



التقرير السنوي 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



إن رؤية المملكة 2030 هي
خارطة طريق لمستقبل أفضل
وأسهمت خلال مرحلة البناء و
التأسيس في تحقيق مجموعة
من الإنجازات على عدة أصعدة

خادم الحرمين الشريفين



”
طموحنا أن نبني وطنًا أكثر
ازدهاراً؛ يجد فيه كل مواطن ما
يتمناه

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز



المحتوى

19
الشركات التابعة

43
أهم الخطط والقرارات
المتخذة خلال عام 2020

61
مجلس الإدارة

11
نبذة عن العقارية

31
نتائج أعمال السنة
المالية المنتهية في
2020/12/31



يسر مجلس إدارة المجموعة أن يقدم
للمساهمين الكرام التقرير السنوي الذي
يستعرض الأداء وإنجازات التي حققتها
المجموعة خلال السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

والمعد وفقاً لمتطلبات لائحة دوكلمة
الشركات وقواعد التسجيل والإدراج الصادرتين
من هيئة السوق المالية ونظام الشركات
والنظام الأساسي للشركة





نبذة عن العقارية



الْأَكْرِيَا

SINCE 1976
45 YEARS





الشركة العقارية السعودية «العقارية» شركة مساهمة سعودية تأسست بموجب المرسوم الملكي رقم (٥٨/٥) وتاريخ ١٣٩٦/٧/١٧هـ الموافق ١٩٧٦/٧/١٥، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠١٢٥٣٩) وتاريخ ١٣٩٧/٦/١٧هـ الموافق ١٩٧٧/٦/٤، ويمتلك صندوق الاستثمارات العامة ٦٤.٥٧٪ من أسهم الشركة، بينما الأسماء المتبقية، والتي تمثل ٣٥.٤٣٪، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٠.٥٪.

1976

وصف الأنشطة الرئيسية للعقارية

تقوم الشركة بملك الأراضي الصالحة للبناء والتطوير وإقامة المباني السكنية والتجارية عليها وبيعها وتأجيرها بموجب عقد إيجار تشغيلي وإدارة العقارات لحسابها أو لحساب الغير وشراء وانتاج المواد والمعادن الالزامية للبناء وبيعها وتأجيرها والقيام بأعمال المقاولات للمباني والقيام بجميع الاعمال المتعلقة بتحقيق أغراضها.

وفيما يلي بياناً يتأثر الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج (الموددة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م:

نوع النشاط	حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)	
	إيرادات النشاط	النسبة
إيرادات إيجار	252,694	50.55%
إيرادات إدارة المرافق	36,590	7.32%
إيرادات بنية تحتية	199,836	39.98%
إيرادات إنشاء	10,735	2.15%
الاجمالي	499,855	100%



معلومات الشركات التابعة:					
اسم الشركة التابعة	رأس المال (مليون)	نسبة ملكية	النشاط الرئيسي	المقر الرئيسي للعمليات	الدولة مدل التأسيس
شركة الوديان العقارية السعودية	100	100%	تطوير مشروع الوديان	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
شركة العقارية السعودية للتعمير	100	60%	أعمال إنشاء المباني وصيانتها	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
شركة العقارية السعودية للبنية التحتية	50	60%	تنفيذ أعمال البنية التحتية	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
شركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	20	60%	الصيانة والتشغيل وإدارة الممتلكات	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	4	60%	إدارة المشاريع	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية

تفاصيل الأسهم وأدوات الدين للشركات التابعة:

لا توجد أي أدوات دين بالشركات التابعة ومرفق تفاصيل الأسهم بالجدول التالي:

الشركة			
(مليون)	رأس المال	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركة الوديان العقارية السعودية	100	10	100%
شركة العقارية السعودية للتعمير	100	10	60%
شركة العقارية السعودية للبنية التحتية	50	5	60%
شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	4	0.4	60%
شركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	20	2	60%
المجموع	274	274	27.4

الشركات التابعة



شركة الوديان العقارية السعودية وهي شركة مساهمة سعودية موقعة تأسست بموجب قرار وزارة التجارة والإستثمار رقم (ق/ 256) و تاريخ 1439/10/28هـ، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (1010455071) و تاريخ 1439/11/16هـ، و تمتلك الشركة العقارية السعودية نسبة (100%)، و تمثل أنشطة الشركة الرئيسية في أعمال إنشاءات العامة للمباني السكنية وإنشاءات العامة للمباني الغير سكنية وتشتمل (المدارس، المستشفيات، الفنادق.. إلخ)، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، التركيبات الكهربائية الأخرى، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية.

(تم تخفيض رأس مال شركة الوديان إلى مائة مليون ريال خلال الربع الرابع من العام 2020).

*لم تبدأ الشركة أنشطتها التشغيلية خلال العام 2020م.

حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)		نوع النشاط
النسبة	الإيراد	
0%	0	تطوير مشروع الوديان ١
0%	0	الإجمالي

١. شركة الوديان العقارية السعودية





الشركة العقارية السعودية للتعهير «تعهير» شركة مساهمة سعودية مغلقة مختلطة تأسست في شهر ديسمبر ٢٠١٦م، وتمتلك المجموعة نسبة (٦٠%)، وشركة كيا هومز للإنشاءات والمقاولات والسياحة والتجارة والصناعة التركية نسبة (٤٠%) من رأسمالها البالغ (١٠٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة مليون ريال.

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:
تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في أعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنسانية ووضع التصميمات الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم (١٠٢٠٦٣٧١٠٣٠٢) بتاريخ ٦ شوال ١٤٣٧هـ، الموافق ١١ يوليو ٢٠١٦م.

وفيما يلي بياناً بتأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج:

حجم الإيرادات (آلاف الريالات)		نوع النشاط
النسبة	الإيراد	
100%	10,735	المقاولات ١
100%	10,735	الإجمالي

* قامت الشركة بتاريخ 28 فبراير 2021 بتوقيع إتفاقية شراء أسهم أقلية البالغ قدرها 40% المتبقية في الشركة العقارية للتعهير، مقابل عوض قدره 4,3 مليون ريال سعودي، هذه الاتفاقية مشروطة بمطافحة وزارة الاستثمار على تعديل ترخيص الاستثمار، ووزارة التجارة على تعديل النظام الأساسي للشركة ليعكس باقى الحصص للمشتري ويتم تملك المشتري في الشركة وفقاً للأسماء المباعة، وتعديل سجل المساهمين.

٢. الشركة العقارية السعودية للتعهير (تعهير)





الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية «بنياً» شركة مساهمة سعودية مغلقة تأسست في شهر مارس ٢٠١٧، برأس المال مقداره (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) خمسين مليون ريال، ومسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٤٦٩٥٦١) وتاريخ ١٤٣٨/٠٦/٠٦هـ.

وتمتلك المجموعة نسبة (٦٠%)، وشركة محمد العلي السويلم للتجارة والمقاولات نسبة (٤٠%) من رأس المال.

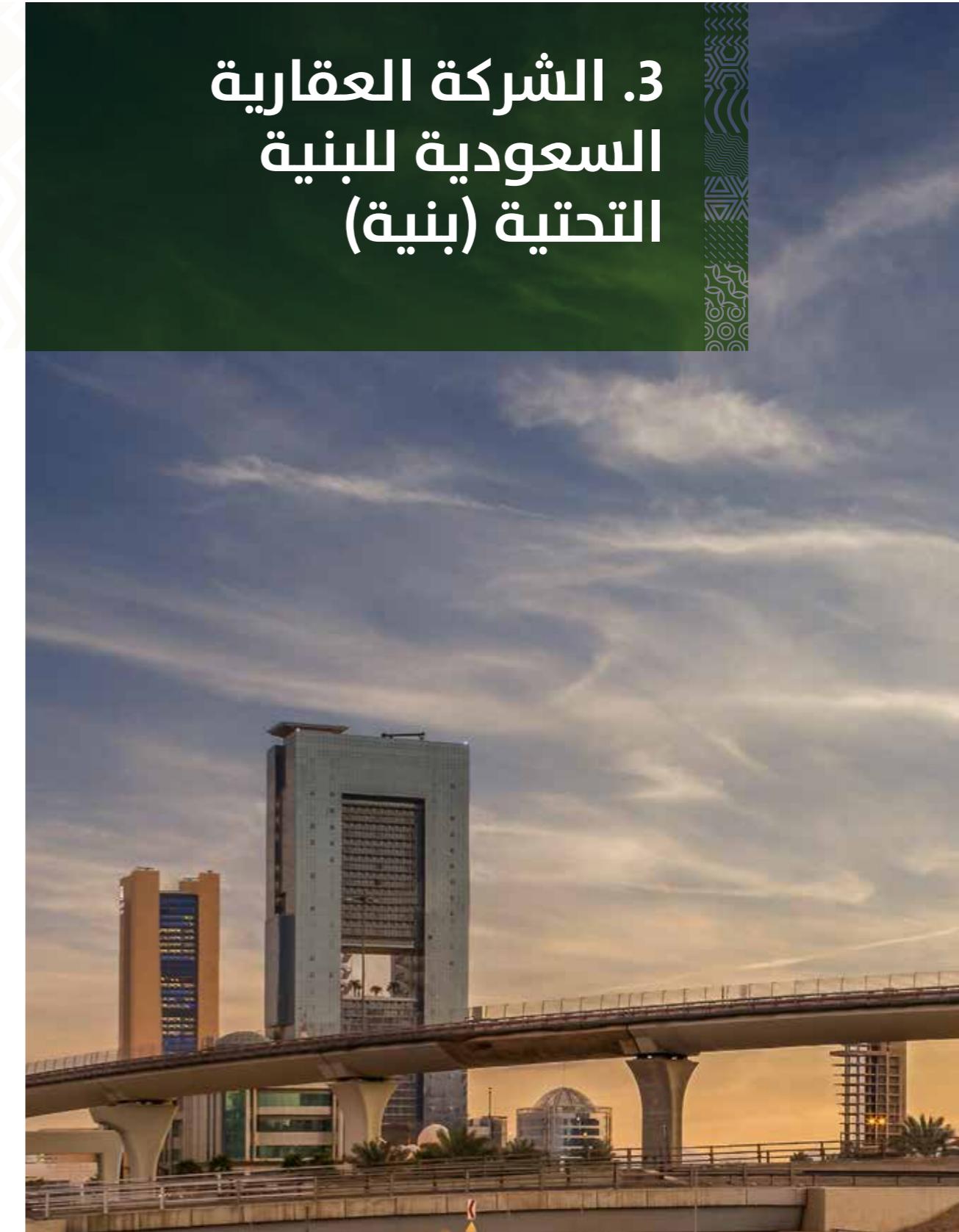
وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:

تمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في أعمال الطرق والشوارع والجسور وإنشاء وتمديد شبكة المياه والصرف الصحي والسيول ونظامتها وصيانتها وتشغيلها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها.

وفيما يلي بياناً بتأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج:

النسبة	حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)	نوع النشاط	
		الإيراد	1 مقاولات بنية تحتية
%100	199,836		1
100%	199,836		الإجمالي

٣. الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بنياً)





الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات « ممتلكات » شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة، تأسست في شهر أكتوبر ٢٠١٧م، برأسمال مقداره (20,000,000) عشرين مليون ريال، وتمتلك المجموعة نسبة (60%)، وشركة بوسكو أو إند سبي العربية السعودية نسبة (21%)، وشركة بوسكو أو إند أم نسبة (19%) من رأس المال.

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:
تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في تشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم (10214381076997) بتاريخ 29 شوال 1438هـ الموافق 21 أغسطس 2017م.

وفيما يلي بياناً بتأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج:

حجم الإيرادات (بآلاف الريالات)		نوع النشاط
النسبة	الإيراد	
%100	36,590	إدارة المرافق 1
%100	36,590	الإجمالي

٤. الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ممتلكات)



شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع « إدارة » شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة تأسست في شهر أكتوبر ٢٠١٧م، برأس مال مقداره (4,000,000) أربعة ملايين ريال، وتمتلك المجموعة نسبة (٦٠%)، وشركة هانمي قلوبال المحدودة نسبة (٤٠%).

وصف الأنشطة الرئيسية للشركة:
تمثل أنشطة الشركة الرئيسية في توفير خدمات إدارة المشاريع الإنشائية والخدمات الاستشارية المتعلقة بها بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم (10213381076825) بتاريخ 29 شوال 1438هـ، الموافق 21 أغسطس 2017م.

وفيما يلي بياناً بتأثير الأنشطة الرئيسية في حجم أعمال الشركة وإسهامها بالنتائج:

حجم الإيرادات (آلاف الريالات)		نوع النشاط
النسبة	الإيراد	
%-	-	إدارة مشاريع 1
%-	-	الإجمالي

* قامت الشركة بتاريخ 22 مارس 2021 بتوقيع اتفاقية بيع كامل حصتها في شركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع وبالنسبة 60% من ملكية الشركة وذلك لصالح شركة هانمي قلوبال السعودية. هذه الاتفاقية مشروطة بموافقة وزارة الاستثمار على تعديل الترخيص ليعكس عملية البيع للحصص لصالح المشتري، وموافقة وزارة التجارة على تعديل عقد تأسيس الشركة ليعكس بيع الحصص للمشتري وتملك المشتري وفقاً للحصص المباعة، وموافقة الجهات الحكومية، بالإضافة إلى التعديل على سجل الحصص.

٥. الشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع (إدراة):





نتائج أعمال السنة المالية
المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٢٠

أولاً: قائمة الدخل

- انخفاض في قيمة إستثمارات عقارية واعمال راس مالية بمبلغ (82.6) مليون ريال بناء على عملية التقييم التي تمت من قبل مقيمين خارجيين معتمدين وعلى النحو التالي:
 1. (61.1) مليون ريال - مشروع الضاحية السكني في مدينة الرياض.
 2. (6.5) مليون ريال - مجمع لاكازا في مدينة الرياض.
 3. (10.6) مليون ريال - مشاريع حكومية.
 4. (4.4) مليون ريال - مخصص إنخفاض ايرادات مستحقة لمشاريع لدى شركة تعمير.
- إثبات مخصص انخفاض في قيمة مصاريف مدفوعة مقدماً ومديونون آخرون بمبلغ (38.3) مليون ريال.
 1. إثبات مخصص بمبلغ (20) مليون ريال للدفعات المقدمة لشركة لمتليس للاستثمار في أرض الوصيل.
 2. إثبات مخصص بمبلغ (8.5) لرصيد ضريبة المشتريات للأعوام ٢٠١٩ و ٢٠١٨.
 3. إثبات مخصص بمبلغ (4.7) لدفعات مقدمة لموردين في شركة تعمير.
 4. إثبات مخصص بمبلغ (1.1) لدفعات مقدمة لموردين في شركة ممتلكات.
 5. إثبات مخصص بمبلغ (4) إنخفاض ايرادات مستحقة لمشاريع لدى شركة تعمير.
- إثبات مخصص بمبلغ (5.7) إنخفاض في ممتلكات ومعدات لشركة تعمير.
- زيادة في الإيرادات الأخرى بمبلغ (28.6) مليون ريال.
- زيادة في مصروف الزكاة بمبلغ (12.6) مليون ريال.



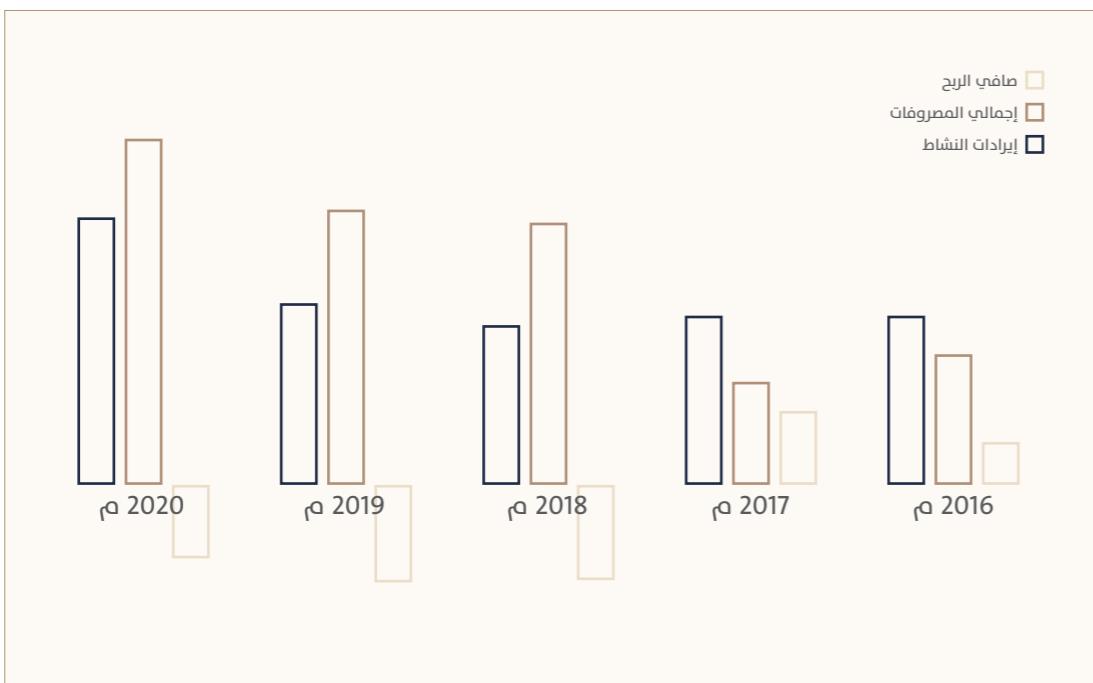


ملاحظات المراجع الخارجي

- نلقت الانتباه إلى الإيضاح (١٥ - أ) حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والذي يشير بأن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المعنية لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذا الأمر على القيمة القابلة للاستدراط لتلك الأرض غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المعنية. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأرض ٤١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.
- نلقت الانتباه إلى الإيضاح (١٥ - ب) حول القوائم المالية الموحدة والذي يشير إلى أنه لاحقاً وبعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أرض الشركة التي تم تحصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغيير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاستدراط لتلك الأرض. لا يزال تأثير هذا الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ٢,١٦٨ مليون ريال سعودي و ٨٢٩ مليون ريال سعودي على التوالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

الفروقات الجوهرية بالنتائج التشغيلية عن نتائج السنة السابقة:

البيان	(آلاف الريالات)			
	نسبة التغير	التغيرات	٢٠١٩	٢٠٢٠
إيرادات النشاط	47.8%	161,834	338,021	499,855
تكليف النشاط	115.6%	192,330	(166,387)	(358,717)
مجمل دخل النشاط	(17.8%)	(30,496)	171,634	141,138
الربح التشغيلي	(1.9%)	(1,627)	(84,650)	(83,023)



تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات المجموعة:

المجموع	بيان التحليل الجغرافي للشركة العقارية السعودية - غير موددة (بآلاف الريالات)			السنة
	الرياض	إجمالي الإيرادات	الرياض	
252,694	252,694	252,694	252,694	2020

تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات الشركات التابعة:

المجموع	بيان التحليل الجغرافي للشركة التابعة - الشركة العقارية السعودية للتعمير (بآلاف الريالات)			السنة
	الدمام	المدينة المنورة	إجمالي الإيرادات	
10,735	1,500	9,235	-	2020

بيان التحليل الجغرافي للشركة التابعة - الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بآلاف الريالات)

المجموع	بيان التحليل الجغرافي للشركة التابعة - الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (بآلاف الريالات)			السنة
	الرياض	أملج - منطقة تبوك	إجمالي الإيرادات	
199,836	77,536	122,299	199,836	2020

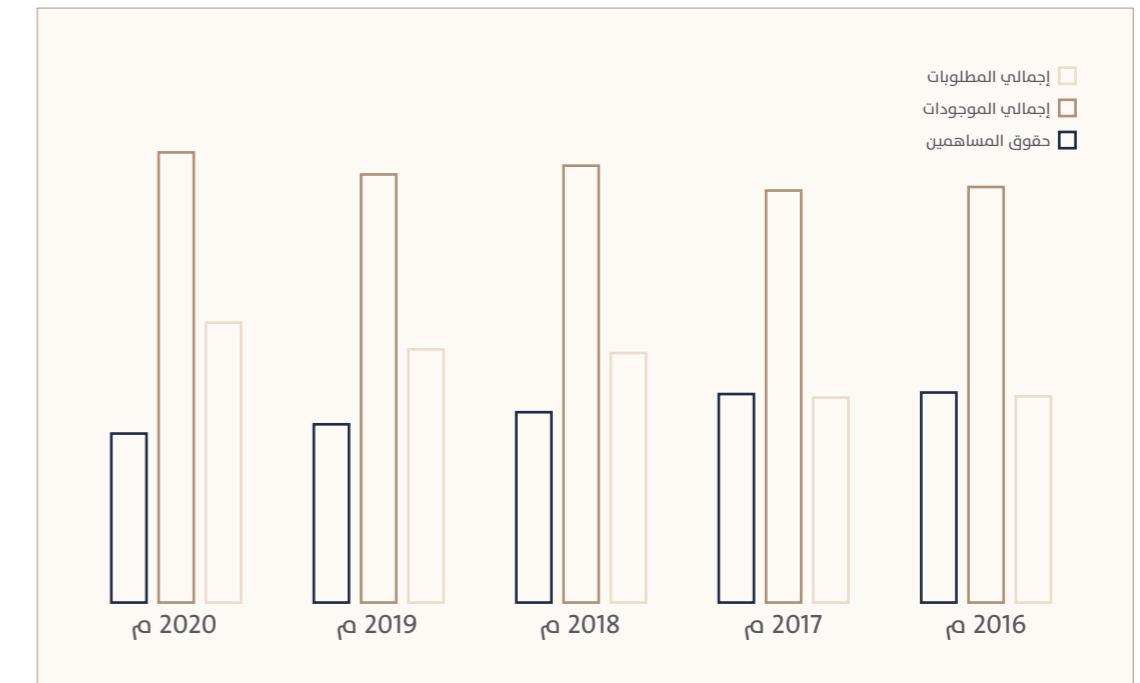
بيان التحليل الجغرافي للشركة التابعة - الشركة الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (بآلاف الريالات)

المجموع	بيان التحليل الجغرافي للشركة التابعة - الشركة الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (بآلاف الريالات)			السنة
	جدة	الرياض	إجمالي الإيرادات	
36,590	16,041	20,548	36,590	2020

ثانياً: قائمة المركز المالي

بلغت موجودات المجموعة في عام ٢٠٢٠ مبلغ (7,539) مليون ريال، مقابل مبلغ (7,199) مليون ريال في عام ٢٠١٩ م بزيادة قدرها (340) مليون ريال ونسبة (%) 4%. ويعود سبب الزيادة إلى زيادة الموجودات المتداولة، ويوضح الجدول التالي ملخصاً لأرصدة الدخل والمركز المالي في السنوات الخمس الأخيرة:

بيان	(بآلاف الريالات)				
	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠
إيرادات النشاط	314,472	315,010	296,569	338,021	499,855
تكاليف النشاط	(98,069)	(105,096)	(111,369)	(166,387)	(358,717)
مجمل دخل النشاط	216,403	209,914	185,200	171,634	141,138
٥. إدارية و عمومية و تسويقية	(53,784)	(65,927)	(146,164)	(256,284)	(224,161)
٦. إيرادات ومصروفات أخرى	(72,029)	8,253	(215,284)	(86,790)	(46,105)
الزكاة	(17,881)	(24,537)	(21,028)	(12,687)	(25,304)
صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم	73,679	132,484	(183,069)	(186,351)	(140,741)
الموجودات المتداولة	804,477	480,563	601,547	386,435	784,953
الموجودات غير المتداولة	6,168,672	6,437,001	6,739,888	6,812,619	6,753,585
المطلوبات المتداولة	318,431	339,830	2,827,767	3,488,891	2,784,525
المطلوبات غير المتداولة	3,457,767	3,086,130	1,342,809	743,874	1,914,745
حقوق المساهمين	3,515,382	3,491,604	3,170,859	2,966,289	2,839,268



القضايا القانونية

في عام 2016م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة مجموعة البيان القابضة للاستثمار في صكوك شركة مجموعة البيان القابضة بمبلغ وقدره (50) مليون دولار أمريكي وبفائدة بمعدل 4.5% سنويًا تستحق بشهر يونيو لعام 2018م، وأضفت شركة مجموعة البيان القابضة بالوفاء بالتزاماتها، فقام الطرفان بعام 2017م بإبرام ملحق تعديل لاتفاقية لإعادة جدولة تاريخ الاستحقاق، وطالبت المجموعة شركة مجموعة البيان بدفع الالتزامات المالية التي على عاتقها، فلم تجاوب الأخيرة لذلك، وبناءً عليه قامت المجموعة برفع دعوى ضد شركة مجموعة البيان القابضة لدى المحكمة التجارية، وصدر حكم ابتدائي ضد المجموعة برد الدعوى.

(وبتاريخ لاحق، لهذا التقرير تم الاعتراض على الحكم وما زالت الدعوى منظورة حتى الآن).

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

في عام 2015م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع عدة أطراف وهم شركتين استثماريتين وشركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري لإنشاء صندوق عقاري. وحسب الاتفاقية يجب على المجموعة دفع مبلغ 50 مليون ريال سعودي، كما يجب على شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري المساهمة بأرض متفق عليها بقيمة 1.77 مليار ريال سعودي للصندوق المقترن. قامت المجموعة بدفع التزاماتها بالمساهمة بمبلغ 50 مليون ريال سعودي. لم يتم إنشاء الصندوق المقترن حسب ما نصت عليه الاتفاقية. وخلال العام السابق، قامت شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري برفع دعوى قضائية ضد الشركة والأطراف الأخرى بقيمة الأرض لتطبيق الاتفاقية، وقد صدر حكم ابتدائي لصالح المجموعة باسترداد مبلغ المساهمة 50 مليون ريال سعودي لعدم تأسيس الصندوق، وقادت شركة لمتليس السعودية للتطوير العقاري بالاعتراض على الحكم.

(صدر بتاريخ لاحق لتاريخ هذا التقرير حكم نهائي من محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي وذلك برد دعوى شركة لمتليس وإلزامها بدفع مبلغ 50 مليون ريال سعودي للمجموعة)

المدفوعات النظامية المسددة والمستثقة لسداد أي زكاة أو ضرائب أو رسوم أو أي مستحقات أخرى ولم تسدد حتى نهاية الفترة المالية في 31/12/2020م مع الوصف والأسباب:

البيان	المسددة ولم يسدد	نهاية الفترة ولهم يسدد	(بالآلاف الريالات) 2020م	
			وصف موجز لها	بيان الأسباب
الزكاة	6,331	25,389	المبلغ المستحق بناءً على الوعاء والدخل.	حسب تعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل. الزكوي للعام المالي 2020م.
الضريبة	48,862	1,512	ضريبة إستقطاع	حسب تعليمات الهيئة العامة للزكاة والدخل.
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	10,743	1,117	المستحق للتأمينات الاجتماعية عن شهر ديسمبر 2020م.	إشترك منسوبي المجموعة بناءً على نظام المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
تكاليف تأشيرات وجوازات ومحكمة العمل	-	7,470	تكاليف تجديد الإقامات ورسوم تأشيرات الخروج والعودة. ورسوم موظفين أجانب وعمالة مكتب العمل.	-

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء (القضايا المتعلقة بالاعتراض على الرسوم):
بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي سلمتها المجموعة من وزارة الإسكان منذ تطبيق رسوم الأراضي البيضاء مبلغ وقدره 170.3 مليون ريال سعودي حتى نهاية العام المالي 2020م.

وخلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م، استمرت المجموعة في اجراءات اعتراضها على عدد من الرسوم الصادرة في السنوات السابقة بموجب دعوى قضائية لدى ديوان المظالم، والتي انتهت جميعها بأحكام نهائية بإلغاء الرسوم لصالح المجموعة ماعدا إحدى الرسوم التي صدر الحكم النهائي لصالح الوزارة والذي يبلغ قيمته 21.6 مليون ريال سعودي قامت المجموعة بدفعها لوزارة الإسكان.

وصدر خلال العام المالي 2020م، رسميًّا على أرضين من أراضي المجموعة مجموع الرسمين مبلغ 36 مليون ريال سعودي، ألغى أحدهما الذي يبلغ 2.1 مليون ريال سعودي عن طريق اللجنة المشكلة بوزارة الإسكان، والرسم الآخر بمبلغ 33.9 مليون ريال تم الاعتراض عليه ورفضته الوزارة، وقادت المجموعة برفع دعوى قضائية لدى ديوان المظالم بعدم أحقيته تلك المطالبات، نظراً لعدم انتظام شروط رفض رسوم الأرضي البيضاء على تلك الأراضي وما زال منظور أمام الديوان، واستناداً على رأي المستشار القانوني المعين من قبل المجموعة، فإن القضية المنظورة حالياً تسير في صالح المجموعة.

وبلغت الرسوم والغرامات التي ألغيت بموجب أحكام أو قرارات نهائية لصالح المجموعة منذ بداية تطبيق رسوم الأرضي البيضاء مبلغ وقدره 114.7 مليون ريال سعودي.

الاحتياطيات

الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السعودي والنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل 10% من صافي الدخل في كل سنة (بعد تغطية الخسائر المتراكمة). حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي 30% من رأس المال. نظراً لبلوغ رصيد الاحتياطي المبلغ المحدد قررت الشركة التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل علمًا بأن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

الاحتياطي الاتفاقى

طبقاً لنظام الأساسي للشركة، تقوم المجموعة بتحويل 10% من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي الاتفاقى حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي 50% من رأس المال. نظراً لوجود خسائر، لم يتم إيجاد تحويل خلال السنة.

المعلومات المتعلقة بقروض وديون المجموعة وشركاتها التابعة:

حصلت المجموعة خلال 2018 على قرض إسلامي آخر طويل الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ 650 مليون ريال سعودي، يخضع هذا القرض للعمولة وفقاً للمعدلات السائدة بين البنوك السعودية (سمايون) زائدًا هامش ربح. ويسدد القرض على أقساط سنوية لمدة خمس سنوات بعد فترة سماح سنتين. يبدأ سداد أول قسط بتاريخ يونيو 2021. إن القرض طويل الأجل الممنوح للمجموعة مضمون بأراضي مرهونة من قبل المجموعة للبنك.

خلال عام 2020م قامت المجموعة بالحصول على قرض إسلامي آخر قصير الأجل من بنك محلية بمبلغ 100 مليون ريال سعودي، استخدمت المجموعة منه 85 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2020م. تم الحصول على القرض لتمويل رأس المال العامل ويخضع لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سمايون) بالإضافة إلى هامش الربح يستحق القرض السداد على أقساط نصف سنوية متتساوية. تعهدت المجموعة بایداع 50% على الأقل من إيرادات المجموعة في حساباتها لدى البنك المقرض.



الاحتياطيات							
المدينون الإجمالية للمجموعة وشركتها التابعة	المدينون الإجمالية للشركات التابعة	المبلغ المتبقي من القرض	المبالغ المدفوعة سداداً للقرض خلال العام المالي 2020م	مدة القرض	مبلغ أقل القرض	مصدر القرض	ن
1,307	-	1,307	-	10	1,307	صندوق الاستثمار العام	1
2,068	-	2,068	-	5	2,068	البنك الأهلي التجاري	2
650	-	650	-	6	650	بنك الرياض	3
85	-	15	-	1	100	بنك ساپ	4
4,110	4,040		4,125			الإجمالي	



أهم الخطوات والقرارات المتخذة خلال عام 2020

أولاً: المشاريع

على الإستراتيجية التشغيلية للمجمع السكني، تم عرض الوحدات السكنية للإيجار خلال عام 2020م بحسب الأسعار التأجيرية المتفق عليها من قبل الإدارة والتي تتماشى مع خصائص المجمع من حيث المساحات والخدمات آخذين بعين الاعتبار المنافسة ومتوسط أسعار الوحدات السكنية المماثلة في مدينة الرياض وقد تم عرض ما يقارب 95 وحدة سكنية.

المشاريع المنتهية التنفيذ

مشروع لاكازا السكني في حي النرجس بمدينة الرياض:

مجمع لاكازا هو مجمع سكني مغلق في حي النرجس غرب مطار الملك خالد الدولي بمدينة الرياض على أرض مساحتها (25,570 م²، يتكون من عدد (162) وحدة سكنية، تشمل على (31) فيلا دوبلكس وعدد (131) شقة سكنية مختلفة المساحات بالإضافة إلى عدد من المرافق الرئيسية، مركز ترفيهي وليانة بدنية، ومناطق خضراء، ومواقف للسيارات، والتي قادمت بتنفيذ أعماله الإنسانية الشركة العقارية السعودية للتنمية (شركة تابعة) بمبلغ (129) مليون ريال. وقد تم الانتهاء من أعمال الإنشاء والبناء بتأخير المشروع خلال الربع الثالث من عام 2020م، حيث تم توقيع عقد لمدة سنتين مع الشركة السعودية الكورية لصيانة وإدارة الممتلكات لتولي مهام الصيانة وإدارة المرافق.

كما تم أيضاً خلال عام 2020م إعداد الخطة التسويقية التفصيلية للمجمع السكني بعد أن تم مراجعة أداء القطاع السكني لمدينة الرياض عموماً والمجمعات السكنية المغلقة على وجه الخصوص، دراسة البيانات المالية والتدفقات النقدية المتوقعة للمشروع. بناءً

عملت الشركة العقارية السعودية («العقارية» أو «الشركة العقارية») خلال العام 2020م على إعادة صياغة إستراتيجية الشركة بالتعاون مع الإستشاري العالمي Bain & Co.. وذلك لضمان تطبيق أفضل الممارسات العالمية في مجال التطوير العقاري والاستثماري في المملكة العربية السعودية، تنطلق منها رؤية الشركة العقارية السعودية. «بأن تصبح الشركة العقارية شركة رائدة في مجال التطوير العقاري ولاعباً ومستثمراً رئيسياً في صناعة العقار في المملكة العربية السعودية ومساهم أساسياً في تحقيق رؤية المملكة 2030». نرقق فيما يلي أهم الإنجازات خلال عام 2020م والتي تتعلق بالمشاريع الاستثمارية والأداء التشغيلي والتأجريي لأصول الشركة وأنشطة التطوير العقاري، حيث شهد عام 2020م عدداً من التطورات المرفقة فيما يلي:



مشاريع تحت التنفيذ

مشروع الضاحية السكني بمدينة الرياض
تقدير تكلفة التطوير والتشييد (أعمال التنفيذ) بمبلغ (695) مليون ريال مجمع الضاحية السكني هو مجمع شبه مغلق في حي الرمال بالجنوب الشرقي لمطار الملك خالد الدولي بمدينة الرياض ويتم حالياً تطويره على مساحة إجمالية (430,296) متر مربع، ويضم عدد (557) وحدة سكنية مكونة من فلل دوبلكسات، ومساحات مخصصة للمرافق التعليمية للبنين والبنات، ومساجد وحديقة رئيسية بمساحة (20,646) متر مربع، إضافةً إلى مناطق مخصصة للاستعمال المكتبي والتجاري بمساحة (43,310) متر مربعًا.



التأهيل في (بوابة 9)، فقد قامت الشركة بإخلاء (بوابة 7) لتنفيذ أعمال معاشرة والاستفادة من الزيادة المتوقعة لإيرادات المشروع.

يقع مشروع (بوابة 7) على شارع خالد بن يزيد بالتقاطع مع شارع مساعد العنقرى بمنطقة العليا في وسط مدينة الرياض على أرض مملوكة للشركة مساحتها (18.437) متر مربع، ويحتوي المشروع على عدد (120) شقة سكنية للتأجير. ونظراً لقدم عمر المباني السكنية وإنخفاض الملاحوظ في إيرادها ونسبة التأجير، فإن الشركة حاليًا بدأت في دراسة مشروع تنفيذ أعمال التأهيل للمباني والخدمات المرافقية بما يشمل التشطيبات وبعض الأعمال الكهروميكانيكية والسباكية. وقد تم طرح منافسة لترجمة أعمال الترميم على مقاول متخصص بأعمال إعادة التأهيل للمباني السكنية. ويجري حاليًا العمل على مراجعة دراسة العروض المقيدة لاعتماد العرض الأفضل ويسنى للشركة البدء بالأعمال التأهيلية. ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال إعادة التأهيل خلال الربع الثالث من عام 2021م.

تصفية صندوق الانماء العقارية العقاري

هو صندوق خاص تم إنشاؤه في عام 2018م بموجب إتفاقية مع شركة الإنماء للإستثمار (إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء) والشركة العقارية السعودية وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق. قامت الشركة خلال العام 2020م بإعادة تقييم مدحجوى المشاريع الخاصة بالصندوق (مشروع فندق كورت يارد ماريوت بدبي الزهراء ومشروع فندق ويستن الرياض بدبي العقيق) ومراجعة هيكلة تمويل المشاريع والتکاليف المترتبة بالصندوق ومشاريعه مثل رسوم مدير الصندوق والمدقق المالي والتقييم وأمين الحفظ وإستشاري التطوير. وبناءً على ذلك فقد تمت موافقة مجلس إدارة الشركة على إغلاق صندوق الانماء العقارية العقاري، وتم توقيع إتفاقية إقفال الصندوق خلال عام 2020م. تحملت الشركة العقارية بسبب عملية إقفال الصندوق مبلغًا وقدره (10) ملايين ريال وذلك مقابل رسوم مستحقة لمقدمي الخدمات للصندوق.

مشروع أراضي تلال الرياض في مدينة الرياض:
تقع أراضي المشروع في حي الملقا في مدينة الرياض على مساحة إجمالية تبلغ (44,465) مترًا مربعًا ضمن مخطط تلال الرياض، وقد قامت الشركة العقارية السعودية بتوقيع اتفاقية مبدئية مع شركة ليوان للتجارة والمقاولات (أحد شركات شركة تطوير القابضة) بتاريخ 3/6/2020م لتطوير مشروع فلل وشقق سكنية للبيع ضمن مجمع سكني متكامل (مغلق). كما سيحتوي المشروع على منطقة تجارية تحتوي على عدد محدود من المحلات والمطاعم والتي تهدف إلى خدمة ساكني المشروع والمنطقة السكنية المجاورة، والتي ستعرض أيضًا للبيع بحسب خطة الجدول الاقتادية للمشروع. من المتوقع التوقيع الرسمي على اتفاقية التطوير النهائية بين الشركاتتين خلال عام 2021م.

يتم الانتهاء حاليًا من أعمال الفكرة التصميمية للمشروع، ويجري العمل حاليًا على التواصل مع الهيئة الملكية لمدينة الرياض للحصول على الموافقات الازمة على التصميم المقترن وإستخراج تراخيص البناء، قبل الشروع في إعداد التصاميم التفصيلية وتطوير المشروع. من المتوقع أن يبدأ تنفيذ المشروع خلال الربع الرابع من عام 2021م شريطة حصول الشركة على الموافقات الازمة من قبل الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

مشروع اليمامة السكني بالحي الدبلوماسي في مدينة الرياض:

يقع المشروع على أرض مملوكة للهيئة العامة للحي الدبلوماسي داخل الحي بجوار حديقة اليمامة وعلى مساحة إجمالية تبلغ (39,000) مترًا مربعًا، وقد تقدمت الشركة العقارية السعودية لفرصة تطوير المشروع عن طريق الهيئة لاستئجار أرض المشروع وتطويرها كمشروع سكني وتجاري. تقوم الشركة حالياً بالعمل مع الهيئة على تصميم فكرة المشروع والذي سيحتوي على وحدات سكنية مختلفة من فلل وشقق للإيجار السنوي، بالإضافة إلى منطقة تجارية تشمل محلات ومطاعم للإيجار. فور الانتهاء من الفكرة التصميمية ستقوم الشركة بعرض فكرة المشروع النهائي على الهيئة لاعتماده في سبيل إبرام عقد إستئجار الأرض قبل البدء في تطوير المشروع.

مشروع إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني (بوابة 7) بمدينة الرياض:

إنمداداً لاستراتيجية الشركة لإعادة تأهيل مجمع العقارية السكني والذي ينقسم إلى (10) مجمعات فرعية «بوابات»، وبعد قرب الانتهاء من أعمال إعادة

الشركة بدراسة عدد من المشاريع الجديدة، وفيما يلي ملخص لأهم هذه المشاريع والتي بدأت فيها الشركة خلال عام 2020م.

مشروع لافيير (العقيق):

يقع المشروع في موقع حيوى في دي العقيق على امتداد الطريق الدائري الشمالي بمدينة الرياض، غرب مركز الملك عبد الله المالي، على أرض مساحتها (25,500) مترًا مربعًا. بعد إلغاء فكرة المشروع السابقة لإقامة منديلين على أرض المشروع كما ذكر في التقرير السنوي لعام 2019م، شرعت الشركة بفكرة مشروع جديد يتطرق حول مجمع تجاري مفتوح يقدم خدمات المحلات والمطاعم والسينما والترفيه، بالإضافة إلى برج فندقى/مكتبي مطل على الطريق الدائري الشمالي. تم الانتهاء من الفكرة التصميمية للمشروع والموافقة عليها من قبل مجلس إدارة الشركة، ويجري العمل حاليًا على التواصل مع الهيئة الملكية لمدينة الرياض للحصول على الموافقات الازمة على التصميم المقترن وإستخراج تراخيص البناء، قبل الشروع في إعداد التصاميم التفصيلية وتطوير المشروع. من المتوقع أن يبدأ تنفيذ المشروع خلال الربع الرابع من عام 2021م شريطة حصول الشركة على الموافقات الازمة من قبل الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

مشروع أرض دي النهضة في مدينة جدة:

تقع أرض المشروع في دي النهضة على طريق الملك عبدالعزيز في مدينة جدة على مساحة (49,800) مترًا مربعًا مقابل مجمع رد سي مول التجاري. تم إعداد دراسة الاستخدام الأفضل والأمثل لأرض المشروع والتي اقترحت فكرة مشروع تجاري يحتوي على إستخدامات متعددة تشمل مجمع ترفيهي ومحلات تجارية ومطاعم بالإضافة إلى فندق، وشقق فندقية. بناءً على مقتراحات دراسة الاستخدام الأفضل والأمثل يجري العمل حالياً على إستقطاب عدد من مستشاري التصميم للعمل على الفكرة التصميمية المبدئية. ومن المتوقع البدء بتنفيذ المشروع بعد الحصول على الموافقات الازمة ومن ثم إستخراج تراخيص التطوير الازمة في نهاية عام 2021م.

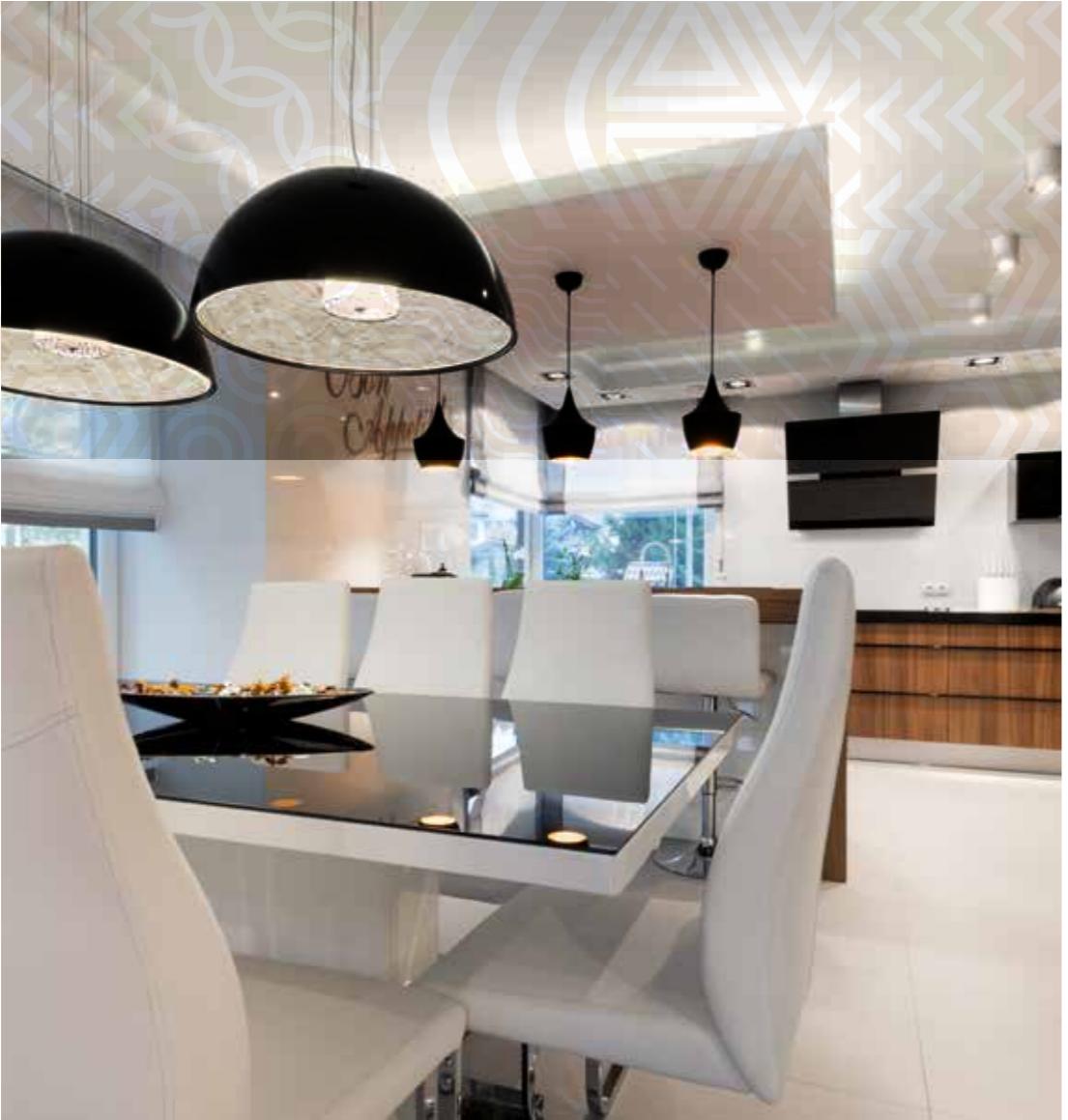
وقد قامت الشركة بتوقيع اتفاقية شراكة مع برنامج (شراكات) الخاص بوزارة الإسكان، وتم إصدار رخصة البيع على الخارطة من برنامج (وافي) بتاريخ 21/06/2020م. وقد أمر التعاون بين الشركة والوزارة عن بيع جميع الوحدات السكنية الواقعة في المرحلة الأولى وعددها 256 وحدة سكنية خلال العام 2020م. أما فيما يخص المرحلة الثانية (والأخيرة) لمشروع الوحدات السكنية والمتوقع أن تقدم 273 وحدة سكنية للسوق، فيعتبر المشروع في مراحله النهائية للأعمال الإنسانية ومرحلة التشييد، ويتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال التنفيذ النهائي في النصف الأول من عام 2021م، وبتكلفة إجمالية قدرها (824) مليون ريال.

مشروع إعادة تأهيل مجمع العقارية السكني (بوابة 9) بمدينة الرياض:

يقع المشروع على شارع موسى بن نصير بالتقاطع مع شارع مساعد العنقرى بمنطقة العليا في وسط مدينة الرياض على أرض مملوكة للشركة مساحتها (17,536) متر مربع، ويحتوي المشروع على عدد (138) شقة سكنية للتأجير. ونظراً لقدم عمر المباني السكنية ضمن بوابة 9 فقد شافت الشركة على الانتهاء من أعمال التأهيل للمباني والخدمات المرافقية بما يشمل التشطيبات وبعض الأعمال الكهروميكانيكية والسباكية، كما تم استحداث مبني جديد داخل المجمع ليحتوي النادي الصحي والمقهى. ويعتبر مشروع إعادة التأهيل في مراحله النهائية واختبارات التشغيل على أن يكون جاهزاً للتأجير خلال النصف الأول من 2021م.

المشاريع في مرحلة الدراسة

قامت الشركة بإعادة دراسة ومراجعة مجموعة من المشاريع التي كانت قيد الدراسة المالية ودراسة السوق، كما ذكر في التقرير السنوي لعام 2019م. كان الهدف من إعادة الدراسة هو تحديد الأولويات لهذه المشاريع في ضوء التغيرات في مستويات الطلب والعرض، أيضًا بما يتلاءم مع التدفقات النقدية المتوقعة للشركة من الأنشطة التشغيلية والاستثمارية، أخذين بعين الاعتبار أساليب وتكلفة التمويل لهذه المشاريع. وبناءً عليه شرعت



على خطط لبيع جزء من أصول المحفظة الاستثمارية لعدم كفاءتها من حيث قيمة الإستثمار مقارنةً مع عوائدها وتكلفة رأس المال الشركة كالتالي:

الأراضي الشاغرة

قامت الشركة خلال عام 2020م ببيع أراضيها الواقعة في حي قرطبة (القطع رقم 21-13 و القطعة رقم 26) بقيمة إجمالية قدرها (54) مليون ريال وبرح بلغ (48) مليون ريال.

نشاط البيع

خلال التوقعات المستقبلاً:

إمتداداً للخطة الاستثمارية والتي أقرت خلال عام 2020م وتشمل كافة أصول الشركة الاستثمارية في سبيل تجديد مدى جدواه الإبقاء عليها أو بيعها بحسب مخرجات الخطة، حيث إنركنت الخطة الاستثمارية على عمل إستراتيجية لكل من الأصول المدرة للدخل والأراضي الشاغرة والإستثمارات النقدية المباشرة. وبناء على ذلك فقد قامت الشركة خلال عام 2020م بالبدء بتنفيذ الخطة الاستثمارية، والتي إشتملت

ثانياً: الأداء التشغيلي

تابعت إدارة الشركة الأداء التشغيلي للأصول المدرة للدخل خلال العام 2020م، وفيما يلي عرضً لأهم التطورات في مجالات الأنشطة التشغيلية:

نشاط التأجير

تأثرت معدلات التأجير في الشركة بجائحة كورونا بشكل واضح وخاصة على المجمعات التجارية. ولكن الشركة تمكنت من رفع معدلات التأجير في الأصول السكنية خلال نفس الفترة، مما حفف من التأثير الإجمالي للجائحة. إضافة إلى تأثر المجمعات التجارية بعمر المباني وزيادة نسبة الإخلاءات نتيجةً لتأثير المراكز التجارية التابعة للشركة العقارية بحركة تrafic مشروع النقل العام ومشروع مترو الرياض الواقع على إمتداد طريق العليا العام وطريق صلاح الدين الأيوبي. وقد إرتفعت نسبة الإشغال للمجمعات السكنية التابعة للشركة حيث بلغت (91%) أما بالنسبة للمجمعات التجارية فقد إنخفضت إلى (77%) في نهاية عام 2020م.

كما تم خلال الربع الثالث من عام 2020م البدء بعمليات التأجير في مجمع لاكازا السكني والذي يعتبر مجمع سكني مغلق في حي النرجس جنوب مطار الملك خالد الدولي بمدينة الرياض على أرض مساحتها (25,570) م²، يتكون من عدد (162) وحدة سكنية، تشمل على (31) فيلا دوبلكس وعدد (131) شقة سكنية مختلفة المساحات، بالإضافة إلى عدد من المرافق الرئيسية كمركز ترفيهي وليانة بدنية، ومناطق خضراء، ومواقف أرضية للسيارات.

وتحتاج إدارة الشركة إلى الارتفاع بالأداء التشغيلي للأصول المدرة للدخل إلى أعلى المستويات وأن تكون متوافقة مع التوقعات الموجدة في السوق. وعلى إيقاع تدريب العمال على تحسين الأداء التشغيلي والتجاري للمراكز التجارية، وذلك تزامناً مع قرب إنتهاء أعمال تنفيذ مترو الرياض الواقع على إمتداد شارع العليا العام وما يتربى عليه من إتاحة فرصه أكبر للمراكز التجارية.

رابعاً: المخاطر التي تواجه أعمال المجموعة

تتعرض المجموعة للمخاطر الناتجة من الأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر أسعار العمولات
- مخاطر العملات الأجنبية
- مخاطر أسعار الأسهم
- مخاطر الأئتمان
- مخاطر السيولة

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

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية:

تمثل حساسية البند المتعلقة بفائدة الدخل الموحدة المعنية لأثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقتناة كما في 31 ديسمبر 2020م و2019م.

مخاطر أسعار العمولات

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

تعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في 31 ديسمبر 2020 و2019.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائد والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في 31 ديسمبر 2020.

تستثنى التحاليل الأخرى الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمدخرات والموجودات والمطلوبات غير المالية للعمليات الأجنبية.

مخاطر السوق

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

تعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في 31 ديسمبر 2020 و2019.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائد والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في 31 ديسمبر 2020.

تستثنى التحاليل الأخرى الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمدخرات والموجودات والمطلوبات غير المالية للعمليات الأجنبية.

ثالثاً: إعادة هيكلة القروض

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مع شركة سامبا المالية (المستشار المالي) لإعادة هيكلة القروض القائمة، وذلك بما يتوازن مع التدفقات النقدية المتوقعة للشركة خلال السنوات القادمة. وشملت على القروض التالية:

- قرض بنك الرياض
 - قرض البنك الأهلي التجاري
- كما في 31 ديسمبر 2020، تم العمل على التفاوض مع بنك الرياض والبنك الأهلي التجاري على إعادة الجدولة وذلك بالتعاون مع شركة سامبا المالية بما يتاسب مع التدفقات النقدية المستقبلية للشركة، ومن المتوقع الانتهاء من إعادة الجدولة خلال العام 2021م.





وقد واجهت الشركة ظروفًا خاصة خلال عام 2020م بسبب التغيرات السلبية التي طرأت بدخول جائحة كوفيد 19 والتي أثرت سلباً على النشاط التأجيري للشركة سواءً بتراجع النسب التأجيرية أو التأثر والنقص في نسب التحصيل والدخل. وقد تعاملت الشركة مع هذه الظروف بإحترافية حيث ساعدت أنظمة الشركة المرنة على سرعة التأقلم مع العمل عن بعد، وإستعادة عجلة التشغيل بأسرع وقت.

المخاطر المرتبطة بالتطوير العقاري

- تعمل الشركة في مجال التطوير العقاري، الأمر الذي يعرضها للمخاطر العامة المرتبطة بمشاريع البناء والتطوير. وقد تشمل هذه المخاطر:
- عدم توفر التمويل بشروط ملائمة.
- تجاوز التكاليف بشكل يفوق التقديرات بسبب زيادة تكاليف المواد أو العمالة أو التكاليف الأخرى، مما يجعل استكمال المشروع غير مجد اقتصادياً.
- التأخير في انتهاء الأعمال.
- قلة أو عدم توفر الأيدي العاملة بتكلفة مناسبة.
- عدم القدرة على استكمال بناء أي من العقارات أو بيعه في الموعد المقرر، مما يتربّع عليه زيادة نفقات خدمة الدين وتكاليف البناء.

ويمكن لأي من العوامل المذكورة أعلاه أن يؤثّر سلباً على المشروع. وقد وضعت الشركة الاستراتيجيات التالية للحد من مخاطر تجاوز التكلفة المقدرة وعدم إنجاز المشروع:

- تخفيض مبالغ الاحتياطية لتخفيض بعض النفقات غير المتوقعة ضمن الميزانيات الخاصة بالمشاريع، وسوف يبذل الفريق الفني الذي يقوم على إدارة المشاريع وكذلك المقاول قصارى جهودهم لضبط التكاليف بحيث يتم إنجاز المشروع ضمن حدود التكاليف التقديرية المخصصة والإطار الزمني المقرر ومعابر الجودة المتوقعة؛
- متابعة ومراقبة أداء كل مقاول عن كثب من قبل فريق إدارة المشروع والشركة بصفة مستمرة لضمان إنجاز كل مرحلة من مراحل المشروع في الوقت المناسب.

بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الاستثمارات المدرجة بالقيمة من خلال الربح أو الخسارة.

- استخدام النقدية ولأرصدة البنوك المالية المتوفّرة لدى المجموعة.

تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بمبلغ 1.99 مليار ريال سعودي، وذلك بسبب إعادة تصنيف قرض طويل الأجل بمبلغ 2,096 مليار ريال سعودي إلى المطلوبات المتداولة والتي يتعين سدادها بالكامل لأحد البنوك المحلية خلال مايو 2019. تعمل إدارة المجموعة حالياً على دراسة الخيارات المتاحة لترتيب عملية سداد القروض أو إعادة جدولة الأقساط إلى فترات لاحقة.

التركيز المفطر للمخاطر

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

المخاطر العامة المرتبطة بالسوق العقارية

أداء الشركة عرضة لجميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في القطاع العقاري السعودي، بما فيها التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي أو العالمي وظروف السوق المحلية والوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبائعها، والزيادة المفرطة في العرض في القطاع التجاري وقلة الطلب والمنافسة، والتغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع وغير ذلك من الأحداث والظروف الطارئة والعوامل الأخرى الخارجية عن نطاق السيطرة. فقد يؤدي أي من هذه العوامل، أو عدد منها إذا ما وقعت معًا، إلى مخاطر ملموسة تؤثر سلباً على ايرادات الشركة.

الأدوات المالية والودائع النقدية

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

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبية. إن العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي. تتم معاملات المجموعة بالريال سعودي والدولار الأمريكي. تقوم الإدارة بمراقبة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهريه. إن غالبية التعرض للمخاطر بالدولار الأمريكي وأن الريال السعودي مثبت عند 3.75 ريال سعودي: 1 دولار أمريكي. وبالتالي، فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر من الأدوات المالية المسجلة بالدولار الأمريكي.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة لمخاطر السيولة التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال لوفاء بالالتزامات التأكيد من القيمة المستقبلية للسندات الاستثمارية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. يتم إدارة السيولة وذلك بالتأكد بصورة دورية من توفر الأموال الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المعهد بها لوفاء بأي التزامات مستقبلية.

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

كما في 31 ديسمبر 2020، أظهرت قائمة المركز المالي الموددة زيادة المطلوبات المتداولة عن الأصول المتداولة بقيمة 1,99 مليار ريال سعودي. إن الإدارة على ثقة من أن المجموعة ستكون قادرة على تسوية جميع التزاماتها في الوقت المناسب وسيتم إدارة السيولة كما ما يلي:

- بيع الأراضي والاستثمارات العقارية تحت البناء
- بيع الأوراق المالية المتداولة

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أدلة مالية ما أو عقد عمل مما يؤدي إلى تكبّد خسارة مالية. ت exposures المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسى المدينون التجاريين) وأنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمعاملات بالعملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى.

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



الاستثمارات النقدية المباشرة

تستثمر المجموعة في رأس مال عدد من الشركات والمrophate في الجدول التالي:

(الأرقام بآلاف الريالات)

نسبة الملكية	الكيان القانوني	القيمة الدفترية للاستثمار	الشركة
% 16.7	مساهمة مغلقة	241.408	شركة الرياض القابضة
% 9.5	مساهمة مغلقة	78.205	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
% 1.1	مساهمة مغلقة	94.106	شركة أم القرى للتنمية والإعمار
% 9.2	مساهمة مغلقة	49.364	شركة دار التملك
% 2.1	مساهمة مغلقة	44.205	شركة كان التطوير العقاري
% 4.4	مساهمة مغلقة	7.332	الشركة المتحدة للزجاج
% 3.0	تحت التأسيس	800	شركة التمويل العقاري
% 0.0	مساهمة مدرجة	38	شركة طيبة القابضة
% 6.0	مساهمة مغلقة	42.000	صندوق جدوى الصدي 2
% 1.3	مساهمة مغلقة	15.070	صندوق جدوى الصدي 3
المجموع			607,279

وقد قامت الشركة خلال عام 2020م بتقدير إستثماراتها في الشركات الأخرى، آخذة بعين الاعتبار العوائد السنوية والنمو في القيمة السوقية لهذه الأسهم. وبعد تحديد الإستثمارات غير المجدية، قامت الشركة بتعيين شركة البلاد للاستثمار (البلاد المالية) كمستشار مالي ليقوم بخدمات التقييم وإدارة البيع لهذه الأصول (Sell-Side Financial Advisor).

قامت الشركة خلال عام 2020 ببيع أسهم الشركة في شركة إسمنت هائل بقيمة (96) مليون ريال خلال عام 2020م، كما قامت الشركة بإسترجاع قيمة إستثمار سابق في شركة تطوير العقير وبقيمة (38) ريال خلال العام ذاته. وتعود الشركة حالياً إلى تحويل أسهمها في شركة مطوري مدينة المعرفة (شركة ذات مسؤولية محدودة) إلى أسهم ملكية مباشرة في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية والمدرجة في السوق المالية السعودية، وذلك بعد إنفصاله، فترة عدم التداول على أسهم المؤسسين.

- إدارية وخدمات عقارية وإدارة ممتلكات وتطوير عقاري، مما يقلل الأثر المتوقع في حال انخفاض أداء أي من أجزاء السوق.
- تنسم المحفظة العقارية بالشركة باختلاف الاستخدامات لأصولها العقارية (أصول سكنية - أصول تجارية - أصول مالية).

مخاطر الانخفاض في تقييم الأصول العقارية

يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية على عوامل مختلفة قد يكون من الصعب تحديدها. وربما تنخفض القيمة السوقية للعقارات نتيجة للتدحرج في الأوضاع الاقتصادية والتنظيمية وظروف السوق. ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن التقييمات العقارية سوف تعكس بدقة الثمن الذي يتحققه أي استثمار عند البيع الفعلي وقد يتذرع تحقيق قيمة الأصول العقارية بالأسعار التي أظهرتها التقييمات. وعليه، فإن أي انخفاض في قيمة الأصول العقارية قد يؤثر على المستثمرين.

وتعتمد استراتيجية الشركة للحد من هذا النوع من المخاطر على استراتيجية التنويع في الاستخدامات والأدوات والموقع الجغرافي للأصول العقارية للشركة. كما تشمل الخطة الاستثمارية للشركة استراتيجية لأمثل تركيبة للأصول العقارية المملوكة للشركة.

- إرساء بعض أعمال المشاريع سواء كانت أساسية أو فرعية إلى أطراف ثالثة وذلك لتحويل جزء من المخاطر لهذه الأطراف.

المخاطر المتعلقة بطبيعة تسليم أو التصرف بالأصول العقارية

تعتبر العقارات فئة من الأصول صعبة التسليم إلى حد كبير. ولذا قد لا تتمكن الشركة من بيع مشاريعها التي يجري إنشاؤها أو تسليم أحد أصولها العقارية في الوقت المناسب وبالسعر المثالي وبالتالي، فإن تأخير أو صعوبة تصرف الشركة قد يؤثر بصورة ملموسة على العائد المرغوب للمشروع أو الأصل المسيل مما ينعكس على التدفقات النقدية للشركة. وقد قامت الشركة باتخاذ الإجراءات التالية للحد من هذه المخاطر:

- تقوم إدارة الاستثمار بالشركة بإدارة ومراقبة المخاطر المتعلقة بـاستثمارات المجموعة بإشراف مباشر من الإدارة التنفيذية بالشركة ومجلس الإدارة.
- تم جميع القرارات الاستثمارية بناءً على استراتيجية استثمارية تم فيها وضع خطط استراتيجية لتسليم والتصرف بالأصول العقارية للشركة.

مخاطر تغير ظروف السوق العقاري

تُعتمد الاستثمار العقاري بشكل كبير على التغيرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب والزكاة المعتمول بها في المملكة، وعليه فإن أي تغيرات ملموسة في هذه القوانين أو تفسيرات لها في غير صالح الشركة، ولا سيما فيما يتعلق بنقل الملكية والضرائب والزكاة، قد يكون لها تأثير سلبي كبير على أداء الشركة المالي.

وتحرص الشركة على أن تبقى على تواصل فعال مع الجهات التنفيذية والمشعرة المختلفة، وذلك لتكون على علم بأخر المستجدات في هذا المجال.

- ظروف السوق العقاري كما يلي:
- تقوم إدارة الاستثمار بالشركة على مراقبة ظروف السوق بشكل مباشر والاطلاع الدوري على أحدث تقارير المتخصصين في هذا المجال.

- تعتمد الشركة سياسة التنويع ضمن الخدمات العقارية التي تقدمها من استثمار عقاري وخدمات



استرداد أو شراء أو إلغاء من جانب المجموعة لأي أدوات دين قابلة للاسترداد، وقيمة الأوراق المالية المتبقية:
لا يوجد استرداد أو شراء أو إلغاء من جانب المجموعة لأي أدوات دين قابلة للاسترداد.

الوسائل التي اعتمد عليها مجلس الإدارة في تقييم أدائه وأداء لجاته وأعضائه:
يقوم المجلس بتقييم أدائه من خلال المشاركة الفاعلة في مجلس الإدارة ويقيم اللجان المنبثقة منه وأعضائها من خلال تقارير المتابعة الدورية والتقارير المرفوعة للمجلس.

الإجراءات التي أتخاذها مجلس الإدارة لإحاطة أعضائه - وخاصة غير التنفيذيين - علمًا بمقترنات المساهمين ولملوحتهم حيال المجموعة وأداءها:
جميع اقتراحات المساهمين المطروحة أثناء اجتماع الجمعية العامة السابقة تم مناقشتها بالجمعية.

ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد أعضاء مجلس إدارة المجموعة أو كبار التنفيذيين عن أي مكافآت:

لا توجد أي ترتيبات أو اتفاق تم بموجبه تنازل أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أحد كبار التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض أو حصة من الأرباح.

ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد مساهمين المجموعة عن أي حقوق في الأرباح:
لا توجد أي ترتيبات أو اتفاق تم بموجبه تنازل أحد المساهمين عن أي حقوق في الأرباح.

استثمارات أو احتياطيات أنشئت لمصلحة موظفين المجموعة:
لا توجد أي استثمارات أو احتياطيات أنشئت لمصلحة موظفين المجموعة.

الإيضاح لأي اختلاف عن معايير المحاسبة:
لا يوجد أي اختلافات عن معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

وصف لأي صفقة بين المجموعة وطرف ذي علاقة:
قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية قرض طويل الأجل مع صندوق الاستثمار العام بمبلغ ١.٥ مليار ريال سعودي خلال عام ٢٠١٥ لأغراض تمويل إنشاء المشاريع العقارية. وفي مايو ٢٠٢٠ قامت الشركة بإعادة جدولة القرض وبموجب تلك الجدولة تبلغ قيمة التسهيلات الجديدة ١.٣ مليار ريال سعودي وذلك بتخفيض التسهيل الاصلي بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي.

معلومات تتعلق بأي أعمال أو عقود تكون المجموعة طرفاً فيها، أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس إدارة المجموعة أو لكتاب التنفيذيين فيها أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم:
لا توجد أي أعمال أو عقود تكون المجموعة طرفاً فيها، أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس إدارة المجموعة أو لكتاب التنفيذيين فيها أو لأي شخص ذو علاقة بأي منهم.

هبات وأعداد أي أدوات دين قابلة للتحويل وأي أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة خلال العام المالي ٢٠٢٠م أو عوض حصلت عليه المجموعة مقابل ذلك:

لا توجد أي أدوات دين قابلة للتحويل وأي أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة خلال العام المالي ٢٠٢٠م أو عوض حصلت عليه المجموعة مقابل ذلك.

حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل أو أوراق مالية تعاقدية، أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة:

لا توجد أي حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل أو أوراق مالية تعاقدية، أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحتها المجموعة.

بيان بممتلكات المجموعة من أراضي سكنية وتجارية:

العنوان	الموقع	المساحة (م²)	الوصف
أرض الوصيل شمال الرياض- مشروع وديان العقارية	١	٦,٩٨٨,١٠٦	مشروع تحت التنفيذ
أرض غرب المنطقة الصناعية- الدمام	٢	٥,٦٧٥,٦٣٠	استثمارية
أرض طريق مطار الملك فهد - الدمام	٣	٣,٩٤١,٩٦٦	استثمارية
أرض جنوب بنبان رقم (١٣)- الرياض	٤	٨٧١,٥٩٨	استثمارية
أرض طريق صلبيخ بنبان- الرياض	٥	٦٤٨,١٨٩	استثمارية
أرض طريق القصيم الرياض- سكن العمال	٦	٥٩٦,٧٠٠	استثمارية
أرض جنوب بنبان رقم (١٥)- الرياض	٧	٥١٩,٠٥٩	استثمارية
أرض طريق التخصصي الثمامنة بالرياض- مشروع الضاحية السكنية والتجاري	٨	٤٣٠,٧٢٦	مشروع تحت التنفيذ
أرض مخطط العليا- الرياض	٩	١٨٨,٢٦٢	موقع علىها مباني
أرض طريق الملك خالد- المدينة المنورة	١٠	١٥٧,٢٨٠	استثمارية
أرض طريق القصيم- المدينة المنورة	١١	٨٥,٥٧٢	استثمارية
أرض على الدائري الثالث- المدينة المنورة	١٢	٦٣,٤٩٣	استثمارية
أرض طريق الملك عبد العزيز- جدة	١٣	٤٩,٨٠٠	استثمارية
أرض مخطط تلال الرياض حي الملقا - الرياض	١٤	٤٤,٤٦٥	استثمارية
أرض قطعة رقم ٤ من مخطط حي النرجس	١٥	٤٠,٠٠٠	استثمارية
أرض طريق الملك فهد - حي العارض- الرياض	١٦	٣٠,٠٠٠	استثمارية
أرض مخطط حي النرجس بالرياض - مشروع مجمع سكني مغلق	١٧	٢٥,٥٧٠	مشروع تحت التنفيذ
أرض بحدي العقيق الجنوبي الرياض- مشروع ويسرين الرياض	١٨	٢٥,٥٠٠	استثمارية
أرض قرطبة القطع من رقم (١٢-١٠) من المخطط ٣١١٥-٣١١٥ الرياض	١٩	١٠,٥١٠	استثمارية
أرض السنين الرياض	٢٠	٩,٨٥٧	مشروع تحت التنفيذ
أرض السنين التجاري الثاني - الرياض	٢١	٩,٣٢٥	موقع علىها مباني
أرض السنين المواقف - الرياض	٢٢	٢,٢٤١	استثمارية
أرض طريق القصيم - المدينة المنورة	٢٣	١,٥٧٨	استثمارية
مجموع المساحات		٢٠,٢٤٢,٨٧٨.٧٤	

قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٠م، حسب استراتيجية الاستثمار، ببيع بعض القطع من المخطط (رقم ٣١١٥) والقطع رقم (٢١.٢٠.١٩.١٨.١٧)، والقطع رقم (٢/٢٦، ١/٢٦) والواقعة في حي قرطبة بالرياض.

أسباب عدم التطبيق	النص	المادة الفقرة	
لاتزال المادة استرشادية والمجموعة بقصد إنشائها وحالياً يقوض مجلس الإدارة بهذا الدور.	تأسيس لجنة المخاطر.	- 70	
لاتزال المادة استرشادية.	اختصاصات لجنة إدارة المخاطر.	- 71	
لاتزال المادة استرشادية.	اجتماعات لجنة إدارة المخاطر.	- 72	
لاتزال المادة استرشادية والمجموعة بقصد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.	تضع الشركة برامج تطوير وتحفيز المشاركة والأداء للعاملين في الشركة، على أن تتضمن - بصفة خاصة - ما يلي: ١- تشكيل لجان أو عقد ورش عمل متخصصة للاستماع إلى آراء العاملين في الشركة ومناقشتهم في المسائل والموضوعات محل القرارات المهمة. ٢- برامج منح العاملين أسهمها في الشركة أو نصباً من الأرباح التي تتحققها وبرامج التقاعد، وتأسيس صندوق مستقل للإنفاق على تلك البرامج. ٣- إنشاء مؤسسات اجتماعية للعاملين في الشركة.	3-1 85	
لاتزال المادة استرشادية والمجموعة بقصد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.	المسؤولية الاجتماعية.	- 87	
لاتزال المادة استرشادية والمجموعة بقصد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.	يضع مجلس الإدارة البرامج ويحدد الوسائل الازمة لطرح مبادرات الشركة في مجال العمل الاجتماعي، ويشمل ذلك ما يلي: ١- وضع مؤشرات قياس تربط أداء الشركة بما تقدمه من مبادرات في العمل الاجتماعي، ومقارنة ذلك بالشركات الأخرى ذات النشاط المشابه. ٢- الإفصاح عن أهداف المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها الشركة للعاملين فيها وتوعيتهم وتحفيزهم بها. ٣- الإفصاح عن خطط تحقيق المسؤولية الاجتماعية في التقارير الدورية ذات الصلة بأنشطة الشركة. ٤- وضع برامج توعية للمجتمع للتعریف بالمسؤولية الاجتماعية للشركة.	4-1 88	
لاتزال الفقرة استرشادية، وستطبقها الشركة فور الإلزام بها.	أن يتضمن الموقع الإلكتروني للشركة جميع المعلومات المطلوب الإفصاح عنها، واوي بيانات أو معلومات أخرى تنشر من خلال وسائل الإفصاح الأخرى.	3 89	
النظام الأساسي للمجموعة ينظم مارود بالمادة.	وصف لسياسة الشركة في توزيع أرباح الأسهم.	24 90	
لاتوجد أي مطالحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم) أبلغوا الشركة بذلك الحقوق بموجب المادة الخامسة والأربعين من قواعد التسجيل والإدراج، وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.		25 90	
لاتزال المادة استرشادية والمجموعة بقصد إنشائها وحالياً يقوّم مجلس الإدارة بهذا الدور.	تشكيل لجنة حوكمة الشركات.	- 95	

أي عقوبة أو جزاء أو تدبير احترازي أو قيد احتياطي مفروض على الشركة من الهيئة أو من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية، مع بيان أسباب المخالفة والجهة الموقعة لها وسبل عاجلتها وتفادي وقوعها في المستقبل:
لا يوجد عقوبات أو جزاءات مفروضة على الشركة من الهيئة أو من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية خلال العام المالي ٢٠٢٠.

عدد طلبات المجموعة لسجل المساهمين وتاريخ تلك الطلبات وأسبابها:

سبب الطلب	تاريخ ملف الملكيات	وقت الطلب
إجراءات الشركة	٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/٠١/٠١
إجراءات الشركة	٢٠٢٠/٠٣/٣١	٢٠٢٠/٠٤/١٥
إجراءات الشركة	٢٠٢٠/٠٦/٣٠	٢٠٢٠/٠٧/٠٥
إجراءات الشركة	٢٠٢٠/٠٩/٣٠	٢٠٢٠/١٠/٠١
إجراءات الشركة	٢٠٢٠/١٠/١٣	٢٠٢٠/١٠/١٤

ما لم يطبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وأسباب ذلك:

المادة الفقرة	النص	أسباب عدم التطبيق
الفقرة استرشادية والمجموعة بعدد تطوير برنامج خاص بهذا الشأن.	وضع الآليات الازمة لحصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر بغرض تمية مهاراتهم ومعارفهم في المجالات ذات العلاقة بأنشطة الشركة.	2 39
أ- يضع مجلس الإدارة بناء على اقتراح لجنة الترشيحات الآليات الازمة لتقدير أداء المجلس وأعضائه ولجانه والإدارة التنفيذية سنوياً وذلك من خلال مؤشرات قياس أداء مناسبة ترتبط بهدفي تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية وغيرها، على أن تحدّد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتافق مع مصلحة الشركة. ب- يجب أن تكون إجراءات تقييم الأداء مكتوبة وواضحة وأن يوضح عنها لأعضاء مجلس الإدارة والأشخاص المعنيين بالتقدير.		
المادة استرشادية والمجموعة بعدد التعاقد مع جهات متخصصة لتطوير آلية تمكّنها من الإلتزام بما ورد بالمادة.	ج- يجب أن يتضمن تقييم الأداء على المهارات والخبرات التي يتملكها المجلس، وتحديد نقاط الضعف والقوة فيه، مع العمل على معالجة نقاط الضعف بالطرق الممكنة كترشيح كفاءات مهنية تستطيع تطوير أداء المجلس، ويجـب أيضـاً أن يشتمـل تقيـيم الأداء عـلـى تقيـيم آليـات العمل فـي المجلس بشـكل عامـ.	41
د- يراعـي في التقيـيم الفـردي لأـعـضاء مجلس الإـدـارـة مدـى المـشارـكة الفـعـالـة للـعـضـوـ والتـزـامـه بـأـدـاءـ وـاجـبـاتهـ وـمـسـؤـولـيـاتـهـ بماـ فـيـ ذـلـكـ حـضـورـ جـلـسـاتـ المـجـلسـ وـلـجـانـهـ وـتـحـصـيـصـ الـوقـتـ الـازـمـ لهـ.	هـ- يـتـحـدـ مجلسـ الإـدـارـةـ التـرـيـبيـاتـ الـازـمـةـ لـلـحـصـولـ عـلـىـ تـقـيـيمـ جـهـةـ خـارـجـيـةـ مـخـصـصـةـ لـأـدـائـهـ كـلـ ثـلـاثـ سـنـوـاتـ.	
	وـ- يـجـريـ أـعـضاـءـ مـجـلـسـ الإـدـارـةـ غـيرـ التـنـفـيـذـيـينـ تـقـيـيمـاـ دـوـرـيـاـ لـأـدـاءـ رـئـيـسـ المـجـلسـ بـعـدـ أـذـ وجـهـاتـ نـظـرـ أـعـضاـءـ التـنـفـيـذـيـينـ مـنـ دونـ أـنـ يـحـضـرـ رـئـيـسـ المـجـلسـ النـقـاشـ الـمـخـصـصـ لـهـذـاـ الغـرـضـ،ـ عـلـىـ أـنـ تـحدـدـ جـوـانـبـ الـقـوـةـ وـالـضـعـفـ وـاقـتـرـاجـ معـالـجـتهاـ بـماـ يـتـفـقـ مـعـ مـصـلـحةـ الشـرـكـةـ.	

مجلس الإدارة



أسماء أعضاء مجلس الإدارة، وأعضاء اللجان، والإدارة التنفيذية، ووظائفهم الحالية والسابقة ومöhلاتهم وخبراتهم:

أعضاء مجلس الإدارة

الخبرات	المؤهلات	الوظائف السابقة	الوظائف الحالية	الخبرات	المؤهلات	الوظائف السابقة	الوظائف الحالية
		الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي (ممثل المؤسسة العامة للتقاعد)				المهندس أيمان بن محمد المديفر (ممثل صندوق الاستثمارات العامة) (رئيس المجلس)	
<ul style="list-style-type: none"> خبرات متنوعة في التحليل المالي والاستثمار والموازنات والتقارير المالية والاستشارات والتحليل الاستراتيجي. 	<ul style="list-style-type: none"> بنك الرياض منذ تاريخ ٢٠١٠م حتى ٢٠١٢م. البنك السعودي للاستثمار منذ تاريخ ٢٠١٣م حتى ٢٠١٥م. البنك السعودي الفرنسي منذ تاريخ ٢٠١٦م حتى ٢٠١٨م. 	<ul style="list-style-type: none"> مدير إدارة الأستثمار بـبكالوريوس علوم مالية العقاري- شركة الاستثمارات الرائدة. 		<ul style="list-style-type: none"> مستشار ائتمان - صندوق التنمية الصناعي السعودي منذ ١٩٩٨م حتى ٢٠٠٥م. مدير إدارة التفتيش - هيئة السوق المالية منذ ٢٠٠٦م حتى ٢٠٠٧م. عضو مجلس إدارة شركة الخير كابيتال. 		<ul style="list-style-type: none"> رئيس الإدارة العامة للاستثمارات العقارية من ٢٠٠٥م حتى ٢٠٠٦م. المحلي في صندوق الاستثمار العام من ٢٠١٧م حتى ٢٠١٨م. الرئيس التنفيذي لشركة الأندرسون من ٢٠٠٦م حتى ٢٠١٧م. الرئيس التنفيذي لشركة شمول القابضة من ٢٠١٧م حتى ٢٠١٨م. 	
<ul style="list-style-type: none"> الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة 				<ul style="list-style-type: none"> الأستاذ/ بندر بن عبد الرحمن بن مقرن (نائب رئيس المجلس) 			
<ul style="list-style-type: none"> خبرات متنوعة في تطوير العبيد من المشاريع العقارية والصناعية والصيحة. 	<ul style="list-style-type: none"> مدبر مشروع أول صندوق التنمية الصناعية من ١٩٩٤م حتى ٢٠٠١م. رئيس- مركز الدكتور ماجستير العلوم الهندسية. إنشاء وتطوير العديد من المشاريع العقارية والصناعية والصحية من ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٨م. 	<ul style="list-style-type: none"> رئيس- مركز الدكتور ناصر بن كدسة للاستشارات. 		<ul style="list-style-type: none"> عضو مجلس إدارة واحدة المكافآت والترشيحات- مركز الملك عبدالله العالمي عضو مجلس إدارة- جسارة بكالوريوس موارد التعبير للأعمال عضو لجنة الترشيحات - شركة الرياض بشريعة وإدارة أعمال عضو لجنة المكافآت والترشيحات - القديمة عضو لجنة المكافآت والترشيحات - شركة نيوم 		<ul style="list-style-type: none"> عضو فريق الموارد البشرية في شركة الاتصالات السعودية من ٢٠٠٠م حتى ٢٠٠٧م. رئيس إدارة الموارد البشرية - جدوى للمشتركة في صندوق الاستثمار العام من ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٤م. رئيس الإدارة العامة للموارد البشرية والخدمات المساعدة - الأهلي كابيتال من ٢٠١٤م حتى ٢٠١٦م. 	
<ul style="list-style-type: none"> المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر 				<ul style="list-style-type: none"> الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوي 			
<ul style="list-style-type: none"> صندوق التنمية العقارية: المدير المساعد للاستثمار الصناعي عضو مجلس إدارة- المجموعة السعودية للشئون الفنية عضو مجلس إدارة للفنادق (شركة دور الشركة السعودية للضيافة حالياً)الرئيس التنفيذي من ١٩٨٦م حتى ٢٠١١م 	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس هندسة مدينة جامعة البترول والمعادن 	<ul style="list-style-type: none"> رجل أعمال 		<ul style="list-style-type: none"> رئيس الأبحاث والتحليل المالي شركة أصول وبخيت الاستثمارية من ٢٠٠٦م حتى ٢٠٠٧م. الرئيس التنفيذي وعضو المنتدب للشركة - الرئيس التنفيذي - كسب المالية من ٢٠١٤م حتى ٢٠١٥م. رئيس الشركة الأولى لتطوير العقارات من ٢٠١٤م حتى ٢٠١٧م. 			
<ul style="list-style-type: none"> الأستاذ/ محمد بن سعد بن داود 				<ul style="list-style-type: none"> الأستاذ/ ديفيد هاند* 			
<ul style="list-style-type: none"> عضو مجلس الإدارة- شركة محمد الراجحي وأولاده للاستثمار عضو مجلس الإدارة- شركة عبد الله الرئيسي التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في شركة محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده عضو مجلس إدارة في شركة عبد الله العثيم القابضة للاستثمار من ٢٠١٤م حتى ٢٠١٨م. عضو مجلس إدارة - شركة عقارات عبد اللطيف العيسى 	<ul style="list-style-type: none"> أعمال حرة 		<ul style="list-style-type: none"> عضو المعهد الملكي للمساجدين المعتمد بن. خبرات متنوعة في التحليل المالي والاستثمار والموازنات والتقارير المالية والاستشارات المالية والتحليل الاستراتيجي. 	<ul style="list-style-type: none"> شريك - نايت فرانك - لندن من ١٩٩٩م حتى ٢٠٠٠م. المدير الوطني - لار - هونغ كونغ منذ ٢٠٠٢م حتى ٢٠٠٣م. مدير الإداري - لار - بكين منذ ٢٠٠٢م حتى ٢٠٠٧م. المدير العالمي لار - الصين من ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٣م. المدير العالمي لاسواق العالمية لار - هونغ كونغ منذ ٢٠١٣م حتى ٢٠١٥م. 			
<ul style="list-style-type: none"> المهندس/ عبدالعالی بن محمد العجمی 							
<ul style="list-style-type: none"> المكتب الذهبي للاستشارات الهندسية بـبكالوريوس هندسة مدينة والبنية التحتية. بوظيفة مهندس تصميم طرق من ٢٠١٢م حتى ٢٠١٣م. مدير إدارة الدراسات والمناقصات - شركة عبدالعالی العجمی بوظيفة شهادة اعتماد هندسي من هندسي من عبد العالی العجمی بموقع من ٢٠١٣م حتى ٢٠١٤م. مهندس موقع من ٢٠١٣م حتى ٢٠١٤م. شركة عبدالعالی العجمی بوظيفة منسق الهيئة السعودية للمهندسين. 	<ul style="list-style-type: none"> دبلوم التقنية المدنية. دبلوم العلوم الهندسية. دبلوم التدريب والتأهيل. 	<ul style="list-style-type: none"> عبد العالی العجمی 	<ul style="list-style-type: none"> المهندس عبد العالی العجمی بموقع من ٢٠١٤م حتى ٢٠١٦م. 	<ul style="list-style-type: none"> عضو المعهد الملكي للمساجدين خبرات متنوعة في التحليل المالي والاستثمار والموازنات والتقارير المالية والاستشارات المالية والتحليل الاستراتيجي. 	<ul style="list-style-type: none"> شريك - نايت فرانك - لندن من ١٩٩٩م حتى ٢٠٠٠م. المدير الوطني - لار - هونغ كونغ منذ ٢٠٠٢م حتى ٢٠٠٣م. مدير الإداري - لار - بكين منذ ٢٠٠٢م حتى ٢٠٠٧م. المدير العالمي لار - الصين من ٢٠٠٧م حتى ٢٠١٣م. المدير العالمي لاسواق العالمية لار - هونغ كونغ منذ ٢٠١٣م حتى ٢٠١٥م. 		

*توفي العضو ديفيد في شهر ديسمبر ٢٠٢٠م.



الخبرات	المؤهلات	الوظائف السابقة	الوظائف الحالية	عضو في اللجنة
<ul style="list-style-type: none"> مدير الرفقاء والإدارة قسم إدارة الأصول في بنك سامبا مسئول أول إدارة الأصول في مجموعة بخيت للاستثمار عضو في الجمعية درجة الزمالة المالية من جامعة الملك سعود السعودية لعلوم العقار. 	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس إدارة الأعمال جامعة الملك فيصل دبلوم في العلوم الإدارية جامعة لندن (SAOS) المحفظة العقارية المحلية الإدارية في بنك الاستثمار في "صندوق الاستثمارات العامة" 	<ul style="list-style-type: none"> نائب رئيس أول في الجنة التنفيذية مدرب أول في إدارة التمويل العقاري في بنك الاستثمار في "صندوق الاستثمارات العامة" 		
				أديب بن محمد عبدالعزيز أبانمي
<ul style="list-style-type: none"> خبرة في مجال المحاسبة والمراجعة 	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير محاسبة جامعة ميامي 	<ul style="list-style-type: none"> مستشار الإفصاح المستمر هيئة السوق المالية نائب عميد كلية المجتمع بالشارقة 		<ul style="list-style-type: none"> لجنة المراجعة
				أحمد بن عبدالكريم بن عبدالرحمن المحيميد
<ul style="list-style-type: none"> خبرات متعددة في مجال الاقتصاد والتدرис 	<ul style="list-style-type: none"> دكتوراه الفلسفة في الاقتصاد والدراسات العليا وكل معهد الملك سلمان لريادة الأعمال مستشار لدى العديد من شركات نبراسكا الولايات المتحدة 	<ul style="list-style-type: none"> أستاذ دكتور وعضو هيئة التدريس في قسم الاقتصاد وكلية الدراسات العليا وكل معهد الملك سلمان لريادة الأعمال مستشار لدى العديد من شركات القطاع الخاص عضو الفعل مجلس حماية المنافسة 	<ul style="list-style-type: none"> أستاذ دكتور في جامعة الملك سعود 	<ul style="list-style-type: none"> لجنة المراجعة
				محمد عبدالرحمن القاسم
<ul style="list-style-type: none"> خبرات متعددة في مجال أعمال المراجعة والتدقيق الداخلي 	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس محاسبة جامعة الملك سعود 	<ul style="list-style-type: none"> مدير المراجعة الداخلي في صندوق المؤنفة مدير عام المراجعة في هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات مراجعة داخلي رئيسي في شركة حساب رياضة المحدودة مراجعة رئيسي في شركة كبي بي إم جي مستشار في هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات 		<ul style="list-style-type: none"> لجنة المراجعة
				عزيز محمد مبارك القحطاني
<ul style="list-style-type: none"> عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة في شركة اللبين عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة في شركة الحمادي للتنمية والاستثمار عضو لجنة مراجعة في كل من: شركة الشرق الأوسط الكابيتال (مسك)- شركة جازان لطاقة التنمية- شركة المواساة للخدمات الطبية 	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس محاسبة جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بكالوريوس محاسبة جامعة الملك فهد للبترول والمعادن 	<ul style="list-style-type: none"> الرئيس التنفيذي للمراجعة الداخلية في الشركة السعودية للتنمية والاستثمار التقني والشركات التابعة نائب الرئيس للمراجعة الداخلية في شركة التسويق والتوزيع والتعدين المستشار المالي والإداري في شركة تكامل الفاضحة المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية في شركة نادك المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية في المجموعة السعودية للأبحاث والتسويق 	<ul style="list-style-type: none"> لجنة المراجعة 	



أعضاء اللجان من غير مجلس الإدارة

الخبرات	المؤهلات	الوظائف السابقة	الوظائف الحالية	عضو في اللجنة
				نايف بن صالح بن علي الحمدان
				<ul style="list-style-type: none"> رئيس مجلس إدارة - الشركة السعودية للصيانة وإدارة الممتلكات
				<ul style="list-style-type: none"> نائب الرئيس التنفيذي للاستثمار وتطوير الأعمال في "شركة الراجحي الاستثمارية" للاستثمارات العامة
				فهد المعجل
				<ul style="list-style-type: none"> عضو مجلس إدارة شركة نورة السعودية للتطوير العقاري الرئيس التنفيذي لشركة نورة السعودية



فيصل ظاهر العنزي



وظائف الإدارة التنفيذية الحالية

الخبرات العلمية	المؤهلات العلمية	الوظائف السابقة	الوظيفة الحالية	الخبرات العلمية	المؤهلات العلمية	الوظائف السابقة	الوظيفة الحالية
المهندس / هيثم علي إبراهيم*	نائب الرئيس للمبيعات داماك العقارية أغسطس 2018 - 2019/4/11 الإلكترونيات الراadioية من داماك العقارية جامعة التقنية التشكيلية في براغ العقارات أغسطس 2014 - يوليو 2018	نائب الرئيس للمبيعات داماك العقارية جامعة التقنية التشكيلية في براغ	رئيس التجاري	الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	برنامج تشيس الائتمان للخدمات المالية -سبتمبر 2018 - 2019 الرئيس التنفيذي-وثيق الرئيس التنفيذي-شركة الأولى للتطوير جامعة الملك سعود محاسبة العقاري-ديسمبر 2014 - ديسمبر 2017	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة العقارية للخدمات المالية ال سعودية	الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان
الأستاذ/ محمد بن سعود الغزواني	مدیر تنفيذی فی شرکة تمور المملکة سبتمبر 2013 - 2015 المدیر العام للشئون الماليه والإدارية ومسئلشار فی الجنة شؤون التنظيم والتطوير في وزارة التجارة والأستثمار فبراير 2012 - 2013 مشف خزنة والتشغيل بنك سامبا جون 2009 ديسمبر 2012	مستشار في وكالة الأعمال التطوير العقاري في وزارة الأسكان ماجستير إدارة الأعمال	رئيس العمليات المكلف	الأستاذ/ خالد بن سليمان الجاسر*	درجة البكالوريوس في العلوم الإدارية العربيه مايو 2016 - مايو 2018 الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة-المراكز الإدارية للأعمال، الإدارة البلاد مايو 2009 - مارس 2016	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة المراكز الإدارية العربية العقارية السعودية جامعة الملك سعود	الأستاذ/ خالد بن سليمان الجاسر*
المهندس / معاذ بن عبد العزيز المخضوب***	مدیر بناء مدرب البرامج البيئية، وزارة الداخلية 2010 - 2012 بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود حاصل على شهادة مفتاح هندسة من المجلس الهندسي البريطاني 2006 - 2002 عضو مجلس الإدارة ورئيس اللجنة التوجيهية - اسكان الفاضلي	رئيس التطوير العقاري في شركة ماسك للاستثمارات	رئيس التطوير	الدكتور / بندر العبدالكريم	المدير المالي-شركة ذاير للاستثمار والتطوير العقاري 2016-2019 مستشار أول لمكتب معالي الوزير- وزارة الإسكان 2015 - 2016 رئيس التمويل العقاري- البنك السعودي العربي 2013 - 2015 رئيس تمويل المشاريع- البنك السعودي الفرنسي 2011 - 2015	المدير المالي- شركة ذاير للاستثمار والتطوير العقاري 2016-2019 دكتوراه في الاقتصاد 2002 رئيس التمويل العقاري- البنك السعودي العربي 2013 - 2015 رئيس تمويل المشاريع- البنك السعودي الفرنسي 2011 - 2015	الدكتور / بندر العبدالكريم
تم تعيين الأستاذ/ إبراهيم العلوان رئيساً تنفيذياً للشركة بدلاً عن الرئيس التنفيذي المستقيل الأستاذ/ خالد الجاسر بتاريخ 28 يونيو 2020م.	*	تم تعيين الأستاذ/ خالد الضبعي رئيساً لقطاع التجزي بتاريخ 1 ديسمبر 2020م.	تم تعيين المهندس/ معاذ المخضوب رئيساً لقطاع التطوير بتاريخ 27 سبتمبر 2020م.	تم تعيين الأستاذ / محمد ساري عنباوي	مدیر الاستثمار- الشركة بكلوريوس محاسبة سووكوب- مدیر الخدمات المصرفية الاستثمارية العقارية-فبراير 2014 - يوليو 2015	مدیر الاستثمار- الشركة بكلوريوس محاسبة ماجستير إدارة مالية الأوتى للتطوير العقاري	رئيس الاستثمار

المهندس/ عبدالعالى بن محمد العجمي	
الأستاذ/ محمد بن سعد بن داود	
دائل المملكه	مساهمه مغلفه
شركة محمد الراجحي وأولاده للاستثمار	داخـل المملكـه
دائل المملكه	مساهمه مدرجه
شركة عبدالله العئيم القابضة	داخـل المملكـه
دائل المملكه	مساهمه مغلفه
مجموعة عبداللطيف العيسى	داخـل المملكـه
دائل المملكه	ذات مسؤوليه محدوده
شركة عقارات	داخـل المملكـه
المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر	
دائل المملكه	مساهمه مدرجه
المجموعه السعوديه للاستثمار الصناعي	داخـل المملكـه
دائل المملكه	مساهمه مدرجه
شركة سافكو	داخـل المملكـه
دائل المملكه	مساهمه مدرجه
الشركة السعودية للنقل الجماعي	داخـل المملكـه
دائل المملكه	مساهمه مدرجه
شركة إسممنت الجنوب	داخـل المملكـه
دائل المملكه	مساهمه مدرجه
الشركة السعودية للفنادق (دور)	داخـل المملكـه
دائل المملكه	ذات مسؤوليه محدوده
شركة عقارات	داخـل المملكـه

أسماء الشركات داخل المملكة أو خارجها التي يكون عضو مجلس إدارة المجموعة عفواً في مجالس إدارتها الحالية والسابقة أو من مدیريها:

المهندس أيمان بن محمد المديفر	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	الخير كابتال
المهندس أيمان بن محمد المديفر	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	رئيس مجلس إدارة شركة الوديان العقارية
الأستاد/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	مركز الملك عبدالله المالي
الأستاد/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	جسارة
شركة تطوير وسط الرياض (عضو لجنة الترشيحات)	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	شريـة تطـويـر وـسطـ رـياـضـ (عـضـوـ لـجـنةـ التـرـشـيـحـاتـ)
القدـيـةـ (عـضـوـ لـجـنةـ التـرـشـيـحـاتـ)	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	شـرـكـةـ نـيـومـ (عـضـوـ لـجـنةـ التـرـشـيـحـاتـ)
الأستاد/ إبراهيم بن محمد العلوان	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	رئيس مجلس إدارة الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية
الأستاد/ إبراهيم بن محمد العلوان	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	عضو مجلس إدارة شركة الوديان العقارية
عضو مجلس إدارة في الشركة السعودية الكورية لصيانة وإدارة الممتلكات	داخـل المملكـه	ذات مسؤوليه محدوده	عضو مجلس إدارة في الشركة السعودية الكورية لصيانة وإدارة الممتلكات
الأستاد/ ديفيد هاند*	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	the royal institute of chartered surveyors
الأستاد/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي	خارج المملكه	incorporated by royal charter	the royal institute of chartered surveyors
عضو مجلس الشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع	داخـل المملكـه	ذات مسؤوليه محدوده	عضو مجلس الشركة العقارية هانمي لإدارة المشاريع
عضو مجلس إدارة شركة الوديان العقارية	داخـل المملكـه	مساهمه مغلفه	عضو مجلس إدارة شركة الوديان العقارية
الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسه	-	-	-

اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام المالي ٢٠٢٠م:
عدد الاجتماعات (٥)

								طبيعة العضو	اسم العضو							
								الجتماع الخامس ٢٠٢٠/١٢/٢١	الاجتماع الرابع ٢٠٢٠/٠٩/٠٢	الاجتماع الثالث ٢٠٢٠/٠٤/٢٩	الاجتماع الثاني ٢٠٢٠/٠٣/٠٨	الاجتماع الأول ٢٠٢٠/٠٤/٢٠	الاجتماع الرابع	الاجتماع الثالث	الاجتماع الرابع	حضر
									المهندس/ أيمن بن محمد المديفر							
									الأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن							
									الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان							
لم يحضر									الأستاذ/ ديفيد هاند							
									المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر							
									الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي							
									الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة							
									الأستاذ/ محمد بن سعد بن داود							
									المهندس/ عبدالعالی بن محمد العجمی							

مصالح في فئة الأسهم ذات الأحقيـة في التصويـت تعود لـأشخاص (عداً أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيـين وأقاربـهم) أبلغـوا المجموعـة بـذلك الحقـوق بموجبـ المادة الخامـسة والأربعـين من قـوـاعد التـسـجـيل والإـدـراج، وأـي تـغـيـير فيـ تلكـ الحقوقـ خلالـ العامـ المـاليـ ٢٠٢٠ـمـ.

لا تـوجـدـ مـصالـحـ فيـ فـئـةـ الـأـسـهـمـ ذاتـ الأـحـقـيـةـ فيـ التـصـوـيـتـ تـعودـ لـأشـخـاصـ (عدـاـًـ أـعـضـاءـ مـجلسـ الإـدـارـةـ وكـبـارـ التـنـفـيـذـيـينـ وأـقـارـبـهـمـ)ـ أـبـلـغـواـ المـجـمـوعـةـ بـذلكـ الحقـوقـ بمـوجـبـ المـادـةـ الخامـسـةـ وأـلـيـعـينـ منـ قـوـاعدـ التـسـجـيلـ والإـدـراجـ.

حركة الأـسـهـمـ المملـوـكـةـ لأـعـضـاءـ مـجلسـ الإـدـارـةـ وكـبـارـ التـنـفـيـذـيـينـ وأـفـرـادـ عـائـلـاتـهـمـ: تـضـمـنـ الجـداـولـ التـالـيةـ وـصـفـاـًـ لـأـيـ مـصـلـحةـ ذـاتـ صـلـةـ لـأـعـضـاءـ مـجلسـ الإـدـارـةـ وـمـنـ يـمـثـلـهـمـ وكـبـارـ التـنـفـيـذـيـينـ، بماـ فـيـ ذـلـكـ زـوـجـاتـهـمـ وـأـوـلـادـهـمـ (الـفـقـرـ)ـ فـيـ أـسـهـمـ أوـ أـدـوـاتـ دـيـنـ لـلـشـرـكـةـ:

بيان بـتوـارـيخـ الجـمـعـيـاتـ العـامـةـ لـلـمـسـاـهـمـينـ المنـعـقـدـةـ خـلـالـ الـعـامـ المـالـيـ ٢٠٢٠ـمـ وـأـسـمـاءـ أـعـضـاءـ مـجلسـ الإـدـارـةـ الحـاضـرـينـ:
سجلـ حـضـورـ اـجـتمـاعـ الجـمـعـيـاتـ العـامـةـ خـلـالـ الـعـامـ المـالـيـ ٢٠٢٠ـمـ

الاسم	الجمعـيةـ العـامـةـ (٤٧) ٢٠٢٠/٠٦/٢٢
١ ٥ / أيمن بن محمد المديفر	حضر
٢ ٥ / بندر بن عبدالرحمن بن مقرن	حضر
٣ ٥ / إبراهيم بن محمد العلوان	حضر
٤ ٥ / ديفيد هاند	لم يحضر
٥ ٥ / عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي	حضر
٦ ٥ / ناصر بن سعيد بن كدسة	حضر
٧ ٥ / عبدالعزيز بن صالح العنبر	حضر
٨ ٥ / محمد بن سعد بن داود	حضر
٩ ٥ / عبدالعالی بن محمد العجمی	حضر

تكوين مجلس الإدارة وتصنيف أعضائه:

اسم العضو	تصنيف العضوية	
مستقل	غير تنفيذي	التنفيذي
٥ / المهندس أيمن بن محمد المديفر	✓	
٥ / الأستاذ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن	✓	
٥ / الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان		✓
٥ / الأستاذ/ ديفيد هاند		✓
٥ / الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي		✓
٥ / الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسة		✓
٥ / الأستاذ/ محمد بن سعد بن داود		✓
٥ / المهندس/ عبدالعالی بن محمد العجمی		✓
٥ / المهندس/ عبدالعزيز بن صالح العنبر		✓

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة و كبار التنفيذيين

سياسة المكافآت وكيفية تحديد مكافآت أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية:

تحدد المكافآت بناءً على سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة والإدارة التنفيذية المعتمدة من الجمعية العامة العادية بتاريخ 22-06-2020م بالإضافة إلى الإجراءات التنظيمية الصادرة من نظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة والصادرة من هيئة السوق المالية.

مكافآت وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة

المكافآت المتغيرة		المكافآت الثابتة	
٢٢٥,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
٢٤٦,٠٠٠	٢٤٦,٠٠٠	٢١,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
٢٤٠,٠٠٠	٢٤٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠
٧١١,٠٠٠	٧١١,٠٠٠	٣٦,٠٠٠	٧٥,٠٠٠
المجموع		٦٠٠,٠٠٠	

ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين

المهندس. أيمن بن محمد المديفر*	الاستاذ. بندر بن مقرن*	الأستاذ. عبد العزيز بن صالح العنبر	المهندس. عبد العالى بن محمد العجمى	الدكتور. ناصر بن سعيد بن كدسه	الأستاذ/ بدر بن عبدالرحمن بن مقرن	الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	الأستاذ/ ديفيد هاند	الأستاذ/ ناصر بن سعيد بن كدسه	الأستاذ/ محمد بن سعد بن داود	الأستاذ/ عبد العالى بن محمد الجهمي	الأستاذ/ عبد العزيز بن صالح العنبر	الأستاذ/ عبد العزيز بن طلال العلوان	الأستاذ/ ابراهيم بن عبد العزيز العلوان	
٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	الأستاذ/ ابراهيم بن عبد العزيز العلوان	
٢٥٥,٠٠٠	٢٥٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	الأستاذ/ خالد بن سليمان الجاسر	
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٢٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	الدكتور / بندر العبدالكريم	
٢٢٥,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	الأستاذ. عبد الفتاح بن خليل كردي	-	-	-	-	-	-	-	الاستاذ / محمد ساري عنباووي	
٢٧٦,٠٠٠	٢٧٦,٠٠٠	٥١,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	الأستاذ. محمد بن سعد بن داود	-	-	-	-	-	-	-	الأستاذ/ هيثم علي إبراهيم	
١,١٨١,٠٠٠	١,١٨١,٠٠٠	٩٦,٠٠٠	١١٥,٠٠٠	٩٧٠,٠٠٠	المجموع	٩٦,٠٠٠	١١٥,٠٠٠	٩٧٠,٠٠٠	١,١٨١,٠٠٠	١,١٨١,٠٠٠	٩٦,٠٠٠	١١٥,٠٠٠	٩٧٠,٠٠٠	١,١٨١,٠٠٠

ملكيّة أعضاء مجلس الإدارة ومن يمثلهم وأفراد عائلاتهم:

أعضاء المجلس	بداية السنة			نهاية السنة		
	عدد أسهمه	أدوات دين	صافي التغير %	عدد أسهمه	أدوات دين	صافي التغير %
مندوب الإستثمار العامة وبنائهم المهندس/أيمن بن محمد المديفر (رئيس مجلس الإدارة)	١٥٤٩٨٣٩٧٨	١٥٤٩٨٣٩٧٨	-	١٥٤٩٨٣٩٧٨	١٥٤٩٨٣٩٧٨	-
الأستاذ/ عبدالفتاح خليل عبدالفتاح كردي	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ بدر بن عبدالرحمن بن مقرن	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ إبراهيم بن محمد العلوان	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ ديفيد هاند	-	-	-	-	-	-
الدكتور/ ناصر بن سعيد بن كدسه	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ محمد بن سعد بن داود	-	-	-	-	-	-
المهندس/ عبد العالى بن محمد الجهمي	-	-	-	-	-	-
المهندس/ عبد العزيز بن صالح العنبر	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	-

ملكيّة كبار التنفيذيين وأفراد عائلاتهم:

كبار التنفيذيين	بداية السنة			نهاية السنة		
	عدد أسهمه	أدوات دين	صافي التغير %	عدد أسهمه	أدوات دين	صافي التغير %
الأستاذ/ ابراهيم بن عبد العزيز العلوان	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ خالد بن سليمان الجاسر	-	-	-	-	-	-
الدكتور / بندر العبدالكريم	-	-	-	-	-	-
الاستاذ / محمد ساري عنباووي	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ هيثم علي إبراهيم	-	-	-	-	-	-
الأستاذ/ محمد بن سعود الغزواني	-	-	-	-	-	-



مكافآت وأتعاب كبار التنفيذيين

		المكافآت المتغيرة			المكافآت الثابتة		
		الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي
الرئيس التنفيذي	-	3,015,000.00	3,015,000.00	615,000.00	2,400,000.00	615,000.00	2,400,000.00
الرئيس المالي	291,000.00	291,000.00	1,571,400.00	407,400.00	1,164,000.00	291,000.00	1,571,400.00
رئيس العمليات	-	252,000.00	691,750.00	206,750.00	485,000.00	252,000.00	691,750.00
رئيس التطوير	-	492,000.00	-	143,852.20	348,147.80	492,000.00	-
رئيس التحاري	252,000.00	-	1,297,741.87	289,741.87	1,008,000.00	252,000.00	1,297,741.87
رئيس الاستثمار	267,000.00	267,000.00	1,365,184.00	297,184.00	1,068,000.00	267,000.00	1,365,184.00
المجموع	810,000.00	810,000.00	8,433,075.87	1,959,928.07	6,473,147.80	810,000.00	8,433,075.87

المكافآت المتغيرة		المكافآت الثابتة	
الأستاذ. إبراهيم بن محمد العلوان*	16,000	4,559,333	27,000 25,000 200,000
المجموع	16,000	4,559,333	27,000 25,000 200,000

تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاص بالمهندس أيمن بن محمد المديفر لصندوق الاستثمارات العامة حسب لواح الصرف لممثلي صندوق الاستثمارات العامة.
تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس لخاصة للأستاذ/ بندر بن عبدالرحمن المقرن لصندوق الاستثمارات العامة حسب لواح الصرف لممثلي صندوق الاستثمارات العامة.
تم تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاصة بالأستاذ. ديفيد هاند لصندوق الاستثمارات العامة حسب لواح الصرف لممثلي صندوق الاستثمارات العامة.

تحويل كامل مستحقات مكافآت وبدل حضور جلسات المجلس الخاص للأستاذ. إبراهيم بن محمد العلوان لصندوق الاستثمارات العامة حسب لواح الصرف لممثلي صندوق الاستثمارات العامة.



مكافآت أعضاء اللجان

المجموع	المكافآت الثابتة (عدا بدل حضور الجلسات)	بدل حضور الجلسات	أعضاء لجنة المراجعة
146,000	21,000	125,000	الدكتور. ناصر بن سعيد بن كدسه
121,000	21,000	100,000	الأستاد. محمد بن عبدالرحمن القاسم
121,000	21,000	100,000	الأستاذ. عزيز بن محمد القحطاني
121,000	21,000	100,000	الأستاد. أديب بن محمد أبانمي
121,000	21,000	100,000	الأستاد. أحمد بن العبدالكريم الحميميد
630,000	105,000	525,000	المجموع
أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت			أعضاء لجنة المراجعة
140,000	15,000	125,000	المهندس عبدالعالى بن محمد العجمي
115,000	15,000	100,000	الأستاد. بندر بن عبدالرحمن بن مقرن*
115,000	15,000	100,000	الأستاد. ديفيد هاند
6,000	6,000	-	الأستاد. محمد بن سعد بن داود
376,000	51,000	325,000	المجموع
أعضاء اللجنة التنفيذية			أعضاء لجنة المراجعة
102,000	27,000	75,000	الأستاد. ابراهيم بن محمد العلوان
145,000	45,000	100,000	الأستاد. محمد بن سعد بن داود
155,000	45,000	110,000	الأستاد. نايف بن صالح الحمدان*
58,000	18,000	40,000	الأستاد فيصل بن ظاهر العنزي*
58,000	18,000	40,000	الأستاد فهد المعجل
518,000	153,000	365,000	المجموع

تم تحويل مبلغ (100,000) ريال الظاهرة تحت بند المكافآت الثابتة للأستاذ بندر بن عبدالرحمن بن مقرن ودفعت لصندوق الاستثمارات العامة حسب لواح الصرف لممثلي صندوق الاستثمارات العامة بالإضافة لمبلغ (15,000) ريال الظاهرة تحت بند بدل حضور جلسات اللجان.

تم تحويل مبلغ (110,000) ألف ريال الظاهرة تحت بند المكافآت الثابتة للأستاذ/ نايف بن صالح الحمدان ودفعت لصندوق الاستثمارات العامة حسب لواح الصرف لممثلي صندوق الاستثمارات العامة بالإضافة لمبلغ (45,000) ألف ريال الظاهرة تحت بدل حضور جلسات اللجان.

تم تحويل مبلغ (40,000) ألف ريال الظاهرة تحت بند المكافآت الثابتة للأستاذ/ فيصل العنزي ودفعت لصندوق الاستثمارات العامة حسب لواح الصرف لممثلي صندوق الاستثمارات العامة بالإضافة لمبلغ (18,000) ألف ريال الظاهرة تحت بدل حضور جلسات اللجان.

لجنة المكافآت والترشيحات

تعمل لجنة الترشيحات والمكافآت وفقاً للقواعد المنظمة لعمل اللجان في شركات المساهمة ووفقاً للمهام المحددة في لائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة من هيئة السوق المالية. وقد عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت (5) اجتماعات وقد تم تشكيل اللجنة برئاسة الأستاذ / محمد بن سعد بن داود وعضوية كل من الأستاذ/ بندر بن مقرن، والأستاذ/ ديفيد هاند، وقد تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ 08/03/2020م، حيث تم تعيين المهندس / عبدالعالى بن محمد العجمي كعضو رابع مستقل في اللجنة بمنصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت. ومن أبرز الاختصاصات والمهام التي تتولاها ما يلي:

- التوصية لمجلس الادارة بالترشح لعضوية المجلس وفقاً لسياسات والمعايير المعتمدة مع مراعاة عدم ترشح أي شخص سبق إدانته بجريمة مخلة بالشرف والأمانة.
- تقديم المشورة والتوصية عند اختيار المسؤولين التنفيذيين الذين يتمتعون بالصفات والمؤهلات المناسبة لأعمال المجموعة.
- مراجعة هيكل مجلس الادارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- تحديد جوانب الضعف والقوى في مجلس الادارة واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة المجموعة.
- 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 الادارة وكبار التنفيذين.
- إجراء مراجعة دورية لتكوين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا بما يتطلبه ذلك من مهارات ومعرفة وخبرة واستقلالية ورفع التوصيات إلى مجلس الادارة بخصوص التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- المراجعة والتوصية فيما يتعلق بتربيات ومتطلبات وتعويضات المسؤولين التنفيذيين بما في ذلك اتفاقيات التوظيف وأنواعها ومرفقاتها.

						الاسم	صفة العضوية	اجتماع (1) ٢٠٢٠/٠٣/١٠	اجتماع (٢) ٢٠٢٠/٠٦/١٠	اجتماع (٣) ٢٠٢٠/٠٧/١٥	اجتماع (٤) ٢٠٢٠/٠٨/٢٧	اجتماع (٥) ٢٠٢٠/٠٩/٢٧	
-	-	(استقال)	حضر	حضر	حضر	رئيس*	الأستاذ/ محمد بن داود*						
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	عضو	الأستاذ/ بندر بن مقرن						
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	عضو	الأستاذ/ ديفيد هاند						
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	رئيس	المهندس/ عبد العالى بن محمد العجمي						

*الأستاذ محمد بن داود تقدم باستقالة من اللجنة بتاريخ 11/5/2020م.



وقد عقدت اللجنة عدد (١٥) خمسة عشر اجتماعاً خلال عام ٢٠٢٠ كالتالي

رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع	*الأستاذ/ إبراهيم العلوان	الأستاذ/ نايف الحمدان	الأستاذ/ محمد بن داود	الأستاذ/ فيصل العنزي	الأستاذ/ فهد المعجل	الاسم
رئيس اللجنة التنفيذية	عضو اللجنة التنفيذية	رئيس اللجنة التنفيذية	عضو اللجنة التنفيذية	رئيس اللجنة التنفيذية	عضو اللجنة التنفيذية	رئيس اللجنة التنفيذية	عضو اللجنة التنفيذية
-	-	حضر	حضر	حضر	حضر	-	2020-2-05 ١
-	-	حضر	حضر	حضر	حضر	-	2020-2-12 ٢
-	-	حضر	حضر	حضر	حضر	-	2020-3-30 ٣
-	-	حضر	حضر	حضر	حضر	-	2020-4-02 ٤
-	-	حضر	حضر	حضر	حضر	-	2020-4-16 ٥
-	-	حضر	حضر	حضر	حضر	-	2020-5-05 ٦
-	-	حضر	حضر	حضر	حضر	-	2020-5-11 ٧
-	-	حضر	حضر	حضر	حضر	-	2020-7-13 ٨
-	-	حضر	حضر	حضر	حضر	-	2020-7-19 ٩
حضر	حضر	حضر	حضر	-	حضر	-	2020-8-20 ١٠
حضر	حضر	حضر	حضر	-	حضر	-	2020-8-25 ١١
حضر	حضر	حضر	حضر	-	حضر	-	2020-10-20 ١٢
حضر	حضر	حضر	حضر	-	حضر	-	2020-12-13 ١٣
حضر	حضر	حضر	حضر	-	حضر	-	2020-12-14 ١٤
حضر	حضر	حضر	حضر	-	حضر	-	2020-12-16 ١٥

*تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨/٠٧/٢٠٢٠، حيث تم تعيين الأستاذ / نايف بن صالح الحمدان رئيساً للجنة التنفيذية.

اللجنة التنفيذية

تشكلت اللجنة التنفيذية في الشركة العقارية برئاسة الأستاذ/إبراهيم بن محمد العلوان، وعضوية الأستاذ / محمد بن سعد بن داود، والأستاذ / نايف بن صالح الحمدان، وقد تم إعادة تشكيل اللجنة بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨/٠٧/٢٠٢٠، حيث تم تعيين الأستاذ / نايف بن صالح الحمدان رئيساً للجنة وعضوية كل من الأستاذ / محمد بن داود، والأستاذ / فهد المعجل، والأستاذ / فيصل العنزي.

أعمال ومهام اللجنة التنفيذية

تمارس اللجنة جميع الاختصاصات الموكولة إليها، وترفع تقاريرها إلى المجلس وتحافظ على قنوات اتصال مباشرة معه، ولا يحق لها تعديل أي قرار صادر من المجلس، ويكون للجنة في سبيل تحقيق أهدافها دون أن يكون في ذلك تحديداً لمهامها - ما يلي:

- مراجعة أنشطة وأعمال الشركة العقارية ولوائحها وسياساتها الداخلية والرفع لمجلس الإدارة بالتوصيات والمرئيات والملاحظات بحالها.
- مراجعة أنشطة وأعمال الشركات التابعة للشركة العقارية فيما يخص متابعة أدائها وتنظيم العلاقة بينها وبين الشركة العقارية بشكل عام و بما لا يتعارض مع أداء مهام مجالس الإدارة الخاصة بهذه الشركات.
- مراجعة لواائح الصالحيات والمسؤوليات والتعاقدات بجميع أنواعها، والالتزامات، والمدفوعات للشركة العقارية والشركات التابعة والرفع للمجلس للدراسة والاعتماد.
- الإشراف على إعداد الموازنة التقديرية للشركة ومراجعة المقترنات المقدمة من الإدارة التنفيذية ورفع التوصيات للمجلس لإقرار الميزانية السنوية.
- متابعة و دراسة الوضع الحالي للسيولة النقدية وما في حكمها لدى الشركة العقارية السعودية وتقدير خيارات رفع رأس المال أو الاقتراض لتمويل أنشطتها ومشاريعها.
- العمل على تقييم ودراسة العلاقة التعاقدية (الشروط والأحكام)، وطريقة الترسية للمشاريع بين الشركة العقارية والشركات التابعة بغرض إعادة ضبطها و وضع آلية مدقمة لمراقبة و متابعة الأنشطة والأعمال الموكلة للشركات التابعة.
- التعاقد مع مكاتب المراجعة المتخصصة بالمراجعة والتدعيم وكشف حالات الاحتياط للتحقق والفحص من جميع الأنشطة والأعمال السابقة واللاحقة، وحصر جميع التجاوزات أو المخالفات إن وجدت والرفع للجنة التنفيذية بالنتائج والتوصيات.
- المشاركة والإشراف على وضع الخطة الاستراتيجية للشركة وتقدير المقترنات المقدمة من الإدارة التنفيذية المعنية ببرؤية رسالة الشركة والمحاور الاستراتيجية والأهداف والمبادرات الاستراتيجية والمالية والرفع للمجلس بالتوصيات والمرئيات لاعتمادها. مع التأكيد من تطبيق الإستراتيجية العامة للشركة ومدى فاعليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.
- التأكد من وجود آلية زمنية مناسبة للجنة لمراجعة الأعمال والتقارير مع الإدارة التنفيذية لغرض التقييم والمتابعة بحسب ما تراه اللجنة مناسباً، وبما يخدم احتياجاتها من عرض التقارير عليها سواء كان بشكل شهري أو نصف سنوي أو عند انعقاد كل اجتماع لها.
- أي مهام أخرى يوكلاها المجلس للجنة التنفيذية.

لجنة المراجعة

تعمل لجنة المراجعة وفقاً لمتطلبات المادة الرابعة بعد المائة (104) من نظام الشركات السعودي والمادة الخامسة والخمسون (55) من لأئحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية والمادة الثالثة والأربعون (43) من النظام الأساسي للشركة والمادة السادسة (6) من لأئحة عمل لجنة المراجعة بالشركة والتي حدّدت مهامها و اختصاصاتها وصلاحياتها ومسؤولياتها.

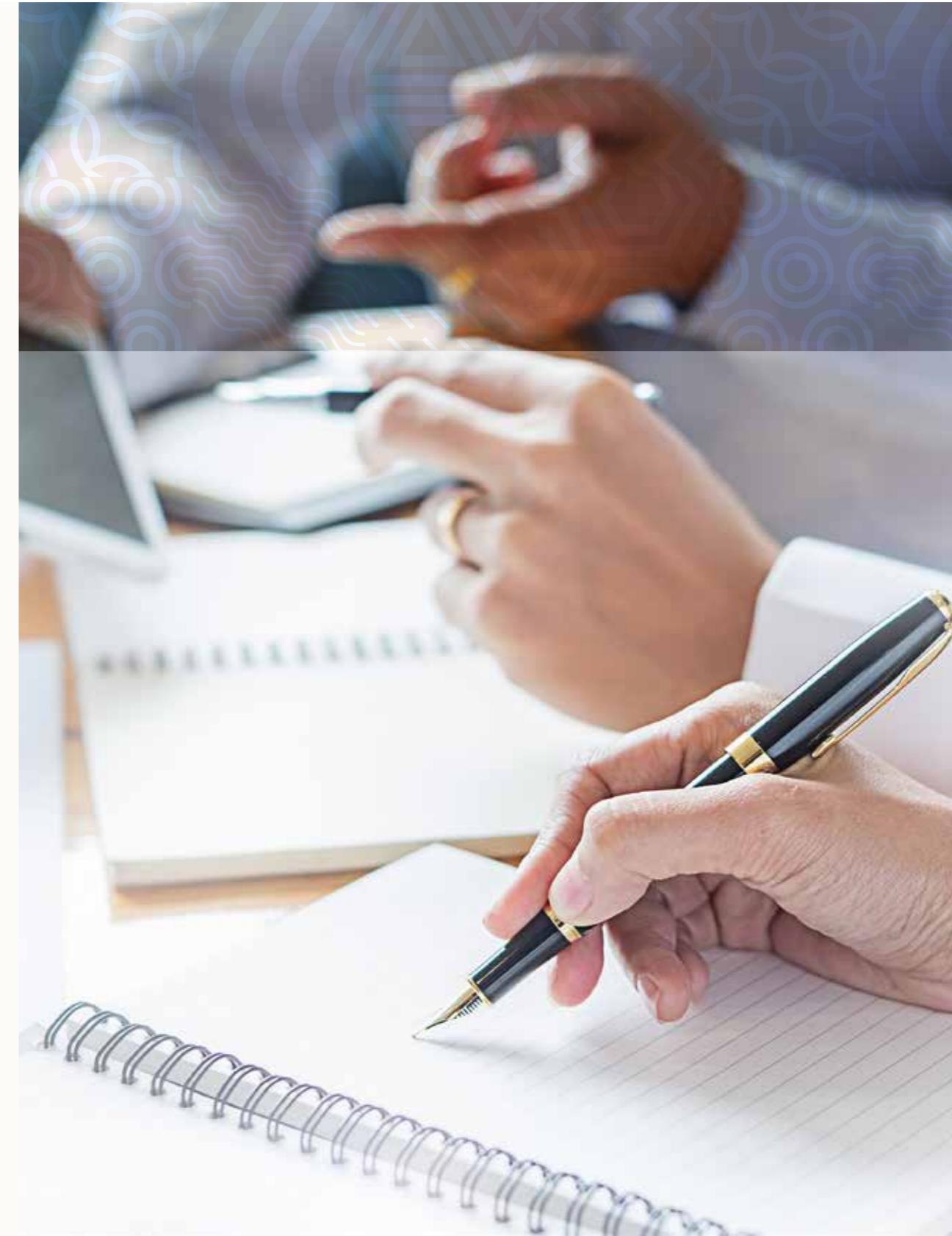
عقدت اللجنة عدد (7) اجتماعات خلال عام ٢٠٢٠، كالتالي

الاسم						
الأستاذ/ محمد بن عبد الرحمن القاسمي	الأستاذ/ أديب بن عبد الله	الأستاذ/ عزيز بن عبد الكريم المديمدي	الأستاذ/ محمد أيانمي	الأستاذ/ ناصر بن سعيد بن كدسه	رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
عضو لجنة المراجعة	عضو لجنة المراجعة	عضو لجنة المراجعة	رئيس لجنة المراجعة			
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	1	2020-01-26
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	2	2020-03-05
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	3	2020-05-20
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	4	2020-08-16
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	5	2020-10-20
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	6	2020-11-05
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	7	2020-12-03

ومن أبرز مهام لجنة المراجعة ومسؤولياتها ما يلي تختص لجنة المراجعة بمراقبة أعمال الشركة والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والقواعد المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها، ومن أبرز مهام اللجنة فيما يخص

أ (التقارير المالية):

- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعادتها وشفافيتها.
- مراجعة القضايا المحاسبية والمالية المتعلقة بإعداد التقارير المالية، ورفع التوصية الازمة بشأنها إلى مجلس الإدارة.
- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
- دراسة السياسات المحاسبية واللوائح والأنظمة ذات العلاقة المتبعه في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.





أهداف الإدارة.

توصيات لجنة المراجعة التي يوجد تعارض بينها وبين قرارات مجلس الإدارة، أو التي رفض المجلس الأخذ بها بشأن تعيين مراجع حسابات الشركة وعزله وتحديد أتعابه وتقييم أدائه أو تعيين المراجع الداخلي، ومسوغات تلك التوصيات، وأسباب عدم الأخذ بها:
لا يوجد تعارض بين توصيات لجنة المراجعة وقرارات مجلس الإدارة.

سياسة توزيعات الأرباح:

تطبق المجموعة سياسة متوازنة في توزيع الأرباح السنوية على المساهمين تم بناءً على الوضع المالي ومستويات الأرباح الفعلية السنوية المدققة ورصيد المجموعة من الأرباح المبقة واحتياجات تمويل أعمالها ومساريعها المستقبلية وأحوال السوق المالية. ويتم ذلك أخذًا في الاعتبار ما نص عليه النظام الأساسي للمجموعة، وهو أن توزع أرباح المجموعة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى بما فيها الزكاة المفروضة شرعاً على الوجه الآتي:

1. تُجنب (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي، ويجوز للجمعية العامة العادية أن توافق هذا التجنّب متى ما بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
2. تُجنب كذلك (10%) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي يخصّل للأغراض التي تحدّدها الجمعية العامة ويوقف هذا التجنّب إذا بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
3. يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة أولى على المساهمين تعادل (5%) من رأس المال المدفوع.
4. يخصّل بعد ما تقدّم (5%) من الباقي كحد أقصى لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح.

السنة	رأس المال	طافي الأرباح(خسارة)	ربح السهم(بالريال)	ربح السهم (خسارة)	الأرباح الموزعة (مليون)	النسبة إلى رأس المال المدفوع
٢٠١٥	1,200	147,6	1,23	120	10%	
٢٠١٦	1,200	86,4	0,72	120	10%	
٢٠١٧	1,200	132,5	1,1	120	10%	
٢٠١٨	2,400	(183,069)	(0.76)	0	0	
٢٠١٩	2,400	(186,351)	(0.74)	0	0	
٢٠٢٠	2,400	(140,741)	(0,57)	0	0	

ب (المراجعة الداخلية):

1. دراسة ومراجعة نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة.
2. التتحقق من كفاية تصميم الأنشطة الرقابية في المنشأة، وفاعلية تصميمها بطريقة مناسبة تمكن من الحد من وقوع الغش والأخطاء واكتشافها فور وقوعها وفاعليّة تنفيذ الأنشطة الرقابية.
3. الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توفر الموارد الازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، بما في ذلك الالتزام بالمعايير الدولية لممارسة مهنة المراجعة الداخلية الصادرة من جمعية المراجعين الداخليين.
4. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير إدارة المراجعة الداخلية واقتراح مكافآته.
5. أوصت لجنة المراجعة بتعيين مكتب استشاري خارجي للقيام بأعمال إدارة المراجعة الداخلية.
6. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
7. مراجعة واعتماد خطة إدارة المراجعة الداخلية، والتحقق من استقلالية مدير إدارة المراجعة الداخلية.

ج (المراجعين الخارجيين):

1. التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مكتب المراجعين الخارجيين وتحديد أتعابه.
2. مراجعة واعتماد خطة المراجعين الخارجيين، والتحقق من استقلاليتهم.
3. دراسة تقرير المراجعين الخارجيين وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخذ بشأنها.
4. التأكد من أن ملاحظات وتوصيات المراجعين الخارجيين يتم استلامها ومناقشتها والرد عليها من قبل الإدارة في الوقت المناسب.

رأي لجنة المراجعة في مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في الشركة:

تود لجنة المراجعة الإشارة إلى أنه بعد الاطلاع على كلاً من التقارير الصادرة من إدارة المراجعة الداخلية عن عام ٢٠٢٠م وأيضاً التقرير الصادر من المكتب الاستشاري الخارجي لتنفيذ أعمال المراجعة الداخلية بخصوص تقييم نظام الرقابة الداخلية للشركة العقارية السعودية لعام ٢٠٢٠م، وبناءً على الأمور التالية:

1. تأثرت الإدارة التنفيذية بالشركة العقارية السعودية في تنفيذ توصية لجنة المراجعة بتعيين مكتب استشاري خارجي لتنفيذ أعمال المراجعة الداخلية في الشركة، مما ترتب عليه عدم تنفيذ مهام مراجعة داخلية كافية خلال عام ٢٠٢٠م.
 2. اتضح للجنة عدم وجود إدارة مخاطر مفعولة في الشركة بالشكل المطلوب مما أدى إلى زيادة احتمالية تعرض الشركة للمخاطر التشغيلية والمالية وغيرها وأضعف مستوى النظام الرقابي في الشركة.
 3. تبيّن للجنة وجود ضعف في الإجراءات الرقابية ونظام الحكومة بين الشركة العقارية والشركات التابعة على مستوى مجلس الإدارة ولجان المراجعة.
 4. لاحظت اللجنة عدم وجود سياسات وإجراءات مالية محدثة ولائحة ملایحات فعالة تساعد على وجود بيئة رقابية جيدة ونظام رقابي داخلي كافي في الشركة العقارية والشركات التابعة.
 5. لم تتمكن لجنة المراجعة من الحصول على نسخة من التقارير الصادرة من الجهات الرقابية مثل (الديوان العام للمحاسبة لعام ٢٠١٨-٢٠١٩) نسخة من خطاب الإدارة لعام ٢٠١٩م الخاصة بالمراجعة الخارجية للشركة العقارية).
- وعطفاً على ما ذكر أعلاه فإن لجنة المراجعة ترى أن نظام الرقابة الداخلية في الشركة العقارية السعودية لعام ٢٠٢٠م يوجد به ضعف كبير مما يقلل من فاعلية الضوابط الرقابية وموثوقيتها لدعم تحقيق

إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

يقر مجلس إدارة المجموعة:

1. أنه تم إعداد سجلات حسابات المجموعة كما في 31/12/2020، بالشكل الصحيح ووفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وتظهر عدالة المركز المالي من جميع النواحي الجوهرية.
2. أن نظام الرقابة الداخلية أُعد على أساس سليمة ونفذ بفعالية.
3. أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة المجموعة علىمواصلة نشاطها وأن المجموعة بعون الله تمتلك القدرة والموارد الازمة لمواصلة نشاطها وأعمالها المستقبلية.
4. أنه لا يوجد أعمال أو عقود أخرى للمجموعة طرفاً فيها، أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو للرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم.
5. لم تصدر الشركة أو شركتها التابعة أي من أدوات الدين أو الأدوات المالية كخيارات الأسهم وحقوق الأسهم التي يمكن تحويلها إلى أسهم.
6. لا توجد أسهم ذرية محفظ بها من قبل الشركة خلال العام.
7. لم تقم الشركة بإبرام أي صفقات تتعلق بأسهمها.





الكلمة
AL AKARIA

f in tw @AlakariaSA



SINCE 1976
45 YEARS

الكلمة

92000 39 38
www.al-akaria.com