبارك آل سعد القحطاني - الشريك الثاني (يملك ما نسبته ٥٠٪)، وذلك بموجب عقد التأسيس المؤرخ في ١٤٢٧/٠٧/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٨/٠٩م)، والسجل التجاري الصادر بتاريخ ١٤٢٨/٠٦/٠٣هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٦/١٨م).

جدول: المساهمون في الشركة عند تأسيسها

نسبة الملكية	الإجمالي	قيمة الحصة (ريال)	عدد الحصص	الشركاء
٥٠٪	٢٥٠,٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	شركة سمو القابضة
٥٠٪	٢٥٠,٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	عايض بن فرحان بن مبارك القحطاني
١٠٠٪	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠	١٠٠٠	الإجمالي

المصدر: عقد تأسيس الشركة

ووفق قرار الشركاء المثبت لدى كاتب العدل المكلف بالعمل بالغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية بالعدد (٦٣) لعام (١٤٢٩هـ) بتاريخ ١١/٠٨/١٤٢٩هـ (الموافق ١٣/٠٨/٢٠٠٨ م)، فقد تمت إعادة توزيع الحصص فيما بين الشركين لتصبح نسبة ملكية الشرك الأول ٩٥٪ والشريك الثاني ٥٪. ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة بعد إعادة توزيع الحصص في عام ٢٠٠٨ م:

جدول: هيكل ملكية شركة سمو كما بتاريخ ١٣/٠٨/٢٠٠٨ م

الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال)	الإجمالي	نسبة الملكية
شركة سمو القابضة	٩٥٠	٥٠٠	٤٧٥,٠٠٠	٩٥٪
عايش بن فرحان بن مبارك القحطاني	٥٠	٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٥٪
الإجمالي	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١٠٠٪

المصدر: قرار الشركاء بتعديل عقد تأسيس الشركة

ووفقاً لقرار الشركاء المثبت لدى كاتب العدل المكلف بالعمل بالغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية بالعدد (٤٢) لعام ١٤٢٠هـ بتاريخ ٢٦/١٢/١٤٢٠هـ (الموافق ١٣/١٢/٢٠٠٩ م)، تنازلت شركة سمو القابضة عن (١٠) عشرة حصص من حصصها التي تملكها في الشركة والتي تمثل ما نسبته ١٪ من إجمالي رأس مال الشركة إلى شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري، كما تنازل السيد/عايش بن فرحان بن مبارك آل سعد القحطاني عن كامل حصته (البالغة ٥٪) في الشركة لصالح الأشخاص الاعتباريين المذكورين في الجدول أدناه، وهم جميعهم شركات سعودية ذات مسؤولية محدودة يملك فيها (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) حصص. وتمت موافقة الشركاء على تحويل الشركة إلى مساهمة مقفلة وزيادة رأس المال بعد تحويل الحصص إلى أسهم بقيمة (١٠) ريالاً للسهم الواحد ليصبح رأسمال الشركة (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسون مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالاً سعودية وجميعها أسهم عادية، وقد تمت تغطية الزيادة البالغ مقدارها (١٤٩,٥٠٠,٠٠٠) مائة وتسعة وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي من خلال تحويل مبلغ (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وأربعين مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة وتحويل مبلغ (٩,٥٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي من حساب جاري الشركاء، وتم تحويل الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار معالي وزير التجارة والاستثمار رقم (٣٨/ق) وتاريخ ٤/٢٠/١٤٣١هـ (الموافق ١٩/٠١/٢٠١٠ م).

هيكل الملكية عند تحول الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة

م	المساهمون**	نسبة التملك	الجنسية	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (بالريال)
١	شركة سمو القابضة	٩٤٪	سعودية	١٤,١٠٠,٠٠٠	١٤١,٠٠٠,٠٠٠
٢	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٣	شركة سمو المجتمع	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٤	شركة سمو للاستثمار	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٥	شركة المطورون الخليجيون للاستثمار العقاري	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٦	شركة مطوري المدن للاستثمار العقاري	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٧	شركة مطوري البلد للاستثمار العقاري	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
	الإجمالي	١٠٠٪		١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: قرار الشركاء بتحويل الشركة إلى مساهمة

**يتم استخدام كلمة (مساهم/مساهمون) بدلاً من كلمة (شريك/شركاء) في الشركات المساهمة.

بتاريخ ٢٠/٠٣/١٤٣١هـ (الموافق ٠٦/٠٣/٢٠١٠ م) تنازلت شركة سمو للاستثمار عن أسهمها لصالح شركة سمو القابضة ليصبح هيكل ملكية الشركة كما هو موضح في الجدول التالي:

هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ٢٠/٠٣/١٤٣١هـ (الموافق ٠٦/٠٣/٢٠١٠ م)

م	المساهمون	نسبة التملك	الجنسية	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (بالريال)
١	شركة سمو القابضة	٩٥٪	سعودية	١٤,٢٥٠,٠٠٠	١٤٢,٥٠٠,٠٠٠
٢	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٣	شركة سمو المجتمع	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٤	شركة المطورون الخليجيون للاستثمار العقاري	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٥	شركة مطوري المدن للاستثمار العقاري	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٦	شركة مطوري البلد للاستثمار العقاري	١٪	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
	الإجمالي	١٠٠٪		١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: إدارة الشركة

بتاريخ ١٤٣٨/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٠٥ م) تنازلت كل من شركة المطورون الخليجيون للاستثمار العقاري وشركة مطوري المدن للاستثمار العقاري وشركة مطوري البلد للاستثمار العقاري عن أسهمهم لصالح شركة سمو القابضة ليصبح هيكل ملكية الشركة كما يلي:
هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ١٤٣٨/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٠٥ م)

م	المساهمون	نسبة التملك	الجنسية	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (بالريال)
١	شركة سمو القابضة	٪٩٨	سعودية	١٤,٧٠٠,٠٠٠	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠
٢	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٣	شركة سمو المجتمع	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
	الإجمالي	٪١٠٠		١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: إدارة الشركة

وبتاريخ ١٤٣٩/٠١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٠/١٦ م) وافقت الجمعية العامة للشركة على زيادة رأس المال، بحيث أصبح رأس المال الحالي (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) منتان وخمسون مليون ريال سعودي، وتمت تغطية الزيادة عن طريق رسملة مبلغ قدره (٧٣,٤٥٦,٦٤٥) ثلاثة وسبعون مليون وأربعمئة وستة وخمسون ألف وستمئة وخمسة وأربعون ريال سعودي من الأرباح المحتجزة ومبلغ قدره (٢٦,٥٤٣,٣٥٥) ستة وعشرون مليون وخمسمئة وثلاثة وأربعون ألف وثلاثمائة وخمسة وخمسون ريال سعودي من الاحتياطي القانوني. وفيما يلي جدول يوضح هيكل الملكية الحالي لأسهم الشركة قبل وبعد الطرح:

المساهمون الحاليون		قبل الطرح				بعد الطرح		نسبة الملكية غير المباشرة	نسبة الملكية المباشرة
عدد الأسهم	القيمة الاسمية (بالريال السعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة		
٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٩٨	-	١٧,١٥٠,٠٠٠	١٧١,٥٠٠,٠٠٠	٪٦٨,٦	-	شركة سمو القابضة	
٢٥٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٪١	٪٥*	١٧٥,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠	٪٠,٧	٪٣,٤٧	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	
٢٥٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٪١	-	١٧٥,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠	٪٠,٧	-	شركة سمو المجتمع	
-	-	-	-	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٣٠	-	الجمهور	
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪٥	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪٣,٤٧	الإجمالي	

المصدر: إدارة الشركة

* الأسهم غير المباشرة لشركة بيسان للاستثمار من خلال ملكيتها لما يعادل ٪٥ في كل من شركة سمو القابضة وشركة سمو المجتمع.

المساهمون الكبار الذين يملكون ٪٥ أو أكثر من أسهم الشركة
يوضح الجدول التالي أسماء وملكية المساهمين الكبار في الشركة قبل وبعد الطرح:

الاسم	قبل الطرح		بعد الطرح	
	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
شركة سمو القابضة	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٪٩٨	١٧,١٥٠,٠٠٠	٪٦٨,٦

ويوضح الجدول التالي المساهمين الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة بطريقة غير مباشرة قبل وبعد الطرح:

الاسم	قبل الطرح		بعد الطرح	
	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	١,٢٣٧,٥٠٠	٥٪	٨٦٦,٢٥٠	٣,٤٧٪

معلومات عامة حول مساهمي الشركة

يتضمن الجدول أدناه ملخص المعلومات حول المساهمين الحاليين:

اسم المساهم	رقم شهادة السجل التجاري	الشكل القانوني	رأس المال	الملاك/الشركاء ونسبة الملكية	
				الاسم	نسبة الملكية
شركة سمو القابضة	٢٠٥١٠٣٥٠٤٥	ذات مسؤولية محدودة قابضة	(١٠) مليون	• عايض فرحان القحطاني.	٩٥٪
				• شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري.	٥٪
شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	٢٠٥١٠٣٨٣٧٩	ذات مسؤولية محدودة	٥٠٠ ألف	أ. عايض فرحان القحطاني.	٩٧٪
				ب. عبد الرحمن عايض القحطاني.	١٪
				ج. سلمان عايض القحطاني.	١٪
				د. عبد الله عايض القحطاني.	١٪
شركة سمو المجتمع	٢٠٥١٠٣٨٩٥٢	ذات مسؤولية محدودة	٣٠ ألف	١. عايض بن فرحان القحطاني.	٩٥٪
				٢. شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري.	٥٪

المصدر: إدارة الشركة

رسالة الشركة

أن تقوم الشركة بتطوير مشاريع عقارية مبتكرة ذات جودة عالية تساهم في تنمية المجتمع وتحقق عوائد مجزية للمساهمين.

رؤية الشركة

أن تكون سمو العقارية الأكثر تميزاً واسمها الأكثر إدراكاً في صناعة العقار.

استراتيجية الشركة

تحرص سمو العقارية على العمل بكل ما يضمن جودة المخرجات حيث تهتم بالتفاصيل الصغيرة إيماناً منها بأنها هي المكون الهام للصورة بإطارها الكبير، ومن هذا المنطلق حرصت الشركة على بناء منظومة خاصة لتطوير المشاريع تتسم باحترافية عالية وبأعلى درجات الجودة.

١. دراسة وتطوير المشروع

تولي الشركة اهتماماً بالغاً للدراسات المرتبطة بكل مشروع من كل الجوانب لإعطاء صورة واضحة ودقيقة حول المشروع المستهدف، إضافة إلى عمل خطة تطوير وافية للمشروع تغطي كافة المجالات والجوانب اللازمة.

٢. التخطيط والهندسة

يقوم فريق الشركة الذي يمتلك قدرة كبيرة وخبرة واسعة في مجال تأهيل وترشيح المكاتب الاستشارية المتخصصة، بتخصيص وقت كافي لدراسة وترشيح المكاتب الأنسب لعمل أو استكمال الدراسات الفنية اللازمة للمشروع بدءاً من الأعمال المساحية ودراسة وفحص التربة والدراسات الهيدرولوجية والبيئية والمرورية والمخططات التفصيلية للبنية التحتية ومن ثم تصميم المشروع وفق أحدث المعايير العالمية واقتراح البدائل الأنسب أيضاً. بالإضافة لكل ما سبق تقوم الشركة بإعداد العقود وتوقيعها وإدارتها، إضافة إلى المساعدة في اعتماد الدراسات من الجهات صاحبة الاختصاص وإصدار التراخيص اللازمة وإعداد مستندات المناقصات وتأهيل مكاتب الاستشارات الهندسية لأعمال الإشراف وحتى تأهيل شركات المقاولات المتخصصة. وانتهاءً بطرح المناقصات واستلام العطاءات وتحليلها فنياً ومالياً.

٣. التخطيط المالي

تعطى الشركة أهمية كبيرة للتخطيط المالي وذلك عبر القيام بدراسة مستفيضة ودقيقة للتكاليف التقديرية، إضافة إلى دراسة العوائد المتوقعة وخطة التدفقات المالية بما يضمن إعطاء تصور مفصل وواضح حول كل هذه النقاط الهامة.

٤. استراتيجية التسويق والمبيعات

ولأن التسويق مرتكز أساسي في استراتيجية الشركة فقد حرصت شركة سمو العقارية على دراسة السوق بشكلٍ يمكنها من اتخاذ القرارات الصحيحة ويعطيها القدرة على تصنيف الشرائح المستهدفة وتحديد أهداف الحملة التسويقية إضافة إلى تحديد الهوية والأدوات التسويقية. ولحرص الشركة المتناهي على هذه الخطوة، نجد أن لديها شراكات نوعية تمكنها من التميز التام في هذا المجال. وتكتمل للجدد التسويقي النوعي الذي تقوم به الشركة، فإنها تنهي المبيعات الخاصة بالمشروع عبر اتخاذ الإجراءات اللازمة ووضع خطة مبيعات مفصلة تتضمن آلية التنفيذ بما يحقق أهداف الخطة التسويقية، إضافة إلى وضع معايير مراقبة الأداء لتحقيق أعلى عوائد ممكنة وخلال المدة الزمنية المحددة.

٥. التنفيذ والمتابعة

تؤمن سمو العقارية بأن أحد أهم أسباب نجاحها هو التنفيذ المتقن للبنية التحتية للمشروعات، لذا تحرص دائماً على الإشراف المباشر على استشاري المشروع، إضافة إلى وضع استراتيجيات وخطط التنفيذ وفق الأولويات المطلوبة والتنسيق مع كافة الأطراف والجهات المختصة وذات العلاقة لتسليم المشروع.

٦. إدارة المشروع

من منطلق الإيمان المترسخ بأهمية المحاور الرئيسية للمشروع (الوقت، التكلفة، الجودة)، فإن الشركة تحرص على إعداد الجدول الزمني للتطوير بحيث يمكن الانتهاء من المشروع في الوقت المحدد ضمن الميزانية المتوقعة وطبقاً لمعايير الجودة المطلوبة.

٧. الإنهاء والتسليم

إتماماً لكل ما سبق من عمل مركز ومتقن ستواصل الشركة إدارة ومتابعة التسليم بكافة تفاصيله بما يضمن الجاهزية التامة للمشروع بدءاً بشبكات البنية التحتية لكافة الجهات المعنية والحصول على إطلاقات الطرف ومن ثم تحويل المخطط إلى كتابة العدل.

٨. حلول الإدارة والتشغيل

إن سعي الشركة الدائم للتميز لا يتوقف عند الإنهاء والتسليم، بل يتجاوز ذلك بكل الشغف والإتقان إلى مراحل أخرى تشمل حلول الإدارة والتشغيل المتضمنة التوصية بكل ما يحتاجه المشروع بعد التنفيذ إذا لزم الأمر.

نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

١. توفير الدعم والخبرات في تنفيذ مشاريع عملاقة (قيمة ونوعية) مماثلة لمشروع بوابة مكة في مختلف المدن بالمملكة العربية السعودية.
٢. تغطية كل جوانب نشاط التطوير العقاري والمحافظة والاستمرار بالاستفادة من عمق خبرة إدارة الشركة (وموظفيها ومستشاريها وفريق عملها) في اختيار المشاريع ذات الربحية واختيار المواقع الجديدة للأراضي والاستفادة من متغيرات السوق العقاري.
٣. شركة مجهزة بأحدث الأنظمة الآلية للمعلومات الإدارية (MIS).
٤. مكاتب إدارية مجهزة بكل متطلبات التشغيل والقدرة على تلبية حاجات العملاء.
٥. تلبية متطلبات وتطلعات العملاء والمستثمرين وتحقيق احتياجات المجتمع والأجيال القادمة.
٦. العلاقات الاستراتيجية والشراكات التي كونتها الشركة خلال السنوات السابقة تمكنها من تنفيذ مشاريع ضخمة في قطاع الإسكان.
- لدى الشركة دليل جودة معتمد من الإدارة ويتضمن سياسية الشركة بلوغ أعلى درجات الجودة في مجال تطوير الأعمال والتخطيط والهندسة والمشاريع وإدارة الأملاك والعقارات وإدارة علاقات المستثمرين والمحافظة على تطبيق نظام الجودة مع المواصفات ISO 9001:2008 وذلك من خلال توفير جميع الموارد والكفاءات اللازمة وتقديم التدريب اللازم للارتقاء بمستوى الأداء إلى ما يفوق التوقعات.
٧. حصلت الشركة على شهادة تأهيل كمطور عقاري معتمد من وزارة الإسكان بالمملكة العربية السعودية.

الجوائز التي حصلت عليها الشركة

حصلت الشركة على عدد من الجوائز ، وتم تكريمها في أكثر من مناسبة تخص رواد الأعمال أو معارض تتعلق بالقطاع العقاري كسيتي سكيب. وفيما يلي نبذة حول أبرز الجوائز:

- ١- جائزة أفضل شركة تطوير عقاري (بنية تحتية) في مشروع اندسكوم لعام ٢٠٠٩م.
- ٢- جائزة أفضل مطور عقاري لعام ٢٠١١م في مؤتمر المملكة العربية السعودية للبناء والبنية التحتية.
- ٣- جائزة أفضل تصميم حضري في معرض سيتي سكيب (جدة) لعام ٢٠١١م.
- ٤- جائزة أفضل مشروع عقاري - مشروع روفان لعام ٢٠١١م، وذلك في مؤتمر القمة السعودي للبناء والبنية التحتية.
- ٥- جائزة الاتحاد العالمي للأعمال لعام ٢٠١٢م.
- ٦- فازت الشركة بعلاقتها التجارية كأحد أكثر العلامات التجارية رواجاً في السعودية لعام ٢٠١٦م.

ملخص المعلومات المالية

يجب قراءة ملخص القوائم المالية الوارد أدناه مع القوائم المالية المراجعة بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م والنصف الأول المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م. وقد تم استخراج الأرقام المقارنة لعام ٢٠١٧ م والنصف الأول المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م من القوائم المالية المدققة لعام ٢٠١٨ م والنصف الأول من عام ٢٠١٩ م على التوالي، وتم تعديلها لتتماشى مع معايير المحاسبة الدولية التي تم إعداد التقارير المالية المدققة لعام ٢٠١٨ م والنصف الأول من عام ٢٠١٩ م بناءً عليها.

قائمة الدخل (ريال سعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مقارنة - معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (مقارنة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (مراجعة)
الإيرادات من العقود من العملاء	١١٣,١٦٩,٢٢٨	٢٥٧,٧٤٩,٣٦٣	١١٩,٥٣٥,٩٣٢	٩٥,٢٧٦,٨٠٦
تكلفة الإيرادات من العقود من العملاء	(١١,٦١١,٠١٥)	(١٦٤,٢٤٣,٢٢٩)	(٧٩,١١٩,٠٢٩)	(٥١,٠٦٩,٠٠٩)
إجمالي ربح السنة / الفترة	١٠١,٥٥٨,٢١٣	٩٣,٥٠٦,١٣٤	٤٠,٤١٦,٩٠٣	٤٤,٢٠٧,٧٩٧
دخل السنة / الفترة من الأنشطة التشغيلية	٨٥,١٦٣,٨١٩	٨٠,١٥٩,٥٢٩	٣٤,٧٤٢,٢١٢	٣٧,٢٨٥,٠٧٢
حصة الخسارة من استثمارات شركات زميلة	(١,٧٩٥,٥٥٣)	(٩٠٨,٧٤٤)	(٤٥٤,٣٧٢)	(٣٤٣,٣١٦)
الدخل الشامل للسنة/ للفترة	٦٤,٨٨١,٣٩١	٦٧,٤٧٩,٠٠٧	٢٩,١٧٨,٣١٢	٣٠,٣٦٢,٥٠٩
مجموع الدخل الشامل للسنة / الفترة	٦٤,٤٢٥,٠٠١	٧٣,٤٢٣,٠١٥	٣٢,١٥٠,٢٨١	٣٠,٢٨١,٧٤٧

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م والنصف الأول المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

المركز المالي (ريال سعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مقارنة - معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (مراجعة)
مجموع الأصول المتداولة	٣٨,٣٩٠,٩٦٧	٤١,٥٨٧,٩٣٢	٢٧,١٥٠,١٨٨
مجموع الأصول غير المتداولة	٥٣٦,٤٨٨,٠٩٩	٥٣١,٢٥٩,٩٨٣	٥٥٨,٣٨٦,٢٣٣
مجموع الأصول	٥٦٤,٨٧٩,٠٦٦	٥٧٢,٨٤٧,٩١٥	٥٨٥,٥٣٦,٤٢١
مجموع الإلتزامات المتداولة	٩٦,٧٢١,٦٣٩	٣٣,٤٣٠,٦٤٩	٢١,٨٦١,٦٢٦
مجموع الإلتزامات غير المتداولة	١٦٣,٢٨٨,٧٧٤	٢١٥,٨٧١,٢٥٧	٢١٠,٤٢٧,٠٦٨
مجموع الإلتزامات	٢٦٠,٠١٠,٤١٣	٢٤٩,٣٠١,٩٠٦	٢٣٢,٢٩٨,٦٩٤
حقوق المساهمين	٣٠٤,٨٦٨,٦٥٣	٣٢٣,٥٤٦,٠٠٩	٣٥٣,٢٣٧,٧٢٧
مجموع الإلتزامات وحقوق المساهمين	٥٦٤,٨٧٩,٠٦٦	٥٧٢,٨٤٧,٩١٥	٥٨٥,٥٣٦,٤٢١

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م والنصف الأول المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

التدفقات النقدية (ريال سعودي)	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مقارنة - معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (مقارنة - معدلة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (مراجعة)
صافي النقد المتحقق من الأنشطة التشغيلية	٤٤,٥٧١,٢٠٥	٩٩,٦١٧,٠٨٦	٨١,٦٣٦,٩٤٩	٥٧,٥٣٨,٨٥٤
صافي النقد المتحقق من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	٩٦,٧١٨,٧٨٤	(٦٤٥,١١٣)	(٤٤٣,٦٣٢)	(٢٧,٨١٩,٣٣٦)
صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة التمويلية	(٢٠٦,٤٩٨,٢٥٢)	(٩٧,٩٧٥,٠٧٣)	(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م والنصف الأول المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

المؤشرات المالية	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م (مقارنة - معدلة)	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠١٨ م (مقارنة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (مراجعة)
معدل النمو في الإيرادات	٪٣٢١,٥٦	٪١٢٧,٧٦	غير متوفر	٪-٢٠,٣
معدل النمو في صافي الدخل الشامل	٪٥,١٩	٪٤	غير متوفر	٪-٥,٨٢
هامش مجمل الربح	٪٨٩,٧٤	٪٣٦,٢٨	٪٣٣,٨٢	٪٤٦,٤
هامش الدخل الشامل	٪٥٧,٣٣	٪٢٦,١٨	٪٢٤,٤	٪٣١,٧٩
نسبة التداول (مرة)	٠,٣٩	١,٢٤	غير متوفر	١,٢٤
الإيرادات/ إجمالي الأصول	٠,٢	٠,٤٥	غير متوفر	٠,١٦
نسبة الديون / حقوق الملكية	٪٦٥,٦١	٪٥٢,٥٥	غير متوفر	٪٣٩,٦٤
نسبة الديون / إجمالي الأصول	٣٥,٤١	٪٢٩,٦٨	غير متوفر	٪٢٣,٩١
العائد على الأصول	٪١١,٤٨	٪١١,٧٨	غير متوفر	٪٥,١٨
العائد على حقوق الملكية	٪٢١,٢٨	٪٢٠,٨٦	غير متوفر	٪٨,٥٨

المصدر: مستخلصة من القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م والنصف الأول المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

١. المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

١. مخاطر عدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها.
٢. مخاطر عدم الالتزام بنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.
٣. مخاطر حداثة تشكيل لجان مجلس الإدارة وعدم تطبيق قواعد الحوكمة.
٤. المخاطر المتعلقة بعدم تمكن الشركة من تحصيل مستحققاتها.
٥. المخاطر المرتبطة بقصور الخبرة في إدارة الشركات المدرجة.
٦. المخاطر المرتبطة بعقود وتعاملات الأطراف ذات العلاقة.
٧. المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على شركة سمو القابضة (مساهم رئيس).
٨. مخاطر عدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة.
٩. مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين.
١٠. المخاطر المتعلقة بشغور منصب رئيس قسم إدارة التدقيق والمراجعة الداخلية.
١١. مخاطر قرارات الإدارة.
١٢. مخاطر عدم القدرة على تنفيذ المشاريع.
١٣. مخاطر الاعتماد على المقاولين والاستشاريين الخارجيين.
١٤. مخاطر توافر العمالة.
١٥. مخاطر سلوك الموظفين وأخطائهم.
١٦. مخاطر عدم توفر التغطية التأمينية.
١٧. المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والغرامات.
١٨. المخاطر المتعلقة بالفروقات الزكوية والتزامات الزكاة المحتملة.
١٩. مخاطر عدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذدية.
٢٠. مخاطر الاعتماد على الموظفين الأجانب.
٢١. مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودية.
٢٢. المخاطر المتعلقة بمخالفة نظام العمل والإقامة.
٢٣. المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات.
٢٤. مخاطر عدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الائتمانية القائمة.
٢٥. المخاطر المرتبطة برهن أراضي الشركة لصالح بنك الجزيرة.
٢٦. المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلاً.
٢٧. مخاطر الائتمان.
٢٨. مخاطر السيولة.
٢٩. مخاطر العلامة التجارية.
٣٠. مخاطر أثر ضريبة القيمة المضافة.

٢. المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع

١. البيئة التنافسية.
٢. المخاطر الاقتصادية.
٣. المخاطر المتعلقة بالأوضاع السياسية والأمنية
٤. مخاطر التغير في الأنظمة والقوانين ذات العلاقة.
٥. مخاطر التقدير والتممين العقاري.
٦. مخاطر رسوم الأراضي البيضاء.
٧. المخاطر المتعلقة بفرض رسوم وضرائب أخرى.
٨. صعوبة تسهيل الاستثمارات العقارية.
٩. مخاطر حدوث الكوارث الطبيعية كالسيول والزلازل والأحداث الأخرى.
١٠. مخاطر تذبذب أسعار الفائدة.

٣. المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

١. السيطرة الفعلية من قبل المساهم الكبير (شركة سمو القابضة).
٢. مخاطر سيولة أسهم الطرح.
٣. مخاطر اقتصر التداول على المستثمرين المؤهلين.
٤. مخاطر عدم وجود سوق سابق لأسهم الشركة وتذبذب سعر السهم.
٥. مخاطر توزيع الأرباح.
٦. مخاطر بيع أو طرح أسهم إضافية مستقبلاً.
٧. مخاطر بيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الطرح.

جدول المحتويات

١	١- التعريفات والمصطلحات
٤	٢- عوامل المخاطرة
٤	١-٢ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها
١٠	٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع
١٢	٣-٢ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة
١٣	٤-٢ مخاطر الانتقال إلى السوق الرئيسي
١٤	٣- الشركة
١٤	١-٣ لمحة عن الشركة
١٤	٢-٣ الوصف التنظيمي لشركة سمو القابضة يوضح موقع "سمو العقارية" داخل المجموعة
١٥	٣-٣ مراحل تأسيس الشركة وتغيرات رأس المال
١٧	٤-٣ أنشطة الشركة
١٧	٥-٣ إيرادات الشركة
١٨	٦-٣ مشاريع الشركة
٢٢	٧-٣ العقارات المملوكة لشركة سمو العقارية
٢٦	٨-٣ الشركات الزميلة
٢٦	٩-٣ فروع الشركة
٢٦	١٠-٣ العقود مع الأطراف ذات العلاقة
٢٧	١١-٣ سياسة الأبحاث والتطوير
٢٧	١٢-٣ انقطاع الأعمال
٢٧	١٣-٣ العلامات التجارية
٢٨	١٤-٣ الموظفون والسعودة
٢٩	٤- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي
٢٩	١-٤ هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح
٣١	٢-٤ الهيكل التنظيمي
٣١	٣-٤ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس
٣٥	٤-٤ لجان مجلس الإدارة
٣٨	٥-٤ الإدارة العليا
٤٢	٥- سياسة توزيع الأرباح
٤٣	٦- استخدام متحصلات الطرح
٤٤	٧- إقرارات أعضاء مجلس الإدارة
٤٥	٨- مصاريف الطرح
٤٦	٩- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه
٤٦	١-٩ الاكتتاب
٤٦	٢-٩ طريقة التقدم بطلب الاكتتاب
٤٧	٣-٩ فترة الطرح وشروطه
٤٧	٤-٩ الإشعار بالتخصيص ورد الفائض
٤٨	٥-٩ الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الطرح
٤٩	٦-٩ القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم
ق	

٥٠	٧-٩ إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة
٥١	١٠-١- التعهدات الخاصة بالاكتتاب
٥١	١٠-١٠ إقرارات المكتتبين
٥١	٢-١٠ سجل الأسهم وترتيبات التعامل
٥٢	٣-١٠ السوق المالية السعودية (تداول)
٥٢	٤-١٠ تداول الأسهم في السوق الموازية
٥٣	١١- إجراءات عدم اكتمال الطرح
٥٤	١٢- المستندات المتاحة للمعاينة
٥٥	١٣- تقرير المحاسب القانوني
٥٥	١٠-١٣ القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.
٥٥	٢-١٣ القوائم المالية المراجعة للنصف الأول المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

قائمة الجداول

١٥	جدول ١-٣: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس.
١٥	جدول ٢-٣: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ١١/٠٨/١٤٢٩هـ (الموافق ١٣/٠٨/٢٠٠٨م)
١٥	جدول ٣-٣: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ١٨/٠١/١٤٣١هـ (الموافق ٠٤/٠١/٢٠١٠م)
١٦	جدول ٤-٣: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ٢٠/٠٣/١٤٣١هـ (الموافق ٠٦/٠٣/٢٠١٠م)
١٦	جدول ٥-٣: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ١٣/١١/١٤٣٨هـ (الموافق ٠٥/٠٨/٢٠١٧م)
١٦	جدول ٦-٣: تفاصيل ملكية المساهمين الحاليين في الشركة.
٢٦	جدول ٧-٣: فروع الشركة.
٢٨	جدول ٨-٣: الأشخاص العاملون بالشركة بحسب كل إدارة
٢٩	جدول ١-٤: هيكل الملكية لشركة سمو القابضة
٣٠	جدول ٢-٤: هيكل ملكية شركة سمو المجتمع.
٣٠	جدول ٣-٤: هيكل الملكية لشركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري
٣١	جدول ٤-٤: أعضاء مجلس إدارة الشركة
٣٥	جدول ٥-٤: أعضاء لجنة المراجعة
٣٧	جدول ٦-٤: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت
٣٧	جدول ٧-٤: أعضاء اللجنة التنفيذية
٣٨	جدول ٨-٤: الإدارة العليا للشركة
٤٢	جدول ٩-٤: توزيعات الأرباح للعامين ٢٠١٧م و ٢٠١٨م

المصطلح أو الاختصار	التعريف
الشركة أو المصدر	شركة سمو العقارية.
الإدارة أو الإدارة العليا	إدارة شركة سمو العقارية.
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (٣١).
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
الوزارة	وزارة التجارة والاستثمار بالمملكة العربية السعودية.
الطرح	الطرح الأولي لـ (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي تمثل ٣٠٪ من رأس مال الشركة لغرض الإدراج في السوق الموازية.
أسهم الطرح	(٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم عادي من أسهم الشركة.
أسهم المساهمين قبل الطرح	١٠٠٪ من مجموع أسهم رأس مال الشركة وتبلغ (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم عادي متساوي القيمة.
أسهم المساهمين بعد الطرح	٧٠٪ من مجموع أسهم رأس مال الشركة وتبلغ (١٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة عشر مليون وخمسمائة ألف سهم عادي متساوي القيمة.
حساب الأمانة	حساب لدى جهة مستلمة مرخص لها العمل في المملكة لإيداع متحصلات الطرح فيه، وبعد انتهاء عملية الطرح يتم تحويلها إلى حسابات المساهمين البانعين.
الجمعية العامة	الجمعية العامة للمساهمين في الشركة.
المستثمر المؤهل أو المستثمرون المؤهلون	أ. أشخاص مرخص لهم يتصرفون لحسابهم الخاص. ب. عملاء شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن يكون ذلك الشخص المرخص له قد تم تعيينه بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. ج. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. د. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة يديرها شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة. هـ. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. و. صناديق الاستثمار. ز. الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية. ح. المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة. ط. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. ي. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: ١. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. ٢. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. ٣. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. ٤. أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. ٥. أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. ك. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.
الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية	<ul style="list-style-type: none"> • مستثمر أجنبي مؤهل وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة. • مستفيد نهائي في اتفاقية مبادلة مبرمة مع شخص مرخص له. • شخص اعتباري يجوز له فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع على أن يكون مرخصاً له أو مؤسساً في دولة تطبق معايير تنظيمية ورقابية مماثلة للمعايير التي تطبقها الهيئة أو مقبولة لديها بحسب قائمة الدول التي تصدرها الهيئة وفقاً لمتطلبات الفقرتين الفرعيتين (٢) و (٣) من الفقرة (أ) من المادة السادسة من القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة. • شخص طبيعي يحمل جنسية إحدى الدول التي تطبق معايير تنظيمية ورقابية مماثلة للمعايير التي تطبقها الهيئة أو مقبولة لديها بحسب قائمة الدول التي تصدرها الهيئة وفقاً لمتطلبات الفقرتين الفرعيتين (٢) و (٣) من الفقرة (أ) من المادة السادسة من القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة، ويكون مقيماً في إحدى هذه الدول، ويستوفي أيًا من المعايير الآتية: أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية. ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.

المصطلح أو الاختصار	التعريف
	د. أن يكون حاصلاً على الشهادة العاملة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. هـ. أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة بمجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
المساهمون البائعون	مساهمو الشركة الواردة أسمائهم في صفحة (٢٩) من هذه النشرة.
سعر الطرح	(٢٤) أربعة وعشرون ريال سعودي لكل سهم.
السنة المالية	السنة المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.
المستشار المالي	شركة مجموعة الدخيل المالية.
السهم	سهم عادي بقيمة اسمية (١٠) عشرة ريالات في رأس مال الشركة.
نطاقات/ برنامج السعودية	لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين. تم اعتماد برنامج السعودية (نطاقات) بموجب قرار وزارة العمل رقم ٤٠٤٠ بتاريخ ١٢/١٠/١٤٢٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ بتاريخ ١٢/٠٥/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/١٠/١٩٩٤هـ)، وقد أطلقت وزارة العمل بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمؤسسات كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقوم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة في البلاتيني والأخضر والأصفر والأحمر.
السوق الموازية	السوق التي تُتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" في المملكة العربية السعودية.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ١٤٢٧/١/٢٨هـ (الموافق ١٠/١١/٢٠١٥م).
القوائم المالية	القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م والنصف الأول المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠١٧-٢٣-٣٠ بتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠١٨-٤٥-٣ بتاريخ ١٤٣٩/٨/٧هـ الموافق ٢٣/٤/٢٠١٨م.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج المقترحة من مجلس إدارة السوق والموافق عليها بقرار من مجلس هيئة السوق المالية رقم (٢٠١٧-٢٣-٣٠) بتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م)، المعدلة بموجب قراره رقم (١٩-٢٠-١٠) بتاريخ ١٤٤١/٠٢/١هـ (الموافق ٣٠/٠٩/٢٠١٨م).
الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية	الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٩٥-٤-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠١/٢٦هـ (الموافق ١٦/١٠/٢٠١٧م)، بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ، المعدل بموجب قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١٨-٤٥-٢٠١٨) وتاريخ ١٤٣٩/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٣/٠٤/٢٠١٨م).
القيمة الاسمية	(١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد.
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها.
صافي متحصلات الطرح	صافي متحصلات الطرح بعد خصم مصاريف الطرح.
فترة الطرح	الفترة التي تبدأ من يوم الأحد ١٤٤١/٠٦/٢٢هـ (الموافق ١٦/٠٢/٢٠٢٠م) وتستمر حتى يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤هـ (الموافق ١٩/٠٣/٢٠٢٠م).
مدير الاكتتاب	شركة دراية المالية.
حقوق التصويت	للشركة فئة واحدة فقط من الأسهم وهي الأسهم العادية، ولا يتمتع أي مساهم بحقوق أفضلية في التصويت ويمنح كل سهم صوتاً واحداً، ويحق لكل مساهم أياً كان عدد الأسهم التي يمتلكها حضور الجمعية العامة والتصويت فيها.
فترة الحظر	يجب على كبار المساهمين الذين تُظهر نشرة الإصدار هذه أنهم يملكون أسهماً في الشركة (والذين تظهر أسمائهم في الصفحة (٢٩)) عدم التصرف في أي من تلك الأسهم لمدة (١٢) شهراً من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق الموازية. ويجوز لهؤلاء الأشخاص التصرف في تلك الأسهم بعد انقضاء مدة الاثني عشر شهراً دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة.
المساهم أو المساهمون	حامل أو حملة أسهم الشركة في أي وقت.
المستشارون أو مستشارو الشركة	هم مستشارو الشركة فيما يتعلق بطرح أسهم الشركة في السوق الموازية والواردة أسماؤهم في الصفحتين رقم (هـ) و(و) من هذه النشرة.
المستثمر	كل شخص يستثمر في أسهم الطرح.
المكتتب	كل مستثمر مؤهل يقدم طلباً للاكتتاب وفقاً لشروط وأحكام الاكتتاب.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.
السوق المالية (تداول)	السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.
تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم في السوق المالية السعودية.
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المستثمرين تعبئته وتقديمه لمدير الاكتتاب عند الرغبة في الاكتتاب.
نشرة الإصدار أو النشرة	هذه النشرة المتعلقة بالاكتتاب والمعدة من قبل الشركة، وهي الوثيقة المطلوبة لطرح الأسهم بموجب نظام السوق المالية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
الإدراج	إدراج أسهم الشركة في قائمة الشركات المدرجة في السوق الموازية والموافقة على تداول أسهمها.
عوامل المخاطرة	هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاكتتاب في أسهم الطرح.

المصطلح أو الاختصار	التعريف
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات في المملكة العربية السعودية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠١٧-١٦-٨ وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م) بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م)، المعدلة بقرار من مجلس السوق المالية رقم ٢٠١٨-٤٥-٣ وتاريخ ١٤٣٩/٨/٧هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/٢٣م).
الأطراف ذوو العلاقة	يقصد بهم: ١. تابعو الشركة. ٢. المساهمون الكبار في الشركة. ٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في الشركة. ٤. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي الشركة. ٥. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة. ٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (٥) أعلاه. ٧. أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (٦) أعلاه.
الريال	الريال سعودي - عملة المملكة العربية السعودية.
SOCPA	الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (Saudi Organization for Certified Public Accountants)
المساهمون الكبار	هم المساهمون الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة، والذين تظهر أسماؤهم في الصفحة (ز) من هذه النشرة.
السيطرة	وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن الهيئة، تتمثل السيطرة في القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: ١. امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. ٢. حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري.
الشركة التابعة	وفقاً لقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن الهيئة، الشركة التابعة هي أي شركة تسيطر عليها الشركة.
الشركة الزميلة	وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) المعتمد من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، الشركة الزميلة هي أي شركة يكون للشركة تأثير مهم عليها.
أيزو (ISO)	المنظمة الدولية للمعايير والمقاييس.
الأراضي البيضاء	كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.
ضريبة القيمة المضافة	هي ضريبة غير مباشرة تفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات، وقد التزمت المملكة العربية السعودية بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪ ابتداءً من ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٠١م)، وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. يدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها، أما المنشآت فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها.
تاريخ الإقفال	هو تاريخ نهاية فترة الطرح والتي تنتهي بتاريخ ١٤٤١/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩م).

٢- عوامل المخاطرة

إن الاستثمار في الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة تنطوي عليه مخاطر عالية وقد لا يكون الاستثمار فيها ملائماً إلا للمستثمرين القادرين على تقييم مزايا ومخاطر هذا الاستثمار، وتحمل أي خسارة قد تنجم عنه.

يتعين على كل من يرغب في الاستثمار في الأسهم المطروحة للاكتتاب دراسة كافة المعلومات التي تحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة في هذا القسم قبل اتخاذ قرار الاستثمار. علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل على جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية أخرى ليست معلومة للشركة أو لا تعتبرها الشركة في الوقت الراهن والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

إن نشاط الشركة، والظروف المالية، والتوقعات المستقبلية، ونتائج العمليات، والتدفقات النقدية، قد تتأثر سلباً بصورة جوهرية إذا ما حدثت أو تحققت أي من المخاطر التي يتضمنها هذا القسم والتي ترى إدارة الشركة حالياً أنها جوهرية. بالإضافة إلى أي مخاطر أخرى لم يحددها مجلس الإدارة أو يصنفها حالياً بأنها غير جوهرية، لكنها قد تحدث بالفعل وتصبح مخاطر جوهرية.

لا يكون الاستثمار في الأسهم ملائماً سوى للمستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا ذلك الاستثمار والذين يمتلكون موارد مالية كافية لتحمل أية خسارة قد تنجم عن هذا الاستثمار. وينبغي على المستثمر (الذي يحق له الاكتتاب في الأسهم المطروحة) الذي ينتابه أي شك بشأن القرار الذي عليه اتخاذه بخصوص ملاءمة الاستثمار له من عدمه أن يرجع إلى مستشار مالي مرخص له للحصول على المشورة بشأن الاستثمار في الأسهم المطروحة للاكتتاب.

وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد الإدارة في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسنى للإدارة أن تحددتها، أو التي تعتبرها في الوقت الحاضر غير جوهرية ولكن عند حدوثها تبين أنها جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر الأسهم في السوق وإضعاف قدرة الشركة على توزيع أرباح على المساهمين وقد يخسر المستثمرون المحتملون كامل استثماراتهم في أسهم الشركة أو جزء منها.

ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة على حد علمهم واعتقادهم، بأنه لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم، يمكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح.

إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن هنالك مخاطر وشكوك واحتمالات إضافية أخرى، بما في ذلك تلك غير المعلومة حالياً أو التي تعتبرها إدارة الشركة غير جوهرية، قد يكون لها التأثيرات المبينة أعلاه.

١-٢ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

١-١-٢ مخاطر عدم الحصول على التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة وعدم تجديدها

تخضع الشركة للعديد من الأنظمة والقوانين التي تستدعي حصولها على عدد من التراخيص والتصاريح اللازمة لمزاولة نشاطها، وذلك من قبل الجهات التنظيمية المختصة في المملكة. حيث تمارس الشركة نشاطها حالياً بموجب عدد من التراخيص والشهادات والتصاريح ذات العلاقة بأنشطتها، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر: شهادات السجل التجاري للشركة وفروعها والصادرة من وزارة التجارة والاستثمار، شهادات تسجيل العلامات التجارية، شهادة عضوية الغرفة التجارية، التراخيص البلدية، تصاريح الدفاع المدني، شهادات السعودية والزكاة والتأمينات الاجتماعية. وينبغي أن تظل هذه التراخيص سارية المفعول بشكل مستمر من خلال التزام الشركة بالأنظمة والقوانين المتعلقة بتلك التراخيص. وفي حال فشلت الشركة في ذلك، فقد لا تتمكن من تجديد التراخيص القائمة أو الحصول على أخرى جديدة قد تحتاجها لأغراض التوسع، الشيء الذي قد ينتج عنه إيقاف أو تعثر لأعمال الشركة، وبالتالي يكون له أثر سلبي وجوهري على نتائج أعمال الشركة ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

لم تقم الشركة بإصدار تراخيص البلدية الخاصة بفرع الشركة في منطقة الرياض وفرع منطقة جدة، وبناءً على ذلك فإن الشركة معرضة للعقوبات المنصوص عليها بلانحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية والتي حددت غرامات تتراوح ما بين (١,٠٠٠) ألف ريال بعد أدنى إلى (٥,٠٠٠) خمسة آلاف ريال بعد أقصى، وقد تصل إلى إغلاق الفرع، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

٢-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة

يفرض نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠ م) بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها، ويستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ إجراءات محددة للالتزام بمثل هذه المتطلبات والتي ستؤثر على خطة أعمال الشركة، كما أن نظام الشركات الحالي يفرض عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية، حيث تصل الغرامات عند مخالفة أي من أحكامه إلى (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي، وبالتالي في حال تعرضت الشركة إلى أحد هذه العقوبات نتيجة عدم التزامها بتلك الأحكام، أو في حال عدم التزامها بأحكام النظام الأساسي للشركة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

٣-١-٢ مخاطر حداثة تشكيل لجان مجلس الإدارة وعدم تطبيق قواعد الحوكمة

قامت الشركة حديثاً باتخاذ بعض الإجراءات المتعلقة بتطبيق بعض بنود لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، ولذلك قامت بتشكيل لجان مجلس إدارة وإقرارها من قبل الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ١٤٣٨/١١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٠١ م)، وذلك بناءً على توصية مجلس الإدارة. ونظراً لكون اللائحة استرشادية على جميع الشركات المدرجة في السوق المالية الموازية فإنه لم يتم الالتزام بكافة الأحكام الواردة فيها، إلا أنه في حال تم تطبيق لائحة حوكمة الشركات بشكل الزامي فإن عدم مقدرة أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان على القيام بالمسؤوليات المحددة لهم بما يكفل حماية مصالح الشركة ومساهمتها سوف يؤثر على تطبيق نظام الحوكمة في الشركة، الأمر الذي سيعرض الشركة إلى احتمالية عدم التزامها بمتطلبات الإفصاح المستمر بعد الإدراج من جهة، وإلى مخاطر تشغيلية وإدارية ومالية من جهة أخرى. وبالتالي في حال حدوث ذلك، فإنه سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة المستقبلية ومركزها المالي ونتائجها التشغيلية.

٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم تمكن الشركة من تحصيل مستحقاتها

إن تعثر إحدى الجهات المتعاقدة مع الشركة في سداد مستحقاتها وذلك بسبب عدم ملاءمتها المالية أو تعطل عملياتها أو ماطلتها أو إفلاسها، سيؤثر بشكل سلبي على المركز المالي للشركة وتدفعاتها النقدية ونتائج عملياتها. كما أنه في حالة المشاريع التي تقوم شركة سمو العقارية بتنفيذها كمقاول متكاملة، فإن تعثر الجهة المتعاقدة أو تأخرها في سداد مستحقات الشركة سيضطر الشركة لتأخير سداد مستحقات المقاولين من الباطن، وبالتالي تأخير تنفيذ المشاريع مما سيؤثر سلباً على إيرادات الشركة ونتائج عملياتها.

٥-١-٢ المخاطر المرتبطة بقصور الخبرة في إدارة الشركات المدرجة

تدار الشركة منذ تأسيسها كشركة خاصة، وبالتالي فإن موظفي الإدارة العليا ليست لديهم خبرة في إدارة الشركات المساهمة، وفي كيفية التقيد باللوائح والأنظمة الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة في السوق المالية السعودية كالالتزام بمتطلبات الإفصاح المستمر وإعداد التقارير المختلفة وفقاً لما هو مطلوب بموجب هذه الأنظمة واللوائح. وعليه يتوجب على الإدارة العليا للشركة بذل جهود إضافية لضمان التزامها بالقواعد والأنظمة المفروضة على الشركات المدرجة بالسوق المالية السعودية. وفي حال عدم التزام الشركة بهذه القواعد، فإن ذلك سوف يؤثر بدوره سلباً وبشكل جوهري على أعمالها وتوقعاتها ومركزها المالي.

٦-١-٢ المخاطر المرتبطة بعقود وتعاملات الأطراف ذات العلاقة

ترتبط الشركة بتعاملات وعقود مع أطراف ذات علاقة من بينهم شركات زميلة كشركة ضاحية سمو بالإضافة إلى تعاملاتها مع المساهم الرئيسي، شركة سمو القابضة من جهة ورئيس مجلس إدارة الشركة السيد/ عايض القحطاني من جهة أخرى، تتم هذه العقود على أسس تجارية بحتة. وتمثل الإيرادات الناتجة عن العقود مع الأطراف ذات العلاقة ما نسبته ٣١٪ من إجمالي إيرادات الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م. وتخضع تلك العقود والتعاملات (المزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى القسم (١٠٠٣) "العقود مع الأطراف ذات العلاقة) لموافقة مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة العادية للشركة. وبالتالي فإنه في حال تصويت الجمعية العامة العادية للشركة على عدم الموافقة على تجديد التراخيص للتعامل مع الأطراف ذوي العلاقة لأي سبب من الأسباب سيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٧-١-٢ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على شركة سمو القابضة (مساهم رئيس)

تعتمد الشركة على اسم وحجم وسمعة المساهم الكبير (شركة سمو القابضة) عند التفاوض مع الجهات الممولة للحصول على تسهيلات بنكية. وعليه في حال لم يتوفر ذلك الدعم مستقبلاً من قبل المساهم الكبير لأي سبب من الأسباب، فإنه سيتعذر على الشركة أو يكون من الصعب عليها الحصول على التسهيلات البنكية المطلوبة أو الحصول عليها بشروط مفضلة، مما سيكون له أثر سلبي على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخطتها المستقبلية ووضعها المالي.

كذلك اعتمدت الشركة على ضمانات شخصية من رئيس مجلس إدارتها السيد/ عايض القحطاني للحصول على تسهيلات ائتمانية تتمثل هذه الضمانات في كفالة غرم وأداء بالتضامن والإنفراد موقعة من السيد/ عايض القحطاني وشركة سمو القابضة، وكذلك اتفاقية رهن أسهم متمثلة في محفظة أسهم محلية مملوكة للسيد/ عايض القحطاني، بالإضافة إلى الأراضي التي تعود ملكيتها في الأصل لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عايض القحطاني بصفته الشخصية الواردة في القسم رقم (٣٠٧) فقرة (٢)، وبالتالي في حال عدم مقدرة الشركة على الحصول على الدعم والضمانات من السيد/ عايض القحطاني مستقبلاً، فإنه سيكون من الصعب على الشركة الحصول على التسهيلات البنكية المطلوبة، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

٨-١-٢ مخاطر عدم القدرة على تنفيذ خطة العمل وتحقيق استراتيجية النمو المستهدفة

إن أداء الشركة المستقبلي يعتمد على قدرتها ونجاحها في تنفيذ خطة عملها وتطبيق استراتيجية النمو المستهدفة، وعليه في حال لم تتمكن الشركة من تنفيذ خطتها المستقبلية بنجاح لأي سبب من الأسباب كنقص التمويل أو عدم توفر العمالة أو عدم الحصول على التراخيص اللازمة أو غيرها، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أدائها المستقبلي ومن ثم نتائج عملياتها ووضعها المالي.

٩-١-٢ مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين

تعتمد الشركة على جهود وإشراف عدد من الموظفين القياديين لديها وغيرهم من أفراد طاقم العمل الرئيسيين لتنفيذ استراتيجيتها وعملياتها اليومية، وبشكل الموظفين الرئيسيون عنصراً مهماً لنجاح أعمال الشركة، وبالتالي فإن عدم قدرة الشركة على الاحتفاظ بهم أو على استقطاب أشخاص بنفس الكفاءة سينعكس سلباً وعلى نحو جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بشغور منصب رئيس قسم إدارة التدقيق والمراجعة الداخلية

إن منصب رئيس قسم إدارة التدقيق والمراجعة الداخلية للشركة شاغراً في الوقت الحالي. وإن عدم وجود رئيس لإدارة التدقيق والمراجعة الداخلية سيؤثر بشكل سلبي جوهري على أداء تلك الإدارة لمهامها، مما سينعكس بشكل سلبي على الأداء الكلي للشركة.

١١-١-٢ مخاطر قرارات الإدارة

تعتمد نتائج أعمال الشركة بشكل رئيسي على قدرة إدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وبأنشطتها وفي الوقت المناسب. وفي حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها، فسينعكس ذلك سلباً على أداء الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

١٢-١-٢ مخاطر عدم القدرة على تنفيذ المشاريع

لدى الشركة عقود مشاريع موقعة بقيمة تبلغ أكثر من ٧٠٠ مليون ريال سعودي (المذكورة في القسم (٢-٦-٣) "مشاريع الشركة الحالية" صفحة رقم (١٩) من المخطط تنفيذها خلال الثلاث سنوات القادمة. وقد تتعرض الشركة لعدد من المخاطر المختلفة التي قد تؤدي إلى عدم تنفيذ هذه المشاريع في الوقت المحدد أو إلى عدم تنفيذها مطلقاً، كالتغير في محركات الطلب أو نقص الطلب أو عدم القدرة على الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشاريع. ولا يمكن أن يكون هناك أي ضمان على أن أي من مشاريع الشركة الحالية أو المستقبلية سيتم إتمامه في الإطار الزمني المتوقع أو سيتم إتمامه على الإطلاق، سواء كان ذلك نتيجة للعوامل المذكورة أعلاه أو لأي سبب آخر وعليه فإن عدم القدرة على إتمام بعض أو كل مشاريع الشركة سيكبد الشركة تكاليف إضافية كالتكاليف الإضافية للتعاقد مع المقاولين من الباطن، وبالتالي التأثير سلباً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي. ومن الجدير بالذكر أنه يوجد لدى الشركة مشروع واحد لم يتم تنفيذه في الوقت المحدد له وهو مشروع صندوق ضاحية سمو، والذي من المتوقع أن يتم استكماله في عام ٢٠٢٠م بدلاً عن ٢٠١٩م، مع العلم بأن قيمة المشروع تمثل ما نسبته ٦,٢٤٪ من إجمالي قيمة مشاريع الشركة الحالية.

١٣-١-٢ مخاطر الاعتماد على المقاولين والاستشاريين الخارجيين

بالرغم من أن دور الشركة وفقاً لنموذج أعمالها يتركز في إدارة مشاريع التطوير العقاري، إلا أنها ترتبط بالعديد من العقود مع المقاولين والاستشاريين الخارجيين فيما يتعلق بتنفيذ المشاريع. وعليه في حال لم يتمكن هؤلاء المقاولون والاستشاريون من القيام بأدوارهم على النحو المطلوب أو في الوقت المحدد وبالتكلفة المحددة، فإن ذلك سيؤدي إلى تعثر تنفيذ المشاريع وارتفاع تكلفتها مما سيعكس سلباً على سمعة الشركة ويؤدي إلى تأخير تحقيق إيراداتها من تلك المشاريع أو عدم تحقيقها على الإطلاق، الشيء الذي سيؤثر بشكل سلبي جوهري على نتائج عمليات الشركة ومركزها المالي.

١٤-١-٢ مخاطر توفر العمالة

يعتمد استمرار العمل في المشاريع التي تديرها الشركة بدرجة كبيرة على توفر العمالة المحترفة اللازمة بأسعار معقولة لإتمام التنفيذ وفقاً للجدول الزمني المحدد، ولهذا فإن عجز الشركة أو المقاولين بالباطن أو المقاولين الفرعيين في المشروع عن توفير العمالة اللازمة لإتمام العمل على المشاريع بأسعار معقولة لأي سبب من الأسباب، سيؤدي إلى تأخير تنفيذ هذه المشاريع في الموعد أو تنفيذها بتكلفة أعلى، مما يؤثر سلباً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

١٥-١-٢ مخاطر سلوك الموظفين وأخطائهم

لدى الشركة لائحة تنظيم عمل خاصة بالموارد البشرية تم اعتمادها من وزارة العمل بتاريخ ٢٠١٧/٠٣/٠٢ م، وإلا أنه في حال حدوث أخطاء من موظفيها، كالقيام بأنشطة غير نظامية أو سوء استخدام المعلومات والأنظمة أو إفشاء معلومات سرية أو التورط في نشر معلومات مظللة أو عدم التقيد بالضوابط الداخلية، والتي قد تنتج عنها خسائر أو فرض عقوبات أو التزامات مالية على الشركة أو يسبب إضراراً بسمعتها. فإن ذلك سيؤثر سلباً على أداء الشركة ونتائج عملياتها.

١٦-١-٢ مخاطر عدم توفر التغطية التأمينية

لم توفر الشركة غطاء تأميني لتغطية التكاليف أو الخسائر الناتجة عن الحرائق والكوارث الطبيعية التي قد تحدث لممتلكات الشركة، ولذلك فإنه في حال حدوث أي من تلك الكوارث فإن الشركة ستكون عرضة لتحمل تكاليف صيانة مرتفعة وبالتالي التأثير سلباً وبشكل جوهري على الشركة ونتائج عملياتها.

١٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية والغرامات

إن الشركة معرضة للشكاوى والدعاوى القضائية خلال ممارسة عملياتها التشغيلية، ولا تستطيع الشركة 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. وقد تشمل هذه الدعاوى - على سبيل المثال لا الحصر - المسائل الزكوية والضريبية ونظام العمل والتعاقد مع العملاء والموردين والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات بشكل يكون خارج عن نطاق سيطرة الشركة. وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي، وفيما يلي جميع القضايا المرفوعة من أو ضد الشركة.

١. لدى الشركة دعوى تحكيمية في مواجهة شركة إنجاز للتطوير العمراني وشخص طبيعى آخر سعودي الجنسية، وموضوعها إبقاء التهميش (تثبيت ملكية شركة سمو العقارية) على صك الأرض رقم ٢٣٠١١٦٠٠١١٩ بتاريخ ٢٣/٠٧/٢٧/١٤٣٣ هـ كما هو، وذلك بإثبات ملكية شركة سمو العقارية لما نسبته ٧٢,٥٪ من الأرض وفرز نصيب شركة سمو العقارية، حيث تم الاتفاق بين كل من شركة سمو العقارية وشركة إنجاز للتطوير العمراني على إحالة النزاع بين الطرفين إلى هيئة تحكيم وأن يكون التحكيم وفق ما نص عليه نظام التحكيم السعودي وتم توقيع اتفاقية التحكيم بين كلي من شركة سمو العقارية وشركة إنجاز للتطوير العمراني، ولا زالت القضية منظورة حتى تاريخه لدى هيئة التحكيم. ومن الجدير بالذكر أنه تم الاتفاق بين شركة سمو العقارية وشركة سمو القابضة (مساهم كبير) أن يتم تحويل أية آثار قانونية أو مالية ناتجة أو متفرعة عن القضية التحكيمية المشار لها أعلاه على شركة سمو القابضة، وذلك وفقاً للإقرار المتبادل بين الشركتين بتاريخ ١٤٤٠/٠٥/٢٢ هـ (الموافق ٢٨/٠١/٢٠١٩ م) والذي أقرت فيه شركة سمو العقارية بأن ملكية الأرض المشار إليها أعلاه هي ملكية خالصة لشركة سمو القابضة.

٢. لدى الشركة دعوى مقامة من قبلها لدى الأمانة العامة للجان الضريبية وموضوعها الاعتراض على فواتير وغرامات ضريبة قيمة مضافة، حيث استلمت الشركة بتاريخ ٢٨/٠٩/٢٠١٨ م اشعار تقييم نهائي لضريبة القيمة المضافة مزودة بفاتورة سداد تفيد بوجود مبالغ ضريبة مستحقة الدفع عن الفترة ١/٠١/٢٠١٨ م حتى ٣١/٠٧/٢٠١٨ م لكل شهر على حدة. وقد كان إجمالي المبالغ المعترض عليها والتي لم يتم سدادها (٨,٦٣٥,٨٨٩) ريال، حيث تقدمت شركة سمو العقارية باعتراضها لدى الأمانة العامة للجان الضريبية وقد تم الرد على اللائحة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل بتاريخ ٢٦/٠٣/١٤٤٠ هـ (الموافق ٠٤/١٢/٢٠١٨ م). كما تقدمت شركة سمو العقارية بردها بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٨ م. وما زالت الدعوى قيد النظر لدى الأمانة العامة للجان الضريبية ولم يصدر بشأنها حكم حتى تاريخه. ومن الجدير بالذكر أنه تم الاتفاق بين شركة سمو العقارية وشركة سمو القابضة (مساهم كبير) على أن تتحمل شركة سمو القابضة أية آثار قانونية أو مالية ناتجة أو متفرعة عن هذه الدعوى، وذلك وفقاً للإقرار المتبادل بين الشركتين بتاريخ ٢٢/٠٥/١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٨/٠١/٢٠١٩ م). هذا، ولم تقم الشركة بتكوين أية مخصصات لأي من الدعاوى المذكورة أعلاه.

١٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالفروقات الزكوية والتزامات الزكاة المحتملة

على الشركة مطالبات بفروقات زكوية على الاقرارات الزكوية المقدمة من قبلها للفترة من ١/٠١/٢٠١٠ م إلى ٣١/١٢/٢٠١٥ م بقيمة ٤٢,٥٧٦,٨٥٤ ريال، وقد تم الاعتراض على هذه المطالبات لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل بتاريخ ٢٨/٠٢/٢٠١٨ م، ولا زال الاعتراض محل نظر، وقد تمت الموافقة المبدئية من قبل الفاحص الخاص بالهيئة العامة للزكاة والدخل على تخفيض الفروقات الزكوية بنحو ١٤,٥٣٨,١٨٩ ريال، وبالتالي يصبح مبلغ الاستحقاقات هو ٢٨,٠٣٨,٦٦٥ ريال مضافاً إليه مبلغ ضريبة قيمة مضافة قدره ٤٣١,١٠٠ ريال ليبلغ إجمالي مبلغ الاستحقاقات على الشركة ٢٨,٤٦٩,٧٦٥ ريال. وحتى تاريخه لم يتم تسوية مبلغ الفروقات الزكوية بشكل نهائي، حيث لا زال الاعتراض محل نظر لدى الهيئة.

ومن الجدير بالذكر أن المساهم الكبير (شركة سمو القابضة) تعهدت لشركة سمو العقارية بموجب إقرار متبادل بين الشركتين بتاريخ ٢٢/٠٥/١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٨/٠١/٢٠١٩ م) بأن تتحمل أية آثار قانونية أو مالية ناتجة أو متفرعة عن المطالبات المشار إليها أعلاه، ولذلك لم تقم الشركة بتكوين مخصص لهذه الفروقات الزكوية، ولن تتحمل شركة سمو العقارية أو المساهمون الحاليون الآخرون (بخلاف شركة سمو القابضة) أو المساهمون الجدد أي أعباء مالية تخص هذه المطالبات.

قدمت الشركة إقرارات الزكاة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ودفعت مبالغ الزكاة المستحقة خلال الوقت المحدد لذلك، وحصلت الشركة على شهادة مبدئية (مؤقتة) من الهيئة العامة للزكاة والدخل لجميع السنوات حتى عام ٢٠١٨ م، إلا ان هنالك مخاطر تتمثل في احتمال رجوع الهيئة العامة للزكاة والدخل إلى السنوات السابقة ومطالبة الشركة بدفع مبالغ زكاة إضافية كما لم تحصل الشركة على الربوط الزكوية النهائية عن الفترة منذ التأسيس في عام ٢٠٠٧ م وحتى ٢٠٠٩/١٢/٣١ م، وكذلك عن الفترة المالية ٢٠١٦/٠١/٠١ م وحتى ٢٠١٨/١٢/٣١ م، ولم تقم الشركة بتكوين مخصص عن الفروقات الزكوية عن السنوات التي لم تحصل على الربط النهائي عنها، وبالتالي في حال عدم قبول الهيئة لتقديرات الشركة الزكوية ومطالبة الشركة بدفع فروقات زكوية عن هذه الأعوام فإن ذلك سيؤثر سلباً على أرباح الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

١٩-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ

سوف تخضع الشركة بعد إدراجها في السوق الموازية لنظام السوق المالية وللأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة من هيئة السوق المالية، وفي حال عدم قدرة الشركة على التقيد بأي من اللوائح والأنظمة التي ستخضع لها، فإنها ستكون عرضة لعقوبات وغرامات مالية، مما يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي.

٢٠-١-٢ مخاطر الاعتماد على الموظفين الأجانب

تشكل نسبة الموظفين الأجانب حوالي ٦٢,٢٩٪ من إجمالي الموظفين في الشركة والبالغ عددهم (٦١) موظف كما في ٢٠١٨/١٢/٣١ م، لذلك سوف تتأثر نتائج أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائجها التشغيلية بشكل سلبي إذا لم تتمكن من المحافظة على الكوادر المؤهلة من غير السعوديين أو إيجاد بدلاء عنهم بنفس المهارات والخبرات المطلوبة، لاسيما في حال حدوث تغير في سياسات ولوائح وأنظمة وزارة العمل يكون له أثره على وضع العمالة الأجنبية لدى الشركة. هذا، كما أقرت الحكومة خلال عام ٢٠١٦ م عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء إصلاحات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي من ضمنها إقرار فرض رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من ٢٠١٨/٠١/٠١ م، بالإضافة إلى زيادة رسوم الإقامة لأفراد عوائل الموظفين غير السعوديين اعتباراً من ٢٠١٧/٠٧/٠١ م. وعليه فإن هذه القرارات ستؤدي إلى زيادة الرسوم الحكومية التي ستدفعها الشركة عن موظفيها غير السعوديين بشكل عام من جهة وأن تواجه صعوبة في الحفاظ على أصحاب الكفاءات من موظفيها غير السعوديين من جهة أخرى، مما سيؤثر سلباً على أداء الشركة وربحيتها، هذا وقد بلغت رسوم تكاليف الموظفين غير السعوديين كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (١١٧,٠٠٠) مئة وسبعة عشر ألف ريال سعودي، مع العلم بأنه قد تم استرداد كامل المبلغ وذلك ضمن مبادرة الفاتورة المجمعة.

٢١-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بمتطلبات السعودية

تشكل السعودية توجهاً حكومياً يطلب من المنشآت (الشركات والمؤسسات) العاملة في المملكة العربية السعودية توظيف عدد محدد من المواطنين السعوديين. ويقوم برنامج نطاقات بتصنيف المنشآت إلى نطاقات بلاتيني وأخضر وأصفر وأحمر، وعلى المنشآت التقيد بالحد الأدنى للسعودة. بلغ عدد العاملين في الشركة كما في تاريخ ٢٠١٨/١٢/٣١ م (٦١) موظفاً منهم (٢٣) موظف سعودي و(٣٨) موظف غير سعودي. وقد بلغت نسبة التوظيف المحققة في الشركة حوالي ٣٧,٨٩٪ وبالتالي تم تصنيف الشركة ضمن النطاق البلاتيني. وعلى الرغم من ذلك فقد تقوم وزارة العمل بزيادة نسبة السعودة المطلوبة في المستقبل أو قد يصعب على الشركة الاستمرار في المحافظة على نسبة السعودة المحققة، ونتيجة لذلك ستأثر أعمال الشركة ونتائجها المالية على نحو سلبي.

٢٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات

تعتمد الشركة على أنظمة تقنية المعلومات لإدارة أعمالها ولذلك، فإن فشل الشركة في الحفاظ على أنظمة تقنية المعلومات وتطويرها أو وجود أي أعطال في وظائفها سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائجها المالية. قد تتعرض أنظمة تقنية المعلومات بالشركة للتلف بسبب الكوارث الطبيعية أو الفيروسات أو محاولات اختراق شبكة الشركة أو الاختراقات الأمنية أو لفقدان أو تلف البيانات أو الأخطاء البشرية وغيرها من الأحداث المماثلة، وبالتالي فإنه في حال أخفقت أنظمة المعلومات بالشركة بالعمل على النحو المتوقع، أو في حال فقدان المعلومات أو في حال إساءة استخدام المعلومات والخاصة بالشركة أو عملائها فإن ذلك سيؤدي إلى تعطل أعمال الشركة وهو ما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

٢٣-١-٢ مخاطر عدم الالتزام بشروط وتعهدات التسهيلات الائتمانية القائمة

أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات ائتمانية مع بنك الجزيرة بتاريخ ٢٣/٠٢/٢٠١٤ م بقيمة ٢٠٠ مليون ريال سعودي بغرض تمويل مشروع أعالي مكة، وكذلك أبرمت اتفاقيتين مع بنك الجزيرة بتاريخ ٠٣/٠٣/٢٠١٦ م، بقيمة ٢٠ مليون ريال سعودي لكل منهما، لغرض تمويل استثمار الشركة في مشروع ضاحية سمو ومشروع أعالي مكة. وفي سبيل ذلك فقد التزمت الشركة بمجموعة من التعهدات والشروط التي ينبغي عليها الوفاء بها. وقد تم سداد ٥ أقساط من الاتفاقية الأولى تمثل مبلغ إجمالي قدره ٨٠ مليون ريال سعودي كما بنهاية الفترة المالية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م، وسيتم سداد المبلغ المتبقي على ستة أقساط قيمة كل قسط ٢٠ مليون ريال سعودي يستحق آخرها بتاريخ ٠١ ديسمبر ٢٠٢١ م، كما أنه تم سداد القسط الأول والثاني من الاتفاقية الثانية بمبلغ إجمالي قدره ١٠ مليون ريال سعودي كما بنهاية الفترة المالية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م، وسوف يتم سداد المبلغ المتبقي على قسطين سنويين قيمة كل قسط ٥ مليون ريال سعودي ويستحق آخر قسط في ١٧ فبراير ٢٠٢١ م، كذلك تم سداد القسط الأول والثاني من الاتفاقية الثالثة بمبلغ ١٠ مليون ريال سعودي كما بنهاية الفترة المالية ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م، وسيتم سداد المبلغ المتبقي على قسطين سنويين قيمة كل قسط ٥ مليون ريال سعودي يستحق آخر قسط في ١٧ فبراير ٢٠٢١ م، وفي حال لم تتمكن الشركة من الالتزام بتلك التعهدات بما فيها الالتزام بسداد الأقساط في مواعيد الاستحقاق والحصول على موافقة مسبقة من البنك في حال قررت الشركة تغيير شكلها القانوني (التزاماً بهذا الشرط فقد تقدمت الشركة بتاريخ ٠٦/١١/٢٠١٧ م بخطاب إلى البنك لإشعارهم برغبتها بطرح وتسجيل جزء من اسم الشركة في السوق الموازية وقد صدر خطاب عدم ممانعة من البنك بتاريخ ٠١/٠٣/١٤٣٩ هـ (الموافق ١٩/١١/٢٠٢٠ م))، فإنها ستصبح عرضة للجزاءات بما في ذلك قيام البنك بإلغاء أو إنهاء التسهيلات الائتمانية ومطالبة الشركة بسداد كامل المديونية فوراً، مما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة وأدائها المالي وقدرتها على تنفيذ خططها المستقبلية. وتؤكد الشركة بأنه لا توجد أية تسهيلات ائتمانية أخرى بخلاف المذكورة في هذه النشرة.

٢٤-١-٢ المخاطر المرتبطة برهن أراضي الشركة لصالح بنك الجزيرة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من بنك الجزيرة بقيمة (٢٤٠) مليون وأربعون مليون ريال سعودي، وقد قامت الشركة برهن عدد (١١٦) قطعة أرض لصالح البنك كضمان لهذه التسهيلات، وبالتالي في حال أخلت الشركة في المستقبل بأي من التعهدات المتفق عليها أو تعثرت الشركة في السداد، فقد يطلب البنك من الشركة السداد على الفور ويبدأ إجراءات التنفيذ القضائي على الأراضي المرهونة لصالح البنك وبيعها وتحصيل قيمة القروض من متحصلات بيع الأراضي، مما سيؤثر على المركز المالي للشركة على نحو سلبي جوهري.

ومن الجدير بالذكر أن عدد (٩٧) من هذه الأراضي المرهونة لصالح بنك الجزيرة كضمان لهذه التسهيلات الممنوحة للشركة تعود ملكيتها في الأصل لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عايض الفحطاني بصفته الشخصية حسبما يرد بيانه في القسم (٣ - ٧) فقرة (٢) في هذه النشرة، حيث التزمت الشركة بشكل قطعي غير قابل للنقض بنقل ملكيتها لرئيس مجلس الإدارة فور فك الرهن عن هذه الأراضي من قبل بنك الجزيرة دون معارضة أو ممانعة. كما أن السيد/ عايض الفحطاني (رئيس مجلس الإدارة) تعهد بعدم المطالبة بنقل ملكية الصكوك الخاصة بهذه الأراضي للمكيته أو ملكية أي جهة يعينها وذلك لحين فك الرهن عنها من قبل أي جهة تمويلية.

٢٥-١-٢ المخاطر المرتبطة بتوفير التمويل مستقبلاً

قد تحتاج الشركة إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل خطط التوسع في المستقبل. ومن الجدير بالذكر، أن الحصول على التمويل يعتمد على رأس مال الشركة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية والضمانات المقدمة. ولا تعطي الشركة أي تأكيد أو ضمان بشأن قدرتها على الحصول على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة في أي وقت مستقبلاً. وعليه في حال عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل الذي تحتاجه من الجهات الممولة، أو عدم قدرتها على الحصول على التمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع الشركة، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخططها المستقبلية ووضعها المالي.

٢٦-١-٢ مخاطر الائتمان

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 فشل أطراف مدينة أخرى في الوفاء بالتزاماتها تجاه الشركة، أو غيرها. 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 وتدفقاتها النقدية.

٢٧-١-٢ مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمتطلبات المالية حال استحقاقها. وتتكون المتطلبات المالية للشركة من قروض ودمم دائنة متمثلة في ذمم تجارية لمقاولي الباطن وكذلك التزامات أدوات غير مالية تدفع لصالح المقاولين، ومصاريف مستحقة، قد لا تكون الشركة قادرة

على الوفاء بالتزاماتها الحالية أو المستقبلية في مواعيد استحقاقها لا سيما القصيرة الأجل منها حيث تبلغ نسبة السيولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (١,٢٤)، وعليه في حال لم تتمكن الشركة من ذلك، فإنها ستكون عرضة للتعثّر المالي مما سيؤثر سلباً على أعمال الشركة وأدائها ومركزها المالي.

٢-١-٢ مخاطر العلامة التجارية

تعتمد الشركة في عملياتها التشغيلية على سمعة علامتها التجارية، وستتأثر ربحية الشركة في المستقبل بشكل جوهري في حال لحقت أي أضرار بسمعة هذه العلامة أو أي علامة مشابهة لسمو العقارية يتم استخدامها من قبل الشركات التابعة لمجموعة سمو القابضة، المساهم الرئيس في شركة سمو العقارية.

٢٩-١-٢ مخاطر أثر ضريبة القيمة المضافة

قرر مجلس الوزراء السعودي في الثاني من جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، والتي بدأ العمل بها اعتباراً من الأول من يناير ٢٠١٨ م، كضريبة جديدة تضاف لبقية الضرائب والرسوم الأخرى على قطاعات محددة بالمملكة، بما في ذلك قطاع التطوير وإدارة التطوير العقاري الذي تعمل فيه الشركة، وبما أن ضريبة القيمة المضافة بطبيعتها يتم تحملها من قبل العميل، فإنه من المتوقع أن تقوم الشركة برفع رسوم خدماتها لتعكس قيمة الضريبة المضافة، مما يؤدي إلى زيادة سعر خدمات الشركة بمقدار الضريبة. لدى الشركة دعوى مقامة من قبلها لدى الأمانة العامة للجان الضريبية وموضوعها الاعتراض على فواتير وغرامات ضريبة قيمة مضافة، حيث استلمت الشركة بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/٢٨ م إشعار تقييم نهائي لضريبة القيمة المضافة مزودة بفاتورة سداد تفيد بوجود مبالغ ضريبة مستحقة الدفع عن الفترة من ٢٠١٨/٠١/٠١ م حتى ٢٠١٨/٠٧/٣١ م لكل شهر على حدة، وقد كان إجمالي المبالغ المعترض عليها والتي لم يتم سدادها (٨,٦٣٥,٨٨٩) ريال، حيث تقدمت شركة سمو العقارية باعتراضها لدى الأمانة العامة للجان الضريبية وقد تم الرد على اللائحة من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل بتاريخ ١٤٤٠/٠٣/٢٦ هـ (الموافق ٢٠١٨/١٢/٠٤ م). كما تقدمت شركة سمو العقارية بردها بتاريخ ٢٠١٨/١٢/١١ م، وما زالت الدعوى قيد النظر لدى الأمانة العامة للجان الضريبية ولم يصدر بشأنها حكم حتى تاريخه، ومن الجدير بالذكر أنه تم الاتفاق بين شركة سمو العقارية وشركة سمو القابضة (مساهم كبير) على أن تتحمل شركة سمو القابضة أية آثار قانونية أو مالية ناتجة أو متفرعة عن هذه الدعوى، وذلك وفقاً للإقرار المتبادل بين الشركتين بتاريخ ١٤٤٠/٠٥/٢٢ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠١/٢٨ م).

وعليه في حال تمكنت الشركة في تحميل ضريبة القيمة المضافة بالكامل على العميل، فإن أسعار خدماتها ستزيد مما يؤدي إلى خفض الطلب عليها وبالتالي تتأثر عمليات الشركة وأرباحها بشكل سلبي. أما في حال لم تتمكن الشركة في تحويل قيمة الضريبة المضافة كلياً أو جزئياً للعميل بسبب عوامل المنافسة أو غيرها، فإنها ستضطر لتحمل قيمة الضريبة غير المحصلة من العملاء مما سيؤثر بشكل سلبي على أرباح الشركة ونتائج عملياتها.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالبيئة التنافسية

يتمثل النشاط الرئيس للشركة في إدارة وتنفيذ التطوير العقاري، ويتسم هذا المجال بالمنافسة العالية، وبالتالي فإنه في حال قيام المنافسين الحاليين أو المحتملين بتقديم أسعار أو شروط تنافسية أو حلول أفضل من تلك التي تقدمها الشركة، فإنها لن تكون قادرة على منافسة تلك الشركات، مما يؤدي إلى خفض حصة الشركة في السوق وبالتالي التأثير سلباً على أرباحها ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

٢-٢-٢ المخاطر الاقتصادية

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للشركة على عدد من العوامل المرتبطة بالظروف الاقتصادية في المملكة عموماً، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي الإجمالي ونصيب الفرد من الدخل وما إلى ذلك. تعتمد الاقتصادات الكلية والجزئية للمملكة بصفة أساسية على النفط والصناعات البترولية التي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، ولهذا يكون لأي تذبذبات سلبية تحدث في أسعار النفط أثراً مباشراً وجوهرياً على الخطط ونمو الاقتصاد السعودي والإنفاق الحكومي بشكل عام، والتي ستؤثر سلباً بدورها على الأداء المالي للشركة بسبب عملها داخل النظام الاقتصادي السعودي المتأثر بمعدلات الإنفاق الحكومي. أيضاً، يعتمد النمو المستمر للاقتصاد السعودي على عدة عوامل أخرى تتضمن النمو السكاني المستمر واستثمارات القطاعين العام والخاص في البنية التحتية، ولهذا سيكون لأي تغيير في أي من هذه العوامل أثراً كبيراً على الاقتصاد، مما سيؤثر سلباً بدرجة كبيرة على أعمال الشركة ونتائج العمليات والمركز المالي للشركة وتطلعاتها المستقبلية.

٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالأوضاع السياسية والأمنية

تتركز أعمال الشركة في المملكة العربية السعودية، ولذلك فإن الأداء المالي للشركة يعتمد على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة. تعاني العديد من دول الشرق الأوسط من عدم الاستقرار السياسي أو الأمني في الوقت الحاضر، ولا يوجد ضمانات بأن الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك البلدان أو أي بلدان أخرى لن يكون لها تأثير سلبي على الأسواق في المملكة وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها.

٤-٢-٢ مخاطر التغيير في الأنظمة والقوانين ذات العلاقة

كغيرها من الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية، تخضع الشركة لعدد من الأنظمة والقوانين التي قد تتغير أو يتم تعديلها من قبل الجهات المختصة. كذلك، فقد تصدر قوانين وأنظمة جديدة من الجهات الرسمية ذات العلاقة من حين إلى آخر. وعليه فإن أعمال الشركة ستأثر بشكل سلبي في حال حدوث أي تغير جوهري لأي من الأنظمة ذات العلاقة أو استحداث أنظمة إضافية لها تأثير مباشر على أداء وربحية الشركة.

٥-٢-٢ مخاطر التقدير والتقييم العقاري

لدى الشركة استثمارات في أراضي ومشروعات عقارية تبلغ أكثر من ٣٢٩ مليون ريال كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م (ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى القسم رقم (٧-٣) "العقارات المملوكة لشركة سمو العقارية" والقسم رقم (٣-٦-٢) "مشاريع الشركة الحالية"، وبما أنه من الصعب التنبؤ بقيمة الأصول العقارية بشكل دقيق بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار وبسبب الخصائص المحلية والإقليمية للأسواق العقارية التي تخضع للتغيير بمرور الوقت وتتأثر بعوامل متعددة تتضمن طرق التقدير والتقييم المستخدمة، هذا بالإضافة إلى أن تقديرات التقييم العقاري تخضع لشكوك جوهرية نظراً لأنها تبنى على الافتراضات التي ربما تكون خاطئة. وعليه في حال انخفاض تقييم أصول الشركة العقارية عن القيم المثبتة في القوائم المالية لأي سبب من الأسباب سألفة الذكر أو تبين أن تقييمها الحالي لم يكن دقيقاً، فإن ذلك سيؤثر سلباً وجوهرياً على قيمة الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٦-٢-٢ مخاطر رسوم الأراضي البيضاء

أصدر مجلس الوزراء بتاريخ ٢٠١٢/٠٢/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/٢٤ م) قراراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء (غير المطورة) وبتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠١ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٠/٢٩ م) صدر قرار مجلس الوزراء بتعديل اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء. وعليه في حال تملكت الشركة لأراضي بيضاء في سياق نشاطها، فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن الشركة من تطويرها بشكل فوري، كما أن أسعار الأراضي البيضاء قد تكون عرضة للانخفاض بسبب هذا القرار، الشيء الذي سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي. هذا وتؤكد الشركة على عدم امتلاكها لأية أراضي بيضاء حتى تاريخ هذه النشرة.

٧-٢-٢ المخاطر المتعلقة بفرض رسوم وضرائب أخرى

تخضع أعمال الشركة حالياً لضريبة القيمة المضافة، ومن المحتمل فرض رسوم وضرائب أخرى على الشركات من قبل الحكومة في المستقبل، وفي حال تم فرض ضرائب أو رسوم جديدة على الشركات بخلاف المطبق حالياً، فإن ذلك سيؤثر على بشكل سلبي وجوهري على أرباح الشركة الصافية.

٨-٢-٢ صعوبة تسهيل الاستثمارات العقارية

تعتبر الاستثمارات العقارية بطبيعتها استثمارات طويلة المدى يصعب بيعها مقارنةً بالاستثمارات الأخرى، خاصةً في ظل تباطؤ الطلب على الأراضي والعقارات في المملكة، ولهذا قد تجعل الطبيعة المتغيرة لظروف السوق المحفظة العقارية للشركة وعقاراتها التجارية في وضع غير ملائم في أي وقت مستقبلاً، مما سيزيد من صعوبة تسهيل استثمارات الشركة العقارية، وبالتالي التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٩-٢-٢ مخاطر حدوث الكوارث الطبيعية كالسيول والزلازل والأحداث الأخرى

قد تتعرض الشركة إلى حدوث كوارث طبيعية خارجة عن نطاق سيطرتها كالسيول والزلازل والعواصف والحرائق وغيرها من الأحداث الكارثية التي قد تلحق ضرر بمرافق الشركة أو مشاريعها، وبالتالي التأثير سلباً على سير عمل مشاريع وعمليات الشركة مما يؤثر سلباً على نتائجها التشغيلية. كما أن حدوث أي من تلك الكوارث سيؤدي إلى تكبد الشركة تكاليف إضافية وذلك لتصحيح تلك الأضرار، الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع المصاريف وانخفاض ربحية الشركة بشكل حتمي.

١٠-٢-٢ مخاطر تذبذب أسعار الفائدة

قد تتغير أسعار الفائدة تبعاً للمتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو التنظيمية محلياً أو عالمياً، سواءً الثابتة أو المتغيرة التي تستحق للجهات الممولة للشركة وبالتالي سوف يؤدي ذلك إلى زيادة تكاليف التمويل الذي تحتاجه الشركة، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحيتها.

٣-٢ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

١-٣-٢ مخاطر السيطرة الفعلية من قبل المساهم الكبير (شركة سمو القابضة)

ستمتلك شركة سمو القابضة، المساهم الرئيس نسبة ٦٨,٦٪ من أسهم الشركة بعد الطرح، لذلك سيكون بمقدورها التأثير لوحدها على جميع المسائل التي تتطلب موافقة المساهمين، وبما أن مصالح الملاك المؤسسين قد تختلف بشكل كبير عن مصالح المساهمين الجدد، فإن ممارسة المؤسسين لهذه السيطرة على نحو يمكن أن يكون له تأثير سلبي كبير على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها، بما في ذلك انتخاب أعضاء مجلس الإدارة والموافقة والمصادقة على عقود وعمليات الشركة المهمة، وتعديل رأس مال الشركة وبنود نظامها الأساسي. كما أن هنالك مستثمر واحد، هو السيد/ عايض القحطاني، يملك بشكل غير مباشر حوالي ٩٩,٨٢٪ من الشركة قبل الطرح و٦٩,٨٨٪ بعد الطرح، والذي ربما يستخدم هذه السيطرة بطريقة يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائجها التشغيلية.

٢-٣-٢ مخاطر سيولة أسهم الطرح

لا يوجد حالياً ولم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، ولا توجد أي تأكيدات بشأن وجود سوق فاعلة ومستمرة لتداول أسهم الشركة بعد انتهاء فترة الطرح، وإذا لم يكن السوق سوقاً نشطاً وذا سيولة عالية لتداول أسهم الشركة، فإن سيولة وسعر تداول أسهم الشركة ستأثران بشكل سلبي جوهري.

٣-٣-٢ مخاطر اقتصاف التداول على المستثمرين المؤهلين

تنوي الشركة إدراج أسهمها في السوق الموازية والتي يقتصر التداول فيها على فئة المستثمرين المؤهلين فقط دون غيرهم، الشيء الذي يقلل من أعداد المتداولين وبالتالي حجم التداول في السهم، مما سيؤثر بشكل سلبي جوهري على سيولة وسعر تداول سهم الشركة.

٤-٣-٢ مخاطر عدم وجود سوق سابق لأسهم الشركة وتذبذب سعر السهم

لا يوجد في الوقت الحالي سوق لتداول أسهم الشركة كما أنه لا يوجد أي تأكيد بأن سعر الطرح سيكون مساوياً للسعر الذي سيتم تداوله في السوق بعد عملية الطرح وقد لا يتمكن المستثمرون من القيام بإعادة بيع الأسهم التي اكتتبوا فيها بنفس سعر الطرح أو بسعر أعلى منه. حيث أن سعر السهم بعد الطرح قد يتأثر بأداء الشركة ونتائجها أو بعوامل أخرى خارجة عن سيطرة الشركة بما في ذلك الوضع العام للاقتصاد، أو سيولة السوق، أو تغير الأنظمة الحكومية أو غيرها.

٥-٣-٢ مخاطر عدم توزيع الأرباح

يعتمد التوزيع المستقبلي للأرباح على عدة عوامل تشمل على سبيل المثال لا الحصر الأرباح المستقبلية والوضع المالي ومتطلبات رأس المال واحتياجات الشركة القابلة للتوزيع والأوضاع الاقتصادية العامة وتحليل الفرص والاحتياجات الاستثمارية وغيرها من العوامل ذات الصلة والتي قد يعتبرها مجلس الإدارة مهمة بين الحين والآخر، والتي على أساسها سوف يقرر مجلس الإدارة فيما إذا كان سيرفع أي توصية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح في المستقبل أم لا. ولا تقدم الشركة أي ضمان على الإطلاق بأن مجلس الإدارة سيوصي بتوزيع أرباح أو أنه ستتم الموافقة من قبل المساهمين في اجتماعات الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أي أرباح، كما لا تقدم أي ضمان بشأن مقدار المبالغ التي سيتم دفعها كتوزيعات أرباح في أي عام محدد.

٦-٣-٢ مخاطر بيع أو طرح أسهم إضافية مستقبلاً

في حال قررت الشركة زيادة رأس مالها عن طريق إصدار أسهم جديدة في المستقبل لغرض التوسع في أنشطة الشركة أو لإطفاء خسائر، فمن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى التأثير سلباً على سعر السهم في السوق أو تدني نسبة ملكية المساهمين في الشركة في حال عدم استثمارهم في الأسهم الجديدة في ذلك الحين. كما أن الشركة قد لا تتمكن من زيادة رأس مالها في الوقت الذي تحتاجه أو بالشكل الذي يخدم مصالحها أو مصلحة المساهمين، الأمر الذي سيؤثر سلباً على توقعات الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

٢-٣-٧ مخاطر بيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الطرح

للشركة مساهم واحد كبير (شركة سمو القابضة) يمتلك أكثر من ٥٪ من أسهم الشركة، سيخضع هذا المساهم لفترة حظر تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية وتستمر لمدة اثني عشر شهراً، حيث لن يكون بمقدوره التصرف في أي من أسهمه التي يمتلكها. إلا أنه وبعد انتهاء فترة الحظر، فإنه لا يوجد ما يضمن عدم بيع هذا المساهم الكبير لجزء كبير من أسهمه، وفي حال تم بيع عدد كبير من الأسهم في السوق أو تم توقع حدوث مثل هذا الأمر، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على سعر سهم الشركة.

٢-٤-٤ مخاطر الانتقال إلى السوق الرئيسية

٢-٤-٤-١ مخاطر عدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال إلى السوق الرئيسية الحالية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية

قد ترغب الشركة بعد مضي الفترة النظامية بموجب قواعد الإدراج بالانتقال إلى السوق الرئيسية، ولتتمكن الشركة من الانتقال يجب عليها استيفاء المتطلبات النظامية وبالتالي فإنه في حال عدم تمكن الشركة من استيفاء تلك المتطلبات أو أي متطلبات نظامية إضافية مستقبلية قد تفرضها الجهات الرقابية على الشركة أو السوق، فإن الشركة لن تتمكن من الانتقال إلى السوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية وبالتالي التأثير سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمتها السوقية.

٢-٤-٢ المخاطر الخاصة برغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية

بعد الإدراج في السوق الموازية، وبعد مضي الفترة النظامية بموجب قواعد الإدراج قد تكون الشركة مستوفية للشروط الخاصة بالانتقال إلى السوق الرئيسية، ولكنها ترغب في الاستمرار كشركة مدرجة في السوق الموازية وعدم الانتقال للسوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية وبالتالي التأثير سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمتها السوقية.

٣- الشركة

١-٣ لمحة عن الشركة

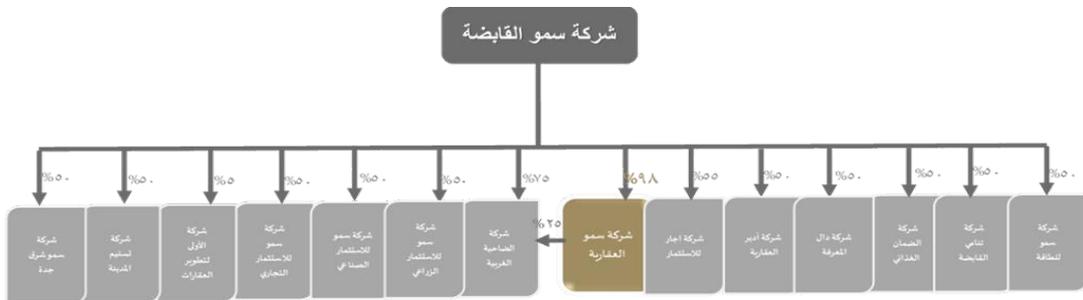
تأسست شركة سمو العقارية ("الشركة" أو "سمو العقارية") بدايةً كشركة ذات مسؤولية محدودة بموجب عقد التأسيس المؤرخ في ١٥/٠٧/١٤٢٧هـ (الموافق ٠٩/٠٨/٢٠٠٦م) والسجل التجاري الصادر بتاريخ ٠٣/٠٦/١٤٢٨هـ (الموافق ٠٦/٠٦/٢٠٠٧م)، برأس مال بلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠) ألف حصة متساوية القيمة، قيمة كل منها (٥٠٠) خمسمائة ريال سعودي وجميعها حصص عادية نقدية تم توزيعها بين كل من شركة سمو القابضة (تمتلك ما نسبته ٥٠٪) (الشريك الأول)، وعايض بن فرحان بن مبارك آل سعد القحطاني (يمتلك ما نسبته ٥٠٪) (الشريك الثاني). ووفقاً لقرار الشركاء المثبت لدى كاتب العدل المكلف بالعمل بالغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية بالعدد (٦٣) لعام ١٤٢٩هـ بتاريخ ١١/٠٨/١٤٢٩هـ (الموافق ١٣/٠٨/٢٠٠٨م) تمت إعادة توزيع الحصص فيما بين الشركتين لتصبح نسبة ملكية الشريك الأول ٩٥٪ والشريك الثاني ٥٪. تحولت الشركة بموجب قرار معالي وزير التجارة والاستثمار رقم (٣٨/ق) وتاريخ ٠٤/٠٢/١٤٣١هـ (الموافق ١٩/٠١/٢٠١٠م) من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة، وتم قيدها بسجل الشركات المساهمة بمدينة الخبر وتم تسجيلها بموجب شهادة السجل التجاري رقم (٢٠٥١٠٣٤٨٤١) وتاريخ ٠٣/٠٦/١٤٢٨هـ (الموافق ١٨/٠٦/٢٠٠٧م). يبلغ رأس مال الشركة الحالي (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وخمسون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل وبقيمة اسمية تبلغ (١٠) عشرة ريالات للسهم الواحد. ويقع مقر الشركة الرئيس في مدينة الخبر وعنوانه كالتالي:

شركة سمو العقارية
الخبر - شارع الأمير تركي بن عبد العزيز
برج سمو - الدور السابع
ص.ب. ٢٥٠، الخبر ٣١٩٥٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١٣ ٨٨٧٨٨٨٨
فاكس: +٩٦٦ ١٣ ٨٨٧٨٠٨٠
البريد الإلكتروني: info@sumou.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.sumou.com.sa

٣-٢ الوصف التنظيمي لشركة سمو القابضة يوضح موقع "سمو العقارية" داخل المجموعة

شركة سمو العقارية هي شركة مملوكة من قبل ثلاث شركات هي شركة سمو القابضة بنسبة ٩٨٪، وشركة سمو المجتمع بنسبة ١٪ وشركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري بنسبة ١٪ أيضاً. وعليه تعتبر سمو العقارية إحدى الشركات التابعة لشركة سمو القابضة، كما هو موضح بالشكل أدناه.

الشكل ٣-١: الوصف التنظيمي لشركة سمو القابضة يوضح موقع شركة سمو العقارية



٣-٣ مراحل تأسيس الشركة وتغيرات رأس المال

فيما يلي عرض للتغيرات التي طرأت على هيكل الملكية ورأس المال منذ تاريخ تأسيس الشركة:

- تأسست الشركة كشركة ذات مسؤولية محدودة بين كل من شركة سمو القابضة والسيد/ عايض بن فرحان بن مبارك آل سعد القحطاني تحت الاسم التجاري (شركة سمو العقارية) وذلك بموجب عقد التأسيس المؤرخ في ١٥/٠٧/١٤٢٧ هـ (الموافق ٠٩/٠٨/٢٠٠٦ م) والسجل التجاري الصادر بتاريخ ٠٣/٠٦/١٤٢٨ هـ (الموافق ١٨/٠٦/٢٠٠٧ م).

جدول ١-٣: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس.

الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال)	الإجمالي	النسبة
شركة سمو القابضة	٥٠٠	٥٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٥٠
السيد / عايض بن فرحان بن مبارك القحطاني	٥٠٠	٥٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٪٥٠
الإجمالي	١,٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: عقد تأسيس الشركة

- بتاريخ ١١/٠٨/١٤٢٩ هـ (الموافق ١٣/٠٨/٢٠٠٨ م) صدر قرار الشركاء المثبت لدى كاتب العدل المكلف بالعمل بالغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية بالعدد (٦٣) لعام (١٤٢٩ هـ) بتعديل المادة (٦) السادسة من عقد التأسيس والمتعلقة برأس المال، حيث تمت إعادة توزيع الحصص بين الشريكين لتصبح نسب الملكية كما هو مبين في الجدول أدناه.

جدول ٢-٣: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ١١/٠٨/١٤٢٩ هـ (الموافق ١٣/٠٨/٢٠٠٨ م)

الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال)	الإجمالي	النسبة
شركة سمو القابضة	٩٥٠	٥٠٠	٤٧٥,٠٠٠	٪٩٥
السيد / عايض بن فرحان بن مبارك القحطاني	٥٠	٥٠٠	٢٥,٠٠٠	٪٥
الإجمالي	١,٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: قرار الشركاء بتعديل عقد تأسيس الشركة

- بموجب قرار وزير التجارة والاستثمار رقم (ق/٣٨) وتاريخ ٠٤/٠٢/١٤٣١ هـ (الموافق ١٩/٠١/٢٠١٠ م) تم تحويل الشركة إلى مساهمة مغلقة وتمت زيادة رأس المال بعد تحويل الحصص إلى أسهم بقيمة (١٠) عشرة ريالاً للسهم الواحد ليصبح رأسمال الشركة (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسون مليون ريال سعودي مقسم إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها (١٠) عشرة ريالاً سعودية وجميعها أسهم عادية متطابقة من جميع النواحي، وقد تمت تغطية الزيادة البالغ مقدارها (١٤٩,٥٠٠,٠٠٠) مائة وتسعة وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي من خلال تحويل مبلغ (١٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وأربعين مليون ريال سعودي من الأرباح المبقاة وتحويل مبلغ (٩,٥٠٠,٠٠٠) تسعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي من حساب جاري الشركاء ليصبح هيكل ملكية الشركة على النحو التالي:

جدول ٣-٣: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ١٨/٠١/١٤٣١ هـ (الموافق ٠٤/٠١/٢٠١٠ م)

م	المساهمون**	نسبة التملك	الجنسية	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (بالريال)
١	شركة سمو القابضة	٪٩٤	سعودية	١٤,١٠٠,٠٠٠	١٤١,٠٠٠,٠٠٠
٢	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٣	شركة سمو المجتمع	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٤	شركة سمو للاستثمار	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٥	شركة المطورون الخليجيون للاستثمار العقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٦	شركة مطوري المدن للاستثمار العقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٧	شركة مطوري البلد للاستثمار العقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
الإجمالي					١٥٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: قرار الشركاء بتحويل الشركة إلى مساهمة

** يتم استخدام كلمة (مساهم/مساهمون) بدلاً من كلمة (شريك/شركاء) في الشركات المساهمة.

- بتاريخ ١٤٣١/٠٣/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٣/٠٦ م) تنازلت شركة سمو للاستثمار عن أسهمها لصالح شركة سمو القابضة ليصبح هيكل ملكية الشركة كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول ٣-٤: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ١٤٣١/٠٣/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٣/٠٦ م)

م	المساهمون	نسبة التملك	الجنسية	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (بالريال)
١	شركة سمو القابضة	٪٩٥	سعودية	١٤,٢٥٠,٠٠٠	١٤٢,٥٠٠,٠٠٠
٢	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٣	شركة سمو المجتمع	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٤	شركة المطورون الخليجيون للاستثمار العقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٥	شركة مطوري المدن للاستثمار العقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٦	شركة مطوري البلد للاستثمار العقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
	الإجمالي	٪١٠٠		١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: إدارة الشركة

- بتاريخ ١٤٣٨/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٠٥ م) تنازلت كل من شركة المطورون الخليجيون للاستثمار العقاري وشركة مطوري المدن للاستثمار العقاري وشركة مطوري البلد للاستثمار العقاري عن أسهمهم لصالح شركة سمو القابضة ليصبح هيكل ملكية الشركة كما يلي:

جدول ٣-٥: هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ ١٤٣٨/١١/١٣ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/٠٥ م)

م	المساهمون	نسبة التملك	الجنسية	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (بالريال)
١	شركة سمو القابضة	٪٩٨	سعودية	١٤,٧٠٠,٠٠٠	١٤٧,٠٠٠,٠٠٠
٢	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٣	شركة سمو المجتمع	٪١	سعودية	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
	الإجمالي	٪١٠٠		١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: إدارة الشركة

- وبتاريخ ١٤٣٩/٠١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٠/١٦ م) وافقت الجمعية العامة على زيادة رأس مال الشركة من (١٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسون مليون ريال سعودي إلى (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتان وخمسون مليون ريال سعودي، وذلك عن طريق رسملة مبلغ قدره (٧٣,٤٥٦,٦٤٥) ثلاثة وسبعون مليون وأربعمائة وستة وخمسون ألف وستمائة وخمسة وأربعون ريال من الأرباح المحتجزة ومبلغ قدرة (٢٦,٥٤٣,٣٥٥) ستة وعشرون مليون وخمسمائة وثلاثة وأربعون ألف وثلاثمائة وخمسة وخمسون ريال من الاحتياطي القانوني، وبذلك أصبح هيكل ملكية الشركة كما بتاريخ هذه النشرة كما يلي:

جدول ٦-٣: تفاصيل ملكية المساهمين الحاليين في الشركة.

المساهمون الحاليون	عدد الأسهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
		نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	نسبة الملكية غير المباشرة
شركة سمو القابضة	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٪٩٨	-	١٧,١٥٠,٠٠٠	١٧١,٥٠٠,٠٠٠	٦٨,٦	-
شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	٢٥٠,٠٠٠	٪١	٪٥	١٧٥,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠	٪٠,٧	٪٣,٤٧
شركة سمو المجتمع	٢٥٠,٠٠٠	٪١	-	١٧٥,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠	٪٠,٧	-
الإجمالي	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠	٪٥	١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٧٠	٪٣,٤٧

المصدر: إدارة الشركة

٤-٣ أنشطة الشركة

إن الأغراض التي كونت الشركة لأجلها بحسب ما يرد في نظامها الأساسي هي: (١) الأنشطة العقارية و (٢) التشييد. وتمارس الشركة هذه الأنشطة بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة المعنية.

ووفقاً لشهادة السجل التجاري تم الترخيص للشركة للقيام بما يلي:

الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية، يشمل (المدارس، المستشفيات الفنادق) إنشاء المطارات ومرافقها، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية الحديدية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.

تزاوّل الشركة أنشطتها من خلال مقرها الرئيسي في مدينة الخبر وفرعها في مدينة جدة، كما قامت الشركة باستخراج سجل تجاري لفرع في مدينة الرياض لكنه لم يتم افتتاح أو استخدام هذا الفرع حتى تاريخ هذه النشرة، وقد تم استخراج شهادات سجل تجاري مستقلة في كل منطقة إدارية تزاوّل الشركة أنشطتها فيها. وكما بتاريخ هذه النشرة، لا تزاوّل الشركة أي نشاط خارج المملكة وليس لديها أي أصول أو ممتلكات خارج المملكة.

يتمثل نشاط الشركة الحالي في المقاولات من العقارات وإدارة تطوير العقارات في المملكة العربية السعودية، ويشمل ذلك مهام عديدة منها ما يلي:

- إدارة تطوير وتنفيذ أعمال البنية التحتية (الصرف الصحي والمياه والكهرباء وغيرها)، وكذلك أعمال البنية التحتية.
- إعداد قائمة بالمكاتب الهندسية والاستشارية وعرضها على العميل بغرض اعتمادها تمهيداً لإرسال طلبات عروض الأسعار.
- إعداد العقود الخاصة بالاستشاريين والتجهيز للطرح في مناقصة وإعداد لجان لطرح مناقصة اختيار الاستشاريين.
- إعداد برنامج العمل لتطوير المشروع وتحديد التكلفة التقديرية الأولية وإعداد جدول التدفق والبرنامج الزمني للمشروع.
- العمل مع المكتب الهندسي لوضع برنامج العمل الذي بموجبه يتم إعداد التصميم والمخططات لجميع مراحل المشروع.
- إدارة جميع أعمال التنفيذ خلال جميع مراحل التطوير، وتقديم تقارير شهرية (فنية ومالية) للعميل عن سير عمل المشروع، وإصدار التوصيات اللازمة إلى العميل بصدد أي إجراء واجب اتخاذه.
- متابعة ومراجعة التصميم والمخططات والدراسات التفصيلية للمشروع مع المكتب الهندسي، للقيام بأعمال حصر المهام والكميات وإيجاد آلية لسهولة مراجعة جداول الكميات المراد تنفيذها والرفع بتوصية للعميل لاعتماد التصميم والمخطط النهائي.
- المساعدة في حل المشاكل والمعوقات المتعلقة بعملية التطوير والتنفيذ في حالة وجودها.
- رفع المستخلصات بعد اعتمادها من قبل الاستشاريين وإجراءات المعاينة النهائية وإجراءات التجريب والتشغيل.
- العمل على الإجراءات والمتطلبات اللازمة بتقسيم أرض المشروع إلى قطع قابلة للإفراغ.
- إقامة الوحدات السكنية المختلفة من فلل ودويلكسات وإقامة مجمعات سكنية تجارية وصناعية واستثمارها وإدارتها أو تأجيرها.
- إقامة وشراء وتملك وإدارة وصيانة وتشغيل المشاريع السياحية والترفيهية والفندقية وإدارتها سواءً للشركة أو للغير.

كما أنه في بعض المشاريع التي ترى الشركة قوة جداولها الاقتصادية تدخل فيها كمشرك مستثمر سواءً ذلك بشكل مباشر أو من خلال مشاريع مشتركة، بنسبة معينة تتفاوت من مشروع إلى آخر، كذلك تقوم الشركة بالاستثمار في الأراضي لغرض بيعها.

٥-٣ إيرادات الشركة

تتمثل إيرادات الشركة بشكل أساسي من الأتعاب المستحقة عن المقاولات من العقارات وإدارة المشاريع والتي يتم احتسابها كنسبة من تكلفة التطوير، ويوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة لعامي ٢٠١٧م و٢٠١٨م والنصف الأول لعامي ٢٠١٨م و٢٠١٩م.

البند	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٨م	كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩م
المقاولات من العقارات	١٣,٦٤٦,٠١٩	١٧١,١٥٢,٧٩٧	٨٢,٥٢٨,٢٥٧	٨١,٨٠١,٤٦١
إدارة المشاريع	٨٨,٢٧٣,٢٠٩	٨٦,٥٩٦,٥١٦	٣٧,٠٠٧,٦٧٥	١٣,٤٧٥,٣٤٥
أخرى	١١,٢٥٠,٠٠٠	٥٠	-	-
المجموع	١١٣,١٦٩,٢٢٨	٢٥٧,٧٤٩,٣٦٣	١١٩,٥٣٥,٩٣٢	٩٥,٢٧٦,٨٠٦

المصدر: القوائم المالية المراجعة لعام ٢٠١٨م والنصف الأول من عام ٢٠١٩م

وتتمثل المقاولات من العقارات في قيام شركة سمو العقارية باستلام المشروع كمقاوله متكامله تشمل جميع أعمال التنفيذ المختلفة من بداية المشروع وحتى نهايته، حيث تقوم سمو العقارية بتعيين مقاولين من الباطن لتنفيذ المهام المختلفة كما تقوم بدور إدارة المشروع في الوقت نفسه، وعليه فإن إيرادات الشركة من المقاولات من العقارات تحسب من خلال احتساب إجمالي تكاليف المشروع مضافاً إليها هامش ربح محدد. أما إدارة المشاريع فتتمثل في القيام بدور إدارة تطوير المشروع فقط دون الدخول في أي أعمال تنفيذية ويحسب فيها الإيراد الخاص بسمو العقارية كنسبة محددة من إجمالي تكلفة المشروع يتم الاتفاق عليها مع العميل. أما فيما يتعلق ببند الإيرادات الأخرى المبين في الجدول أعلاه والبالغ (١١,٢٥٠,٠٠٠) إحدى عشر مليون ومئتان وخمسون ألف ريال سعودي، فهي عبارة عن أرباح بيع حصة استثمارية في مشروع تلال مكة بمبلغ إجمالي قدره (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون ريال سعودي، حيث حققت الشركة نسبة أرباح بلغت ٤٥٪.

٦-٣ مشاريع الشركة

١-٦-٣ مشاريع الشركة التي تم تنفيذها

تمكنت الشركة خلال أكثر من عشر سنوات من تاريخ تأسيسها (عام ٢٠٠٦م) من تطوير وبيع واستثمار أراضي وعقارات وتطوير البنى التحتية لعدد من المشاريع المتنوعة التي تخدم المجالات الصناعية والتجارية والسكنية في كل من المنطقة الشرقية والوسطى والغربية من المملكة العربية السعودية. وفيما يلي نبذة حول بعض المشاريع العقارية التي قامت الشركة بتطويرها أو إدارة تطويرها.

❖ مشروع اندسكوم

قامت شركة سمو العقارية بإدارة تطوير مشروع اندسكوم، وذلك من خلال الإشراف والمتابعة مع الجهات النظامية والاستشاريين والمقاولين لتطوير البنية التحتية لمشروع اندسكوم، وهو مشروع يمتد على مساحة إجمالية تبلغ ١,٨٥١,٠٩٣ متر مربع، يضم المشروع ٤٩٧ قطعة أرض ما بين تجارية وصناعية ومستودعات وسكن عمال، بالإضافة إلى احتوائه على كامل الخدمات من كهرباء وماء وهاتف وصرف صحي وتصريف الأمطار وإنارة وغيرها من المرافق والخدمات الأخرى. يقع المشروع على طريق الدمام - بقيق السريع، وقد تم إنجاز المشروع في عام ٢٠٠٩م.

❖ مشروع الجودي

يعتبر مشروع الجودي من أهم المشاريع التجارية والسكنية في المنطقة الشرقية، حيث يقع المشروع على طريق الدمام - الجبيل السريع، ويتميز بموقعه الفريد من خلال قربه من شركة أرامكو السعودية، متوسطاً ثلاث مدن رئيسية هي الدمام والخبر والظهران، يمتد على مساحة إجمالية تبلغ ١٩٠,٠٠٠ متر مربع. قامت شركة سمو العقارية بإدارة تطوير مشروع الجودي، وذلك من خلال الإشراف والمتابعة مع الجهات النظامية والاستشاريين والمقاولين لتطوير البنية التحتية لهذا المشروع بشكل متكامل وفقاً لأعلى وأحدث المعايير مع الأخذ بالاعتبار الحاجات المتعددة والمتنوعة للمستخدمين النهائيين. وقد تم إنجاز هذا المشروع في عام ٢٠١٠م.

❖ مشروع روفان

يقع مشروع روفان وسط مدينة الدمام على طريق الملك سعود، يوفر المشروع قطع أراضي بمساحات مختلفة لأغراض تجارية وسكنية ومساجد وحدائق، يمتد المشروع على مساحة إجمالية تبلغ ٤٥٥,٢٥٥ متر مربع. قامت شركة سمو العقارية بإدارة تطوير مشروع روفان، وذلك من خلال الإشراف والمتابعة مع الجهات النظامية والاستشاريين والمقاولين لتطوير البنية التحتية للمشروع بشكل متكامل. وقد تم إنجاز المشروع في عام ٢٠١١م.

❖ مشروع مشارف الخزامى

يقع مشروع مشارف الخزامى غرب مدينة الرياض في حي عرقة بمساحة إجمالية تقدر بنحو ٢,٩٨٩,٦٤٢ متر مربع. يوفر المشروع قطع أراضي بمساحات مختلفة لأغراض تجارية وسكنية. قامت شركة سمو العقارية بدور المسوق الحصري للمخطط، وذلك خلال العامين ٢٠١٠م و٢٠١١م.

❖ مشروع مخطط أرزان

يقع مشروع أرزان في حي الحزام الأخضر الواقع في مدينة الخبر، ويمتد المشروع على مساحة إجمالية تبلغ ٩٢,٤٩٣ متر مربع، ويعتبر أرزان أحد أفخم الأحياء السكنية في الحزام الأخضر، نظراً لتوفر العديد من الخدمات والمرافق الحيوية فيه، يحتوي المشروع على مساحات متنوعة من الأراضي لإقامة الفلل الفاخرة والقصور عليها. قامت شركة سمو العقارية بإدارة تطوير مشروع مخطط أرزان، وذلك من خلال الإشراف والمتابعة مع الجهات النظامية والاستشاريين والمقاولين لتطوير البنية التحتية المتميزة والمتكاملة للمشروع. وقد تم إنجاز هذا المشروع في عام ٢٠١١م.

❖ مشروع سمو أفنيو

مشروع سمو أفنيو هو مشروع تجاري متعدد الاستخدامات، يقع المشروع على طريق الملك فهد في مدينة الدمام على مساحة إجمالية تبلغ ٣٣٣,٥٩٠ متر مربع. قامت شركة سمو العقارية بإدارة تطوير مشروع سمو أفنيو، وذلك من خلال الإشراف والمتابعة مع الجهات النظامية والاستشاريين والمقاولين لتطوير البنية التحتية للمشروع. وقد تم إنجاز هذا المشروع في عام ٢٠١٢م.

❖ مشروع واحة الأعمال

يقع مشروع واحة الأعمال في منطقة مركز التجارة والأعمال بمدينة الدمام، يمتد المشروع على مساحة ٣٠٠,٠٠٠ متر مربع، قامت شركة سمو العقارية بإدارة تطوير مشروع واحة الأعمال، وذلك من خلال الإشراف والمتابعة مع الجهات النظامية والاستشاريين والمقاولين لتطوير البنية التحتية لإنشاء أبراج تجارية وسكنية. تم إنجاز هذا المشروع في عام ٢٠١٢م.

❖ مشروع رواف

يقع مشروع رواف في منطقة مكة المكرمة، وهو مخطط تجاري سكني ممتد على مساحة إجمالية تبلغ ٦٤٨,٠٦٠ متر مربع، قامت شركة سمو العقارية بإدارة تطوير مشروع رواف، وذلك من خلال الإشراف والمتابعة مع الجهات النظامية والاستشاريين والمقاولين لتطوير البنية التحتية للمشروع، تم إنجاز هذا المشروع في عام ٢٠١٣م.

٢-٦-٣ مشاريع الشركة الحالية

لدى الشركة عدد من المشاريع المهمة التي تعمل عليها في الوقت الراهن والتي تتجاوز إيرادات الشركة الإجمالية منها (٧٠٠) مليون ريال سعودي، وفيما يلي نبذة عن المشاريع الحالية للشركة:

❖ مشروع تلال مكة

في عام ٢٠١٣م قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقية لإدارة تطوير البنية التحتية مع شركة سمو القابضة للأرض الواقعة في مدينة مكة المكرمة والممتدة على مساحة إجمالية تفوق المليون متر مربع. تقوم الشركة بموجب هذه الاتفاقية بإدارة التطوير والإشراف على تنفيذ أعمال البنية التحتية والمرافق، بما يشمل اختيار المقاولين والمكتب الاستشاري وتعيين مدير المشروع وترشيح الشركات لتنفيذ أعمال المشروع المختلفة. وتستحق شركة سمو العقارية مقابل القيام بتلك الخدمات رسوم أتعاب يتم سدادها على دفعات بحسب جدول تنفيذ الأعمال المتفق عليه. ولا يشمل هذا المبلغ أية رسوم أو مصاريف تدفع للجهات الحكومية، أو المصاريف المتعلقة بأعمال عقود التصميم والاستشارات وإدارة المشروع، أو تكاليف تنفيذ البنية التحتية والمرافق ورسوم توصيل الخدمات وكافة الأعمال المرتبطة بها، ويتم سداد أتعاب مدير المشروع والمكتب الاستشاري والمقاولين مباشرة من قبل الشركة المالكة للأرض التي يتم تطويرها، ولا يترتب على تأخير الأعمال محل هذه الاتفاقية من قبل المنفذين الفعليين للأعمال أي غرامات أو خصم من مستحقات شركة سمو العقارية. ولا يزال المشروع تحت التنفيذ، حيث تم إنجاز ما نسبته ٩٨٪ منه كما بتاريخ ٠٢ ديسمبر ٢٠١٩م، ومن المتوقع استكماله بنهاية عام ٢٠١٩م.

❖ مشروع أعالي مكة

قامت شركة سمو العقارية في عام ٢٠١٤م بتوقيع اتفاقية مع شركة سمو للعقار لإدارة تطوير البنية التحتية للأرض المملوكة لشركة سمو للعقار الواقعة في مدينة مكة المكرمة والتي تبلغ مساحتها الإجمالية (٩٧٣,١٩٨) تسعمائة وثلاثة وسبعون ألف ومئة وثمانية وتسعون متر مربع. تقوم الشركة بموجب هذه الاتفاقية بإدارة التطوير والإشراف على تنفيذ أعمال البنية التحتية، بما يشمل اختيار المقاولين والمكتب الاستشاري وتعيين مدير المشروع وترشيح الشركات لتنفيذ أعمال المشروع المختلفة. على أن تقوم شركة سمو للعقار بتوقيع عقود تنفيذ أعمال التطوير. تستحق شركة سمو العقارية مقابل القيام بتلك الخدمات أتعاب يتم سدادها على دفعات بحسب جدول تنفيذ الأعمال المتفق عليه. ولا يشمل هذا المبلغ أية رسوم أو مصاريف تدفع للجهات الحكومية، أو المصاريف المتعلقة بأعمال عقود التصميم والاستشارات وإدارة المشروع، أو تكاليف تنفيذ البنية التحتية والمرافق ورسوم توصيل الخدمات وكافة الأعمال المرتبطة بها، ويتم سداد أتعاب مدير المشروع والمكتب الاستشاري والمقاولين مباشرة من قبل الشركة المالكة للأرض التي يتم تطويرها. ولا يزال المشروع تحت التنفيذ، حيث تم إنجاز ما نسبته ٩٩,٩٪ منه كما بتاريخ ٠٢ ديسمبر ٢٠١٩م، ومن المتوقع استكماله بنهاية عام ٢٠١٩م. والجدير بالذكر أن شركة سمو العقارية تمتلك ما نسبته ١٧,٥٪ من هذا المشروع.

❖ مشروع صندوق رياض التعمير العقاري الأول

بتاريخ ٢٠١٧/٠٥/١٧م قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقية مع شركة الإنماء للاستثمار لتنفيذ وإدارة تطوير البنية التحتية (مقاولة متكاملة) للأرض الواقعة في حي الرمال بمدينة الرياض والتي تمتد على مساحة إجمالية تبلغ (٣,٠٠٠,٠٠٠) ثلاثة مليون متر مربع. تلتزم شركة سمو العقارية بموجب هذه الاتفاقية بتنفيذ وإدارة أعمال تطوير البنية التحتية للمشروع. وفقاً للتالي:

١. أعمال إدارة التطوير والتي تشمل إعداد برنامج التصميم، وإعداد التكلفة الأولية التقديرية الأولية للمشروع، والبرنامج الزمني للمشروع، إعداد قائمة بالمكاتب الهندسية والتنسيق مع المكتب الهندسي المعين من قبل الصندوق وكذلك التنسيق مع المصمم لاختيار التصميم المناسب، ومتابعة ومراجعة التصميم والمخططات والدراسات التفصيلية للمشروع مع المكتب الهندسي، وتقديم التوصيات لمدير الصندوق لاعتماد التصميم والمخطط النهائي، وكذلك الاجتماع مع المستشارين لمناقشة المشروع والإجابة على جميع الاستفسارات المتعلقة بالمشروع.
٢. أعمال تنفيذ التطوير والتي تشمل إعداد برنامج لتنفيذ أعمال التطوير وفقاً للخطة المعدة من قبل مدير الصندوق، والمراجعة والموافقة على المواد والتأكد من مطابقتها للمواصفات وجداول الكميات التي يتم استخدامها بالتنسيق مع استشاري المشروع، رفع المستخلصات، تقديم تقارير شهرية فنية ومالية توضح الوضع العام للمشروع، العمل على الإجراءات والمتطلبات اللازمة لتقسيم أرض المشروع إلى قطع أراضي قابلة للإفراغ، تنفيذ أعمال النظافة والتسوية وفتح ودفان الطرق، وشبكة المياه، وشبكة الصرف الصحي، وشبكة الكهرباء، وشبكة الإنارة، وتوريد وشبكة الهاتف، وأعمال السفلته للمخطط، وأعمال الزراعة وأعمال محطات التحويل الرئيسية ومحطات المعالجة ومحطات الضخ والرفع وخزانات المياه، ومن ثم استكمال إجراءات تسليم المشروع لمدير الصندوق.

تتقاضى شركة سمو العقارية نوعين من الأتعاب مقابل القيام بتلك الأعمال، الأول أتعاب نقدية تمثل ما نسبته ٧٧,٥٧٦٪ من إجمالي قيمة الأتعاب وكذلك أتعاب عينية تمثل ما نسبته ٢٤,٤٢٤٪ من إجمالي قيمة الأتعاب وهي عبارة عن قطع أراضي من المشروع بحسب القيمة السوقية للأراضي، والجدير بالذكر أنه قد تم تحويل الدفعة العينية إلى دفعة نقدية خلال عام ٢٠١٩م، وتم تحصيلها خلال نفس العام. تم البدء في أعمال المشروع في بداية عام ٢٠١٧م، حيث تم انجاز ما نسبته ٩٩,٩٪ كما بتاريخ ٠٢ ديسمبر ٢٠١٩م، ومن المتوقع استكماله في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وقد تم اغلاق الصندوق بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠١٩م وتم تحويل جميع الحقوق والالتزامات القائمة إلى شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري. كما قامت شركة سمو العقارية باستيفاء التزاماتها الواردة في الاتفاقية، وجاري العمل على تسليم الأعمال إلى الجهات ذات العلاقة.

❖ مشروع شمال مكة

يتمثل دور شركة سمو العقارية بموجب الاتفاقية الموقعة مع كل من إبراهيم منصور الراجحي وشركاه بتاريخ ٢٠١٧/٠١/٠٢م في إدارة تطوير البنية التحتية للأرض الخاصة بمشروع شمال مكة، والتي تبلغ مساحتها الإجمالية (١,٠٧٧,٣٢٨) مليون وسبعة وسبعون ألف وثلاثمائة وثمانية وعشرون متر مربع، وذلك بما يشمل إعداد ميزانية وجدول زمني مفصل للمشروع، وتقييم وترشيح المقاولين والاستشاريين ومكاتب التصميم والمكاتب الاستشارية المساحية، والتنسيق مع الأطراف الأخرى بما فيها مكاتب التصميم والمؤسسات المالية وشركات أبحاث التسويق، وإعداد الوثائق والمستندات للمناقصات واختيار المقاولين والاستشاريين والتفاوض معهم، والإشراف العام على تطور سير أعمال تطوير البنية التحتية وإجراء المعاينات النهائية وإجراء التجريب والتشغيل وتقديم التقارير إلى المالك والجهات ذات العلاقة، بالإضافة إلى ذلك فقد تضمنت الاتفاقية قيام شركة سمو العقارية بكافة الأعمال التسويقية للمشروع وإدارة العلاقة مع المستثمرين والحصول على ما نسبته ٥٪ من إجمالي مبيعات المشروع مقابل ذلك. وقد تم البدء في أعمال التصميم والأعمال التمهيدية حيث تم انجاز ما نسبته ١,٥٪ كما بتاريخ ٠٢ ديسمبر ٢٠١٩م، ومن المتوقع انجاز كامل المشروع في عام ٢٠٢٠م.

❖ مشروع ضاحية مروج جدة – البنية التحتية

في عام ٢٠١٣م قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقية مع شركة ضاحية مروج جدة المحدودة، وذلك بغرض إدارة تطوير البنية التحتية للأرض التي يقع عليها المشروع بمدينة جدة بمساحة إجمالية تبلغ (١٣٠) مليون متر مربع، وذلك مقابل أتعاب إدارة تطوير يتم سدادها علي دفعات. تقوم الشركة بموجب هذه الاتفاقية بإعداد جدول زمني تفصيلي للمشروع وإعداد خطة العمل وتقييم المقاولين ومكاتب التصميم والتنسيق معهم وكذلك تجهيز طلبات تقديم العروض وإعداد مستندات المناقصات واستلام التقييمات والعروض وإعداد توصيات الترسية واستكمال إجراءات توقيع وإبرام عقود التصميم وإدارة مهام استشاري المشروع بين العميل والاستشاريين، وإدارة عقود تطوير المشروع، وإعداد تقارير شهرية عن تقدم سير عمل المشروع، وعقد اجتماعات دورية لمناقشة ومراجعة الأداء مع مدير المشروع والمقاولين والاستشاريين، ومراقبة تكلفة المشروع ومقارنتها بشكل مستمر مع خطة العمل وإبلاغ الشركة بأي انحراف وتقديم المشورة للشركة بهذا الخصوص. ولا تشمل أتعاب شركة سمو العقارية أية رسوم أو مصاريف أو نفقات تدفع للجهات الحكومية، كما لا تشمل الأتعاب والمصاريف والنفقات المتعلقة بأعمال عقود التصميم والاستشارات وإدارة المشروع التي تدفع لأطراف خارجية، والتي يتم دفعها بشكل مباشر من شركة ضاحية مروج جدة المحدودة. وقد تم البدء في أعمال التصميم والأعمال التمهيدية حيث تم انجاز ما نسبته ٥٪ من المشروع كما بتاريخ ٠٢ ديسمبر ٢٠١٩م، ومن المتوقع انجاز المرحلة الأولى من المشروع في عام ٢٠٢١م.

❖ مشروع صندوق ضاحية سمو

في عام ٢٠١٦م قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقية مع شركة الإنماء للاستثمار، وذلك بغرض إدارة تطوير البنية التحتية للأرض الخاصة بصندوق ضاحية سمو العقاري والتي تبلغ مساحتها الإجمالية (١,٦٠٩,٧١٢) مليون وستمائة وتسعة ألف وسبعمائة واثني عشر متر مربع. تلتزم بموجبها شركة سمو العقارية بأداء مجموعة من المهام تتضمن إعداد البرنامج الزمني الخاص بتنفيذ المشروع، وإعداد قائمة بالمكاتب الهندسية والاستشارية وعرضها على مدير الصندوق، والعمل والتنسيق مع المكتب الهندسي الذي يتعاقد معه مدير الصندوق في وضع برنامج العمل، وإعداد إجمالي التكلفة التقديرية الابتدائية للمشروع والتأكد من أنها ضمن الحدود التي اشتملت عليها بنود موازنة تنفيذ المشروع المعتمدة من مدير الصندوق، وإعداد قائمة بمقاولي التطوير المقترحين، وإعداد عرض موجز عن المشروع وإرسال جميع المستندات المتعلقة بالأعمال إلى المقاولين المعتمدين، وإعداد لجان المناقصات وفتح المظاريف التي يكون مدير الصندوق طرفاً فيها، واستكمال إجراءات تعيين وتوقيع العقود بين العميل والاستشاريين والمقاولين، ثم إدارة ومتابعة أعمال التنفيذ بناءً على الشروط والمواصفات والعقود التي تم إبرامها، وعقد اجتماعات دورية مع مدير الصندوق لمناقشة تطور المشروع، ومراجعة مستخلصات مقاولي التطوير بعد اعتمادها من قبل استشاري المشروع والتأكد منها وتحويلها لمدير الصندوق، وتقديم تقارير شهرية (فنية ومالية) توضح تطور المشروع وتوضح أي انحرافات عن الخطط المتفق عليها. وتستحق شركة سمو العقارية مقابل القيام بتلك الخدمات رسوم أتعاب يتم سدادها بشكل ربع سنوي، ولا تشمل هذه الدفعات أية مصاريف أو رسوم تدفع للجهات الحكومية، أو المصاريف المتعلقة بأعمال وعقود التصميم والاستشارات وإدارة المشروع، أو تكاليف تنفيذ البنية التحتية والمرافق ورسوم توصيل الخدمات وكافة الأعمال المرتبطة بها، ويتم سداد أتعاب مدير المشروع والمكتب الاستشاري والمقاولين مباشرة من شركة الإنماء للاستثمار، المشروع لا يزال تحت التنفيذ، حيث تم إنجاز ما نسبته ٥٦٪ من المشروع كما بتاريخ ٠٢ ديسمبر ٢٠١٩م، ومن المتوقع الانتهاء منه في عام ٢٠٢٠م.

❖ مشروع الحي الجامعي

بتاريخ ١٠/٠١/٢٠١٩م قامت الشركة بتوقيع اتفاقية إدارة تطوير مع شركة الطيار للاستثمار والتطوير العقاري، وذلك لإدارة تطوير البنية التحتية للأرض الواقعة في حي العوالي بمخطط الحي الجامعي بمدينة مكة المكرمة والتي تبلغ مساحتها الإجمالية (١,٢٢٠,٤٢٨) مليون ومئتان وعشرون ألف وأربعمائة وثمانية وعشرون متر مربع، وذلك بما يشمل مراجعة التصميم للمخطط العام وتصاميم شبكات البنية التحتية وإدارة تعديلها إذا تطلب الأمر ذلك، وتقديم كافة الاستشارات اللازمة، وتأهيل المكاتب الاستشارية المتخصصة في أعمال الدراسات والتصاميم وإجراء ما يلزم طرح وترسية الأعمال، إدارة أعمال الدراسات الفنية والتصاميم للمشروع والدراسات الهيدرولوجية، وإدارة الجودة وإدارة المخاطر وإدارة الوقت والتكاليف، وتستحق شركة سمو العقارية مقابل القيام بتلك الخدمات رسوم أتعاب يتم سدادها على دفعات بحسب جدول تنفيذ الأعمال المتفق عليه. ولا يشمل هذا المبلغ أية رسوم أو مصاريف تدفع للجهات الحكومية، أو المصاريف المتعلقة بأعمال وعقود التصميم والاستشارات وإدارة المشروع، أو تكاليف تنفيذ البنية التحتية والمرافق ورسوم توصيل الخدمات وكافة الأعمال المرتبطة بها، ويتم سداد أتعاب مدير المشروع والمكتب الاستشاري والمقاولين مباشرة من قبل شركة الطيار للاستثمار والتطوير العقاري، تم البدء في تجهيز للمشروع أي أن نسبة الإنجاز المحققة من المشروع حتى تاريخ ٠٢ ديسمبر ٢٠١٩م تبلغ ٢٪، ومن المتوقع الانتهاء منه في عام ٢٠٢٠م.

ملاحظة: لم يتم الإفصاح عن قيمة عقود المشاريع نظراً لحساسية المعلومة.

ومن الجدير بالذكر أنه بالإضافة إلى المشاريع المذكورة أعلاه، قامت الشركة بتوقيع ثلاث مذكرات إعلان مع وزارة الإسكان بتاريخ ١٥/١١/٢٠١٨م لتنفيذ ثلاثة مشاريع خاصة بتطوير البنية الفوقية والتي تشمل بناء وحدات سكنية سواء كانت شقق أم فلل، وفيما يلي نبذة مختصرة عن هذه المشروعات الثلاثة:

❖ مشروع تنال الرياض

تقوم شركة سمو العقارية بإدارة تطوير البنية الفوقية لجزء من مخطط تنال الرياض المملوك لشركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري. ويضم المشروع (١,٠٧٢) دوبلكس و (٥٨) فيلا بمساحة اجمالية قابلة للبيع تبلغ (٢٩١,١٩٤م٢)، ويتوقع إنجاز المشروع في عام ٢٠٢٣م.

❖ مشروع أرين

يتمثل دور شركة سمو العقارية بإدارة تطوير البنية فوقية لجزء من مخطط أرين الواقع بالمنطقة الشرقية بمساحة (٢م٧٤,٩٨٨) والمملوك لشركة سمو القابضة. يضم المشروع (٢٠٨) دوبلكس و(٢٦) فيلا بمساحة اجمالية قابلة للبيع تبلغ (٢٥٩,٦١٨م٢)، ويتوقع إنجاز المشروع في عام ٢٠٢٢م.

❖ مشروع ضاحية مروج جدة – البنية الفوقية

تقوم شركة سمو العقارية بإدارة تطوير البنية الفوقية لجزء من مشروع ضاحية مروج جدة المملوك لشركة ضاحية مروج جدة، بمدينة جدة بمساحة إجمالية تبلغ (٢م٤,٠٦٣,٩١٨). ويضم المشروع (١٦,٦٨٨) شقة و(٢,٣١٢) فيلا بمساحة إجمالية قابلة للبيع تبلغ (٢م٣,٥٥٤,٩١٤)، ويتوقع انجاز المشروع في عام ٢٠٢٨ م.

والجدير بالذكر أن الشركة قد قامت بتقديم مخططات المشاريع الثلاثة لوزارة الإسكان لاعتمادها. وتقوم الوزارة حالياً بمراجعة المخططات لاعتمادها بشكل نهائي.

٧-٣ العقارات المملوكة لشركة سمو العقارية

١. تمتلك الشركة عدد (١٩) قطعة أرض حسيما يلي بيانه أدناه، وجميعها في الوقت الحالي مرهونة لصالح بنك الجزيرة كضمان للتسهيلات البنكية التي حصلت عليها الشركة من بنك الجزيرة ويوضح الجدول أدناه تفاصيل هذه الأراضي:

م	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة (متر مربع)	اسم المالك
١.	٣٣٠١٠٩٠٠٢٨٥٥	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٣,٤٩٥	شركة سمو العقارية
٢.	٢٣٠١٠٤٠١٦٤٥٨	١٤٣٥/٠٤/٢٦هـ	٣,٤٩٥	شركة سمو العقارية
٣.	٤٣٠١٠٨٠١١٩١٤	١٤٣٥/٠٤/٢٦هـ	٣,٥٠٠	شركة سمو العقارية
٤.	٤٣٠١٠٦٠١٨٠٠٢	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٣,٥٠٠	شركة سمو العقارية
٥.	٤٣٠١٠٦٠١٨٠٠٣	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٢,٧٥٥	شركة سمو العقارية
٦.	٥٣٠١٠٤٠١٦٤٥٧	١٤٣٥/٠٤/٢٦هـ	٢,٧٤٢	شركة سمو العقارية
٧.	٧٣٠١٠٩٠٠٢٨٩٨	١٤٣٥/٠٤/٢٦هـ	٢,٧٧٠	شركة سمو العقارية
٨.	٩٣٠١٠٩٠٠٢٨٩٧	١٤٣٥/٠٤/٢٦هـ	٢,٧٦٠	شركة سمو العقارية
٩.	٣٣٠١٠٦٠١٨٠٠٤	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٢,٧٧٠	شركة سمو العقارية
١٠.	٩٣٠١٠٨٠١١٩١٣	١٤٣٥/٠٤/٢٦هـ	٢,٧٦٠	شركة سمو العقارية
١١.	٦٣٠١٠٩٠٠٢٨٥٩	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٢,٤٩٥	شركة سمو العقارية
١٢.	٣٣٠١٠٩٠٠٢٨٥٨	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٢,٥٠٠	شركة سمو العقارية
١٣.	٣٣٠١٠٣٠١٣١٢١	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٢,٤٥٣	شركة سمو العقارية
١٤.	٣٣٠١٠٣٠١٣١٢٢	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٢,٤٥٣	شركة سمو العقارية
١٥.	٣٣٠١٠٩٠٠٢٨٥٧	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٢,٤٥٣	شركة سمو العقارية
١٦.	٢٣٠١٠٩٠٠٢٨٩٩	١٤٣٥/٠٤/٢٦هـ	٢,٤٥٣	شركة سمو العقارية
١٧.	٣٣٠١٠٩٠٠٢٨٥٦	١٤٣٥/٠٤/٢٤هـ	٢,٨٢٤	شركة سمو العقارية
١٨.	٣٣٠١٠٢٠١٥٥٧٢	١٤٣٦-٥-٣	١,٥٨٣	شركة سمو العقارية
١٩.	٣٣٠١١٣٠٠٦٣٦٨	١٤٣٦-٣-٢٠	٨,٨٥٠	شركة سمو العقارية

المصدر: إدارة الشركة

٢. بالإضافة للأراضي المملوكة للشركة والمرهونة لصالح بنك الجزيرة والمشار لها في الفقرة (١) أعلاه، فقد قامت الشركة برهن عدد (٩٧) قطعة أرض لصالح بنك الجزيرة كضمان للتسهيلات البنكية التي حصلت عليها الشركة، مع الأخذ بعين الاعتبار أن ملكية هذه الأراضي والبالغ عددها (٩٧) والمرهونة لصالح بنك الجزيرة تعود ملكيتها لرئيس مجلس الإدارة بصفتها الشخصية ولم يتم تضمينها محاسبياً من ضمن أصول شركة سمو العقارية وإنما تم استخدامها كضمان للحصول على القرض، وقد التزمت الشركة بشكل قطعي غير قابل للنقض بنقل ملكيتها لرئيس مجلس الإدارة فور فك الرهن عن هذه الأراضي من قبل بنك الجزيرة دون معارضة أو ممانعة وذلك وفقاً لإقرار خطي بتاريخ ٢٠١٩/٠١/٢٨ م بين كل من شركة سمو العقارية ورئيس مجلس الإدارة (عايض القحطاني)، يقر فيه مجلس إدارة شركة سمو العقارية بالالتزام بنقل ملكية الأراضي إلى رئيس مجلس الإدارة ويوضح الجدول أدناه تفاصيل هذه الأراضي:

م	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة (متر مربع)	اسم المالك
.١	٥٢.١٢٩...٧١٨	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥٠٠	رئيس مجلس الإدارة
.٢	٣٢.١٢٩...٧١٩	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥٠٠	رئيس مجلس الإدارة
.٣	٤٢.١٢٩...٧١٤	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥٠٠	رئيس مجلس الإدارة
.٤	٣٢.١٢٩...٧٠٣	١٤٣٧/٠٧/٢٥هـ	٥٠٠	رئيس مجلس الإدارة
.٥	٧٢.١٢٩...٧٠٤	١٤٣٧/٠٧/٢٥هـ	٥٠٠	رئيس مجلس الإدارة
.٦	٩٢.١٢٩...٧١١	١٤٣٧/٠٧/٢٥هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.٧	٧٢.١٢٩...٧١٥	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.٨	٦٢.١٢٩...٧١٦	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.٩	٣٢.١٢٩...٧٢٣	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.١٠	٩٢.١٢٩...٧٢٠	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.١١	٣٢.١٢٩...٧٢٤	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.١٢	٣٢.١٢٩...٧٢٥	١٤٣٧/٠٧/١٦هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.١٣	٦٢.١٢٩...٧٢١	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.١٤	٤٢.١٢٩...٧٠٩	١٤٣٧/٠٧/٢٥هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.١٥	٣٢.١٢٩...٧٠١	١٤٣٧/٠٧/٢٥هـ	٦١٥	رئيس مجلس الإدارة
.١٦	٣٢.١٢٩...٧١٠	١٤٣٧/٠٧/٢٥هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.١٧	٨٢.١٢٩...٧٠٥	١٤٣٧/٠٧/٢٥هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.١٨	٧٢.١٢٩...٧٢٢	١٤٣٧/٠٧/٢٦هـ	٥١٢.٥	رئيس مجلس الإدارة
.١٩	٩٣.١١١...٩٨.٦	١٤٣٥-٠٤-١٨هـ	٢١٨٢,٣٤	رئيس مجلس الإدارة
.٢٠	٣٣.١١١...٩٨.٧	١٤٣٥-٠٤-١٨هـ	١٦٨١,٤٧	رئيس مجلس الإدارة
.٢١	٤٣.٢٠٦...٥١٦٣	١٤٣٥-٠٤-١٩هـ	١٦٠.٥,٣	رئيس مجلس الإدارة
.٢٢	٣٣.٢٠٦...٥١٦٢	١٤٣٥-٠٤-١٩هـ	١٦٠.٥,٣	رئيس مجلس الإدارة
.٢٣	٣٣.٢٠٧...٤٦٨٤	١٤٣٧-٠٧-٢٤هـ	٩٩٧,٥٨	رئيس مجلس الإدارة
.٢٤	٣٣.٢٠٧...٤٦٨٥	١٤٣٧-٠٧-٢٤هـ	٩٠٧,٥	رئيس مجلس الإدارة
.٢٥	٤٣.٢٠٧...٤٦٩٤	١٤٣٧-٠٧-٢٥هـ	١٠٧٢,٩٨	رئيس مجلس الإدارة
.٢٦	٢٣.٢٠٥.١٠.١١	١٤٣٧-٨-٢هـ	١٤٣٤,١	رئيس مجلس الإدارة
.٢٧	٩٣.٢٠٥.١٠.١٠	١٤٣٧-٨-٢هـ	١٤٣٤,١	رئيس مجلس الإدارة
.٢٨	٤٣.٢٠٦...٥١٥٥	١٤٣٥-٠٤-١٩هـ	١٢٠.١٠,٨٥	رئيس مجلس الإدارة
.٢٩	٦٣.٢٠٦...٥١٥٧	١٤٣٦-٠٤-١٩هـ	١٢٤٧	رئيس مجلس الإدارة
.٣٠	٣٣.٢٠٦...٥١٥٦	١٤٣٧-٠٤-١٩هـ	٥٧٥	رئيس مجلس الإدارة
.٣١	٤٣.٢٠٦...٥١٥٤	١٤٣٨-٠٤-١٩هـ	٥٧٥	رئيس مجلس الإدارة
.٣٢	٢٣.٢٠٥...٤٤٩٤	١٤٣٩-٠٤-١٩هـ	٥٧٥	رئيس مجلس الإدارة
.٣٣	٤٣.٢٠٥...٤٤٩٥	١٤٤٠-٠٤-١٩هـ	٥٧٥	رئيس مجلس الإدارة
.٣٤	٢٣.٢٠٥...٤٤٩٦	١٤٤١-٠٤-١٩هـ	٦٧٩,٤٧	رئيس مجلس الإدارة
.٣٥	٣٤.١٠٥.١٥٤١٨	١٤٣٩/٠٦/١٩هـ	٧٠٤,٢٣	رئيس مجلس الإدارة
.٣٦	٢٤.١٠٥.١٥٤١٧	١٤٣٩/٠٦/١٩هـ	٦٨٩,٥	رئيس مجلس الإدارة
.٣٧	٩٤.١٠٥.١٥٤١٦	١٤٣٩/٠٦/١٩هـ	٦٧٤,٧٧	رئيس مجلس الإدارة
.٣٨	٢٤.١٠٥.١٥٤١٥	١٤٣٩/٠٦/١٩هـ	٦٦٠,١٥	رئيس مجلس الإدارة
.٣٩	٤٤.١٠٥.١٥٤١٤	١٤٣٩/٠٦/١٨هـ	٦٤٥,٥٢	رئيس مجلس الإدارة
.٤٠	٤٤.١٠٥.١٥٥٦٣	١٤٣٩/٠٧/٠٤هـ	٦٢٠,٨	رئيس مجلس الإدارة

م	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة (متر مربع)	اسم المالك
.٤١	٧٤.١٠٥.١٥٥٦٤	١٤٣٩/٠٧/٠٤	٦٠.٦,٢١	رئيس مجلس الإدارة
.٤٢	٩٤.١٠٥.١٥٤١١	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦٥١,٥٦	رئيس مجلس الإدارة
.٤٣	٣٤.١٠٥.١٥٤١٠	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦٣٤,٢٩	رئيس مجلس الإدارة
.٤٤	٩٤.١١٥.٠٩٢٠٤	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٦١٦,٧٧	رئيس مجلس الإدارة
.٤٥	٣٤.١٠٥.١٥٤٠٥	١٤٣٩/٠٦/١٨	٥٠٠,٦١	رئيس مجلس الإدارة
.٤٦	٣٤.١٠٥.١٥٤٠٧	١٤٣٩/٠٦/١٨	٤٨٨,٣١	رئيس مجلس الإدارة
.٤٧	٤٤.١٠٥.١٥٤٠٨	١٤٣٩/٠٦/١٨	٤٧٦,٠١	رئيس مجلس الإدارة
.٤٨	٦٤.١٠٥.١٥٤٠٩	١٤٣٩/٠٦/١٨	٥٨٤,٣١	رئيس مجلس الإدارة
.٤٩	٩٤.١٠٥.١٥٥٧٧	١٤٣٩/٠٧/٠٥	٥,٥٩٩,٢٨	رئيس مجلس الإدارة
.٥٠	٣٤.١١٠.١٨٧٥٨	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٦٦٣,٠١	رئيس مجلس الإدارة
.٥١	٣٤.١٠٥.١٥٣٨٢	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦٤٩,٨٥	رئيس مجلس الإدارة
.٥٢	٧٤.١٠٥.١٥٣٧٨	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦٧٩,٩٦	رئيس مجلس الإدارة
.٥٣	٣٤.١٠٥.١٥٣٧٧	١٤٣٩/٠٦/١٨	٧٢٠,٩٧	رئيس مجلس الإدارة
.٥٤	٧٤.١٠٥.١٥٥٦١	١٤٣٩/٠٧/٠٤	٧٥٢,٦٦	رئيس مجلس الإدارة
.٥٥	٣٤.١٠٥.١٥٣٧٥	١٤٣٩/٠٦/١٨	٧٨٤,١٣	رئيس مجلس الإدارة
.٥٦	٨٤.١١٥.٠٩٢٠٦	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٨١٤,٦٧	رئيس مجلس الإدارة
.٥٧	٢٤.١٠٦.١٥٣٢٦	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٩٣٦,١٩	رئيس مجلس الإدارة
.٥٨	٣٤.١٠٦.١٥٣٢٥	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٧٨٥,٠٧	رئيس مجلس الإدارة
.٥٩	٩٤.١٠٥.١٥٣٨٠	١٤٣٩/٠٦/١٨	٧٢٩,٠٩	رئيس مجلس الإدارة
.٦٠	٩٤.١١٥.٠٩١٩٣	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٥٩٨,٣١	رئيس مجلس الإدارة
.٦١	٣٤.١١١.١٥٠.١٤	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٥٤٦,٥٩	رئيس مجلس الإدارة
.٦٢	٤٤.١١١.١٥٠.١٥	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٥٥٥,٢١	رئيس مجلس الإدارة
.٦٣	٣٤.١٠٦.١٥٣٢٤	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٥٨٤,١٨	رئيس مجلس الإدارة
.٦٤	٩٤.١١١.١٥٠.١٦	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٥٣٣,٩٥	رئيس مجلس الإدارة
.٦٥	٣٤.١٠٦.١٥٣٢٧	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٧٧٣,١٦	رئيس مجلس الإدارة
.٦٦	٧٤.١١٥.٠٩٢٠٥	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٥٩٤,٣١	رئيس مجلس الإدارة
.٦٧	٩٤.١٠٥.١٥٣٧٩	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦٠٨,١٩	رئيس مجلس الإدارة
.٦٨	٨٤.١٠٥.١٥٣٩٩	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦٧٤,٤٨	رئيس مجلس الإدارة
.٦٩	٩٤.١٠٥.١٥٣٩٧	١٤٣٩/٠٦/١٨	٧٠٥,٦	رئيس مجلس الإدارة
.٧٠	٣٤.١١٠.١٩١٤٦	١٤٣٩/٠٩/٠١	٥٥٠	رئيس مجلس الإدارة
.٧١	٧٤.١٠٥.١٥٣٩٦	١٤٣٩/٠٦/١٨	٧٣٦,٦٢	رئيس مجلس الإدارة
.٧٢	٣٤.١٠٥.١٥٣٩٥	١٤٣٩/٠٦/١٨	٧٥٨,٩٢	رئيس مجلس الإدارة
.٧٣	٣٤.١٠٥.١٥٥٦٢	١٤٣٩/٠٧/٠٤	٧٨٦,٨٧	رئيس مجلس الإدارة
.٧٤	٧٤.١٠٥.١٥٣٩٣	١٤٣٩/٠٦/١٨	٨٢٩,٤١	رئيس مجلس الإدارة
.٧٥	٣٤.١٠٥.١٥٣٩٢	١٤٣٩/٠٦/١٨	٩٥٧,٦٨	رئيس مجلس الإدارة
.٧٦	٣٤.١٠٥.١٥٣٨٩	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦١٨,٨٦	رئيس مجلس الإدارة
.٧٧	٣٤.١٠٥.١٥٣٨٨	١٤٣٩/٠٦/١٨	٧٢٠,٨٤	رئيس مجلس الإدارة
.٧٨	٩٤.١٠٥.١٥٥٥٦	١٤٣٩/٠٧/٠٤	٦٨٠,٠١	رئيس مجلس الإدارة
.٧٩	٥٤.١٠٥.١٥٣٨٦	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦٨٠,٠١	رئيس مجلس الإدارة
.٨٠	٤٤.١٠٥.١٥٣٩١	١٤٣٩/٠٦/١٨	٣,٣٧٨,٥٥	رئيس مجلس الإدارة
.٨١	٣٤.١٠٥.١٥٥٦٠	١٤٣٩/٠٧/٠٤	١,٧٦٢,٤٦	رئيس مجلس الإدارة

م	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة (متر مربع)	اسم المالك
.٨٢	٧٤.١٠٥.١٥٤.٠٤	١٤٣٩/٠٦/١٨	٩٢٤,٤٢	رئيس مجلس الإدارة
.٨٣	٤٤.١٠٥.١٥٤.٠٣	١٤٣٩/٠٦/١٨	٨١٥,٥٢	رئيس مجلس الإدارة
.٨٤	٣٤.١٠٥.١٥٤.٠٦	١٤٣٩/٠٦/١٨	٧٩١,١٢	رئيس مجلس الإدارة
.٨٥	٣٤.١٠٥.١٥٥٥٨	١٤٣٩/٠٧/٠٤	٦٠٩,٥٧	رئيس مجلس الإدارة
.٨٦	٣٤.١٠٥.١٥٤.٠١	١٤٣٩/٠٦/١٨	٥٥٠	رئيس مجلس الإدارة
.٨٧	٣٤.١٠٥.١٥٣٨١	١٤٣٩/٠٦/١٨	٥٥٠	رئيس مجلس الإدارة
.٨٨	٣٤.١١١.١٥٠.١٣	١٤٣٩/٠٦/٢٠	٥٥٠	رئيس مجلس الإدارة
.٨٩	٩٤.١٠٥.١٥٤.٠٠	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦٩٠	رئيس مجلس الإدارة
.٩٠	٣٤.١٠٥.١٥٣٩٨	١٤٣٩/٠٦/١٨	٦٩٠	رئيس مجلس الإدارة
.٩١	٢٤.١٠٥.١٥٥٥٧	١٤٣٩/٠٧/٠٤	٣,٢٢١,١٣	رئيس مجلس الإدارة
.٩٢	٣٤.١٠٥.١٥٣٩٠	١٤٣٩/٠٦/١٨	٣,٢٨٢,٠٠	رئيس مجلس الإدارة
.٩٣	٤٤.١١٥.٠٩١٩٤	١٤٣٩/٠٦/٢٠	١٠٠	رئيس مجلس الإدارة
.٩٤	٣٢.١٢٩.٠٠٧١٧	١٤٣٧-٠٧-٢٦	٥١٢,٥	رئيس مجلس الإدارة
.٩٥	٩٢.١٢٩.٠٠٧.٠٦	١٤٣٧-٠٧-٢٥	٦١٥	رئيس مجلس الإدارة
.٩٦	٣٢.١٢٩.٠٠٧.٠٨	١٤٣٧-٠٧-٢٥	٥١٢,٥	رئيس مجلس الإدارة
.٩٧	٦٢.١٢٩.٠٠٧.٠٧	١٤٣٧-٠٧-٢٥	٦١٥	رئيس مجلس الإدارة

المصدر: إدارة الشركة

٣. كما تمتلك الشركة عدد (١٠) قطعة أرض، مسجلة (إسمياً) باسم الشركة حسبما يلي بيانه ادناه، إلا أن ملكيتها تعود في الأصل لرئيس مجلس الإدارة بصفته الشخصية، وقد التزمت الشركة بشكل قطعي غير قابل للنقض بنقل ملكيتها لرئيس مجلس الإدارة، وتعمل الشركة حالياً على إجراءات نقل هذه الأراضي إلى مالكيها الفعليين.

م	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة (متر مربع)	اسم المالك
.١	٥٣.١٠٦.٢٠١١٤	١٤٣٦-١٠-٢٦	٧٠,٠٠٠	رئيس مجلس الإدارة
.٢	٣٣.١٠٦.٢٠١١٣	١٤٣٦-١٠-٢٦	٦٤٢	رئيس مجلس الإدارة
.٣	٧٣.١٠٦.٢٠١١٢	١٤٣٦-١٠-٢٦	٦٦٠	رئيس مجلس الإدارة
.٤	٣٣.١٠٦.٢٠١١١	١٤٣٦-١٠-٢٦	٦٥٥	رئيس مجلس الإدارة
.٥	٢٣.١٠٦.٢٠١١٠	١٤٣٦-١٠-٢٦	٦٥٤	رئيس مجلس الإدارة
.٦	٧٣/٨٥/١	١٤٢٠-٣-١٣	١,٩٢٣	رئيس مجلس الإدارة
.٧	٢٩/١٦٦/٢	١٤٢٧-٠٦-٢٣	٣,٧٨٠	رئيس مجلس الإدارة
.٨	٣٣.٢٠٤.٠٠١٢٦	١٤٣٤-٠١-٠٦	١,٥٠٠	رئيس مجلس الإدارة
.٩	٤٢.١٢٢.٠٥٧٤١	١٤٣٨-٠١-٣٠	٧٨٩,٢٤٩	رئيس مجلس الإدارة
.١٠	٧٢.١١٤.٠٧٥.٠١	١٤٣٧-١١-١٩	١٨٣,٩٥٠	رئيس مجلس الإدارة

المصدر: إدارة الشركة

٨-٣ الشركات الزميلة

١-٨-٣ شركة الضاحية الغربية

شركة الضاحية الغربية هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مملوكة بنسبة ٧٥٪ من قبل شركة سمو القابضة وبنسبة ٢٥٪ من قبل شركة سمو العقارية كما هو موضح بالجدول أدناه، تأسست شركة الضاحية الغربية بموجب السجل التجاري رقم (٤٠٣٠٢٠٢٣٧) والصادر بتاريخ ١٤٣١/٠٧/٠٤ هـ الموافق ٢٠١٠/٠٦/١٥ م) ورأس مال يبلغ (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال سعودي. يقع مركزها الرئيس في مدينة جدة.

م	المساهمون	نسبة التملك	عدد الأسهم	قيمة الأسهم (بالريال)
١	شركة سمو القابضة	٧٥٪	٧,٥٠٠	٧٥,٠٠٠
٢	شركة سمو العقارية	٢٥٪	٢,٥٠٠	٢٥,٠٠٠
الإجمالي				
١٠٠,٠٠٠				

المصدر: إدارة الشركة

تأسست شركة الضاحية الغربية بغرض الدخول في مشاركة مع شركة بوابة مكة في تأسيس شركة ضاحية سمو المحدودة (٧٥٪ لشركة الضاحية الغربية و٢٥٪ لشركة بوابة مكة) والهدف من تأسيس شركة ضاحية سمو المحدودة هو العمل على تنفيذ مشروع ضاحية سمو.

٩-٣ فروع الشركة

كما بتاريخ هذه النشرة، يوجد لدى الشركة فرعان تم استخراج سجلات تجارية مستقلة لمزاولة أنشطتهما في المنطقة الوسطى (الرياض) والمنطقة الغربية (جدة) وهي كما يلي:

جدول ٣-٧: فروع الشركة.

الموقع	رقم السجل التجاري	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
الرياض العليا - شارع العليا العام - ص.ب: ٢٤١٩٠ - الرمز البريدي: ١١٣٢٢. هاتف: ١٣٨٨٧٨٨٨٨٨٨٨ +٩٦٦ فاكس: ١٣٨٩٨٢٨٩٩ +٩٦٦	١٠١٠٢٦١٥٦١	١٤٣٠/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠١/٢٤ م)	١٤٤٥/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/١٥ م)
جدة حي الشاطئ - طريق الملك عبد العزيز - ص.ب: ٥٢٥٧٩ - الرمز البريدي: ٢١٤٩٣. هاتف: ١٢٦٢٢٧٠٧٠ +٩٦٦ فاكس: ١٢٦٢٢٢٤٧ +٩٦٦	٤٠٣٠١٨٩٨١٦	١٤٣٠/٠٥/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٠٩/٠٥/١٧ م)	١٤٤٥/٠٥/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٧ م)

والجدير بالذكر أن الشركة تستخدم فرع مدينة جدة لتطوير أعمالها واستقبال العملاء وكذلك للمتابعة والإشراف على تنفيذ المشاريع، وبالتالي يساهم بشكل مباشر في إيرادات الشركة. أما فرع منطقة الرياض فقد تم إصدار سجل تجاري له ولكن لم يتم افتتاحه واستخدام هذا الفرع حتى تاريخ هذه النشرة، ولذلك فهو لا يساهم في إيرادات الشركة حتى الآن.

١٠-٣ العقود مع الأطراف ذات العلاقة

تقر الشركة بأنه لا توجد أية عقود أو ترتيبات سارية المفعول لأعمال الشركة عند تقديم نشرة الإصدار هذه، يكون لرئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو مدير الإدارة المالية مصلحة جوهرية فيها سوى ما هو مذكور أدناه، وأنها لا تؤثر بأي شكل من الأشكال سلباً على أعمال وإيرادات الشركة، ولا تتضمن أي شروط أو معاملات تفضيلية.

تم الحصول على موافقة الجمعية العامة للشركة على جميع هذه العقود في اجتماع الجمعية العامة المنعقد بتاريخ ١٤٤٠/٠٩/١٥ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/٢٠ م).

١. قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقية مع شركة سمو القابضة (مساهم كبير في الشركة) بغرض إدارة تطوير البنية التحتية للأرض المقام عليها مشروع تلال مكة والتي تمتلكها شركة سمو القابضة ومساهمون آخرون. وقد تم توقيع الاتفاقية بتاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٣/١١/٢٧ م)، تبلغ إيرادات هذا المشروع مبلغ قدره (٥٥,٥٠٠,٠٠٠) خمسة وخمسون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي.
٢. قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقية لتقديم خدمات وتسويق حصري لأراضي مشروع تلال مكة مع شركة أدير العقارية (شركة مملوكة من قبل المساهم الكبير) بتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٤ هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٢/٠١ م). تستحق شركة أدير العقارية بموجب هذه الاتفاقية ما نسبته ٢,٥٪ من قيمة الوحدات المباعة.
٣. قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقية مع شركة ضاحية مروج جدة المحدودة (شركة مملوكة بشكل غير مباشر من قبل المساهم الكبير) لإدارة تطوير البنية التحتية للأرض المقام عليها مشروع ضاحية مروج جدة وقد تم توقيع الاتفاقية بتاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٠ هـ (الموافق ٢٠١٣/٠٥/٢٠ م)، تبلغ إيرادات هذا المشروع مبلغ قدره (٢٩٠,٠٠٠,٠٠٠) مئتان وتسعون مليون ريال سعودي.

٤. قامت شركة سمو العقارية بتوقيع عقد تأجير مركزها الرئيسي في الخبر مع شركة سمو القابضة (مساهم كبير في الشركة) كشركة مؤجرة. وقد تم توقيع العقد بتاريخ ٢٩/٢/١٤٣٥ هـ (الموافق ١/٠١/٢٠١٤ م) وبقيمة إجمالية تبلغ (١٨٨,٠٠٠) مائة وثمانية وثمانون ألف ريال سعودي سنوياً لمدة خمس سنوات. بتاريخ ١٤/٠٤/١٤٣٩ هـ (الموافق ١/٠١/٢٠١٧ م) تم الاتفاق بين الطرفين على تمديد عقد الإيجار لمدة خمس سنوات تبدأ من ١/٠١/٢٠١٧ م، بنفس القيمة الإيجارية مضافاً إليها نسبة ١٥٪ (أي بقيمة إجمالية تبلغ (٢١٦,٢٠٠) مئتان وستة عشر ألف ومئتان ريال سعودي). كما تم الاتفاق على أن تكون السنوات ٢٠١٧ م، و٢٠١٨ م، و٢٠١٩ م معفاة من الإيجار، لم يتم عرض تجديد عقد الإيجار على الجمعية العامة للشركة لأخذ موافقتها عليه، وستقوم الشركة بعرضه في أقرب جمعية عامة للشركة.
٥. قامت شركة سمو العقارية بتوقيع اتفاقية مع شركة ضاحية سمو لإدارة وتصميم وإنشاء وتنفيذ أعمال التطوير لجزء من مشروع ضاحية سمو والذي تبلغ قيمة الإيرادات الناتجة عنه (٧٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وسبعون مليون ريال سعودي، تم توقيع الاتفاقية في عام ٢٠١١ م ولمدة ست سنوات. والجدير بالذكر أن هذه الاتفاقية قد تمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة للشركة بعد إنقضاء مدتها، وذلك بأثر رجعي.

١١-٣ سياسة الأبحاث والتطوير

لا توجد سياسة معينة بشأن الأبحاث والتطوير لدى الشركة، غير أن الشركة تقوم ببعض البحوث والدراسات للوصول لنظم بناء تقلل تكلفة البناء وتسرع وتيرة الإنجاز، بالإضافة إلى البحث عن أفضل نظام بنائي وأفضل تجهيزات ومواد للبناء التحتية.

١٢-٣ انقطاع الأعمال

تؤكد الشركة بأنه لم يحدث أي انقطاع في أعمالها يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال الاثني عشر شهراً الأخيرة.

١٣-٣ العلامات التجارية

قامت الشركة بحماية ملكيتها الفكرية، وذلك من خلال تسجيل علامتها التجارية لدى وزارة التجارة والاستثمار، تحت الفئة (٣٧) وهي عبارة عن كلمة سمو بحروف عربية ولاينية وبجانها شكل هندسي بما يشبه حرف اس اللاتيني على خلفية مربع والعلامة باللون الأسود والذهبي كما بالشكل الموضح أدناه.



نوع الشهادة	الغرض	صاحب الترخيص	رقم الترخيص	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء	الجهة المصدرة
شهادة تسجيل علامة تجارية	حفظ حق الشركة الحصري باستخدام العلامة على منتجاتها	شركة سمو العقارية	٥٧/١١٢٩	١٤٣١/٠٢/٠٥ (الموافق) ٢٠١٠/٠١/٢٠ م	١٤٤٠/٠٥/١٤ هـ (الموافق) ٢٠١٩/٠١/٢٠ م	وزارة التجارة والاستثمار - إدارة العلامات التجارية

المصدر: إدارة الشركة

والجدير بالذكر أن علامة سمو العقارية قد تم تسجيلها رسمياً بالمملكة العربية السعودية وبقية دول مجلس التعاون الخليجي ومصر والأردن ولبنان والاتحاد الأوربي. هذا ولا تملك الشركة أي علامة تجارية أخرى غير تلك المذكورة أعلاه. كما لم تقم الشركة بإبرام أي اتفاقية ترخيص باستخدام علامتها التجارية أعلاه لأي طرف آخر سواء داخل أو خارج المملكة، بالإضافة إلى أنها لا تملك أي ترخيص باستخدام علامات تجارية لشركات أجنبية على مطبوعات الشركة أو نشراتها التسويقية داخل المملكة.

١٤-٣ الموظفون والسعوديون

١-١٤-٣ الموظفون

بلغ عدد موظفي الشركة الذين يعملون بإداراتها المختلفة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م حوالي (٦١) موظفاً منهم (٢٣) موظفاً سعودياً و (٣٨) موظف غير سعودي، ويوضح الجدول أدناه أعداد موظفي الشركة موزعين بحسب الجنسية والإدارات والأقسام الرئيسية التي يعملون بها:

جدول ٣-٨: الأشخاص العاملون بالشركة بحسب كل إدارة

الإدارة	٢٠١٦ م			٢٠١٧ م			٢٠١٨ م		
	السعوديون	غير السعوديين	الإجمالي	السعوديون	غير السعوديين	الإجمالي	السعوديون	غير السعوديين	الإجمالي
مكتب الرئيس التنفيذي	١	١	٢	١	١	٢	١	١	٢
إدارة المراجعة الداخلية	-	-	-	٠	١	١	-	١	١
إدارة الموارد البشرية	٥	٤	٩	٦	٤	١٠	٤	٤	٨
الإدارة المالية	-	٨	٨	٠	٧	٧	-	٧	٧
إدارة الخدمات المساندة	١٢	١١	٢٣	٣	٦	٩	١٢	٤	١٦
إدارة المشاركة مع القطاع العام	٢	٣	٥	٢	٥	٧	١	٥	٦
إدارة تنفيذ المشاريع	١	٦	٧	١	٩	١٠	٤	٨	١٢
إدارة المشاريع	-	٥	٥	١	٥	٦	-	٦	٦
إدارة تطوير الأعمال	-	٢	٢	١	١	٢	١	-	١
إدارة تطوير المشاريع	-	-	-	-	-	-	-	٢	٢
الإجمالي	٢١	٤٠	٦١	١٥	٣٩	٥٤	٢٣	٣٨	٦١

المصدر: إدارة الشركة

٢-١٤-٣ السعوديون

تم اعتماد برنامج السعودة ((نطاقات)) بموجب قرار معالي وزير العمل رقم ٤٠٤٠ وتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٩/٢٠١١م)، وذلك بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ٥٠ وتاريخ ٢١/٥/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/١٠/١٩٩٤هـ)، وجرى تنفيذ برنامج ((نطاقات)) بتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٩/٢٠١١م) وقد بدأت وزارة العمل في تطبيق برنامج ((نطاقات)) لتشجيع المؤسسات على توظيف المواطنين السعوديين. ومن خلال برنامج ((نطاقات)) يتم تقييم أداء أية شركة استناداً إلى فئات محددة (نطاقات)، أي: النطاق البلاتيبي، والنطاق الأخضر (مقسمة إلى فئات فرعية، أي: فئة منخفضة وفئة متوسطة وفئة مرتفعة)، والنطاق الأصفر والنطاق الأحمر. وتعتبر الشركات التي تكون ضمن النطاق البلاتيبي أو الأخضر قد أوفت بمتطلبات السعودية، وبالتالي يحق لها عدد من المزايا، كتمكين العاملين الأجانب من الحصول على وتجديد تأشيرات العمل أو تغيير مهنتهم (باستثناء المهن المخصصة حصرياً للمواطنين السعوديين). وفيما يتعلق بالشركات التي تكون في وضع أدنى من النطاق الأصفر أو في النطاق الأحمر (بناءً على مدى عدم تقيدها بالمتطلبات المحددة)، فإنها تعتبر قد خالفت متطلبات السعودية، وقد تخضع لبعض الإجراءات الجزائية، مثلاً الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات عمل الموظفين الأجانب أو الحصول على تأشيرات عمل جديدة. والجدير بالذكر أنه قد تم تصنيف شركة سمو العقارية ضمن النطاق البلاتيبي كما في ٣٠/٤/٢٠١٩م، حيث أن الشركة تمكنت من تحقيق نسبة توظيف بلغت ٢٨,١٧٪.

ويقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري على طبيعة نشاط الشركة.

٤- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

١-٤ هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

يبلغ رأس مال الشركة حالياً (٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠) متتان وخمسون مليون ريال سعودي، مقسم إلى (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون سهم عادي بقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل. يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الأسهم قبل وبعد الطرح:

بعد الطرح				قبل الطرح				المساهمون
نسبة الملكية غير المباشرة	نسبة الملكية المباشرة	القيمة الأسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية غير المباشرة	نسبة الملكية المباشرة	القيمة الأسمية (بالريال السعودي)	عدد الأسهم	
-	٪٦٨,٦	١٧١,٥٠٠,٠٠٠	١٧,١٥٠,٠٠٠	-	٪٩٨	٢٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	شركة سمو القابضة
٪٣,٤٧	٪٠,٧	١,٧٥٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠	٪٥	٪١	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري
-	٪٠,٧	١,٧٥٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠	-	٪١	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	شركة سمو المجتمع
-	٪٣٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	الجمهور
٪٣,٤٧	٪١٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٪٥	٪١٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	الإجمالي

المصدر: إدارة الشركة

* الأسهم غير المباشرة لشركة بيسان للاستثمار من خلال ملكيتها لما يعادل ٪٥ في كل من شركة سمو القابضة وشركة سمو المجتمع

١-٤-١ المساهمون الحاليون في الشركة

شركة سمو القابضة

- الاسم التجاري: شركة سمو القابضة.
- الشكل القانوني: ذات مسؤولية محدودة (قابضة).
- المركز الرئيسي: الخبر.
- رأس المال المدفوع: عشرة مليون (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال.
- نشاط الشركة: مقاولات عامة للمباني وصيانتها والأعمال الكهربائية والميكانيكية، وإنشاء المباني والمعارض وهدمها وردمها وإصلاحها وأعمال الطرق والجسور والمشاركة في الشركات بنسبة تمكنها من السيطرة على تلك الشركات وشراء الأراضي وإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة وإدارة وصيانة العقارات وتملك العقارات لصالح الشركة.
- هيكل الملكية الحالي:

جدول ٤ - ١: هيكل الملكية لشركة سمو القابضة.

م	الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة	الإجمالي	النسبة
١	السيد / عايض بن فرحان بن مبارك القحطاني	٩,٥٠٠	١,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	٪٩٥
٢	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	٥٠٠	١,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪٥
	الإجمالي	١٠,٠٠٠	١,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: إدارة الشركة

شركة سمو المجتمع

- الاسم التجاري: شركة سمو المجتمع.
- الشكل القانوني: ذات مسؤولية محدودة.
- المركز الرئيسي: الخبر.
- رأس المال المدفوع: ثلاثون ألف (٣٠,٠٠٠) ريال.
- نشاط الشركة: إقامة وإدارة وصيانة مراكز التعليم والتدريب والمراكز الترفيهية وإقامة وتنظيم المعارض الدائمة والمؤقتة.
- هيكل الملكية الحالي:

جدول ٤-٢: هيكل ملكية شركة سمو المجتمع.

م	الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة	الإجمالي	النسبة
١	السيد / عايض بن فرحان بن مبارك القحطاني	٢٨٥	١٠٠	٢٨,٥٠٠	٪٩٥
٢	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	١٥	١٠٠	١,٥٠٠	٪٥
	الإجمالي	٣٠٠	١٠٠	٣٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: إدارة الشركة

شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري

- الاسم التجاري: شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري.
- الشكل القانوني: ذات مسؤولية محدودة.
- المركز الرئيسي: الخبر.
- رأس المال المدفوع: خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال.
- نشاط الشركة: شراء الأراضي وإقامة المباني عليها واستثمارها بالبيع او الايجار لصالح الشركة وتطوير وإدارة وصيانة العقار وصيانة مراكز التعليم والتدريب والمراكز الترفيهية والسياحية والمطاعم والمقاهي والفنادق والملاعب الرياضية والمجمعات السكنية والتجارية والمنشآت الصناعية.
- هيكل الملكية الحالي:

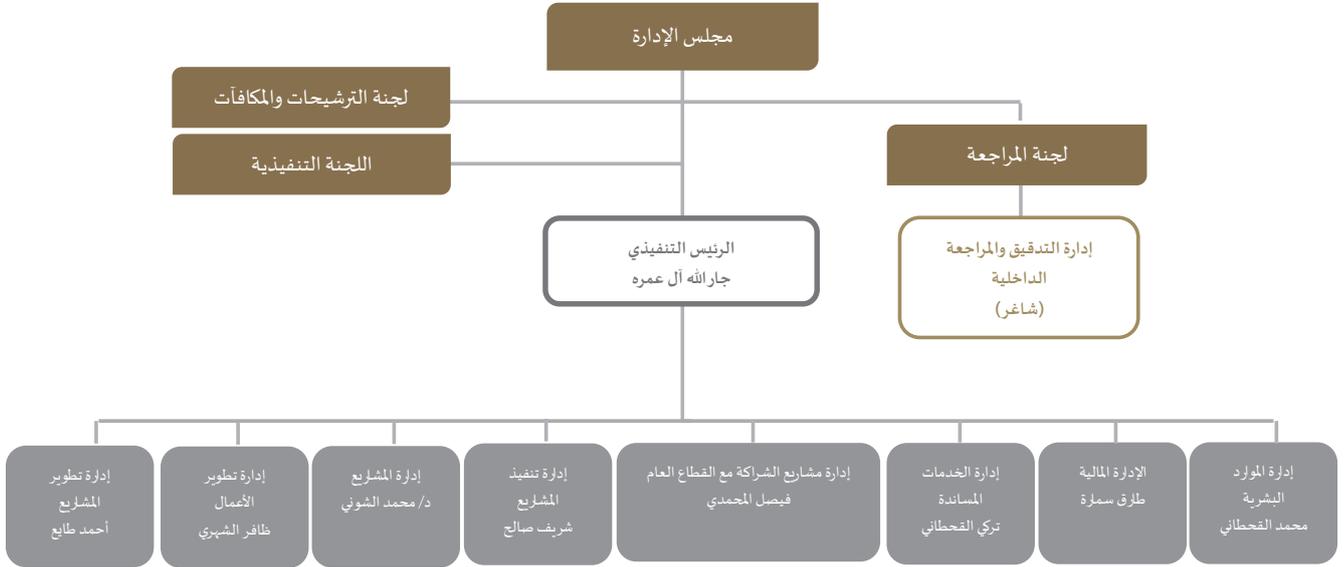
جدول ٤-٣: هيكل الملكية لشركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري

م	الشركاء	عدد الحصص	قيمة الحصة	الإجمالي	النسبة
١	السيد / عايض بن فرحان بن مبارك القحطاني	٤٨٥	١٠٠٠	٤٨٥,٠٠٠	٪٩٧
٥	عبد الرحمن عايض فرحان القحطاني	٥	١٠٠٠	٥,٠٠٠	٪١
٧	سلمان عايض فرحان القحطاني	٥	١٠٠٠	٥,٠٠٠	٪١
٨	عبد الله عايض فرحان القحطاني	٥	١٠٠٠	٥,٠٠٠	٪١
	الإجمالي	٥٠٠	١٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	٪١٠٠

المصدر: إدارة الشركة

٢-٤ الهيكل التنظيمي

الشكل ٤: الهيكل التنظيمي للشركة.



المصدر: إدارة الشركة

٣-٤ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (٥) خمسة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٣) ثلاث سنوات. وقد تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة العادية التي عقدت بتاريخ ١٦/٠٤/١٤٤٠ هـ (الموافق ٢٣/١٢/٢٠١٨ م)، لفترة ثلاث سنوات.

جدول ٤ - ٤: أعضاء مجلس إدارة الشركة

الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	صفة العضوية	نسبة الملكية المباشرة		نسبة الملكية غير المباشرة**		تاريخ العضوية
					بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	
عايش فرحان القحطاني	الرئيس	سعودي	٥٢	غير تنفيذي / غير مستقل	-	-	٩٩,٨٢٪	٦٩,٨٨٪	٢٠١٨/١٢/٢٣ م
سعيد سالم النهدي	نائب الرئيس	بحريني	٥٠	غير تنفيذي / غير مستقل	-	-	-	-	٢٠١٨/١٢/٢٣ م
فيصل عبد الله الخالدي	عضو	سعودي	٥٢	غير تنفيذي / مستقل	-	-	-	-	٢٠١٨/١٢/٢٣ م
خالد صالح عبدالله العقيل*	عضو	سعودي	٥٤	غير تنفيذي / مستقل	-	-	-	-	٢٠١٩/٠١/٢٨ م
عصام أحمد محمد كلثوم*	عضو	سعودي	٥٩	غير تنفيذي / مستقل	-	-	-	-	٢٠١٩/٠١/٢٨ م

المصدر: إدارة الشركة

* بتاريخ ٢٨/٠١/٢٠١٨ م وافقت الجمعية العامة العادية على استقالة العضوين متعب حمد غديف القحطاني وعبدالرحمن عايش فرحان القحطاني وتم تعيين كل من خالد صالح العقيل وعصام أحمد كلثوم بديلين عنها.

** بالنسبة للملكية غير المباشرة لرئيس مجلس الإدارة فقد بلغت ٩٩,٨٢٪، حيث يملك عايش القحطاني ما نسبته ٩٥٪ في شركة سمو القابضة التي تملك ٩٨٪ في شركة سمو العقارية، ويمتلك ما نسبته ٩٥٪ في شركة سمو المجتمع التي تملك ١٪ في شركة سمو العقارية، بالإضافة إلى تملكه نسبة ٩٧٪ في شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري والتي تملك ١٪ في سمو العقارية. بالإضافة إلى ملكيته غير المباشرة في شركة سمو القابضة (تمتلك ٩٨٪ من شركة سمو العقارية) والناتجة عن تملك شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري ما نسبته ٥٪ فيها والتي يمتلك فيها عايش القحطاني ما نسبته ٩٧٪. كذلك بالإضافة إلى ملكيته غير المباشرة في شركة سمو المجتمع (تمتلك ما نسبته ١٪ من شركة سمو العقارية) والناتجة عن تملك شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري فيها ما نسبته ٥٪ والتي يمتلك فيها عايش القحطاني ما نسبته ٩٧٪.

وفيما يلي ملخص لمسؤوليات رئيس مجلس الإدارة وأعضاء المجلس الآخرين وأمين السر:

مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة

- ضمان وضوح مهام المجلس ونطاق عمله وأسس توزيع الأدوار فيما بين الأعضاء.
- ضمان وضوح خطة عمل المجلس وسلامة تحديد أولويات المواضيع التي تعرض على المجلس في اجتماعاته.
- ضمان قيام المجلس بواجباته نحو تحقيق رسالة الشركة وأهدافها الاستراتيجية.
- قيادة المجلس في اختيار الرئيس التنفيذي المنوط به مسؤولية إدارة الشركة.
- دعم لجان المجلس من خلال تقديم التوجيهات الإدارية وتقييم الأداء.
- إجراء التصويت فيما يتعلق بتعيين الإدارة العليا والمسؤولين التنفيذيين.
- تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة.

مسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة

- الموافقة على مهام الشركة ورؤيتها.
- المساهمة في وضع التوجهات العامة للشركة وخططها الاستراتيجية المستقبلية.
- الاشراف على اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة والتحقق من تنفيذ سياسات الشركة وتحقيق أهدافها بكفاءة.
- الموافقة على تعيين الرئيس التنفيذي وأعضاء الإدارة العليا والمسؤولين التنفيذيين.
- توثيق المناقشات والقرارات الصادرة من مجلس الإدارة من خلال محاضر الاجتماعات التي يوقع عليها الأعضاء.
- إدراج أي معاملات مع الأطراف ذوي العلاقة على جدول أعمال مجلس الإدارة والجمعيات العامة للموافقة عليها.
- الموافقة على الميزانية السنوية للشركة.

مسؤوليات أمين السر

- التوقيع مع رئيس المجلس وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرين على محاضر وقرارات المجلس.
- التوقيع مع رئيس المجلس على السجل الخاص الذي تدون فيه محاضر المجلس.

وفيما يلي نبذة عن أعضاء مجلس الإدارة الحالي وأمين سر المجلس:

الاسم	عابض فرحان القحطاني
الجنسية	سعودي.
العمر	٥٢ سنة.
المنصب	رئيس مجلس الإدارة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس الإدارة الصناعية – جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران – المملكة العربية السعودية، عام ١٩٩٩م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> _ عضو مجلس إدارة صندوق ضاحية سمو منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة صندوق الرياض للتعمير منذ عام ٢٠١٥م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ رئيس مجلس إدارة شركة مشاركة المالية منذ عام ٢٠١٣م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ رئيس مجلس إدارة شركة ضاحية سمو للتطوير العقاري منذ عام ٢٠١٢م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ رئيس اللجنة العقارية في غرفة الشرقية منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٢م. _ رئيس مجلس إدارة شركة آجار للاستثمار منذ عام ٢٠٠٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة شركة اكتفاء الزراعية منذ عام ٢٠٠٩م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ رئيس مجلس أمناء مؤسسة ابن مبارك لخدمة المجتمع منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠٠٩م. _ رئيس مجلس إدارة شركة سمو القابضة منذ عام ٢٠٠٧م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ رئيس مجلس إدارة شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠٠٧م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ رئيس مجلس إدارة شركة تنامي القابضة منذ عام ٢٠٠٧م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة الغرفة التجارية بالشرقية منذ عام ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٠٩م. _ عضو مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٥م. _ عضو مجلس إدارة وأحد المؤسسين للشركة الأولى لتطوير العقارات منذ عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٨م.

الاسم	سعيد سالم محمد التهدي
الجنسية	بحريني.
العمر	٥٠ سنة.
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إدارة أعمال – جامعة البحرين، المنامة – مملكة البحرين، عام ١٩٩٣ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> _ الرئيس التنفيذي لشركة سمو القابضة منذ عام ٢٠١٥ م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة شركة تنامي القابضة منذ عام ٢٠١٥ م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة شركة ضاحية مروج جدة منذ عام ٢٠١٣ م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة شركة ضاحية سمو للتطوير العقاري منذ عام ٢٠١٢ م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة شركة إكتفاء الزراعية منذ عام ٢٠٠٩ م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة شركة أجار للاستثمار منذ عام ٢٠١٤ م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو الوفد الشبابي التابع لمركز البحرين للدراسات والبحوث منذ عام ١٩٩٢ م وحتى عام ٢٠١٤ م. _ مدير عام شركة البحرين لمطاحن الدقيق منذ عام ٢٠٠٤ م وحتى عام ٢٠٠٨ م. _ المدير التنفيذي لشركة يونيليفر لمنطقة الخليج واليمن وشمال أفريقيا منذ عام ١٩٩٢ م وحتى عام ٢٠٠٤ م.

الاسم	فيصل عبد الله الخالدي
الجنسية	سعودي.
العمر	٥٢ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس هندسة علوم في الهندسة المدنية التطبيقية – جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران – المملكة العربية السعودية عام ١٩٩٠ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> _ رئيس مجلس إدارة شركة بريزما للصناعات المعدنية منذ عام ٢٠١١ م وحتى تاريخ إعداد هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠١٠ م وحتى تاريخ إعداد هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة شركة بايتور السعودية للانشاءات منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى عام ٢٠١٨ م. _ رئيس مجلس إدارة شركة بايتور السعودية للانشاءات منذ عام ٢٠١٨ م وحتى تاريخ إعداد هذه النشرة. _ نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة تنامي القابضة منذ عام ٢٠٠٧ م وحتى تاريخ إعداد هذه النشرة. _ العضو المنتدب لشركة زهور الريف للتجارة منذ عام ١٩٩٢ م وحتى تاريخ إعداد هذه النشرة. _ العضو المنتدب لشركة الهندي القابضة منذ عام ١٩٩٠ م وحتى تاريخ إعداد هذه النشرة.

الاسم	خالد صالح العقيل
الجنسية	سعودي.
العمر	٥٤ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس محاسبة – جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ١٩٨٧ م.
الخبرات العملية	<p>– رئيس مجلس إدارة صندوق الاسهم السعودية لشركة الخليج للأوراق المالية منذ عام ٢٠١٨ م وحتى تاريخ هذه النشرة.</p> <p>– مستشار البنك السعودي البريطاني (ساب) لجميع الأنشطة المصرفية منذ عام ٢٠١٦ م وحتى تاريخ هذه النشرة.</p> <p>– رئيس لجنة المراجعة في شركة مشاركة المالية منذ عام ٢٠١٥ م وحتى تاريخ هذه النشرة.</p> <p>– عضو مجلس إدارة شركة مشاركة المالية منذ عام ٢٠١٥ م وحتى تاريخ هذه النشرة.</p> <p>– رئيس اللجنة المصرفية الإسلامية في مؤسسة النقد العربي السعودي لجميع البنوك السعودية منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٣ م وعضو اللجنة منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٦ م.</p> <p>– رئيس الخدمات المصرفية الإسلامية في البنك السعودي البريطاني (ساب) منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٦ م.</p> <p>– الرئيس العالمي لمنتجات بنك اتش اس بي سي المصرفية الإسلامية منذ شهر فبراير ٢٠١١ م وحتى نهاية عام ٢٠١١ م.</p> <p>– مدير عام الخزينة ببنك البلاد منذ عام ٢٠٠٧ م وحتى عام ٢٠١١ م.</p> <p>– المدير التنفيذي للخدمات المصرفية للشركات (الخدمات المصرفية الإسلامية) في بنك ساب منذ عام ٢٠٠٢ م وحتى عام ٢٠٠٧ م.</p> <p>– مدير قطاع الشركات الدولية في بنك الراجحي منذ عام ٢٠٠٠ م وحتى عام ٢٠٠٢ م.</p>

الاسم	عصام احمد كلثوم
الجنسية	سعودي.
العمر	٥٩ سنة.
المنصب	عضو مجلس الإدارة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس هندسة مدنية – جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران – المملكة العربية السعودية، عام ١٩٨٢ م.
الخبرات العملية	<p>– مستشار غير متفرغ- مدير مشروع رؤى الحرم في صندوق الاستثمارات العامة منذ عام ٢٠١٦ م وحتى تاريخ هذه النشرة.</p> <p>– مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة نتيجة للعقار وخدمات الاعمال منذ عام ٢٠١٨ م وحتى تاريخ هذه النشرة.</p> <p>– مستشار مجلس إدارة شركة بوابة مكة منذ عام ٢٠١٦ م وحتى عام ٢٠١٧ م.</p> <p>– العضو المنتدب والرئيس لشركة بوابة مكة منذ عام ٢٠١١ م وحتى عام ٢٠١٥ م.</p> <p>– المدير التنفيذي لمجموعة الشامية للتطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٧ م وحتى عام ٢٠١١ م.</p> <p>– عضو مجلس إدارة صندوق الإنماء العقاري بمكة لتمويل مشروع جبل عمر منذ عام ٢٠١٧ م وحتى تاريخ هذه النشرة.</p> <p>– مستشار نائب رئيس مجموعة الثمامة منذ عام ٢٠٠٥ م وحتى عام ٢٠٠٧ م.</p> <p>– مستشار نائب رئيس شركة مجموعة السيف منذ عام ٢٠٠٤ م وحتى عام ٢٠٠٥ م.</p> <p>– نائب المدير العام للخدمات العامة والاستثمار بالهيئة الملكية للجيبيل وينبع منذ عام ١٩٩٩ م وحتى عام ٢٠٠٤ م.</p>

الاسم	أنس محمود مصباح
الجنسية	أردني.
العمر	٣٨ سنة.
المنصب	أمين سر المجلس.
تاريخ التعيين	٢٠١٧/٠٨/٠٥ م
المؤهلات العلمية	_ ماجستير حقوق من الجامعة الأردنية، عمان - المملكة الأردنية الهاشمية، عام ٢٠٠٤ م. _ بكالوريوس حقوق من الجامعة الأردنية، عمان - المملكة الأردنية الهاشمية، عام ٢٠٠١ م.
الخبرات العملية	_ أمين سر مجلس إدارة شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠١٧ م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ نائب الرئيس للخدمات المساندة في شركة سمو القابضة منذ عام ٢٠١٣ م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ مستشار قانوني في شركة سمو القابضة منذ عام ٢٠١٣ م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ مدير القسم القانوني في مكتب دراسات الخليج للاستشارات منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى عام ٢٠١٣ م.

٤-٤ لجان مجلس الإدارة

تتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك من فصل لمسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين. وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية وليست إلزامية على الشركة حتى الآن، إلا أن الشركة ستعمل على الالتزام بكافة الأحكام الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية بشكل تدريجي خلال الفترة القادمة، كما أنها قد قامت بإعداد نظام حوكمة خاص بها يتوافق مع لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية وبما يضمن التزام الشركة بكافة بنودها. ومن الجدير بالذكر أنه لم يتم اعتماد لائحة الحوكمة من الجمعية العامة للشركة حتى تاريخ إعداد هذه النشرة. وتتعهد الشركة بالالتزام بجميع مواد لائحة الحوكمة بمجرد اعتمادها من الجمعية العامة للشركة.

١-٤-٤ لجنة المراجعة

شكلت لجنة المراجعة وفقاً للمادة (٥٤) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، والفصل السادس المادة رقم (٤٨) من دليل حوكمة شركة سمو العقارية، وتتلخص مهامها ومسؤولياتها فيما يلي:

- الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية بشركة سمو العقارية، للتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام التي حددها مجلس الإدارة.
- دراسة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها في شأنه.
- دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين بعد التأكد من استقلاليتهم وفصلهم وتحديد أتعابهم.
- متابعة أعمال المحاسبين القانونيين، واعتماد أي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة.
- دراسة خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء ملاحظات اللجنة عليها.
- دراسة ملاحظات المحاسب القانوني على القوائم المالية ومتابعة ما تم في شأنها.
- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية في شأنها.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.

وبين الجدول التالي أعضاء لجنة المراجعة:

جدول ٤-٥: أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	الصفة
سعيد سالم محمد النهدي	رئيس لجنة المراجعة
خالد أحمد قايد	عضو
عبد الرحمن عايض الفحطاني	عضو

المصدر: إدارة الشركة

وفيما يلي السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة:

وردت السيرة الذاتية لسعيد النهدي في الصفحة (٣٣) ضمن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة.

الاسم	خالد أحمد قايد
الجنسية	مصري.
العمر	٥١ سنة.
المنصب	عضو لجنة المراجعة.
المؤهلات العلمية	_ بكالوريوس تجارة، جامعة القاهرة، القاهرة - جمهورية مصر العربية عام ١٩٨٧م. _ ليسانس حقوق، جامعة القاهرة، القاهرة - جمهورية مصر العربية عام ١٩٩٢م.
الخبرات العملية	_ نائب الرئيس للاستثمار في شركة سمو القابضة منذ عام ٢٠١١م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ المدير المالي ومدير الاستثمار في شركة تمكين للاستثمار والتطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١١م. _ المدير المالي في مجموعة العوهلي للتجارة منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠٠٩م. _ المدير المالي في شركة الثاقب للاستثمار التجاري منذ عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٧م. _ مستشار مالي في المكتب الاقتصادي في الرياض منذ عام ١٩٩٤م وحتى عام ٢٠٠٢م. _ رئيس قسم متابعة الاستثمار في بنك مصر إيران للتنمية في جمهورية مصر العربية منذ عام ١٩٩٠م وحتى عام ١٩٩٤م.

الاسم	عبد الرحمن عايض القحطاني
الجنسية	سعودي.
العمر	٢٢ سنة.
المنصب	عضو لجنة المراجعة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إدارة مالية - جامعة الأمير محمد بن فهد، الخبر - المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٧م.
الخبرات العملية	_ عضو مجلس إدارة شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠١٥م وحتى ٢٠١٩/٠١/٢٨م. _ عضو اللجنة التنفيذية لشركة أدير العقارية منذ عام ٢٠١٥م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو اللجنة التنفيذية لمؤسسة فرحان ابن مبارك الخيرية منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخ هذه النشرة.

٤-٤-٢ لجنة الترشيحات والمكافآت

تشمل مهام ومسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت ما يلي:

- التوصية لمجلس الإدارة بالترشيح لعضوية المجلس وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالشرف والأمانة.
- المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة، وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال مجلس الإدارة.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- التأكد بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين وعدم وجود أي تعارض مصالح، إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- وضع سياسات واضحة لتعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين، وبراعي عند وضع تلك السياسات استخدام معايير ترتبط بالأداء.

جدول ٤-٦: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	الصفة
عايش فرحان القحطاني	رئيس اللجنة
سعيد سالم النهدي	عضو
جار الله محمد آل عمره	عضو

المصدر: إدارة الشركة

وقد وردت السير الذاتية لأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت في الصفحات (٣٢) و(٣٣) و(٣٨) ضمن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة، والإدارة العليا.

٣-٤-٤ اللجنة التنفيذية

تشمل مهام ومسؤوليات اللجنة ما يلي:

- إبداء التوصية لمجلس الإدارة حول الخطط الاستراتيجية والتشغيلية والميزانيات وخطط الأعمال المطورة من قبل الإدارة.
- اتخاذ القرارات حول المسائل المخولة لها من المجلس التي تكون خارج نطاق صلاحيات الرئيس التنفيذي للشركة، بما في ذلك المسائل المتعلقة بالنفقات الرأسمالية والمشتريات، وذلك في الحدود المخولة للجنة من مجلس الإدارة.

جدول ٤-٧: أعضاء اللجنة التنفيذية

الاسم	الصفة
عايش فرحان القحطاني	رئيس اللجنة
سعيد سالم محمد النهدي	عضو
متعب حمد القحطاني	عضو

المصدر: إدارة الشركة

وردت السير الذاتية لكل من عايش القحطاني وسعيد النهدي في الصفحات (٣٢) و(٣٣) ضمن السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة.

الاسم	متعب حمد القحطاني
الجنسية	سعودي.
العمر	٤٤ سنة.
المنصب	عضو اللجنة التنفيذية.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس علوم عسكرية- كلية الملك عبد العزيز الحربية، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ١٩٩٧م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> _ الرئيس التنفيذي لشركة أدير العقارية منذ عام ٢٠١٣م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ مدير إدارة الخدمات العقارية بشركة سمو العقارية منذ عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٣م. _ عضو مجلس إدارة شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠١٥م وحتى تاريخ ١٩/٠١/٢٨م. _ عضو مجلس إدارة شركة سمو القابضة منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخ هذه النشرة. _ عضو مجلس إدارة شركة أجار العقارية منذ عام ٢٠٠٩م وحتى تاريخ هذه النشرة.

٥-٤ الإدارة العليا

جدول ٤-٨ الإدارة العليا للشركة

م	الاسم	الجنسية	العمر	المسمى الوظيفي	تاريخ التعيين	الملكية المباشرة	الملكية غير المباشرة
١	جار الله محمد آل عمرة	سعودي	٣٩	الرئيس التنفيذي	٢٠٠٨/٠٨/٢٠ م	-	-
٢	شاغر			مدير إدارة التدقيق والمراجعة الداخلية			
٣	محمد عايض القحطاني	سعودي	٤٦	مدير إدارة الموارد البشرية	٢٠١٤/٠٩/٠١ م	-	-
٤	طارق فتحي سمارة	أردني	٣٥	مدير الإدارة المالية	٢٠١٩/٠٣/٠١ م	-	-
٥	تركي علي القحطاني	سعودي	٢٥	مدير إدارة الخدمات المساندة	٢٠١٦/٠٢/٢١ م	-	-
٦	فيصل حمدان المحمدي	سعودي	٤١	مدير إدارة مشاريع الشراكة مع القطاع العام	٢٠١٧/٠٧/٣٠ م	-	-
٧	شريف صالح عبد الوهاب	مصري	٥٢	مدير إدارة تنفيذ المشاريع	٢٠١٣/٠٧/٠٨ م	-	-
٨	د/ محمد عبداللطيف الشوني	مصري	٤٠	مدير إدارة المشاريع	٢٠١٨/٠٩/٠١ م	-	-
٩	د. ظافر محمد الشهري	سعودي	٣٤	مدير إدارة تطوير الأعمال	٢٠١٧/٠١/١٥ م	-	-
١٠	أحمد محمد طابع	مصري	٤٠	مدير إدارة تطوير المشاريع	٢٠٠٩/١٠/٠١ م	-	-

المصدر: إدارة الشركة

* تعتمد الشركة تعيين مدير لإدارة التدقيق والمراجعة الداخلية خلال عام ٢٠٢٠ م.

وفيما يلي نبذة عن أعضاء الإدارة العليا:

الاسم	جار الله بن محمد آل عمرة
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٩ سنة.
المنصب	الرئيس التنفيذي.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس في التخطيط والتصميم العمراني – كلية العمارة والتخطيط جامعة الملك سعود، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٢ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> _ الرئيس التنفيذي للعمليات – شركة سمو العقارية منذ مايو ٢٠١٥ م إلى ديسمبر ٢٠١٥ م. _ نائب رئيس المشاريع – شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٥ م. _ مدير عام المشاريع – شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى عام ٢٠١٢ م. _ المدير الإقليمي بالمنطقة الوسطى – شركة إدار منذ عام ٢٠٠٧ م وحتى عام ٢٠٠٨ م. _ المدير الإقليمي بالمنطقة الوسطى – شركة الأولى للتطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٦ م وحتى عام ٢٠٠٧ م. _ مستشار استثمار عقاري – مجموعة صالح الدريبي للتطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٥ م وحتى عام ٢٠٠٦ م. _ مهندس تخطيط مساعد بوكالة تخطيط المدن – وزارة الشؤون البلدية والقروية من يناير ٢٠٠٤ م إلى ديسمبر ٢٠٠٤ م. _ مهندس تخطيط – مؤسسة المعلومات المكانية منذ عام ٢٠٠٢ م إلى ٢٠٠٣ م.

الاسم	محمد عايض القحطاني
الجنسية	سعودي.
العمر	٤٦ سنة.
المنصب	مدير الموارد البشرية.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إعلام - جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض – المملكة العربية السعودية، عام ١٩٩٧ م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> _ مدير إدارة الموارد البشرية في شركة الفيصلية للأنظمة الطبية منذ عام ٢٠٠١ م وحتى عام ٢٠١٠ م. _ محلل مالي في مجموعة الفيصلية منذ عام ١٩٩٨ م وحتى عام ٢٠٠١ م.

الاسم	طارق فتحي سمارة
الجنسية	أردني.
العمر	٣٥ سنة.
المنصب	مدير الإدارة المالية.
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> ● بكالوريوس إدارة مالية – جامعة اليرموك، اليرموك – المملكة الأردنية الهاشمية، عام ٢٠٠٥م. ● شهادة المستشار المالي المعتمد (CFC) من معهد الاستشارات المالية الأمريكي منذ عام ٢٠١٣م. ● شهادة المحاسب الإداري المعتمد (CMA) من معهد المحاسبين الإداريين الأمريكيين منذ عام ٢٠١٣م. ● شهادة المدير المالي المعتمد (CFM) من معهد المحاسبين الإداريين الأمريكيين منذ عام ٢٠١٢م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> ● مراقب مالي في شركة سمو القابضة منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخ هذه النشرة. ● المدير المالي في شركة بيشوف أند كلاين الشرق الأوسط منذ عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠١٧م. ● مدقق حسابات رئيسي في شركة جرانت ثورنتون منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١٤م. ● محلل مالي انتماني – قطاع الشركات – في البنك الإسلامي الأردني منذ عام ٢٠٠٥م وحتى عام ٢٠٠٨م.

الاسم	تركي علي القحطاني
الجنسية	سعودي.
العمر	٢٥ سنة.
المنصب	مدير إدارة الخدمات المساندة.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس إدارة موارد بشرية، جامعة الملك فيصل، الهفوف – المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٦م.
الخبرات العملية	_ مدير إدارة الخدمات المساندة منذ عام ٢٠١٦م وحتى تاريخ هذه النشرة.

الاسم	فيصل حمدان المحمدي
الجنسية	سعودي.
العمر	٤١ سنة.
المنصب	مدير إدارة الشراكة مع القطاع العام.
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> _ درجة الماجستير في هندسة وإدارة التشييد، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران – المملكة العربية السعودية عام ١٩٩٢م. _ بكالوريوس علوم في هندسة النظم، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، الظهران – المملكة العربية السعودية عام ٢٠٠٢م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> _ مدير علاقات الموظفين في مجموعة بن لادن السعودية منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٦م. _ منسق أول في مجلس أمناء وقف خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه رحمهما الله، منذ عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٥م. _ مدير إدارة المشاريع، وإدارة التشغيل والصيانة، وإدارة إسكان أعضاء هيئة التدريس بالإتابة، وإدارة قسم الأمن والسلامة بالإتابة، وإدارة قسم الخدمات المساندة بالإتابة، في جامعة الأمير محمد بن فهد منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١١م. _ مهندس مشاريع في شركة مرافق الكهرباء والمياه منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠٠٩م. _ مساعد مدير انشاءات في شركة البترول والكيمويات والتعدين المحدودة منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠٠٨م. _ مهندس نظم في جامعة الملك فهد للبترول والمعادن منذ عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٧م.

الاسم	شريف صالح عبد الوهاب
الجنسية	مصري.
العمر	٥٢ سنة.
المنصب	مدير إدارة تنفيذ المشاريع.
المؤهلات العلمية	<p>_ درجة الماجستير إدارة أعمال تخصص إدارة مشاريع - جامعة سيكيم مانيبال الهند، عام ٢٠١٠ م.</p> <p>_ بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة الإسكندرية، الإسكندرية - جمهورية مصر العربية، عام ١٩٨٧ م.</p>
الخبرات العملية	<p>_ مدير مشاريع شركة موطن العقارية منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٣ م.</p> <p>_ مدير مشروع لدى شركة تمكين للتطوير العقاري منذ عام ٢٠١١ م وحتى عام ٢٠١٢ م.</p> <p>_ مدير مشروع لدى شركة مدير المشروع الخليجي القابضة منذ عام ٢٠١٠ م وحتى عام ٢٠١١ م.</p> <p>_ مدير عام للمشاريع لدى شركة الأولى اس كي أي أند سي منذ يناير ٢٠١٠ م وحتى أغسطس ٢٠١٠ م.</p> <p>_ مدير المشاريع لدى الشركة الأولى للتطوير والاستثمار العقاري منذ عام ٢٠٠٧ م وحتى عام ٢٠٠٩ م.</p> <p>_ مدير مشروع لدى مجموعة صالح الدربي للتطوير والاستثمار العقاري منذ عام ٢٠٠٤ م وحتى عام ٢٠٠٧ م.</p> <p>_ مدير عام للمشاريع في مؤسسة أحمد التري للتجارة والمقاولات منذ عام ١٩٩٠ م وحتى عام ٢٠٠٤ م.</p>

الاسم	د/ محمد عبد اللطيف الشوني
الجنسية	مصري.
العمر	٤٠ سنة.
المنصب	مدير إدارة المشاريع (البنية الفوقية)
المؤهلات العلمية	<p>_ درجة الدكتوراه في الهندسة الإنشائية، جامعة المنوفية، مدينة شبين الكوم، جمهورية مصر العربية - عام ٢٠٠٩ م.</p> <p>_ درجة الماجستير علوم في الهندسة المدنية، جامعة المنوفية، مدينة شبين الكوم، جمهورية مصر العربية - عام ٢٠٠٥ م.</p> <p>_ بكالوريوس علوم في الهندسة المدنية، جامعة المنوفية، مدينة شبين الكوم، جمهورية مصر العربية - عام ٢٠٠٠ م.</p>
الخبرات العملية	<p>_ مدير شركة مجموعة العمارة والتخطيط في المملكة العربية السعودية منذ عام ٢٠١٦ م وحتى عام ٢٠١٨ م.</p> <p>_ مدير ادارة التطوير العقاري برنامج وزارة الاسكان بشركة بارسونز منذ عام ٢٠١٤ م وحتى عام ٢٠١٦ م.</p> <p>_ مدير الادارة الهندسية برامج وزارة الاسكان بشركة بارسونز منذ عام ٢٠١٣ م وحتى عام ٢٠١٤ م.</p> <p>_ مدير مشروع قطار النقل الالي (جامعة الأميرة نورة) في مجموعة بن لادن السعودية منذ عام ٢٠١٠ م وحتى عام ٢٠١٣ م.</p> <p>_ مدير المكتب الفني مشروع جامعة الأميرة نورة في مجموعة بن لادن السعودية منذ عام ٢٠٠٩ م وحتى عام ٢٠١٠ م.</p> <p>_ مدير مشروع في وزارة الشؤون البلدية والقروية في الرياض منذ عام ٢٠٠٥ م وحتى عام ٢٠٠٨ م.</p> <p>_ مهندس انشائي في شركة الوالي في جمهورية مصر العربية منذ عام ٢٠٠٣ م وحتى عام ٢٠٠٥ م.</p> <p>_ مهندس مشروع في شركة دجلة للبناء في مصر منذ عام ٢٠٠٠ م وحتى عام ٢٠٠٣ م.</p>

الاسم	د/ ظافر محمد الشهري
الجنسية	سعودي.
العمر	٣٤ سنة.
المنصب	مدير إدارة تطوير الأعمال.
المؤهلات العلمية	<p>_ درجة دكتوراه في التخطيط الحضاري والسياسة البيئية - جامعة جنوب تكساس بالولايات المتحدة الأمريكية عام ٢٠١٦ م.</p> <p>_ درجة الماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي - جامعة الدمام، الدمام - المملكة العربية السعودية، عام ٢٠١٠ م.</p> <p>_ بكالوريوس تخصص هندسة معمارية جامعة الملك فيصل، الهفوف - المملكة العربية السعودية، عام ٢٠٠٦ م.</p>
الخبرات العملية	<p>_ منسق التخطيط والإدارة والتنفيذ لمشروع المارينا - شركة إنجاز للتطوير العمراني منذ عام ٢٠١٠ م وحتى عام ٢٠١١ م.</p> <p>_ مدير الأبحاث والتسويق - شركة الهوية الحديثة منذ عام ٢٠٠٩ م وحتى عام ٢٠١٠ م.</p> <p>_ مهندس تطوير الأعمال - شركة الأولى للتطوير العمراني منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى عام ٢٠٠٩ م.</p> <p>_ مهندس معماري - شركة الأولى للتطوير العمراني منذ عام ٢٠٠٦ م وحتى عام ٢٠٠٨ م.</p>

الاسم	أحمد محمد طابع
الجنسية	مصري.
العمر	٤٠ سنة.
المنصب	مدير إدارة تطوير المشاريع.
المؤهلات العلمية	بكالوريوس هندسة معمارية – جامعة العاشر من رمضان، مدينة العاشر من رمضان – جمهورية مصر العربية، عام ٢٠٠٠م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> _ مدير تطوير أول بشركة رفال للتطوير العقاري منذ فبراير ٢٠١٨م وحتى سبتمبر ٢٠١٨م. _ مدير ادارة التطوير بشركة مشيد للتطوير العقاري منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٨م. _ مدير ادارة التطوير بمدينة المعرفة الاقتصادية منذ عام ٢٠١٦م وحتى عام ٢٠١٧م. _ مدير إدارة التطوير في شركة سمو العقارية منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١٦م. _ مدير التطوير في شركة الاولى للتطوير العقاري منذ عام ٢٠٠٥م وحتى عام ٢٠٠٩م. _ كبير مهندسين معماريين في شركة البعد للاستشارات الهندسية منذ عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٥م. _ مهندس معماري في مكتب الهندسة المعمارية والتصميم الداخلي في جمهورية مصر العربية منذ عام ٢٠٠٠م وحتى عام ٢٠٠٢م.

والجدير بالذكر أنه لا توجد لدى الشركة اتفاقية موقعة مع أعضاء الإدارة العليا أو أعضاء مجلس الإدارة المذكورين أعلاه أو أيًا من مساهمي الشركة تحظر على أي منهم الدخول في أي عمل من شأنه منافسة الشركة في النشاط الذي تزاوله في الوقت الراهن.

٥- سياسة توزيع الأرباح

تمنح الأسهم حاملها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة. ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، فإن أي قرار بتوزيع أرباح نقدية، يجب أن يصدر من قبل الجمعية العامة العادية بناءً على توصية من مجلس الإدارة الذي يأخذ في الاعتبار عند إصداره لهذه التوصية مختلف العوامل السائدة وقتها، بما فيها أرباح الشركة، والوضع المالي، والقيود التي تخضع لها عملية توزيع الأرباح بموجب اتفاقيات التمويل والدين، ونتائج نشاطات الشركة، واحتياجات الشركة من النقد حالياً ومستقبلاً، وخطط التوسع ومتطلبات استثمارات الشركة.

لا تقدم الشركة أي ضمانات بأنها ستدفع أرباحاً، ولا تضمن قيمة تلك الأرباح التي تعتمزم توزيعها في أي سنة محددة، وتخضع عملية توزيع الأرباح إلى قيود معينة وفقاً لنظام الشركة الأساسي، حيث نصت المادة (٤٧) السابعة والأربعون من النظام الأساسي للشركة على أن يتم توزيع أرباح سنوية صافية بعد خصم كافة المصاريف والتكاليف الأخرى على النحو التالي:

- يجب ١٠٪ عشرة بالمائة من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة. ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع.
- للجمعية العامة العادية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة متساوية من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي أخرى. وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو معاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.
- يوزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة لا تقل عن ٥٪ من رأس مال الشركة المدفوع ووفق ما تقررته الجمعية العامة وبحسب ما تقتضيه مصلحة الشركة.
- مع مراعاة الأحكام المقررة في المادة (٢٠) العشرون من النظام الأساسي للشركة، والمادة (٧٦) السادسة والسبعين من نظام الشركات، تخصص مكافأة مجلس الإدارة بما لا يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت ومزايا مالية أو عينية مبلغ خمسمائة ألف ريال سنوياً، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.

يبين الجدول أدناه توزيعات الأرباح خلال العامين ٢٠١٧م و ٢٠١٨م:

جدول ١-٥ توزيعات الأرباح للعامين ٢٠١٧م و ٢٠١٨م		البيان
٢٠١٨ م	٢٠١٧ م	الدخل الشامل للسنة (ريال سعودي)
٦٧,٤٧٩,٠٧٧	٦٤,٨٨١,٣٩١	
٥٤,٨٢٢,٤١٤	٤٨,٨٣٦,٩٠٤	إجمالي الأرباح المبقاة
٦٧,٩٧٥,٠٧٣	-	توزيعات الأرباح

المصدر: القوائم المالية المراجعة لعام ٢٠١٨م.

* في عام ٢٠١٧م قامت الشركة بتوزيع أرباح مستحقة لعام ٢٠١٦م تبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي.

والجدير بالذكر أنه تم تخصيص ما نسبته ١٠٪ من صافي أرباح الشركة خلال الأعوام ٢٠١٤م و ٢٠١٥م و ٢٠١٦م، لصالح رئيس مجلس الإدارة السيد/ عايض القحطاني، والذي كان يعمل في ذلك الحين كعضو منتدب للشركة، وذلك بموجب عقد عمل موقع بينه وبين الشركة. وقد تم إيقاف هذا التخصيص بشكل نهائي اعتباراً من العام المالي ٢٠١٧م والأعوام التي تليه.

٦- استخدام متحصلات الطرح

تبلغ القيمة المتوقعة لإجمالي متحصلات الطرح مبلغ (١٨٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وثمانون مليون ريال سعودي، سيدفع منها تقريباً حوالي (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ريال كمصاريف للطرح، والتي تشمل أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومستشار العناية المهنية القانونية، ومستشار العناية المهنية المالية، والمحاسب القانوني، ومصاريف فتح حساب الأمانة، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصاريف والتكاليف الأخرى المتعلقة بالطرح. هذا وسوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح والمقدرة بحوالي (١٧٥,٠٠٠,٠٠٠) مائة وخمسة وسبعون مليون ريال على المساهمين البائعين كل حسب النسبة التي يمتلكها في رأس مال الشركة، ولن تستلم الشركة أي مبلغ من صافي متحصلات الطرح.

٧- إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

يقر أعضاء مجلس الإدارة بالشركة بما يلي:

- ✓ لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المصدر يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الاثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.
- ✓ لم تمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل المصدر خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم في ما يتعلق بإصدار أو طرح أي أسهم.
- ✓ لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للمصدر خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم.
- ✓ بخلاف ما ورد في القسم (٤-٣) "أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس" من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع في المصدر.
- ✓ الالتزام بالأحكام الواردة في نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/١/٢٨هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م) والذي دخل حيز التنفيذ في تاريخ ١٤٣٧/٠٧/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٠٢م).
- ✓ أن جميع الأعباء المالية بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة، المتعلقة بنقل ملكية الأراضي المشار إليها في القسم رقم (٣-٧) "العقارات المملوكة لشركة سمو العقارية" (الفقرات الفرعية ٣ و ٢) إلى رئيس مجلس الإدارة سيتم تحملها بشكل كامل من قبل رئيس مجلس الإدارة السيد/ عايض القحطاني، ولن تتحمل شركة سمو العقارية أية تبعات مالية لذلك.

٨- مصاريف الطرح

سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع التكاليف المتعلقة بالطرح، والتي يتوقع لها أن تبلغ حوالي (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ريال سعودي، حيث سيتم خصمها بالكامل من إجمالي متحصلات الاكتتاب البالغة (١٨٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وثمانون مليون ريال سعودي. وتشمل مصاريف الطرح أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومستشار العناية المهنية القانونية، ومستشار العناية المهنية المالية، والمحاسبين القانونيين، ومصاريف فتح حساب الأمانة، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصاريف الأخرى المتعلقة بالطرح. والجدير بالذكر أن الشركة سوف لن تتحمل أي من المصاريف المتعلقة بالطرح وإنما سيتم خصمها بالكامل من إجمالي متحصلات الاكتتاب، وسيقوم المساهمون البائعون بسداد كافة مصاريف الطرح التي تحملتها الشركة عنهم بمجرد الانتهاء من عملية الطرح.

٩- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

تقدمت الشركة بطلب لهيئة السوق المالية لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية. وقد تمت الموافقة على نشرة الإصدار هذه وتم تقديم كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة، كما تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم في السوق الموازية.

يجب على جميع المستثمرين المؤهلين قراءة شروط وأحكام الطرح بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث أن التوقيع على نموذج طلب الاكتتاب وتسليمه إلى مدير الاكتتاب يعتبر بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وأحكام الطرح المذكورة.

٩-١ الاكتتاب

سوف يتم طرح سبعة ملايين وخمسمائة ألف (٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم عادي ذات قيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، تمثل ٣٠٪ من رأس مال الشركة، سيتم طرحها للاكتتاب في السوق الموازية بسعر (٢٤) أربعة وعشرون ريالاً للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها (١٨٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وثمانون مليون ريال سعودي، ويقتصر الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين، وهم كما يلي:

١. أشخاص مرخص لهم يتصرفون لحسابهم الخاص.
٢. عملاء شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن يكون ذلك الشخص المرخص له قد تم تعيينه بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
٣. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة يديرها شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة.
٥. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
٦. صناديق الاستثمار.
٧. الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية.
٨. المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة.
٩. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
١٠. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
 - أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.
 - ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
 - ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 - د. أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 - هـ. أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً.
١١. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

٩-٢ طريقة التقدم بطلب للاكتتاب

سوف يتم توفير نماذج طلبات الاكتتاب للمكتتبين خلال فترة الطرح لدى كلي من المستشار المالي ومدير الاكتتاب والشركة. ويجب على المكتتب تعبئة طلب الاكتتاب وفقاً لتعليمات الاكتتاب الموضحة في نموذج الاكتتاب وفي هذه النشرة. وينبغي على المكتتب الموافقة على كافة الشروط والأحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في نموذج الاكتتاب. تحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب جزئياً أو كلياً، في حالة عدم استيفاء أي من شروط وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. لا يجوز إدخال أي تعديلات على نموذج طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تقديمه، حيث يمثل نموذج طلب الاكتتاب بمجرد تقديمه اتفاقاً ملزماً قانونياً بين الشركة والمكتتب.

يملك المساهمون البائعون حالياً ١٠٠٪ من رأس مال الشركة، وسوف يمتلكون ٧٠٪ من رأس مال الشركة بعد انتهاء الطرح، ويمكن للمستثمرين الحصول على نسخة إلكترونية من نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب من المستشار المالي أو مدير الاكتتاب من خلال معلومات الاتصال الموضحة أدناه:

مدير الاكتتاب شركة دراية المالية الرياض - شارع العليا العام ص.ب. ٢٨٦٥٤٦ الرياض ١١٣٢٣ هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٩٩٨٠٠٠ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٩٩٢٠٧١ الموقع الإلكتروني: www.derayah.com البريد الإلكتروني: support@derayah.com	المستشار المالي مجموعة الدخيل المالية الرياض - حي الوزارات ص.ب. ٢٤٦٢ الرياض ١١٤٥١ هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٣٠٩٨٠٠ فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٧٨٧٧٩٥ الموقع الإلكتروني: www.aldukheil.com.sa البريد الإلكتروني: info@aldukheil.com.sa
---	---

٣-٩ فترة الطرح وشروطه

سيبدأ مدير الاكتتاب باستلام نماذج طلبات الاكتتاب ابتداءً من يوم الأحد ١٤٤١/٠٦/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/١٦ م) وحتى يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩ م). عند توقيع وتقديم نموذج طلب الاكتتاب سيقوم مدير الاكتتاب بمراجعة الطلب ومراجعة المستندات المطلوبة، وفي حال اكتمال الطلب يقوم بختم النموذج وتزويد المستثمر بصورة من نموذج الاكتتاب المستوفي، وفي حالة عدم اكتمال طلب الاكتتاب أو عدم صحة المعلومات المقدمة فيه، فإن نموذج طلب الاكتتاب يعتبر لاغياً.

يجب على المستثمر أن يوضح في نموذج طلب الاكتتاب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها في سعر الطرح البالغ (٢٤) أربعة وعشرون ريالاً سعودياً للسهم الواحد. الحد الأدنى للاكتتاب هو (١٠) عشرة أسهم، بينما الحد الأقصى للاكتتاب هو (١,٢٤٩,٩٩٠) مليون ومئتان وتسعة وأربعون ألف وتسعمائة وتسعون سهم لكل مكتتب.

يجب تقديم نموذج طلب الاكتتاب خلال فترة الطرح مع إرفاق المستندات التالية (حسبما ينطبق الحال)، على أن تتم مطابقة الأصل مع الصورة وإعادة الأصل للمكتتب أو للوكيل:

١. أصل وصورة بطاقة الأحوال المدنية (للمكتتب الفرد).
٢. أصل وصورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون طلب الاكتتاب مقدماً من الوكيل بالنيابة عن المكتتب).
٣. صورة السجل التجاري وصورة من تفويض التوقيع (إذا كان المكتتب شركة).
٤. صورة من السجل التجاري وصورة هوية المفوض بالتوقيع وصورة تراخيص هيئة السوق المالية (في حال كان المكتتب صندوق استثماري أو شركة مرخصة من هيئة السوق المالية، ويضاف صورة من الاتفاقية بين المكتتب والشركة المرخصة في حال المحافظ أو اتفاقيات الاستثمار بالنيابة).
٥. أي مستندات أخرى يتم طلبها أو الاطلاع عليها.

يجب أن تسدد كامل قيمة الأسهم المكتتب بها بإجراء حوالة مباشرة إلى حساب الأمانة، ويحق للشركة أن ترفض نموذج طلب الاكتتاب كلياً أو جزئياً إذا لم يستوف الطلب شروط وأحكام الطرح، وسيقبل المكتتب عدد الأسهم المخصصة له ما لم تزد هذه الأسهم عن الأسهم التي طلب الاكتتاب بها.

٤-٩ الإشعار بالتخصيص ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب بفتح حساب أمانة يسمى: الطرح الأولي لشركة سمو العقارية، ويجب على كل مكتتب تحويل المبالغ المكتتب بها في حساب الأمانة المذكور والذي سيتم توضيحه في نموذج طلب الاكتتاب.

يجب على المكتتبين أن يقدموا إلى مدير الاكتتاب، باليد أو بالبريد الإلكتروني أو الفاكس (مع الالتزام بتسليم النسخ الأصلية للمستندات عن طريق البريد) طلب الاكتتاب موقفاً على أن يتم تسليمه في موعد أقصاه الساعة الرابعة مساءً من تاريخ يوم الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات المؤيدة المطلوبة حسب التعليمات. وبإكمال طلب الاكتتاب، يقر كل مكتتب بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، وبناءً عليه يقر برغبته في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سيكون الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال تقديم طلب الاكتتاب و تحويل الأموال إلى حساب الأمانة الخاص بعملية الطرح مباشرة حسب نموذج الاكتتاب. وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع المصدر، وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الثلاثاء ١٤٤١/٠٧/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٤ م)، وسيكون رد الفائض خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح أو مدير الاكتتاب أو الشركة.

وسوف يقوم المستشار المالي بإرسال إشعارات للمكتتبين توضح العدد النهائي للأسهم المخصصة لكل منهم والمبالغ الفائضة التي سيتم ردها لهم، إن وجدت. ولزيد من المعلومات يتعين على المكتتبين الاتصال بالمستشار المالي أو مدير الاكتتاب.

أحكام متفرقة

١. يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطراف الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لهم ومنفذي الوصايا ومديري الشركات والورثة. ولا يجوز التنازل عن طلب الاكتتاب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو تفويض أي منها من قبل الأطراف في الاكتتاب دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.
٢. تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها.
٣. سيتم نشر نشرة الإصدار هذه باللغة العربية بعد موافقة هيئة السوق المالية عليها.

٥-٩ الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الطرح

تعليق التداول أو إلغاء الإدراج

- أ. يجوز للهيئة تعليق التداول أو إلغاء الإدراج في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات التالية:
 ١. إذا رأت ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
 ٢. إذا أخفق المصدر إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
 ٣. إذا لم يسد المصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
 ٤. إذا رأت أن المصدر أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج أوراقه المالية في السوق.
 ٥. عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلن المصدر عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان المصدر، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فلهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
 ٦. عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على المصدر تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر عليه إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
 ٧. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من المادة الثانية والأربعين من قواعد الإدراج.
 ٨. عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
 ٩. عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
 ١٠. عند صدور حكم المحكمة النهائي بانتهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
 ١١. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
- ب. يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) المذكورة أعلاه للاعتبارات التالية:
 ١. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
 ٢. أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
 ٣. التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
 ٤. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٨) من الفقرة (أ) أعلاه.
 ٥. عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهات المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (٩) من الفقرة (أ) أعلاه.
- ج. تعلق السوق تداول الأوراق المالية للمصدر في أي من الحالات الآتية:
 ١. عند عدم التزام المصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
 ٢. عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمصدر رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي.
 ٣. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق للمصدر لتصحيح أوضاعه ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
 ٤. عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للمصدر بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.
- د. ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) من الفقرة (ج) أعلاه، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة اتاحة تداول أسهم المصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمسة جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.
- هـ. يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه.
- و. يجب على المصدر الذي غلق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.

ز. إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة (٦) أشهر من دون أن يتخذ المصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر.

ح. عند إكمال المصدر لعملية استحواد عكسي، يلغى إدراج أسهم المصدر. وإذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

ط. لا تخل هذه البنود بتعليق التداول أو إلغاء الإدراج الناتج عن خسائر الشركة بناءً على اللوائح التنفيذية وقواعد السوق ذات العلاقة.

الإلغاء الاختياري للإدراج

أ. لا يجوز لمصدر أدرجت أوراقه المالية في السوق إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على المصدر تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:

١. الأسباب المحددة لطلب الإلغاء
 ٢. نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.
 ٣. نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسله إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواد أو أي إجراء آخر يتخذه المصدر.
 ٤. أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
- ب. يجوز للهيئة بناءً على تقديرها قبول طلب الإلغاء أو رفضه.
- ج. يجب على المصدر الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصوله على موافقة الهيئة.
- د. عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.

التعليق المؤقت

- أ. يجوز للمصدر أن يطلب من السوق تعليق تداول أوراقه المالية مؤقتاً عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب نظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق ولا يستطيع المصدر تأمين سرية حتى نهاية فترة التداول، وتقوم السوق بتعليق تداول الأوراق المالية لذلك المصدر فور تلقها للطلب.
- ب. عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور في أقرب وقت ممكن عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.
- ج. يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً من دون طلب من المصدر عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق أو تخل بحماية المستثمرين. ويجب على المصدر الذي تخضع أوراقه المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
- د. للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحيتها وفق الفقرة (ج) المذكورة أعلاه إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.
- هـ. يرفع التعليق المؤقت للتداول عند انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق خلاف ذلك.

إعادة تسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

إذا رغب المصدر في إعادة إدراج أسهمه بعد إلغائها فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أسهمه وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

٦-٩ القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم

تمثل القرارات والموافقات التي ستطرح أسهم الطرح بموجبها في ما يلي:

١-٦-٩ قرار مجلس إدارة الشركة بطرح الأسهم للاكتتاب في السوق الموازية.

أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤٤٠/٠٦/٠١ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٢/٠٦ م) بطرح عدد (٧,٥٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين وخمسمائة ألف سهم تمثل ٣٠٪ من رأس مال الشركة في السوق الموازية وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة.

٢-٦-٩ موافقة هيئة السوق المالية

تم الحصول على موافقة الهيئة على نشرة الإصدار هذه وكافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وذلك بتاريخ إعلانها في موقعها الرسمي يوم الأربعاء ١٤٤١/٠٤/٠٧ هـ (الموافق ٢٠١٩/١٢/٠٤ م).

٣-٦-٩ موافقة السوق المالية السعودية "تداول" على الإدراج

تم الحصول على موافقة من السوق المالية السعودية "تداول" على الإدراج بتاريخ ٢٧/٠٦/١٤٤٠هـ (الموافق ٠٤/٠٣/٢٠١٩م)، وهذه الموافقة مشروطة بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

٧-٩ إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة

يحظر على كبار المساهمين الذين تظهر أسماؤهم في هذه النشرة (الرجاء مراجعة "المساهمون الكبار الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة في صفحة (ز) التصرف فيما يملكونه من أسهم قبل مضي فترة (١٢) اثني عشر شهراً من تاريخ تسجيل وإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية ((فترة الحظر)). بخلاف فترة الحظر المفروضة من الهيئة على المساهمين الكبار، لا توجد أي ترتيبات قائمة أخرى تمنع التصرف في أسهم معينة.

١٠- التعهدات الخاصة بالاكتتاب

١-١٠ إقرارات المكتتبين

بتعينة نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتتب:

- يوافق على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم المذكور في طلب الاكتتاب الذي قدمه.
- يقر بأنه قد اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- يوافق على النظام الأساسي للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب، ويكتتب في الأسهم بناءً على ذلك.
- يؤكد عدم التنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم من جراء احتواء نشرة الإصدار هذه على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر بشكل مباشر على قبول المكتتب بالاكتتاب في حال تمت إضافتها في النشرة.
- يقر بأنه لم يسبق له ولأي فرد من عائلته المشمولين في نموذج طلب الاكتتاب، التقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الشركة، وأن للشركة الحق في رفض أي من أو جميع طلباته في حالة تكرار طلب الاكتتاب.
- يقبل عدد أسهم الطرح المخصصة له (في حدود المبلغ الذي اكتتب به كحد أقصى) بموجب طلب الاكتتاب كما يقبل بكافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في طلب الاكتتاب وفي هذه النشرة.
- يتعهد بعدم إلغاء الطلب أو تعديله بعد تقديمه لمدير الاكتتاب.

٢-١٠ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

تحتفظ تداول بسجل للمساهمين يحتوي على أسمائهم وجنسياتهم وعناوين إقامتهم ومهنتهم والأسهم التي يمتلكونها والمبالغ المدفوعة من هذه الأسهم.

٣-١٠ السوق المالية السعودية (تداول)

تم تأسيس نظام تداول في عام ٢٠٠١م، كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني، وكان قد بدأ تداول الأسهم الإلكتروني في المملكة عام ١٩٩٠م. وتتم عملية التداول من خلال نظام إلكتروني متكامل ابتداءً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بالتسوية، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع من الأحد إلى الخميس على فترة واحدة من الساعة ١٠ صباحاً وحتى ٣ عصراً ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ٩:٣٠ صباحاً وحتى الساعة ١٠ صباحاً، تتغير هذه الأوقات خلال شهر رمضان ويتم الإعلان عن طريق تداول. ويتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر 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 خلال يومي عمل (T+٢)، أي أن نقل الملكية للأسهم يتم بعد تنفيذ الصفقة بيومي عمل. وينبغي على المصدر الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات ذات الأهمية للمستثمرين عبر نظام تداول. وتقع على عاتق إدارة تداول مسؤولية مراقبة السوق بهدف ضمان عدالة التداول وكفاءة عمليات السوق.

٤-١٠ تداول الأسهم في السوق الموازية

تم تقديم طلب لدى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية، كما تم تقديم طلب إلى السوق المالية السعودية لإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية. يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم وبعد استيفاء جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وستعلن تداول تاريخ تداول الأسهم في حينه، وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط، ويمكن تغييرها أو تمديدتها بموافقة هيئة السوق المالية. ولا يمكن التداول في الأسهم المطروحة إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المساهمين في تداول، وتسجيل الشركة في القائمة الرسمية، وإدراج أسهمها في تداول، ويحظر التداول في الأسهم حظراً تاماً قبل التداول الرسمي، ويتحمل المستثمرون الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المحظورة من التداول المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أي مسؤولية قانونية في هذه الحالة. يقتصر تداول الأسهم المدرجة في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين (فضلاً راجع القسم (١) "التعريفات والمصطلحات").

١١- إجراءات عدم اكتمال الطرح

إذا لم يكتمل الطرح في التاريخ المحدد لانتهاء عملية الطرح المبين في نشرة الإصدار هذه (فضلاً راجع "التواريخ المهمة وإجراءات الطرح" في صفحة (ط) من هذه النشرة)، سيقوم المستشار المالي خلال (١٠) عشرة أيام من انتهاء فترة الطرح بإشعار الهيئة كتابياً بعدم اكتمال الطرح ومن ثم سيقوم بإشعار المكتتبين، وبالتنسيق مع مدير الاكتتاب ستتم إعادة المبالغ التي تم جمعها من المكتتبين (إن وجدت) من دون خصم أي عمولات أو رسوم.

وتؤكد الشركة التزامها بأي قرارات أو تعليمات أو إجراءات تصدر من هيئة السوق المالية في حال عدم اكتمال الطرح.

١٢- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيس للشركة في مدينة الخبر وفي المقر الرئيس للمستشار المالي في مدينة الرياض، وذلك خلال أيام العمل من يوم الأحد ١٤٤١/٠٦/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/١٦م) إلى يوم الخميس ١٤٤١/٠٧/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٩م)، بين الساعة ٠٩:٠٠ صباحاً إلى الساعة ٠٤:٠٠ مساءً خلال فترة لا تقل عن ٧ أيام قبل نهاية فترة الطرح:

١. السجل التجاري الرئيس للشركة.
٢. النظام الأساسي للشركة.
٣. عقد تأسيس الشركة وآخر تعديل له بموجب قرار الشركاء بتحويل الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة.
٤. نسخة من اعلان موافقة هيئة السوق المالية على طلب التسجيل والطرح في السوق الموازية.
٥. القوائم المالية المراجعة للشركة للأعوام ٢٠١٧م و٢٠١٨م والنصف الأول ٢٠١٩م.
٦. خطابات الموافقة على تضمين الأسم والشعار والإفادة في نشرة الإصدار لكل من:
 - _ المستشار المالي للشركة "مجموعة الدخيل المالية".
 - _ المستشار القانوني للشركة "مكتب الصالح والسهلي للمحاماة والاستشارات القانونية بالتعاون مع مكتب ضاهر محامون ومستشارون"
 - _ مستشار العناية المهنية المالية "شركة برايس وترهاوس كوبرز (PWC)"
٧. خطاب موافقة من المحاسب القانوني للشركة "شركة طلال أبو غزالة وشركاه - محاسبون قانونيون" على تضمين الأسم والشعار ونشر القوائم المالية المدققة للشركة.
٨. خطاب موافقة من مدير الاكتتاب "شركة دراية المالية" على تضمين الأسم والشعار في نشرة الإصدار.

١٣- تقرير المحاسب القانوني

١-١٣ القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

٢-١٣ القوائم المالية المراجعة للنصف الأول المنتهي في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ م.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مع تقرير المراجع المستقل

تقرير المراجع المستقل

٨٢٢٦٣

السادة/ المساهمين
 المحترمين
 شركة سمو العقارية
 شركة مساهمة مغلقة سعودية
 المملكة العربية السعودية
 تقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة سمو العقارية - شركة مساهمة مغلقة سعودية والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض بعدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والمعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والأصدارات الأخرى التي تعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة طبقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما فينا أيضاً بمتطلبات سلوك وأداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي تعتمدها من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك. والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

تقرير المراجع المستقل لشركة سمو العقارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ - تتمه:

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريفاً جوهرياً عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من المراجعة طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - الحصول على الفهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم وإجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي في عملية الرقابة الداخلية للشركة.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، يكون مطلوباً منا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو إذا كانت الإفصاحات غير كافية، يتم تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض الشامل، و هيكل و محتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات و الأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

التقرير عن المتطلبات النظامية الأخرى:

تتطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لاحكام النظام أو أحكام نظام الشركة الأساس. وخلال مسار مراجعتنا الحالية لم يتبين لنا مخالفة لأحكام نظام الشركات أو أحكام نظام الشركة الأساس.



عن طلال أبوغزالة وشركاه

Talal Abu-Ghazaleh

عبدالقادر عبدالله الوهيب

المرخص له برقم (٤٨)

التاريخ: ٩ جمادى الأولى ١٤٤٠هـ

١٥ يناير ٢٠١٩م

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

قائمة "أ"	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ ديسمبر ٣١	إيضاح
١ يناير ٢٠١٧	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ ديسمبر ٣١	
معدلة	معدلة	معدلة	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
			الأصول
			الأصول المتداولة
٧٢,٤٠٥,٥٧٦	٧,١٩٧,٣١٣	٨,١٩٤,٢١٣	(٥) نقد وأرصدة لدى البنوك
٣,٦٦٥,٣٩٦	---	---	ذمم مدينة تجارية
٤,٨٠٠,٠٠٠	١٨,٣٣٢,٣٣٣	٤,٨٢٩,٠٠٢	(٦) أصول مالية أخرى. بالتكلفة المطفأة
٥٣,٠٩٦٨	١٢,٨٦١,٣٢١	١٤,٦٥٧,٢٢٤	(٧) أصول متداولة أخرى
---	---	١٣,٩٠٧,٤٩٣	(١٣) أصول عقود
٨١,٤٠١,٩٤٠	٣٨,٣٩٠,٩٦٧	٤١,٥٨٧,٩٣٢	مجموع الأصول المتداولة
			الأصول غير المتداولة
---	٥٨٤,٠٨٠	---	(٨) مشاريع تحت التنفيذ
١٩٧,٨٦٣,٤٣٦	٧٥,٠٦٤,٧٧٦	٧٦,٢٥١,٤٩٢	(٩) عقارات استثمارية
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	(١٠) إستثمارات في مشاريع عقارية
٢٢٥,٣٤٤,٢١٤	٢٢٣,٢٦٩,٤٧٦	٢٢٨,٢٢٢,٦٨٠	(١١) إستثمارات في شركات زميلة
٢,٩٩٠,٤٣٢	٢,٥٦٠,٣٨٤	١,٧٨٥,٨١١	(١٢) ممتلكات ومعدات
٣١,٢٩١	٩,٣٨٣	---	أصول غير متداولة أخرى
٦٢٦,٢٢٩,٣٧٣	٥٢٦,٤٨٨,٠٩٩	٥٣١,٢٥٩,٩٨٣	مجموع الأصول غير المتداولة
٧٠٧,٦٣١,٣١٣	٥٦٤,٨٧٩,٠٦٦	٥٧٢,٨٤٧,٩١٥	مجموع الأصول
			الالتزامات وحقوق المساهمين
			الخصوم المتداولة
٤,٨٠٠,٠٠٠	٣٣,٧١١,٢٥٠	---	(١٣) إلتزامات عقود
---	٦,٣٦٣,١١٥	١٠,٤٦٩,٢٨٢	(١٤) ذمم دائنة تجارية
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	(١/١٥) قروض طويلة الأجل. الجزء المتداول
٢٢,٢١٦,٠٦٥	١٤,٨٨٣,٧٣٤	١,١٩٤,٦٩٩	(١/١٧) مستحقات
٢,١٣٦,٩٨٤	١,٧٦٣,٥٤٠	١,٧٦٦,٦٦٨	(٣/١٧) مخصص الزكاة الشرعية
١٦٤,١٥٣,٠٤٩	٩٦,٧٢١,٦٣٩	٣٣,٤٣٠,٦٤٩	مجموع الإلتزامات المتداولة
			الإلتزامات غير المتداولة
٢٧١,٤٩٨,٢٥٢	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	(١/١٥) قروض طويلة الأجل. الجزء الغير متداول
٣,٠٤٥٢,٣١٢	١,٦٨٣,٦٧٤	٢,٠٦٣٩,٢٤٣	(١٦) إلتزامات مالية أخرى. بالتكلفة المطفأة
---	---	٤٣,١٩٦,٧١٨	(١٤) إلتزامات غير مالية
١,٠٨٤,٠٤٨	١,٦٠٥,١٠٠	٢,٠٣٥,٢٩٦	(٢٣) إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل
٣٠٣,٣٤,٦١٢	١٦٣,٢٨٨,٧٧٤	٢١٥,٨٧١,٢٥٧	مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	(١٨) رأس المال
٢٦,٥٤٣,٣٥٥	٦,٤٨٨,١٣٩	١٣,٢٣٦,٠٤٧	(١٩) احتياطي نظامي
٦٣,٩٠٠,٢٩٧	٤٨,٨٣٦,٩٠٤	٥٤,٨٢٢,٤١٤	أرباح مبقاة
---	(٤٥٦,٣٩٠)	٥,٤٨٧,٥٤٨	الدخل/(الخسائر) الشاملة الأخرى
٢٤٠,٤٤٣,٦٥٢	٣٠٤,٨٦٨,٦٥٣	٣٢٣,٥٤٦,٠٠٩	مجموع حقوق المساهمين. قائمة "ج"
٧٠٧,٦٣١,٣١٣	٥٦٤,٨٧٩,٠٦٦	٥٧٢,٨٤٧,٩١٥	مجموع الإلتزامات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

قائمة "ب"

٢٠١٧ (معدلة)	٢٠١٨	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١١٣,١٦٩,٢٢٨	٢٥٧,٧٤٩,٣٦٣	(٢٠) الإيرادات من العقود مع العملاء
(١١,٦١١,٠١٥)	(١٦٤,٢٤٣,٢٢٩)	(٢١) تكلفة الإيرادات من العقود مع العملاء
١٠١,٥٥٨,٢١٣	٩٣,٥٠٦,١٣٤	إجمالي ربح السنة
(١٦,٣٩٤,٣٩٤)	(١٣,٣٣٧,٢٢٢)	(٢٢) مصاريف إدارية وعمومية وبيعية
---	(٩,٣٨٣)	صافي خسارة انخفاض القيمة بالإستثمارات
٨٥,١٦٣,٨١٩	٨٠,١٥٩,٥٢٩	دخل السنة من الأنشطة التشغيلية
(١٦,٩٨٨,٤٢٥)	(١٠,١٢٠,٩٤٩)	(٢/١٥) تكاليف تمويل
(١,٧٩٥,٥٥٣)	(٩٠٨,٧٤٤)	(١١) حصة الخسارة من إستثمارات شركات زميلة
٢٦٥,٠٩٠	١١٥,٩٠٩	إيرادات أخرى
٦٦,٦٤٤,٩٣١	٦٩,٢٤٥,٧٤٥	دخل السنة قبل مخصص الزكاة الشرعية
(١,٧٦٣,٥٤٠)	(١,٧٦٦,٦٦٨)	(١٧) مخصص الزكاة الشرعية
٦٤,٨٨١,٣٩١	٦٧,٤٧٩,٠٧٧	الدخل الشامل للسنة
الدخل الشامل الأخر:		
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة		
(١٧٧,٢٠٥)	٨١,٩٩٠	(٢٣) مكاسب/ (خسائر) اكتوارية للسنة
(٢٧٩,١٨٥)	٥,٨٦١,٩٤٨	(١١) الدخل / (الخسارة) غير المحققة من إستثمارات في صناديق مشتركة في شركات زميلة
(٤٥٦,٣٩٠)	٥,٩٤٣,٩٣٨	مجموع الدخل الشامل الأخر
٦٤,٤٢٥,٠٠١	٧٣,٤٢٣,٠١٥	مجموع الدخل الشامل
٣,٢٤	٢,٧٠	(٢٤) ربحية السهم من دخل السنة الأساسي والمخفضة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

قائمة "ج"

مجموع حقوق المساهمين	الدخل/(الخسائر) الشاملة الأخرى	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣٩,٦٨٣,٩٩٥	---	٦٣,١٤٠,٦٤٠	٢٦,٥٤٣,٣٥٥	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
٧٥٩,٦٥٧	---	٧٥٩,٦٥٧	---	---	تعديلات التحول للمعايير الدولية للتقرير المالي . إيضاح (٢٨)
٢٤٠,٤٤٣,٦٥٢	---	٦٣,٩٠٠,٢٩٧	٢٦,٥٤٣,٣٥٥	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد بعد التعديل في ٢٠١٧/١/١
٦٤,٤٢٥,٠٠١	(٤٥٦,٣٩٠)	٦٤,٨٨١,٣٩١	---	---	مجموع الدخل/(الخسارة) الشاملة
---	---	(٦,٤٨٨,١٣٩)	٦,٤٨٨,١٣٩	---	محول إلى الإحتياطي النظامي
---	---	(٧٣,٤٥٦,٦٤٥)	(٢٦,٥٤٣,٣٥٥)	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	محول إلى رأس المال
٣٠٤,٨٦٨,٦٥٣	(٤٥٦,٣٩٠)	٤٨,٨٣٦,٩٠٤	٦,٤٨٨,١٣٩	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٢٠١٧/١٢/٣١ - قائمة "أ"
٣٠٤,٨٦٨,٦٥٣	(٤٥٦,٣٩٠)	٤٨,٨٣٦,٩٠٤	٦,٤٨٨,١٣٩	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ . إيضاح (٢٨)
١٣,٢٢٩,٤١٤	---	١٣,٢٢٩,٤١٤	---	---	تعديلات سنوات سابقة . إيضاح (٣/١٧)
٣١٨,٠٩٨,٠٦٧	(٤٥٦,٣٩٠)	٦٢,٠٦٦,٣١٨	٦,٤٨٨,١٣٩	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد المحول في ١ يناير ٢٠١٨
٧٣,٤٢٣,٠١٥	٥,٩٤٣,٩٣٨	٦٧,٤٧٩,٠٧٧	---	---	مجموع الدخل الشامل للسنة
(٦٧,٩٧٥,٠٧٣)	---	(٦٧,٩٧٥,٠٧٣)	---	---	أرباح موزعة . إيضاح (٢٩)
---	---	(٦,٧٤٧,٩٠٨)	٦,٧٤٧,٩٠٨	---	محول إلى الإحتياطي النظامي
٣٢٣,٥٤٦,٠٠٩	٥,٤٨٧,٥٤٨	٥٤,٨٢٢,٤١٤	١٣,٢٣٦,٠٤٧	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٢٠١٨/١٢/٣١ - قائمة "أ"

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

قائمة "د"			
٢٠١٧ (المعدلة)	٢٠١٨		
ريال سعودي ٦٦,٦٤٤,٩٣١	ريال سعودي ٦٩,٢٤٥,٧٤٥		التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية :
			دخل السنة قبل الزكاة
			التعديلات ل:
٩٢٥,٨٤٤	٨١٧,٠٥٠		استهلاك الممتلكات والمعدات
١٦,٩٨٨,٤٢٥	١٠,١٢٠,٩٤٩		تكاليف تمويل
١,٧٩٥,٥٥٣	٩٠٨,٧٤٤		حصة الخسارة في شركة زميلة
---	٩,٣٨٣		صافي خسائر إنخفاض القيمة
٨٤	---		خسائر بيع الممتلكات والمعدات
٢١,٩٠٨	---		أصول غير متداولة أخرى
١,٩٩٧,٦٤٢	٥١٢,١٨٦		التزامات منافع الموظفين طويلة الأجل
٨٨,٣٧٤,٣٨٧	٨١,٦١٤,٠٥٧		صافي الربح قبل التغيرات برأس المال العامل
			التغيرات في الأصول والإلتزامات التشغيلية :
			ذمم مدينة تجارية
٣,٦٦٥,٣٩٦	---		أصول مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
(١٣,٥٣٢,٣٣٣)	١٣,٥٠٣,٣٣١		أصول متداولة أخرى
(١٢,٣٣٠,٣٥٣)	(١,٧٩٥,٩٠٣)		أصول عقود
---	(١٣,٩٠٧,٤٩٣)		التزامات عقود
٢٨,٩١١,٢٥٠	٩,٤٨٥,٤٦٨		ذمم دائنة تجارية
٦,٣٦٣,١١٥	٤,١٠٦,١٦٧		إلتزامات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
(٢٨,٧٧٢,٥٨٠)	١٨,٩٥٥,٥٦٩		مستحقات
(٨,١١٥,٣٢٢)	(١٢,٦٧٥,١٥٩)		التدفق النقدي من العمليات
٦٤,٥٦٣,٥٦٠	٩٩,٢٨٦,٠٣٧		زكاة مدفوعة
(٢,١٣٦,٩٨٤)	(١,٧٦٣,٥٤٠)		تكاليف تمويل مدفوعة
(١٧,٨٥٥,٣٧١)	(١١,١٣٤,٨٢٥)		تعديلات سنوات سابقة
---	١٣,٢٢٩,٤١٤		صافي النقد المتحقق من الأنشطة التشغيلية
٤٤,٥٧١,٢٠٥	٩٩,٦١٧,٠٨٦		التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
			مشاريع تحت التطوير
(٥٨٤,٠٨٠)	٥٨٤,٠٨٠		شراء عقارات استثمارية
(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(١,١٨٦,٧١٦)		شراء ممتلكات ومعدات
(٤٩٥,٧٩٦)	(٤٢,٤٧٧)		المتحصل من بيع عقارات استثمارية
١٢٢,٧٩٨,٦٦٠	---		صافي النقد (المستخدم في)/المتحقق من الأنشطة الاستثمارية
٩٦,٧١٨,٧٨٤	(٦٤٥,١١٣)		التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
			الحركة على القروض
(٢٠٦,٤٩٨,٢٥٢)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)		ارباح موزعة
---	(٦٧,٩٧٥,٠٧٣)		صافي النقدية (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٢٠٦,٤٩٨,٢٥٢)	(٩٧,٩٧٥,٠٧٣)		صافي الزيادة/ (النقص) في نقد وأرصدة لدى البنوك خلال السنة
(٦٥,٢٠٨,٢٦٣)	٩٩٦,٩٠٠		نقد وأرصدة لدى البنوك بداية السنة
٧٢,٤٠٥,٥٧٦	٧,١٩٧,٣١٣		نقد وأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة. قائمة "أ"
٧,١٩٧,٣١٣	٨,١٩٤,٢١٣		يطرح :
(٤,٩١٦,٢٤٥)	(٧,٦٧٨,٣٤٥)		أرصدة بنوك مقيدة
٢,٢٨١,٠٦٨	٥١٥,٨٦٨		نقد ونقد معادل في نهاية السنة. إيضاح (٥)

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣١) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١. التأسيس ونشاط الشركة :

شركة سمو العقارية هي شركة مساهمة مقفلة سعودية وتمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٣٤٨٤١ بتاريخ ٣ جمادى الثاني ١٤٢٨هـ الموافق ٢٠٠٧/٦/١٨ الصادر من الخبر المملكة العربية السعودية.

ويتمثل نشاط الشركة فيما يلي :

- تطوير وإدارة وصيانة العقارات .
- شراء الأراضي لإقامة المباني عليها وإستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة .
- عقود إنشاء مباني عامة (إنشاءات ، صيانة ، هدم وترميم) لمجمعات سكنية ، مجمعات تجارية ، تعليمية وترفيهية ، نشاطات صحية ورياضية بالإضافة إلى الفنادق والمطاعم .

تتضمن هذه القوائم المالية الأصول والإلتزامات والأنشطة الرئيسية للسجل التجاري المذكور أعلاه وللسجلات التجارية الفرعية التالية:

الموقع/ التسجيل	سجل تجاري/ فرعي رقم
الرياض	١٠١٠٢٦١٥٦١
جدة	٤٠٣٠١٨٩٨١٦

تقع الشركة في العنوان التالي :

شارع الأمير تركي .

ص.ب ٢٥٠ الخبر ٣١٩٥٢

الخبر . المملكة العربية السعودية .

٢. أساس الإعداد

٢.١ بيان الإلتزام :

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين . تم تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١) تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة كما تم إعتماده في المملكة العربية السعودية . أنظر الإيضاح رقم (٢٨) لمزيد من المعلومات حول تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة المعتمدة في المملكة العربية السعودية بواسطة مستشار خارجي .

٢.٢ أساس القياس :

تم إعداد القوائم المالية بموجب مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا قياس القيمة العادلة أو القيمة الإكتوارية كما هو موضح بالقوائم المالية .

٢.٣ العملة الوظيفية وعملة العرض :

تم عرض القوائم المالية للشركة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة وتم تقريب جميع الأرقام لأقرب ريال سعودي بإستثناء معلومات ربحية السهم .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣ . الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة :

يتطلب إعداد القوائم المالية المعدة حسب المعايير الدولية للتقرير المالي للشركة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وإفتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات الأصول والإلتزامات المصرح عنها والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي . إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الإفتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الإلتزامات التي ستأثر في الفترات المستقبلية . تستند هذه التقديرات والإفتراضات الى الخبرة وعوامل أخرى مختلطة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للأصول والإلتزامات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات الأساسية بشكل متواصل . يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية .

تم بيان الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة كالآتي :

الأحكام

استيفاء الإلتزامات الأداء .

يجب على الشركة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم إستيفاء الإلتزامات الأداء على مدى الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإدراج الإيرادات . قامت الشركة بتقييم ذلك بناء على إتفاقيات البيع والشراء التي أبرمتها مع العملاء وأحكام الأنظمة والقوانين ذات الصلة . وفي حال العقود التي يتم توقيعها لتقديم موجودات عقارية للعملاء لا تقوم الشركة بإيجاد أصل ذي إستخدام بديل للشركة وعادة يكون حق نافذ المفعول لسداد الإنجاز الذي تم اكتماله حتى تاريخه . في مثل هذه الظروف ، تدرج الشركة الإيرادات على مدار الوقت . وعندما لا يكون الحال كذلك يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد .

اختارت الشركة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة بالنسبة للإلتزام الأداء حيث يتم إدراج الإيرادات على مدى الوقت . تعتبر الشركة إن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات إستناداً على جهود الشركة لإستيفاء الإلتزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً . وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات تقوم الشركة بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إدراجها .

تصنيف العقارات الإستثمارية .

تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار إستثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) "العقارات الإستثمارية" عند عمل مثل هذا الحكم ، تأخذ الشركة بالإعتبار ما إذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية كبيرة ومستقلة عن الأصول الأخرى التي تحتفظ بها الشركة .

قررت الشركة أن العقارات الإستثمارية وحصتها في المشاريع العقارية حيث تكون مسؤولة فقط عن الإشراف على أعمال التطوير العقاري تعتبر عقارات إستثمارية حيث أنها غير مسؤولة عن بيع الوحدات السكنية المطورة .

التقديرات والإفتراضات .

برامج المنافع المحددة :

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للإلتزام بإستخدام تقييمات اكتوارية . يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الإفتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدلات الوفيات ومعدل حركة التوظيف ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته الطويلة الأجل ، فإن الإلتزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذ الإفتراضات ويتم فحص جميع الإفتراضات في تاريخ التقرير المالي . ان معايير القياس الأكثر عرضة للتغيير هي معدل الخصم وزيادة المستقبلية للرواتب عند تحديد معدلات الخصم الملائم ، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة . تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف يستند معدل الوفيات الى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة . قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات إستجابة للتغيرات السكانية توجد تفاصيل أكثر حول الإلتزامات منافع الموظفين في الإيضاح (٢٣) .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إنخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وأصول العقود :
يتم تقييم الذمم المدينة التجارية وأصول العقود والتي تعتبر ذات تأثير هام من ضمن مجموعة واحدة ومتشابهة في صفات مخاطر الإئتمان لإنخفاض القيمة . الذمم المدينة التجارية وأصول العقود والتي يتم تقييمها بشكل منفرد للإنخفاض بالقيمة .
تقوم الشركة بتقييم صفات مخاطر الإئتمان التي تمثل حالة التأخر في السداد وأي عوامل خسارة تدل على الإلتزام لدفع جميع المبالغ المتفق عليها في الشروط التعاقدية يتم تقدير المبالغ القابلة للتحويل للذمم المدينة التجارية وأصول العقود عندما تصبح احتمالية تحصيل كامل المبالغ غير مرجحة .
تتبع الشركة نموذج خسارة الإئتمان المتوقعة لتقدير الإنخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية وأصول العقود والأصول المالية الأخرى .

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية :
تحدد الشركة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية لحساب الإستهلاك . يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الإعتبار المدة المتوقعة فيها إستخدام الأصل والتلف الطبيعي . تقوم الإدارة بفحص الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من توافق طريقة ومدة الإستهلاك مع النموذج المتوقع للمنافع الإقتصادية من هذه الأصول .

تكلفة تنفيذ المشاريع :
تقوم الشركة بتقدير تكلفة إكمال المشاريع لتحديد التكلفة المرتبطة بالإيرادات التي يتم إدراجها وتتضمن هذه التقديرات من بين أمور أخرى تكاليف الإنشاء والمطالبات المتنوعة وتكلفة الوفاء بالتزامات تعاقدية أخرى تجاه العملاء . يتم فحص هذه التقديرات بصفة منتظمة قد تؤثر أي تغيرات لاحقة في التكاليف التقديرية للإكتمال على نتائج الفترات اللاحقة .

٤ . السياسات المحاسبية الهامة :

١/٤ السياسات المحاسبية التي طبقها الشركة في إعداد هذه القوائم المالية تتوافق مع السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

٢/٤ المعايير ، التفسيرات ، والتعديلات للمعايير المعلنة (المتطلبات القادمة) والتي ستكون سارية للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ وبعد ذلك والتي لم يتم اعتمادها ميكراً من قبل الشركة .

ماعدا التالي لا يوجد لها متطلبات قادمة ذات علاقة بالقوائم المالية للشركة :

عنوان المعيار	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار
طبيعة التغيير	صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ وسوف ينتج عنه الإعتراف بجميع الإيجارات بقائمة المركز المالي ، لأنه تم إستبعاد الفصل بين عقود الإيجار التشغيلي والتمويلي . وبموجب المعيار الجديد ، يتم إثبات الموجودات (حق إستخدام البند المستأجر) والمطلوبات المالية بدفع الإيجارات . ويستثنى فقط من ذلك عقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة . لن تطرأ تغيرات هامة على التطبيقات المحاسبية للمؤجرين .
التأثير	تقوم الشركة بتقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦

تاريخ التطبيق من قبل الشركة
ويعتبر المعيار إلزامياً للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ . وفي هذه المرحلة ، لا تعترف الشركة بتطبيق المعيار قبل تاريخ سريانه . وتعترف الشركة بتطبيق نهج التحول المبسط ولن تقوم بتعديل المبالغ المقارنة للسنة السابقة التي تم فيها التطبيق الأول .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

عنوان التفسير	التفسير رقم (٢٢) الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية "معاملات العملة الأجنبية ومبلغ السلف"
طبيعة التفسير	يتناول التفسير الدولي رقم (٢٢) أسعار الصرف المستخدمة في المعاملات التي تتضمن دفعات مقدمة سواء كانت مدفوعة أو مستلمة وتتم بعملة أجنبية
التأثير	إن تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية رقم (٢٢) ليس له تأثير جوهري على المحاسبة المالية المذكورة للشركة.
تاريخ التطبيق من قبل الشركة	ويعتبر المعيار إلزامياً للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ تنوي الشركة استخدام التفسير اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ م.
لا توجد أي معايير أخرى لم تكن سارية المفعول بعد والتي من المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.	
٣-٤	العملات الأجنبية
(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض	
ان البنود المدرجة بالقوائم المالية للشركة تقاس بعملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها الشركة (العملة الوظيفية) تظهر بنود القوائم المالية بالريال السعودي وهو العمل الوظيفية وعملة العرض للشركة .	
(ب) معاملات وأرصدة	
يتم تحويل المعاملات الى الريال السعودي بإستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات . يتم إثبات أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية تلك المعاملات وكذلك الناتجة عن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية بخلاف الريال السعودي بإستخدام أسعار صرف العملات السائدة كما في نهاية السنة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.	
يتم تحويل البنود غير النقدية التي تقاس من حيث التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بإستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات .	
٤/٤	نقد وأرصدة لدى البنوك :
لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتكون نقد وأرصدة لدى البنوك من نقد في الصندوق ونقد لدى البنوك ، وودائع تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل " إن وجدت " والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة .	

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥/٤ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى :

تعتبر الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى من الأصول المالية الغير مشتقة التي لها مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها . مبدأياً يتم تسجيل الذمم المدينة التجارية بمقدار المقابل غير المشروط الا إذا تضمنت على مكونات مالية ذات تأثير هام ، عندما يتم تسجيلهم بالقيمة العادلة . تحتفظ الشركة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولذلك يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية . يتم تخفيض القيمة المسجلة للذمم المدينة من خلال استخدام مخصص ، ويتم تسجيل الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل .

الذمم المدينة الناتجة من تقديم خدمات إدارة المشروع والذمم المدينة الأخرى المشابهة تخضع لنموذج الخسارة الإئتمانية المتوقعة . تطبق الشركة الطريقة المبسطة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) لحساب الخسارة الإئتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدى عمر الذمم المدينة .

يتم شطب هذه الذمم المدينة عندما لا يكون هناك توقع معقول لتحصيلها والمؤشرات على أنه لا يوجد توقع معقول لتحصيل الذمم المدينة ، من خلال الآخرين ، تتضمن عدم مقدرة المدين لوضع خطة سداد للشركة ، وعدم المقدرة على القيام بدفعات تعاقدية لفترة تأخير أكثر من ١٢٠ يوم خسائر الإنخفاض لهذه الذمم المدينة يتم عرضها في بند صافي إنخفاض القيمة ضمن الربح التشغيلي. التحصيلات في الفترة اللاحقة والتي تتعلق بمبالغ تم خصمها يتم تسويتها بذات البند.

عقارات إستثمارية :

تشتمل العقارات الإستثمارية على الممتلكات المحتفظ بها بغرض تحقيق ارتفاع في قيمتها أو لتحقيق عائد إيجار أو كليهما ، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط المتراكمة في القيمة ، إن وجدت ، وتشمل الإستثمارات العقارية أيضاً الممتلكات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كإستثمارات عقارية . إضافة لذلك ، تصنف الأرض ، إن وجدت ، المتحفظ بها لإستخدام غير محدد كإستثمارات عقارية ولا يتم استهلاكها . عند بدء تطوير الممتلكات الإستثمارية ، يتم تصنيفها تحت بند "موجودات تحت الإنشاء" حتى استكمال عملية التطوير ، ويتم عندئذ تحويلها إلى الفئة ذات العلاقة واستهلاكها باستخدام طريقة القسط الثابتة بمعدلات يتم احتسابها بحيث تخفض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية التقديرية على مدى أعمارها الإنتاجية التي تمتد بين ٤ سنوات إلى ٢٥ سنة .

٧/٤ إستثمارات في شركات زميلة :

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للشركة سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية بها . يفترض أن يكون للشركة سيطرة عندما تمتلك الشركة حصة في المنشأة الأخرى تزيد عن ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من رأس مال الشركة المستثمر بها . وفقاً للمحاسبة بطريقة حقوق الملكية ، يتم الاعتراف مبدئياً بالإستثمارات في الشركات الزميلة في قائمة المركز المالي بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بعد الإقتناء بالتغيرات في حصة الشركة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر وفي صافي أصول الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في قيمة الإستثمارات الفردية . يتم إدراج نتائج وأصول والتزامات هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية بإستثناء تلك المصنفة كمحتفظ بها للبيع ويتم الاعتراف بخسائر الشركات الزميلة التي تزيد عن حصص الشركات في تلك الشركات الزميلة فقط إلى الحد الذي تكون فيها المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو إستدالية أو دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة .

عندما تتعامل شركة المجموعة مع شركة زميلة يتم إستبعاد الأرباح والخسائر إلى حصة الشركة الزميلة ذات الصلة قد توفر الخسائر دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول .

السياسات المحاسبية في محاسبة حقوق الملكية للشركات المستثمر فيها تم تغييرها لتتوافق مع السياسات التي تم تبنيها من قبل الشركة . القيمة الحالية لشركات المستثمر بها يتم قياس الإنخفاض في القيمة كما في السياسة الموضحة في إيضاح ٩/٤ .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٨/٤ ممتلكات ومعدات :

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً للإستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة . تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكبدها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها الحالي ، التكاليف بالفترة اللاحقة تكون من ضمن القيمة الحالية للأصل أو يتم تسجيلها كأصل منفصل كما يجب ، وذلك فقط عندما تكون المنفعة المستقبلية للأصل ستعود على الشركة ويمكن قياس تكلفة الأصل . القيمة الحالية لأي عنصر يتم محاسبته كأصل منفصل يتم إستبعاده عندما يتم استبداله . مصاريف الصيانة والإصلاح يتم تحميلها على الربح والخسارة بتاريخ قائمة المركز المالي بفترة حدوثهم .

يتم احتساب الإستهلاك على التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للأصول بإستثناء الأراضي على مدى حياتها العملية المقدر باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية :

تحسينات على مباني مستأجرة	١٠٪-٣٣٪	معدات مكتبية	٣٣,٣٣٪
أثاث ومفروشات	٢٥٪	سيارات	٢٠٪

القيمة المتبقية للأصل والعمر الإنتاجي تتم مراجعتهم ، وتقديمتهم إذا كان مناسباً عند توفر مؤشر على وجود تغيرات جوهرية منذ آخر تقرير مالي .

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الأصل على أنه الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإعترا في قائمة الأرباح المبقاة.

٩/٤ الإخفا في قيمة الأصول الغير مالية :

يتم مراجعة الأصول غير المالية فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الإخفا في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للإسترداد . ويتم إثبات خسارة الإخفا في القيمة من خلال إيجاد الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقابلة للإسترداد . ان القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للإستخدام أيهما أعلى لغرض تقييم الإخفا يتم تجميع الأصول إلى أدنى مستوى لها حيث يوجد تدفقات نقدية مستقلة (وحدة توليد النقد) قابل للتحديد . يتم مراجعة الأصول غير المالية تلك التي تعرضت للإخفا في قيمتها وذلك لاحتمالية عكس الإخفا في القيمة بتاريخ كل قائمة مركز مالي .

١٠/٤ الذمم الدائنة والذمم الدائنة الأخرى :

إن الذمم الدائنة هي عبارة عن التزامات بسداد قيمة البضائع والخدمات التي يتم الحصول عليها في سياق العمل الإعتيادي من الموردين . يتم تصنيف الذمم الدائنة كالتزامات متداولة إذا كانت هذه الذمم مستحقة السداد خلال سنة واحدة أو أقل وخلافاً لذلك يتم عرضها كالتزامات غير متداولة . يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١١/٤ القروض :

يتم الإعترا بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة بعد حسم تكاليف المعاملة المتكبدة ، وبعد الاعتراف المبدئي ، تقاس هذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية . يتم الاعتراف بأي فروقات بين المتحصلات (بعد حسم تكاليف المعاملة) ومبلغ الإسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية .

تحذف القروض من قائمة المركز المالي عند الوفاء بالإلتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انقضائه . ويتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للإلتزام المالي الذي تم إنهاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع ، بما في ذلك الأصول غير النقدية المحولة أو الإلتزامات المقدره ، في قائمة الربح أو الخسارة كدخل آخر أو تكاليف تمويل .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

<p>الأدوات المالية المشتقة:</p> <p>مشتقات الشركة لا تتوافق مع نطاق المقاييس المحاسبية لذلك تتم محاسبتها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .</p>	<p>١٢/٤</p>
<p>الزكاة:</p> <p>بناء على قوانين الهيئة العامة للزكاة والدخل ، تخضع الشركة للزكاة لوجود المساهمين السعوديين . يتم تحميل مخصص الزكاة بقائمة الدخل الشامل . وأية مبالغ إضافية مستحقة "إن وجدت" عند تقديم الإقرار الزكوي تتم محاسبتها عندما يتم تحديد قيمتها .</p> <p>يتم احتساب الزكاة على حصة المساهمين السعوديين و/ أو صافي الدخل باستخدام قوانين الهيئة العامة للزكاة والدخل . الزكاة المسجلة بهذه القوائم المالية بناء على أفضل تقدير لمتوسط الشركة السنوي المتوقع للسنة المالية .</p>	<p>١٣/٤</p>
<p>التزامات منافع الموظفين طويلة الأجل:</p> <p>تتمثل التزامات منافع الموظفين طويلة الأجل في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين ووفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية . تستحق هذه المكافأة بالإستناد إلى أجر الموظف النهائي ومدّة الخدمة كما هو منصوص عليها بالقوانين بالمملكة العربية السعودية .</p> <p>يتم احتساب صافي التزام الشركة فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ . يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير أكتواري مؤهل بواسطة طريقة وحدة الائتمان المتوقعة .</p> <p>يتم تحديد القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة لمكافأة نهاية الخدمة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية باستخدام أسعار الفائدة لسندات الشركات عالية الجودة المقومة بالعملة التي ستدفع بها المنافع والتي لها شروط تقارب شروط الإلتزام ذي العلاقة .</p> <p>يتم احتساب تكلفة الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم على رصيد التزام المنافع المحددة . ويتم إدراج هذه التكلفة ضمن مصروف منافع الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة .</p> <p>يتم الاعتراف بإعادة قياس الأرباح والخسائر التي تنشأ من تعديلات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الإكتوارية في الفترة التي تحدث فيها ، مباشرة في الدخل الشامل الآخر . ويتم تحويلها إلى الأرباح المبقاة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية في الفترة التي تحدث فيها .</p> <p>يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة الناتجة من تعديلات الخطة أو أي تقليص بها على الفور في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كتكاليف خدمة سابقة .</p>	<p>١٤/٤</p>
<p>المخصصات:</p> <p>تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق من المحتمل أن يتطلب مصادر تدفقات نقدية لتسوية الإلتزامات والمبلغ يمكن أن يتم تقديره . لا يتم تسجيل المخصصات للمخاطر التشغيلية . يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية من قبل الإدارة بأفضل تقدير للمصروف المطلوب لتسوية الإلتزامات الحالية كما في نهاية فترة التقرير أن معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية هي نسبة ما قبل الضريبة والتي تكفي لتقييم السوق الحالي للعملة والمخاطر المعدة للإلتزام الزيادة في المخصصات بسبب مرور الوقت يتم احتسابها كمصاريف فائدة .</p>	<p>١٥/٤</p>

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

<p>رأس المال :</p> <p>الأسهم العادية تصنف كحقوق ملكية . تظهر التكاليف الإضافية والمتعلقة مباشرة بإصدار حصص جديدة في حقوق الملكية كخصومات ، بعد حسم الضريبة من المتحصلات .</p> <p>توزيعات الأرباح :</p> <p>يتم عمل مخصص لأي مبلغ توزيعات أرباح معلنة ، والتي يتم اعتمادها وليس بتقدير الشركة ، أو في نهاية فترة التقرير ولكن يتم توزيعها في نهاية فترة التقرير .</p> <p>الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات :</p> <p>تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء إستناداً إلى نموذج من خمس خطوات مبين في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) .</p> <p>الخطوة (١) : تحديد العقد مع العميل : العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد .</p> <p>الخطوة (٢) : تحديد إلتزامات الأداء في العقد : التزم الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل .</p> <p>الخطوة (٣) : تحديد سعر المعاملة : سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل ، بإستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة .</p> <p>الخطوة (٤) : توزيع سعر المعاملة على إلتزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزم أداء ، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزم أداء بمقدار مبلغ مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأديه التزم الأداء .</p> <p>الخطوة (٥) : إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزم الأداء .</p> <p>تستوفي الشركة التزم الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقود إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية :</p> <p>(١) حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة وإستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت أو</p> <p>(٢) أداء الشركة يؤدي إلى إنشاء أو تحسين أصل واقع تحت سيطرة العميل وقت التحسين الإنشاء أو .</p> <p>(٣) أداء الشركة للإلتزام لا يكون أصلاً لإستخدامات أخرى للشركة ، كما يكون للشركة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.</p> <p>بالنسبة لإلتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه ، فإنه فيتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه أستيفاء التزم الأداء .</p> <p>إيرادات عقود :</p> <p>يتم إثبات إيرادات العقود بإستخدام طريقة نسبة الإنجاز والتي تقاس بنسبة التكلفة الفعلية المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكلفة التقديرية لكل عقد . عندما يكون العقد في مرحلته الأولى ولا يمكن تقدير نتائجه بشكل يعتمد عليه ، يتم إثبات الإيرادات الى حد التكاليف المتكبدة التي تكون قابل للإسترداد . تتضمن تكاليف العقود كافة تكاليف المواد والعمالة المباشرة وتلك التكاليف غير المباشرة المتعلقة بالعقود . يتم إثبات التغيرات في تقديرات التكلفة والخسائر على العقد غير المنجز في الفترة التي تحدد فيها . يتم إدراج التكاليف والإيرادات المقدرة التي تزيد عن المبالغ التي صدرت بها فواتير لعقود غير منجز كموجودات متداولة كما يتم إثبات الزيادة في الفواتير الصادرة عن التكاليف المتكبدة والإيرادات المقدرة ، إن وجدت ، ضمن المطلوبات المتداولة كأعمال عقود تحت التنفيذ.</p>	<p>١٦/٤</p> <p>١٧/٤</p> <p>١٨/٤</p>
--	-------------------------------------

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

- ب. إيرادات خدمات إدارة المشاريع العقارية :
يتم الاعتراف بالإيرادات من خدمات إدارة المشاريع العقارية في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمات . الإيرادات بشكل أساسي تعتمد على مرحلة الإكمال للمشروع العقاري .
- ج. إيرادات بيع حصص في المشاريع العقارية :
يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع حصص الشركة في المشاريع العقارية بشكل يتناسب مع زيادة الوحدات المطورة في المشاريع العقارية .
- ١٩/٤ تكاليف الإقراض :
تكاليف الإقراض العامة والمحددة المتعلقة بشكل مباشر بالإقتناء والإنشاء أو الإنتاج للأصل المؤهل تتم رسملتها خلال الفترة الزمنية والمحددة التي تتطلب أن يكون الأصل جاهز للإستخدام أو البيع للأصول المؤهلة وهي الأصول التي تحتاج إلى فترة زمنية محددة لتكون جاهزة للإستخدام أو الإستغلال في التأجير . دخل الإستثمار المكتسب من الإستثمار المؤقت من القروض المحددة والتي ينتظر صرفها على الأصول المؤهلة تكون مطروحة من تكلفة الإقراض التي يمكن رسملتها . يتم إدراج جميع تكاليف الإقراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها .
- ٢٠/٤ المقاصة :
يتم إجراء مقاصة بين الأصول المالية والإلتزامات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الأصول وتسوية الإلتزامات في نفس الوقت . أو يتم إثبات الأصول وتسوية الإلتزام بنفس الوقت . الإيرادات والمصاريف لا يتم تسويتها في قائمة الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر إلا إذا كان مطلب أو مسموح من أي معيار أو تفسير محاسبي .
- ٢١/٤ عقود الإيجار :
يتم الاعتراف بدفعات الإيجارات التشغيلية كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها ولم يكن هناك أي التزامات إيجارية ذات تأثير هام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م .
- ٢٢/٤ معلومات القطاعات :
القطاع هو مكون من الشركة يمكن تمييزه بتقديم المنتجات والخدمات (قطاع أعمال) ، والخاضع للمنافع والمخاطر والذي يغطي عن القطاعات الأخرى . لأسباب إدارية ، تم تقسيم الشركة إلى وحدات أعمال حسب المنتجات والخدمات . القطاعات التشغيلية يتم الإفصاح عنها بتقارير داخلية محددة للرئيس التشغيلي وصاحب القرار . الرئيس التشغيلي وصاحب القرار هو المسؤول عن تجميع المصادر وتحسين الأداء لقطاعات التشغيل . الرئيس التنفيذي هو الذي يعمل بالقرارات الإستراتيجية . أن التعاملات بين القطاعات لا تتحقق خلال السنة . إن كان من الممكن حدوث أي تعاملات ويتم تحويل الأسعار بين قطاعات الأعمال بناءً على التنافس الحر بأسلوب مشابه للتعاملات مع الأطراف الخارجية . الدخل القطاعي والمصاريف والنتائج تتضمن التحويلات بين القطاعات والتي سوف يتم حذفها على مستوى القوائم المالية للشركة .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥ نقد وأرصدة لدى البنوك :
يتلخص هذا البند فيما يلي :

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٠٠	٢٣,٩٩٠	---	نقد بالصندوق
٧٢,٤٠٣,٥٧٦	٢,٢٥٧,٠٧٨	٥١٥,٨٦٨	نقد لدى البنوك
---	٤,٩١٦,٢٤٥	٧,٦٧٨,٣٤٥	نقد مقيد لدى البنك
٧٢,٤٠٥,٥٧٦	٧,١٩٧,٣١٣	٨,١٩٤,٢١٣	المجموع. قائمة "أ"
---	(٤,٩١٦,٢٤٥)	(٧,٦٧٨,٣٤٥)	رصيد مقيد في حساب ضمان. ١/٥
٧٢,٤٠٥,٥٧٦	٢,٢٨١,٠٦٨	٥١٥,٨٦٨	النقد والنقد المعادل. قائمة "د"

١/٥ حساب مقيد لحساب مشروع وافي (تلال مكة) عبارة عن تطوير أراضي تحت إشراف وزارة الإسكان ولا يمكن التصرف بالمبلغ المقيد الا حين بيع الأراضي ونقل الملكية لمشتري تلك الأراضي .

٦. أصول مالية أخرى بالتكلفة المطفأة :
يتلخص هذا البند فيما يلي :

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
---	٢,٢٨٢,٣٣٣	---	المستحق من أطراف ذات علاقة. إيضاح ٢٥
---	١١,٢٥٠,٠٠٠	---	ذمم مدينة من بيع أراضي. إيضاح ١/٦
٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	ضمان مقابل إتمادات مستندية. إيضاح ٢/٦
---	---	٢٩,٠٠٢	ذمم مدينة أخرى
٤,٨٠٠,٠٠٠	١٨,٣٣٢,٣٣٣	٤,٨٢٩,٠٠٢	المجموع. قائمة "أ"

١/٦ يمثل بيع حصة في استثمار مشروع تلال مكة .

٢/٦ يمثل تأمين محتجز من البنك مقابل ضمانات من الشركة. إيضاح ٣٠.

٧. أصول متداولة أخرى :
يتلخص هذا البند فيما يلي :

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
---	١٢,١٠٥,٦٠٥	١٤,٣١٠,٣٧٥	دفعات مقدماً لمقاولين
٥٣٠,٩٦٨	٧٥٥,٧١٦	٣٤٦,٨٤٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٥٣٠,٩٦٨	١٢,٨٦١,٣٢١	١٤,٦٥٧,٢٢٤	المجموع. قائمة "أ"

٨. مشاريع تحت التنفيذ :

يمثل هذا المبلغ تكلفة أحد المشاريع. قامت الشركة بالتوقيع على إتفاقية مع وزارة الإسكان وإستلمت ١٠٪ دفعة مقدمة قيمة العقود بمبلغ ٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي . تم تأجيل المشرع من وزارة الإسكان لذلك لم تقم الشركة بإصدار أي فواتير إيرادات للمشروع. قامت الشركة بدفع تكاليف على المشروع بتاريخ المركز المالي بمبلغ صفر ريال سعودي (٢٠١٧ مبلغ ٥٨٤,٠٨٠ ريال سعودي) .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٩. عقارات إستثمارية :

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	أراضي. إيضاح (١/٩)
١٩٧,٨٦٣,٤٣٦	٧٥,٠٦٤,٧٧٦	٧٦,٢٥١,٤٩٢	
١٩٧,٨٦٣,٤٣٦	٧٥,٠٦٤,٧٧٦	٧٦,٢٥١,٤٩٢	المجموع. قائمة "أ"

١/٩ تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل للعقارات الإستثمارية ، في نهاية كل فترة تقرير مالي ، يتم تحديث القيمة العادلة لكل عقار على حده من قبل الإدارة بأخذ آخر تقييم مستقل بالحسبان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، أراضي الشركة قيمت بمبلغ ٨١,٧٦٥,٤٢٢ ريال سعودي بإستخدام قياس القيمة العادلة بالمستوى ٢ ، وتم التقييم من قبل مكتب دوحه النماء للتقييم العقاري بموجب ترخيص إدارة المهين الإستشارية رقم (١٢١٠٠٠٠٩٣٠) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٥ هـ

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأراضي مرهونة لصالح بنك محلي كضمان وهي مسجلة باسم شركة تابعة لهذا البنك المحلي كما في إيضاح ١٥ .

١٠. إستثمارات في مشاريع عقارية :

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	حصة الإستثمار بالمشاريع العقارية (إيضاح ١/١٠)
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	المجموع. قائمة "أ"

١/١٠ تظهر هذه الإستثمارات بالتكلفة وتمثل حصص الشركة في مشروع بوابة مكة ونظراً لطبيعتها تستطيع الشركة أن تسترد الإستثمارات في مشاريع عقارية من خلال البيع فقط ، لذلك لا يتم احتساب أي إستهلاك.

٢/١٠ تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل للإستثمارات في مشاريع عقارية ، في نهاية كل فترة تقرير مالي ، يتم تحديث القيمة العادلة لكل إستثمار على حده من قبل الإدارة بأخذ آخر تقييم مستقل بالحسبان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، وحصتها في استثمار في مشاريع عقارية قيمت بمبلغ ٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بإستخدام قياس القيمة العادلة بالمستوى ٣ ، وتم التقييم من قبل مكتب دوحه النماء للتقييم العقاري بموجب ترخيص إدارة المهين الإستشارية رقم (١٢١٠٠٠٠٩٣٠) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٥ هـ

١١. إستثمارات في شركات زميلة :

أ. يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	رصيد أفتتاحي
٢٢٥,٣٤٤,٢١٤	٢٢٣,٢٦٩,٤٧٦	
(١,٧٩٥,٥٥٣)	(٩٠٨,٧٤٤)	حصة من الخسارة - قائمة ب
(٢٧٩,١٨٥)	٥,٨٦١,٩٤٨	حصة من الدخل الشامل الأخر
٢٢٣,٢٦٩,٤٧٦	٢٢٨,٢٢٢,٦٨٠	الرصيد النهائي (٢/١١)

١/١١ تمتلك الشركة حصة ٢٥٪ من صافي أصول شركة الضاحية الغربية والتي تعمل بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢/١١ يوضح الجدول التالي المعلومات المالية لشركة الضاحية الغربية :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	صافي الأصول
٨٩٣,٠٧٧,٩٠٧	٩١٢,٨٩٠,٧٢٥	الحصة في صافي الأصول
٢٢٣,٢٦٩,٤٧٦	٢٢٨,٢٢٢,٦٨٠	صافي الخسارة
(٧,١٨٢,٢١٠)	(٣,٦٣٤,٩٧٣)	الحصة في صافي الخسارة
(١,٧٩٥,٥٥٣)	(٩٠٨,٧٤٤)	الحصة من الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
(٢٧٩,١٨٥)	٥,٨٦١,٩٤٨	

٣/١١ تسويات للمبالغ المسجلة :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	رصيد افتتاحي صافي الأصول
٩٠١,٣٧٦,٨٥٥	٨٩٣,٠٧٧,٩٠٧	صافي الخسارة
(٧,١٨٢,٢١٠)	(٣,٦٣٤,٩٧٣)	الدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى
(١,١١٦,٧٣٨)	٢٣,٤٤٧,٧٩١	رصيد نهائي صافي الأصول
٨٩٣,٠٧٧,٩٠٧	٩١٢,٨٩٠,٧٢٥	

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٣. التزامات. وأصول العقود :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
---	---	١٣,٩٠٧,٤٩٣	أصول العقود - "أ"
٤,٨٠٠,٠٠٠	٣٣,٧١١,٢٥٠	---	التزامات العقود - "أ"

أ. تتلخص الحركة على التزامات - وأصول عقود بما يلي:

٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ ديسمبر ٣١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٧,٣٠٤,٢٧٠	٥٤,٩٠٢,٢١٥	الأعمال المنجزة والمنفذة لمشروع تنال الرياض
(٨١,٠١٥,٥٢٠)	(٤٠,٩٩٤,٧٢٢)	المقبوض من مشروع تنال الرياض
---	١٣,٩٠٧,٤٩٣	صافي أصول عقود. قائمة "أ"
٣٣,٧١١,٢٥٠	---	صافي التزامات عقود. قائمة "أ"

١٤. ذمم دائنة تجارية. إلتزامات أخرى :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
---	٦,٣٦٣,١١٥	١٠,٤٦٩,٢٨٢	ذمم تجارية. إلتزامات لمقاولي الباطن. قائمة "أ"
---	---	٤٣,١٩٦,٧١٨	التزامات غير مالية. إيضاح ١/١٤. قائمة "أ"

١/١٤ طبقاً للاتفاقية مع مقاولين الباطن تنوي الشركة تسوية الإلتزامات بدفع الأدوات الغير مالية بعد ١٢ شهر من تاريخ قائمة المركز المالي ، حيث يتم احتسابه بنسبة ٣٠٪ لصالح المقاول من كل مستخلص أعمال بعد خصم ما نسبته ١٧,٥٪ والتي تمثل أتعاب شركة سمو العقارية لإدارتها للمشروع.

١٥. القروض :

١/١٥ يتلخص هذا البند فيما يلي :

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٠٦,٤٩٨,٢٥٢	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	قرض لأجل
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	ي طرح : الجزء المتداول. قائمة "أ"
٢٧١,٤٩٨,٢٥٢	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الجزء الغير متداول. قائمة "أ"

يمثل هذا البند تسهيلات وقروض ممنوحة من بنك محلي يتم إستخدامها في عقارات إستثمارية. يتحمل القرض فوائد وفقاً لمعدل سيبور مضافاً له هامش بنسبة (٣ - ٣,٥٪) على التوالي. هذه القروض مضمونة بضمان أراضي الشركة وضمانات شخصية. إيضاح ١/٩ ، تستخدم الشركة عقود مبادلة نسبة الربح للتحوط مقابل مخاطر فائدة التدفق النقدي لهذا القرض وتحصل الشركة على فائدة على أساس نسبة الفائدة المتغيرة وتدفع على أساس نسبة فائدة ثابتة على أساس مبلغ إسمي متفق عليه مع البنك. ٢/١٥ يتضمن مبلغ تكلفة التمويل فوائد عقود مبادلة بالصافي نتيجة إنخفاض معدل سيبور للقروض الممنوحة للشركة.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦. التزامات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة:

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٤٩١,٨٣٧	---	١٢,٧٨٦,٧١٦	المستحق إلى أطراف ذات علاقة. إيضاح ٢٥
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	---	---	توزيعات أرباح مستحقة
١٩,٣٨٦	١٧٨,٧٢٢	٣٤٩,٨٣٣	ودائع مستردة من العملاء
٩٤١,٠٨٩	١,٥٠٤,٩٥٢	٧,٥٠٢,٦٩٤	ذمم دائنة أخرى. إيضاح ١/١٦
٣٠,٤٥٢,٣١٢	١,٦٨٣,٦٧٤	٢٠,٦٣٩,٢٤٣	المجموع. قائمة "أ"

١/١٦ يتضمن المبلغ حجوزات حسن تنفيذ من المبلغ المستحق إلى مقاولي الباطن بمبلغ ٧,١٩٩,٤٥٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مبلغ ١,٢٠١,٧١١ ريال سعودي).

١/١٧ مستحقات

يتلخص هذا البند فيما يلي:

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٧٨,٠٦٥	٢١٨,٢٠٩	٢٧٦,٧٣٧	إجازات مستحقة
٢١,٩٣٨,٠٠٠	١٤,٦٦٥,٥٢٥	٩١٧,٩٦٢	مستحقات أخرى. إيضاح ٣/١٧
٢٢,٢١٦,٠٦٥	١٤,٨٨٣,٧٣٤	١,١٩٤,٦٩٩	المجموع. قائمة "أ"

٢/١٧ خلال السنة، قامت الشركة بإقفال مستحقات طويلة الأجل بمبلغ ١٣,٢٢٩,٤١٤ ريال سعودي والتي ترى الإدارة أنه ليس المطلوب دفعها وتم معالجتها على الأرباح المدورة.

٣/١٧ مخصص الزكاة الشرعية

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,١٣٦,٩٨٤	١,٧٦٣,٥٤٠	١,٧٦٦,٦٦٨	مخصص الزكاة الشرعية. قائمة "أ"

يتلخص مخصص الزكاة الشرعية كما يلي:

١ يناير ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٩٨,٠٠١,٢٢٧	٢٣٩,٦٨٣,٩٩٥	٢٦٩,٨٨٥,١٢٣	حقوق ملكية المساهمين
٢٥١,٢١١,٨٥٦	١٤١,٧٩٤,١٠٤	١٧٢,٩٨٥,٥٣٣	مستحقات ومخصصات
(٣٩,٠٩٩,٠٤٦)	٧٠,٥٤١,٥٦٢	٧٠,٦٦٦,٦٧٥	صافي الدخل/(الخسارة) المعدلة
٤١٠,١١٤,٠٣٧	٤٥٢,٠١٩,٦٦١	٥١٣,٥٣٧,٣٣١	إجمالي الوعاء الزكوي
			يطرح:
(٣٢٤,٦٣٤,٦٨٢)	(٥٠٣,٥٨٤,٧٤٥)	(٥٢٦,٣٠٦,٧٧٩)	الأصول الغير متداولة
٨٥,٤٧٩,٣٥٥	(٥١,٥٦٥,٠٨٤)	(١٢,٧٦٩,٤٤٨)	صافي الوعاء الزكوي
٢,١٣٦,٩٨٤	١,٧٦٣,٥٤٠	١,٧٦٦,٦٦٨	الزكاة المستحقة بواقع ٢,٥٪

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٨. رأس المال :

يمثل هذا البند فيما يلي :

النسبة	المبلغ	عدد الحصص	
%	ريال سعودي	ريال سعودي	
٪٩٨	٢٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة سمو القابضة (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
٪١	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	شركة بيسان التجارية والاستثمارات العقارية (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
٪١	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	شركة سمو المجتمع (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
٪١٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	المجموع . قائمة " أ "

١٩. احتياطي نظامي :

تمشياً مع نظام الشركات السعودي فإن على الشركة تجنيب احتياطي نظامي بنسبة ١٠٪ على الأقل من صافي أرباحها السنوية، ويجوز للشركاء وقف هذا التجنيب متى بلغ رصيد هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس مال الشركة .

٢٠. إيرادات من العقود مع عملاء

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	المقاولات من العقارات
١٣,٦٤٦,٠١٩	١٧١,١٥٢,٧٩٧	إدارة مشاريع
٨٨,٢٧٣,٢٠٩	٨٦,٥٩٦,٥١٦	أخرى
١١,٢٥٠,٠٠٠	٥٠	المجموع . قائمة " ب "
١١٣,١٦٩,٢٢٨	٢٥٧,٧٤٩,٣٦٣	

٢١. تكلفة الإيرادات من العقود مع العملاء :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	المقاولات من العقارات
١٠,٦٤٦,٢٧٤	١٦١,٦٩٤,٤٦٨	إدارة مشاريع
٧١١,٥٥٣	١٨٧,٩٠٢	أخرى
٢٥٣,١٨٨	٢,٣٦٠,٨٥٩	المجموع . قائمة " ب "
١١,٦١١,٠١٥	١٦٤,٢٤٣,٢٢٩	

٢٢. مصاريف الإدارية والعمومية والبيعية

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	رواتب وأجور وملحقاتها
١٠,٢٧٧,٤٨١	٩,٨٩٢,٧٧٨	ايجارات
٣٠٤,٤٨٠	٣٠٤,٤٨٠	تأمين
٣٤٥,٦٥٢	٣١٣,٥٠٧	إستهلاك
٩٢٥,٨٤٤	٨١٧,٠٥٠	مصاريف المنافع . إيضاح ٢٣
١,٩٩٧,٦٤٢	٥١٢,١٨٦	أتعاب قانونية ومهنية
١,٢٤٨,٩٠٠	٦٦٣,٧٦٠	أخرى
١,٢٩٤,٣٩٥	٨٣٣,٤٦١	المجموع . قائمة " ب "
١٦,٣٩٤,٣٩٤	١٣,٣٣٧,٢٢٢	

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٣ . إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل :

الجدول التالية تلخص مخصص مكافأة نهاية الخدمة المسجل في قائمة الدخل الشامل وقائمة المركز المالي كما يلي :

٢٠١٧ يناير ١	٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ ديسمبر ٣١	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٨٤,٠٤٨	١,٦٠٥,١٠٠	٢,٠٣٥,٢٩٦	المبلغ المسجل بقائمة المركز المالي :
---	---	---	القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة
١,٠٨٤,٠٤٨	١,٦٠٥,١٠٠	٢,٠٣٥,٢٩٦	القيمة العادلة لخطة الأصول
٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ ديسمبر ٣١		صافي الإلتزام نهاية السنة . قائمة " أ "
ريال سعودي	ريال سعودي		
١,٩٥٦,٤٤٨	٤٥٤,٤٠٢		مصاريف المنافع (المسجل بالأرباح والخسائر)
٤١,١٩٤	٥٧,٧٨٤		تكلفة الخدمة الحالية
١,٩٩٧,٦٤٢	٥١٢,١٨٦		فائدة التكلفة للإلتزام بالمنافع المحددة
٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ ديسمبر ٣١		مصاريف المنافع . إيضاح ٢٢
ريال سعودي	ريال سعودي		
١,٠٨٤,٠٤٨	١,٦٠٥,١٠٠		الحركة على القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة
١,٩٥٦,٤٤٨	٤٥٤,٤٠٢		القيمة الحالية لإلتزام منافع المحددة
٤١,١٩٤	٥٧,٧٨٤		تكلفة الخدمة الحالية
١٧٧,٢٠٥	(٨١,٩٩٠)		فائدة التكلفة للإلتزام في المنافع المحدد
(١٦٢,٧٥٠)	---		(الربح) الإكتواري لخطة المنافع المحددة
(١,٤٩١,٠٤٥)	---		المدفوع خلال السنة
١,٦٠٥,١٠٠	٢,٠٣٥,٢٩٦		المحول إلى طرف ذي علاقة
٢٠١٧ ديسمبر ٣١	٢٠١٨ ديسمبر ٣١		القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة بنهاية السنة . إيضاح ٢٣
ريال سعودي	ريال سعودي		
١,٠٨٤,٠٤٨	١,٦٠٥,١٠٠		تحليل حساسية إلتزام الشركة للمنافع المحددة
١,٩٩٧,٦٤٢	٥١٢,١٨٦		الحركة على صافي الإلتزام المسجل بقائمة المركز المالي
١٧٧,٢٠٥	(٨١,٩٩٠)		صافي الإلتزام بداية السنة
(١٦٢,٧٥٠)	---		المصرف المحمل على الربح أو الخسارة . إيضاح ٢٢
(١,٤٩١,٠٤٥)	---		(أرباح) / خسائر إكتوارية بقائمة الدخل الشامل
١,٦٠٥,١٠٠	٢,٠٣٥,٢٩٦		الآخر . قائمة " ب "
			المدفوع خلال السنة
			المحول إلى طرف ذي علاقة
			صافي الإلتزام بنهاية السنة

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقللة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الإفتراضات الإكتوارية الأساسية :
٪٣,٦٠	٪٣,٩٠	نسبة الخصم
٪٤,٠٠	٪٤,٠٠	معدل الزيادة بالرواتب
	لا ينطبق	العائد على خطة الأصول
		٢٤ . ربحية السهم الأساسي والمخفضة :
		يتلخص هذا البند فيما يلي :
٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٤,٨٨١,٣٩١	٦٧,٤٧٩,٠٧٧	الدخل الشامل للسنة
(٤٥٦,٣٩٠)	٥,٩٤٣,٩٣٨	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
٦٤,٤٢٥,٠٠١	٧٣,٤٢٣,٠١٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح للأسهم المصدره خلال السنة
٣,٢٤	٢,٧٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة - قائمة "ب"
(٠,٠٢)	٠,٢٤	الدخل (الخسارة) الشامل الأخر للسهم الأساسي والمخفضة
٣,٢٢	٢,٩٤	إجمالي الدخل الشامل للسهم الأساسي والمخفضة

لا يوجد هناك أسهم عادية محتملة خلال السنة ، ربحية السهم الأساسية والمخفضة تم احتسابها بقيمة صافي الدخل للفترات ذات العلاقة على المتوسط المرجح للأسهم المصدره للقائمة.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٥ . أرصدة وحرركات أطراف ذات علاقة :

الرصيد	مبلغ التعاملات		نوع العلاقة	طبيعة العلاقة	أطراف ذات علاقة
	٢٠١٧	٢٠١٨			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
٧٩٢,٥٠٧	---	---	---	زميلة	سمو للعقار
---	١٢,٧٨٦,٧١٦	---	---	رصيد قائم	تسوية مصاريف مبالغ
---	---	(٨١٦,٨٦٨)	١,٨٨٣,١٠٩	أخرى مدفوعة (محملة)	شركة سمو القابضة
---	---	---	---	مساهم	رصيد قائم
---	---	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٥,٦٧٠,٥٦٨)	تعديل أرباح موزعة	تمويل بين الشركات
---	---	(١٧٩,٩٩٧,٣٠٠)	(٢٥,٦٧٠,٥٦٨)	مصاريف محملة	توزيعات أرباح مدفوعة
---	---	(١٥,٩٤٥,٦٣٦)	(٢٥,٦٧٠,٥٦٨)	تسوية تمويلية بين الشركات	دفعة على حساب لبيع أراضي
---	---	---	٦٧,٩٧٥,٠٧٣	تسوية مبالغ محصلة (تحصيلات) بالنيابة	تسوية مصاريف ومبالغ أخرى مدفوعة
---	---	---	٧,٠٣٥,٣٨١	رصيد قائم	شركة أدير للعقارات
---	---	---	١١,٢٥٠,٠٠٠	تسوية مصاريف ومبالغ أخرى مدفوعة (محملة)	شركة بيسان
---	---	(٥٦,٠٠٠,٠٠٠)	٣٤,٨٠٠,٠٠٠	رصيد قائم	شركة اجار العقارية
---	---	٢٧٥,١٣٩,٩٩٣	٢٣,٥١٤,٠٦٧	تسوية مصاريف ومبالغ أخرى مدفوعة (محملة)	شركة أدير للعقارات
١,٤٨٩,٨٢٦	---	---	---	زميلة	شركة بيسان
---	---	١,٦٥٢,٩٢١	(٤٩٢,٥٩١)	زميلة	شركة اجار العقارية
---	---	(٢,١٤٣,٧١٣)	---	زميلة	شركة بيسان
---	---	---	---	زميلة	شركة اجار العقارية
---	---	(٢,٣٧٨,٥٩٧)	٢٠٥,١٩٨	تسوية مصاريف ومبالغ أخرى مستحقة (محملة)	شركة بيسان
٢,٢٨٢,٣٣٣	---	---	---	إيضاح ٦	مستحق من أطراف ذات علاقة
---	١٢,٧٨٦,٧١٦	---	---	إيضاح ١٦	مستحق إلى أطراف ذات علاقة

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١/٢٥ تعويض المدراء الرئيسيين :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,١١٥,٠٠٠	١,٣٧٠,٠٠٠	منافع قصيرة الأجل
٨٢٤,٣٨٥	١١٤,١٦٧	منافع بعد التقاعد
---	---	منافع أخرى
١,٩٣٩,٣٨٥	١,٤٨٤,١٦٧	

٢٦ . إدارة المخاطر والأدوات المالية :

الأدوات المالية في قائمة المركز المالي تتضمن الأصول المالية والالتزامات المالية . أن طرق الاعتراف والقياس المتبناه موضحة في السياسات المحاسبية المبينة في الإيضاحات .

١/٢٦ إدارة مخاطر رأس المال :

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية . رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائد للمساهمين والتمويل طويل الأجل. الشركة تتوافق مع جميع المتطلبات الخارجية المفروضة طبقاً للإتفاقيات المالية مع البنوك .

٢/٢٦ مخاطر السوق :

أ) مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية تتم معظم معاملات المجموعة بالريال السعودي ، تعتقد إدارة المجموعة أن مخاطر العملات ليست جوهرية .

ب) مخاطر أسعار الفائدة :

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من القروض طويلة الأجل مع فائدة غير ثابتة ، والتي تضع الشركة في مخاطر أسعار الفائدة للتدفق النقدي . تواجه الشركة هذا النوع من المخاطر بإستخدام مبادلة فائدة الربح كما هو موضح في إيضاح ١٥ بالقوائم المالية.

٣/٢٦ مخاطر الإئتمان :

مخاطر الإئتمان هي عدم قدرة العميل أو طرف مقابل لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية . لجميع تصنيفات الأصول المالية المملوكة من الشركة فإن أقصى تعرض لمخاطر الإئتمان في الشركة يتمثل في القيمة المسجلة قبل أي خصومات كما هو موضح بقائمة المركز المالي .

البنود الهامة المعرضة لمخاطر الإئتمان هي :

. ذمم مدينة أخرى متضمنة أرصدة مدينة بين الشركات .

. النقد المعادل .

تبنت الشركة سياسات للتعامل مع العملاء لتخفيض الخسارة المالية من البداية التصنيفات الإئتمانية للعملاء تتم مراجعتها بشكل مستمر والقيمة الإجمالية للمعاملات المتضمنة تتوزع بين العملاء .

تقوم الشركة بتسجيل تاريخ الدفعات لل عقود المالية ، تقوم الإدارة بوضع تقارير للمخصصات لإنخفاض الذمم المدينة والديون المعدومة بالفترة اللاحقة " إن وجدت " .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ يعمر الأصول المالية كما يلي :

المجموع	متأخرة ومنخفضة القيمة			غير متأخرة وغير	نسبة الخسارة المتوقعة
	أكبر من ٣٦٥ يوم	١٨١ - ٣٦٥ يوم	١٨٠-٩١ يوم	منخفضة القيمة	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	مجمّل الذمم المدينة
---	---	---	---	---	خصومات لخسارة الإئتمان
---	---	---	---	---	صافي الذمم المدينة

إن مخاطر الإئتمان من الأموال السائلة محدودة بسبب أن معظم الأطراف قد تكون بنوك ذات تصنيف إئتماني مرتفع مقيم من وكلاء تصنيف عالميين أو أطراف ذات علاقة بالشركة .

تسعى الشركة لتحد من مخاطر الإئتمان مع العملاء من خلال وضع سقف إئتماني للعملاء بشكل فردي ومراقبة الذمم المدينة الحالية .

٤/٢٦ مخاطر السيولة :

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي من الممكن أن تواجهها الشركة لترفع السيولة لتغطي الإلتزامات المرتبطة بالأدوات المالية . مخاطر السيولة من الممكن أن تحدث من عدم المقدرة على بيع الأصل المالي بصورة سريعة بسعر قريب من القيمة العادلة . تتم مراقبة مخاطر السيولة بشكل دوري بحيث تتوفر سيولة كافية لتغطي أي إلتزام مستقبلي بالإضافة للحصول على الدعم المالي المستمر من المساهمين (إذا لزم) .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١/٤/٢٦ ملخص الإستحقاقات :

يبين الجدول أدناه تواريخ الإستحقاقات للأصول والإلتزامات على الشركة بناءً على الإلتزامات التعاقدية المتبقية :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧			٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
الإجمالي	غير متداول	متداول	الإجمالي	غير متداول	متداول	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
					٨,١٩٤,٢١٣	نقد وأرصدة لدى البنوك
٧,١٩٧,٣١٣	---	٧,١٩٧,٣١٣	٨,١٩٤,٢١٣	---		
					٤,٨٢٩,٠٠٢	أصول مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
١٨,٣٣٢,٣٣٣	---	١٨,٣٣٢,٣٣٣	٤,٨٢٩,٠٠٢	---	٤,٨٢٩,٠٠٢	
٢٥,٥٢٩,٦٤٦	---	٢٥,٥٢٩,٦٤٦	١٣,٠٢٣,٢١٥	---	١٣,٠٢٣,٢١٥	
					(١٠,٤٦٩,٢٨٢)	ذمم دائنة تجارية
(٦,٣٦٣,١١٥)	---	(٦,٣٦٣,١١٥)	(١٠,٤٦٩,٢٨٢)	---	(١٠,٤٦٩,٢٨٢)	
					(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	القروض
(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	
					(٢٠,٦٣٩,٢٤٣)	الإلتزامات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة
(١,٦٨٣,٦٧٤)	---	(١,٦٨٣,٦٧٤)	(٢٠,٦٣٩,٢٤٣)	---	(٢٠,٦٣٩,٢٤٣)	
(٢٠٨,٠٤٦,٧٨٩)	(١٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٨,٠٤٦,٧٨٩)	(٢٠١,١٠٨,٥٢٥)	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٥١,١٠٨,٥٢٥)	
(١٨٢,٥١٧,١٤٣)	(١٦٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٢,٥١٧,١٤٣)	(١٨٨,٠٨٥,٣١٠)	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٨,٠٨٥,٣١٠)	

الترتيبات المالية والتدفقات النقدية المتوقعة :

كما في السنوات السابقة، الشركة قادرة على توفير تدفقات نقدية إيجابية من التشغيل. بالإضافة لذلك الشركة الأم ملتزمة بتقديم الدعم المالي للشركة عند الحاجة ، لذلك الشركة لديها المقدرة لتغطية كافة التزاماتها عند إستحقاقها .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥/٢٦ القيمة العادلة للأصول والإلتزامات :

القيمة العادلة هي المبلغ الذي سيتم استلامه عند بيع أصول او سداده عند تسوية والتزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على اسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض ان معاملة بيع الأصول او تحويل الإلتزامات اما:

- في السوق الرئيسي للموجودات او الإلتزامات أو ، .
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي في أكثر الأسواق منفعة للأصول او الإلتزامات .
- إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة. تقاس القيمة العادلة للأصول أو الإلتزامات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصول والإلتزامات وانهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الإقتصادية.

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة :

تقوم الشركة باستخدام التسلسل الهرمي التالي لتحديد والإفصاح القيمة العادلة للأوراق المالية :

- المستوى الأول : الأسعار المتداولة في سوق نشط لموجودات او مطلوبات ماثلة.
- المستوى الثاني : طرق قياس تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – قابلة للملاحظة بصورة مباشرة او غير مباشرة.
- المستوى الثالث : طرق قياس تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – غير قابلة للملاحظة. القيمة الحالية لجميع الأدوات المالية تقترب من القيمة العادلة من خلال فترة إستحقاقها القصيرة أو أنها تخضع لنسب الفائدة المتغيرة .

٢٧ . المعلومات القطاعية :

توافقاً مع نظام تقرير الشركة الداخلي ، قطاعات الأعمال تم إعتماها من قبل إدارة الشركة توافقاً مع أعمال الشركة ، المعلومات الموضحة بناءً على التقارير للإدارة . قامت الشركة بوضع التقارير والقطاعات التالية والتي جميعها تعمل بالمملكة العربية السعودية :

١/٢٧ **مقاولات العقارات :** هذا القسم من الأعمال يختص بالمشاريع العقارية المنجزة من قبل الشركة بالغالب بمساعدة مقاولي الباطن .

٢/٢٧ **إدارة المشاريع العقارية :** يشكل هذا القطاع إدارة المشاريع العقارية ، هذه المشاريع مملوكة من قبل مطوري عقارات وتقوم الشركة بتحميلهم أتعاب الإدارة فقط .

٣/٢٧ **الإستثمارات :** تمثل إستثمارات الشركة بالعقارات الإستثمارية وتطوير المشاريع بشكل مباشر وغير مباشر والتي من الممكن أن يتم بيعها قبل أو بعد الإنتهاء من أعمال التطوير .

يمثل التالي أهم القطاعات من الحركات والأرصدة التي تم تعديلها إلى قيمها الأصلية بهذه القوائم المالية :

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١/٢٧ . قائمة الدخل الشامل :

٢٠١٨					
المجموع	غير مخصصة	إستثمارات	إدارة المشاريع	مقاولات عقارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٥٧,٧٤٩,٣٦٣	٥٠	---	٥٦,٠٥٣,٣٨٠	٢٠١,٦٩٥,٩٣٣	الإيرادات
(١٦٤,٢٤٣,٢٢٩)	---	---	(٢,٥٤٨,٧٦١)	(١٦١,٦٩٤,٤٦٨)	تكلفة الإيرادات
٩٣,٥٠٦,١٣٤	٥٠	---	٥٣,٥٠٤,٦١٩	٤٠,٠٠١,٤٦٥	مجمل الربح
(١٣,٣٣٧,٢٢٢)	(١٣,٣٣٧,٢٢٢)	---	---	---	المصاريف الإدارية والعمومية والبيعية
(٩,٣٨٣)	---	(٩,٣٨٣)	---	---	صافي خسائر الإنخفاض في الإستثمارات
٨٠,١٥٩,٥٢٩	(١٣,٣٣٧,١٧٢)	(٩,٣٨٣)	٥٣,٥٠٤,٦١٩	٤٠,٠٠١,٤٦٥	الربح / (الخسارة) التشغيلية
(١٠,١٢٠,٩٤٩)	(١٠,١٢٠,٩٤٩)	---	---	---	تكاليف تمويل
(٩٠,٨,٧٤٤)	---	(٩٠,٨,٧٤٤)	---	---	حصة (الخسارة) من شركات زميلة
١١٥,٩٠٩	١١٥,٩٠٩	---	---	---	إيرادات أخرى
٦٩,٢٤٥,٧٤٥	(٢٣,٣٤٢,٢١٢)	(٩١٨,١٢٧)	٥٣,٥٠٤,٦١٩	٤٠,٠٠١,٤٦٥	الدخل / (الخسارة) للسنة قبل مخصص الزكاة الشرعية
(١,٧٦٦,٦٦٨)	(١,٧٦٦,٦٦٨)	---	---	---	مخصص الزكاة الشرعية
٦٧,٤٧٩,٠٧٧	(٢٥,١٠٨,٨٨٠)	(٩١٨,١٢٧)	٥٣,٥٠٤,٦١٩	٤٠,٠٠١,٤٦٥	الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
٨١,٩٩٠	٨١,٩٩٠	---	---	---	الدخل الشامل الأخر:
٥,٨٦١,٩٤٨	---	٥,٨٦١,٩٤٨	---	---	الأرباح الإلتكوارية للسنة
٥,٩٤٣,٩٣٨	٨١,٩٩٠	٥,٨٦١,٩٤٨	---	---	حصة الدخل الشامل الأخر من شركات زميلة
٧٣,٤٢٣,٠١٥	(٢٥,٠٢٦,٨٩٠)	٤,٩٤٣,٨٢١	٥٣,٥٠٤,٦١٩	٤٠,٠٠١,٤٦٥	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة
					الدخل الشامل الأخر للسنة
			٢٠١٧		
المجموع	غير مخصصة	إستثمارات	إدارة المشاريع	مقاولات عقارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١١٣,١٦٩,٢٢٨	---	١١,٢٥٠,٠٠٠	٨٨,٢٧٣,٢٠٩	١٣,٦٤٦,٠١٩	الإيرادات
(١١,٦١١,٠١٥)	---	---	(٩٩٣,٢٤١)	(١٠,٦١٧,٧٧٤)	تكلفة الإيرادات
١٠١,٥٥٨,٢١٣	---	١١,٢٥٠,٠٠٠	٨٧,٢٧٩,٩٦٨	٣,٠٢٨,٢٤٥	مجمل الربح
(١٦,٣٩٤,٣٩٤)	(١٦,٣٩٤,٣٩٤)	---	---	---	المصاريف الإدارية والعمومية والبيعية
---	---	---	---	---	صافي خسائر الإنخفاض بالإستثمارات
٨٥,١٦٣,٨١٩	(١٦,٣٩٤,٣٩٤)	١١,٢٥٠,٠٠٠	٨٧,٢٧٩,٩٦٨	٣,٠٢٨,٢٤٥	الربح / (الخسارة) التشغيلية
(١٦,٩٨٨,٤٢٥)	(٥,٧٣٩,٣١٤)	(١١,٢٤٩,١١١)	---	---	تكاليف تمويل
(١,٧٩٥,٥٥٣)	---	(١,٧٩٥,٥٥٣)	---	---	حصة (الخسارة) من شركات زميلة
٢٦٥,٠٩٠	٢٦٥,٠٩٠	---	---	---	إيرادات أخرى
٦٦,٦٤٤,٩٣١	(٢١,٨٦٨,٦١٨)	(١,٧٩٤,٦٦٤)	٨٧,٢٧٩,٩٦٨	٣,٠٢٨,٢٤٥	صافي الربح / (الخسارة) للسنة قبل مخصص الزكاة الشرعية
(١,٧٦٣,٥٤٠)	(١,٧٦٣,٥٤٠)	---	---	---	مخصص الزكاة الشرعية
٦٤,٨٨١,٣٩١	(٢٣,٦٣٢,١٥٨)	(١,٧٩٤,٦٦٤)	٨٧,٢٧٩,٩٦٨	٣,٠٢٨,٢٤٥	الربح / (الخسارة) للسنة
(١٧٧,٢٠٥)	(١٧٧,٢٠٥)	---	---	---	الدخل الشامل الأخر:
(٢٧٩,١٨٥)	---	(٢٧٩,١٨٥)	---	---	الأرباح الإلتكوارية للسنة
٦٤,٤٢٥,٠٠١	(٢٣,٨٠٩,٣٦٣)	(٢,٠٧٣,٨٤٩)	٨٧,٢٧٩,٩٦٨	٣,٠٢٨,٢٤٥	حصة الدخل الشامل الأخر من شركات زميلة
					الدخل الشامل الأخر للسنة

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢/٢٧ . قائمة المركز المالي :

٢٠١٨					
المجموع	غير مخصصة	إستثمارات	إدارة المشاريع	مقاولات عقارية	الأصول
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
					الأصول المتداولة
٨,١٩٤,٢١٣	٨,١٩٤,٢١٣	---	---	---	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤,٨٢٩,٠٠٢	٢٩,٠٠٢	---	---	٤,٨٠٠,٠٠٠	أصول مالية أخرى
١٣,٩٠٧,٤٩٣	---	---	---	١٣,٩٠٧,٤٩٣	أصول عقود
١٤,٦٥٧,٢٢٤	٣٤٦,٨٤٩	---	---	١٤,٣١٠,٣٧٥	أصول متداولة أخرى
٤١,٥٨٧,٩٣٢	٨,٥٧٠,٠٦٤	---	---	٣٣,٠١٧,٨٦٨	مجموع الأصول المتداولة
					الأصول الغير متداولة
---	---	---	---	---	مشاريع تحت التنفيذ
٧٦,٢٥١,٤٩٢	---	٧٦,٢٥١,٤٩٢	---	---	عقارات إستثمارية
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	---	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	---	---	إستثمارات في مشاريع عقارية
٢٢٨,٢٢٢,٦٨٠	---	٢٢٨,٢٢٢,٦٨٠	---	---	استثمارات في شركات زميلة
١,٧٨٥,٨١١	١,٧٨٥,٨١١	---	---	---	ممتلكات ومعدات
٥٣١,٢٥٩,٩٨٣	١,٧٨٥,٨١١	٥٢٩,٤٧٤,١٧٢	---	---	مجموع الأصول غير المتداولة
٥٧٢,٨٤٧,٩١٥	١٠,٣٥٥,٨٧٥	٥٢٩,٤٧٤,١٧٢	---	٣٣,٠١٧,٨٦٨	مجموع الأصول
					الإلتزامات
					الإلتزامات المتداولة
---	---	---	---	---	إلتزامات عقود
١٠,٤٦٩,٢٨٢	---	---	---	١٠,٤٦٩,٢٨٢	ذمم دائنة تجارية
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	---	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	---	---	قرض قصير الأجل . الجزء المتداول
١,١٩٤,٦٩٩	١,١٩٤,٦٩٩	---	---	---	مستحقات
١,٧٦٦,٦٦٨	١,٧٦٦,٦٦٨	---	---	---	مخصص الزكاة الشرعية
٢٣,٤٣٠,٦٤٩	٢,٩٦١,٣٦٧	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	---	١٠,٤٦٩,٢٨٢	مجموع الإلتزامات المتداولة
					الأصول غير متداولة
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	---	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	---	---	قروض طويلة الأجل . الجزء الغير متداول
٢٠,٦٣٩,٢٤٣	٦٥٣,٠٧٤	---	---	١٩,٩٨٦,١٦٩	إلتزامات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
٤٣,١٩٦,٧١٨	---	---	---	٤٣,١٩٦,٧١٨	إلتزامات غير مالية
٢,٠٣٥,٢٩٦	٢,٠٣٥,٢٩٦	---	---	---	إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل
٢١٥,٨٧١,٢٥٧	٢,٦٨٨,٣٧٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	---	٦٣,١٨٢,٨٨٧	مجموع الإلتزامات الغير متداولة
٢٤٩,٣٠١,٩٠٦	٥,٦٤٩,٧٣٧	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	---	٧٣,٦٥٢,١٦٩	إجمالي الإلتزامات
٣٢٣,٥٤٦,٠٠٩	٤,٧٠٦,١٣٨	٣٥٩,٤٧٤,١٧٢	---	(٤٠,٦٣٤,٣٠١)	صافي الأصول

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢/٢٧ . قائمة المركز المالي :

٢٠١٧					
المجموع	غير محددة	إستثمارات	إدارة المشاريع العقارية	مقاولات عقارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	الأصول
					الأصول المتداولة
٧,١٩٧,٣١٣	٧,١٩٧,٣١٣	---	---	---	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٨,٣٣٢,٣٣٣	٢,٢٨٢,٣٣٣	١١,٢٥٠,٠٠٠	---	٤,٨٠٠,٠٠٠	أصول مالية أخرى
١٢,٨٦١,٣٢١	٧٥٥,٧١٦	---	---	١٢,١٠٥,٦٠٥	أصول متداولة أخرى بالتكلفة المستهلكة
٣٨,٣٩٠,٩٦٧	١٠,٢٣٥,٣٦٢	١١,٢٥٠,٠٠٠	---	١٦,٩٠٥,٦٠٥	مجموع الأصول المتداولة
					الأصول الغير متداولة
٥٨٤,٠٨٠	---	٥٨٤,٠٨٠	---	---	مشاريع تحت التنفيذ
٧٥,٠٦٤,٧٧٦	---	٧٥,٠٦٤,٧٧٦	---	---	عقارات إستثمارية
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	---	٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	---	---	إستثمارات في مشاريع عقارية
٢٢٣,٢٦٩,٤٧٦	---	٢٢٣,٢٦٩,٤٧٦	---	---	إستثمارات في شركات زميلة
٢,٥٦٠,٣٨٤	٢,٥٦٠,٣٨٤	---	---	---	ممتلكات ومعدات
٩,٣٨٣	---	٩,٣٨٣	---	---	أصول غير متداولة أخرى
٥٢٦,٤٨٨,٠٩٩	٢,٥٦٠,٣٨٤	٥٢٣,٩٢٧,٧١٥	---	---	مجموعة الأصول غير المتداولة
٥٦٤,٨٧٩,٠٦٦	١٢,٧٩٥,٧٤٦	٥٣٥,١٧٧,٧١٥	---	١٦,٩٠٥,٦٠٥	مجموع الأصول
					الإلتزامات
					الإلتزامات المتداولة
٣٣,٧١١,٢٥٠	---	---	---	٣٣,٧١١,٢٥٠	إلتزامات عقود
٦,٣٦٣,١١٥	---	---	---	٦,٣٦٣,١١٥	ذمم دائنة تجارية
٤,٠٠٠,٠٠٠	---	٤,٠٠٠,٠٠٠	---	---	قرض قصير الأجل . الجزء المتداول
١٤,٨٨٣,٧٣٤	١٤,٨٨٣,٧٣٤	---	---	---	مستحقات
١,٧٦٣,٥٤٠	١,٧٦٣,٥٤٠	---	---	---	مخصص الزكاة الشرعية
٩٦,٧٢١,٦٣٩	١٦,٦٤٧,٢٧٤	٤,٠٠٠,٠٠٠	---	٤٠,٠٧٤,٣١٥	مجموع الإلتزامات المتداولة
					الإلتزامات الغير متداولة
١٦,٠٠٠,٠٠٠	---	١٦,٠٠٠,٠٠٠	---	---	قروض طويلة الأجل . الجزء الغير متداول
١,٦٨٣,٦٧٤	٧١٠,٨٠٣	---	---	٩٧٢,٨٧١	إلتزامات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
١,٦٠٥,١٠٠	١,٦٠٥,١٠٠	---	---	---	إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل
١٦٣,٢٨٨,٧٧٤	٢,٣١٥,٩٠٣	١٦,٠٠٠,٠٠٠	---	٩٧٢,٨٧١	مجموع الإلتزامات الغير متداولة
٢٦٠,٠١٠,٤١٣	١٨,٩٦٣,١٧٧	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	---	٤١,٠٤٧,٢٣٦	مجموع الإلتزامات
٣٠٤,٨١٨,٦٥٣	(٦,١٦٧,٤٣١)	٣٣٥,١٧٧,٧١٥	---	(٢٤,١٤١,٦٣١)	صافي الأصول

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٨ . تطبيق المعايير الدولية لتقرير المالي لأول مرة :

إن القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ هي أول قوائم مالية تلتزم فيها الشركة بتطبيق المعايير الدولية لتقرير المالي للسنة المشار إليها وشاملة السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ، أعدت الشركة قوائمها المالية سابقا حسب المعايير المحاسبية المحلية المتعارف عليها . وفقاً لذلك ، قامت الشركة بإعداد قوائمها المالية حسب المعايير الدولية لتقرير المالي المطبقة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، بجانب أرقام المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ١ يناير ٢٠١٧ لقائمة المركز المالي وللجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ للقوائم المالية الأساسية ، كما هو موضح في أهم السياسات المحاسبية.

قامت الشركة بإعداد هذه القوائم المالية ، وتتضمن تلك القوائم قائمة المركز المالي للشركة التي تم إعدادها كما في ١ يناير ٢٠١٧ وهو تاريخ تحول الشركة للمعايير الدولية لتقرير المالي . قامت الشركة بتعديل قوائمها المالية حسب المعايير المحاسبية المحلية المتعارف عليها من الفترة (١ يناير ٢٠١٧ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧) ، متضمنة قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وقائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

التقديرات

التقديرات في ١ يناير ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ متلائمة مع المطبقة بنفس التاريخ وفقاً للمعايير المحاسبية المحلية المتعارف عليها (بعض التعديلات وجدت لمنع أي اختلافات بالبيانات المحاسبية) منفصلة عن مكافأة نهاية الخدمة حيث تم تطبيق المعايير المحاسبية المحلية المتعارف عليها التي تؤدي لنتيجة مختلفة بالتقدير .

التقديرات المستخدمة من قبل الشركة لعرض هذه المبالغ وفقاً للمعايير الدولية لتقرير المالي تعكس شروط كما في ١ يناير ٢٠١٧ بتاريخ التحول للمعايير الدولية لتقرير المالي وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

التسويات على قائمة المركز المالي للشركة حسب المعايير المحاسبية المحلية المتعارف عليها معادة حسب المعايير الدولية

للتقرير المالي المطبق بالمملكة العربية السعودية كما في ١ يناير ٢٠١٧

يتلخص هذا البند فيما يلي :

المعايير الدولية	المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين			الأصول
	إعادة تصنيف	إعادة القياس	إعادة القياس	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٧٢,٤٠٥,٥٧٦	---	---	٧٢,٤٠٥,٥٧٦	الأصول المتداولة
٣,٦٦٥,٣٩٦	---	---	٣,٦٦٥,٣٩٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
---	(٥,٣٣٠,٩٦٨)	---	٥,٣٣٠,٩٦٨	ذمم مدينة تجارية
٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	---	---	مصاريب مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٥٣٠,٩٦٨	٥٣٠,٩٦٨	---	---	أصول مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
٨١,٤٠١,٩٤٠	---	---	٨١,٤٠١,٩٤٠	أصول أخرى
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	---	---	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع الأصول المتداولة
٢٢٥,٣٤٤,٢١٤	(٣١,٢٩١)	---	٢٢٥,٣٧٥,٥٠٥	الأصول غير المتداولة
١٩٧,٨٦٣,٤٣٦	---	---	١٩٧,٨٦٣,٤٣٦	إستثمارات في مشاريع عقارية
٢,٩٩٠,٤٣٢	---	---	٢,٩٩٠,٤٣٢	إستثمارات في شركات زميلة
٣١,٢٩١	٣١,٢٩١	---	---	عقارات إستثمارية
٦٢٦,٢٢٩,٣٧٣	---	---	٦٢٦,٢٢٩,٣٧٣	ممتلكات ومعدات
٧٠٧,٦٣١,٣١٣	---	---	٧٠٧,٦٣١,٣١٣	أصول غير متداولة أخرى
				مجموع الأصول غير المتداولة
				مجموع الأصول

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٨ . تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة . تتمه :

المعايير الدولية للتقرير المالي	إعادة تصنيف	إعادة القياس	المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين	
			رنال سعودي	رنال سعودي
رنال سعودي	رنال سعودي	رنال سعودي	رنال سعودي	رنال سعودي
				الإلتزامات وحقوق المساهمين
				الإلتزامات
				إلتزامات عقود
٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	---	---	قروض طويلة الأجل. الجزء المتداول
١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	---	---	١٣٥,٠٠٠,٠٠٠	مستحقات ومخصصات
٢٤,٣٥٣,٠٤٩	(٥,٧٦٠,٤٧٥)	---	٣٠,١١٣,٥٢٤	مستحق لأطراف ذات علاقة
---	(٩,٤٩١,٨٣٧)	---	٩,٤٩١,٨٣٧	توزيعات أرباح مستحقة
---	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	---	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	مجموع الإلتزامات المتداولة
١٦٤,١٥٣,٠٤٩	(٣٠,٤٥٢,٣١٢)	---	١٩٤,٦٠٥,٣٦١	الإلتزامات غير المتداولة
				قرض طويل الأجل. الجزء الغير متداول
٢٧١,٤٩٨,٢٥٢	---	---	٢٧١,٤٩٨,٢٥٢	إلتزامات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
٣٠,٤٥٢,٣١٢	٣٠,٤٥٢,٣١٢	---	---	إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل – إيضاح ١/٢٨
١,٠٨٤,٠٤٨	---	(٧٥٩,٦٥٧)	١,٨٤٣,٧٠٥	مجموع الإلتزامات غير المتداولة
٣٠,٣٠٣٤,٦١٢	٣٠,٤٥٢,٣١٢	(٧٥٩,٦٥٧)	٢٧٣,٣٤١,٩٥٧	مجموع الإلتزامات
٤٦٧,١٨٧,٦٦١	---	(٧٥٩,٦٥٧)	٤٦٧,٩٤٧,٣١٨	حقوق المساهمين
				رأس المال
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	---	---	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	احتياطي نظامي
٢٦,٥٤٣,٣٥٥	---	---	٢٦,٥٤٣,٣٥٥	أرباح مبقاة – إيضاح ١/٢٨
٦٣,٩٠٠,٢٩٧	---	٧٥٩,٦٥٧	٦٣,١٤٠,٦٤٠	مجموع حقوق المساهمين
٢٤٠,٤٤٣,٦٥٢	---	٧٥٩,٦٥٧	٢٣٩,٦٨٣,٩٩٥	مجموع الإلتزامات وحقوق المساهمين
٧٠٧,٦٣١,٣١٢	---	---	٧٠٧,٦٣١,٣١٢	

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

التسويات على قائمة المركز المالي للشركة حسب المعايير المحاسبية المحلية المتعارف عليها معادة حسب المعايير الدولية للتقرير المالي المطبق بالمملكة العربية السعودية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ :

المعايير الدولية للتقرير المالي	إعادة تصنيف ريال سعودي	إعادة القياس ريال سعودي	المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين	الأصول
			ريال سعودي	
٧,١٩٧,٣١٣	---	---	٧,١٩٧,٣١٣	الأصول المتداولة
---	(٥,٥٥٥,٧١٦)	---	٥,٥٥٥,٧١٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
---	(٢,٢٨٢,٣٣٣)	---	٢,٢٨٢,٣٣٣	مصاريق مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
---	(١١,٢٥٠,٠٠٠)	---	١١,٢٥٠,٠٠٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
---	(١٢,١٠٥,٦٠٥)	---	١٢,١٠٥,٦٠٥	إيرادات مستحقة
١٨,٣٣٢,٣٣٣	١٨,٣٣٢,٣٣٣	---	---	دفعات مقدمة للمقاولين
١٢,٨٦١,٣٢١	١٢,٨٦١,٣٢١	---	---	أصول مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
٣٨,٣٩٠,٩٦٧	---	---	٣٨,٣٩٠,٩٦٧	أصول أخرى
---	---	---	---	مجموع الأصول المتداولة
---	---	---	---	الأصول غير المتداولة
٣٠٠,٦٤٨,٨٥٦	٧٥,٠٦٤,٧٧٦	---	٢٢٥,٥٨٤,٠٨٠	عقارات إستثمارية
٢٢٣,٢٦٩,٤٧٦	(٩,٣٨٣)	---	٢٢٣,٢٧٨,٨٥٩	إستثمارات في شركات زميلة
---	(٧٥,٠٦٤,٧٧٦)	---	٧٥,٠٦٤,٧٧٦	أراضي
٢,٥٦٠,٣٨٤	---	---	٢,٥٦٠,٣٨٤	ممتلكات ومعدات
٩,٣٨٣	٩,٣٨٣	---	---	أصول غير متداولة أخرى
٥٢٦,٤٨٨,٠٩٩	---	---	٥٢٦,٤٨٨,٠٩٩	مجموع الأصول غير المتداولة
٥٦٤,٨٧٩,٠٦٦	---	---	٥٦٤,٨٧٩,٠٦٦	مجموع الأصول
---	---	---	---	الإلتزامات وحقوق المساهمين
---	---	---	---	الإلتزامات
٣٣,٧١١,٢٥٠	٣٣,٧١١,٢٥٠	---	---	الإلتزامات عقود
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	---	---	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	قروض طويلة الأجل. الجزء المتداول
١٦,٦٤٧,٢٧٤	(٣٥,٣٩٤,٩٢٤)	---	٥٢,٠٤٢,١٩٨	مستحقات ومخصصات
---	(٦,٣٦٣,١١٥)	---	٦,٣٦٣,١١٥	مستحق لأطراف ذات علاقة
٨,٠٤٦,٧٨٩	٨,٠٤٦,٧٨٩	---	---	إلتزامات مالية أخرى
٩٨,٤٠٥,٣١٣	---	---	٩٨,٤٠٥,٣١٣	مجموع الإلتزامات المتداولة
---	---	---	---	الإلتزامات غير المتداولة
١٦,٠٠٠,٠٠٠	---	---	١٦,٠٠٠,٠٠٠	قروض طويل الأجل. الجزء المتداول
١,٦٠٥,١٠٠	---	١٢٠,٩١٤	١,٤٨٤,١٨٦	إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل
١٦١,٦٠٥,١٠٠	---	١٢٠,٩١٤	١٦١,٤٨٤,١٨٦	مجموع الإلتزامات. الجزء المتداول
٢٦٠,٠١٠,٤١٣	---	١٢٠,٩١٤	٢٥٩,٨٨٩,٤٩٩	مجموع الإلتزامات
---	---	---	---	حقوق المساهمين
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	---	---	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
٦,٤٨٨,١٣٩	(٤٢,٤١٨)	---	٦,٥٣٠,٥٥٧	احتياطي نظامي
٤٨,٨٣٦,٩٠٤	٣٢١,٦٠٣	٥٦,٢٩١	٤٨,٤٥٩,٠١٠	أرباح مبقاة. إيضاح ١/٢٨
(٤٥٦,٣٩٠)	(٢٧٩,١٨٥)	(١٧٧,٢٠٥)	---	الخسارة الشاملة الأخرى. إيضاح ١/٢٨
٣٠٤,٨٦٨,٦٥٣	---	(١٢٠,٩١٤)	٣٠٤,٩٨٩,٥٦٧	مجموع حقوق المساهمين
٥٦٤,٨٧٩,٠٦٦	---	---	٥٦٤,٨٧٩,٠٦٦	مجموع الإلتزامات وحقوق المساهمين

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

التسويات على قائمة الدخل للشركة حسب المعايير المحاسبية المحلية المتعارف عليها معادة إلى قائمة الدخل الشامل حسب المعايير الدولية للتقرير المالي المطبق بالمملكة العربية السعودية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

المعايير الدولية للتقرير المالي	إعادة تصنيف	إعادة القياس	المعايير المحاسبية المتعارف عليها الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١١٣,١٦٩,٢٢٨	---	---	١١٣,١٦٩,٢٢٨	الإيرادات من العقود مع العملاء
(١١,٦١١,٠١٥)	---	---	(١١,٦١١,٠١٥)	تكلفة الإيرادات من العقود مع العملاء
١٠١,٥٥٨,٢١٣	---	---	١٠١,٥٥٨,٢١٣	إجمالي الربح
(١٦,٣٩٤,٣٩٤)	(٩٤٧,٧٥٢)	(٧٠٣,٣٦٦)	(١٤,٧٤٣,٢٧٦)	مصاريف إدارية وعمومية وبيعية . إيضاح ١/٢٨
---	٩٢٥,٨٤٤	---	(٩٢٥,٨٤٤)	استهلاك
٨٥,١٦٣,٨١٩	(٢١,٩٠٨)	(٧٠٣,٣٦٦)	٨٥,٨٨٩,٠٩٣	الربح من الأعمال التشغيلية
(١٦,٩٨٨,٤٢٥)	---	---	(١٦,٩٨٨,٤٢٥)	تكاليف تمويل
(١,٧٩٥,٥٥٣)	٣٠١,٠٩٣	---	(٢,٠٩٦,٦٤٦)	حصة الخسارة من الإستثمار في شركات زميلة
---	(٨٣)	---	٨٣	خسائر بيع أصول ثابتة
٢٦٥,٠٩٠	٨٣	---	٢٦٥,٠٠٧	إيرادات أخرى
٦٦,٦٤٤,٩٣١	٢٧٩,١٨٥	(٧٠٣,٣٦٦)	٦٧,٠٦٩,١١٢	الربح قبل الزكاة
(١,٧٦٣,٥٤٠)	---	---	(١,٧٦٣,٥٤٠)	مخصص الزكاة الشرعية
٦٤,٨٨١,٣٩١	٢٧٩,١٨٥	(٧٠٣,٣٦٦)	٦٥,٣٠٥,٥٧٢	الدخل الشامل للسنة
(١٧٧,٢٠٥)	---	(١٧٧,٢٠٥)	---	الدخل الشامل الأخر:
(٢٧٩,١٨٥)	(٢٧٩,١٨٥)	---	---	خسائر اكتوارية للسنة
٦٤,٤٢٥,٠٠١	---	(٨٨٠,٥٧١)	٦٥,٣٠٥,٥٧٢	حصة من الدخل الشامل في الشركة الزميلة
				إجمالي الدخل الشامل للسنة

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إيضاحات لتسوية حقوق الملكية كما في ١ يناير ٢٠١٧ ، ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ومجموع الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ : ١/٢٨ التطبيق للمعايير الدولية للتقارير المالي ، يتطلب أن يتم احتساب إلتزام منافع الموظفين طويلة الأجل على أساس ، إعتبارات أكتوارية سابقاً ، حيث كانت الشركة تسجل هذه الإلتزامات حسب قانون العمل والعمال السعودي وهذا الإختلاف أثره كما يلي :

. إنخفاض بمخصص مكافأة نهاية الخدمة تزامنا مع زيادة بالأرباح المبقاة بتاريخ التحول .
. زيادة بمخصص مكافأة نهاية الخدمة تزامنا مع إنخفاض بالدخل الشامل الآخر (صافي الزيادة مع الأرباح المبقاة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

. زيادة الدخل للسنة بصافي الإنخفاض (خسارة) بالدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.
٢/٢٨ قامت الشركة بإعادة تصنيف عدد من الأصول والإلتزامات والمصاريف لتعرض هذه البنود بالقوائم المالية مع البنود المتشابهة . لذلك تم إعادة تصنيفها كما يلي :

قائمة المركز المالي :

. المدفوعات مقدماً (سابقاً صنفت من ضمن المدفوعات مقدماً) ودفوعات مقدمة للموردين ، جميعهم لبند أصول مالية تم إعادة تصنيفهم لأصول أخرى .

. ذمم مدينة أخرى (سابقاً صنف من ضمن المدفوعات مقدماً) مستحق من أطراف ذات علاقة وإيرادات مستحقة جميعهم أصول مالية تم إعادة تصنيفهم لأصول مالية أخرى .

. الأرصدة الغير متداولة الأخرى التي تم تصنيفها من ضمن استثمارات في شركات زميلة إعادة تصنيفها بشكل مستقل كأصول غير متداولة أخرى .

. إيرادات غير متحققة (سابقاً صنفت من ضمن مستحقات ، مخصصات وذمم دائنة أخرى) تم عرضها منفصله هو متطلبات المعيار الدولي للتقرير رقم (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء) .

. المستحق إلى أطراف ذات علاقة ، توزيعات أرباح مستحقة وذمم دائنة أخرى (سابقاً صنفت من ضمن مستحقات ومخصصات وذمم دائنة أخرى) إعادة تضمينها كإلتزامات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة .

قائمة الدخل الشامل :

. الإستهلاكات للممتلكات والمعدات تم إعادة تصنيفها إلى مصاريف إدارية وعمومية وبيعية .

. خسائر بيع أصول ثابتة تم إعادة تصنيفها لإيرادات أخرى .

٢٩ . توزيعات الأرباح :

خلال الفترة ، قامت الشركة بتوزيع أرباح بمبلغ ٢,٧١٩ ريال سعودي للسهم بإجمالي ٦٧,٩٧٥,٠٧٣ مليون ريال سعودي .

٣٠ . إلتزامات طارئة :

بتاريخ قائمة المركز المالي على الشركة إلتزامات طارئة مقابل خطابات ضمانات بنكية قائمة بمبلغ ٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (عام ٢٠١٧ مبلغ ٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وقد قام البنك بإحتجاز مبلغ ٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كتأمين . إيضاح ٦

٣١ . إعتتماد القوائم المالية :

بتاريخ قائمة المركز المالي تم اعتماد القوائم المالية من مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ يناير ٢٠١٩ الموافق ٤ جمادى الأولى ١٤٤٠ هـ

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

القوائم المالية
للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩
مع تقرير المراجع المستقل

تقرير المراجع المستقل

٨٢٢٦٣

السادة/ المساهمين
 المحترمين
 شركة سمو العقارية
 شركة مساهمة مغلقة سعودية
 المملكة العربية السعودية
 تقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة سمو العقارية - شركة مساهمة مغلقة سعودية والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وقائمة الدخل الشامل، وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تعرض عدل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والمعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والأصداوات الأخرى التي تعتمدها الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة طبقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما وفيها أيضاً بمتطلبات سلوك وآداب المهنة الأخرى طبقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

لفت إنتباه :

نود أن نلفت الإنتباه إلى الإيضاح رقم (٢٩) المرفق بالقوائم المالية والذي يصف الغرض من إعداد هذه القوائم المالية ونتيجة لذلك هذه القوائم المالية غير معدة لأغراض أخرى .

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية:

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة بالمملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي تعتمدها من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام نظام الشركات وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية ، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقدير قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك. والمكلفون بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في الشركة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية:

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريفاً جوهرياً عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية

تقرير المراجع المستقل لشركة سمو العقارية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩ - تتمه:

وكجزء من المراجعة طبقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً :

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابةً لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - الحصول على الفهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة ، من أجل تصميم وإجراءات مراجعة مناسبة للظروف ، وليس بغرض إبداء رأي في عملية الرقابة الداخلية للشركة .
 - تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، يكون مطلوباً منا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية ، أو إذا كانت الإفصاحات غير كافية، يتم تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض الشامل، و هيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أية أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

التقرير عن المتطلبات النظامية الأخرى:

تتطلب المادة (١٣٥) من نظام الشركات أن يضمن المراجع في تقريره ما يكون قد تبين له من مخالفات لأحكام النظام أو أحكام نظام الشركة الأساس . وخلال مسار مراجعتنا الحالية لم يتبين لنا مخالفة لأحكام نظام الشركات أو أحكام نظام الشركة الأساس .

عن طلال أبوغزالة وشركاه



عبدالقادر عبدالله الوهيب
المرخص له برقم (٤٨)



التاريخ : ٢٨ ذو القعدة ١٤٤٠هـ
٣١ يوليو ٢٠١٩م

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

قائمة المركز المالي كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

قائمة "أ"

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح	
معدلة	ريال سعودي		
ريال سعودي	ريال سعودي		
			الأصول
			الأصول المتداولة
٨,١٩٤,٢١٣	٧,٩١٣,٧٣١	(٥)	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤,٨٢٩,٠٠٢	٥,٠٤٤,٤٩٤	(٦)	أصول مالية أخرى. بالتكلفة المطفأة
١٤,٦٥٧,٢٢٤	١١,٩٥٨,١٣٧	(٧)	أصول متداولة أخرى
١٣,٩٠٧,٤٩٣	٢,٢٣٣,٨٢٦	(١٢)	أصول عقود
٤١,٥٨٧,٩٣٢	٢٧,١٥٠,١٨٨		مجموع الأصول المتداولة
			الأصول غير المتداولة
٧٦,٢٥١,٤٩٢	٧٦,٢٥١,٤٩٢	(٨)	عقارات استثمارية
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦	(٩)	إستثمارات في مشاريع عقارية
٢٢٨,٢٢٢,٦٨٠	٢٢٧,٨٧٩,٣٦٤	(١٠)	إستثمارات في شركات زميلة
١,٧٨٥,٨١١	١,٤٢٠,٠٤١	(١١)	ممتلكات ومعدات
٥٣١,٢٥٩,٩٨٣	٥٥٨,٣٨٦,٢٣٣		مجموع الأصول غير المتداولة
٥٧٢,٨٤٧,٩١٥	٥٨٥,٥٣٦,٤٢١		مجموع الأصول
			الإلتزامات وحقوق المساهمين
			الإلتزامات المتداولة
١٠,٤٦٩,٢٨٢	٧,٩٠٠,٧٨٨	(١٣)	ذمم دائنة تجارية
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	(١/١٤)	قروض طويلة الأجل. الجزء المتداول
١,١٩٤,٦٩٩	١,٨٤٤,١٧٠	(١/١٦)	مستحقات
١,٧٦٦,٦٦٨	٢,١١٦,٦٦٨		مخصص الزكاة الشرعية
٣٣,٤٣٠,٦٤٩	٢١,٨٦١,٦٢٦		مجموع الإلتزامات المتداولة
			الإلتزامات غير المتداولة
١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٣,٠٠٠,٠٠٠	(١/١٤)	قروض طويلة الأجل. الجزء الغير متداول
٢٠,٦٣٩,٢٤٣	٢٠,٧١٢,٧٩٨	(١٥)	إلتزامات مالية أخرى. بالتكلفة المطفأة
٤٣,١٩٦,٧١٨	٥٧,٣٥٩,٥٠٦	(١٣)	إلتزامات غير مالية
٢,٠٣٥,٢٩٦	٢,٣٦٤,٧٦٤	(٢٢)	إلتزامات منافع الموظفين طويلة الاجل
٢١٥,٨٧١,٢٥٧	٢١٠,٤٣٧,٠٦٨		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			حقوق المساهمين
٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٧)	رأس المال
١٣,٢٣٦,٠٤٧	١٣,٢٣٦,٠٤٧	(١٨)	احتياطي نظامي
٥٤,٨٢٢,٤١٤	٨٤,٥١٤,١٣٢		أرباح مبقاة
٥,٤٨٧,٥٤٨	٥,٤٨٧,٥٤٨		الدخل غير المحقق من إستثمارات في صناديق مشتركة في شركات زميلة
٣٢٣,٥٤٦,٠٠٩	٣٥٣,٢٣٧,٧٢٧		مجموع حقوق المساهمين. قائمة "ج"
٥٧٢,٨٤٧,٩١٥	٥٨٥,٥٣٦,٤٢١		مجموع الإلتزامات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
قائمة الدخل الشامل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

قائمة "ب"

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	إيضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
١١٩,٥٣٥,٩٣٢	٩٥,٢٧٦,٨٠٦	(١٩) الإيرادات من العقود مع العملاء
(٧٩,١١٩,٠٢٩)	(٥١,٠٦٩,٠٠٩)	(٢٠) تكلفة الإيرادات من العقود مع العملاء
٤٠,٤١٦,٩٠٣	٤٤,٢٠٧,٧٩٧	إجمالي ربح الفترة
(٥,٦٧٤,٦٩١)	(٦,٩٢٢,٧٢٥)	(٢١) مصاريف إدارية وعمومية وبيعية
٣٤,٧٤٢,٢١٢	٣٧,٢٨٥,٠٧٢	دخل الفترة من الأنشطة التشغيلية
(٤,٣٣٠,٣٩٣)	(٦,٣٦٦,٥٣٣)	(٢/١٤) تكاليف تمويل
(٤٥٤,٣٧٢)	(٣٤٣,٣١٦)	(١٠) حصة الخسارة من استثمارات شركات زميلة
---	١٦,٠٠٠	أرباح بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٧٠,٨٦٥	١٢١,٢٨٦	إيرادات أخرى
٣٠,٠٢٨,٣١٢	٣٠,٧١٢,٥٠٩	دخل السنة قبل مخصص الزكاة الشرعية
(٨٥٠,٠٠٠)	(٣٥٠,٠٠٠)	مخصص الزكاة الشرعية
٢٩,١٧٨,٣١٢	٣٠,٣٦٢,٥٠٩	دخل الفترة
الدخل الشامل الأخر:		
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً للربح أو الخسارة		
٤٠,٩٩٥	(٨٠,٧٦٢)	(خسائر)/ مكاسب اكتوارية للسنة
٢,٩٣٠,٩٧٤	---	الدخل غير المحقق من إستثمارات في صناديق مشتركة في شركات زميلة
٢,٩٧١,٩٦٩	(٨٠,٧٦٢)	مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل الأخر
٣٢,١٥٠,٢٨١	٣٠,٢٨١,٧٤٧	مجموع الدخل الشامل
١,١٧	١,٢١	(٢٣) ربحية السهم من دخل الفترة. الأساسي والمخفضة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

قائمة "ج"

مجموع حقوق المساهمين	أرباح غير محققة من إستثمارات في صناديق مشتركة في شركات زميلة	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٠٤,٩٨٩,٥٦٧	---	٤٨,٤٥٩,٠١٠	٦,٥٣٠,٥٥٧	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	حقوق المساهمين كما في ٢٠١٨/١/١
٢٩,١٧٨,٣١٢	---	٢٩,١٧٨,٣١٢	---	---	دخل الفترة
٢,٩٧١,٩٦٩	٢,٩٣٠,٩٧٤	٤٠,٩٩٥	---	---	الدخل الشامل الآخر للفترة
٣٢,١٥٠,٢٨١	٢,٩٣٠,٩٧٤	٢٩,٢١٩,٣٠٧	---	---	مجموع الدخل الشامل - قائمة "ب"
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	---	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	---	---	أرباح موزعة
٢٨٧,١٣٩,٨٤٨	٢,٩٣٠,٩٧٤	٢٧,٦٧٨,٣١٧	٦,٥٣٠,٥٥٧	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٢٠١٨/٦/٣٠ - قائمة "أ"
٣٢٣,٥٤٦,٠٠٩	٥,٤٨٧,٥٤٨	٥٤,٨٢٢,٤١٤	١٣,٢٣٦,٠٤٧	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
(٥٩٠,٠٢٩)	---	(٥٩٠,٠٢٩)	---	---	تعديلات سنوات سابقة
٣٢٢,٩٥٥,٩٨٠	٥,٤٨٧,٥٤٨	٥٤,٢٣٢,٣٨٥	١٣,٢٣٦,٠٤٧	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد بعد التعديل في ١ يناير ٢٠١٩
٣٠,٣٦٢,٥٠٩	---	٣٠,٣٦٢,٥٠٩	---	---	دخل الفترة
(٨٠,٧٦٢)	---	(٨٠,٧٦٢)	---	---	الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
٣٠,٢٨١,٧٤٧	---	٣٠,٢٨١,٧٤٧	---	---	مجموع الدخل الشامل - قائمة "ب"
---	---	---	---	---	محول إلى الإحتياطي النظامي
٣٥٣,٢٣٧,٧٢٧	٥,٤٨٧,٥٤٨	٨٤,٥١٤,١٣٢	١٣,٢٣٦,٠٤٧	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٢٠١٩/٦/٣٠ - قائمة "أ"

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

قائمة التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

قائمة " د "

٣٠ يونيو ٢٠١٨ (المعدلة)	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية :
٣٠,٠٢٨,٣١٢	٣٠,٧١٢,٥٠٩	دخل الفترة قبل الزكاة
		التعديلات لـ:
٤١٧,٣١٩	٣٦٥,٧٧٠	استهلاك الممتلكات والمعدات
٤,٣٣٠,٣٩٣	٦,٣٦٦,٥٣٣	تكاليف تمويل
٤٥٤,٣٧٢	٣٤٣,٣١٦	حصة الخسارة في شركة زميلة
---	---	صافي خسائر إنخفاض القيمة
---	(١٦,٠٠٠)	أرباح بيع الممتلكات والمعدات
١٩٥,٨٨٧	٢٩٩,١٠٦	التزامات منافع الموظفين طويلة الأجل
٣٥,٤٢٦,٢٨٣	٣٨,٠٧١,٢٣٤	صافي الربح قبل التغيرات برأس المال العامل
		التغيرات في الأصول والإلتزامات التشغيلية :
(١١,٧٧٠,٩١٢)	(٢١٥,٤٩٢)	أصول مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
٣٠٤,٩٨٣	٢,٦٩٩,٠٨٧	أصول متداولة أخرى
(٦,٦٨٥,٦٦٣)	١١,٦٧٣,٦٦٧	أصول عقود
---	١٤,١٦٢,٧٨٨	التزامات عقود
---	(٢,٥٦٨,٤٩٤)	ذمم دائنة تجارية
٥٤,٤٧٧,٨٢٤	٧٣,٥٥٥	إلتزامات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
١٤,٢١٤,٨٢٧	٦٤٩,٤٧١	مستحقات
٨٥,٩٦٧,٣٤٢	٦٤,٥٤٥,٨١٦	التدفق النقدي من العمليات
---	---	زكاة مدفوعة
---	(٥٠,٤٠٠)	المدفوع من التزام منافع الموظفين
(٤,٣٣٠,٣٩٣)	(٦,٣٦٦,٥٣٣)	تكاليف تمويل مدفوعة
---	(٥٩,٠٠٢٩)	تعديلات سنوات سابقة
٨١,٦٣٦,٩٤٩	٥٧,٥٣٨,٨٥٤	صافي النقد المتحقق من الأنشطة التشغيلية
		التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
---	---	مشاريع تحت التطوير
---	---	شراء عقارات استثمارية
(٣,٢٠٢)	---	شراء ممتلكات ومعدات
---	١٦,٠٠٠	المتحصل من بيع ممتلكات في إستثمارات
٢,٣٠٥,٢٢٠	(٢٧,٨٣٥,٣٣٦)	إستثمارات في مشاريع عقارية
(٢,٧٤٥,٦٥٠)	---	استثمارات في شركات تابعة
(٤٤٣,٦٣٢)	(٢٧,٨١٩,٣٣٦)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	الحركة على القروض
(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	---	أرباح موزعة
(٨٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	صافي النقدية (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
١,١٩٣,٣١٧	(٢٨٠,٤٨٢)	صافي (النقص)/ الزيادة في نقد وأرصدة لدى البنوك خلال السنة / الفترة
٧,١٩٧,٣١٢	٨,١٩٤,٢١٣	نقد وأرصدة لدى البنوك بداية الفترة
٨,٣٩٠,٦٢٩	٧,٩١٣,٧٣١	نقد وأرصدة لدى البنوك في نهاية الفترة قائمة " أ "
		يطرح :
(٧,٧٠٦,٢٤٥)	(٧,٦٧٨,٣٤٥)	أرصدة بنوك مقيدة
٦٨٤,٣٨٤	٢٣٥,٣٨٦	نقد ونقد معادل في نهاية الفترة. إيضاح (٥)

إن الإيضاحات المرفقة مع رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١. التأسيس ونشاط الشركة :

شركة سمو العقارية هي شركة مساهمة مغلقة سعودية وتمارس نشاطها بموجب السجل التجاري رقم ٢٠٥١٠٣٤٨٤١ بتاريخ ٣ جمادى الثاني ١٤٢٨هـ الموافق ٢٠٠٧/٦/١٨ الصادر من الخبر المملكة العربية السعودية. ويتمثل نشاط الشركة فيما يلي :

- تطوير وإدارة وصيانة العقارات .
- شراء الأراضي لإقامة المباني عليها وإستثمارها بالبيع أو الإيجار لصالح الشركة .
- عقود إنشاء مباني عامة (إنشاءات ، صيانة ، هدم وترميم) لمجمعات سكنية ، مجمعات تجارية ، تعليمية وترفيهية ، نشاطات صحية ورياضية بالإضافة إلى الفنادق والمطاعم .

تتضمن هذه القوائم المالية الأصول والإلتزامات والأنشطة الرئيسية للسجل التجاري المذكور أعلاه وللسجلات التجارية الفرعية التالية:

الموقع/ التسجيل	سجل تجاري/ فرعي رقم
الرياض	١٠١٠٢٦١٥٦١
جدة	٤٠٣٠١٨٩٨١٦

تقع الشركة في العنوان التالي :

شارع الأمير تركي .
ص.ب ٢٥٠ الخير ٣١٩٥٢
الخبر . المملكة العربية السعودية .
أساس الإعداد

٢.١ بيان الإلتزام :

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين .

٢.٢ أساس القياس :

تم إعداد القوائم المالية بموجب مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا قياس القيمة العادلة أو القيمة الإكتوارية كما هو موضح بالقوائم المالية .

٢.٣ العملة الوظيفية وعملة العرض :

تم عرض القوائم المالية للشركة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة وتم تقريب جميع الأرقام لأقرب ريال سعودي بإستثناء معلومات ربحية السهم .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣ .

الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة :

يتطلب إعداد القوائم المالية المعدة حسب المعايير الدولية للتقرير المالي للشركة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات الأصول والإلتزامات المصرح عنها والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي . إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الإفتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الإلتزامات التي ستأثر في الفترات المستقبلية . تستند هذه التقديرات والإفتراضات الى الخبرة وعوامل أخرى مختلطة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للأصول والإلتزامات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل . يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية .

تم بيان الأحكام والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة كالآتي :

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء .

يجب على الشركة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم إستيفاء التزامات الأداء على مدى الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإدراج الإيرادات . قامت الشركة بتقييم ذلك بناء على إتفاقيات البيع والشراء التي أبرمتها مع العملاء وأحكام الأنظمة والقوانين ذات الصلة . وفي حال العقود التي يتم توقيعها لتقديم موجودات عقارية للعملاء لا تقوم الشركة بإيجاد أصل ذي إستخدام بديل للشركة وعادة يكون حق نافذ المفعول لسداد الإنجاز الذي تم اكتماله حتى تاريخه . في مثل هذه الظروف ، تدرج الشركة الإيرادات على مدار الوقت . وعندما لا يكون الحال كذلك يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد .

اختارت الشركة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة بالنسبة لإلتزام الأداء حيث يتم إدراج الإيرادات على مدى الوقت . تعتبر الشركة إن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات إستناداً على جهود الشركة لإستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً . وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات تقوم الشركة بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إدراجها .

تصنيف العقارات الإستثمارية .

تقوم الشركة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار إستثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) "العقارات الإستثمارية" عند عمل مثل هذا الحكم ، تأخذ الشركة بالإعتبار ما إذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية كبيرة ومستقلة عن الأصول الأخرى التي تحتفظ بها الشركة .

قررت الشركة أن العقارات الإستثمارية وحصتها في المشاريع العقارية حيث تكون مسؤولة فقط عن الإشراف على أعمال التطوير العقاري تعتبر عقارات إستثمارية حيث أنها غير مسؤولة عن بيع الوحدات السكنية المطورة .

التقديرات والإفتراضات .

برامج المنافع المحددة :

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للإلتزام بإستخدام تقييمات اکتوارية . يتضمن التقييم اکتواري وضع العديد من الإفتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدلات الوفيات ومعدل حركة التوظيف ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته الطويلة الأجل ، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الإفتراضات ويتم فحص جميع الإفتراضات في تاريخ التقرير المالي . إن معايير القياس الأكثر عرضة للتغيير هي معدل الخصم وزيادة المستقبلية للرواتب عند تحديد معدلات الخصم الملائم ، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة . تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف يستند معدل الوفيات الى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة . قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات إستجابة للتغيرات السكانية توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح (٢٢) .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

إنخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وأصول العقود :
يتم تقييم الذمم المدينة التجارية وأصول العقود والتي تعتبر ذات تأثير هام من ضمن مجموعة واحدة ومتشابهة في صفات مخاطر الإئتمان لإنخفاض القيمة . الذمم المدينة التجارية وأصول العقود والتي يتم تقييمها بشكل منفرد للإنخفاض بالقيمة .
تقوم الشركة بتقييم صفات مخاطر الإئتمان التي تمثل حالة التأخر في السداد وأي عوامل خسارة تدل على الإلتزام لدفع جميع المبالغ المتفق عليها في الشروط التعاقدية يتم تقدير المبالغ القابلة للتحويل للذمم المدينة التجارية وأصول العقود عندما تصبح احتمالية تحصيل كامل المبالغ غير مرجحة .
تتبع الشركة نموذج خسارة الإئتمان المتوقعة لتقدير الإنخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية وأصول العقود والأصول المالية الأخرى .

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية :
تحدد الشركة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات والعقارات الإستثمارية لحساب الإستهلاك . يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الإعتبار المدة المتوقع فيها إستخدام الأصل والتلف الطبيعي . تقوم الإدارة بفحص الأعمار الإنتاجية التقديرية وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من توافق طريقة ومدة الإستهلاك مع النموذج المتوقع للمنافع الإقتصادية من هذه الأصول .

تكلفة تنفيذ المشاريع :
تقوم الشركة بتقدير تكلفة إكمال المشاريع لتحديد التكلفة المرتبطة بالإيرادات التي يتم إدراجها وتتضمن هذه التقديرات من بين أمور أخرى تكاليف الإنشاء والمطالبات المتنوعة وتكلفة الوفاء بالتزامات تعاقدية أخرى تجاه العملاء . يتم فحص هذه التقديرات بصفة منتظمة قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكاليف التقديرية للإكتمال على نتائج الفترات اللاحقة .

٤ . السياسات المحاسبية الهامة :

١/٤ السياسات المحاسبية التي طبقها الشركة في إعداد هذه القوائم المالية تتوافق مع السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ .

٢/٤ المعايير ، التفسيرات ، والتعديلات للمعايير المعلنة (المتطلبات القادمة) والتي ستكون سارية للفترة من ١ يناير ٢٠١٩ وبعد ذلك والتي لم يتم اعتمادها ميكراً من قبل الشركة .

ماعدًا التالي لا يوجد لها متطلبات قادمة ذات علاقة بالقوائم المالية للشركة :
عنوان المعيار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

طبيعة التغيير
صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ وسوف ينتج عنه الإعتراف بجميع الإيجارات بقائمة المركز المالي ، لأنه تم إستبعاد الفصل بين عقود الإيجار التشغيلي والتمويلي . وبموجب المعيار الجديد ، يتم إثبات الموجودات (حق إستخدام البند المستأجر) والمطلوبات المالية بدفع الإيجارات . ويستثنى فقط من ذلك عقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة .
لن تطرأ تغييرات هامة على التطبيقات المحاسبية للمؤجرين.

تقوم الشركة بتقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦

تاريخ التطبيق من قبل الشركة
ويعتبر المعيار إلزامياً للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ . وفي هذه المرحلة ، لا تعتمز الشركة تطبيق المعيار قبل تاريخ سريانه . وتعتمز الشركة تطبيق نهج التحول المبسط ولن تقوم بتعديل المبالغ المقارنة للسنة السابقة التي تم فيها التطبيق الأول .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

عنوان التفسير التفسير رقم (٢٢) الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية "معاملات العملة الأجنبية ومبلغ السلف"

طبيعة التفسير يتناول التفسير الدولي رقم (٢٢) أسعار الصرف المستخدمة في المعاملات التي تتضمن دفعات مقدمة سواء كانت مدفوعة أو مستلمة وتتم بعملات أجنبية

التأثير إن تفسر لجنة تفسيرات المعايير الدولية رقم (٢٢) ليس له تأثير جوهري على المحاسبة المالية المذكورة للشركة .

تاريخ التطبيق من قبل الشركة ويعتبر المعيار إلزاميا للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨ تنوي الشركة استخدام التفسير اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٨ م.

لا توجد أي معايير أخرى لم تكن سارية المفعول بعد والتي من المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة .

٣-٤ العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

ان البنود المدرجة بالقوائم المالية للشركة تقاس بعملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها الشركة (العملة الوظيفية) تظهر بنود القوائم المالية بالريال السعودي وهو العمل الوظيفية وعملة العرض للشركة .

(ب) معاملات وأرصدة

يتم تحويل المعاملات الى الريال السعودي بإستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ تلك المعاملات . يتم إثبات أرباح وخسائر فروق العملة الناتجة عن تسوية تلك المعاملات وكذلك الناتجة عن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية التي تتم بالعملة الأجنبية بخلاف الريال السعودي بإستخدام أسعار صرف العملات السائدة كما في نهاية السنة ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي تقاس من حيث التكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بإستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات .

٤/٤ نقد وأرصدة لدى البنوك :

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتكون نقد وأرصدة لدى البنوك من نقد في الصناديق ونقد لدى البنوك ، وودائع تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل " إن وجدت " والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٥/٤ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى :

تعتبر الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى من الأصول المالية الغير مشتقة التي لها مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها . مبدأياً يتم تسجيل الذمم المدينة التجارية بمقدار المقابل غير المشروط الا إذا تضمنت على مكونات مالية ذات تأثير هام ، عندما يتم تسجيلهم بالقيمة العادلة . تحتفظ الشركة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ولذلك يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية . يتم تخفيض القيمة المسجلة للذمم المدينة من خلال إستخدام مخصص ، ويتم تسجيل الإنخفاض في القيمة في قائمة الدخل الشامل .

الذمم المدينة الناتجة من تقديم خدمات إدارة المشروع والذمم المدينة الأخرى المشابهة تخضع لنموذج الخسارة الإئتمانية المتوقعة . تطبق الشركة الطريقة المبسطة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) لحساب الخسارة الإئتمانية المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدى عمر الذمم المدينة .

يتم شطب هذه الذمم المدينة عندما لا يكون هناك توقع معقول لتحصيلها والمؤشرات على أنه لا يوجد توقع معقول لتحصيل الذمم المدينة ، من خلال الآخرين ، تتضمن عدم مقدرة المدين لوضع خطة سداد للشركة ، وعدم المقدرة على القيام بدفعات تعاقدية لفترة تأخير أكثر من ١٢٠ يوم خسائر الإنخفاض لهذه الذمم المدينة يتم عرضها في بند صافي إنخفاض القيمة ضمن الربح التشغيلي. التحصيلات في الفترة اللاحقة والتي تتعلق بمبالغ تم خصمها يتم تسويتها بذات البند.

٦/٤ عقارات إستثمارية :

تشتمل العقارات الإستثمارية على الممتلكات المحتفظ بها بغرض تحقيق أرتفاع في قيمتها أو لتحقيق عائد إيجار أو كليهما ، ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط المتراكمة في القيمة ، إن وجدت ، وتشمل الإستثمارات العقارية أيضاً الممتلكات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كإستثمارات عقارية . إضافة لذلك ، تصنف الأرض ، إن وجدت ، المتحفظ بها لإستخدام غير محدد كإستثمارات عقارية ولا يتم استهلاكها . عند بدء تطوير الممتلكات الإستثمارية ، يتم تصنيفها تحت بند "موجودات تحت الإنشاء" حتى استكمال عملية التطوير ، ويتم عندئذ تحويلها إلى الفئة ذات العلاقة واستهلاكها بإستخدام طريقة القسط الثابتة بمعدلات يتم احتسابها بحيث تخفض تكلفة الموجودات إلى قيمتها المتبقية التقديرية على مدى أعمارها الإنتاجية التي تمتد بين ٤ سنوات إلى ٢٥ سنة .

٧/٤ إستثمارات في شركات زميلة :

الشركات الزميلة هي تلك التي يكون للشركة سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية بها . يفترض أن يكون للشركة سيطرة عندما تمتلك الشركة حصة في المنشأة الأخرى تزيد عن ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من رأس مال الشركة المستثمر بها . وفقاً للمحاسبة بطريقة حقوق الملكية ، يتم الإعتراف مبدئياً بالإستثمارات في الشركات الزميلة في قائمة المركز المالي بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بعد الإقترناء بالتغيرات في حصة الشركة من الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر وفي صافي أصول الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في قيمة الإستثمارات الفردية . يتم إدراج نتائج وأصول والتزامات هذه القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية بإستثناء تلك المصنفة كمحتفظ بها للبيع ويتم الإعتراف بخسائر الشركات الزميلة التي تزيد عن حصص الشركات في تلك الشركات الزميلة فقط إلى الحد الذي تكون فيها المجموعة قد تكبدت التزامات تعاقدية أو إستدلالية أو دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة .

عندما تتعامل شركة المجموعة مع شركة زميلة يتم إستبعاد الأرباح والخسائر إلى حصة الشركة الزميلة ذات الصلة قد توفر الخسائر دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول .

السياسات المحاسبية في محاسبة حقوق الملكية للشركات المستثمر فيها تم تغييرها لتتوافق مع السياسات التي تم تبنيها من قبل الشركة . القيمة الحالية لشركات المستثمر بها يتم قياس الإنخفاض في القيمة كما في السياسة الموضحة في إيضاح ٩/٤ .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٨/٤ ممتلكات ومعدات :

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً بالإستهلاك المتراكم وأي خسارة انخفاض في القيمة . تتضمن التكلفة جميع المصاريف المتعلقة بها مباشرة والتي تم تكبدها لإحضار الممتلكات والمعدات إلى موقعها الحالي ، التكاليف بالفترة اللاحقة تكون من ضمن القيمة الحالية للأصل أو يتم تسجيلها كأصل منفصل كما يجب ، وذلك فقط عندما تكون المنفعة المستقبلية للأصل ستعود على الشركة ويمكن قياس تكلفة الأصل . القيمة الحالية لأي عنصر يتم محاسبته كأصل منفصل يتم إستبعاده عندما يتم استبداله . مصاريف الصيانة والإصلاح يتم تحميلها على الربح والخسارة بتاريخ قائمة المركز المالي بفترة حدوثهم .

يتم احتساب الإستهلاك على التكلفة ناقصاً القيمة التقديرية المتبقية للأصول بإستثناء الأراضي على مدى حياتها العملية المقدر باستخدام طريقة القسط الثابت وفقاً للمعدلات التالية :

تحسينات على مباني مستأجرة	١٠٪-٣٣٪	معدات مكتبية	٣٣,٣٣٪
أثاث ومفروشات	٢٥٪	سيارات	٢٠٪

القيمة المتبقية للأصل والعمر الإنتاجي تتم مراجعتهم ، وتقديهم إذا كان مناسباً عند توفر مؤشر على وجود تغيرات جوهرية منذ آخر تقرير مالي .

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الأصل على أنه الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإقرار بها في قائمة الأرباح المبقاة.

٩/٤ الإخفاض في قيمة الأصول الغير مالية :

يتم مراجعة الأصول غير المالية فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الإخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للإسترداد . ويتم إثبات خسارة الإخفاض في القيمة من خلال إيجاد الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقابلة للإسترداد . ان القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للإستخدام أيهما أعلى لغرض تقييم الإخفاض يتم تجميع الأصول إلى أدنى مستوى لها حيث يوجد تدفقات نقدية مستقلة (وحدة توليد النقد) قابل للتحديد . يتم مراجعة الأصول غير المالية تلك التي تعرضت للإخفاض في قيمتها وذلك لاحتمالية عكس الإخفاض في القيمة بتاريخ كل قائمة مركز مالي .

١٠/٤ الذمم الدائنة والذمم الدائنة الأخرى :

إن الذمم الدائنة هي عبارة عن التزامات بسداد قيمة البضائع والخدمات التي يتم الحصول عليها في سياق العمل الإعتيادي من الموردين . يتم تصنيف الذمم الدائنة كالتزامات متداولة إذا كانت هذه الذمم مستحقة السداد خلال سنة واحدة أو أقل وخلافاً لذلك يتم عرضها كالتزامات غير متداولة . يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١١/٤ القروض :

يتم الإقرار بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة بعد حسم تكاليف المعاملة المتكبدة ، وبعد الاعتراف المبدئي ، تقاس هذه القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية . يتم الاعتراف بأي فروقات بين المتحصلات (بعد حسم تكاليف المعاملة) ومبلغ الإسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية .

تحذف القروض من قائمة المركز المالي عند الوفاء بالإلتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انقضائه . ويتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للإلتزام المالي الذي تم إنهاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع ، بما في ذلك الأصول غير النقدية المحولة أو الإلتزامات المقدره ، في قائمة الربح أو الخسارة كدخل آخر أو تكاليف تمويل .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

- ١٢/٤ الأذونات المالية المشتقة:
مشتقات الشركة لا تتوافق مع نطاق المقاييس المحاسبية لذلك تتم محاسبتها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة .
- ١٣/٤ الزكاة:
بناء على قوانين الهيئة العامة للزكاة والدخل ، تخضع الشركة للزكاة لوجود المساهمين السعوديين . يتم تحميل مخصص الزكاة بقائمة الدخل الشامل . وأية مبالغ إضافية مستحقة "إن وجدت" عند تقديم الإقرار الزكوي تتم محاسبتها عندما يتم تحديد قيمتها .
يتم احتساب الزكاة على حصة المساهمين السعوديين و/ أو صافي الدخل باستخدام قوانين الهيئة العامة للزكاة والدخل . الزكاة المسجلة بهذه القوائم المالية بناء على أفضل تقدير لمتوسط الشركة السنوي المتوقع للسنة المالية .
- ١٤/٤ التزامات منافع الموظفين طويلة الأجل:
تمثل التزامات منافع الموظفين طويلة الأجل في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين ووفقاً لأحكام نظام العمل والعمال في المملكة العربية السعودية . تستحق هذه المكافأة بالإستناد إلى أجر الموظف النهائي ومدة الخدمة كما هو منصوص عليها بالقوانين بالمملكة العربية السعودية .
يتم احتساب صافي التزام الشركة فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ . يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير أكتواري مؤهل بواسطة طريقة وحدة الائتمان المتوقعة .
يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة لمكافأة نهاية الخدمة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية باستخدام أسعار الفائدة لسندات الشركات عالية الجودة المقومة بالعملة التي ستدفع بها المنافع والتي لها شروط تقارب شروط الإلتزام ذي العلاقة .
يتم احتساب تكلفة الفائدة عن طريق تطبيق معدل الخصم على رصيد التزام المنافع المحددة . ويتم إدراج هذه التكلفة ضمن مصروف منافع الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة .
يتم الاعتراف بإعادة قياس الأرباح والخسائر التي تنشأ من تعديلات الخبرة والتغيرات في الافتراضات الإكتوارية في الفترة التي تحدث فيها ، مباشرة في الدخل الشامل الآخر . ويتم تحويلها إلى الأرباح المبقاة في قائمة التغيرات في حقوق الملكية في الفترة التي تحدث فيها .
يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة الناتجة من تعديلات الخطة أو أي تقليص بها على الفور في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كتكاليف خدمة سابقة .
- المخصصات : ١٥/٤
تدرج المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق من المحتمل أن يتطلب مصادر تدفقات نقدية لتسوية الإلتزامات والمبلغ يمكن أن يتم تقديره . لا يتم تسجيل المخصصات للمخاطر التشغيلية . يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية من قبل الإدارة بأفضل تقدير للمصروف المطلوب لتسوية الإلتزامات الحالية كما في نهاية فترة التقرير أن معدل الخصم المستخدم لتحديد القيمة الحالية هي نسبة ما قبل الضريبة والتي تكفي لتقييم السوق الحالي للعملة والمخاطر المعدة للإلتزام الزيادة في المخصصات بسبب مرور الوقت يتم احتسابها كمصاريف فائدة .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

<p>١٦/٤ رأس المال :</p> <p>الأسهم العادية تصنف كحقوق ملكية . تظهر التكاليف الإضافية والمتعلقة مباشرة بإصدار حصص جديدة في حقوق الملكية كخصومات، بعد حسم الضريبة من المتحصلات.</p> <p>١٧/٤ توزيعات الأرباح :</p> <p>يتم عمل مخصص لأي مبلغ توزيعات أرباح معلنة ، والتي يتم اعتمادها وليس بتقدير الشركة ، أو في نهاية فترة التقرير ولكن يتم توزيعها في نهاية فترة التقرير .</p> <p>١٨/٤ الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات :</p> <p>تقوم الشركة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء إستناداً إلى نموذج من خمس خطوات مبيّن في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) .</p> <p>الخطوة (١) : تحديد العقد مع العميل : العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينتج عنه حقوق والتزامات الزامية ويوضح المعايير التي يجب استيفاؤها لكل عقد .</p> <p>الخطوة (٢) : تحديد إلزامات الأداء في العقد : التزام الأداء هو وعد للعميل حسب العقد من أجل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل .</p> <p>الخطوة (٣) : تحديد سعر المعاملة : سعر المعاملة هو الثمن المتوقع من الشركة مقابل تناقل البضائع أو الخدمات المتفق عليها مع العميل ، بإستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة .</p> <p>الخطوة (٤) : توزيع سعر المعاملة على إلزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمقدار مبلغ مقدر للثمن المتوقع تحصيله من البضائع أو الخدمات لقاء تأديه التزام الأداء .</p> <p>الخطوة (٥) : إدراج الإيرادات عند (أو حينما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.</p> <p>تستوفي الشركة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات على مدى مدة العقود إذا ما حققت أي من المتطلبات التالية :</p> <p>١) حصول العميل على المنافع الناتجة عن أداء الشركة وإستهلاك تلك المنافع في ذات الوقت أو</p> <p>٢) أداء الشركة يؤدي إلى إنشاء أو تحسين أصل واقع تحت سيطرة العميل وقت التحسين الإنشاء أو .</p> <p>٣) أداء الشركة للإلتزام لا يكون أصلاً لإستخدامات أخرى للشركة ، كما يكون للشركة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه واجب النفاذ.</p> <p>بالنسبة للإلتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه ، فإنه فيتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه أستيفاء التزام الأداء .</p> <p>أ. إيرادات عقود :</p> <p>يتم إثبات إيرادات العقود بإستخدام طريقة نسبة الإنجاز والتي تقاس بنسبة التكلفة الفعلية المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكلفة التقديرية لكل عقد . عندما يكون العقد في مرحلته الأولى ولا يمكن تقدير نتائجه بشكل يعتمد عليه ، يتم إثبات الإيرادات الى حد التكاليف المتكبدة التي تكون قابل للإسترداد . تتضمن تكاليف العقود كافة تكاليف المواد والعمالة المباشرة وتلك التكاليف غير المباشرة المتعلقة بالعقود . يتم إثبات التغيرات في تقديرات التكلفة والخسائر على العقد غير المنجز في الفترة التي تحدد فيها . يتم إدراج التكاليف والإيرادات المقدرة التي تزيد عن المبالغ التي صدرت بها فواتير لعقود غير منجزة كموجودات متداولة كما يتم إثبات الزيادة في الفواتير الصادرة عن التكاليف المتكبدة والإيرادات المقدرة ، إن وجدت ، ضمن المطلوبات المتداولة كأعمال عقود تحت التنفيذ.</p>	<p>١٦/٤</p> <p>١٧/٤</p> <p>١٨/٤</p>
---	-------------------------------------

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

ب. إيرادات خدمات إدارة المشاريع العقارية :
يتم الاعتراف بالإيرادات من خدمات إدارة المشاريع العقارية في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمات . الإيرادات بشكل أساسي تعتمد على مرحلة الإكمال للمشروع العقاري .

ج. إيرادات بيع حصص في المشاريع العقارية :
يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع حصص الشركة في المشاريع العقارية بشكل يتناسب مع زيادة الوحدات المطورة في المشاريع العقارية .

١٩/٤ تكاليف الإقراض :
تكاليف الإقراض العامة والمحددة المتعلقة بشكل مباشر بالإقتناء والإنشاء أو الإنتاج للأصل المؤهل تتم رسمتها خلال الفترة الزمنية والمحددة التي تتطلب أن يكون الأصل جاهز للإستخدام أو البيع للأصول المؤهلة وهي الأصول التي تحتاج إلى فترة زمنية محددة لتكون جاهزة للإستخدام أو الإستغلال في التأجير . دخل الإستثمار المكتسب من الإستثمار المؤقت من القروض المحددة والتي ينتظر صرفها على الأصول المؤهلة تكون مطروحة من تكلفة الإقراض التي يمكن رسمتها . يتم إدراج جميع تكاليف الإقراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها .

٢٠/٤ المقاصة :
يتم إجراء مقاصة بين الأصول المالية والإلتزامات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس المقاصة أو يكون تحقق الأصول وتسوية الإلتزامات في نفس الوقت . أو يتم إثبات الأصول وتسوية الإلتزام بنفس الوقت . الإيرادات والمصاريف لا يتم تسويتها في قائمة الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل الآخر إلا إذا كان مطلب أو مسموح من أي معيار أو تفسير محاسبي .

٢١/٤ عقود الإيجار:
يتم الاعتراف بدفعات الإيجارات التشغيلية كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها ولم يكن هناك أي التزامات إيجارية ذات تأثير هام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م .

٢٢/٤ معلومات القطاعات :
القطاع هو مكون من الشركة يمكن تمييزه بتقديم المنتجات والخدمات (قطاع أعمال) ، والخاضع للمنافع والمخاطر والذي يغطي عن القطاعات الأخرى . لأسباب إدارية ، تم تقسيم الشركة إلى وحدات أعمال حسب المنتجات والخدمات . القطاعات التشغيلية يتم الإفصاح عنها بتقارير داخلية محددة للرئيس التشغيلي وصاحب القرار . الرئيس التشغيلي وصاحب القرار هو المسؤول عن تجميع المصادر وتحسين الأداء لقطاعات التشغيل . الرئيس التنفيذي هو الذي يعمل بالقرارات الإستراتيجية . أن التعاملات بين القطاعات لا تتحقق خلال السنة . إن كان من الممكن حدوث أي تعاملات ويتم تحويل الأسعار بين قطاعات الأعمال بناءً على التنافس الحر بأسلوب مشابهة للتعاملات مع الأطراف الخارجية . الدخل القطاعي والمصاريف والنتائج تتضمن التحويلات بين القطاعات والتي سوف يتم حذفها على مستوى القوائم المالية للشركة .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٥ نقد وأرصدة لدى البنوك :
يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	نقد بالصندوق
---	٤٨,٤٠٢	نقد لدى البنوك
٥١٥,٨٦٨	١٨٦,٩٨٤	نقد مقيد لدى البنك
٧,٦٧٨,٣٤٥	٧,٦٧٨,٣٤٥	المجموع. قائمة "أ"
٨,١٩٤,٢١٣	٧,٩١٣,٧٣١	رصيد مقيد في حساب ضمان. ١/٥
(٧,٦٧٨,٣٤٥)	(٧,٦٧٨,٣٤٥)	النقد والنقد المعادل. قائمة "د"
٥١٥,٨٦٨	٢٣٥,٣٨٦	

١/٥ حساب مقيد لحساب مشروع وافي (تلال مكه) عبارة عن تطوير أراضي تحت إشراف وزارة الأسكان ولا يمكن التصرف بالمبلغ المقيد إلى حين بيع الأراضي ونقل الملكية لمشتري تلك الأراضي .

٦. أصول مالية أخرى بالتكلفة المطفأة :
يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	ضمان مقابل خطابات ضمان. إيضاح ١/٦
٤,٨٠٠,٠٠٠	٤,٨٠٠,٠٠٠	ذمم مدينة أخرى
٢٩,٠٠٢	٢٤٤,٤٩٤	المجموع. قائمة "أ"
٤,٨٢٩,٠٠٢	٥,٠٤٤,٤٩٤	

١/٦ يمثل تأمين محتجز من البنك مقابل ضمانات من الشركة. إيضاح ٢/٧.

٧. أصول متداولة أخرى :
يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	دفعات مقدماً لمقاولين
١٤,٣١٠,٣٧٥	١١,٦٩٦,٢٥٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٤٦,٨٤٩	٢٦١,٨٨٧	المجموع. قائمة "أ"
١٤,٦٥٧,٢٢٤	١١,٩٥٨,١٣٧	

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٨. عقارات إستثمارية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	أراضي. إيضاح (١/٨)
٧٦,٢٥١,٤٩٢	٧٦,٢٥١,٤٩٢	المجموع. قائمة "أ"
٧٦,٢٥١,٤٩٢	٧٦,٢٥١,٤٩٢	

١/٨ تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل للعقارات الإستثمارية سنوياً ، في نهاية كل فترة تقرير مالي ، يتم تحديث القيمة العادلة لكل عقار على حده من قبل الإدارة بأخذ آخر تقييم مستقل بالحسبان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، أراضي الشركة قيمت بمبلغ ٨١,٧٦٥,٤٢٢ ريال سعودي باستخدام قياس القيمة العادلة بالمستوى ٢ ، وتم التقييم من قبل مكتب دوحه النماء للتقييم العقاري بموجب ترخيص إدارة المهن الإستشارية رقم (١٢١٠٠٠٠٩٣٠) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٥ هـ .
كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأراضي مرهونة لصالح بنك محلي كضمان وهي مسجلة باسم شركة تابعة لهذا البنك المحلي كما في إيضاح ١٤ .

٩. إستثمارات في مشاريع عقارية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	حصة الإستثمار بالمشاريع العقارية (إيضاح ١/٩)
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦	المجموع. قائمة "أ"
٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦	

١/٩ تظهر هذه الإستثمارات بالتكلفة وتمثل حصص الشركة في مشروع أعالي مكة ونظراً لطبيعتها تستطيع الشركة أن تسترد الإستثمارات في مشاريع عقارية من خلال البيع فقط ، لذلك لا يتم احتساب أي إستهلاك.
٢/٩ تحصل الشركة على تقييم من قبل مقيم مستقل للإستثمارات في مشاريع عقارية سنوياً ، في نهاية كل فترة تقرير مالي ، يتم تحديث القيمة العادلة لكل إستثمار على حده من قبل الإدارة بأخذ آخر تقييم مستقل بالحسبان كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ، وحصتها في استثمار في مشاريع عقارية قيمت بمبلغ ٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي باستخدام قياس القيمة العادلة بالمستوى ٣ ، وتم التقييم من قبل مكتب دوحه النماء للتقييم العقاري بموجب ترخيص إدارة المهن الإستشارية رقم (١٢١٠٠٠٠٩٣٠) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٥ هـ .

١٠. إستثمارات في شركات زميلة:

أ. يتلخص هذا البند فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	رصيد أفتتاحي
٢٢٣,٢٦٩,٤٧٦	٢٢٨,٢٢٢,٦٨٠	حصة من الخسارة - قائمة ب
(٩٠,٨,٧٤٤)	(٣٤٣,٣١٦)	حصة من الدخل الشامل الأخر
٥,٨٦١,٩٤٨	---	الرصيد النهائي. قائمة "أ"
٢٢٨,٢٢٢,٦٨٠	٢٢٧,٨٧٩,٣٦٤	

١/١٠ تمتلك الشركة حصة ٢٥٪ من صافي أصول شركة الضاحية الغربية والتي تعمل بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١١ . ممتلكات ومعدات :

المجموع	سيارات	معدات مكتبية	أثاث ومفروشات	تحسينات على مباني مستأجرة	التكلفة
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد في ٢٠١٩/١/١
١٣,١١٦,١١٢	٣,٥٢٤,٣٠٠	١,٣٥٩,٧٦١	٤,٠٥٨,١٣٦	٤,١٧٣,٩١٥	إستيعادات
(١١٠,٠٠٠)	(١١٠,٠٠٠)	---	---	---	الرصيد في ٢٠١٩/٦/٣٠
١٣,٠٠٦,١١٢	٣,٤١٤,٣٠٠	١,٣٥٩,٧٦١	٤,٠٥٨,١٣٦	٤,١٧٣,٩١٥	يطرح: الإستهلاك المتراكم
١١,٣٣٠,٣٠١	٣,٢٠٠,٧٨٥	١,٢٢١,٩٤٠	٤,٠٣٧,٩٢٨	٢,٨٦٩,٦٤٨	الرصيد في ٢٠١٩/١/١
٣٦٥,٧٧٠	٤٥,٣٥٠	٤٤,١٨٣	٦,٩٣٩	٢٦٩,٢٩٨	إستهلاك السنة
(١١٠,٠٠٠)	(١١٠,٠٠٠)	---	---	---	المتعلق بالإستيعاد
١١,٥٨٦,٠٧١	٣,١٣٦,١٣٥	١,٢٦٦,١٢٣	٤,٠٤٤,٨٦٧	٣,١٣٨,٩٤٦	الرصيد في ٢٠١٩/٦/٣٠
١,٤٢٠,٠٤١	٢٧٨,١٦٥	٩٣,٦٣٨	١٣,٢٦٩	١,٠٣٤,٩٦٩	صافي القيمة الدفترية - قائمة "أ"
١,٧٨٥,٨١١	٣٢٣,٥١٥	١٣٧,٨٢١	٢٠,٢٠٨	١,٣٠٤,٢٦٧	في ٢٠١٩/٦/٣٠
					في ٢٠١٨/١٢/٣١

١٢ . أصول العقود :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	أصول العقود - "أ"
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٩٠٧,٤٩٣	٢,٢٣٣,٨٢٦	

ب. تتلخص الحركة على التزامات - وأصول عقود بما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	الأعمال المنجزة والمنفذة للمشاريع المقبوض من المشروع
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٤,٩٠٢,٢١٥	٤,٢٣٣,٨٢٦	
(٤٠,٩٩٤,٧٢٢)	(٢,٠٠٠,٠٠٠)	
١٣,٩٠٧,٤٩٣	٢,٢٣٣,٨٢٦	صافي أصول عقود. قائمة "أ"

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٣. ذمم دائنة تجارية. إلتزامات أخرى :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠,٤٦٩,٢٨٢	٧,٩٠٠,٧٨٨	ذمم تجارية. إلتزامات لمقاولي الباطن. قائمة "أ"
٤٣,١٩٦,٧١٨	٥٧,٣٥٩,٥٠٦	إلتزامات غير مالية. إيضاح ١/١٣. قائمة "أ"

١/١٣ طبقاً للإتفاقية مع مقاولين الباطن تنوي الشركة تسوية الإلتزامات بدفع الأدوات الغير مالية بعد ١٢ شهر من تاريخ قائمة المركز المالي ، حيث يتم احتسابه بنسبة ٣٠٪ لصالح المقاول من كل مستخلص أعمال بعد خصم ما نسبته ١٧,٥٪ والتي تمثل أتعاب شركة سمو العقارية لإدارتها للمشروع.

١٤. القروض:

١/١٤ يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	قرض لأجل
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	ي طرح: الجزء المتداول. قائمة "أ"
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	الجزء الغير متداول. قائمة "أ"

يمثل هذا البند تسهيلات وقروض ممنوحة من بنك محلي يتم إستخدامها في عقارات إستثمارية. يتحمل القرض فوائد وفقاً لمعدل سيبور مضافاً له هامش بنسبة (٣ - ٣,٥٪) على التوالي. هذه القروض مضمونة بضمان أراضي الشركة وضمائنات شخصية. إيضاح ١/٨ ، تستخدم الشركة عقود مبادلة نسبة الربح للتحوط مقابل مخاطر فائدة التدفق النقدي لهذا القرض وتحصل الشركة على فائدة على أساس نسبة الفائدة المتغيرة وتدفع على أساس نسبة فائدة ثابتة على أساس مبلغ إسبي متفق عليه مع البنك.

٢/١٤ يتضمن مبلغ تكلفة التمويل فوائد عقود مبادلة بالصافي نتيجة إنخفاض معدل سيبور للقروض الممنوحة للشركة.

١٥. إلتزامات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,٧٨٦,٧١٦	١٠,٦١٧,٤٢٦	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣٤٩,٨٣٣	٢٨١,٧٩٥	ودائع مستردة من العملاء
٧,٥٠٢,٦٩٤	٩,٨١٣,٥٧٧	ذمم دائنة أخرى. إيضاح ١/١٥
٢٠,٦٣٩,٢٤٣	٢٠,٧١٢,٧٩٨	المجموع. قائمة "أ"

١/١٥ يتضمن المبلغ حجوزات حسن تنفيذ من المبلغ المستحق إلى مقاولي الباطن.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١٦ . مستحقات :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٧٦,٧٣٧	١٥٨,٠٢٠	إجازات مستحقة
٩١٧,٩٦٢	٨٧,٨٠١	مستحقات أخرى
---	١,٥٩٨,٣٤٩	ضريبة القيمة المضافة
١,١٩٤,٦٩٩	١,٨٤٤,١٧٠	المجموع . قائمة " أ "

١٧ . رأس المال :

يمثل هذا البند فيما يلي :

النسبة	المبلغ	عدد الحصص	
%	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٨%	٢٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٥٠٠,٠٠٠	شركة سمو القابضة (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
١%	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	شركة بيسان التجارية والاستثمارات العقارية (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
١%	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	شركة سمو المجتمع (شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة)
١٠٠%	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	المجموع . قائمة " أ "

١٨ . احتياطي نظامي :

تمشياً مع نظام الشركات السعودي فإن على الشركة تجنب احتياطي نظامي بنسبة ١٠٪ على الأقل من صافي أرباحها السنوية، ويجوز للشركاء وقف هذا التجنيد متى بلغ رصيد هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس مال الشركة .

١٩ . إيرادات من العقود مع عملاء

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٨٢,٥٢٨,٢٥٧	٨١,٨٠١,٤٦١	إيرادات مشاريع عقارية
٣٧,٠٠٧,٦٧٥	١٣,٤٧٥,٣٤٥	إدارة مشاريع
١١٩,٥٣٥,٩٣٢	٩٥,٢٧٦,٨٠٦	المجموع . قائمة " ب "

٢٠ . تكلفة الإيرادات من العقود مع العملاء :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٨,٨٠٣,٨٠٣	٥٠,٩٨٧,١٥٠	تكلفة إيرادات مشاريع عقارية
٣١٥,٢٢٦	٨١,٨٥٩	إدارة مشاريع
٧٩,١١٩,٠٢٩	٥١,٠٦٩,٠٠٩	المجموع . قائمة " ب "

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢١. مصاريف الإدارية والعمومية والبيعية

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٧٢١,٠٠٥	٤,٢٩٠,١٧٦	رواتب وأجور وملحقاتها
١٥٢,٢٤٠	١٥٢,٢٤٠	إيجارات
١٨٩,٥٢٠	١٢٣,٨٦٤	تأمين
٤١٧,٣١٩	٣٦٥,٧٧٠	إستهلاك
١٩٨,٧٤٨	٢٩٩,١٠٦	مصاريف المنافع
١٥٠,٥١٠	٤٦٢,٥٣٤	أتعاب قانونية ومهنية
٨٤٥,٣٤٩	١,٢٢٩,٠٣٥	أخرى
٥,٦٧٤,٦٩١	٦,٩٢٢,٧٢٥	المجموع . قائمة " ب "

٢٢. إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل :

الجدول التالية تلخص مخصص مكافأة نهاية الخدمة المسجل في قائمة الدخل الشامل وقائمة المركز المالي كما يلي :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢,٠٣٥,٢٩٦	٢,٣٦٤,٧٦٤	المبلغ المسجل بقائمة المركز المالي :
٢,٠٣٥,٢٩٦	٢,٣٦٤,٧٦٤	القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة
		صافي الإلتزام نهاية السنة . قائمة " أ "
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٤,٤٠٢	٢٥٨,٧٢٣	مصاريف المنافع (المسجل بالأرباح والخسائر)
٥٧,٧٨٤	٤٠,٣٨٣	تكلفة الخدمة الحالية
٥١٢,١٨٦	٢٩٩,١٠٦	فائدة التكلفة للإلتزام بالمنافع المحددة
٢٠١٨ ديسمبر ٣١	٢٠١٩ يونيو ٣٠	مصاريف المنافع . إيضاح ٢١
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٦٠٥,١٠٠	٢,٠٣٥,٢٩٦	الحركة على القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة
٤٥٤,٤٠٢	٢٥٨,٧٢٣	القيمة الحالية لإلتزام منافع المحددة
٥٧,٧٨٤	٤٠,٣٨٣	تكلفة الخدمة الحالية
(٨١,٩٩٠)	٨٠,٧٦٢	فائدة التكلفة للإلتزام في المنافع المحدد
---	(٥٠,٤٠٠)	الخسارة/(الربح) الإكتواري لخطه المنافع المحددة
٢,٠٣٥,٢٩٦	٢,٣٦٤,٧٦٤	المدفوع خلال السنة
		القيمة الحالية لإلتزام المنافع المحددة بنهاية السنة

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	تحليل حساسية إلتزام الشركة للمنافع المحددة
١,٦٠٥,١٠٠	٢,٠٣٥,٢٩٦	الحركة على صافي الإلتزام المسجل بقائمة المركز المالي
٥١٢,١٨٦	٢٩٩,١٠٦	صافي الإلتزام بداية السنة
(٨١,٩٩٠)	٨٠,٧٦٢	المصرف المحمل على الربح أو الخسارة
---	(٥٠,٤٠٠)	خسائر (أرباح) إكتوارية
٢,٠٣٥,٢٩٦	٢,٣٦٤,٧٦٤	المدفوع خلال السنة
٢٠١٨ ديسمبر ٣١	٢٠١٩ يونيو ٣٠	صافي الإلتزام بنهاية السنة
ريال سعودي	ريال سعودي	
٪٣,٩٠	٪٤,١٠	الإفتراضات الإكتوارية الاساسية :
٪٤,٠٠	لا ينطبق	نسبة الخصم
لا ينطبق	لا ينطبق	معدل الزيادة بالرواتب
		العائد على خطة الأصول
		٢٣ . ربحية السهم الأساسي والمخفضة :
		يتلخص هذا البند فيما يلي :
٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩	
ريال سعودي	ريال سعودي	الدخل للسنة
٢٩,١٧٨,٣١٢	٣٠,٣٦٢,٥٠٩	(الخسارة) / الدخل الشاملة الأخرى
٢,٩٧١,٩٦٩	(٨٠,٧٦٢)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٣٢,١٥٠,٢٨١	٣٠,٢٨١,٧٤٧	المتوسط المرجح للأسهم المصدرة خلال السنة
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة . قائمة "ب"
١,١٧	١,٢١	(الخسارة) الدخل الشامل الآخر للسهم الأساسي والمخفضة
٠,١٢	(٠,٠٠٣)	إجمالي الدخل الشامل للسهم الأساسي والمخفضة
١,٢٩	١,٢١	

ربحية السهم الاساسية والمخفضة تم احتسابها بقيمة صافي الدخل للفترات ذات العلاقة على المتوسط المرجح للأسهم المصدرة القائمة.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٤ . أرصدة وحركات أطراف ذات علاقة :

مبلغ التعاملات	نوع العلاقة	طبيعة العلاقة	أطراف ذات علاقة
٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩		
ريال سعودي	ريال سعودي		
١,٨٨٣,١٠٩		تسوية مصاريف مبالغ أخرى مدفوعة (محملة)	سمو للعقار
		زميلة	شركة سمو القابضة
(٢٥,٦٧٠,٥٦٨)	---	مصاريف محملة	
(٢٥,٦٧٠,٥٦٨)	---	تعديل أرباح موزعة	
(٢٥,٦٧٠,٥٦٨)	(١٧٨,٣٢٢)	تمويل بين الشركات	
٦٧,٩٧٥,٠٧٣	---	توزيعات أرباح مدفوعة	
٧,٠٣٥,٣٨١	(٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	تسوية تمويلية بين الشركات	
١١,٢٥٠,٠٠٠	---	دفعة على حساب لبيع أراضي	
٣٤,٨٠٠,٠٠٠	٤٠,٤٣٩,١٠٣	تسوية مبالغ محصلة (تحصيلات) بالنيابة	
٢٣,٥١٤,٠٦٧	٣٥٦,٦٤٤	تسوية مصاريف ومبالغ أخرى مدفوعة	
		زميلة	شركة أدير للعقارات
(٤٩٢,٥٩١)		تسوية مصاريف ومبالغ أخرى مدفوعة (محملة)	
		زميلة	شركة اجار العقارية
٢٠٥,١٩٨	---	تسوية مصاريف ومبالغ أخرى مستحقة (محملة)	

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١/٢٤ تعويض المدراء الرئيسيين :

يتلخص هذا البند فيما يلي :

٣٠ يونيو ٢٠١٨	٣٠ يونيو ٢٠١٩
ريال سعودي	ريال سعودي
٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠
٦٦٧,٥٠٠	٦٦٧,٥٠٠

منافع قصيرة الأجل

٢٥ . إدارة المخاطر والأدوات المالية :

الأدوات المالية في قائمة المركز المالي تتضمن الأصول المالية والإلتزامات المالية ، أن طرق الإعتراف والقياس المتبناه موضحة في السياسات المحاسبية المبينة في الإيضاحات .

١/٢٥ إدارة مخاطر رأس المال :

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية .
رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية العائد للمساهمين والتمويل طويل الأجل. الشركة تتوافق مع جميع المتطلبات الخارجية المفروضة طبقاً للإتفاقيات المالية مع البنوك .

٢/٢٥ مخاطر السوق :

(أ) مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر التغير في قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية تتم معظم معاملات المجموعة بالريال السعودي ، تعتقد إدارة المجموعة أن مخاطر العملات ليست جوهرية .

(ب) مخاطر أسعار الفائدة :

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من القروض طويلة الأجل مع فائدة غير ثابتة ، والتي تضع الشركة في مخاطر أسعار الفائدة للتدفق النقدي . تواجه الشركة هذا النوع من المخاطر بإستخدام مبادلة فائدة الريح كما هو موضح في إيضاح ١٥ بالقوائم المالية.

٣/٢٥ مخاطر الإئتمان :

مخاطر الإئتمان هي عدم قدرة العميل أو طرف مقابل لأداة مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية . لجميع تصنيفات الأصول المالية المملوكة من الشركة فأن أقصى تعرض لمخاطر الإئتمان في الشركة يتمثل في القيمة المسجلة قبل أي خصومات كما هو موضح بقائمة المركز المالي .
البنود الهامة المعرضة لمخاطر الإئتمان هي :
. ذمم مدينة أخرى متضمنة أرصدة مدينة بين الشركات .
. النقد المعادل .

تبنت الشركة سياسات للتعامل مع العملاء لتخفيض الخسارة المالية من البداية التصنيفات الإئتمانية للعملاء تتم مراجعتها بشكل مستمر والقيمة الإجمالية للمعاملات المتضمنة تتوزع بين العملاء .
تقوم الشركة بتسجيل تاريخ الدفعات للعقود المالية ، تقوم الإدارة بوضع تقارير للمخصصات لإنخفاض الذمم المدينة والديون المدومة بالفترة اللاحقة " إن وجدت " .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

إن مخاطر الائتمان من الأموال السائلة محدودة بسبب أن معظم الأطراف قد تكون بنوك ذات تصنيف إئتماني مرتفع مقيم من وكلاء تصنيف عالميين أو أطراف ذات علاقة بالشركة .

تسعى الشركة لتحد من مخاطر الائتمان مع العملاء من خلال وضع سقف إئتماني للعملاء بشكل فردي ومراقبة الذمم المدينة الحالية .

٤/٢٥ مخاطر السيولة :

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي من الممكن أن تواجهها الشركة لترفع السيولة لتغطي الإلتزامات المرتبطة بالأدوات المالية . مخاطر السيولة من الممكن أن تحدث من عدم المقدرة على بيع الأصل المالي بصورة سريعة بسعر قريب من القيمة العادلة . تتم مراقبة مخاطر السيولة بشكل دوري بحيث تتوفر سيولة كافة لتغطي أي إلتزام مستقبلي بالإضافة للحصول على الدعم المالي المستمر من المساهمين (إذا لزم) .

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١/٤/٢٥ ملخص الإستحقاقات :

يبين الجدول أدناه تواريخ الإستحقاقات للأصول والإلتزامات على الشركة بناءً على الإلتزامات التعاقدية المتبقية :

٣١ ديسمبر ٢٠١٨			٣٠ يونيو ٢٠١٩			
الإجمالي	غير متداول	متداول	الإجمالي	غير متداول	متداول	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٨,١٩٤,٢١٣	---	٨,١٩٤,٢١٣	٧,٩١٣,٧٣١	---	٧,٩١٣,٧٣١	نقد وأرصدة لدى البنوك
٤,٨٢٩,٠٠٢	---	٤,٨٢٩,٠٠٢	٥,٠٤٤,٤٩٤	---	٥,٠٤٤,٤٩٤	أصول مالية أخرى بالتكلفة
١٣,٠٢٣,٢١٥	---	١٣,٠٢٣,٢١٥	١٢,٩٥٨,٢٢٥	---	١٢,٩٥٨,٢٢٥	المطفاة
(١٠,٤٦٩,٢٨٢)	---	(١٠,٤٦٩,٢٨٢)	(٧,٩٠٠,٧٨٨)	---	(٧,٩٠٠,٧٨٨)	ذمم دائنة تجارية
(١٧٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٤٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	القروض الإلتزامات المالية الأخرى
(٢٠,٦٣٩,٢٤٣)	(٢٠,٦٣٩,٢٤٣)	(٢٠,٦٣٩,٢٤٣)	(٢٠,٧١٢,٧٩٨)	(٢٠,٧١٢,٧٩٨)	---	بالتكلفة المطفاة
(٢٠١,١٠٨,٥٢٥)	(١٧٠,٦٣٩,٢٤٣)	(٣٠,٤٦٩,٢٨٢)	(١٦٨,٦١٣,٥٨٦)	(١٥٠,٧١٢,٧٩٨)	(١٧,٩٠٠,٧٨٨)	
(١٨٨,٠٨٥,٣١٠)	(١٧٠,٦٣٩,٢٤٣)	(١٧,٤٤٦,٠٦٧)	(١٥٥,٦٥٥,٣٦١)	(١٥٠,٧١٢,٧٩٨)	(٤,٩٤٢,٥٦٣)	

الترتيبات المالية والتدفقات النقدية المتوقعة :

كما في السنوات السابقة ، الشركة قادرة على توفير تدفقات نقدية إيجابية من التشغيل . بالإضافة لذلك الشركة الأم ملتزمة

بتقديم الدعم المالي للشركة عند الحاجة ، لذلك الشركة لديها المقدرة لتغطية كافة التزاماتها عند إستحقاقها.

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٥/٢٥ القيمة العادلة للأصول والالتزامات :

القيمة العادلة هي المبلغ الذي سيتم استلامه عند بيع أصول او سداده عند تسوية والتزامات بين طرفين بموجب معاملة تتم على اسس تجارية بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض ان معاملة بيع الأصول او تحويل الإلتزامات اما:

- في السوق الرئيسي للموجودات او الإلتزامات أو ، .
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي في اكثر الأسواق منفعة للأصول او الإلتزامات .

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة. تقاس القيمة العادلة للأصول أو الإلتزامات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الأصول والإلتزامات وانهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الإقتصادية.

تحديد القيمة العادلة والتسلسل الهرمي للقيمة العادلة :

تقوم الشركة بإستخدام التسلسل الهرمي التالي لتحديد والإفصاح القيمة العادلة للأوراق المالية :

- المستوى الأول : الأسعار المتداولة في سوق نشط لموجودات او مطلوبات مماثلة.
- المستوى الثاني : طرق قياس تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – قابلة للملاحظة بصورة مباشرة او غير مباشرة.
- المستوى الثالث : طرق قياس تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – غير قابلة للملاحظة. القيمة الحالية لجميع الأدوات المالية تقترب من القيمة العادلة من خلال فترة إستحقاقها القصيرة أو أنها تخضع لنسب الفائدة المتغيرة .

٢٦ . المعلومات القطاعية :

توافقاً مع نظام تقرير الشركة الداخلي ، قطاعات الأعمال تم إعتماها من قبل إدارة الشركة توافقاً مع أعمال الشركة، المعلومات الموضحة بناءً على التقارير للإدارة . قامت الشركة بوضع التقارير والقطاعات التالية والتي جميعها تعمل بالمملكة العربية السعودية :

١/٢٦ مشاريع العقارات : هذا القسم من الأعمال يختص بالمشاريع العقارية المنجزة من قبل الشركة بالغالب بمساعدة مقاولي الباطن .

٢/٢٦ إدارة المشاريع العقارية : يشكل هذا القطاع إدارة المشاريع العقارية ، هذه المشاريع مملوكة من قبل مطوري عقارات وتقوم الشركة بتحميلهم أتعاب الإدارة فقط .

٣/٢٦ الإستثمارات : تمثل إستثمارات الشركة بالعقارات الإستثمارية وتطوير المشاريع بشكل مباشر وغير مباشر والتي من الممكن أن يتم بيعها قبل أو بعد الإنتهاء من أعمال التطوير .

يمثل التالي أهم القطاعات من الحركات والأرصدة التي تم تعديلها إلى قيمها الأصلية بهذه القوائم المالية :

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مقفلة سعودية
المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

١/٢٦ . قائمة الدخل الشامل :

٣٠ يونيو ٢٠١٩

المجموع	غير مخصصة	إستثمارات	إدارة المشاريع العقارية	مقاولات عقارية	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٥,٢٧٦,٨٠٦	---	---	٤,٥٦٤,٤١٦	٩٠,٧١٢,٣٩٠	الإيرادات
(٥١,٠٦٩,٠٠٩)	---	---	(٨١,٨٥٩)	(٥٠,٩٨٧,١٥٠)	تكلفة الإيرادات
٤٤,٢٠٧,٧٩٧	---	---	٤,٤٨٢,٥٥٧	٣٩,٧٢٥,٢٤٠	مجمّل الربح
(٦,٩٢٢,٧٢٥)	(٦,٩٢٢,٧٢٥)	---	---	---	المصاريف الإدارية والعمومية والبيعية
٣٧,٢٨٥,٠٧٢	(٦,٩٢٢,٧٢٥)	---	٤,٤٨٢,٥٥٧	٣٩,٧٢٥,٢٤٠	الربح / (الخسارة) التشغيلية
(٦,٣٦٦,٥٣٣)	(٦,٣٦٦,٥٣٣)	---	---	---	تكاليف تمويل
(٣٤٣,٣١٦)	---	(٣٤٣,٣١٦)	---	---	حصة (الخسارة) من شركات زميلة
١٣٧,٢٨٦	١٣٧,٢٨٦	---	---	---	إيرادات أخرى
٣٠,٧١٢,٥٠٩	(١٣,١٥١,٩٧٢)	(٣٤٣,٣١٦)	٤,٤٨٢,٥٥٧	٣٩,٧٢٥,٢٤٠	الدخل / (الخسارة) للسنة قبل مخصّص الزكاة الشرعية
(٣٥٠,٠٠٠)	(٣٥٠,٠٠٠)	---	---	---	مخصّص الزكاة الشرعية
٣٠,٣٦٢,٥٠٩	(١٣,٥٠١,٩٧٢)	(٣٤٣,٣١٦)	٤,٤٨٢,٥٥٧	٣٩,٧٢٥,٢٤٠	الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
					الدخل الشامل الأخر:
(٨٠,٧٦٢)	(٨٠,٧٦٢)	---	---	---	خسائر الإكتوارية للسنة
(٨٠,٧٦٢)	(٨٠,٧٦٢)	---	---	---	إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة
٣٠,٢٨١,٧٤٧	(١٣,٥٨٢,٧٣٤)	(٣٤٣,٣١٦)	٤,٤٨٢,٥٥٧	٣٩,٧٢٥,٢٤٠	الدخل الشامل الأخر للسنة

شركة سمو العقارية

شركة مساهمة مغلقة سعودية

المملكة العربية السعودية

إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢/٢٦ . قائمة المركز المالي :

٣٠ يونيو ٢٠١٩

المجموع	غير مخصصة	إستثمارات	إدارة المشاريع	مقاولات عقارية	الأصول
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	العقارية	ريال سعودي	ريال سعودي
					الأصول المتداولة
					نقد وأرصدة لدى البنوك
٧,٩١٣,٧٣١	٧,٩١٣,٧٣١	---	---	---	أصول مالية أخرى
٥,٠٤٤,٤٩٤	٢٤٤,٤٩٤	---	---	٤,٨٠٠,٠٠٠	أصول عقود
٢,٢٣٣,٨٢٦	---	---	---	٢,٢٣٣,٨٢٦	أصول متداولة أخرى
١١,٩٥٨,١٣٧	٢٦١,٨٨٧	---	---	١١,٦٩٦,٢٥٠	مجموع الأصول المتداولة
٢٧,١٥٠,١٨٨	٨,٤٢٠,١١٢	---	---	١٨,٧٣٠,٠٧٦	الأصول الغير متداولة
					عقارات إستثمارية
٧٦,٢٥١,٤٩٢	---	٧٦,٢٥١,٤٩٢	---	---	إستثمارات في مشاريع عقارية
٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦	---	٢٥٢,٨٣٥,٣٣٦	---	---	إستثمارات في شركات زميلة
٢٢٧,٨٧٩,٣٦٤	---	٢٢٧,٨٧٩,٣٦٤	---	---	ممتلكات ومعدات
١,٤٢٠,٠٤١	١,٤٢٠,٠٤١	---	---	---	مجموع الأصول غير المتداولة
٥٥٨,٣٨٦,٢٣٣	١,٤٢٠,٠٤١	٥٥٦,٩٦٦,١٩٢	---	---	مجموع الأصول
٥٨٥,٥٣٦,٤٢١	٩,٨٤٠,١٥٣	٥٥٦,٩٦٦,١٩٢	---	١٨,٧٣٠,٠٧٦	الإلتزامات
					الإلتزامات المتداولة
٧,٩٠٠,٧٨٨	---	---	---	٧,٩٠٠,٧٨٨	ذمم دائنة تجارية
١,٠٠٠,٠٠٠	---	١,٠٠٠,٠٠٠	---	---	قرض قصير الأجل. الجزء المتداول
١,٨٤٤,١٧٠	١,٨٤٤,١٧٠	---	---	---	مستحقات
٢,١١٦,٦٦٨	٢,١١٦,٦٦٨	---	---	---	مخصص الزكاة الشرعية
٢١,٨٦١,٦٢٦	٣,٩٦٠,٨٣٨	١,٠٠٠,٠٠٠	---	٧,٩٠٠,٧٨٨	مجموع الإلتزامات المتداولة
					الأصول غير متداولة
١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	---	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	---	---	قرض طويلة الأجل. الجزء الغير متداول
٢٠,٧١٢,٧٩٨	٢٨١,٧٩٥	---	---	٢٠,٤٣١,٠٠٣	إلتزامات مالية أخرى بالتكلفة المطفأة
٥٧,٣٥٩,٥٠٦	---	---	---	٥٧,٣٥٩,٥٠٦	إلتزامات غير مالية
٢,٣٦٤,٧٦٤	٢,٣٦٤,٧٦٤	---	---	---	إلتزامات منافع الموظفين طويلة الأجل
٢١,٠٤٣٧,٠٦٨	٢,٦٤٦,٥٥٩	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠	---	٧٧,٧٩٠,٥٠٩	مجموع الإلتزامات الغير متداولة
٢٣٢,٢٩٨,٦٩٤	٦,٦٠٧,٣٩٧	١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	---	٨٥,٦٩١,٢٩٧	إجمالي الإلتزامات
٣٥٣,٢٣٧,٧٢٧	٣,٢٣٢,٧٥٦	٤١٦,٩٦٦,١٩٢	---	(٦٦,٩٦١,٢٢١)	صافي الأصول

شركة سمو العقارية
شركة مساهمة مغلقة سعودية
المملكة العربية السعودية
إيضاحات حول القوائم المالية للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٩

٢٧. إلتزامات طارئة :

بتاريخ قائمة المركز المالي على الشركة إلتزامات طارئة مقابل خطابات ضمانات بنكية قائمة بمبلغ ٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (عام ٢٠١٨ مبلغ ٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) وقد قام البنك بإحتجاز مبلغ ٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كتأمين. إيضاح ٦

٢٨. إعتماذ القوائم المالية :

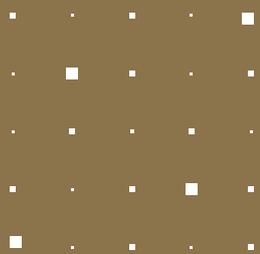
بتاريخ قائمة المركز المالي تم اعتماذ القوائم المالية من مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠١٩ الموافق ٢٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ.

٢٩. الغرض من إعداد هذه القوائم المالية :

تم إعداد هذه القوائم المالية لتلبية متطلبات هيئة السوق المالية .

٣٠. عام :

تم إضافة بند الدخل الشامل الآخر لفترة المقارنة لتتلائم مع عرض القوائم المالية للفترة الحالية .



معاً نسمع..

