

تعزير القدرات وتفعيل الشراكات

التقرير السنوي لشركة الرياض للتعمير 2025م

قائمة المحتويات

01

المقدمة

- كلمة رئيس مجلس الإدارة
كلمة الرئيس التنفيذي

02

لمحة عامة

- مسيرتنا
الهوية المؤسسية
أعمالنا
أصولنا

03

التقرير الاستراتيجي

- استراتيجية "نستثمر للنمو"
أبرز المنجزات
الأداء الاستثماري والتطوير العقاري
الأداء التشغيلي
الأداء المؤسسي والاستدامة
الشركات التابعة - الوليدة

05

الحوكمة

- حوكمة الشركات
الإفصاح وسياسة الشفافية
المخاطر
سياسة توزيع الأرباح

04

النتائج المالية

- كلمة الرئيس التنفيذي للمالية
أهم النتائج والمؤشرات المالية لعام 2025م
أداء الشركة

06

القوائم المالية

75



صاحب السمو الملكي الأمير
 محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود
 حفظه الله



خادم الحرمين الشريفين
 الملك محمد بن عبدالعزيز آل سعود
 حفظه الله

مجلس الإدارة لعام 2025م

الدورة العاشرة المنتهية بتاريخ 24-6-2025م



صاحب السمو الملكي الأمير
فaisal بن بندر بن عبد العزيز آل سعود
أمير منطقة الرياض
الرئيس الفخري لشركة الرياض للتعمير



صاحب السمو الأمير
د. فيصل بن عبدالعزيز بن عياف
أمين منطقة الرياض
رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير



ماجد بن ناصر السبيعي
نائب رئيس مجلس الإدارة
رئيس اللجنة التنفيذية



سليمان بن ناصر الهتلان
عضو مجلس الإدارة
رئيس لجنة المراجعة



عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين
عضو مجلس الإدارة
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت



عبدالرحمن بن عايض القحطاني
عضو مجلس الإدارة



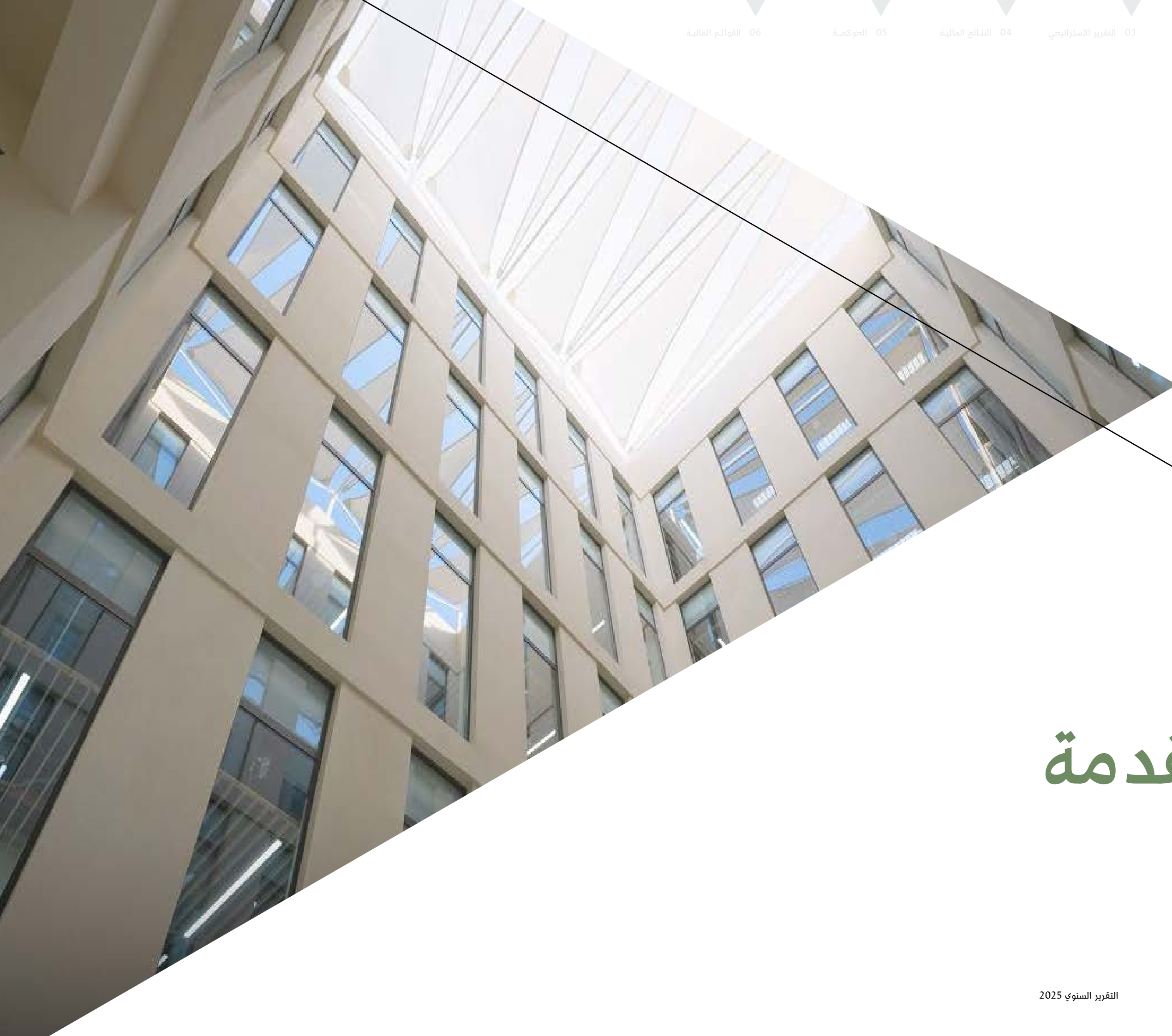
عبدالله بن محمد البحوث
عضو مجلس الإدارة



فهد بن عبدالله القاسم
عضو مجلس الإدارة



نايف بن إبراهيم الحديثي
عضو مجلس الإدارة



01 المقدمة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

الرياض للتعمير: ذراع استثماري وأثر حضري مستدام

مساهموناً وشركاًؤنا في النمو،

نحمد الله على عونه وتوفيقه، ونعزّز بما تحقّقه مدينة الرياض من تحوّل نوعي جعلها اليوم إحدى أبرز المدن المزدهرة على المستويين الإقليمي والعالمي. ويأتي هذا التحوّل بدعمٍ كريم وتوجيهٍ مباشر من القيادة الرشيدة - حفظها الله - التي جعلت من تطوير العاصمة أولوية وطنية، عبر منظومة متكاملة للتخطيط الحضري والتطوير العقاري ترتقي بمكانتها وتواكب طموحاتها المستقبلية. وقد أسهم هذا الدعم في تسريع مشاريع البنية التحتية ومنظومات النقل وجودة الحياة الحضرية، بما عزّز جاهزية الرياض لتكون محفلاً لاستحقاقات وأحداث عالمية كبرى، وفي مقدمتها معرض إكسبو واستضافة كأس العالم. ومن هذا المنطلق، تواصل الرياض للتعمير أداء دورها في تطوير المدينة وإدارة أصولها ومشاريعها بكفاءة، مستندةً إلى مركّزات استراتيجية واضحة ومرونة عالية في اقتناص الفرص، لدعم تحقيق أثر حضري واقتصادي مستدام.

تستند الرياض للتعمير إلى إرثٍ مؤسسي عريق تأسّس على يد خادم الحرمين الشريفين - حفظه الله - عام 1994م حين كان أميراً لمنطقة الرياض. وعلى مدى أكثر من ثلاثة عقود، قدّمت الشركة نموذجاً تنموياً قائماً على التخطيط المتدرّج والعمل المتراكم، حتى أصبحت اليوم كياناً يتمتع بنضج تشغيلي وقدرة تنفيذية عالية، مكّنتها من الانتقال بثقة إلى مرحلة أكثر تقدّماً في التخطيط والتنفيذ، يُعدّ فيها تعظيم العائد الكلي للمساهمين جزءاً أصيلاً من منهجية العمل وقراراتها التشغيلية. فقد شهد عام 2025م تحوُّلاً استراتيجياً مهماً على الصعيد المالي والاستثماري حظي بدعم وثقة المساهمين،

"يمثّل دخول ريمات الرياض للتنمية كشريك مستدام خطوة محورية عززت متانة الهيكل الاستثماري للرياض للتعمير، ورفعت جاهزيتها لتنفيذ مشاريع تنموية كبرى ضمن إطار تكاملي طويل الأمد"

وأسهم في بناء شراكة استراتيجية فاعلة مع الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض، نتج عنها زيادة رأس مال الشركة بنسبة 31.58% ليصبح نحو 2.3 مليار ريال بهدف تعزيز دور الرياض للتعمير كذراع استثماري داعم لمسارات التنمية الحضرية وترسيخ أثرها الاقتصادي الوطني.

وانعكاساً لهذا المسار، واصلنا في الوقت ذاته تحقيق مستهدفاتنا الاستراتيجية بكفاءة عالية، مركّزين على قاعدة مؤسسية متكاملة وإمكانات تشغيلية راسخة مكنتنا من إجراء مواءمات جزئية وتغييرات على استراتيجية "نستثمر للنمو" بمرونة ووعي، استجابةً للتغيرات في الأنظمة والقوانين والمستجدات التنظيمية. وقد أسهم هذا التمكين المؤسسي في تعزيز قدرتنا على التكيف، وتسريع وتيرة تطوير مشاريعنا القائمة وتحويلها إلى مشاريع منتجة وفق الجدول الزمنية المعتمدة، مع التوظيف الأمثل للقدرات، وترسيخ أنظمة الحوكمة، ورفع كفاءة الأداء، لضمان تحقيق أثر تنموي مستدام.

تمضي الرياض للتعمير بثقة نحو المرحلة المقبلة من مسيرتها الاستراتيجية، مع استعداد مبكر لأفق استراتيجي جديد يمتد حتى عام 2032م، بدأت معالمها تتبلور من خلال الانتقال الفعلي إلى نموذج المجموعة، وتأسيس شركات تابعة مملوكة بالكامل، بما يعزز التخصص والاحترافية، بمواءمة كاملة مع مستهدفات رؤية المملكة 2030.

وفي الختام، أتقدم بخالص الشكر والامتنان للقيادة الرشيدة على دعمها المستمر لمسيرة التنمية، والذي شكّل الممكن الأساسي لما تحقّق من إنجازات. كما أعبر عن تقديري لأعضاء مجلس الإدارة السابقين لما قدّموه خلال الدورة السابقة من جهود أسهمت في ترسيخ أسس العمل المؤسسي، ولأعضاء مجلس الإدارة الحاليين، بوصفهم قيادات وطنية انضمت إلى مسيرة النمو والتطوير ضمن الدورة الجديدة، بما يحملونه من خبرات ورؤى تدعم استدامة المسار الاستراتيجي للشركة.

ونتطلع إلى مستقبل واعد تواصل فيه الرياض للتعمير دورها في نهضة مدينة الرياض وتعزيز مكانتها على المستويين الإقليمي والعالمي.

د. فيصل بن عبدالعزيز بن عياف

رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير

"تواصل دورنا كذراع استثماري فاعل في تطوير المدينة وتحقيق أثر حضري واقتصادي مستدام"



كلمة الرئيس التنفيذي

السادة المساهمون الكرام،

تعزيز القاعدة الرأسمالية لدعم التحول الاستثماري

الحمد لله رب العالمين على توفيقه وتسديده، نواصل المضي بثقة راسخة في مسيرة الرياض للتعمير بوصفها ذراعاً استثمارياً وشريكاً تنموياً محورياً في تطوير العاصمة الرياض انسجماً مع مستهدفات رؤية المملكة 2030، واضعين تعظيم العائد الكلي للمساهمين في صميم توجهاتنا الاستراتيجية، إذ بُنيت مستهدفاتنا الاستثمارية على تنفيذ مشاريع بقيمة تقارب 6 مليار ريال، قبل أن تعكس قدراتنا المؤسسية وكفاءتنا التنفيذية تسارع وتيرة الإنجاز ومضاعفة الطموح، لتتجاوز تلك المستهدفات ونصل إلى ما يقارب 9 مليار ريال، مؤكداً على جاهزيتنا لقيادة نمو نوعي ومستدام. وقد انعكس هذا التسارع في التنفيذ مباشرةً على الأداء المالي المستهدف، حيث ارتفع صافي الدخل السنوي إلى 296 مليون ريال.

وفي هذا الإطار، استهلّت الشركة العام المنصرم بنقلة استراتيجية نوعية تمثلت في زيادة رأس المال عبر الاستحواذ على أصول عقارية من شركة ريمات الرياض للتنمية، الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض، نتج عنها شراكة استراتيجية طموحة شكّلت رافعةً للقدرة الاستثمارية والتمويلية وعزّزت الملاءة المالية التي سرعت تطوير المشاريع وتحويل الموارد إلى أصول عقارية عالية القيمة. وتوازى ذلك مع جهود مكثفة لتعزيز القدرات الداخلية من خلال التوظيف الأمثل للإمكانات، وترسيخ البنية المؤسسية، وتطوير أنظمة الحوكمة الفاعلة وإدارة المخاطر والامتثال لرفع كفاءة الأداء وتعزيز المساءلة، إلى جانب تعزيز دور إدارة المشاريع المؤسسية لضمان الانضباط التنفيذي ومواءمة التنفيذ مع الأولويات الاستراتيجية، ودعم مبادئ الاستدامة في الممارسات التشغيلية والاستثمارية.

"مثلت زيادة رأس المال محطة تحوّل استراتيجية في مسيرة الرياض للتعمير، وأسهمت في بناء شراكة استراتيجية مستدامة مع أمانة منطقة الرياض، شكّلت أساساً لتعزيز نمو متوازن وتمكين جاهزية مؤسسية طويلة الأجل"

التحول إلى نموذج المجموعة وتعزيز التخصص المؤسسي

واصلت الشركة، في ضوء هذه المتغيرات، تنفيذ استراتيجيتها بثبات، بالتوازي مع تحديثها بكفاءة عالية لمواكبة الفرص الناجمة عن استضافة اكسبو 2030 وكأس العالم 2034 بالإضافة للتغير في التشريعات وفي مقدمتها فتح المجال للاستثمار الأجنبي في العقارات، تجسّد هذا التوجّه في تمكين التحول إلى نموذج المجموعة، الهادف إلى تعزيز التخصص والإتقان عبر إطلاق كيانات متخصصة، من بينها إطلاق شركة حلول سلاسل إمداد المنتجات الطازجة لدعم منظومة الأمن الغذائي الوطني، وشركة Al Rimal Logistics Park للتوسع في قطاع الخدمات اللوجستية، إلى جانب شركة الديرة للتطوير كشركة مشاركة تمثل نموذجاً للتخصص في تطوير وإحياء منطقة الديرة التراثية، لتعزيز كفاءة التشغيل، ورفع فعالية إدارة الأصول، ودعم تحقيق نمو مستدام ومتوازن منسجم مع التوجهات الاستراتيجية للشركة.

التوظيف الأمثل للقدرات لقيادة المرحلة المقبلة

وفي مسار مواز، تم الالتزام بالتطبيق العملي للإطار العام لتطوير المشاريع العقارية، سواء من خلال تسليم بعض المشاريع أو التقدّم المتسارع في مراحل التصميم والتخطيط والتنفيذ، وقد تُوجّ ذلك بتسليم مشروعات من فئة المجمعات التعليمية في تلال الرياض، بالشراكة مع مؤسسة محمد بن سلمان (مسك)، خلال مدة قياسية بلغت 14 شهراً، تعكس كفاءة النموذج التشغيلي وجاهزية الشركة للتنفيذ وفق أعلى المعايير. وتزامن ذلك مع تحسينات شاملة في إدارة الأصول، عبر مراجعة محفظة الأصول وتحديد المسار الأنسب لكل أصل ضمن دورة التطوير، بما يعزّز كفاءة اتخاذ القرار ومواءمة الأعمال مع متطلبات السوق، وذلك ضمن الجهود المبذولة لتعزيز القدرة المؤسسية ورفع الجاهزية التنفيذية للشركة. واستكمالاً لهذه الجهود، وبعد عام 2024م الحافل بالشراكات النوعية، ركّزت الشركة على تفعيل القدرات والاستغلال الأمثل للإمكانات وبناء قاعدة مؤسسية أكثر صلابة واستدامة، عبر ترسيخ الأسس التنظيمية والتشغيلية والرقمية،

ووضع تنمية رأس المال البشري في قلب عملية التطوير، بما يعزّز الجاهزية المؤسسية للمرحلة المقبلة وجني ثمار الشراكات، ويؤسس لمسار نمو أكثر كفاءة واستدامة، مع الارتقاء بجودة الإيرادات المتكررة وتعزيز استدامتها، نحو طموح مستقبلي يركز على تنويع مصادر الدخل وتعزيز استقرار وتنمية العوائد المستقبلية.

نمضي في الرياض للتعمير بثقة نحو مرحلة جديدة، مدعومين برؤية استراتيجية ممتدة حتى عام 2032م، ومستندين إلى إرثنا التنموي وإلى ما يحظى به الاقتصاد الوطني والقطاع الحضري من دعم وتمكين مستمرين في ظل القيادة الرشيدة، بما يوفّر بيئة ممكنة للنمو والاستثمار المستدام. وأتقدّم بخالص الشكر والتقدير لشركائنا الاستراتيجيين ومساهميننا الكرام على ثقتهم ودعمهم المستمر، وأعبّر عن اعتزازي العميق بجهود قيادتنا التنفيذية ومنسوبيها، التي أسهمت بكفاءتها والتزامها في تحقيق هذه المنجزات، وتعزيز قدرتنا على صناعة قيمة مستدامة تعزّز مصالح المساهمين وترتقي بمسيرة العاصمة التنموية.

جهد بن عبد الرحمن القاضي

الرئيس التنفيذي

"نؤمن أن التميّز المؤسسي هو القدرة على الجمع بين الحوكمة الفعالة، والكفاءة التشغيلية، والاستعداد للمستقبل"



02 لمحة عامة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الملك / فهد بن عبد العزيز آل سعود
و تحت رعايته صاحب السمو الملك

مسيرتنا: بجزورٍ زاهرة نحو آفاقٍ عامرة..

انطلقت شركة الرياض للتعمير عام 1994م برؤية طموحة رسم ملامحها الملك سلمان بن عبد العزيز - حفظه الله - حين كان أميرًا لمنطقة الرياض، لتبدأ رحلة امتدت لثلاثة عقود من العمل المتواصل في مجالات التطوير العقاري والتأجير والتشغيل وقطاع النفع العام. وخلال هذه المسيرة، أسهمت الشركة في بناء نموذج مؤسسي راسخ، قائم على فهم عميق لاحتياجات المدينة والمجتمع، وتحقيق أثر تنموي مستدام.

بدأت الرحلة من مركز التعمير للجملة كمشروع متعدّد الاستخدامات في قلب الرياض، لتتوالى بعدها مشاريع محورية شكّلت علامات فارقة في مسيرة الشركة، شملت أسواق البطحاء للحوم والخضروات وسوق الرياض بين عامي 1997 و1999م، ثم تطوير تلال الرياض كمشروع سكني متكامل أسهم في إثراء المشهد العمراني للمدينة.

ومع توسّع نطاق الأعمال بين عامي 2001 و2007م، دخلت الشركة مرحلة جديدة من النمو، تمثّلت في إطلاق مركز النقل العام، وتطوير سوق العزيرة لجملة الخضار والفواكه، وتأسيس مزاد التعمير الدولي للسيارات، في انعكاس واضح لتنوّع الأنشطة وتكاملها. وفي عام 2014م، شكّل رفع رأس المال إلى 1.3 مليار ريال محطة داعمة لمسار التوسع، أتبعته بالاستحواذ على أرض في منطقة الثمامة، وتعزيز الحضور عبر شراكات استراتيجية شملت تطوير سوق عتيقة المركزي وإطلاق مشروع "تنال" للاستثمار والتطوير العقاري عام 2016م.

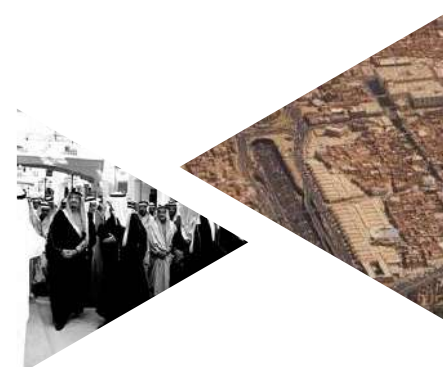
وجاء عام 2023م ليشكّل محطة التحول الاستراتيجي الأبرز، مع إطلاق استراتيجية "نستثمر للنمو" التي حدّدت توجهات الشركة نحو التطوير والتنويع والنمو المستدام والتحول الرقمي، بالتزامن مع شراكة استراتيجية مع الرياض القابضة لتأسيس شركة تطوير الديرة المختصة بتطوير وإدارة الأصول

"نواصل البناء على مسيرة النمو المستدام لنصوغ ملامح مستقبل أكثر إشراقًا وتطورًا"

العقارية في وسط الرياض. وفي عام 2024م، واصلت الشركة ترجمة هذه الاستراتيجية عبر توقيع اتفاقيات استراتيجية مع جهات رائدة، شملت الاستحواذ على أصلين عقاريين مع ريمات الرياض للتنمية بقيمة 1.4 مليار ريال لزيادة رأس المال، والمشاركة في تأسيس صندوق عقاري مع المسار الرياضي عبر تحالف مع FTG Development لتطوير وجهة الوادي، إلى جانب تطوير مرافق لوجستية بمعايير عالمية.

وخلال عام 2025م، واصلت الرياض للتعمير تعزيز دورها كشريك فاعل في تنمية الاقتصاد الوطني من خلال التوظيف الأمثل لقدراتها، وأصبحت ريمات الرياض للتنمية - الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض شريكًا استراتيجيًا مستدامًا للشركة، وموافقة هيئة السوق المالية على زيادة رأس مال الشركة. كما ركّز العام على تفعيل أحد المستهدفات الاستراتيجية المتمثل في نموذج المجموعة، عبر إطلاق شركة حلول سلاسل إمداد المنتجات الطازجة لدعم منظومة الأمن الغذائي الوطني، إلى جانب الالتزام بالتطبيق العملي لدورة تطوير عقاري متكاملة شملت تسليم مشاريع مثل مشروع مسك، والتقدّم في مراحل التصميم والتخطيط والتنفيذ للمشاريع الأخرى، مع استمرار تحديث الاستراتيجية بمرونة وفق المستجدات.

وقد مكّن هذا المسار الشركة من الانتقال بثقة إلى دورة استراتيجية جديدة مدعومة بخارطة طريق واضحة، تتجه من خلالها نحو التحول إلى نموذج الشركة القابضة، بما يحقق نموًا متوازنًا وأثرًا مستدامًا، ويعزّز قدرتها على صناعة قيمة طويلة الأمد لمدينة الرياض وتعظيم العائد الكلي للمساهمين.



1994 – 2007

التأسيس وإطلاق أولى أسواق الشركة

- ♦ تأسيس شركة الرياض للتعمير
- ♦ افتتاح أسواق النفع العام: سوق اللحوم والخضار في البطحاء وسوق الرياض
- ♦ افتتاح مراكز تجارية وخدمية: مركز التعمير ومركز النقل العام
- ♦ افتتاح سوق العزيرة لجملة الخضار والفواكه، ومزاد التعمير الدولي
- ♦ بدء تطوير أراضي مجتمع تلال الرياض
- ♦ زيادة رأس مال الشركة من 1 مليار إلى 1.3 مليار ريال
- ♦ افتتاح مشاريع تجارية نوعية، من أبرزها التعمير بلازا 3، وسوق عتيقة المركزي
- ♦ الاستحواذ على أرض الثمامة (مساحة تقارب 2.5 مليون متر مربع)
- ♦ الدخول في شراكة في مشروع "تنال" العقاري وإطلاق مبيعات الأراضي
- ♦ اتفاقية مع وزارة البيئة والمياه والزراعة لتنظيم وتطوير أسواق النفع العام

2025

التحول لنموذج المجموعة

- ♦ شراكة استراتيجية مع أمانة منطقة الرياض عقب زيادة رأس المال
- ♦ إطلاق شركة حلول سلاسل إمداد المنتجات الطازجة
- ♦ تسليم مشروع مسك على مساحة إجمالية تبلغ 35 ألف متر مربع
- ♦ إطلاق شركة Al Rimal Logistics Park للتوسع في قطاع الخدمات اللوجستية
- ♦ البدء بتنفيذ مشروع أرض المروج
- ♦ وضع ركائز تحديث استراتيجية "نستثمر للنمو" لمواكبة التغييرات القانونية والمستجدات التنظيمية
- ♦ إطلاق استراتيجية "نستثمر للنمو"
- ♦ توقيع مذكرة تفاهم مع الرياض القابضة
- ♦ اتفاقية طويلة الأمد مع مؤسسة محمد بن سلمان "مسك" لتطوير مجمعات تعليمية
- ♦ التحالف مع FTG لتأسيس شركة تطوير عقاري
- ♦ شراكة مع شركة المسار الرياضي لتطوير أبراج متعددة الاستخدامات
- ♦ زيادة رأس المال عبر الاستحواذ على أصول من ريمات الرياض للتنمية
- ♦ تطوير مجمع لوجستي بمعايير عالمية.
- ♦ اتفاقية مع وزارة البيئة والمياه والزراعة لإطلاق البوابة الرقمية في سوق العزيرة
- ♦ اتفاقية مع "علم" لإطلاق منصة مزاد المركبات الإلكترونية
- ♦ اتفاقية مع نادك لتأجير مستودعات لوجستية

2014 – 2022

التوسع الاستثماري وتعزيز النمو التشغيلي

2023 – 2024

التحول الاستراتيجي وبناء شراكات واعدة

- ♦ إطلاق استراتيجية "نستثمر للنمو"
- ♦ توقيع مذكرة تفاهم مع الرياض القابضة
- ♦ اتفاقية طويلة الأمد مع مؤسسة محمد بن سلمان "مسك" لتطوير مجمعات تعليمية
- ♦ التحالف مع FTG لتأسيس شركة تطوير عقاري
- ♦ شراكة مع شركة المسار الرياضي لتطوير أبراج متعددة الاستخدامات
- ♦ زيادة رأس المال عبر الاستحواذ على أصول من ريمات الرياض للتنمية
- ♦ تطوير مجمع لوجستي بمعايير عالمية.
- ♦ اتفاقية مع وزارة البيئة والمياه والزراعة لإطلاق البوابة الرقمية في سوق العزيرة
- ♦ اتفاقية مع "علم" لإطلاق منصة مزاد المركبات الإلكترونية
- ♦ اتفاقية مع نادك لتأجير مستودعات لوجستية

الهوية المؤسسية

رؤيتنا

أن نكون الشريك المستدام لتعمير المكان ورفاه الإنسان، انطلاقاً من إرث الرياض العريق نحو آفاق واعدة.

رسالتنا

نسعى جاهدين للتميز في تطوير وإدارة العقارات، وتعزيز مكانتنا الريادية في قطاعي المنتجات الطازجة وخدمات الصالح العام. نحن ملتزمون بتعزيز كفاءتنا التشغيلية في أعمالنا التشغيلية ونهدف إلى تنويع استثماراتنا، وزيادة العائدات على أصولنا، وتعزيز العائد الإجمالي للمساهمين. سنعمل في إطار فلسفة عمل تسعى إلى إحداث تأثير في كل مكان من حولنا وتحقيق الاستدامة بمعناها الأوسع، لصالح الجميع عبر سلسلة القيمة لدينا، من عملائنا وزملائنا إلى شركائنا ومساهميننا.

قيمتنا

نهتم في شركة الرياض للتعمير بتنفيذ أعمالنا ضمن منظومة متكاملة من القيم، ومنها:



01. الالتزام

نلتزم في شركة الرياض للتعمير بتطبيق أعلى معايير الجودة في كافة أعمالنا، ونقدم إلى مساهميننا تقارير دورية عن الأرباح التي نحققها، مع إبقائهم على معرفة مستمرة بقراراتنا تعزيزاً لروابط الثقة بيننا.



02. المصداقية

تنعكس مصداقيتنا في التزامنا بالشفافية والتواصل الفعال، فنحن ندرك أهمية المصداقية كقيمة أساسية وعنصر مهم للحفاظ على علاقات إيجابية مع المساهمين ولنكون الشريك الأمثل دائماً وأبداً.



03. المرونة

ندرك أهمية التكيف مع متطلبات المشاريع المختلفة، فمن خلال الاطلاع على التجارب العالمية في بناء المشاريع المستدامة متعددة الاستخدام، نحن نتعامل مع المرونة كعامل رئيسي وقيمة جوهرية تجعلنا مثلاً حياً على التقدم والازدهار.



04. التميز

نسعى في الرياض للتعمير بالتميز في كافة مشاريعنا ومبادراتنا، نهدف إلى تحقيق رؤيتنا ورسالتنا من خلال التزامنا بقيمتنا لنكون المعيار الأول للنماذج المعمارية الحضرية التي تعطي الأولوية لرفاه الإنسان.



05. التعاون

نؤمن في الرياض للتعمير بأن النجاح يتحقق من خلال التعاون الفعال وبناء شراكات متينة تقوم على الثقة والتكامل. من خلال تعزيز بيئة عمل قائمة على التواصل والتنسيق المشترك، نسهم في تحقيق الأهداف المشتركة وتوفير فرص تنمية مستدامة تعود بالنفع على الجميع.



06. المبادرة

نلتزم بدعم ثقافة المبادرة والابتكار، حيث نشجع على اتخاذ خطوات استباقية تعزز النمو وفق نهج تكاملي مع جميع الجهات. من خلال توفير بيئة مرنة ومحفزة، نتيح الفرصة للجميع للمساهمة بفعالية في تحقيق التطلعات المستقبلية وتعزيز استدامة الأعمال.

أعمالنا

التطوير العقاري وإدارة التطوير

تعمل شركة الرياض للتعمير ضمن نموذج تطوير عقاري متكامل يقوم على إدارة مختلف مراحل دورة التطوير، ابتداءً من التخطيط العمراني والتصميم، مروراً بالتنفيذ والتطوير، وصولاً إلى التشغيل وإدارة الأصول. ويتيح هذا النموذج للشركة الإشراف على كامل سلسلة القيمة في المشاريع العقارية، بما يضمن تحقيق أعلى مستويات الجودة والكفاءة والاستدامة في مختلف مراحل التطوير.

ومع انتقال الشركة من مرحلة إبرام الشراكات الاستراتيجية خلال الأعوام الماضية إلى مرحلة مباشرة التخطيط والتنفيذ على أرض الواقع، بدأت مشاريعها التطويرية بالدخول في مراحل أكثر تقدماً، بما يعكس تحولاً تدريجياً نحو تفعيل محفظتها الاستثمارية والتطويرية.

وتشمل هذه المشاريع تطوير مجتمعات سكنية متكاملة، ومرافق مكتبية وتعليمية ولوجستية، إضافة إلى تطوير البنية التحتية وتخطيط الأراضي الخام وتمهيتها للتطوير والاستثمار، بما يواكب التوسع العمراني المتسارع في مدينة الرياض ويعزز جودة البيئة العمرانية. كما تواصل الشركة تطوير وإدارة مجموعة من المشاريع الخدمية والعقارية المتنوعة التي تستجيب لاحتياجات السوق وتعزز كفاءة استثمار الأصول.

المراكز التجارية والأنشطة التشغيلية

تعتمد الرياض للتعمير في نموذج أعمالها على تنوع مصادر الدخل المستدام، حيث تمثل الأصول التجارية والأنشطة التشغيلية أحد المحركات الرئيسة للإيرادات المتكررة، إلى جانب قطاع المنتجات الطازجة. وتتبنى الشركة نهجاً متكاملًا في تطوير وتشغيل المراكز التجارية، يركز على توفير بنية تحتية حديثة وخدمات تشغيلية تدعم مختلف الأنشطة الاقتصادية. وقد انعكس هذا النهج في عدد من الأصول التشغيلية البارزة، من بينها مزاد التعمير الدولي للسيارات، ومركز التعمير للنقل العام، و سوق عتيقة المركزي، التي تسهم مجتمعةً في تعزيز كفاءة التشغيل، ورفع القيمة الاستثمارية للأصول، ودعم منظومة الأعمال والقطاعات الداعمة، بما يحقق أثرًا اقتصاديًا واجتماعيًا ملموسًا ويسهم في تحسين جودة الحياة.

وفي إطار اهتمامها بمنطقة الديرة ذات القيمة الأثرية، أسست الرياض للتعمير شركة مشتركة: "شركة الديرة للتطوير"، لتتولى تطوير المنطقة وتشغيلها وفق أفضل الممارسات، بهدف إحيائها وتحقيق أثرًا اقتصاديًا واجتماعيًا مستدامًا.



المنتجات الطازجة

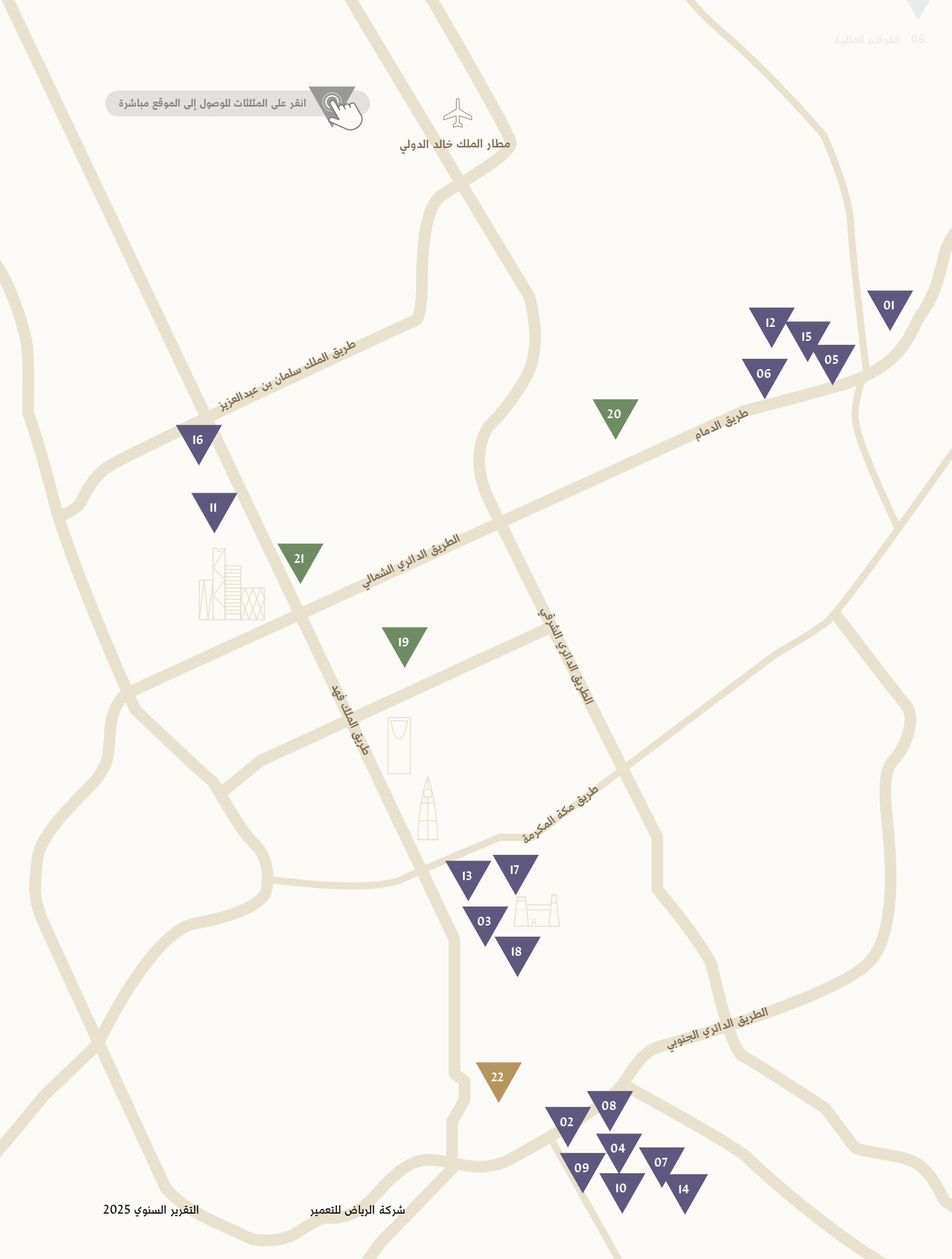
نلتزم في دعم منظومة الأمن الغذائي من خلال تشغيل وتطوير سوق العزيرية لجملة الخضار والفواكه بوصفه أحد أهم أسواق النفع العام في المملكة. ويشهد السوق خلال هذه الفترة مراحل متتابعة من التوسعة والتحديث والتطوير التشغيلي والرقمي، شملت تحسين البنية التحتية، وتنظيم العمليات، ورفع كفاءة التسعير، وتعزيز الحوكمة والامتثال، للإسهام في استيعاب نمو حجم التداول وارتفاع أعداد التجار والمستفيدين. ومع تعمق الخبرة واتساع نطاق العمل، تطوّر الدور من إدارة سوق مركزي إلى التخصص في مختلف تفاصيل قطاع المنتجات الطازجة وسلاسل قيمته، من التنظيم والتشغيل إلى الخدمات اللوجستية الداعمة. وقد أفضى هذا النضج المؤسسي والجاهزية التشغيلية إلى تأسيس شركة متخصصة في حلول سلاسل إمداد المنتجات الطازجة، لضمان استمرارية الدور الريادي على مستوى المنطقة، وتقديم نموذج متقدم يُدار وفق أفضل المعايير، ويعزز كفاءة القطاع، ويدعم الأمن الغذائي على المدى الطويل.



أصولنا

الأصل	المساحة م ²	حصة الرياض للتعجير
الأراضي المملوكة		
01 أرض الرمال	787,477	% 100
02 سوق العزيفية لجملة الخضار والفواكه	274,371	% 100
03 أسواق شركة الديرة للتطوير*	167,297	%46.34
04 مركز التعجير للنقل العام	148,303	% 100
05 أرض مزاد السيارات - لوجستية	116,744	% 100
06 أرض مدرسة تعليم القيادة - مزاد	100,000	% 100
07 أرض النقل	80,000	% 100
08 أراضي العزيفية (استثمار أراضي بنظام B.O.T) - قطار مول	31,081	% 100
09 مستودعات التعجير للتبريد والتجميد	27,865	% 100
10 سوق رياض التعجير	24,377	% 100
11 مجمعات تعليمية في تلال الرياض	21,171	% 50
12 أرض مزاد السيارات - تجارية	21,000	% 100
13 أرض منطقة قصر الحكم	18,000	% 100
14 أراضي العزيفية - سنتربوينت	15,576	% 100
15 أرض محطة في مشروع المزاد	3,751	% 100
16 مركز الملقا للأعمال	3,346	% 100
17 أرض بن حيان في منطقة قصر الحكم	689	% 100
18 أرض العويس في منطقة قصر الحكم	214	% 100
الأراضي قيد التطوير		
19 أرض المروج	214,000	% 100
20 تطوير مستودعات لوجستية	97,903	% 100
21 تطوير أبراج في منطقة الوادي	39,759	% 30
على أرض مستثمرة B.O.T		
22 سوق عتيقة المركزي	186,328	-

* مملوكة من قبل الشركة الزميلة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري



03 التقرير الاستراتيجي



استراتيجية "نستثمر للنمو"

تواصل الشركة ترسيخ نموذج أعمال متوازن يقوم على التوسع المدروس حيث يعكس تسلسل الشراكات والمبادرات التي شهدتها عام 2024 التوجه الاستراتيجي للشركة " نستثمر للنمو" نحو توسيع نطاق أعمالها من إبرام الشراكات الاستراتيجية، وتنويع الأدوات الاستثمارية، وتوسيع المحفظة الاستثمارية، إلى جانب تعزيز الحضور في قطاعات حيوية تشمل التطوير العقاري، والخدمات اللوجستية، وسلاسل الإمداد، والحلول الرقمية. وقد أسهم هذا التوجه في ترسيخ نموذج الشراكة كأداة محورية للنمو، ودعم تحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل للمساهمين، عبر إدارة متكاملة لدورة الاستثمار والتطوير والتشغيل.

فقد صُممت المستهدفات الاستثمارية وفق نهج مرحلي متدرج، يستند إلى تنفيذ مشاريع بحجم يقارب 6 مليارات ريال كمرحلة أولى. ومع تطور القدرات المؤسسية وارتفاع كفاءة الأداء بتحقيق 90% من المستهدفات المقررة، أكدت الشركة جاهزيتها لتسريع وتيرة الإنجاز وتوسيع نطاق الطموح الاستثماري، مما أسهم في مضاعفة حجم المشاريع ضمن المحفظة إلى ما يقارب 9 مليار ريال. ويعكس هذا التطور مرونة النموذج الاستثماري، وقدرته على الاستجابة الفاعلة لفرص السوق وتعظيم العائد الكلي للمساهمين.

وفي هذا السياق، شكّل عام 2025 محطة محورية في مسار النمو، فجاءت الشراكة مع شركة ريمات الرياض للتنمية، الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض، لتسهم في زيادة رأس المال وتوسيع المحفظة الاستثمارية، بما يعزّز الجاهزية للنمو والتوسع. حيث ركّزت الشركة على تفعيل الشراكات الاستراتيجية وتعزيز

قدراتها التنفيذية، من خلال تنفيذ استثمارات نوعية، وتأسيس كيانات متخصصة، وتحقيق محطات رئيسية في تطوير المحفظة الاستثمارية. ويعكس ذلك نضج نموذج الأعمال، والقدرة على إدارة دورة الاستثمار بكفاءة تدعم استدامة الشركة المالية.

وفي موازاة ذلك، واصلت الشركة ترسيخ جاهزيتها المؤسسية عبر إطار متكامل لمؤشرات الأداء يركز على أربع ركائز رئيسية: المالية، والتطوير والتشغيل، والحوكمة، والموارد البشرية. ومن خلال هذه الركائز، عملت الشركة على رفع مستوى النضج المؤسسي عبر تفعيل مكتب إدارة المشاريع المؤسسية EPMO، وتعزيز منظومة الحوكمة والمخاطر والامتثال GRC، إلى جانب معالجة إرث قانوني متراكم امتد لأكثر من عشر سنوات، بما أسهم في تحقيق أثر مالي مباشر بلغ 14.9 مليون ريال. ولم تقتصر هذه الجهود على تحسينات تشغيلية، بل شكّلت خطوة تأسيسية لتعزيز الجاهزية المؤسسية وبناء نموذج تشغيلي قابل للتكرار والتوسع، يدعم قدرة الشركة على مواكبة مرحلة النمو القادمة بثقة وكفاءة. وقد بلغ الأداء الفعلي 118%، وبنسبة محتسبة 105% بعد تطبيق السقف الطوعي لعام 2025، مع تحقيق 100% من مستهدفات الحوكمة والموارد البشرية.

ومع تسارع تحقيق المستهدفات الاستراتيجية، بدأت الشركة بالانتقال إلى مرحلة أكثر تقدماً من النمو، عبر التوجّه نحو التحول إلى نموذج الشركة القابضة والدخول في مسار استراتيجي جديد، يعكس نضج نموذج الأعمال، ويعزّز القدرة على إدارة محافظ استثمارية متعددة بكفاءة أعلى، بما يدعم الاستدامة المالية ويعزّز القيمة طويلة الأجل للمساهمين.

الرؤية

أن نكون الشريك المستدام لتعمير المكان ورفاه الإنسان، انطلاقاً من إرث الرياض العريق نحو آفاق واعدة

النهج

الشراكة | الاستدامة | الرقمنة

التوجه العام للشركة

05	04	03	02	01
المضي نحو تبني نموذج عمل الشركة القابضة مع نضج قطاعات الأعمال	تحقيق الكفاءة في الأنشطة التشغيلية وإدارة العقارات	الريادة في قطاع المنتجات الطازجة والاستفادة من مركز الشركة الراسخ في أسواق النفع العام	التركيز على عمليات التطوير العقاري وإدارة التطوير	تحقيق النمو المستدام من خلال تنوع الاستثمارات وزيادة العائد على الأصول

الممكنات

إدارة المخاطر	التواصل المؤسسي	نموذج العمل ورأس المال البشري	الحوكمة
---------------	-----------------	-------------------------------	---------

المبادرات الأساسية وخطة التنفيذ

المبادرات المالية والاستثمارية	مبادرات التطوير المؤسسي	مبادرات الحوكمة	مبادرات التشغيل	مبادرات التحول الرقمي
--------------------------------	-------------------------	-----------------	-----------------	-----------------------

تمضي الرياض للتعمر اليوم في تنفيذ استراتيجيتها، مستندةً إلى تعزيز الأساسيات التشغيلية وبناء زخم نمو في أعمالها القائمة.

جاء تفعيل استراتيجية "نستثمر للنمو" ليؤكد التزام الرياض للتعمر ببناء قاعدة تشغيلية قوية وتنمية الأعمال القائمة كركيزة للنمو المستدام. وقد حققت الشركة نتائج مهمة خلال أول مرحلتين من التنفيذ، وتواصل اليوم المضي قدماً عبر مبادرات متكاملة يتم تصنيفها ضمن أربع مسارات استراتيجية تتمثل في تمكين المحفظة والاستثمار، وتعزيز القيمة المضافة ونموذج العمل التجاري، وتقوية منظومة الحوكمة وإدارة المخاطر، ودعم التمكين المؤسسي وبناء القدرات.

مرتكزات استراتيجية الرياض للتعمر تحول مؤسسي يعكس انضباط التنفيذ وموثوقية الأداء

تعزيز الأساس التشغيلي

- ✓ بناء محفظة متوازنة تحقق إيرادات تشغيلية متكررة ومستقرة.
- ✓ إعادة استثمار النمو مع الحفاظ على توزيعات الأرباح.
- ✓ تعظيم القيمة من الأصول القائمة من خلال التطوير والتحسين.
- ✓ التخارج من الأصول منخفضة الأداء.
- ✓ استكمال بناء نموذج تشغيل فعال متوافق مع المستهدفات.

المرحلة الأولى

تسريع نمو الأعمال القائمة

- ✓ ترسيخ مكانة الرياض للتعمر كمطور عقاري في فئات الأصول المستهدفة.
- ✓ توسيع الطاقة السوقية للأصول القائمة الناضجة والقابلة للتوسع.
- ✓ تحقيق التنوع من خلال نمو العمليات والدخول في فئات أصول جديدة.
- ✓ تطوير شراكات استراتيجية لتعزيز قدرات التطوير.

المرحلة الثانية

التوسع لما بعد الأعمال الحالية

- ✓ إعادة هيكلة الشركة ضمن نموذج شركة قابضة متعددة الأنشطة.
- ✗ التوسع في أدوار إدارة الأملاك وإدارة التطوير.
- ✗ زيادة الاستثمارات في فئات الأصول ذات الأولوية الاستراتيجية المستهدفة.
- ✗ توسيع العمليات الاستثمارية جغرافيًا خارج مدينة الرياض.

المرحلة الثالثة

✓ تم التنفيذ ✗ قيد التنفيذ

تعزيز جاهزية الاستراتيجية لمرحلة التوسع

التحول الحضري والمشاريع الكبرى: فرص واعدة للنمو المستدام

يعتمد مسارنا الاستراتيجي على إدراك التحولات الحضرية المتسارعة التي تشهدها مدينة الرياض، بوصفها نتاجاً مباشراً لزخم المشاريع الوطنية الكبرى والاستحقاقات العالمية المقبلة، والتي أسهمت في إعادة تشكيل أولويات التنمية الحضرية وأنماط الاستثمار في المدينة. واتساع نطاق الفرص المرتبطة بتفعيل الأصول وتعظيم مردودها ضمن منظومة حضرية أكثر نضجاً واستدامة.

المتغيرات التنظيمية في القطاع العقاري

في ظل هذا التحول الحضري المتسارع، وجدت الرياض للتعمر نفسها أمام مرحلة نمو جديدة تتطلب مواءمة دقيقة مع واقع سوق يشهد تغيرات تنظيمية واقتصادية متسارعة ومؤثرة في السوق العقاري، لا سيما فيما يتعلق بتنظيمات الأراضي البيضاء وأطر التأجير، بما يضمن الحفاظ على الجدوى الاقتصادية واستدامة النمو. وعلى الرغم من أن الأداء لم يكن نتاج ظروف مواتية، بل تحقق في بيئة تنظيمية وسوقية اتسمت بقدر من الضبابية والتعقيد، فقد واصلت الشركة تقدمها بثبات، بالتوازي مع العمل على تحديث الاستراتيجية لإعادة ضبط الطموح ومواءمة المحفظة ومستوى المخاطر، دون التأثير على الأداء أو وتيرة التنفيذ.

وعلى صعيد المتغيرات التنظيمية، برزت خلال العام تحولات جوهرية تُعيد تشكيل مشهد القطاع العقاري، يمكن استثمارها بوصفها فرصاً استراتيجية حقيقية لشركة الرياض للتعمر:

أولاً: فتح ملكية العقارات أمام غير السعوديين

أسهم قرار توسيع نطاق التملك العقاري للأجانب في رفع مستوى الطلب الاستثماري وتنشيط حركة رأس المال الدولي نحو السوق السعودية، مما يعزز الجاذبية التنافسية للمشاريع التي تطورها الشركة ويُعمّق فرص التخارج والشراكة مع مستثمرين أجانب راغبين في الدخول لسوق الرياض المتنامي.

ثانياً: رسوم الأراضي البيضاء وفرص الشراكة مع الملاك

باتت رسوم الأراضي البيضاء تُشكل ضغطاً متصاعداً على ملاك الأراضي غير المطورة، مما يضعهم أمام ثلاثة خيارات لتجنب دفع الضرائب على الأراضي البيضاء: التطوير، أو البيع، أو المساهمة بأراضيهم شراكةً مع مطورين متخصصين. وفي هذا السياق، تقف الرياض للتعمر في موقع استراتيجي مميز للاستفادة من هذا الضغط التنظيمي، من خلال استقطاب شراكات قائمة على المساهمة بالأرض في مقابل الخبرة التطويرية والتمويل والتنفيذ. هذا النموذج يُمكن الشركة من توسيع محفظتها دون الحاجة إلى رأس مال مكثف مقدماً، مع تحقيق توزيع أفضل للمخاطر بين أطراف الشراكة، وتعظيم العوائد على المدى المتوسط والبعيد، وهو نهج يتسق تماماً مع توجه الشركة نحو تعزيز القاعدة الرأسمالية وتنويع نماذج التطوير في مرحلة النمو القادمة.

أبرز المحركات الاستراتيجية

زيادة إعلانات المشاريع
العقارية مع إعلان الفعاليات
العالمية والمشاريع الكبرى
مثل Expo 2030 وكأس
العالم

مواءمة التوجّه المكاني
للمشاريع مع الرؤية
الحضرية لمدينة الرياض

تعزيز القاعدة الرأسمالية
عبر الشراكة مع ريمات
الرياض للتنمية لتمكين
استثمارات أكبر

أبرز المتغيرات المؤثرة

الحاجة إلى تسريع تفعيل
الأصول، ومراجعة نماذج
التطوير

متغيرات تنظيمية وارتفاع
تكاليف التطوير والاحتفاظ
بالأراضي

توسّع المحفظة عبر
شراكات جديدة يستلزم
رفع الجاهزية التنفيذية
والتشغيلية

وانطلاقاً من هذه المتغيرات، يأتي تحديث الاستراتيجية تأكيداً على ثبات التوجه الاستراتيجي العام للشركة، واستمرار إطار "نستثمر للنمو" بوصفه المظلة الناعمة لقرارات الاستثمار والتطوير والتشغيل، مع تبني أطر تنفيذية أكثر مرونة وقدرة على اقتناص القيمة. وقد انصبّ هذا التحديث على الجوانب المرتبطة بالتطوير العقاري، بما يضمن مواءمتها مع المتغيرات التنظيمية والزخم الحضري المتسارع، مع الحفاظ على ثبات التوجه الاستراتيجي للشركة.

وفي هذا السياق، تعتمد الشركة نهجاً ديناميكياً في إدارة مشاريعها ومبادراتها الاستثمارية، يقوم على المراجعة الدورية للأولويات وتوجيه الموارد نحو المشاريع الأعلى جدوى، بما يعزّز كفاءة التنفيذ ويرفع القدرة على الاستجابة لمتغيرات السوق، مع الحفاظ على الاتساق مع التوجهات الاستراتيجية طويلة الأجل. وبذلك، شكّل عام 2025 مرحلة توازن بين تحقيق الأداء في ظل ضغوط السوق، وترسيخ الأسس المؤسسية التي تدعم مسار النمو المستدام في المرحلة المقبلة.



المستهدفات المالية لاستراتيجية نستثمر للنمو المُعلنة في فبراير 2023

مع تعزيز ثقة السوق وترسيخ حضورها كمطور عقاري فاعل في مدينة الرياض، تواصل شركة الرياض للتعمير تنفيذ مستهدفاتها الاستراتيجية وتحقيق نمو مالي مستدام.



* حجم المشروعات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة (يشمل مساهمة شركة الرياض للتعمير بالإضافة إلى مساهمة المستثمرين)

أبرز المنجزات

في إطار استراتيجية "نستثمر للنمو"، اعتمدت الشركة نهجًا متكاملًا يركز على محورين رئيسين؛ أولهما تعزيز وتفعيل القدرات المؤسسية والتشغيلية، وثانيهما تحقيق النمو المستدام بما يضمن تعظيم القيمة طويلة الأجل وتعزيز الجاهزية للمرحلة المقبلة.

1- النمو والاستدامة:

تسعى الرياض للتعمير لبناء جاهزيتها المؤسسية طويلة الأجل، وتعزيز مرونة نموذج العمل، واعتماد التخصص كأحد إمكانات التطوير والتشغيل، إلى جانب مواءمة القرارات الاستثمارية مع أولويات المرحلة المقبلة.

تعزيز الجاهزية الرأسمالية

أسهمت زيادة رأس المال في دعم جاهزية الشركة للنمو والتوسّع المدروس.

- ♦ تنفيذ الزيادة عبر شراكة استراتيجية مع ريمات الرياض للتنمية وبموافقة 93% من الجمعية العمومية.
- ♦ الاستحواذ على أصول عقارية كمساهمة عينية مقابل إصدار 56,153,041 سهمًا جديدًا، وانضمام شركة ريمات الرياض للتنمية كشريك استراتيجي مستدام.

تحديث الاستراتيجية المؤسسية

اعتمدت الشركة نهجًا مرئيًا يعزّز كفاءة توجيه الاستثمارات.

- ♦ الاستمرار في تنفيذ استراتيجية "نستثمر للنمو" مع الحفاظ على مركزاتها.
- ♦ اعتماد مراجعة سنوية للمشاريع لضمان مواءمتها مع الأهداف الاستراتيجية المعتمدة وأولويات المرحلة.
- ♦ تحسين كفاءة توجيه الاستثمارات ورفع جودة القرارات بما يدعم تعظيم العائد الكلي للمساهمين على المدى المتوسط والطويل.

2- تعزيز القدرات وتفعيلها:

عززت الشركة قدراتها المؤسسية والتشغيلية عبر تطوير الأصول ورفع كفاءة التشغيل لدعم النمو المستدام وتعزيز ممارساتها التشغيلية.

الاستثمار والتطوير العقاري

امتدادًا لإنجازات العام الماضي، توظّف الشركة قدراتها الاستثمارية لإدارة دورة العقار كاملة، بما يعزّز الأداء الاستثماري والانضباط المالي، ويدعم تطوير الشراكات وتحويل الفرص إلى أصول مُشغّلة داعمة للنمو.

المشاريع الاستثمارية قيد التطوير

المشاريع الاستثمارية	نظرة عامة	نوع المشروع	مساحة الأرض	تاريخ انتهاء المشروع
المجمعات التعليمية مع مؤسسة محمد بن سلمان (مسك)	تطوير مجمّعين تعليميين (بنين وبنات) وفق نموذج BUILD TO SUIT.	تعليمي	21,171م ²	تم التسليم في يوليو 2025
	ضمن شراكة استراتيجية طويلة الأجل تمتد لـ 25 عامًا، حيث جرى تنفيذ المشروع وفق جدول زمني مُسرّع مع الالتزام بالميزانية المعتمدة.			
الأبراج متعدّدة الاستخدامات في مشروع المسار الرياضي	تطوير أبراج شاهقة متعدّدة الاستخدامات ضمن وجهة حضرية نوعية ضمن شراكة استراتيجية مع FTG DEVELOPMENT والمسار الرياضي جزء من منظومة تطوير حضري مرتبطة بمشروع وطني استراتيجي.	متعدد الاستخدامات تجاري/سكني /فندقي/مكتبي	40,000م ²	الربع الأخير 2029
مجمع خدمات لوجستية	تطوير وإدارة مستودعات لوجستية متخصصة داعمة لسلاسل الإمداد.	خدمات لوجستية	97,904م ²	الربع الأول 2027
	الاستفادة من موقع استراتيجي ضمن مخطط نمو جنوب شرق الرياض.			
مشروع أرض المروج متعدّد الاستخدامات	تطوير مجتمع حضري متكامل يجمع السكن والتجارة والخدمات.	متعدد الاستخدامات مكتبي /سكني / تجاري	214,000م ²	الربع الثاني 2029
	تصميم مستدام يركّز على جودة الحياة، والمساحات الخضراء، وسهولة الحركة.			
مشروع تطوير وتحديث سوق العزيرية لجملة للخضار والفواكه	تطوير السوق لتعزيز دوره في تحقيق الأمن الغذائي وتحسين بيئة الأعمال.	تجاري	274,371م ²	الربع الأول 2027
	تم البدء بتنفيذ المرحلة الأولى وفق نهج مرحلي مدروس.			

تعكس الجداول الزمنية أفضل التقديرات المتاحة وقد تتأثر بمتغيرات تشغيلية أو تنظيمية، وتعمل الشركة باستمرار على استباق أي تحديات للحفاظ على جودة التسليم والقيمة المضافة للمشروع.

إدارة الأصول

تتبني الشركة نهجًا متكاملًا لإدارة أصولها يركّز على تعظيم القيمة وتحقيق الاستخدام الأمثل، من خلال مواءمة قرارات الاحتفاظ والتطوير وإعادة التوجيه والتخارج مع التوجه الاستراتيجي للشركة ومساهمات التنمية الوطنية.

- ♦ إعادة هيكلة المحفظة عبر تخارجات مدروسة من الأصول غير المتوافقة مع التوجه الاستراتيجي.
- ♦ تعظيم كفاءة الأصول ذات الأولوية عبر توظيفها في أنشطة مستدامة وذات أثر.
- ♦ دعم قرارات استثمارية أكثر تركيزًا ومرونة تعزّز كفاءة المحفظة والنمو طويل الأجل.



سوق عتيقة المركزي

- ◆ تحقيق نموًا ماليًا ملحوظًا بزيادة 10% في الدخل.
- ◆ تسجيل كفاءة تشغيلية مرتفعة عبر تحقيق إشغال كامل بنسبة 93% للأصول التجارية والإدارية.
- ◆ تعزيز أنشطة السوق بإضافة مجالات جديدة ضمن قطاع الخضار والفواكه، بما يدعم تنوع الاستخدامات ويرفع جاذبية الوجهة ويعزز استدامة أداؤها.

موسم عتيقة للتمور 2025

- ◆ تنفيذ برامج توعوية وتفاعلية بالشراكة مع جهات متخصصة.
- ◆ تحسين تجربة الزوار وتحقيق نمو ملحوظ في الإقبال.
- ◆ دعم المزارعين والتجار وتعزيز الوعي بسلاسل القيمة الزراعية.

سوق رياض التعمير ومستودعات التبريد والتجميد

- ◆ تطوير بيئة السوق عبر الارتقاء بجودة الخدمات وتحسين كفاءة تجربة العميل.
- ◆ إبرام عقد طويل الأجل لمدة عشر سنوات لتأجير مستودعات التبريد والتجميد، بما يؤمن استقرارًا تشغيليًا وتدفقات مستدامة.
- ◆ تسجيل معدل تحصيل مرتفع بلغ 99.2%، كمؤشر واضح على الانضباط المالي وقوة المركز التشغيلي.

مركز الملقا للأعمال

- ◆ استقرار تشغيلي كامل وتحقيق نسبة إشغال 100%.
- ◆ تحسين إجراءات التشغيل ورفع كفاءة إدارة الأصل.



التشغيل

تمكنت الشركة من رفع جاهزية قدراتها المؤسسية عبر تحولات تنظيمية ورقمية داعمة لتطوير نموذج الأعمال وكفاءة إدارة الأصول، بما يواكب متطلبات النمو ويحقق المستهدفات الاستراتيجية. وانعكس ذلك على تحسين أداء المراكز التشغيلية وتعزيز جاذبيتها، إلى جانب استكمال التراخيص النظامية لجميع المراكز والأسواق التشغيلية بما يضمن استدامة التشغيل والامتثال.

سوق العزيزية لجملة الخضار والفواكه

- ◆ رقمنة الإجراءات التشغيلية وتفعيل منصة سوق الجملة للخضار والفاكهة.
- ◆ تحقيق 70% من عمليات شراء الكوبونات إلكترونياً.
- ◆ تعزيز تجربة العملاء ورفع الكفاءة التشغيلية، مع نسبة إشغال 99%.
- ◆ البدء بتنفيذ مشروع تطوير السوق بهدف رفع الكفاءة التشغيلية، وتحسين بيئة السوق، وتعزيز متطلبات الصحة والسلامة، بما يدعم استدامة النشاط واستمرارية الأعمال.

مركز التعمير للنقل العام

- ◆ رفع الجاهزية التشغيلية وتحقيق نسبة إشغال 96%.
- ◆ مثّل المركز نحو 35% من حركة النقل بالحافلات بين المدن على مستوى المملكة، بخدمة تقارب مليون مسافر.
- ◆ تم رفع كفاءة التحصيل والانضباط التشغيلي والمالي، إلى جانب استكمال الدليل التشغيلي وتعزيز جاهزية الحوكمة المؤسسية.

مزاو التعمير الدولي للسيارات

- ◆ تنفيذ تحول رقمي كامل بنسبة 100% بالشراكة مع شركة علم عبر منصة مزادات (تسجيل، دخول، تحقق، دفع إلكتروني).
- ◆ إطلاق مزاد هجين، وإلغاء الدفع النقدي، وتفعيل التحقق عبر "نفاذ".
- ◆ رفع الكفاءة التشغيلية وتعزيز الشفافية والأمان، وتحقيق نسبة إشغال 92%.



التحديات القانونية والحوكمة والامتثال

تؤدي الإدارة القانونية والحوكمة والامتثال دورًا محوريًا في تعزيز متانة المنظومة المؤسسية للشركة، من خلال ترسيخ الالتزام بالأنظمة والتشريعات، وإدارة المخاطر القانونية والتنظيمية بكفاءة، وتطوير إطار حوكمة متكامل يدعم اتخاذ القرار الاستراتيجي ويحفظ حقوق الشركة ومصالح مساهميها. وقد شهدت المرحلة الماضية تطويرًا نوعيًا في البنية النظامية والرقابية، بما يعزز جاهزية الشركة للنمو والتوسع وفق أعلى المعايير المهنية من خلال:

- ♦ تعزيز الإطار القانوني والتعاقد: تطوير نماذج العقود والاتفاقيات ومذكرات التفاهم، وتنفيذ الإجراءات النظامية المرتبطة بزيادة رأس المال، وإعداد محاضر مجالس الإدارة وقرارات الشركاء وفق الأطر المعتمدة، وتسجيل الأسماء التجارية ذات الصلة بأنشطة الشركة.
- ♦ تفعيل منظومة الحوكمة والمخاطر والامتثال (GRC): بناء إطار مؤسسي متكامل يضمن الالتزام التنظيمي، ويوحد جهود الحوكمة وإدارة المخاطر والامتثال ضمن منهجية واضحة ترتبط مباشرة بالتوجهات الاستراتيجية.
- ♦ إرساء إطار إدارة المخاطر المؤسسية (ERM): اعتماد معيار ISO 31000 كأساس لإدارة المخاطر، وإعداد سجل مخاطر شامل يغطي الجوانب الاستراتيجية والتشغيلية والتنظيمية، مع تحديد واضح لأدوار خطوط الدفاع.
- ♦ تطوير السياسات والرقابة المؤسسية: إعداد وتحديث مجموعة من السياسات الداعمة للنزاهة والشفافية (مثل مكافحة الفساد، تعارض المصالح، الإبلاغ عن المخالفات، والتعامل مع الأطراف ذات العلاقة)، وتفعيل آليات متابعة الالتزام النظامي ورفع التقارير الدورية للإدارة العليا ولجنة المراجعة والمخاطر.
- ♦ تعزيز الجاهزية والاستدامة المؤسسية: بناء قدرات داخلية مؤهلة لتشغيل منظومة GRC بشكل مستدام، ورفع مستوى الجاهزية الرقابية والتنظيمية أمام الجهات ذات العلاقة، بما يدعم استمرارية الأعمال وحماية قيمة الشركة على المدى الطويل.

التميز

عززت الرياض للتعمير مكانتها المؤسسية من خلال بناء نهج تشغيلي متكامل يركز على الحوكمة الفاعلة والامتثال المنهجي ومعايير الجودة، بما يرفع كفاءة التنفيذ ويدعم استدامة القيمة على المدى الطويل.

تحقيق مستويات متقدمة من الرضا الوظيفي، وترسيخ مبادئ بيئة العمل الإيجابية القائمة على الثقة والمصادقية والاحترام وروح الفريق.

الحصول على اعتمادات وشهادات مهنية دولية، إلى جانب جوائز مؤسسية تعكس التميز في مجالات الحوكمة و الجودة وأمن المعلومات وتقنية المعلومات والصحة والسلامة، والتميز في القطاع العقاري.

استمرارية الربط الزكوي مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى نهاية عام 2024، بما يعكس الانضباط النظامي ومتانة الحوكمة المالية.

تداول السعودية
Saudi Exchange

الأداء الاستثماري والتطوير العقاري

منذ انطلاقة استراتيجيتنا في مطلع عام 2023م، حرصنا في شركة الرياض للتعمير على اكتشاف وابتكار فرص استثمارية مستدامة تهدف إلى الاستغلال الأمثل للأصول والموارد المتاحة. وفي إطار هذا التوجه، نسعى إلى تحقيق نمو متسارع في القطاعات المستهدفة، وتعزيز العوائد الكلية للمستثمرين عبر تنويع محفظتنا الاستثمارية، مما يعزز من قوة الشركة المالية وقدرتها على تلبية الطلب المتزايد في السوق العقاري.

كما نلتزم بدورنا في دعم نهضة مدينة الرياض وازدهارها، مع التركيز على إثراء التجارب فيها وفقاً لرؤية المملكة 2030. فحرصنا على المساهمة الفاعلة في التحول الذي تشهده العاصمة، من خلال مشاريع رائدة متوافقة مع الأحداث المستقبلية الكبرى التي تستضيفها، مما يعزز مكانة الرياض كوجهة عالمية رائدة على المستويين الاقتصادي والثقافي.

النمو الطموح والتحول الاستراتيجي

استناداً إلى الخبرات المتراكمة التي بنتها الشركة في مجال التطوير العقاري والبنية التحتية، وما حققته من نجاحات تشغيلية واستثمارية خلال الأعوام الماضية، وجهت الشركة محاور عملها لعام 2025م نحو تعزيز أثر هذه الخبرات من خلال تركيز استثماري أكثر وضوحاً يقوم على تفعيل الشراكات وتعزيز القدرات المؤسسية، بما يتناسب مع المرحلة الجديدة التي دخلتها الشركة عقب زيادة رأس المال نتيجة شراكة استراتيجية مع شركة ريمات الرياض للتنمية الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض، والذي على أثرها تنوعت المحفظة الاستثمارية وارتفع حجم الأصول لدى الشركة، مما استدعى اعتماد الإطار العام لتطوير المشاريع العقارية المتكاملة تُمكن من تحويل الاتفاقيات إلى مسارات تنفيذية واضحة، وتفعيل الشراكات التي تم توقيعها خلال العام الماضي ضمن إطار مؤسسي منضبط يربط بين التخطيط، والتصميم، والتنفيذ، والتشغيل.

ويأتي هذا التوجه متسقاً مع المستهدفات التنموية الكبرى لمدينة الرياض، والاستحقاقات العالمية المقبلة، حيث حرصت الشركة على موازنة خططها الاستثمارية مع هذا الزخم الحضري والاقتصادي، بما يعزز قدرتها على اقتناص الفرص الواعدة، وتنمية مواردها، وتعزيز أثرها الاستثماري على المدى المتوسط والطويل.

وفي هذا السياق، أجرت الشركة مراجعة شاملة لمحفظة الأصول، أعادت من خلالها تحديد التوجه الاستثماري المناسب لكل أصل، بما ينسجم مع المستجدات التنظيمية والتشريعية، ويرفع كفاءة التوظيف الرأسمالي، ويعزز جاهزية لاقتناص الفرص النوعية.

"في عام 2025م، نُحوّل خبراتنا المتراكمة إلى قيمة تنفيذية منضبطة، عبر شراكات مفعّلة ومنهجية تطوير متكاملة نعرّز جاهزيتنا للمرحلة المقبلة برؤية موائمة لمستهدفات الرياض للتعمير وخلق قيمة مضافة للمساهمين مع الإسهام بفاعلية في الحراك الاقتصادي والتنموي لمدينة الرياض"

"نستثمر بوعي استراتيجي يتناغم مع زخم الرياض التنموي، لتعزيز الأثر وخلق قيمة مستدامة على المدى الطويل"



شركة ريمات
الرياض للتنمية
Remat Al-Riyadh



"نستثمر بوعي استراتيجي يتناغم مع زخم الرياض التنموي، لتعظيم الأثر وخلق قيمة مستدامة على المدى الطويل"

2- إعادة صياغة الدور: التوسع كمدير تطوير وصانع للمكان

بالتوازي مع التحولات المتسارعة التي تشهدها مدينة الرياض، أعادت الرياض للتعمير صياغة دورها في السوق العقاري، لتنتقل من نموذج المستثمر التقليدي إلى نموذج المطور ومدير التطوير المتكامل، الذي يقود المشروع عبر دورة حياته كاملة؛ من بلورة الفكرة ودراسة جدواها، مروراً بالتصميم والتنفيذ، وصولاً إلى التشغيل وإدارة الخارج، ويعزز هذا التحول مكانة الشركة كشريك فاعل في المشهد الحضري للعاصمة، متجاوزة الدور التمويلي إلى دور تنموي متكامل يصنع القيمة والمكان.

فقد اعتمدت الشركة نهجاً قطاعياً أكثر تركيزاً، مستهدفة القطاعات العقارية ذات الطلب المستدام والعائد المجدي، وفي مقدمتها السكني والمكتبي واللوجستي والتعليمي، مع تنمية خبراتها في قطاع الضيافة ضمن مشاريع متعددة الاستخدامات، استجابةً لنمو الفعاليات وتوسع الحركة السياحية. ويستند هذا التوجه إلى رؤية تقوم على تطوير مجتمعات حضرية متكاملة تخدم شرائح متنوعة، وتعكس فلسفة استثمارية تركز على صناعة المكان والارتقاء بجودة الحياة.

كما أولت الشركة اهتماماً استراتيجياً بالتحولات الوطنية والمشروعات الكبرى المرتقبة ضمن معايير تخطيطها الاستثماري، لتعزيز جاهزيتها والاستفادة من الفرص الواعدة، ومنحها مرونة عالية في توجيه رأس المال نحو المجالات الأكثر أثراً ونموً، مع الحفاظ على قدرة انتقائية في اقتناص الفرص النوعية.

3- الاستثمار الانتقائي: إعادة توجيه الموارد نحو الفرص الواعدة

تتبنى الشركة نهجاً متكاملاً لإدارة أصولها يهدف إلى تعظيم القيمة ورفع كفاءة المحفظة الاستثمارية، وذلك من خلال مراجعة شاملة للأصول وأدائها وإمكاناتها المستقبلية، وتحديد المسار الأنسب لكل أصل سواء بتطويره أو إعادة توجيهه أو التخارج منه.

ويأتي هذا النهج بما ينسجم مع التوجه الاستراتيجي للشركة، وبما يراعي الأنظمة المتعلقة باستخدامات الأراضي والمستجدات التنظيمية، للمساهمة في إعادة توجيه الموارد نحو الأصول والقطاعات ذات الأولوية والإمكانات الأعلى، وتعزيز تركيز القرارات الاستثمارية ودعم مسارات النمو المعتمدة.



تمكين النمو: استثمار الملاءة المالية في اقتناص الفرص

جاءت زيادة رأس المال في عام 2025م عبر الاستحواذ على أصول عقارية من شركة ريمات الرياض للتنمية، الذراع التنموي المستدام لأمانة منطقة الرياض، لتشكل خطوة استراتيجية أعادت رسم ملامح المرحلة المقبلة للشركة. وقد أدت هذه الخطوة إلى تأسيس شراكة تنموية طموحة، مثلت إحدى أبرز محطات العام، وأسهمت في تعزيز حجم المحفظة العقارية وتنوعها، بما انعكس إيجاباً على مرونة القدرة التمويلية ودورها في انتقال الرياض للتعمير إلى مستوى أعلى من الجاهزية الاستثمارية، مدعومة بتوسيع شبكة الشراكات وإبرام اتفاقيات استثمار وتطوير جديدة، إلى جانب تبني منهجية استثمارية متكاملة تركز على اختيار المشاريع ذات الجدوى العالية والقيمة المضافة المستدامة، بما يعزز مسار النمو طويل الأمد.

وهكذا تحول الأساس المالي الأقوى إلى انطلاقة لمرحلة تشغيلية واستثمارية أكثر نضجاً، تتكامل فيها منهجيات التطوير والإدارة والاختيار الاستثماري، بما يعكس طموحاً أكبر ونموً أكثر استدامة:

1- النضج التنفيذي: تعزيز التحالفات كقيمة مضافة للمساهمين وتفعيل الإطار العام لمشروعات التطوير العقاري

شكل عام 2025م نقطة تحول ناضجة في المسار التطويري للشركة، حيث انتقلت من مرحلة بناء الشراكات إلى مرحلة تفعيلها التشغيلي ضمن إطار تنفيذي منضبط. وقد استند هذا التحول إلى سجل تشغيلي متراكم مكن الشركة من تحويل خبراتها إلى منهجية تطوير عقارية متكاملة، تمتد عبر كامل الدورة من التخطيط والتصميم إلى التنفيذ والتسليم، وفق خطوات مرحلية واضحة وانضباط مالي محكم ضمن الميزانيات المعتمدة والجداول الزمنية المحددة.

وأثمر ذلك عن رفع جاهزية أخرى للانطلاق في مراحل التنفيذ خلال عام 2026م، بما يعكس نضج النموذج التشغيلي وتكامل أدوات الإدارة والتطوير.

وفي موازاة هذا التقدم التنفيذي، عززت الشركة جاهزيتها المؤسسية لمواكبة أي تغيرات تنظيمية أو مستجدات تشريعية، من خلال قدرة عالية على التكيف والتحديث الاستراتيجي، وترسيخ نهج التوظيف الأمثل للقدرات باعتباره ركيزة للنمو المستدام وتعزيز التميز التشغيلي.

المشاريع الاستثمارية والتطويرية

01. مجمعات تعليمية مع مؤسسة محمد بن سلمان "مسك"

يجسد هذا المشروع نموذجًا متقدمًا للمدارس المتميزة (Premium Schools)، بوصفه بيئة تعليمية مصممة للمستقبل وقادرة على الاستدامة لعقود قادمة. فقد شمل المشروع تصميمًا متكاملًا للمرافق التعليمية، وبنات تعلم حديثة، ومختبرات متطورة، وملاعب مجهزة وفق أعلى المعايير العالمية، بما يدعم جودة العملية التعليمية، إلى جانب تشطيبات عالية الجودة تعزز كفاءة التشغيل واستدامته على المدى الطويل.

ويعدّ هذا المشروع أول مجمّع تعليمي بمواصفات عالمية وجودة تنفيذ عالية تقوده الرياض للتعمير، وذلك بموجب اتفاقية إطارية تمتد لـ 25 عامًا مع مؤسسة محمد بن سلمان (مسك). وقد جرى تطوير المشروع وفق نهج متكامل يدمج متطلبات الاستدامة ومعايير LEED منذ المراحل الأولى للتصميم، بما يضمن تنسيقًا فعالاً عبر مختلف مراحل التنفيذ، ويسهم في خفض التكاليف على المدى الطويل، وفق أفضل الممارسات العالمية.

ودخلت المدارس حيّز التشغيل الفعلي، لتجسّد مرحلة انتقالية من التخطيط والتطوير إلى الأثر التعليمي المباشر، الذي يتركز على مواءمة مخرجات التطوير مع طموحات رؤية مسك التعليمية في إعادة تعريف تجربة التعليم وبناء نموذج تعليمي متقدّم يواكب المعايير المستقبلية العالمية.

الموقع	الملقا، الرياض
تكلفة المشروع	275 مليون ريال (شامل قيمة الأرض)
مساحة الأرض	21,171 م ²
المساحة المبنية	35,000 م ²
إجمالي المساحة الطابقية	24,800 م ²
توزيع المساحة	42 % بنين / 58 % بنات
استراتيجية التطوير	من قبل الرياض للتعمير-فريق التطوير العقاري
استراتيجية التشغيل	تعاقّد مسبق/البناء حسب الطلب (BUILT TO SUIT)



02. أبراج متعدّدة الاستخدامات في مشروع المسار الرياضي

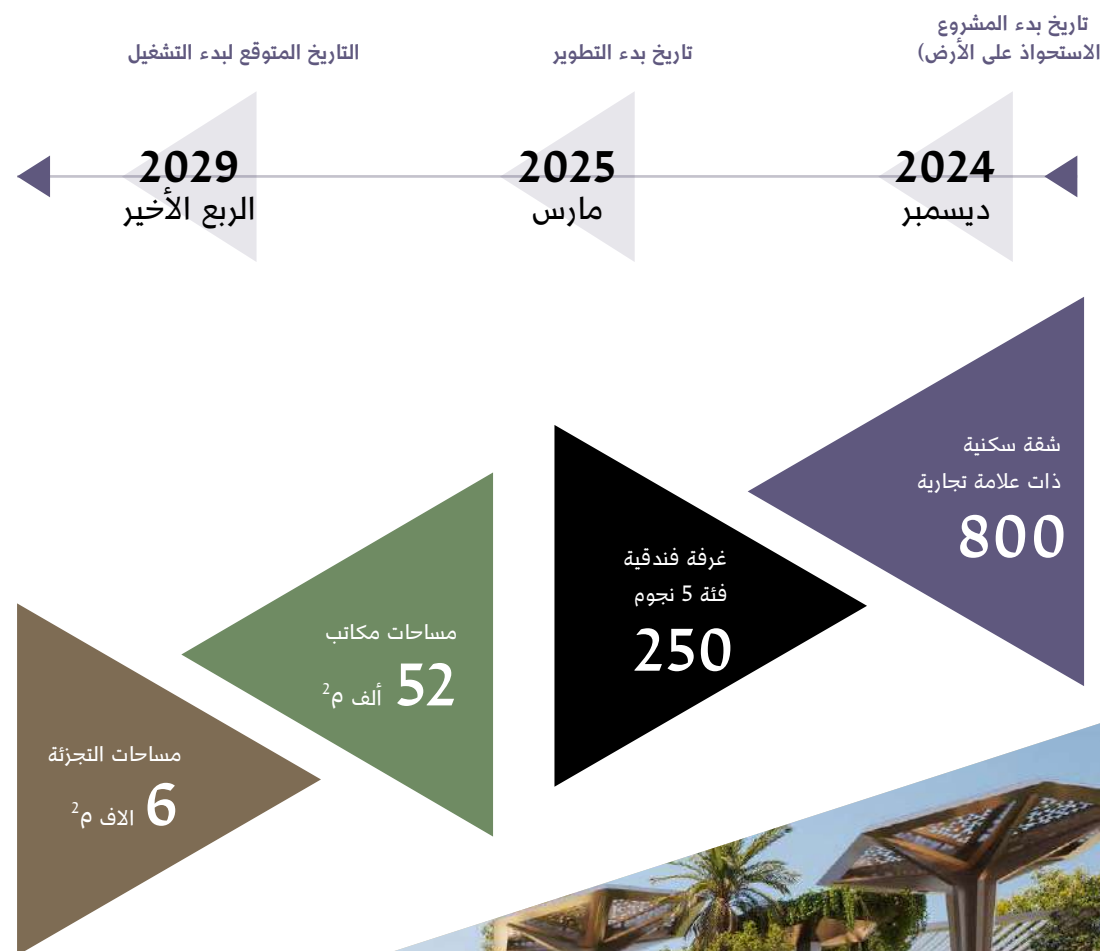
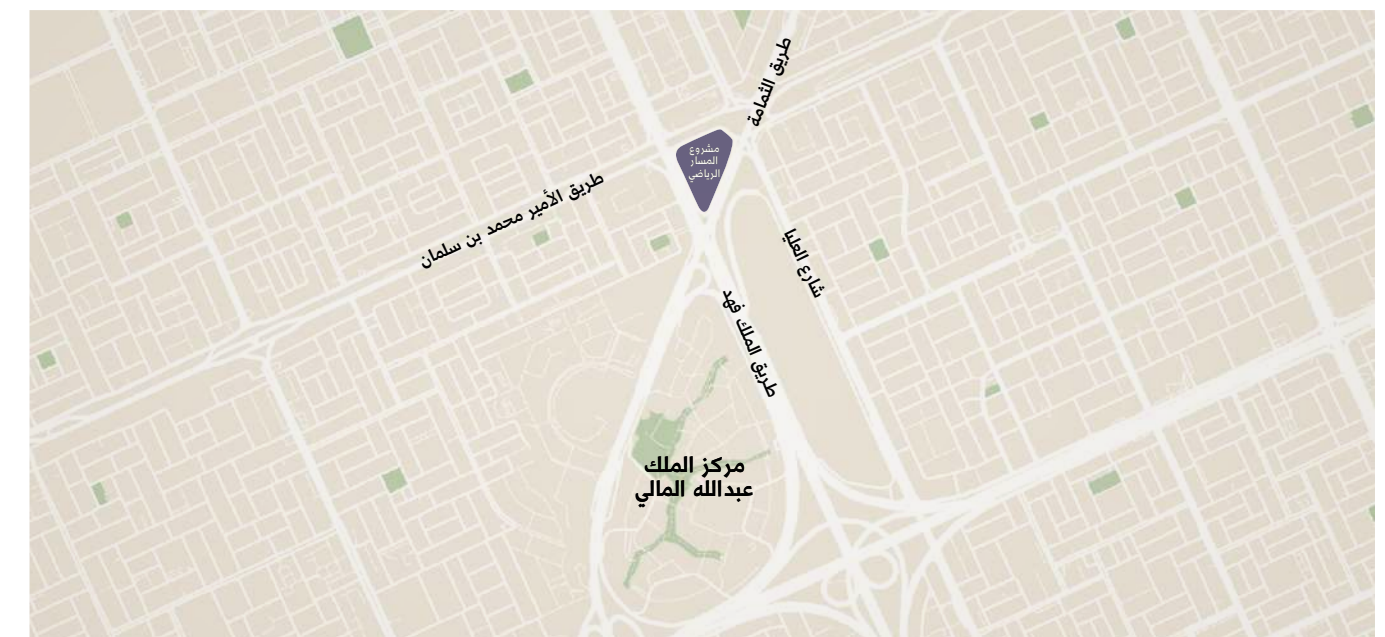


يقع المشروع في منطقة الوادي الحضري ضمن المخطط العام للمسار الرياضي، حيث يُسهم في إثراء الأفق العمراني لمدينة الرياض كأحد أطول الأبراج فيها، ويعزز ملامح هويتها المعمارية الجديدة. ويجسّد المشروع مبادئ العمارة السلّمانية، مع إطلالات مفتوحة تحيط بها مساحات خضراء جاذبة، وممرات نشطة، وتجارب متكاملة للتجزئة والمطاعم، بما يدعم مكانته كوجهة حضرية متكاملة ذات بُعد سياحي واقتصادي ضمن تصنيف LEED NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT – GOLD الذي يُعدّ مرجعًا دوليًا معتمدًا لتقييم جودة واستدامة المجتمعات العمرانية.

وقد نتج المشروع عن تحالف استثماري استراتيجي مع شركة FTG DEVELOPMENT، بالشراكة مع مؤسسة المسار الرياضي، وإدارة شركة جدوى للاستثمار للصندوق الاستثماري العقاري التابع لهذه الشراكة، في إطار تكامل الأدوار وتبادل الخبرات والاستفادة من الكفاءات المتخصصة، لا سيما في مجال نشاطات الضيافة، بهدف تطوير أحد المشاريع الكبرى في مدينة الرياض. ويشمل المشروع إنشاء أبراج متعددة الاستخدامات تضم أنشطة مكتبية وسكنية وفندقية وتجارية، إلى جانب فندق حضري رفيع المستوى ضمن فئة الخمس نجوم.

الموقع	تقاطع طريق الملك فهد وطريق الأمير محمد بن سلمان (على أرض دلة سابقًا)
تكلفة المشروع	3.6 مليار ريال (شامل قيمة الأرض)
مساحة الأرض	39,800م ²
المساحة المبنية	400,000م ²
إجمالي المساحة الطابقية	207,500م ²
توزيع المساحة	السكني 56% ، المكثبي ، 25% الفندقية 16% ، التجزئة 3%
استراتيجية التشغيل	التطوير بغرض التأجير و إمكانية التخارج
استراتيجية التطوير	تطوير مشترك مع شركة FTG/ تأسيس صندوق استثماري عقاري بإدارة شركة جدوى للاستثمار

تقع الأرض - أرض دله لتعليم القيادة سابقًا - ضمن مشروع المسار الرياضي - الوادي على تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن سلمان



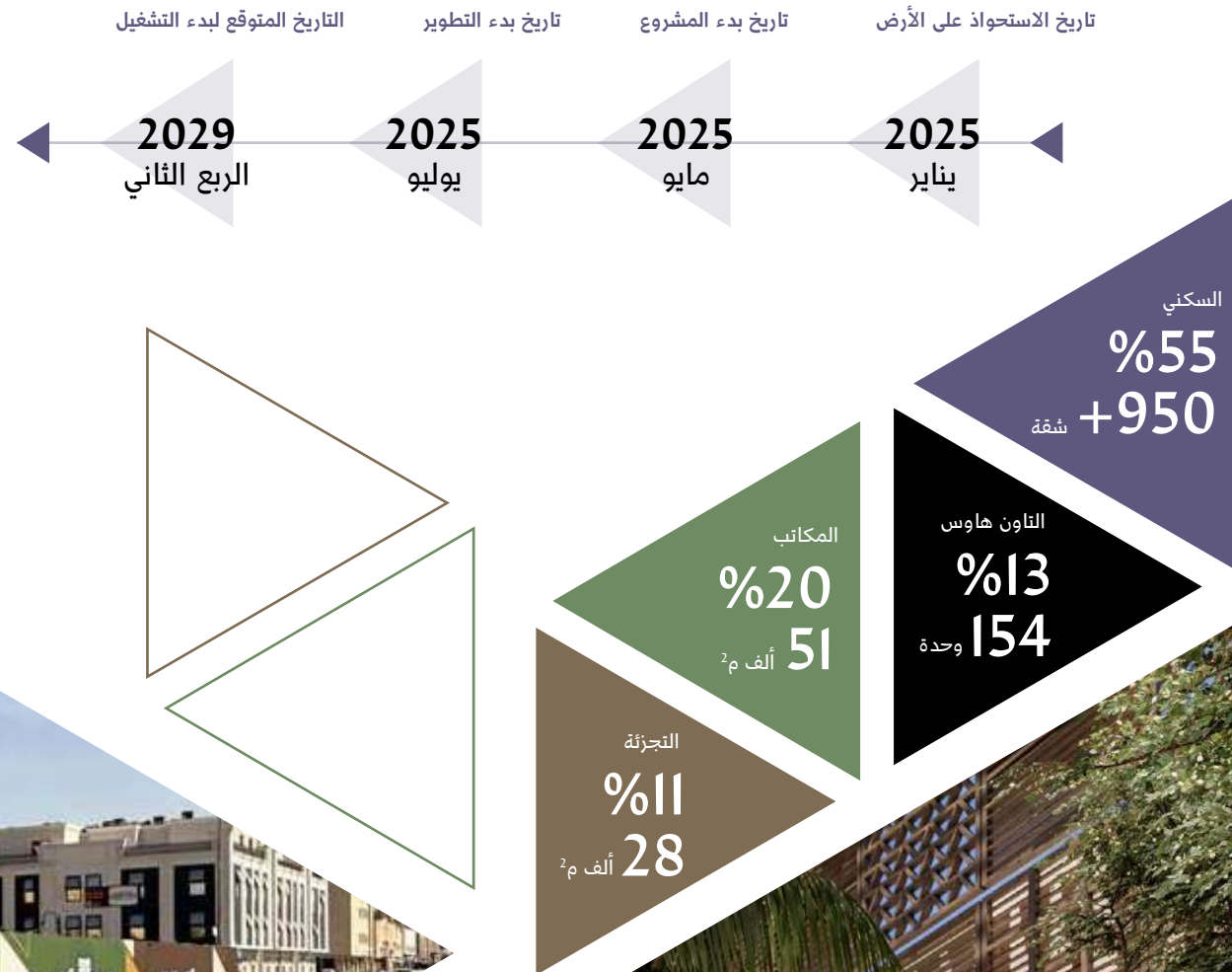
03. مشروع أرض المروج متعدد الاستخدامات

تقع أرض المروج في موقع استراتيجي محوري ضمن نسيج حضري متكامل، يتميز بترايطه مع شبكة الطرق الرئيسية وسهولة الوصول عبر المترو وشبكات النقل العام، مما يسهم في تعزيز حيوية المنطقة وتفعيلها، إلى جانب قربه من معالم و محاور رئيسة في مدينة الرياض. ويمنح هذا الموقع المشروع قيمة تطويرية عالية، ويعزز جاذبيته كوجهة مؤهلة لاحتضان مشاريع حضرية متكاملة ذات أثر تنموي مستدام.

ويمثل المشروع نقلة نوعية على مستوى المنطقة، نظراً لوقوعه على أرض ذات موقع استراتيجي متميز، بما يعزز من قيمته التطويرية ويرفع من القيمة المضافة للمساهمين، ويأتي التطوير الجديد ليحول الموقع إلى نموذج لصناعة المكان وبناء مجتمع حضري متكامل، يعزز الرفاه الاجتماعي ويرتقي بجودة البيئة العمرانية، انسجاماً مع توجه الشركة نحو تطوير مجتمعات متعددة الاستخدام تسهم في تشكيل الأفق العمراني الجديد للعاصمة.

يعتبر مشروع أرض المروج مشروعاً حيوياً في موقع استراتيجي مميز، يجري تطويره وتصميمه ليشكل مجتمعاً حضرياً متكاملًا يركز على رفاهية السكان وجودة الحياة، من خلال بيئة خضراء نابضة بالحياة، مع استهداف الحصول على شهادة الاستدامة على مستوى المشروع بأكمله ضمن تصنيف LEED Neighborhood Development – Gold. ويعكس هذا التوجه التزام المشروع بتطبيق أفضل الممارسات العالمية في تخطيط وتطوير الأحياء المستدامة، حيث تُعد شهادة LEED-ND معياراً دولياً يقيس استدامة الأحياء والمجتمعات الحضرية. ويستند المشروع إلى مخطط عام متكامل يضم مبانٍ سكنية وتاون هاوس صُممت لتوفير بيئة سكنية آمنة تحترم الخصوصية وتعزز جودة الحياة، إلى جانب مساحات خضراء مفتوحة وممرات مهيأة للمشبي، فضلاً عن مساحات تجارية ومكتبية وبيع تجزئة، بما يخلق تجربة حضرية متكاملة للسكان والزوار، ويؤسس لنمط عمراني يعكس التوجه العمراني المستقبلي للمنطقة، ويأتي المشروع وفق نموذج تطوير للتأجير يرفع كفاءة استثمار الأرض، ويحقق قيمة اقتصادية مستدامة تسهم في تعظيم العائد الكلي للمساهمين على المدى الطويل، مع تعزيز جودة المرافق العامة والبيئة الحضرية.

الموقع	حي المروج، الرياض
تكلفة المشروع	3.3 مليار ريال
مساحة الأرض	214,000م ²
إجمالي المساحة المبنية	256,800م ²
توزيع المساحة	سكني 55% ، تاون هاوس 13% ، مكتبي 20% ، تجزئة 11% ، حدائق 15 ألف م ²
استراتيجية التطوير	من قبل الرياض للتنعيم-فريق التطوير العقاري
استراتيجية التشغيل	تطوير بغرض التأجير



04. تطوير وتشغيل مجمع لوجستي داعم لسلاسل الإمداد

يهدف المشروع إلى تطوير وإدارة مستودعات لوجستية، على أرض بمساحة تقارب 98,000 م²، على طريق الدمام الرئيسي بما يعزز حضور الرياض للتعكير في قطاع الخدمات اللوجستية ويدعم تنوع محفظتها الاستثمارية.

يأتي المشروع في إطار توجه الشركة نحو القطاعات ذات النمو المستدام، وفي مقدمتها القطاع اللوجستي باعتباره ممكناً رئيساً للاقتصاد الوطني، لتعزيز كفاءة سلاسل الإمداد ورياحات الزخم التنموي المتسارع في المملكة، وما يصاحبه من توسع في المشروعات الوطنية الكبرى وارتفاع الطلب على الخدمات اللوجستية المتقدمة، بهدف تعظيم الفرص الاستثمارية ويعزز القيمة طويلة الأجل للمساهمين.



الموقع	حي الرمال، الرياض
تكلفة المشروع	227 مليون ريال
مساحة الأرض	97,904 م ²
المساحة المبنية	58,000 م ²



حقائق وأرقام الأداء الاستثماري والتطوير العقاري

إجمالي قيمة المشاريع 8.835 مليار ريال

حصة الرياض للتعمير من قيمة المشاريع 3.227 مليار ريال

إجمالي مساحات البناء $+900,000$ م²

المساحات حسب الاستخدام:

المجمعات التعليمية (مجمعان تعليميان) $+21,000$ م²

الوحدات السكنية حوالي 300,000 م²

الوحدات المكتبية $+100,000$ م²

الجزئة $+34,000$ م²

اللوجستية $+58,000$ م²

تستند الأرقام الواردة إلى دراسات الجدوى المعتمدة من مجلس الإدارة، وقد تُحدَّث وفق متطلبات الجدوى الاقتصادية أو الملاءمة الاستراتيجية لكل مشروع. الأرقام المالية بالريال السعودي والمساحات بالمتر المربع ما لم يُذكر خلاف ذلك.

الأداء التشغيلي

منذ إطلاق استراتيجية الشركة عام 2023م، واصلت الشركة تفعيل وتعزيز قدراتها المؤسسية والارتقاء بالحوكمة الداخلية، بما يدعم رفع كفاءة إدارة الأسواق والمراكز التجارية، وتحسين الأداء التشغيلي والمالي، وتعظيم العائد الكلي للمساهمين، وبما ينسجم مع مستهدفات رؤية المملكة.

الأهداف التشغيلية المحققة

تفعيل القدرات المؤسسية عبر توحيد الأطر التشغيلية وتكامل الأنظمة الداخلية

تسريع رقمنة العمليات وإدارة الأصول والمرافق والعقود

تعزيز السلامة والجودة والامتثال وفق المعايير المعتمدة

رفع جاهزية التشغيلية لضمان بيئة عمل آمنة ومستدامة

تطوير المنظومة التشغيلية من خلال تحديث الإجراءات والأدلة التشغيلية

تطوير ورفع جاهزية المكاتب التشغيلية والإدارية لمنسوبي الشركة، وتعزيز كفاءة مراكز استقبال العملاء والمستفيدين

تعزيز القدرات وتفعيل المنظومة التشغيلية

1- التميز التشغيلي والمعايير المؤسسية

- ◆ تفعيل منظومة رقمية متكاملة لإدارة المرافق والأصول (CAFM).
- ◆ رقمنة العمليات التشغيلية ورفع كفاءة الصيانة وسرعة الاستجابة.
- ◆ تقليل الأعطال وتحسين موثوقية التشغيل.
- ◆ تحديث واعتماد معايير الأيزو لإدارة المرافق ISO 41001، والصحة والسلامة المهنية ISO 45001، ونظام إدارة الجودة ISO 9001، مع تنفيذ المراجعات الدورية لضمان الامتثال واستمرارية الاعتماد.
- ◆ تحديث أدلة الإجراءات التشغيلية وإدارة المشاريع والصيانة لتعزيز الحوكمة.
- ◆ تمكين الكوادر ورفع كفاءتهم المهنية من خلال برامج تدريبية متخصصة واعتماد الرخص المهنية.

2- إدارة العقود والامتثال

- ◆ تعزيز التكامل المؤسسي عبر التنسيق المستمر مع الجهات التنظيمية والالتزام بالمتطلبات النظامية ذات الصلة.
- ◆ استكمال وتحديث الرخص والتصاريح النظامية لكافة المراكز والأسواق، بما يواكب المتغيرات التشريعية والاشتراطات الرقابية المستجدة.
- ◆ إنجاز 80% من متطلبات رخصة "قال" ضمن خطة إطلاق تطبيق "التعمير أعمال".
- ◆ تطوير منظومة إدارة وتسجيل العقود رقميًا عبر تحسين نظام CRM وتحديث نماذج تصنيفات العقود (تأجير- تشغيلي- خدمي).
- ◆ تعزيز جاهزية الكوادر المهنية عبر:
 - تمكين (13) موظفًا من الحصول على رخصة "قال" المعتمدة من الهيئة العامة للعقار.
 - تنفيذ برنامج تدريبي (50 ساعة / 3 دورات) بالتعاون مع الهيئة العامة للعقار.
 - تنفيذ برامج تدريبية في مهارات التواصل الفعال والتفاوض، وإدارة تجربة العميل لتعزيز جودة خدمة العملاء.

4- الارتقاء بمعايير الأمن والسلامة

الحصول على شهادات اعتماد نوعية في أنظمة السلامة، بما يرفع الجاهزية التشغيلية للمراكز والأسواق، ويضمن استكمال التراخيص النظامية والامتثال للاشتراطات وكفاءة التشغيل

تطوير آليات الاستجابة للطوارئ والحوادث من خلال بروتوكولات وقائية تشمل التفتيش الدوري والتدريب المستمر

رفع كفاءة وموثوقية أنظمة السلامة والمراقبة، عبر معالجة الملاحظات الفنية، واستيفاء متطلبات الجهات المختصة، وضمان استمرارية التشغيل بأنظمة طاقة احتياطية (UPS)

"نواصل تطوير وإدارة مراكزنا وأسواقنا وفق معايير تشغيلية مستدامة ترفع الكفاءة وتعزز الحوكمة، بما يرسخ دورها كمنصات حيوية تدعم الاقتصاد المحلي وتسهم في تحسين جودة الحياة في الرياض"





منجزات الأسواق والمشاريع التشغيلية

سوق العزيرية لجملة الخضار والفواكه

حقق سوق الجملة أداءً تشغيليًا وماليًا متقدمًا، تمثل في بلوغ نسبة إشغال 99%، ونسبة تحصيل بلغت 99.9%، إلى جانب نمو الإيرادات التشغيلية بنسبة 3% بما يعادل نحو 5 ملايين ريال، مدفوعًا بتحسين الإجراءات التشغيلية وتسريع تبني الحلول التقنية الداعمة للكفاءة والحوكمة.

التحول الرقمي

تفعيل المنصة الإلكترونية للوصول إلى 70% تحول رقمي في عمليات الكوبونات والتحويل، عبر أتمتة إجراءات التحصيل، والحد من التعاملات النقدية، وأتمتة دخول وخروج المركبات من خلال نظام تسجيل إلكتروني يعزز الانسيابية والرقابة.

إطلاق نظام رقمي متكامل لخدمة العملاء (التذاكر والشكاوى)، مدعومًا بشاشات وأجهزة خدمة ذاتية، بما يرفع سرعة الاستجابة ويعزز جودة الوصول إلى الخدمات التشغيلية.

تبني أفضل التجارب العالمية لتطوير أسواق المنتجات الطازجة ضمن توجهها لتطوير منظومة أسواق المنتجات الطازجة وتعزيز الأمن الغذائي:

♦ زيارات مرجعية عالمية:

نفّذت الرياض للتعمر زيارات ميدانية شملت 20 سوقًا حول العالم من المجمعات الغذائية والتقنية وأسواق بيع الجملة للمنتجات الطازجة، بهدف استلهام وتوطين أفضل الممارسات التشغيلية والرقمية.

♦ الاستفادة من الخبرات العالمية:

استقبال وفد ممثلي اتحادات أسواق الجملة في الصين، للاطلاع على أفضل الممارسات التشغيلية وتعزيز كفاءة إدارة وتشغيل الأسواق المركزية.

التعاون مع خبراء دوليين في إعداد وتطوير المخطط العام (Master Planning) للأسواق، بما يدعم التخطيط الحضري المتكامل ويرفع جودة مخرجات التطوير.

المشاريع

تحديث وتطوير سوق العزيرية لجملة الخضار والفواكه

يمثل مشروع تطوير سوق العزيرية لجملة الخضار والفواكه مبادرة استراتيجية تهدف إلى تعزيز دوره كمكوّن أساسي في منظومة الغذاء بمدينة الرياض، من خلال رفع كفاءته التشغيلية وتحديث بنيته التحتية وتحسين بيئة الأعمال. فقد تم البدء بتنفيذ المرحلة الأولى من المشروع وفق نهج مرحلي مدروس يضمن استمرارية الأعمال أثناء التنفيذ، ويعزز الثقة مع التجار وأصحاب المصلحة، ويدعم الانتقال إلى نموذج تشغيلي أكثر كفاءة واستدامة.

الأهداف

- ♦ مواءمة مشروع التطوير مع مستهدفات المملكة في الأمن الغذائي وجودة الحياة والتنمية الحضرية المستدامة.
- ♦ تحديث البنية التحتية بما يعزز جودة المنتجات وسلامة عمليات التداول.
- ♦ تنفيذ أعمال التطوير وفق مراحل مدروسة تضمن استمرارية الأعمال والحد من الأثر التشغيلي.

الفوائد المتوقعة للمتسوقون

- ♦ تنوّع واستقرار أكبر في توفر المنتجات الطازجة على مدار العام.
- ♦ وضوح أفضل في حركة السوق وتسهيل عملية الشراء بالجملة.
- ♦ بيئة سوق أكثر أمانًا وانضباطًا تعزز الثقة أثناء التسوق.
- ♦ تجربة شراء متكاملة تعكس تطور السوق واحترافيته.

التجار

- ♦ رفع الكفاءة التشغيلية عبر تطوير وتوسعة المساحات وتوفير تصنيفات متنوعة.
- ♦ ترسيخ العدالة والشفافية من خلال إتاحة فرص متكافئة وتمكين المستفيدين وتعزيز بيئة أعمال منظمة.
- ♦ تقليل المخاطر التشغيلية الناتجة عن العشوائية أو الازدحام.
- ♦ بيئة تجارية أكثر استقرارًا تشجع التوسع والاستثمار طويل الأجل.



"الارتقاء بتجربة العميل يمثل محورًا أساسيًا في منظومتنا التشغيلية، وركيزة لتعزيز الثقة واستدامة النمو"



مركز التعمير للنقل العام

حقق مركز التعمير للنقل العام خلال عام 2025م نسبة إشغال بلغت 96%، بزيادة قدرها 1% عن العام السابق، كما سجل نسبة تحصيل مرتفعة بلغت 99%.

ويأتي هذا الأداء القوي رغم أعمال تطوير مشروع قطار الرياض المجاورة للمركز، والتي كان لها تأثير مباشر على حركة التشغيل والوصول، مما عكس كفاءة الإدارة وقدرتها على المحافظة على مستويات أداء مستقرة في ظل التحديات.

تنظيمات تشغيلية

تمثيل المركز لنحو 35% من حركة النقل بالحافلات بين المدن على مستوى المملكة، وخدمة ما يقارب مليون مسافر

تطوير نموذج تسعير الرحلات بالانتقال إلى نظام الشرائح بما أسهم في تعزيز الإيرادات

رفع كفاءة التحصيل وضبط العمليات التشغيلية والمالية

استكمال إعداد الدليل التشغيلي ورفع جاهزية الحوكمة المؤسسية

المشاريع

تطوير وترميم مبنى المركز

تحديث الساحات التشغيلية ورفع كفاءة البنية التحتية

تطوير مكاتب الإدارة لتهيئة بيئة عمل احترافية ترتقي بتجربة العميل

إعادة تأهيل كاونترات خدمة العملاء وسرعة إنجاز المعاملات

تطوير وتنظيم ساحات الباصات لضمان انسيابية الحركة وسلامة المسافرين

تخصيص مواقف و كراجات للناقلين لتسهيل الوصول وتحسين انسيابية الرحلات

مزايا التعمير الدولي للسيارات

حقق مزايا التعمير الدولي للسيارات خلال عام 2025م أداءً تشغيليًا متقدمًا، تمثل في بلوغ نسبة إشغال بلغت 92% ونسبة تحصيل وصلت إلى 99%، إلى جانب ارتفاع متوسط قيمة المركبة المباعة إلى نحو 53 ألف ريال، ما عزّز جاذبية المزاد لدى التجار والموردين ودعم نمو الإيرادات. كما سجّل المزاد رقمًا قياسيًا جديدًا بتجاوز عدد المركبات المعروضة 124 مركبة في جلسة عرض واحدة، وهو أعلى مستوى تشغيلي تحققه المنصة منذ انطلاقتها، بما يعكس تنامي الثقة في المنصة وارتفاع كفاءتها التشغيلية، ويؤكد قدرتها على استيعاب أحجام تشغيلية قياسية مقارنةً بالأعوام السابقة، حيث كان أعلى رقم مسجّل سابقًا 70 مركبة في الجلسة الواحدة.

كما شهد العام استكمال تفعيل الشراكة مع شركة علم، بما أسهم في تسريع التحول الرقمي، ورفع كفاءة الإجراءات، وتعزيز موثوقية العمليات التشغيلية.



التحول الرقمي

الخدمات المقدمة بالتعاون مع شركة علم عبر منصة مزاد السيارات من خلال تطبيق "مزادات":

رقمنة كاملة لعمليات التسجيل والبيع

تسجيل المركبات ودخولها إلكترونياً، التحقق عبر "نفاذ" وتمكين إجراءات نقل الملكية عبر "أبشر"، وتنفيذ عمليات البيع والشراء دون نقد بتحويل مباشر وأمن بين الحسابات، وأتمتة كروت المزايدة بالكامل.

عرض وتسويق احترافي للمركبات

إدراج المركبات عبر التصوير ورفعها على المنصة، مع عرض معلومات تفصيلية، ومؤشر أسعار، وتقييم استشاري.

إتاحة الوصول من جميع مناطق المملكة

إمكانية بيع المركبات من خارج موقع المزاد، وتمكين البنوك من إدخال مركباتها على المنصة.

انضمام إلكتروني سلس للبائعين

تمكين البائعين الجدد من طلب الانضمام، ورفع المتطلبات، وتوقيع العقود إلكترونياً.

خدمات متكاملة قبل وبعد البيع

فحص في كامل قبل الطرح، شاشات مخصصة للمعاينة، وخدمات ما بعد البيع مثل التأمين والتظليل.

تنظيمات تشغيلية

◆ تفعيل مزاد هجين يجمع بين الحضور الميداني والمزايدة الإلكترونية.

◆ رفع جاذبية المزاد وزيادة متوسط قيمة المركبات المعروضة والمباعة، من خلال تسريع التحول الرقمي وإطلاق المزاد الإلكتروني، بما وسّع قاعدة المشاركين وعزّز تنافسية العروض.

◆ تنظيم مزادات خارج أرض المزاد لأول مرة في جدة والدمام والرياض.

◆ توسيع نطاق الوصول جغرافياً من خلال رقمنة إجراءات البيع والشراء، بما يمكن العملاء من المشاركة من مختلف مناطق المملكة.

◆ تحسين تجربة العميل عبر إنشاء استوديو متخصص لتصوير السيارات، وتوفير خدمات الفحص الفني والتوثيق المصور، بما يعزز الشفافية ويرفع جودة العرض والثقة في عمليات البيع.

◆ إتاحة حزمة خدمات رقمية متكاملة بالتعاون مع شركة علم، تشمل خدمات تطبيقات "وصول"، و"موجز"، و"تم"، و"ضامن"، وخدمة "المؤشر السعري"، بما يعزز الشفافية وموثوقية العمليات ويرفع كفاءة إجراءات البيع والشراء.

◆ توسيع قاعدة البائعين عبر دخول مؤسسات وشركات جديدة إلى المزاد.

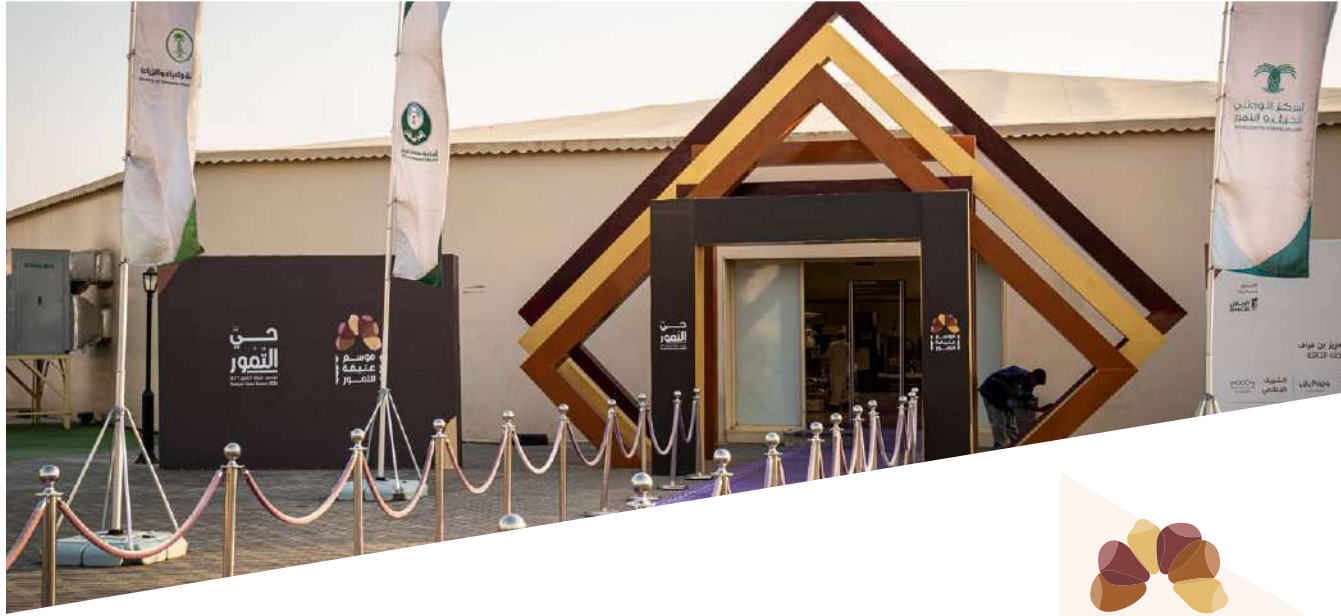
التوجهات المستقبلية

وضمن التوجهات المستقبلية لتعزيز نمو المزاد وتوسيع نطاق أعماله، ستركز الشركة على المبادرات التالية:

◆ توسيع نطاق خدمات البيع للأفراد بهدف تنمية قاعدة العملاء الجدد ودعم استدامة نمو الطلب.

◆ تطوير خدمات النقل والإيواء عبر عقد شراكات مع جهات متخصصة لتمكين بيع وشراء المركبات من مختلف مناطق المملكة بكفاءة وسلاسة.

◆ تفعيل حملات تسويقية موسمية لتعزيز استهداف العملاء وزيادة حضور المزاد وانتشاره.



موسم عتيقة للتمور

يُعتبر موسم عتيقة للتمور بنسخته الرابعة أحد المبادرات النوعية الداعمة لتنشيط الاقتصاد المحلي في مدينة الرياض وتعزيز مكانتها كمركز وطني لتسويق منتجات التمور، حيث حقق أداءً ماليًا وتنظيميًا متقدمًا، تمثل في الوصول إلى الربحية لأول مرة، وتجاوز مستهدفات الدخل لعام 2025م بنسبة 5%. وقد أقيم الموسم برعاية أمانة منطقة الرياض، ووزارة البيئة والمياه والزراعة، والمركز الوطني للنخيل والتمور، وبمشاركة الهيئة السعودية للسياحة، بما عزّز مكانته كمنصة وطنية داعمة للقطاع.

كما أسهم الموسم في إبراز تنوع أصناف التمور السعودية وقيمتها الغذائية والاقتصادية، وتسليط الضوء على مكانتها الراسخة في التراث الوطني باعتبارها أحد أبرز الرموز الثقافية في المملكة.

تنظيمات تشغيلية

- ◆ نمو الرعايةات بنسبة 66% باستقطاب رعايةات جديدة.
- ◆ تنفيذ حملة إعلانات شوارع برعاية أمانة الرياض شملت أكثر من 94 شاشة خلال أول أسبوعين من كل شهر طوال فترة الموسم.
- ◆ تحقيق حضور إعلامي واسع عبر القنوات الرسمية والمنصات الرقمية.
- ◆ استكمال متطلبات ترخيص قاعة فعاليات الموسم، بما يتيح اعتمادها وتأهيلها للتأجير للغير وفق الاشتراطات النظامية المعتمدة.
- ◆ تخصيص مساحات استراتيجية لدعم الحاضنات والجمعيات، بما يعزز التكامل بين الأثر المجتمعي والنشاط التشغيلي.
- ◆ تنظيم ورشات عمل متخصصة، شملت:
 - أكثر من 7 ورش مقدمة من هيئة فنون الطهي.
 - أكثر من 4 ورش مقدمة من وزارة الزراعة.
- ◆ ورشة مختصة بتنظيم صندوق التنمية الزراعية والمركز الوطني للنخيل والتمور.



سوق عتيقة المركزي

حقق سوق عتيقة خلال عام 2025م أداءً ماليًا وتشغيليًا قويًا من خلال تحقيق زيادة في الدخل بنسبة 10%، وبلوغ نسبة إشغال 93%، إلى جانب تحصيل ما يعادل 80% من قيمة المديونية.

تنظيمات تشغيلية

نجاح موسم عتيقة للتمور
بنسخته الرابعة وتأثيره
بالكامل وتحصيل كامل
مبالغ الإيجارات

تحقيق إشغال كامل بنسبة
100% للأصول التجارية
والإدارية

تسوية مديونيات عملاء
متعثرين بقيمة تقارب
9.8 مليون ريال دون
اللجوء للإجراءات
القانونية

إضافة أنشطة جديدة
ضمن مظلة الخضار
والفواكه، بما يعزز التنوع
ويرفع جاذبية السوق

الشراكات

شراكة تطوير منظومة مزادات الورود – مع شركة Royal Flora Holland وهي من أكبر شركة مزادات للورود عالميًا، لتأسيس تعاون استراتيجي يهدف إلى تطوير منظومة متخصصة لمزادات وصناعة الورود في المملكة، وتعزيز موقع الرياض كمركز إقليمي لهذا القطاع.

- ◆ إنشاء مركز إقليمي لشركة Royal Flora في الرياض لخدمة الشرق الأوسط وأفريقيا.
- ◆ تنظيم فعالية سنوية متخصصة بالورود لمدة أسبوع في قاعة موسم عتيقة للتمور.
- ◆ إطلاق أول فعالية من نوعها في المملكة في مجال مزادات الورود.

سوق رياض التعمير ومستودعات التبريد والتجميد

حقق سوق رياض التعمير ومستودعات التبريد والتجميد أداءً تشغيليًا متقدمًا، تمثل في التأجير الكامل لمستودعات التبريد والتجميد بعقدٍ مع الشركة الوطنية للتنمية الزراعية (نادك) يمتدّ لعشر سنوات، ورفع نسبة التأجير من 65% إلى 95%، إلى جانب تحقيق نسبة تحصيل بلغت 99.2%، بما يعكس متانة الأداء التشغيلي واستدامة الإيرادات.

تنظيمات تشغيلية

تنفيذ أعمال تطوير واجهات مباني سوق الرياض بما يحقق متطلبات المشهد الحضري

استيفاء متطلبات شهادات امتثال المباني انسجامًا مع التحديثات والاشتراطات التنظيمية المعتمدة

تعزيز تجربة العميل والارتقاء ببيئة العمل عبر تحسين جودة الخدمات ورفع كفاءة الأداء داخل السوق

مبنى الملقا للأعمال

واصل برج الرياض للتعمير تحقيق أداء تشغيلي ومالي مستقر، تمثل في المحافظة على نسبة إشغال كاملة بنسبة 100%، وتحقيق نسبة تحصيل 100% بنهاية العام، وتحقيق الإيراد المستهدف، بالتوازي مع تنفيذ أعمال تطوير وصيانة دورية أسهمت في تعزيز كفاءة التشغيل واستدامة الأصول.



حقائق وأرقام الأداء التشغيلي

%95

نسبة إشغال المراكز

%99.3

كفاءة التحصيل

مركز النقل

3,300

متوسط الركاب اليومي

1.2

عدد الركاب
مليون

4,000

الرحلات الدولية

32,700

الرحلات الداخلية

4,100

رحلات العمرة والحج

سوق العزيزية لجملة الخضار والفواكه

%70

التحول الرقمي

%99

نسبة الإشغال

%100

نسبة التحصيل

966

عدد الوحدات

موسم عتيقة للتمور

20.2

مليون

العبوات المباعة

262

مليون ريال

قيمة التمور المتداولة

948,000

زوار الموسم

8,000

متوسط المتعاملين
بالسوق يوميًا

540,000

السيارات الجالبة
سنويًا

1.12

مليون

سيارات المتسوقين
سنويًا

5

مليون ريال

نمو الإيرادات
التشغيلية

374

عدد المشتركين

3.77

مليون طن

البضائع المتداولة

حقائق وأرقام الأداء التشغيلي

مزاد السيارات

174 مليون

قيمة السيارات المتداولة

3,900 سيارة

عدد السيارات المباعة

7,800

عدد كروت المزادة

31

اتفاقيات بيع السيارات

136

المزادات المُقامة

بيانات تطبيق "مزادات"

(بالتعاون مع شركة علم)

+30,000

عدد مرات تحميل تطبيق "مزادات"

+13,000

العملاء المسجلين

+5000

المزادات المُقامة إلكترونياً

+100,000

عدد عمليات المزادة

53,600

متوسط قيمة المركبة المُباعة

10

متوسط عدد المزايدين للمركبة

22

متوسط عدد المزادات على المركبة

الأداء المؤسسي والاستدامة

الموظفون والثقافة المؤسسية

واصلت إدارة الموارد البشرية والخدمات تمكين رأس المال البشري وتعزيز الحوكمة وتحسين تجربة الموظفين عبر تطوير السياسات ومبادرات داعمة لاستدامة الأداء.

تطوير الممارسات الوظيفية

تطوير سياسات الموارد البشرية بما يضمن الكفاءة التشغيلية و الامتثال التنظيمي. تعزيز بيئة العمل من خلال تحسين السياسات التنظيمية. تطوير نظام تقييم الأداء للموظفين لتعزيز الشفافية ورفع كفاءة الأداء المؤسسي.

التدريب وبناء القدرات

- إعداد وتنفيذ خطة تدريب سنوية متكاملة بمزيج من التدريب الحضوري والافتراضي والجلسات الجماعية والتعلم الذاتي الرقمي:
- إطلاق أكاديمية الرياض للتعمير كمنصة مؤسسية للتطوير المهني، تربط المسارات التدريبية بخطط التعاقب الوظيفي وبناء القيادات المستقبلية.
- تنفيذ برامج تعريفية وتدريبية بنسبة التزام بلغت 84%.
- إعداد وتنفيذ برامج تهيئة متكاملة تسهم في تسريع اندماج الموظفين الجدد وتعزيز جاهزيتهم المهنية.
- إدراج موضوعات الذكاء الاصطناعي ضمن الخطة التدريبية لرفع الوعي والكفاءة الرقمية.
- تدريب 93% من القوى العاملة (132 موظفًا) بإجمالي 6,300 ساعة تدريبية.

بيئة العمل

حصلت الشركة على شهادة اعتماد Great Place to Work للسنة الثانية على التوالي، محققة نسبة ارتباط وظيفي بلغت 89%، بارتفاع قدره 7% مقارنة بالعام الماضي. ويعكس هذا الإنجاز استمرار الشركة في تطبيق سياسات داعمة للموظفين، شملت تعزيز مرونة بيئة العمل، والارتقاء بالمرافق والبنية التشغيلية في كل من سوق عتيقة المركزي، و مركز التعمير للنقل العام، وسوق العزيرة لجملة الخضار والفواكه. وقد تضمنت جهود التحسين ما يلي:

- تحسين المرافق الداخلية بما يدعم كفاءة بيئة العمل وجودتها.
- تعزيز منظومة الأمن والسلامة وأنظمة المراقبة.
- تطوير إجراءات الإسعافات الأولية وتعزيز معايير السلامة المهنية.
- تنفيذ حملات صحية دورية بالتعاون مع مزود الرعاية الصحية (بوبا)، شملت الفحوصات الطبية والتوعية والتطعيم الموسمي، تعزيزًا للوقاية وسلامة الموظفين.

التحول الرقمي

نقّدت إدارة تقنية المعلومات حزمة من المبادرات النوعية التي أسهمت في تحديث البنية التقنية وتحسين الكفاءة التشغيلية:

- تطوير وتفعيل استراتيجية تقنية المعلومات والأمن السيبراني لدعم توجهات الشركة وحماية الأصول الرقمية.
- إطلاق بوابة خدمات الموردين للمساهمة في تسهيل إجراءات التسجيل، وإدارة العطاءات، وتحديث البيانات إلكترونياً، بالإضافة إلى استكمال ربط دورة الشراء مع الأنظمة المالية والمدفوعات.
- أتمتة مؤشرات الأداء على مستوى الشركة لتعزيز الشفافية ودقة القياس.
- أتمتة وتنفيذ 15 عملية إدارية وتشغيلية أسهمت في رفع الإنتاجية وتسريع الإجراءات.
- تنفيذ مشروع التحول الأمني والانتقال إلى Microsoft 365 E5 لتعزيز الهوية الرقمية، ورفع مستوى الأمن والامتثال.

"استدامة الأداء تبدأ بتمكين الإنسان؛ ومن هنا نبني ثقافة مؤسسية تصنع القيادات وترفع الارتباط وتحفز التميز"



الشؤون القانونية والحوكمة

التحديات القانونية والتنظيمية

تضطلع الإدارة القانونية و الحوكمة والامتثال بدورٍ محوري في حماية مصالح الشركة وتعزيز متانة قراراتها الاستراتيجية، من خلال ترسيخ الالتزام بالأنظمة والتشريعات ذات العلاقة، وإدارة المخاطر القانونية والتعاقدية بكفاءة عالية، بما يدعم استقرار الأعمال ويحفظ حقوق الشركة.

وانطلاقاً من هذا الدور، تنصبّ أولويات المرحلة المقبلة على تطوير ورفع كفاءة القطاع بكافة قطاعاته، بدعمٍ مباشر من مجلس الإدارة، بما يضمن أعلى مستويات الامتثال، ويعزز الحماية القانونية، ويواكب متطلبات النمو والتوسع.

"نقود النمو من خلال حوكمة
راسخة ومنظومة امتثال متكاملة
تضمن الشفافية والانضباط وتعزز
الثقة المؤسسية"

أبرز المنجزات

- ◆ إعداد وتطوير نماذج ومسودات العقود والاتفاقيات، ومذكرات التفاهم، واتفاقيات السرية، ومشاركتها مع الإدارات المعنية.
- ◆ تنفيذ الإجراءات النظامية المرتبطة بزيادة رأس مال الشركة.
- ◆ إعداد محاضر مجالس الإدارة وقرارات الشركاء وفق الأطر النظامية المعتمدة.
- ◆ تسجيل الأسماء التجارية ذات الصلة بأنشطة الشركة.
- ◆ استكمال إجراءات تأسيس شركة حلول سلاسل إمداد المنتجات الطازجة (شركة مملوكة بالكامل للرياض للتعمير).
- ◆ نقل الأصول والكادر البشري للشركة الوليدة نظامياً وبسلاسة وفق الجدول الزمني المحدد.

إدارة الحوكمة والامتثال والمخاطر (GRC)

جاء تفعيل إدارة الحوكمة والامتثال والمخاطر (GRC) بوصفها ركيزة أساسية لتعزيز ممارسات الحوكمة المؤسسية، وضمان الامتثال بالمتطلبات التنظيمية ذات العلاقة، وتطبيق إطار متكامل لإدارة المخاطر المؤسسية بما يدعم مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في اتخاذ القرارات الاستراتيجية ويعزز استدامة الأعمال وحماية قيمة الشركة على المدى الطويل.

يشمل نطاق ومسؤوليات إدارة الحوكمة والمخاطر والامتثال، تطوير وتحديث أطر الحوكمة والسياسات الداخلية، وضمان الالتزام بالأنظمة والتعليمات التنظيمية، وتحديد وتقييم ومتابعة المخاطر على مستوى الشركة، إضافة إلى إعداد التقارير الدورية المتعلقة بالمخاطر والامتثال ورفعها للإدارة التنفيذية ولجنة المراجعة والمخاطر، وتوحيد جهود الحوكمة والمخاطر والامتثال ضمن إطار مؤسسي متكامل.

وقد تم اتباع منهجية مرحلية تستند إلى المعايير الدولية (ISO)، شملت مراحل التقييم والتحليل، وتطوير السياسات والإجراءات، وبناء القدرات والتدريب، وتفعيل الأنظمة الرقمية، إضافة إلى المراجعة والتحسين المستمر، لضمان بناء نظام إداري مستدام وليس مجرد متطلب امتثال مؤقت.

وقد تم بناء إطار إدارة المخاطر المؤسسية (ERM)، باعتماد معيار ISO 31000 كأساس لإدارة المخاطر نظراً لمرونته ومواءمته للأهداف الاستراتيجية للشركة، وضمان الالتزام التنظيمي، وذلك من خلال منهجية متكاملة لإدارة المخاطر مرتبطة بشكل مباشر بالتوجهات الاستراتيجية. وتسهم هذه الإدارة في رفع جودة الرقابة والتقارير، وتعزيز جاهزية الشركة لاستمرارية الأعمال، وحماية مصالح المساهمين، بما يدعم مسار النمو المستدام ويعزز الثقة المؤسسية.

أبرز المخرجات

- ◆ إعداد مجموعة من السياسات والإجراءات المؤسسية الداعمة للإطار، (وتشمل على سبيل المثال: سياسة إنشاء وإدارة السياسات والإجراءات، وسياسة إدارة المخاطر المؤسسية، وبيان الشبهة للمخاطر، وسياسة مكافحة الفساد والرشوة، وسياسة التعامل مع المعلومات الداخلية والتداول بناءً عليها، وسياسة التعامل مع الأطراف ذات العلاقة، وسياسة تعارض المصالح، وسياسة الإبلاغ عن المخالفات، وذلك بهدف تعزيز الشفافية والنزاهة والامتثال التنظيمي).
- ◆ إعداد سجل مخاطر مؤسسي شامل يغطي المخاطر الاستراتيجية والتشغيلية والتنظيمية.
- ◆ تحديد واضح لأدوار ومسؤوليات خطوط الدفاع ذات العلاقة.
- ◆ تطوير تقارير دورية داعمة للإدارة العليا ومجلس الإدارة.
- ◆ تفعيل آلية واضحة لمتابعة الالتزام النظامي ورصد المتطلبات التنظيمية.
- ◆ بناء قدرات داخلية مؤهلة لتشغيل منظومة GRC بشكل مستدام.
- ◆ رفع مستوى الجاهزية الرقابية والتنظيمية أمام الجهات ذات العلاقة.

تأسيس مكتب إدارة المشاريع المؤسسية

تُعد إدارة المشاريع المؤسسية (EPMO) ركيزة تنظيمية تعزز كفاءة تنفيذ المشاريع عبر توحيد الأطر والمنهجيات والضوابط الحاكمة على مستوى الشركة، بما يضمن مواءمة المشاريع مع الاستراتيجية المؤسسية، ومتابعة الأداء من خلال مؤشرات واضحة للوقت والتكلفة والجودة، وإدارة المخاطر والانحرافات بشكل استباقي، بما يعزز الانضباط التنفيذي ويرفع مستوى الشفافية ويسهم في تعظيم القيمة المتحققة للمساهمين.

وخلال عام 2025، جرى رصد ومتابعة 14 مشروعًا عبر مختلف القطاعات، شملت مشاريع الاستثمار والتطوير، والخدمات المشتركة، والاستراتيجية، والمالية، والحوكمة والمخاطر، مع متابعة دورية لمراحل التنفيذ والانحرافات الزمنية والمالية وأبرز المخاطر وخطط المعالجة. وقد أسهم ذلك في تسريع سير الأعمال في عدد من المشروعات، وتعزيز التنسيق بين الإدارات المعنية، والحصول على الدعم اللازم لإنجاز الإجراءات التنظيمية والداخلية المطلوبة، بما يدعم تحقيق المستهدفات المؤسسية.

إدارة الاستدامة

اعتمدت الشركة برنامجًا تحويليًا متكاملًا لتأسيس وترسيخ منظومة الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)، بما يواكب مستهدفات رؤية المملكة 2030 ويلبي متطلبات الإفصاح المرتقبة لتداول بحلول عام 2026. وترتكز الخطة على بناء إطار حوكمة مؤسسي موحد، لمعالجة فجوات الامتثال، وتعزيز جودة التقارير والإفصاح، والحصول على الاعتمادات والشهادات الدولية ذات الصلة، إلى جانب تطوير مؤشرات أداء ولوحات قياس تمكن من المتابعة الدقيقة واتخاذ القرار المبني على البيانات. بهدف رفع تصنيف الشركة في مؤشرات ESG تدريجيًا، وترسيخ مكانتها كشركة رائدة في الاستدامة والتنمية الحضرية، بما يعزز ثقة المستثمرين ويدعم فرص الوصول إلى التمويل المستدام.



الجوائز والاعتمادات الدولية

تُسهّم الاعتمادات الدولية في رفع كفاءة الأداء المؤسسي وترسيخ معايير الجودة والحوكمة:

♦ الحصول على شهادة ISO 20000 لإدارة وتشغيل خدمات تقنية المعلومات.



♦ الحصول على شهادة ISO 27001 في أمن المعلومات، تأكيدًا للالتزام بالمعايير العالمية للأمن السيبراني.



♦ استمرارية شهادات الأيزو العالمية للسنة الثانية على التوالي، بعد استكمال عمليات المراجعة السنوية تأكيدًا لالتزام الشركة بأعلى المعايير الدولية:

ISO 45001 (الصحة والسلامة المهنية): تعزيز بيئة عمل آمنة وتقليل المخاطر.

ISO 41001 (إدارة المرافق): رفع كفاءة تشغيل الأصول واستدامتها.



ISO 9001 (إدارة الجودة): تحسين العمليات وجودة الخدمات.



♦ تعزيز المنظومة المؤسسية والاستثمارية عبر الحصول على شهادة GIPS، وتحديث الاستراتيجية العامة، ومواءمة قرارات الاستثمار والتمويل مع أسس الحوكمة ورؤية الشركة طويلة المدى.

GIPS®
Standards

♦ الحصول على شهادة التحسّن المتميّز في حوكمة الشركات من مركز حوكمة الشركات بجامعة الفيصل، تقديرًا للتقدّم المحقق في ممارسات الحوكمة على مستوى الشركات غير المالية المدرجة في تداول.



♦ الحصول على تكريم من نائب أمير منطقة الرياض خلال تدشين مقر جمعية خيرات الجديد، تقديرًا لشراكة شركة الرياض للتعمير ودعمها المتواصل لمبادرات الخير والتنمية.



♦ الحصول على شهادة Great Place to Work للسنة الثانية على التوالي، بما يعكس اعترافًا دوليًا بالالتزام الشركة المستمر بتعزيز بيئة العمل ورفع مستويات الارتباط الوظيفي والكفاءة المؤسسية.

Great Place To Work®

♦ الحصول على جائزة أفضل موقع إلكتروني لمطوّر عقاري في السعودية ضمن جوائز العقارات العربية 2025-2026.



♦ الحصول على جائزتين من IF Awards تقديرًا للتميّز في إدارة الاستثمارات وتطوير الشراكات، وانعكاسًا لكفاءة التوجّه الاستثماري وأثره في القطاع العقاري.



حقائق وأرقام الأداء المؤسسي والاستدامة

الموظفون والثقافة المؤسسية

الجوائز والشهادات

8

شهادات

5

جوائز وتكريم

6,300

ساعة تدريبية

%81

نسبة التوطين

132

عدد الموظفين

الموارد البشرية

إدارة الشؤون القانونية والحوكمة *

14.9

مليون ريال

الأثر المالي المحقق من القضايا القانونية

تحسن معدل
تنفيذ الأحكامتعزيز استرداد
الحقوق النظاميةمعالجة قضايا
قانونية ممتدة لأكثر
من عشر سنوات

* - كسب قضايا بأحكام مختلفة (يشمل أحكام بمبالغ تتجاوز قيمتها 14 مليون ريال سعودي، وقضية أخرى انتهت بحكم ثبوت وضع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض يدها على العقار).

- انخفاض عدد القضايا الفعالة بنسبة 63% بعد رفع مستوى الوعي بين المراكز والأسواق.

- ارتفاع مستوى التنفيذ.

شركة حلول سلاسل إمداد المنتجات الطازجة

منظومة متكاملة تدعم الأمن الغذائي

"الأمن الغذائي ركيزة وطنية تتطلب نموذجًا تشغيليًا متكاملًا، وتستجيب الرياض للتعمير لذلك عبر تأسيس شركة متخصصة في المنتجات الطازجة تقود تطوير القطاع وتوسع أثره الاقتصادي"

1994م
2005م

2006م
2015م

2016م
2021م

2022م
2025م

2026م

مرحلة التأسيس: البداية نحو الريادة

انطلاقة أرسيت هوية الرياض للتعمير كشركة رائدة في تطوير المشاريع النوعية والبنى التحتية في العاصمة.

◆ 1994 تأسيس شركة الرياض للتعمير.

◆ 2005 افتتاح سوق العزينة لجملة الخضار والفواكه كوجهة رئيسية لتجارة المنتجات الطازجة.

التوسع وتعزيز القدرات

مرحلة رسّخت الأسس الاستثمارية والتشغيلية لتعزيز مكانة الرياض للتعمير كمحرك للنمو والتطوير في العاصمة.

◆ زيادة رأس مال الشركة من 1 إلى 1.3 مليار ريال، دعمًا للتوسع وتنويع الأنشطة.

نضج المنظومة الغذائية وتكاملها الوطني

مرحلة اتسمت بتوحيد الجهود الوطنية والمؤسسية، لتعزيز الأمن الغذائي وتنظيم أسواق النفع العام.

◆ 2021: توقيع مذكرة تفاهم مع وزارة البيئة والمياه والزراعة للبحث في تطوير وتشغيل وإدارة قطاعات النفع العام بما يعزز جودة الأسواق وخدمة المواطنين والمجتمع.

مركزات التطوير المؤسسي

نقلة نوعية نحو التكامل التقني، أسهمت في بناء منظومات ذكية في مختلف القطاعات، ومن بينها المنظومة الغذائية، فقد أدى إطلاق البوابة الرقمية في سوق العزينة لتنظيم عمليات التداول والرقابة ورفع كفاءة إدارة الأسواق.

◆ الارتقاء بالبنية التحتية وتعزيز كفاءة البيئة التشغيلية والتنظيمية لدعم الجاهزية والاستدامة المؤسسية

◆ البدء بأعمال تطوير السوق وتجهيز إطلاق الشركة في عام 2026م.

◆ استكمال إجراءات نقل الموظفين من الرياض للتعمير إلى الشركة الوليدة.

انطلاق شركة متخصصة بالمنتجات الطازجة ذات رؤى محلية وإقليمية نحو المستقبل

أثمرت جهود ثلاثة عقود من التطوير والتكامل الوطني عن ولادة كيان متخصص في منظومة المنتجات الغذائية، فقد تم إطلاق شركة مملوكة بالكامل للرياض للتعمير متخصصة في قطاع المنتجات الطازجة من المصدر إلى المستهلك.

جذور راسخة ونمو متدرّج لمنظومة أسواق النفع العام

برزت شركة الرياض للتعمير كشريك تنموي محوري في تعزيز منظومة الأمن الغذائي في المملكة، عبر تكامل عملها المؤسسي مع وزارة البيئة والمياه والزراعة والجهات ذات العلاقة بقطاع الخدمات الزراعية، ضمن رؤية مشتركة تستهدف تطوير كفاءة الأسواق المركزية، وتنظيم سلاسل الإمداد، وترسيخ معايير الامتثال والحوكمة في تداول المنتجات الطازجة.

ومن خلال إدارتها وتشغيلها لأسواق النفع العام والمراكز المتخصصة، تسهم الرياض للتعمير في تأمين ما يقارب 60% من احتياجات الأمن الغذائي على مستوى المملكة، بما يعكس عمق دورها التشغيلي وأثرها الوطني في تعزيز استقرار الإمدادات ورفع كفاءة سلاسل القيمة الغذائية.

وعلى مدى أكثر من ثلاثة عقود، شكّلت أسواق النفع العام إحدى الركائز الحيوية لمنظومة المنتجات الطازجة، حيث شهدت تطورًا تدريجيًا عبر مراحل متتابعة من التنظيم والتحديث والتوسع، شملت تحسين البنية التحتية، وتنظيم العمليات التشغيلية، وتطوير آليات التسعير، والارتقاء بالخدمات المقدمة للتجار، إلى جانب رفع مستويات الامتثال بالتكامل مع الجهات المعنية. ويأتي هذا المسار التطويري في إطار استراتيجية الشركة "نستثمر للنمو"، التي تقوم على إعادة هيكلة الأساس التشغيلي، ورفع جاهزية المنظومة المؤسسية، تمهيدًا للانتقال إلى مراحل أكثر تقدمًا من التطوير والتوسع، بما يعظّم الأثر التشغيلي ويرفع القيمة المستدامة على المدى الطويل.

ومواكبةً للتحوّلات الحالية واحتياجات السوق المستقبلية، تم البدء بمشروع إعداد وتطوير المخطط العام الجديد للأسواق، بهدف إعادة تنظيم المساحات التشغيلية، وزيادة عدد البرادات بما يتواءم مع متطلبات المتعاملين، ورفع الكفاءة التشغيلية، وتعزيز الاستفادة من الأصول، بما يسهم في تعزيز الإيرادات وتحقيق استدامة تشغيلية طويلة المدى.

توظيف التقنيات الرقمية
كمحرّك رئيسي لرفع
الكفاءة وتعزيز الشفافية

التعامل بكفاءة مع حجم
متنامٍ من العمليات اليومية

القدرة على استيعاب
أعداد متزايدة من التجار
والمستفيدين

تحسين تجربة المتعاملين
وتعزيز موثوقية التعاملات

ارتفاع ملحوظ في الاعتماد
على المدفوعات الإلكترونية

الحاجة إلى نموذج متخصص

ومع هذا النضج المؤسسي والجاهزية التشغيلية، بات واضحًا أن قطاع المنتجات الطازجة يتطلب نموذجًا متخصصًا قادرًا على التعامل مع تعقيدات سلاسل القيمة بكامل حلقاتها، من التوريد إلى التخزين والخدمات اللوجستية وصولًا إلى المستهلك. كما أظهر التوسع المتسارع وأهمية هذا القطاع في دعم الأمن الغذائي للمملكة أن المرحلة المقبلة تستلزم تعميق التخصص، وتبني نموذج حوكمة مستقل ومرن يُدار بكفاءة تنفيذية أعلى، ويعالج منظومة المنتجات الطازجة بوصفها سلسلة قيمة متكاملة، لا نشاطًا تشغيليًا محدودًا.

وبما أن جميع المقومات أصبحت متوفرة للانتقال إلى مرحلة أكثر تقدمًا، جاء التوجه نحو تأسيس شركة متخصصة في المنتجات الطازجة بوصفها فرصة استثمارية نوعية للمساهمين، وتقوم على:

دعم استقرار السوق عبر ضمان وفرة الإمدادات وتعزيز آليات تسعير تنافسية وعادلة

بناء نموذج أعمال متكامل يغطي مختلف مراحل سلسلة القيمة في قطاع المنتجات الطازجة

تنظيم وتشغيل وإدارة الأسواق وفق منهجية مؤسسية متخصصة

تقديم خدمات لوجستية وتشغيلية داعمة تعزز كفاءة السلسلة

تعظيم كفاءة التدفقات التجارية ورفع فاعلية العمليات

تنويع مصادر الإيرادات وتعظيم الاستفادة من الأصول التشغيلية القائمة

رفع العائد الكلي على المدى الطويل وتعزيز القيمة السوقية

ويُعد هذا التوجه من المبادرات الأولى من نوعها على مستوى المملكة، بما يفتح آفاقًا جديدة للنمو، ويُعزز القيمة السوقية، ويرسخ موقع الريادة في قطاع واعد ذي أثر اقتصادي مستدام.

خطوة استراتيجية فارقة

من النضج التشغيلي إلى مرحلة الريادة المؤسسية

انطلقت الشركة رسميًا في 2026/1/1م بطموح وطني يهدف إلى بناء منظومة متكاملة وعالية الكفاءة لأسواق المنتجات الطازجة على مستوى المنطقة، تستند إلى مخطط عام شامل وحلول تشغيلية ولوجستية متقدمة تغطي سلسلة القيمة من المزرعة إلى المستهلك، وتدعم رفع كفاءة التداول وجودة المنتجات وجاهزية التوسع الإقليمي والدولي. ويأتي تأسيس الشركة محصلةً لأكثر من ثلاثة عقود من التراكم المؤسسي، وترجمة مباشرة للجاهزية المتحققة إلى كيان متخصص قادر على قيادة قطاع المنتجات الطازجة نحو مرحلة جديدة من الكفاءة والنمو المستدام.

تعزيز الأمن الغذائي

دعم الاقتصاد الوطني

تعظيم الربحية وتوسيع مصادر الإيرادات

تحقيق عوائد مستدامة وطويلة الأمد لمصلحة المساهمين

انتقال مؤسسي مرن

وقد تم تنفيذ هذا التحول ضمن انتقالًا سلسًا دون أي تأثير على استمرارية الأعمال، مع المحافظة على انسيابية سير العمليات اليومية. كما جرى نقل الكوادر البشرية وعقودهم من شركة الرياض للتعمير إلى الشركة الوليدة بشكل منظم يحفظ الحقوق ويعزز رضا الموظفين، دون أن يترتب على ذلك أي أثر على كفاءة الأداء وجودة الخدمات المقدّمة.

وفي موازاة ذلك، تم التواصل المباشر مع عملاء الأسواق وإشعارهم بخطط انتقال عقودهم، وتهيتهم للانتقال من خلال آلية واضحة وإجراءات منظمة، تضمن استمرارية تعاملاتهم بسلاسة، وتحافظ على استقرار البيئة التشغيلية وثقة الشركاء في جميع مراحل التنفيذ.



شركة الديرة للتطوير

1993م

تأسيس الرياض للتعيمير

جاء تأسيس شركة الرياض للتعيمير بتوجيه من خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز - حفظه الله - لتتولى دور الذراع التطويرية والتشغيلية، بعد قرار تأسيس شركة الرياض القابضة عام 1985م، ضمن إطار يستهدف تطوير منطقة قصر الحكم وإحياء قلب الرياض التاريخي.

2023م

مذكرة التفاهم مع الرياض القابضة

توقيع مذكرة تفاهم برعاية سمو الأمير الدكتور فيصل بن عياف لتعزيز الشراكة بين الرياض للتعيمير والرياض القابضة بهدف تطوير المناطق التراثية وسط الرياض وفق منهجية مستدامة.

2024م

الشراكة الاستراتيجية

تأسيس نموذج تنموي يجمع بين التطوير، التشغيل، وإدارة الأصول، ويعكس توجهًا مؤسسيًا طويل المدى لتطوير وجهة الديرة الموجودة في المنطقة القديمة في وسط الرياض، وتعزيز مكانتها كوجهة حضرية ذات بعد تاريخي واقتصادي. يشمل نطاق التطوير تنوع الأنشطة التشغيلية والتجارية، وإثراء مزيج الاستخدامات عبر توسيع أنشطة قطاع الضيافة والخدمات الغذائية والمقاهي والتجزئة المتخصصة، لتعزيز حيوية الوجهة ورفع جاذبيتها للمستثمرين والمشغلين.

2024م

التأسيس الرسمي لشركة الديرة للتطوير

تُوجت الشراكة بالإعلان الرسمي عن تأسيس شركة الديرة للتطوير ككيان متخصص، يهدف إلى الانتقال من التطوير التقليدي إلى صناعة الوجهات الحضرية، عبر تطوير وتشغيل أصول وجهة الديرة ومنطقة قصر الحكم، وتفعيل المنطقة وصناعة تجربة حضرية متكاملة في وسط العاصمة، بالشراكة والتكامل مع الجهات ذات العلاقة، وفي مقدمتها وزارة السياحة والترفيه.

أصول شركة الديرة للتطوير

في قلب الرياض التاريخية، وبالقرب من قصر الحكم وطريق الملك فهد، تشمل الشراكة ثلاثة أصول تتمركز ضمن نطاق معالم حضرية أساسية واستراتيجية.

♦ مركز المعيقلية التجاري

المُعَيْقِلِيَّة
AL-MOAIQLIAH

♦ القيصيرية (مركز التعيمير للجملة سابقًا)

الْقَيْصَرِيَّة
ALQAISAREYAH

♦ أسواق أوشيقر (أسواق الديرة سابقًا)

أُشَيْقَر
USHAIQER

الديرة للتطوير

"الديرة للتطوير نموذجًا تنمويًا مشتركًا يهدف إلى صون تراث منطقة قصر الحكم، من خلال تحويل الإرث التاريخي إلى قيمة حضرية مستدامة تجمع بين التطوير المسؤول، والتشغيل الفعّال، وتعزيز الهوية الثقافية لقلب الرياض"



2- الجذب وتعزيز التفاعل

نُحي الأماكن الأصلية ونحوّلها إلى وجهات سياحية نابضة بالحياة، تقدّم تجارب ثقافية وإنسانية ملهمة تُقرب الزوّار من روح المكان وقصصه، وتعزّز التفاعل والانتماء، لتحقيق أثرًا مستدامًا ونموًا طويل الأمد، وذلك من خلال تفعيل بازارات وفعاليات وأسواق ومواسم تشمل المنتجات المحلية والمأكولات التقليدية وبرامج الجولات التعريفية لإبراز السياق التاريخي للوجهة.

3- التطوير والتشغيل

نُطوّر ونُشغّل الأصول ضمن نهج استراتيجي متكامل يهدف إلى تفعيل الوجهات وضمان كفاءة التشغيل وجودة الأداء، والحفاظ على القيمة الاقتصادية والاجتماعية والتاريخية بهدف تطوير وجهات ومشاريع متعددة الاستخدامات، ومساحات عمل مرنة، وأنشطة تجارية وخدمية داعمة تعظّم العائد على الأصول وتولد مصادر إيراد مستدامة.

الأفق المستقبلي(2031-2034)

تؤكد هذه الشراكة التزام شركة الرياض للتعمرير بتسيخ الديرة كقلب نابض لمدينة الرياض، ووجهة تعبّر عن تاريخها وتواكب تطلعاتها المستقبلية، بما يتكامل مع مستهدفات رؤية المملكة 2030، من خلال بناء شراكات تنموية وتطبيقات تشغيلية ورقمية متقدمة، تدعم إبراز البعد الثقافي، وترفع كفاءة الإدارة والتجربة، وتولّد قيمة اقتصادية مستدامة متوافقة مع مستهدفات رؤية 2030.

رؤية حضرية لصناعة الوجهات

تنطلق الديرة للتطوير من رؤية حضرية طموحة تهدف إلى تحويل الديرة إلى وجهة متكاملة تجمع بين النشاط الاقتصادي، والعمق الثقافي، والهوية العمرانية، بما يعزّز مكانة منطقة قصر الحكم كأحد المحركات الحضرية الرئيسية في قلب العاصمة.

نموذج العمل

تشكّل الركائز الاستراتيجية المؤسسية الأساس الذي تنطلق منه الديرة في تحقيق رؤيتها التنموية

1-النمو وتحقيق الاستدامة

نحرص على بناء نموذج نمو مستدام يدعم تنوع مصادر الدخل وتعزيز الربحية طويلة الأمد، عبر توسيع نطاق وجهة الديرة وتفعيل فرص استثمارية جديدة وتوقيع شراكات استراتيجية تسهم في تعظيم قيمة الأصول ورفع كفاءتها المالية والتشغيلية، وتعزيز العائد على الاستثمار.



حقائق وأرقام الديرة للتطوير



3

عدد الأصول

+180,000 م²

المساحة الإجمالية

1,834

وحدة تجارية

420

وحدة مكتبية

1.5

مليار ريال

مجموع قيمة الأصول

+9 مليون

زائر سنويًا

129

وحدة سكنية

2,575

وحدة تأجيرية

فعاليات الديرة

+100 مليون

الوصول الرقمي

+100

البرامج التفاعلية

+2 مليون

عدد الزوار

6

عدد المناطق

04 النتائج المالية

(تم تقريب كافة المبالغ لأقرب مليون ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك)

أهم النتائج والمؤشرات المالية لعام 2025م



محمد بن أحمد الكليب
الرئيس التنفيذي للمالية

بفضل الله، واصلت الشركة خلال عام 2025 تحقيق أداء مالي متين، حيث بلغ صافي الربح 296 مليون ريال، محافظاً على مستوى الأرباح المحققة في العام السابق. ويأتي ذلك على الرغم من أن نتائج عام 2024 تضمنت أرباحاً غير متكررة ناتجة عن بيع أراضي الشركة الزميلة "تنال" بقيمة تقارب 124 مليون ريال، الأمر الذي يعكس تحسناً واضحاً في الأداء التشغيلي الأساسي للشركة خلال عام 2025، ويؤكد متانة نموذج أعمالها وقدرتها على تحقيق نتائج مستقرة ومستدامة.

في إطار تنفيذ استراتيجية الشركة التي أطلقت مطلع عام 2023م لتعزيز مكانتها في القطاع العقاري، استحوذت الشركة خلال عام 2025م على أصلين عقاريين في مواقع استراتيجية بقيمة إجمالية بلغت 1.4 مليار ريال من شركة ريمات الرياض للتنمية – الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض – وذلك مقابل زيادة رأس المال من خلال إصدار 56,153,041 سهماً. وتمثل هذه الأراضي فرص تطوير واعدة بفضل مساحاتها الواسعة وتكلفتها التنافسية، بما يدعم خطط الشركة التوسعية ويعزز قدرتها على تعظيم القيمة للمساهمين.

كما واصلت الشركة تنفيذ استراتيجيتها الرامية إلى تنويع مصادر الإيرادات وتعظيم الاستفادة من أصولها العقارية، حيث نجحت خلال العام في تأسيس مشروع مشترك مع كلٍ من شركة الرياض القابضة والشركة العقارية لتطوير أول المجمعات التعليمية على الأراضي المملوكة للشركة في حي تلال الرياض. وقد تم تنفيذ المشروع بكفاءة تشغيلية عالية وبتكلفة تنافسية، وبدأ التشغيل الفعلي لهذه المجمعات خلال العام الجاري، بما يدعم توجه الشركة نحو تنويع مصادر الدخل وتعزيز تدفقاتها النقدية التشغيلية مستقبلاً.

وإلى جانب ذلك، قامت الشركة بفصل جزء من أرض مدينة الخدمات الفنية بمساحة تقارب 98 ألف متر مربع ونقله إلى شركتها التابعة "الرمال لوجيستيك بارك" التي تم إطلاقها مؤخراً

بهدف تطوير مشروع لوجستي متكامل على هذه الأراضي، بما يعزز كفاءة استثمار الأصول ويدعم التوسع في المشاريع اللوجستية المتخصصة.

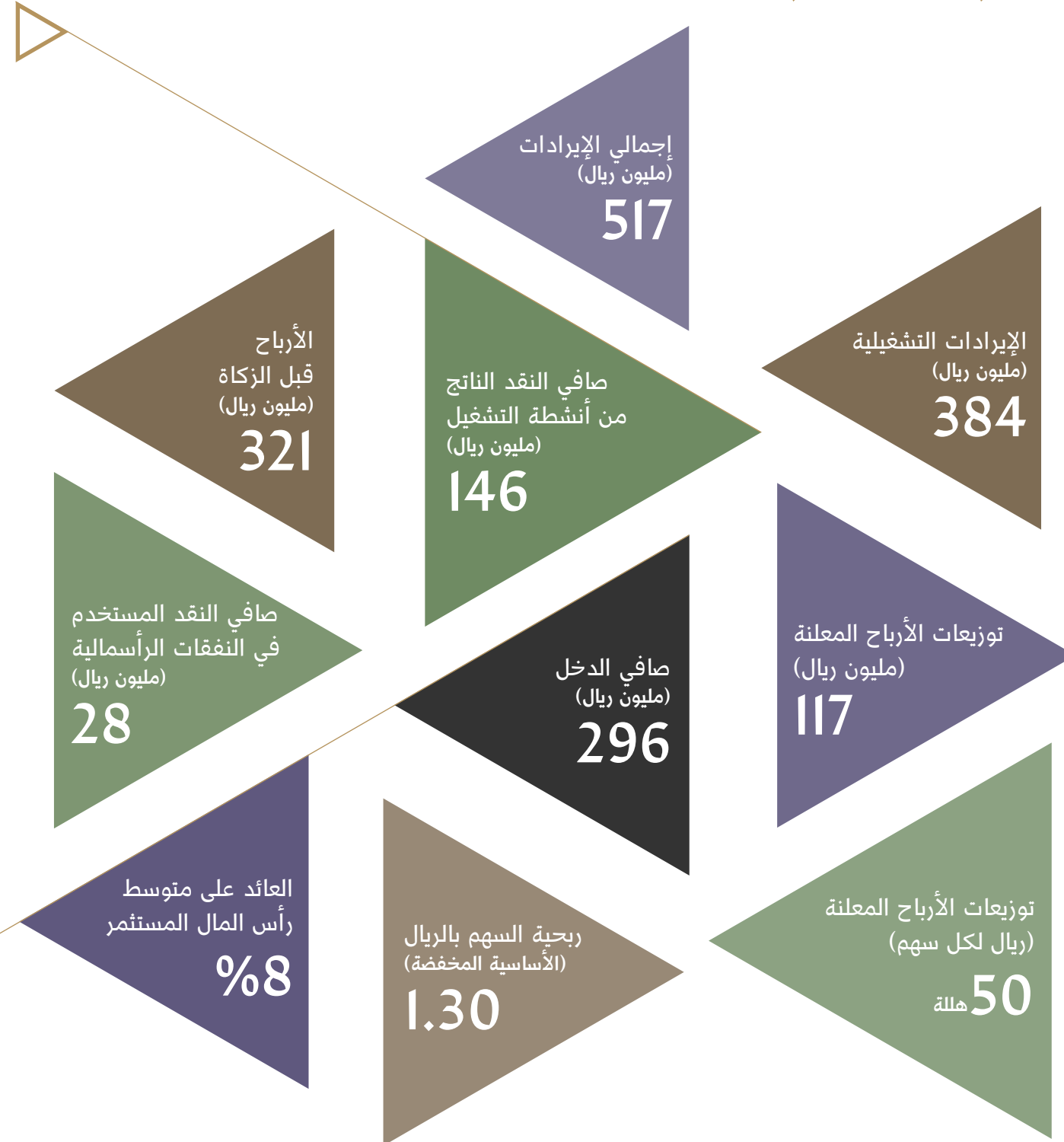
وخلال عام 2025م، واصلت الشركة الزميلة شركة الديرة للتطوير العقاري تحقيق أداء تشغيلي متميز، حيث استقبلت الأسواق التابعة لها نحو 9 ملايين زائر خلال العام، مدعومة بتطوير المشهد الحضري للأسواق وتفعيل مجموعة من الأنشطة والفعاليات خلال موسمي الصيف والشتاء. وقد انعكس ذلك إيجاباً على أداء أصولها العقارية، وأسهم في تعزيز جاذبية الأسواق وتحسين تجربة المستأجرين والزوار، مما دعم نمو إيراداتها وتعزيز ربحيتها، ونتج عنه تسجيل حصة للشركة من الأرباح بلغت 27 مليون ريال.

كما حققت الشركة خلال العام أعلى مستويات التحصيل في تاريخها، مدعومة بحزمة من الإجراءات التطويرية التي شملت تحديث وإعادة هيكلة السياسات ذات العلاقة، إلى جانب تطوير برامج تحفيزية لتعزيز كفاءة عمليات التحصيل. وقد انعكس ذلك إيجاباً على تحسين جودة التدفقات النقدية التشغيلية ورفع كفاءة إدارة الذمم المدينة، بما يدعم متانة المركز المالي للشركة ويعزز كفاءة إدارة رأس المال العامل.

وتأكيداً على التزام الشركة بتطبيق أعلى معايير الحوكمة والامتثال للأنظمة واللوائح التنظيمية، استكملت الشركة مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك جميع الفحوصات المرتبطة بالزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة الاستقطاع لجميع السنوات السابقة حتى نهاية عام 2024م، كما حصلت على الربوطات الزكوية النهائية لتلك السنوات.

وتمضي الشركة قدماً في تعزيز متانة مركزها المالي ومواصلة تنفيذ استراتيجيتها القائمة على استثمار الفرص الاستثمارية الواعدة والتوسع في المشاريع ذات القيمة المضافة، بما يدعم تحقيق نمو مستدام ويعزز القيمة طويلة الأجل لمساهميها.

تشمل الإيرادات لعام 2024م مركز التعمير، أما إيرادات عام 2025م لا تشمل. وقد تم إعادة تبويب أرقام السنة السابقة بما يتوافق مع السنة الحالية.



أداء الشركة

ملخص قائمة الدخل

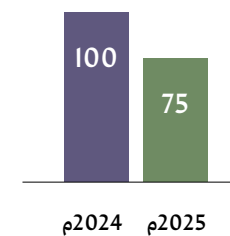
ملخص قائمة الدخل		
جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك		
السنة المنتهية في 31 ديسمبر	2025م	2024م
نسبة التغير		
الإيرادات التشغيلية والأخرى	469	425
إجمالي التكاليف	196	224
مجم الربح التشغيلي والإيرادات الأخرى	273	201
حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة	48	126
صافي الدخل قبل الزكاة	321	327
الزكاة	25	30
صافي الدخل	296	296

ظهرت الشركة خلال عام 2025م أداءً ماليًا قويًا، حيث واصلت إيرادات المراكز والأسواق نموها محققةً مستويات غير مسبوقة، وذلك بعد استبعاد أثر إيرادات مركز التعمير الذي تم المساهمة به عينيًا في شركة الديرة للتطوير والاستثمار العقاري اعتبارًا من ديسمبر 2024م. كما استمرت الشركة في التخرج من بعض أصولها غير المستغلة، بما يتماشى مع مستهدفاتها في تعظيم العائد الكلي للمساهمين.

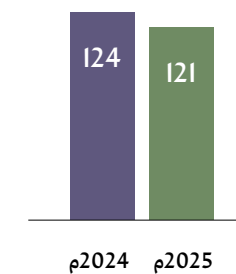
وتواصل الشركة تنفيذ استراتيجيتها الهادفة إلى تنمية إيراداتها من أنشطتها الأساسية وتوسيع قاعدة أعمالها عبر تطوير مشاريع نوعية واستثمار الفرص العقارية الواعدة، بما يعزز كفاءة استثمار الأصول ويدعم تحقيق نمو مستدام وخلق قيمة مضافة للمساهمين على المدى الطويل.

ملخص النتائج المالية لعام 2025م

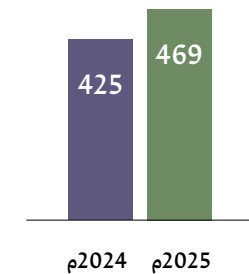
المصاريف العمومية والإدارية*
(مليون ريال سعودي)



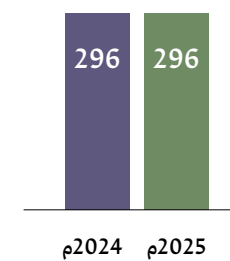
تكاليف الأنشطة التشغيلية
وتكاليف التمويل
(مليون ريال سعودي)



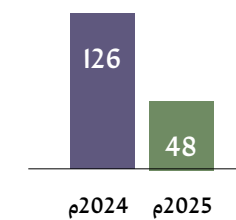
الإيرادات التشغيلية والأخرى
(مليون ريال سعودي)



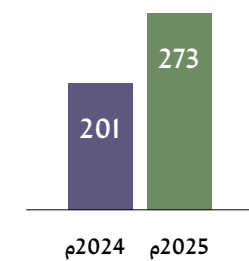
صافي الربح
(مليون ريال سعودي)



حصة الشركة
من أرباح الشركات الزميلة
والمشروعات المشتركة
(مليون ريال سعودي)



مجم الربح التشغيلي
والإيرادات الأخرى
(مليون ريال سعودي)



* شملت مصاريف غير متكررة مرتبطة بزيادة رأس المال والمخصصات وغيرها.

النتائج المالية

ارتفعت الإيرادات التشغيلية والإيرادات الأخرى بنسبة 10% بنهاية عام 2025م لتصل إلى 469 مليون ريال، مدفوعةً بنمو الإيرادات التشغيلية نتيجة ارتفاع نسب الإشغال واستحداث مصادر إيرادات جديدة في مراكز وأسواق الشركة، إضافة إلى بيع جزء من الأراضي غير الاستراتيجية بما يعكس توجه الشركة نحو الاستغلال الأمثل لأصولها.

كما أسهم توظيف السيولة بكفاءة في تحقيق إيرادات من المراجعات الإسلامية بلغت 57 مليون ريال، وذلك على الرغم من انخفاض معدل العائد خلال عام 2025م مقارنة بالعام السابق.

وفي جانب المصروفات، بلغ إجمالي التكاليف لعام 2025م نحو 196 مليون ريال مقارنة بـ 224 مليون ريال في العام السابق، بانخفاض قدره 13%، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تراجع مخصص الديون المشكوك في تحصيلها نتيجة تحسن مستويات التحصيل في أسواق ومراكز الشركة، إضافة إلى انخفاض مصاريف القضايا والأتعاب المهنية.

كما بلغت حصة الشركة في أرباح الشركات الزميلة نحو 48 مليون ريال لعام 2025م، وذلك على الرغم من بيع كامل أراضي مخطط تنال بنهاية عام 2024م.

وبلغت الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م نحو 25 مليون ريال مقارنة بـ 30 مليون ريال في العام السابق.

ونتيجة لذلك، حققت الشركة صافي ربح قدره 296 مليون ريال، مماثلًا لما تم تحقيقه في العام السابق، على الرغم من أن نتائج العام الماضي تضمنت عوائد تقارب 124 مليون ريال من بيع أراضي الشركة الزميلة "تنال"، وهو ما يعكس تحسنًا ملحوظًا في كفاءة الأداء التشغيلي للشركة خلال عام 2025م.

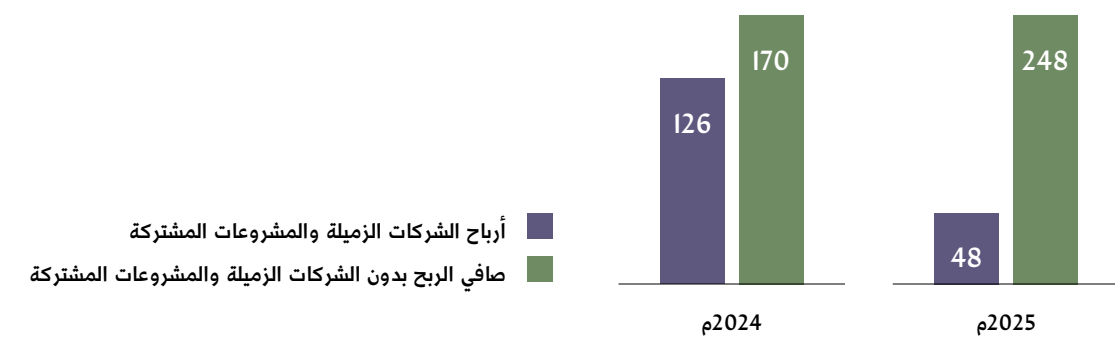
ملخص قائمة التدفقات النقدية

مليون ريال سعودي			
السنة المنتهية في 31 ديسمبر			
جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك	2025م	2024م	نسبة التغير
صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل	146	64	127%
صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار	-28	-203	-86%
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل	-127	-135	-7%
النقد وما يماثله في نهاية السنة	31	41	-24%

التدفقات النقدية

بلغ صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل 146 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م مقارنة بـ 64 مليون ريال في عام 2024م، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى التحسن الملحوظ في مستويات التحصيل خلال العام. وفي المقابل، بلغ صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية 28 مليون ريال مقارنة بـ 203 ملايين ريال في العام السابق، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة ودائع المراجعات الإسلامية، بما يعكس كفاءة إدارة السيولة والتوظيف الأمثل لها. كما بلغ صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل 127 مليون ريال مقارنة بـ 135 مليون ريال في عام 2024م، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى تمويل الشركة لحصتها في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة.

صافي الدخل



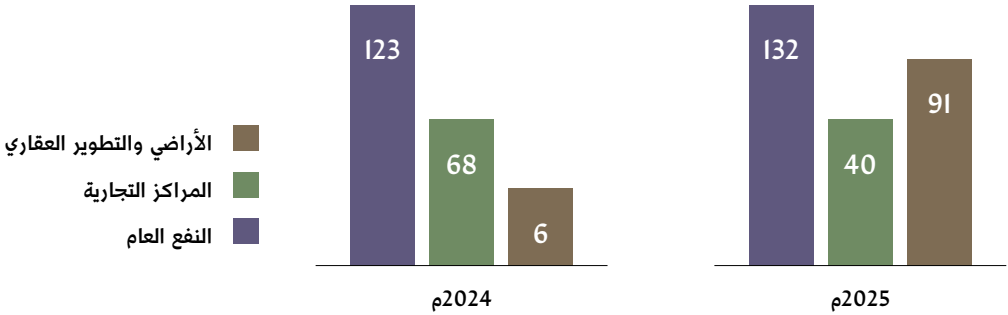
أرباح الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة
صافي الربح بدون الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة

قطاعات الشركة

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال شركة الرياض للتعمرير والتي اعتمدنا عليها لإعداد المعلومات المالية الخاصة بنا. تنقسم أسواقنا ومراكزنا في شركة الرياض للتعمرير إلى:

- 1. قطاع النفع العام ويتضمن سوق العزيزية لجملة الخضار والفواكه.
- 2. قطاع المراكز التجارية و يتضمن أسواق الرياض، ومركز النقل العام، وسوق عتيقة المركزي، و المزاد الدولي للسيارات، و مبنى مكتبي في حي الملقا.
- 3. قطاع الأراضي والمساهمات والتطوير العقاري.

إجمالي الدخل من القطاعات الرئيسية



أرباح قطاعات الشركة

النتائج المالية لقطاع النفع العام

مليون ريال سعودي		
السنة المنتهية في 31 ديسمبر		
جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك	2025م	2024م
الإيرادات	159	152
التكاليف التشغيلية	27	29
صافي الدخل	132	123
صافي قيمة الأصول المستثمرة	94	96
نسبة الإشغال	98%	98%

حقق قطاع النفع العام نموًا في الإيرادات خلال عام 2025م، حيث ارتفعت بمقدار 8 ملايين ريال، بما يعادل 5% مقارنة بعام 2024م، مدفوعةً بتنويع مصادر الإيرادات وارتفاع عوائد التأجير والتشغيل. كما ارتفعت التكاليف التشغيلية بنحو مليون ريال نتيجة تنفيذ أعمال تطوير في البنية التحتية للقطاع، بهدف تعزيز الكفاءة التشغيلية.

النتائج المالية لقطاع المراكز التجارية

مليون ريال سعودي		
السنة المنتهية في 31 ديسمبر		
جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك	2025م	2024م
الإيرادات	123	164
التكاليف التشغيلية	83	96
صافي الدخل	40	68
صافي قيمة الأصول المستثمرة	576	604
نسبة الإشغال	92%	93%

واصلت الشركة خلال عام 2025م تعزيز الكفاءة التشغيلية في الأسواق والمراكز التابعة لها من خلال إعادة استغلال المساحات غير المستخدمة واستحداث مصادر دخل جديدة ومستدامة. وأسهمت هذه المبادرات في تحقيق نمو في الإيرادات بنسبة 5% مقارنة بعام 2024م، بما يعادل نحو 5 ملايين ريال، وذلك بعد استبعاد أثر إيرادات مركز التعمرير الذي تمت المساهمة به عينيًا في شركة الديرة للتطوير والاستثمار العقاري اعتبارًا من ديسمبر 2024م.

النتائج المالية لقطاع الأراضي والمساهمات والتطوير العقاري

مليون ريال سعودي		
السنة المنتهية في 31 ديسمبر		
جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك	2025م	2024م
إيرادات مبيعات الأراضي ورسوم التطوير	102	6
تكاليف مبيعات الأراضي ورسوم التطوير	11	0
صافي الدخل	91	6

كما شهد قطاع الأراضي والمساهمات والتطوير العقاري خلال عام 2025م نشاطًا ملحوظًا، حيث قامت الشركة ببيع جزء من أراضيها غير الاستراتيجية بقيمة 97 مليون ريال، وذلك ضمن توجهها نحو الاستغلال الأمثل لأصولها وتعظيم قيمة العائد للمساهمين.

معلومات مالية إضافية

القوائم المالية للسنوات الخمس الماضية					
قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر					
مليون ريال سعودي					
البيان	2025م	2024م	2023م	2022م	2021م
مجموع الموجودات	4,440.88	2,909.53	2,792.11	2,597.74	2,434.22
حقوق الملكية غير المسيطرة	-	-	-	-	-
مجموع حقوق المساهمين	4127.05	2,543.84	2,380.83	2,197.64	2,021.24
مجموع المطلوبات	313.83	365.68	411.28	400.1	412.98

قائمة الدخل عن السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر					
مليون ريال سعودي					البيان
2021م	2022م	2023م	2024م	2025م	
256	281	389	425	469	الإيرادات التشغيلية والأخرى
155	158	195	224	196	إجمالي التكاليف
101	123	194	201	273	مجمّل الربح التشغيلي والإيرادات الأخرى
226	190	97	126	48	حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة
327	313	291	327	321	الدخل قبل الزكاة
9	13	20	30	25	الزكاة
318	300	271	296	296	صافي الدخل

قائمة التدفقات النقدية عن السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر					
مليون ريال سعودي					البيان
2021م	2022م	2023م	2024م	2025م	
144	112	226	64	146	التدفقات النقدية من أنشطة تشغيلية
135-	133-	149	203-	28-	التدفقات النقدية من أنشطة استثمارية
2-	1-	94.8-	135-	127-	التدفقات النقدية من أنشطة تمويلية

* تم إعادة تبويب بعض أرقام سنة المقارنة لتتفق مع العرض للسنة الحالية.

* البيانات معدة وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

بيان قيمة المدفوعات النظامية المستحقة				
البيان	2025م	2024م	الوصف	السبب
الزكاة الشرعية والضريبة	35,443,951	20,392,176	مصرف الزكاة	متطلب حكومي
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	5,058,093.62	4,197,485	مصرف التأمينات الاجتماعية حسب نظام العمل في المملكة العربية السعودية	متطلب حكومي
الغرفة التجارية والصناعية	1,085.00	3,200	رسوم حكومية	متطلب حكومي
شركة إيداع	488,219.18	400,000	رسوم سنوية	متطلب هيئة السوق المالية
شركة تداول	754,962.50	373,022	رسوم سنوية	متطلب هيئة السوق المالية
الهيئة السعودية للملكية الفكرية	-	1,500	رسوم العلامات التجارية	متطلب حكومي
وزارة التجارة	-	1,501	رسوم حكومية	متطلب حكومي
الإجمالي	41,746,310.94	25,368,884	-	-

استثمارات الشركة الأخرى

قامت الشركة بعمليات استثمارية مختلفة تمثلت في الآتي:

خلال عام 2025م قامت الشركة بتأسيس شركة سلاسل إمداد المنتجات الطازجة كشركة مساهمة مغلقة مملوكة لها بالكامل، برأس مال نقدي قدره 500,000 ريال سعودي مقسم إلى (500,000) سهم.

خلال عام 2025م قامت الشركة بتأسيس شركة الرمال لوجيستكس بارك كشركة ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد) مملوكة لها بالكامل، برأس مال نقدي قدره 10,000 ريال سعودي مقسم إلى (10,000) حصة، كما تم نقل أرض خدمات فنية بمساحة تقارب 98 ألف متر مربع إليها.

خلال عام 2024م قررت الشركة المشاركة في صندوق العربي المالية الرياض للتعمير العقاري، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية وفقاً للأنظمة ذات العلاقة ولأنحة صناديق الاستثمار، وتتولى شركة العربي المالية إدارته، وتبلغ حصة الشركة في الصندوق 8.7% بمساهمة نقدية قدرها 182,481,748 ريال سعودي. وقد بدأت عمليات الصندوق بتاريخ 9 يناير 2025م بعد اكتمال مبلغ الطرح المحدد (العيني والنقدي).

خلال عام 2024م قامت الشركة بتأسيس مشروع مشترك مع شركة الرياض القابضة (شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مبسطة مغلقة)، برأس مال نقدي قدره (1,000,000) ريال سعودي بنسبة 46.34% لشركة الرياض للتعمير، ونسبة 53.66% لشركة الرياض القابضة. كما تمت المساهمة العينية بمركز التعمير (من قبل شركة الرياض للتعمير)، ومركز المعقيلية التجاري، وأسواق الديرة (من قبل شركة الرياض القابضة)، مقابل إصدار أسهم جديدة وزيادة رأس المال لكل شريك بنفس حصة ملكيته في شركة الديرة للاستثمار والتطوير. وقد بلغت إجمالي استثمارات شركة الرياض للتعمير في شركة الديرة للاستثمار والتطوير حوالي 705.37 مليون ريال في 31 ديسمبر 2025م.

خلال عام 2024م، قامت الشركة بتأسيس شركة التلال لتطوير المرافق التعليمية (شركة ذات مسؤولية محدودة) مع شركة الرياض القابضة والشركة العقارية السعودية، برأس مال قدره 100,000 ريال سعودي بنسبة 50% لشركة الرياض للتعمير، ونسبة 25% لشركة الرياض القابضة، ونسبة 25% للشركة العقارية السعودية، وذلك بما يتوافق مع نسب تملك كلاً منهما في العقار المشترك بينهما، وهو عبارة عن القطعة التعليمية رقم 751 من المخطط رقم 3175 والبالغ مساحتها 10,875.24م²، والقطعة التعليمية رقم 752 من المخطط رقم 3175 والبالغ مساحتها

استثمارات في شركات زميلة ومشروعات مشتركة

نسبة الملكية	اسم الشركة
46.34%	شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري
50%	شركة التلال لتطوير المرافق التعليمية
50%	شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري

10,296.33م² في حي الملقا بمدينة الرياض. وقد بلغت إجمالي استثمارات شركة الرياض للتعمير في شركة التلال لتطوير المرافق التعليمية حوالي 121.51 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2025م.

بتاريخ 2019/5/20م، قمنا بالمشاركة مع شركة سمو القابضة بتأسيس شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) برأس مال (100,000 ريال سعودي)، بنسبة 69.38% لشركة الرياض للتعمير، ونسبة 30.62% لشركة سمو القابضة، وهي نفس نسبة تملك كل منهما في أرض الثمامة التي تبلغ مساحتها 3 مليون م²، وذلك بغرض نقل موجودات صندوق رياض التعمير العقاري الأول الذي تم إقفال مشاركتها فيه بتاريخ 2019/10/15م، وللاستكمال تنفيذ المتبقي من أعمال البنية التحتية للأرض المشار إليها. وخلال الربع الثاني من عام 2021م، تم الاتفاق بالتنازل عن جزء من حصة شركة سمو القابضة إلى شركة سمو العقارية، وعليه أصبحت نسبة التملك في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (شركة الرياض للتعمير 69.38%، شركة سمو القابضة 20.62%، شركة سمو العقارية 10%). وقد بلغ إجمالي استثمارات شركة الرياض للتعمير في شركة تنال لتطوير والاستثمار العقاري حوالي 13 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2024م.

خلال عام 2025م، قرر مجلس إدارة الشركة الخروج من شركة تنال، وذلك نتيجة بيع جميع قطع الأراضي ضمن المخطط العام بنهاية عام 2024م. وتم توقيع اتفاقية تنازل لتحويل حصة الشركة إلى شركة سمو القابضة بتاريخ 30 شوال 1446هـ (الموافق 28 أبريل 2025م)، ووفقاً للاتفاقية حصلت الشركة على حصتها في رأس مال تنال بمبلغ 69,380 ريال بالإضافة إلى حصتها في الاحتياطي النظامي بمبلغ 20,814 ريال، وذلك حسب القوائم المالية لشركة تنال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م.

الاستثمار في ودائع مرابحات استثمارية قصيرة الأجل لدى مصرف الراجحي بقيمة 765 مليون ريال سعودي.

الاستثمار في ودائع مرابحات استثمارية قصيرة الأجل لدى مصرف الانماء بقيمة 260 مليون ريال سعودي.



05 الحوكمة

حوكمة الشركات

استجابة لمتطلبات هيئة السوق المالية ولوائحها المنظمة والتزاماً من الشركة بإرساء أفضل ممارسات الإفصاح والشفافية فإن الشركة تفصح لمساهميها الكرام ما يلي:

أولاً:

ما تم تطبيقه من أحكام لائحة حوكمة الشركات والأحكام التي لم تطبق وأسباب ذلك:

يبين الجدول التالي تفصيلاً لمدى التزام الشركة بلائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

رقم المادة	نص المادة	طبق جزئياً	لم يطبق
1	التاسعة والثلاثون / التقييم	✓	أ) يضع مجلس الإدارة - بناءً على اقتراح لجنة الترشيحات - الآليات اللازمة لتقييم أداء المجلس وأعضائه ولجانه والإدارة التنفيذية سنوياً؛ وذلك من خلال مؤشرات قياس أداء مناسبة ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاءة أنظمة الرقابة الداخلية وغيرها، على أن تحدّد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
2	التاسعة والثلاثون / التقييم	✓	هـ) يتخذ مجلس الإدارة الترتيبات اللازمة للحصول على تقييم جهة خارجية مختصة لأدائه كل ثلاث سنوات.
3	السابعة والستون / تشكيل لجنة إدارة المخاطر	✓	تشكّل بقرار من مجلس إدارة الشركة لجنة تسمى [لجنة إدارة المخاطر] يكون رئيسها وغالبية أعضائها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين. ويُشترط أن يتوافر في أعضائها مستوى ملائم من المعرفة بإدارة المخاطر والشؤون المالية.
4	التاسعة والستون / اجتماعات لجنة إدارة المخاطر	✓	تجتمع لجنة إدارة المخاطر بصفة دورية كل (ستة أشهر) على الأقل، وكما دعت الحاجة إلى ذلك.
5	الثانية والثمانون / تحفيز العاملين	✓	أ) تشكيل لجان أو عقد ورش عمل متخصصة للاستماع إلى آراء العاملين في الشركة ومناقشتهم في المسائل والموضوعات محل القرارات المهمة.
6	الثانية والثمانون / تحفيز العاملين	✓	2) برامج منح العاملين أسهماً في الشركة أو نصيباً من الأرباح التي تحققها وبرامج التقاعد، وتأسيس صندوق مستقل للإنفاق على تلك البرامج.

رقم المادة	نص المادة	طبق جزئياً	لم يطبق
7	الثانية والثمانون / تحفيز العاملين		3) إنشاء مؤسسات اجتماعية للعاملين في الشركة.
8	الرابعة والثمانون / المسؤولية الاجتماعية	✓	تضع الجمعية العامة العادية - بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة - سياسة تكفل إقامة التوازن بين أهدافها والأهداف التي يصبو المجتمع إلى تحقيقها؛ بغرض تطوير الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.
9	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	✓	أ) وضع مؤشرات قياس تربط أداء الشركة بما تقدمه من مبادرات في العمل الاجتماعي، ومقارنة ذلك بالشركات الأخرى ذات النشاط المشابه.
10	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	✓	2) الإفصاح عن أهداف المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها الشركة للعاملين فيها وتوعيتهم وتنقيفهم بها.
11	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	✓	3) الإفصاح عن خطط تحقيق المسؤولية الاجتماعية في التقارير الدورية ذات الصلة بأنشطة الشركة.
12	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	✓	4) وضع برامج توعية للمجتمع للتعريف بالمسؤولية الاجتماعية للشركة.
13	الثانية والتسعون / تشكيل لجنة حوكمة الشركات	✓	في حال تشكيل مجلس الإدارة لجنة مختصة بحوكمة الشركات، فعليه أن يفوض إليها الاختصاصات المقررة بموجب المادة الرابعة والتسعين من هذه اللائحة، وعلى هذه اللجنة متابعة أي موضوعات بشأن تطبيقات الحوكمة، وتزويد مجلس الإدارة، سنوياً على الأقل، بالتقارير والتوصيات التي تتوصل إليها.

ثانياً:

تصنيف أعضاء مجلس الإدارة وعدد الاجتماعات خلال السنة وسجل الحضور وأسماء الشركات المساهمة التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجلس إدارتها:

أ) تكوين مجلس الإدارة

اسم العضو	تصنيف العضوية			الدورة
	مستقل	غير تنفيذي	تنفيذي	
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عياف		✓		السابقة والحالية
2 ماجد بن ناصر السبيعي	✓			السابقة والحالية
3 سليمان بن ناصر الهتلان	✓			السابقة والحالية
4 عبد الإله بن عبدالرحمن الحسين	✓			السابقة
5 عبدالرحمن بن عايض القحطاني	✓			السابقة والحالية
6 عبدالله بن محمد الباحوث		✓		السابقة
7 فهد بن عبدالله القاسم		✓		السابقة
8 نايف بن إبراهيم الحديثي	✓			السابقة و الحالية
9 د. إبراهيم بن سعد المعجل	✓			الحالية
10 أسامة بن فريج العويضي	✓			الحالية
11 يزيد بن محمد الجارد	✓			الحالية

ب. وظائف أعضاء مجلس الإدارة الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم للدورتين السابقة والحالية

صاحب السمو الأمير د. فيصل بن عبدالعزيز بن عياف

أمين منطقة الرياض

المؤهلات والخبرات

متخصص في تخطيط وإدارة المدن، يحمل درجة الدكتوراه في تخطيط وإدارة المدن والأقاليم من جامعة بيركلي، كاليفورنيا، وحصل على درجة الماجستير من جامعة هارفارد الأمريكية في التخطيط والإدارة الحضرية، ودرجة الماجستير في العمارة والتصميم الحضري من جامعة كولومبيا الأمريكية في نيويورك.

يرأس سموه عددًا من المنظمات والشركات ومجالس الإدارة، إضافةً إلى منصبه الحالي، ويرأس أيضًا عددًا من المجالس واللجان في المملكة العربية السعودية ويملك خبرة مهنية متنوعة تتعلق بالعمران والمدن في العديد من الشركات داخل السعودية وخارجها، وعمل في الهيئة الملكية لمدينة الرياض في أكثر من مشروع، وفي شركات ومكاتب معمارية في أمريكا وكندا وفرنسا، وعمل محاضرًا أكاديميًا ومعيرًا في جامعة هارفارد وجامعة الملك سعود.



ماجد بن ناصر السبيعي

الوظائف الحالية

العضو المنتدب في شركة أواصر للاستثمار

الوظائف السابقة

خبرة متنوعة في مجال الاستثمارات تمتد لأكثر من 18 عامًا في مختلف القطاعات ومنها عمله كمدير تنفيذي لشركة ناصر السبيعي وأولاده للاستثمار

المؤهلات والخبرات

حاصل على بكالوريوس اقتصاد من جامعة الملك سعود يعمل كعضو منتدب في شركة أواصر للاستثمار كما يشغل عضوية مجلس الإدارة لدى عدة شركات ومنها الشركة السعودية لخدمات السيارات والمعدات (ساسكو) وشركة محمد بن إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار (ماسك) كما سبق وأن عمل لدى شركة مورجان ستانلي، كما سبق وأن شغل عضوية مجلس الإدارة في بنك بروناي الإسلامي.



سليمان بن ناصر الهتلان

الوظائف الحالية

كبير الإداريين في شركة نادي الهلال

الوظائف السابقة

الرئيس التنفيذي لشركة مسار النمو للاستثمار

المؤهلات والخبرات

حاصل على درجة الماجستير في المحاسبة المهنية من جامعة كاليفورنيا الأمريكية وحاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود.



عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين

الوظائف الحالية

عضو مجلس إدارة كل من شركة عبدالإله الحسين وشريكه للنقلات وشركة الإمداد الرائدة للإسمنت

الوظائف السابقة

نائبًا لمدير عام مؤسسة عبدالرحمن الحسين لنقل البضائع

المؤهلات والخبرات

حاصل على شهادة البكالوريوس متخصص في الاقتصاد والإدارة من جامعة الملك عبدالعزيز.



عبدالرحمن بن عايض القحطاني

الوظائف الحالية

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب في شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري

الوظائف السابقة

نائب رئيس شركة أثار القابضة

المؤهلات والخبرات

حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الأمير محمد بن فهد عام 2018، إضافة إلى إتمامه لعدة دورات وورش عمل عززت من مهاراته وتخصصه في المجال.



عبدالله بن محمد الباحوث

الوظائف الحالية

مدير عام خدمات المنشآت في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

الوظائف السابقة

مدير عام الإدارة العامة للتميز التأميني بالمؤسسة العامة للتقاعد

المؤهلات والخبرات

حاصل على ماجستير بالإحصاء التطبيقي من جامعة قويفل بكندا وتدرج بعدد من الوظائف بالمؤسسة العامة للتقاعد.





فهد بن عبدالله القاسم

الوظائف الحالية

رئيس مجلس الإدارة في مكتب القاسم للمحاسبة والاستشارات

الوظائف السابقة

رئيس مجلس إدارة في شركة أموال للاستشارات المالية

المؤهلات والخبرات

حاصل على بكالوريوس محاسبة من جامعة الملك سعود كما حصل على برنامج الإدارة والقيادة من جامعة أكسفورد ولديه عضوية مجالس إدارة بعدد من الشركات المساهمة.



نايف بن إبراهيم الحديثي

الوظائف الحالية

عضو مجلس إدارة مجموعة نجمة المدائن المختصة بالتطوير العقاري

الوظائف السابقة

مسيرة مهنية تفوق العشر سنوات في قطاع العقارات وعمل في شركة كولبيرز إنترناشونال في مجال الاستشارات والتقييم العقاري ودراسات الجدوى وفي مجموعة نجمة المدائن في مجال تطوير الأعمال

المؤهلات والخبرات

حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة أريزونا الأميركية.



يزيد بن محمد الجارد

الوظائف الحالية

وكيل الحوكمة والمخاطر والالتزام بالهيئة العامة للجمارك

الوظائف السابقة

عضو لجنة المخاطر في شركة نوبكو لخدمات الشراء الطبي

عضو لجنة المخاطر في شركة سالك

عضو لجنة المخاطر في التعاونية للتأمين

المؤهلات والخبرات

حاصل درجة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك عبدالعزيز، ويتمتع بخبرة مهنية تمتد لأكثر من عقدين في مجالات الاستشارات، والحوكمة والرقابة والالتزام.



إبراهيم بن سعد المعجل

الوظائف الحالية

رئيس مجلس إدارة الخوارزمي القابضة

الوظائف السابقة

رئيس مجلس الإدارة، ورئيس لجنة الاستثمار لشركة المنطقة اللوجستية المتكاملة الخاصة

المؤهلات والخبرات

حاصل على درجة الدكتوراه في بحوث العمليات وتحليل القرارات من جامعة ستانفورد بالولايات المتحدة الأميركية، إضافة إلى درجي ماجستير في علوم الإدارة والهندسة، والهندسة الكهربائية من جامعة ستانفورد، ودرجة الماجستير في الهندسة الكهربائية من جامعة ستانفورد، ودرجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية والرياضيات من جامعة فاندربيلت بالولايات المتحدة الأميركية. يتمتع بخبرة قيادية واستثمارية واسعة تمتد لأكثر من عشرين عامًا في مجالات الاستثمار والصناعة والطاقة واتخاذ القرار الاستراتيجي.



أسامه بن فريج العويضي

الوظائف الحالية

عضو لجنة التدقيق في شركة "المكاتب التنفيذية"

الرئيس التنفيذي للاستثمار في شركة الأول للاستثمار

الوظائف السابقة

الرئيس التنفيذي وشريك مؤسس في شركة شركاء القيمة المالية

المؤهلات والخبرات

حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (MBA) من جامعة كولومبيا في نيويورك، كما يحمل شهادة محلل مالي معتمد (CFA) من معهد المحللين الماليين في الولايات المتحدة الأميركية، إضافة إلى درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة ويستر، سانت لويس. يتمتع الأستاذ أسامة بخبرة واسعة في مجالات الاستثمار وإدارة الأصول والأسواق المالية، تمتد لأكثر من خمسة عشر عامًا في القطاعين المالي والاستثماري.

ج. أسماء الشركات داخل المملكة وخارجها التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضواً في مجالس إدارتها الحالية والسابقة أو من مديريها

م	اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل / خارج المملكة	الكيان القانوني	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل / خارج المملكة	الكيان القانوني
1	الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عياف (عضو في الدورة السابقة والحالية)	شركة الرياض القابضة	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		شركة ريمات الرياض للتنمية	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة القدية للاستثمار	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة السودة للتطوير	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة تطوير المربع الجديد	داخل المملكة	شركة مساهمة غير مدرجة	-	-	-
		شركة تطوير مطار الملك سلمان الدولي	داخل المملكة	شركة مساهمة غير مدرجة	-	-	-
		شركة طيران الرياض	داخل المملكة	شركة مساهمة غير مدرجة	-	-	-
		ساسكو	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	-	-	-
2	ماجد بن ناصر السبيعي (عضو في الدورة السابقة والحالية)	شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار (ماسك)	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	-	-	-
		شركة مهارة للموارد البشرية	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	-	-	-
		الشركة السعودية لإنتاج الأنابيب الفخارية	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	-	-	-
3	سليمان بن ناصر الهتلان (عضو في الدورة السابقة والحالية)	شركة المباني الخفيفة	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة نادي الهلال الاستثمارية	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
4	عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين (عضو في الدورة السابقة)	شركة الإمداد الرائد للإسمنت	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة سمو القابضة	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	-	-	-
5	عبدالرحمن بن عايض القحطاني (عضو في الدورة السابقة والحالية)	شركة ضاحية مروج جدة أثار القابضة	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		أثار القابضة	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
6	عبدالله بن محمد الباحوث (عضو في الدورة السابقة)	-	-	شركة إسمنت اليمامة	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	-
		مجموعة صافولا	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	بنك البلاد	شركة مساهمة مدرجة	-
7	فهد بن عبدالله القاسم (عضو في الدورة السابقة)	شركة دله للخدمات الصحية	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	شركة ناقل	شركة مساهمة مقفلة	-
		شركة طيبة للاستثمار	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	المؤسسة العامة للبريد السعودي	شركة مؤسسة حكومية	-
		شركة جرير للتسويق	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة	شركة مساهمة غير مدرجة	-
		شركة مشاريع الأرجان	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	شركة الراجحي ألغا	شركة ذات مسؤولية محدودة	-
		شركة الدكتور محمد بن راشد الفقيه وشركاؤه	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	شركة راج العقارية	شركة ذات مسؤولية محدودة	-
		شركة عبدالله بن إبراهيم محمد السبيعي القابضة	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	الشركة الوطنية العمومية للسيارات	شركة ذات مسؤولية محدودة	-
		شركة باسقات الخليج	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	الشركة السعودية للضيافة التراثية	شركة مساهمة مقفلة	-
		شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	شركة ركين نجد الدولية	شركة مساهمة مقفلة	-
		شركة اتحاد الراجحي للاستثمار القابضة	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	شركة دور للضيافة	شركة مساهمة مدرجة	-
		شركة اريز للاستثمار التجاري المحدودة	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		شركة جرير للاستثمارات	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة	داخل المملكة	شركة مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة أرتال المالية	داخل المملكة	شركة مساهمة غير مدرجة	-	-	-
		شركة أصول المتكاملة العقارية	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		شركة ليوان العقارية	داخل المملكة	شركة مساهمة بسيطة	-	-	-

م	اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل / خارج المملكة	الكيان القانوني	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل / خارج المملكة	الكيان القانوني
10	نايف بن إبراهيم الحديثي (عضو في الدورة السابقة والحالية)	مجموعة نجمة المدائن	داخل المملكة	شركة مساهمة مغلقة	-	-	-
3	د.إبراهيم بن سعد المعجل (عضو في الدورة الحالية)	شركة خوارزمي المالية	داخل المملكة	شركة ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		شركة المنطقة الخاصة اللوجستية المتكاملة	داخل المملكة	شركة مساهمة مغلقة	-	-	-
		تكامل القابضة	داخل المملكة	شركة مساهمة مغلقة	-	-	-
		الهيئة الملكية للجبيل وبنع	داخل المملكة	شركة جهة حكومية	-	-	-
		شركة أوقاف للاستثمار	داخل المملكة	شركة مساهمة مغلقة	-	-	-
		شركة حسانة الاستثمارية	داخل المملكة	شركة مساهمة مغلقة	-	-	-
		الشركة العربية للتعدين	خارج المملكة	شركة مساهمة مغلقة	-	-	-
		بنك التصدير والاستيراد السعودي	داخل المملكة	شركة مساهمة مغلقة	-	-	-
		البنك الأهلي السعودي	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	-	-	-
		الشركة المتحدة الدولية للمواصلات	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	-	-	-
		شركة الاتصالات السعودية	داخل المملكة	شركة مساهمة مدرجة	-	-	-
		جامعة الملك سعود	داخل المملكة	شركة مؤسسة تعليمية حكومية	-	-	-
4	أسامة بن فريج العويضي (عضو في الدورة الحالية)	شركة المكاتب التنفيذية	داخل المملكة	شركة مساهمة مغلقة	-	-	-
11	يزيد بن محمد الجارد (عضو في الدورة الحالية)	-	-	-	-	-	-

د. وظائف الإدارة التنفيذية الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم



جهد بن عبد الرحمن القاضي

الرئيس التنفيذي

الوظائف السابقة

مدير إدارة أول - الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية في صندوق الاستثمارات العامة.

المؤهلات والخبرات

شغل منصب الرئيس التنفيذي للشركة منذ ديسمبر 2021، ويتمتع بخبرة تتجاوز 20 عامًا في القطاعين المالي والاستثماري. شغل العديد من المناصب القيادية في جهات بارزة، بما في ذلك صندوق الاستثمارات العامة، شركة سدكو المالية، شركة جدوى للاستثمار، والبنك الأهلي السعودي. كما يشغل عضوية عدد من مجالس الإدارة، مثل شركة أم القرى للتنمية والإعمار، شركة الرياض المالية، وشركة أصول المتكاملة العقارية، بالإضافة إلى عضويته في اللجنة التنفيذية لشركة تطوير المربع الجديد. لديه أيضًا خبرة في المجالس واللجان الاستشارية، بما في ذلك المجلس الاستشاري لشركة JLL في المملكة.

يحمل درجة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود، ودرجة الماجستير في الإدارة التنفيذية من Hult International Business School، إلى جانب استكماله دورات تنفيذية في مؤسسات مرموقة مثل كلية هارفارد للأعمال، MIT، كلية لندن للأعمال، IMD في لوزان، وجامعة IE في مدريد.



د. وائل بن عزام الجندي

الرئيس التنفيذي للاستثمار

الوظائف السابقة

الرئيس التنفيذي - شركة ساينو الخليج (السعودية).

المؤهلات والخبرات

شهادة الدكتوراة في الاقتصاد من جامعة ليفربول في المملكة المتحدة، إضافة إلى شهادة الماجستير في العلوم المالية بدرجة امتياز من نفس الجامعة من خلال (منحة Chevening) المقدمة من الحكومة البريطانية للمتفوقين في الشرق الأوسط، وشهادة الماجستير في العلوم السياسية والبكالوريوس في المحاسبة والمالية. إضافة لما سبق، أتم برنامج القيادة للتنفيذيين من جامعة أكسفورد في المملكة المتحدة.



أنس بن طارق النجمي

الرئيس التنفيذي للاستراتيجية وتطوير الأعمال

الوظائف السابقة

مستشار الاستراتيجية ورئيس تسويق مدينة الرياض وتشجيع الاستثمار في الهيئة الملكية لمدينة الرياض

المؤهلات والخبرات

شهادة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن كما التحق ببرامج خاصة باستراتيجيات التفاوض وتخطيط التسويق من إنسياد (INSEAD). كما قاد العديد من البرامج المجتمعية ضمن (Prince's Charities) وقمة موزايك للقيادة (Mosaic Leadership Summit) في لندن ومانشستر، المملكة المتحدة والتي تهدف إلى القيادة في المجتمع.



محمد بن أحمد الكليب

الرئيس التنفيذي للمالية

الوظائف السابقة

الرئيس التنفيذي للمالية - الشركة العربية للخدمات الزراعية.

المؤهلات والخبرات

درجة البكالوريوس في الإدارة العامة تخصص محاسبة من جامعة الملك فيصل في العام 2003م كما حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال تخصص محاسبة من جامعة موري (Murray State University) وكذلك حصل على شهادة الـ (CMA) للمحاسبة الإدارية.



وليد بن عبد الله الخرجي

الرئيس التنفيذي لأسواق النفع العام / الرئيس التنفيذي المكلف للمراكز التجارية

الوظائف السابقة

المشرف العام على المراكز والأسواق - شركة الرياض للتعمير.

المؤهلات والخبرات

درجة البكالوريوس في نظم المعلومات والحاسب من جامعة الملك سعود. حصل على شهادة إتمام برنامج التحول الرقمي من معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا. وهو عضو حالي في اللجنة الوطنية للأمن الغذائي باتحاد الغرف السعودية. شارك بالعديد من مشاريع التحول والمبادرات مع وزارة الاتصالات وهيئة الاتصالات ورئاسة شؤون الحرمين للمسجد الحرام والمسجد النبوي.



عامر بن محمد الشهري

الرئيس التنفيذي للخدمات المشتركة

الوظائف السابقة

نائب رئيس أول للموارد البشرية - سالك

المؤهلات والخبرات

شهادة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود بالرياض، وأكثر من 17 عاماً من الخبرة في رأس المال البشري وخدمات الشركات في مختلف الصناعات بما في ذلك الاستثمارات والشركات الاستشارية والسلع الاستهلاكية والتصنيع والقطاع العام. ويشغل حاليًا عضوية لجان الترشيحات والمكافآت في كل من: شركة نادي الهلال وشركة تطوير محميات الصيد.



تالا بنت محمد الجحлан

المدير التنفيذي للشؤون القانونية

الوظائف السابقة

الرئيس التنفيذي للشؤون القانونية في هيئة تطوير منطقتي عسير، وكبير الإداريين لمنظمة إقليمية.

المؤهلات والخبرات

درجة الماجستير في القانون التجاري من جامعة الأمير سلطان، وحاصلة على وسام الملك عبدالعزيز من الدرجة الرابعة تقديراً لقيادتها الإدارة القانونية خلال رئاسة المملكة لمجموعة العشرين. تمتد خبرتها لتشمل العمل في هيئة تطوير بوابة الدرعية، إلى جانب عدد من البرامج التدريبية المتخصصة في مؤسسات دولية مرموقة من بينها LSE وMBSC.



عبد العزيز بن محمد المعجل

المدير التنفيذي للمراجعة الداخلية

الوظائف السابقة

رئيس المراجعة الداخلية في شركة دراية المالية

المؤهلات والخبرات

درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة وولفرهامبتون في بريطانيا عام 2014، ويشغل عضوية عدد من لجان المراجعة، منها لجنة المراجعة في شركة نايس ون، وشركة رسن لتقنية المعلومات، بالإضافة إلى لجنة المراجعة والمخاطر في الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام "إنسان".

هـ. الإجراءات التي اتخذها مجلس الإدارة لإحاطة أعضائه علماً - وبخاصة غير التنفيذيين - بمقترحات المساهمين وملحوظاتهم حيال الشركة وأدائها

يبلغ رئيس مجلس الإدارة في أول اجتماع أعضاء مجلس الإدارة - وبخاصة غير التنفيذيين - علماً بما يرد للمجلس من مقترحات وملحوظات من المساهمين حيال الشركة وأدائها.

اجتمع مجلس الإدارة خلال الفترة من 2025/01/01م إلى 2025/06/24م (الدورة العاشرة) (2) اجتماعات:

الدورة العاشرة

اسم العضو	الاجتماع		نسبة الحضور
	الأول 2025/02/25م	الثاني 2025/05/27م	
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عيَّاف	حضر	حضر	100%
2 ماجد بن ناصر السبيعي	حضر	لم يحضر	50%
3 سليمان بن ناصر الهتلان	حضر	حضر	100%
4 عبد الإله بن عبد الرحمن الحسين	حضر	حضر	100%
5 عبد الرحمن بن عايض القحطاني	حضر	لم يحضر	50%
6 عبد الله بن محمد الباحوث	حضر	حضر	100%
7 فهد بن عبد الله القاسم	حضر	حضر	100%
8 نايف بن إبراهيم الحديثي	حضر	حضر	100%

اجتمع مجلس الإدارة خلال الفترة من 2025/06/25م إلى 2025/12/31م (الدورة الحادية عشرة) (3) اجتماعات:

الدورة الحادية عشرة

اسم العضو	الاجتماع			نسبة الحضور
	الأول 2025/07/02م	الثاني 2025/09/27م	الثالث 2025/12/16م	
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عيَّاف	حضر	حضر	حضر	100%
2 د / إبراهيم بن سعد المعجل	حضر	حضر	حضر	100%
3 أسامة بن فريخ العويضي	حضر	حضر	حضر	100%
4 سليمان بن ناصر الهتلان	حضر	حضر	حضر	100%
5 عبد الرحمن بن عايض القحطاني	حضر	حضر	لم يحضر	66.66 %
6 ماجد ناصر السبيعي	حضر	حضر	حضر	100%
7 نايف بن إبراهيم الحديثي	حضر	حضر	حضر	100%
8 يزيد بن محمد الجارد	حضر	حضر	حضر	100%

و. الوسائل التي اعتمد عليها مجلس الإدارة في تقييم أدائه وأداء لجانته وأعضائه، والجهة الخارجية التي قامت بالتقييم وعلاقتها بالشركة إن وجدت.

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقصي جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة متى ما ظهرت ودراستها ومعرفة أسبابها واقتراح معالجتها بما يفيد مصلحة الشركة ويطور أدائها.

ثالثاً:

مصلحة وحقوق أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأزواجهم وأولادهم القصر

مصلحة وحقوق أعضاء مجلس الإدارة
الدورة العاشرة

اسم العضو	بداية الفترة 2025/01/01م	النسبة	حتى 2025/06/24م	النسبة
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عيَّاف	0	0	0	0
2 ماجد بن ناصر السبيعي	8,047,257	%4.53	8,047,257	%3.44
3 سليمان بن ناصر الهتلان	0	0	0	0
4 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	560,104	%0.31	560,104	%0.24
5 عبدالرحمن بن عايض القحطاني	69,375	%0.04	69,375	%0.03
6 عبدالله بن محمد الباحوث	0	0	0	0
7 فهد بن عبدالله القاسم	2,000	%0.001	2,000	%0.0008
8 نايف بن إبراهيم الحديثي	0	0	0	0

الدورة الحادية عشرة

اسم العضو	بداية الفترة 2025/06/25م	النسبة	حتى 2025/12/31م	النسبة
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عيَّاف	0	0	0	0
2 د.إبراهيم بن سعد المعجل	0	0	0	0
3 أسامة بن فريج العويضي	0	0	0	0
4 سليمان بن ناصر الهتلان	0	0	0	0
5 عبدالرحمن بن عايض القحطاني	69,375	%0.03	69,375	%0.03
6 ماجد بن ناصر السبيعي	8,047,257	%3.44	8,032,537	%3.43
7 نايف بن إبراهيم الحديثي	0	0	0	0
8 يزيد بن محمد الجارد	0	0	0	0

مصلحة وحقوق كبار التنفيذيين

الاسم	بداية الفترة 2025/01/01م	النسبة	آخر الفترة 2025/12/31م	النسبة
1 جهاد بن عبدالرحمن القاضي	0	0	0	0
2 د. وائل بن عزام الجندي	0	0	0	0
3 أنس بن طارق نجمي	0	0	0	0
4 محمد بن أحمد الكليب	0	0	0	0
5 وليد بن عبدالله الخرجي	0	0	0	0
6 عامر بن محمد الشهري	0	0	0	0

رابعاً: اختصاصات لجان المجلس

اللجنة التنفيذية

وصف مختصر لمهام اللجنة

1. مراجعة التحقق من كفاية رأس المال العامل ونموذج الأعمال المطبق والخطط الاستراتيجية وأنشطتها التمويلية.
2. مراجعة كافة الأعمال قبل عرضها على المجلس وإبداء الرأي مقترناً بالتوصية بشأنها.
3. مراجعة الفرص الاستثمارية وأنشطة الاستحواذ والاندماج والتملك والدخول في شراكات والتوصية إلى المجلس حولها.
4. مراجعة أثر المعاملات والصفقات المقترحة على قائمة المركز المالي للشركة بما في ذلك التمويل المطلوب وتقييم الأثر على نسب السيولة والمديونية والتوصية بخصوصها للمجلس.
5. مراجعة التقدم المحرز لإجراءات وبرامج التكامل التي تلي عملية الاندماج أو الاستحواذ للنشاط الذي تملكه وذلك خلال فترة الثلاثة أشهر الأولى التي تلي عملية الانتهاء من إجراءات إتمام أي صفقة للتأكد من نجاح دمج النشاط المستحوذ عليه بسلسلة في أنشطة وأعمال الشركة.
6. يجوز للجنة القيام بأي مهام أخرى تتوافق مع أغراضها ومهامها ومسؤولياتها وأي أعمال أخرى يطلبها مجلس الإدارة من اللجنة.
7. على اللجنة من خلال رئيسها تقديم تقرير دوري لمجلس الإدارة عن كافة القرارات والإجراءات والأعمال التي قامت بها.
8. تتحمل الشركة أي تكاليف تلزم لقيام اللجنة بعملها بعد أخذ موافقة المجلس.

أعضاء اللجنة وعدد اجتماعاتها لعام 2025م

الدورة العاشرة



نايف بن إبراهيم الحديثي
عضو



فهد بن عبدالله القاسم
عضو



عبدالله بن محمد الباحوث
عضو



ماجد بن ناصر السبيعي
رئيس اللجنة

الاجتماع		أعضاء اللجنة
الثاني 2025/05/22م	الأول 2025/02/18م	
حضر	حضر	1 ماجد بن ناصر السبيعي "رئيس اللجنة"
حضر	حضر	4 عبدالله بن محمد الباحوث "عضو"
حضر	حضر	2 فهد بن عبدالله القاسم "عضو"
حضر	حضر	3 نايف بن إبراهيم الحديثي "عضو"

الدورة الحادية عشرة



نايف بن إبراهيم الحديثي
عضو



د. إبراهيم بن سعد المعجل
عضو



ماجد بن ناصر السبيعي
رئيس اللجنة

اسم العضو	الأول 2025/09/09م	الثاني 2025/11/03م	الثالث 2025/12/10م	الرابع 2025/12/25م
1 ماجد بن ناصر السبيعي "رئيس اللجنة"	حضر	حضر	حضر	حضر
2 د. إبراهيم بن سعد المعجل "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر
3 نايف بن إبراهيم الحديثي "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر

لجنة المراجعة

وصف مختصر لمهام اللجنة

تتولى اللجنة دراسة الموضوعات التي تختص بها أو التي تحال عليها من المجلس، وترفع توصياتها إلى المجلس لاتخاذ قرار بشأنها، أو أن تتخذ القرارات التي فوض إليها المجلس ذلك، وعلى اللجنة أن تبلغ المجلس بما تتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات أو توصي بها.

تختص اللجنة بمراقبة أعمال الشركة وأنشطتها المالية للتحقق من السياسات والإجراءات التي تضمن سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها وتشمل مهام اللجنة بصفة خاصة ما يلي:

01. التقارير المالية:

- النظر في القوائم المالية الأولية الربع سنوية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- إبداء الرأي الفني بناء على طلب المجلس فيما إذا كان التقرير السنوي للمجلس والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها.
- دراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية والحسابات.
- البحث في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات.
- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها

02. المراجعة الداخلية:

- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
- الإشراف على خطط إدارة المراجعة الداخلية وأعمالها والتحقق من فاعليتها بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح والأعراف المهنية بهذا الخصوص والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي واقتراح مكافأته.
- دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجع الداخلي وإدارة المراجعة الداخلية في الشركة، للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، وإذا لم يكن للشركة مراجع داخلي فعلى اللجنة تقديم توصياتها إلى المجلس بشأن مدى الحاجة إلى تعيينه.
- التأكد من استقلالية المراجعة الداخلية وتمكينها من أداء عملها بفعالية.

03. مراجع الحسابات:

- التوصية للمجلس بترشيح مراجعي الحسابات الخارجيين وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم، بعد التأكد من استقلاليتهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
- التحقق من استقلالية مراجع الحسابات الخارجي وموضوعيته مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم وجود تجاوز أو قصور في أداء مهامه والتحقق من عدم قيامه بمهام تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء رأيه حيال ذلك.
- الإجابة على استفسارات مراجع حسابات الشركة الخارجي.
- دراسة تقارير مراجع الحسابات الخارجي وملاحظاته على القوائم المالية وإبداء رأيه حيالها إن وجدت ومتابعة ما اتخذ بشأنها.

04. ضمان الالتزام:

- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذنا الإجراءات اللازمة بشأنها.
- الإشراف على التزامنا بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة بنطاق عملها.
- مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن نجريها مع الأطراف ذوي العلاقة وحالات تعارض المصالح المحتملة إن وجدت وتقديم توصياتها بشأنها إلى المجلس.
- الرفع إلى المجلس في نطاق عملها بما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراءات بشأنها وإبداء توصياتها بشأن الخطوات التي يلزم اتخاذها.

أعضاء اللجنة وعدد اجتماعاتها لعام 2025م الدورة العاشرة

أعضاء اللجنة		الاجتماع	
		الأول 2025/02/17م	الثاني 2025/05/01م
1	سليمان بن ناصر الهتلان "رئيس اللجنة"	حضر	حضر
2	أحمد بن عبدالله الكنهل "عضو"	حضر	حضر
3	صالح بن مقبل الخلف "عضو"	حضر	حضر
4	نايف بن إبراهيم الحديثي "عضو"	حضر	لم يحضر

الدورة الحادية عشرة

			
يزيد بن محمد الجارد عضو	صالح بن مقبل الخلف عضو	أحمد بن عبدالله الكنهل عضو	سليمان بن ناصر الهتلان رئيس اللجنة
الاجتماع			
الثالث 2025/12/30م	الثاني 2025/10/22م	الأول 2025/07/21م	أعضاء اللجنة
حضر	حضر	حضر	1 سليمان بن ناصر الهتلان "رئيس اللجنة"
حضر	حضر	حضر	2 أحمد بن عبدالله الكنهل "عضو"
حضر	حضر	حضر	3 صالح بن مقبل الخلف "عضو"
حضر	حضر	حضر	4 يزيد بن محمد الجارد "عضو"

لجنة الترشيحات والمكافآت

وصف مختصر لمهام اللجنة

01. تختص اللجنة فيما يتعلق بالمكافآت بما يلي:

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها.
- التوصية للمجلس بمكافآت أعضائه واللجان المنبثقة منه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسات واللوائح المعتمدة.
- مراجعة توصيات الرئيس التنفيذي حول المعايير العامة للمكافآت المالية والمزايا الأخرى لكبار التنفيذيين وإجازتها والتي يقوم الرئيس التنفيذي بتنفيذها في ضوء السياسة المتبعة والمذكورة في الفقرة (1) أعلاه.

02. تختص اللجنة فيما يتعلق بالترشيحات بما يلي:

- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في المجلس والإدارة التنفيذية.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.
- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة.
- المراجعة السنوية للمتطلبات اللازمة من المهارات أو الخبرات لعضوية المجلس ووظائف الإدارة العليا.
- مراجعة هيكل المجلس والإدارة التنفيذية واللجان المنبثقة عنه ورفع توصيات للمجلس بشأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.

- وضع وصف وظيفي لأعضاء المجلس التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين والإدارة العليا.

- وضع الإجراءات الخاصة لملء الفراغ في حال وجود مركز شاغر ضمن عضوية المجلس أو الإدارة العليا.

- تحديد جوانب الضعف والقوة في المجلس واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة وذلك عن طريق اقتراح الآليات اللازمة لتقييم أداء المجلس وأعضائه ولجانه سنوياً وذلك من خلال مؤشرات قياس أداء مناسبة ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية وغيرها على أن تحدد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.

- مراجعة مكافآت لجان المجلس والتوصية بأي تعديلات بخصوصها وعرضها على المجلس لاعتمادها.

- توفير مستوى مناسب من التدريب والتعريف للأعضاء الجدد في المجلس واللجان عن مهام الشركة ومنجزاتها بما يمكنهم من أداء أعمالهم بالكفاءة المطلوبة.

- تطوير الآليات اللازمة لحصول كل من أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر بغرض تنمية مهاراتهم ومعارفهم في المجالات ذات العلاقة بأنشطة أو إدارة الشركة.

03. تختص اللجنة أيضاً بالمهام والمسؤوليات التالية:

- مساعدة مجلس الإدارة في وضع ومراجعة الهيكل التنظيمي للشركة.

- مراقبة تطبيق سياسة تظلمات الموظفين والتأكد من فعاليتها.

سياسة تنظيم مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وآلية تحديدها:

- تتكون مكافأة أعضاء المجلس من مبلغ معين أو بدل حضور عن الجلسات أو بدل مصروفات أو مزايا عينية أو نسبة من الأرباح ويجوز الجمع بين اثنتين أو أكثر من هذه المزايا وبما لا يتجاوز ما نص عليه نظام الشركات ولوائحه وفقاً للجدول المضمن بهذه السياسة وأي تعديلات تطرأ على السياسة لاحقاً وتعتمد وفقاً للنظام.
- يجوز أن تكون هذه المكافأة متفاوتة المقدار وفي ضوء هذه السياسة، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة السنوي إلى الجمعية العامة للمساهمين على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء المجلس خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات (إن وجدت) وأن يشتمل كذلك على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.
- في حال كانت مكافأة أعضاء المجلس نسبة من الأرباح فيجب مراعاة أحكام الفقرة (2) من المادة السادسة والسبعين من نظام الشركات والمادة (45) من النظام الأساسي، بشرط ألا يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة الواحد من مكافآت ومزايا مالية وعينية في جميع الأحوال مبلغ (500,000) خمسمئة ألف ريال سعودي سنوياً.
- مراعاة ألا تكون مكافأة أعضاء المجلس المستقلين نسبة من الأرباح التي تحققها الشركة أو أن تكون مبنية بشكل مباشر أو غير مباشر على ربحية الشركة.

01. يستحق كل عضو في المجلس بما فيهم رئيس المجلس المكافآت التالية:

- مكافأة سنوية بشرط ألا يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت ومزايا مالية أو عينية مبلغ خمسمائة ألف ريال سنوياً حسب الأنظمة، ويجوز أن يمنح رئيس المجلس ورؤساء اللجان مكافأة إضافية نظير المسؤوليات والأعمال الموكلة لهم.
- بدل حضور الجلسة الواحدة مقداره ثلاثة آلاف ريال سعودي.
- بدل سفر وانتقال لمن هم خارج مدينة مقر الاجتماع مقداره ثلاثة آلاف ريال سعودي.
- مكافأة مرتبطة بالأرباح: نسبة معينة من صافي الأرباح تحدد بموجب توصية من لجنة المكافآت والترشيحات في حال تحقيق الشركة لأرباح بعد استيفاء الشروط والمتطلبات النظامية على ألا تكون مكافأة أعضاء المجلس المستقلين نسبة من الأرباح التي تحققها الشركة أو أن تكون مبنية بشكل مباشر أو غير مباشر على ربحية الشركة.
- يجوز مراجعة مبلغ المكافأة السنوية المقطوعة لعضو المجلس من فترة إلى أخرى بناء على توصية من اللجنة وذلك في ضوء المتغيرات المتعلقة بالأداء ومن ثم أخذ موافقة الجمعية العامة للمساهمين على ذلك.
- يصرف بدل حضور الاجتماعات وبدل الحضور الإضافي بصفة ربع سنوية، بينما تصرف المكافأة السنوية المقطوعة بعد اعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

02. يستحق كل عضو من اللجان المنبثقة من المجلس المكافآت التالية:

- مبلغ سنوي مقطوع مقداره مائة وخمسون ألف ريال سعودي.

- بدل حضور الجلسة الواحدة مقداره ثلاثة آلاف ريال سعودي.

- تصرف المكافأة السنوية المقطوعة وبدل حضور الجلسات بصفة ربع سنوية.

03. يستحق أعضاء المجلس وأعضاء اللجان المنبثقة من المجلس ما يلي من المصروفات والمزايا الأخرى:

- تتحمل الشركة تكاليف تذاكر السفر لأعضاء المجلس وأعضاء اللجان المقيمين خارج مدينة الرياض.
- تتحمل الشركة تكاليف إقامة وتذاكر لكافة أعضاء المجلس واللجان والإدارة التنفيذية في حالة عقد الاجتماع خارج مدينة الرياض أو يعطى العضو مبلغ مقطوع إذا رغب في ذلك على أن لا يتجاوز مبلغ خمسة آلاف ريال.

- جميع تذاكر السفر ذهاباً وإياباً لأعضاء المجلس واللجان تكون على الدرجة الأولى أو درجة الأعمال.

كما تؤكد الشركة أنه لا يوجد أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.

أعضاء اللجنة وعدد اجتماعاتها لعام 2025م الدورة العاشرة



عبدالله بن محمد الباجو
عضو



الدكتور فهد بن موسى الزهراني
عضو



عبدالإله بن عبد الرحمن الحسين
رئيس اللجنة

الاجتماعات			أعضاء اللجنة
الأول 2025/01/28م	الثاني 2025/02/16م	الثالث 2025/04/06م	
حضر	حضر	حضر	1 عبدالإله بن عبد الرحمن الحسين "رئيس اللجنة"
حضر	حضر	حضر	2 د. فهد بن موسى الزهراني "عضو"
حضر	حضر	حضر	3 عبدالله بن محمد الباجو "عضو"

الدورة الحادية عشرة



الدكتور فهد بن موسى الزهراني
عضو



بكر بن غازي درويش
عضو



أسامة بن فريج العويضي
عضو



عبد الرحمن بن عايض القحطاني
رئيس اللجنة

الاجتماعات		أعضاء اللجنة
الأول 2025/09/03م	الثاني 2025/11/18م	
حضر	حضر	1 عبد الرحمن بن عايض القحطاني "رئيس اللجنة"
حضر	حضر	2 أسامه بن فريج العويضي "عضو"
-	حضر	3 بكر بن غازي درويش "عضو"
حضر	حضر	4 فهد بن موسى الزهراني "عضو"

*قرر مجلس الإدارة تعيين الأستاذ/ بكر بن غازي درويش عضواً في لجنة الترشيحات والمكافآت اعتباراً من تاريخ 2025-10-01م

خامساً: المكافآت والتعويضات

البيان	خمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات من ضمنهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي
1 الرواتب والتعويضات	13,098,988
2 البدلات	-
3 المكافآت الدورية والسنوية	-
4 الخطط التحفيزية	9,877,946
5 أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-

المكافآت الثابتة																المكافآت المتغيرة						
مبلغ معين	بدل حضور المجلس	مجموع بدل حضور اللجان	مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية	مكافأة رئيس المجلس أو العضو المنتدب أو أمين السر إن كان من الأعضاء	المجموع	نسبة من الأرباح	مكافآت دورية	خطة تحفيزية قصيرة الأجل	خطة تحفيزية طويلة الأجل	الأسهم الممنوحة [يتم إدخال القيمة]	مكافأة نهاية الخدمة	المجموع الكلي	بدل المصروفات									
أولاً: الأعضاء المستقلون																						
1	أسامة بن فريج العويضي	0	9,000	6,000	0	0	0	0	15,000	0	0	100,000	0	0	115,000	0						
2	د. إبراهيم بن سعد المعجل	0	9,000	12,000	0	0	0	0	21,000	0	0	100,000	0	0	221,000	0						
3	سليمان بن ناصر الهتلان	0	15,000	15,000	0	0	0	0	30,000	0	0	200,000	0	0	230,000	0						
4	عبد الإله بن عبد الرحمن الحسين	0	6,000	9,000	0	0	0	0	15,000	0	0	100,000	0	0	115,000	0						
5	عبد الرحمن بن عايض القحطاني	0	9,000	6,000	0	0	0	0	15,000	0	0	200,000	0	0	215,000	25,000						
6	ماجد بن ناصر السبيعي	0	12,000	18,000	0	0	0	0	30,000	0	0	200,000	0	0	230,000	0						
7	نايف بن إبراهيم الحديثي	0	15,000	24,000	0	0	0	0	39,000	0	0	200,000	0	0	239,000	0						
8	يزيد بن محمد الجارد	0	9,000	9,000	0	0	0	0	18,000	0	0	100,000	0	0	115,000	0						
ثانياً : الأعضاء غير التنفيذيون																						
9	صاحب السمو الأمير فيصل بن عبدالعزيز بن عتاف	0	15,000	0	0	0	0	0	15,000	0	0	400,000	0	0	415,000	0						
10	عبدالله بن محمد الباحوث	0	6,000	15,000	0	0	0	0	21,000	0	0	100,000	0	0	121,000	0						
11	فهد بن عبدالله القاسم	0	6,000	6,000	0	0	0	0	12,000	0	0	100,000	0	0	112,000	0						
المجموع		0	111,000	120,000	0	0	0	0	231,000	0	0	1,800,000	0	0	2,031,000	25,000						

مكافآت أعضاء اللجان

الاسم	المكافآت الثابتة (عدا حضور الجلسات)	بدل حضور جلسات	المجموع
أعضاء لجنة المراجعة			
1 أحمد بن عبدالله الكنهل	150,000	15,000	165,000
2 سليمان بن ناصر الهتلان	150,000	15,000	165,000
3 صالح بن مقبل الخلف	150,000	15,000	165,000
4 نايف بن إبراهيم الحديثي	75,000	6,000	81,000
5 يزيد بن محمد الجارد	75,000	9,000	84,000
المجموع	600,000	60,000	660,000
أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت			
1 أسامة بن فريخ العويضي	75,000	6,000	81,000
2 بكر بن غازي درويش	75,000	3,000	78,000
3 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	75,000	9,000	84,000
4 عبدالرحمن بن عايض القحطاني	75,000	6,000	81,000
5 عبدالله بن محمد الباحوث	75,000	9,000	84,000
المجموع	525,000	48,000	573,000
أعضاء اللجنة التنفيذية			
1 إبراهيم بن سعد المعجل	75,000	12,000	87,000
2 عبدالله بن محمد الباحوث	75,000	6,000	81,000
3 فهد بن عبدالله القاسم	75,000	6,000	81,000
4 ماجد بن ناصر السبيعي	150,000	18,000	168,000
5 نايف بن إبراهيم الحديثي	150,000	18,000	168,000
المجموع	525,000	60,000	585,000

سادساً:

نتائج المراجعة السنوية لفعالية إجراءات الرقابة الداخلية

يقوم مراقب الحسابات الخارجي ضمن مهام مراجعته للبيانات المالية الختامية للشركة بتقويم نظام الرقابة الداخلية بما في ذلك النظام المحاسبي من الناحيتين النظرية والتطبيقية وتزويد الشركة بتقرير يتضمن نقاط الضعف في النظام إن وجدت وكيفية معالجتها، كذلك يتم تمكينه من الإطلاع على تقارير وحدة المراجعة الداخلية للفترة محل الفحص، وتنفذ وحدة المراجعة الداخلية بالشركة تحت إشراف لجنة المراجعة عمليات مراجعة مالية وتشغيلية وتقنية مستمرة للتحقق من مدى فعالية وكفاءة أنظمة الرقابة الداخلية في حماية أصول الشركة وتقويم مخاطر العمل وقياس مدى كفاية الأداء، وتعمل وحدة المراجعة الداخلية على تقديم تقاريرها الدورية الربعية إلى لجنة المراجعة التي تتضمن نتائج تقييم الرقابة الداخلية بالشركة.

وقد أكد تقرير لجنة المراجعة السنوي لفعالية وجودة إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة ولم ترصد أية نقاط ضعف أساسية في نظام الرقابة الداخلية للشركة خلال عام 2025م.

إقرارات مجلس الإدارة

أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة المصدر على مواصلة نشاطه.

أن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح.

أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وتنفذ بفاعلية.



الإفصاح وسياسة الشفافية

نتبع في شركة الرياض للتعمر سياسة الإفصاح والشفافية بهدف التأكد من أن الشركة تضمن الإفصاح عن جميع الأمور الجوهرية بدقة وفي الوقت المناسب، بما في ذلك الوضع المالي للشركة والأداء، كما تعتبر سياسات الإفصاح والشفافية من أهم مبادئ الحوكمة لدينا، وبناءً على ذلك نقرّ بالآتي:

- ◆ عدم وجود قروض على الشركة.
- ◆ لا يوجد أي عقوبة أو جزاء أو تدبير احترازي أو قيد احتياطي مفروض على الشركة من الهيئة أو أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية.
- ◆ تقرر الشركة أن جميع أعضاء مجلس الإدارة ليس لهم أي اشتراك في أي قرض أو أن الشركة تضمن أيًا من أعضاء مجلس الإدارة لقاء قرض أو التزام أيًا كان نوعه.
- ◆ لا يوجد لدينا أية معلومات عن ترتيبات أو اتفاقيات تنازل بموجبها أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أحد من كبار التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض.
- ◆ لا يوجد لدينا أية معلومات عن ترتيبات أو اتفاقيات قام بموجبها أي من مساهمي الشركة بالتنازل عن حقوقه في الأرباح.
- ◆ لا يوجد أي استثمارات أو احتياطات أخرى تم إنشاؤها لمصلحة أي من العاملين بالشركة.
- ◆ لم تبلغ الشركة بأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.
- ◆ لا يوجد لدينا أدوات دين قابلة للتحويل إلى أسهم، وأي حقوق خيار أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة.
- ◆ لم تصدر أي حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل إلى أسهم، أو حقوق خيار، أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة.
- ◆ لا يوجد لدينا استرداد أو شراء أو إلغاء لأي أدوات دين قابلة للاسترداد.
- ◆ أوصى مجلس الإدارة باجتماعه المنعقد بتاريخ 2026-03-02م للجمعية العامة بصرف مبلغ 58,482,704.50 ريال لمساهمي الشركة بواقع (25 هللة) للسهم الواحد كأرباح عن النصف الثاني من العام 2025م.

التعاملات مع أطراف ذو علاقة

الشركة	مبلغ التعامل	طبيعة المعاملات	الأطراف ذات العلاقة
شركة التلال لتطوير المرافق التعليمية	112,786,592	مساهمة رأس المال، تسوية مبالغ مستحقة، تمويل مقدم، مصروفات مدفوعة بالنيابة.	1- سمو الأمير الدكتور فيصل بن عبد العزيز بن عياف رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمر ورئيس مجلس إدارة شركة الرياض القابضة باعتبار الشركتين ملاك في شركة التلال لتطوير المرافق التعليمية. 2-الرئيس التنفيذي للشركة كممثل عن الشركة في مجلس المديرين ومجلس الشركاء.
أبراج الغدير للتطوير العقاري	3,095,522	تمويل، مصروفات مدفوعة بالنيابة.	1- الرئيس التنفيذي للشركة كممثل عن الشركة في مجلس المديرين ومجلس الشركاء. 2- الرئيس التنفيذي للاستثمار كممثل عن الشركة في مجلس المديرين

الجمعيات العامة

سجل الحضور		
الاسم	اجتماع الجمعية العامة العادية 2025/02/04م (عن بعد)	اجتماع الجمعية العامة العادية 2025/05/11م (عن بعد)
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عيَّاف	لم يحضر	لم يحضر
2 ماجد بن ناصر السبيعي	حضر	حضر
5 سليمان بن ناصر الهتلان	حضر	حضر
6 عبد الإله بن عبدالرحمن الحسين	حضر	حضر
8 عبدالرحمن بن عايض القحطاني	حضر	حضر
4 عبدالله بن محمد الباحوث	حضر	حضر
3 فهد بن عبدالله القاسم	حضر	حضر
7 نايف بن إبراهيم الحديثي	حضر	حضر

توزيع أرباح الأسهم

نسب الأرباح التي تم توزيعها خلال السنة			
النسبة	أرباح النصف الثاني 2024م	أرباح النصف الأول 2025م	نسب الأرباح المقترح توزيعها نهاية السنة
2.5%	58,482,704.50 ر.س.	58,482,704.50 ر.س.	2.5%
7.5%	175,448,113.50 ر.س.		

طلبات سجل المساهمين وتواريخها

عدد طلبات الشركة لسجل المساهمين 5 طلبات	
أسباب الطلب	تاريخ الطلب
أخرى	2025/1/2م
الجمعية العامة	2025/2/3م
الجمعية العامة	2025/5/8م
ملف أرباح	2025/5/12م
ملف أرباح	2025/9/30م

المخاطر

المخاطر التي قد تواجهها الشركة

المخاطر الموضحة أدناه لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن نواجهها في الشركة، بل إنه من الممكن وجود مخاطر إضافية وليست معلومة لنا في الوقت الحالي، أو قد نعدها في الشركة غير جوهرية، أو قد تعيق عملياتنا.

01. التقلب في عمليات الشركة والاعتماد على المشاريع الخدمية

نعتمد في الرياض للتعيمير على خطين رئيسيين: مشاريع الخدمات والنفع العام ومشاريع التطوير العقاري والمراكز التجارية، حيث يتأثر دخلها بالطلب والإقبال عليها، مما قد يؤثر على النتائج التشغيلية والوضع المالي. كما يتغير الإقبال على مشاريع الخدمات وفقًا للمواسم في الرياض والمملكة. ومع ذلك، توسعت الشركة في مشاريع متنوعة تشمل النقل، والسيارات، والأغذية، والمراكز التجارية، والتي تنمو بشكل متوازٍ مع النمو السكاني.

02. تحصيل الإيرادات

تتنوع مصادر إيراداتنا في الشركة بين التحصيل بال شيكات، والإيداع البنكي، والتحصيل النقدي. وللحد من المخاطر، اعتمدنا دورات مستندية دقيقة، وأنظمة آلية ورقابية إلكترونية.

03. مخاطر الائتمان

نسعى في الشركة للحد من مخاطر الائتمان، الناتجة عن تعثر الأطراف في الوفاء بالتزاماتهم، عبر المتابعة الدورية للذمم المعلقة.

04. مخاطر السيولة

تواجه مخاطر السيولة المنشآت عند تعذر توفير التمويل للالتزامات المالية أو بيع الأصول بسرعة بقيمتها العادلة. وتدير الشركة هذه المخاطر بضمان توفر التمويل عند الحاجة.

05. التوطين

تُصنّف الشركة ضمن النطاق الممتاز وفق وزارة العمل، رغم عدم ضمان الحفاظ على نسبة التوطين الحالية. ومع ذلك، تعتمد أنظمة ولوائح دقيقة، وتتبنى سياسة تدعم توظيف السعوديين وزيادة التوطين.

06. إعاقة سير أعمال الشركة

نعتمد في الشركة على البنية التحتية لتعزيز ثقة المتعاملين، ونتخذ تدابير لحماية ممتلكاتنا من الكوارث وحوادث الإرهاب عبر الصيانة الدورية والحماية الأمنية، رغم عدم ضمان تفادي التأثير غير المباشر لهذه المعوقات.

07. القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة سعر تبادل الأصول أو سداد الالتزامات بشروط عادلة. ونظرًا لإعداد القوائم المالية وفق التكلفة التاريخية، قد تنشأ فروق بين القيم الدفترية والعادلة، ونرى أن هذه الفروقات محدودة.

08. مخاطر العملات

تنشأ مخاطر الصرف من تغير قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات العملات، لكن معاملات الشركة تتم بالريال السعودي، ونرى أن هذه المخاطر غير جوهرية.

09. التغيرات في التشريعات والتنظيمات

يخضع نشاط الشركة للأنظمة واللوائح المنظمة للقطاع العقاري في المملكة، والتي قد تشهد تحديثات أو تعديلات دورية من الجهات المختصة، مما قد يترتب عليه متطلبات تنظيمية إضافية. وتعمل الشركة على متابعة هذه المستجدات والالتزام بالمتطلبات النظامية بما يحد من آثارها المحتملة.



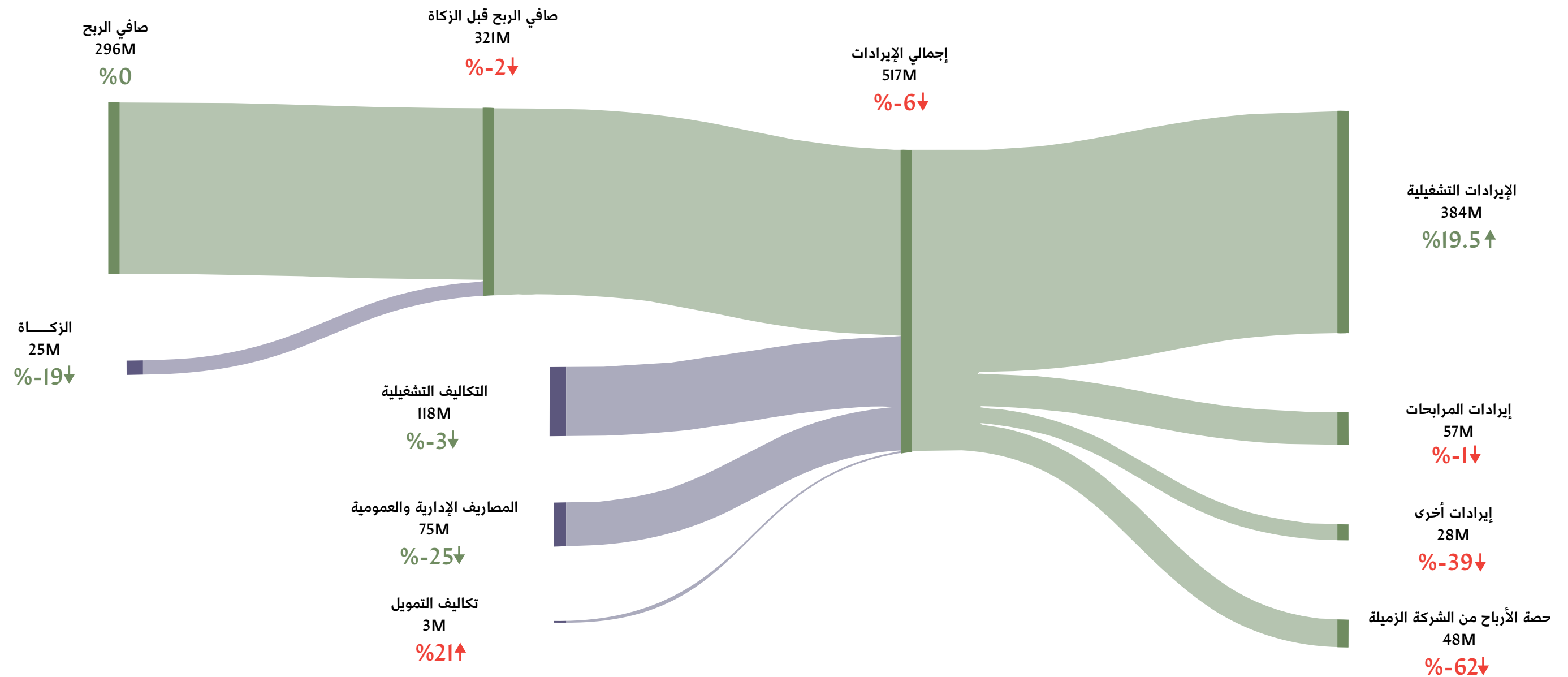
سياسة توزيع الأرباح

بناء استقرار مالي مستدام

كسياسة عامة ثابتة ومتبعة، يقترح مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية توزيع الأرباح على النحو الوارد في المادة رقم (40) من النظام الأساسي للشركة كما يلي:

1. يجوز توزيع أرباح سنوية أو مرحلية من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين وفق الضوابط التي تضعها الجهات المختصة.
2. يوصي مجلس الإدارة للجمعية العامة بتوزيع نسبة معينة من الأرباح وفق الضوابط التي تضعها الجهات المختصة.
3. للجمعية العامة العادية (بناءً على اقتراح مجلس الإدارة) أن تُجَنَّب نسبة من الأرباح الصافية لتكوين احتياطات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة.
4. يجوز للجمعية العامة العادية (بناءً على اقتراح مجلس الإدارة) أن تقرر صرف هذه الاحتياطات، أو الاحتياطات التي قرر المساهمون سابقاً تجنيبها، بما في ذلك أي احتياطات تم تجنيبها وفقاً لأي متطلبات نظامية سبق تاريخ اعتماد هذا النظام الأساس فيما يعود بالنفع على الشركة أو المساهمين.

ملخص النتائج المالية لعام 2025م (مليون ريال سعودي)



يتضمن هذا التقرير بعض المقاييس المالية غير المدرجة في المعايير الدولية للتقرير المالي، وتستخدم الرياض للتعيمير هذه المقاييس باعتبارها معلومات إضافية.

06 القوائم المالية



شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠) – خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي

المركز الرئيسي
الوليغارد المالي ٣١٢٦, حي العقيق ٦٧١٧, الرياض ١٣٥١٩
كافد ١,١١ ب, البرج الجنوبي الدور الثامن
ص.ب. ٢٧٣٢, الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

السجل التجاري: ١٠١٣٨٣٨٢١
الرقم الموحد: ٧٠٠٠١١٧٢٠٥
هاتف: ٩٨٩٨ ١١ ٢١٥ +٩٦٦
٤٧٤٠ ١١ ٢٧٣ +٩٦٦
فاكس: ٤٧٣٠ ١١ ٢٧٣ +٩٦٦

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (شركة مساهمة سعودية)

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة الرياض للتعمير - شركة مساهمة سعودية والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية حسب ما ينطبق منه على مراجعة القوائم المالية الموحدة للمنشآت ذات الاهتمام العام كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

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



تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (شركة مساهمة سعودية)

الأمور الرئيسية للمراجعة

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الإيرادات تتكون إيرادات المجموعة بشكل أساسي من إيراد التأجير والتشغيل وبيع الأراضي بإجمالي قدرة ٣٨٤,١ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين إجراءات أخرى، ما يلي: - قيمنا مدى التزام سياسات الاعتراف بالإيراد لدى المجموعة بالمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. - اختبرنا فعالية تصميم وتنفيذ أنظمة الرقابة الرئيسية على عملية الاعتراف بالإيراد. - قمنا بإجراءات تحليلية وذلك بمقارنة توقعات الإيرادات بالنتائج الفعلية وتحليل الفروقات. - اختبرنا عينة من فواتير وعقود العملاء للتحقق من عملية تسجيل الإيرادات. - قمنا بإعادة احتساب عينة من الإيرادات التأجيلية لعينة من العقود للتحقق من دقة التسجيل. - قيمنا كفاية الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة.
<i>يرجى الرجوع إلى إيضاح (٣) للاطلاع على المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وإيضاح (٢٠) لتفاصيل الإيرادات.</i>	



تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (تتمة)
(شركة مساهمة سعودية)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت قيمة العقارات الاستثمارية ٢,٢٥٩ مليار ريال سعودي وتمثل ٥١٪ من إجمالي موجودات المجموعة، والتي تم إظهارها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد. لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة، يتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل خبير تقييم خارجي مستقل معتمد ("المقيم") والذي يقوم بعملية التقييم باستخدام طرق ومنهجية تقييم متعارف عليها استناداً إلى افتراضات وتقديرات متعلقة بعدة عوامل مؤثرة على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن اختبار انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب أحكام هامة من قبل الإدارة ويتضمن أيضاً تقديرات رئيسية، بالإضافة للأهمية النسبية للمبالغ المتعلقة بها. <i>يرجى الرجوع إلى إيضاح (٣) للاطلاع على المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية وإيضاح (٥) لتفاصيل العقارات الاستثمارية والقيمة العادلة لها.</i>	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين إجراءات أخرى، ما يلي: • قيمنا موضوعية واستقلالية وخبرات المقيم. • قارنا القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في نهاية السنة مع القيم الموضحة في تقرير التقييم المقدم من قبل المقيم. • قيمنا طرق ومنهجية التقييم المستخدمة من قبل المقيم. • قيمنا، على أساس العينة، عمليات تقييم العقارات المنفذة من قبل المقيم، بالاستعانة بالمختصين لدينا، لمساعدتنا في تقويم مدى معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. • اطلعنا على صكوك ملكية العقارات الاستثمارية. • قيمنا كفاية الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة.



تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (تتمة)
(شركة مساهمة سعودية)

الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا
تصنيف الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك بلغت استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة والمشروع المشترك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٨٢٦,٨ مليون ريال سعودي، كما بلغ نصيب المجموعة من نتائج هذه الاستثمارات خلال السنة مبلغ ٤٧,٩ مليون ريال سعودي. قامت الإدارة بتصنيف هذه الاستثمارات كشركات زميلة ومشاريع مشتركة في القوائم المالية الموحدة، وتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية، استناداً إلى أن المجموعة لا تمارس سيطرة على هذه الجهات المستثمر فيها، وإنما لديها تأثير جوهري أو سيطرة مشتركة عليها. اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن عملية تقييم وجود السيطرة أو التأثير الهام أو السيطرة المشتركة تخضع للحكم المهني من قبل الإدارة، بالإضافة للأهمية النسبية للمبالغ المتعلقة بها. <i>يرجى الرجوع إلى إيضاح (٣) للاطلاع على المعلومات عن السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بالاستثمار في شركات زميلة ومشروع مشترك وإيضاح (٨) لتفاصيل الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك.</i>	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين إجراءات أخرى، ما يلي: • اطلعنا على المستندات والوثائق القانونية، والاتفاقيات ذات العلاقة بالشركات الزميلة والمشروع المشترك. • ناقشنا الإدارة بخصوص إدارة العمليات والهيكل الإداري للشركات الزميلة والمشروع المشترك وتوجيه الأنشطة ذات الصلة بموجب الترتيبات التعاقدية والاطلاع على المحاضر ذات العلاقة. • قيمنا العوامل المتعلقة بالترتيبات التعاقدية التي اعتمدتها المجموعة لاستنتاج عدم وجود سيطرة ووجود تأثير هام أو سيطرة مشتركة. • قيمنا كفاية الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة ٢٠٢٥
تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة ٢٠٢٥، فيما عدا القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة ٢٠٢٥ متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

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

وعندما نقرأ التقرير السنوي للمجموعة ٢٠٢٥، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري، نكون مطالبين بالإبلاغ عن الأمر للمكلفين بالحوكمة.



تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (تنمة) (شركة مساهمة سعودية)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

إن المكلفين بالحوكمة، أي لجنة المراجعة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد 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 لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.



تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (تنمة) (شركة مساهمة سعودية)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تنمة)

- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- تخطيط وتنفيذ مراجعة المجموعة للحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وفحص أعمال المراجعة التي تم تنفيذها لأغراض مراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

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

كما أننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى، التي قد يعتقد تأثيرها بشكل معقول على استقلالنا، وعند الاقتضاء، نبلغهم بالتصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

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

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ١٦ رمضان ١٤٤٧ هـ
(٥ مارس ٢٠٢٦)

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

الموجودات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	إيضاح
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	١٩,٥٤٨,٠٨٣	١٩,٧٨٣,٠٢١	٤
عقارات استثمارية	٢,٢٥٩,٥٩٣,٥٤٦	٨٥٣,٢١١,٣٦٣	٥
عقارات استثمارية تحت التطوير	١٤,٠٩٨,١١٣	١,٥٠١,٣٨٠	٦
موجودات حق الاستخدام	٨,٦١١,٩٧٣	٩,٧٠٠,٧٥٣	٧
الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك	٨٢٦,٨٧٥,٨١٥	٧٥٦,٣٩٩,٨٦٥	٨
استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٨٤,٤٧٩,٩١٥	-	٩
دفعات مقدمة للاشتراك في صندوق عقاري	-	١٨٢,٤٨١,٧٤٨	٩
ودائع المراجعات الاستثمارية - طويلة الأجل	-	٦٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٣,٣١٣,٢٠٧,٤٤٥	٢,٤٥٣,٠٧٨,١٣٠	
الموجودات المتداولة			
ذمم مدينة ومصاريف مقدمة ومدينون آخرون	٦١,٤٣٢,٦٤١	٤٦,٧٦٠,١١٧	١٠
مستحق من أطراف ذات علاقة	٧,٧٥١,٣٦٣	٤٦,٢٩٩,٧٧٥	١١
ودائع المراجعات الاستثمارية - قصيرة الأجل	١,٠٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢
نقد لدى البنوك	٣١,٤٩١,٦٣١	٤٠,٩١٥,٥٧٨	٢٤
موجودات محتفظ بها للبيع	١,١٢٥,٦٧٥,٦٣٥	٤٣٣,٩٧٥,٤٧٠	١٣
إجمالي الموجودات المتداولة	١,١٢٧,٦٧٨,٤٧٥	٤٥٦,٤٥١,١١٩	
إجمالي الموجودات	٤,٤٤٠,٨٨٥,٩٢٠	٢,٩٠٩,٥٢٩,٢٤٩	
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠	١٤
رأس المال الإضافي	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	-	١٤
احتياطي نظامي	-	١٨٤,٧٠١,٠٨٣	١٥
أرباح مبقاه	٩٤٥,٤٤٧,٩٢٢	٥٨١,٣٦٥,٧٤٦	
إجمالي حقوق المساهمين	٤,١٢٧,٠٥١,٧١٧	٢,٥٤٣,٨٤٤,٥٩٩	
المطلوبات غير المتداولة			
التزامات عقود إيجار	٤٢,١١٤,٦٣٥	٤٦,٣٩٠,٠٠١	٧
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	١٦,٦٠٤,٧٢٤	١٣,٧٥٤,٤٥٦	١٦
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٥٨,٧١٩,٣٥٩	٦٠,١٤٤,٤٥٧	
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون	١٤٤,٠٧١,٢٤٦	١٧٢,١٨٩,٠٠١	١٧
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	-	١٢,٥٣٥,١٧٣	١١
التزامات عقود إيجار - الجزء المتداول	٧,٥٦٣,٩٥١	٧,٧٩٤,٧٠٦	٧
توزيعات أرباح مستحقة	٧٧,٧٥٥,٥٧٢	٧٦,٣٨٧,٦٨٢	١٨
مخصص الزكاة	٢٥,٧٢٤,٠٧٥	٣٦,٦٣٣,٦٣١	١٩
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢٥٥,١١٤,٨٤٤	٣٠٥,٥٤٠,١٩٣	
إجمالي المطلوبات	٣١٣,٨٣٤,٢٠٣	٣٦٥,٦٨٤,٦٥٠	
إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات	٤,٤٤٠,٨٨٥,٩٢٠	٢,٩٠٩,٥٢٩,٢٤٩	
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية			
أ/ محمد بن أحمد الكليب			
عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة			
أ/ سليمان بن ناصر آل هتالان القحطاني			
الرئيس التنفيذي			
أ/ جهاد بن عبدالرحمن القاضي			

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

الإيرادات	٢٠٢٥	٢٠٢٤	إيضاح
تكاليف الإيرادات	٣٨٤,١٥٧,٢٥٩	٣٢١,٥١٧,٤٦٨	٢٠
مجموع الربح	(١١٨,٥٢٤,٢٥١)	(١٢١,٥٦٣,٥٤٤)	٢١
مصاريف عمومية وإدارية	٢٦٥,٦٣٣,٠٠٨	١٩٩,٩٥٣,٩٢٤	
ربح السنة من الأعمال الرئيسية	(٧٤,٨١١,٤٠٢)	(٩٩,٧٤١,٣٣٩)	٢٢
تكاليف تمويل - التزامات عقود الإيجار	(٣,٠٣٢,٥٤٩)	(٢,٥١٤,٦٣٣)	٧
إيرادات ودائع المراجعات الاستثمارية	٥٦,٩٠٥,٧٥٨	٥٧,٤٥٩,٧٤٧	١٢
حصة المجموعة في أرباح الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك	٤٧,٩٨٧,١٢٨	١٢٥,٨٥٩,٠٦٩	٨
أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٩٩٨,١٦٧	-	٩
مكاسب استبعاد عقارات استثمارية	-	١٧,١٨٧,٩٤٩	٥
إيرادات أخرى	٢٥,٩١٦,٥٧٠	٢٨,١٩٥,١٦٢	٢٣
صافي ربح السنة قبل الزكاة	٣٢٠,٥٩٦,٦٨٠	٣٢٦,٣٩٩,٨٧٩	
مصرف الزكاة	(٢٤,٥٣٤,٣٩٥)	(٣٠,٢٠٣,٤٣٤)	١٩
صافي ربح السنة	٢٩٦,٠٦٢,٢٨٥	٢٩٦,١٩٦,٤٤٥	
الدخل الشامل الآخر:			
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:			
المكاسب الاكتوارية مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٢٨٤,٢١٧	١٤٩,٢٩١	١٦
إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة	٢٨٤,٢١٧	١٤٩,٢٩١	
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٢٩٦,٣٤٦,٥٠٢	٢٩٦,٣٤٥,٧٣٦	
ربحية السهم			
ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة	١,٣٠	١,٦٧	٣٢
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية			
أ/ محمد بن أحمد الكليب			
عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة			
أ/ سليمان بن ناصر آل هتالان القحطاني			
الرئيس التنفيذي			
أ/ جهاد بن عبدالرحمن القاضي			

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

إجمالي حقوق المساهمين	احتياطي إعادة تقييم استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال الإضافي	رأس المال
٢,٣٨٠,٨٣٢,١٩٦	(٢,٨١٣,٠٧٠)	٤٥٠,٧٨٦,٠٥٨	١٥٥,٠٨١,٤٣٨	-	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠
٢٩٦,١٩٦,٤٤٥	-	٢٩٦,١٩٦,٤٤٥	-	-	-
١٤٩,٢٩١	-	١٤٩,٢٩١	-	-	-
٢٩٦,٣٤٥,٧٣٦	-	٢٩٦,٣٤٥,٧٣٦	-	-	-
-	-	(٢٩,٦١٩,٦٤٥)	٢٩,٦١٩,٦٤٥	-	-
-	٢,٨١٣,٠٧٠	(٢,٨١٣,٠٧٠)	-	-	-
(١٣٣,٣٣٣,٣٣٣)	-	(١٣٣,٣٣٣,٣٣٣)	-	-	-
٢,٥٤٣,٨٤٤,٥٩٩	-	٥٨١,٣٦٥,٧٤٦	١٨٤,٧٠١,٠٨٣	-	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠
٢,٥٤٣,٨٤٤,٥٩٩	-	٥٨١,٣٦٥,٧٤٦	١٨٤,٧٠١,٠٨٣	-	١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠
٢٩٦,٠٦٢,٢٨٥	-	٢٩٦,٠٦٢,٢٨٥	-	-	-
٢٨٤,٢١٧	-	٢٨٤,٢١٧	-	-	-
٢٩٦,٣٤٦,٥٠٢	-	٢٩٦,٣٤٦,٥٠٢	-	-	-
-	-	١٨٤,٧٠١,٠٨٣	(١٨٤,٧٠١,٠٨٣)	-	-
١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	-	-	-	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	٥٦١,٥٣٠,٤١٠
(١١٦,٩٦٥,٤٠٩)	-	(١١٦,٩٦٥,٤٠٩)	-	-	-
٤,١٢٧,٠٥١,٧١٧	-	٩٤٥,٤٤٧,٩٢٢	-	٨٤٢,٢٩٥,٦١٥	٢,٣٣٩,٣٠٨,١٨٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤

صافي ربح السنة

الدخل الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

المحول إلى الاحتياطي النظامي

المحول من احتياطي إعادة تقييم استثمارات مصنفة

بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى أرباح

مبقاة

توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥

صافي ربح السنة

الدخل الشامل الآخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل للسنة

المحول من احتياطي نظامي إلى أرباح مبقاة (إيضاح ١٥)

زيادة رأس المال ورأس المال الإضافي (إيضاح ١٤)

توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

الرئيس التنفيذي
أ/ جهاد بن عبدالرحمن القاضي

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة
أ/ سليمان بن ناصر آل هتلان القحطاني

الرئيس التنفيذي للإدارة المالية
أ/ محمد بن أحمد الكليب

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١- معلومات الشركة

تأسست شركة الرياض للتعمير (شركة مساهمة سعودية) (ويشار إليها فيما بعد بـ “الشركة” أو “المجموعة”) بموجب المرسوم الملكي رقم م/٢ بتاريخ ٩ صفر ١٤١٤ هـ الموافق ٢٨ يوليو ١٩٩٣، والشركة مسجلة في المملكة العربية السعودية بالرقم الوطني الموحد ٧٠٠١٣٦٧٦٠١ وبالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٢٤٥٠٠ والصادر من مدينة الرياض بتاريخ ٢٩ ذو القعدة ١٤١٤ هـ الموافق ١٠ مايو ١٩٩٤. إن الشركة مدرجة في السوق المالية السعودي (تداول). يقع المركز الرئيسي للشركة في الرياض، المملكة العربية السعودية، وعنوانها ٦٦٣١ شارع الملك فهد الفرعي، حي الديرة، الرياض ١٢٦٣٤-٢٤١١، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية وغير سكنية بالإضافة إلى التطوير العقاري للمباني السكنية والتجارية بأساليب البناء الحديثة وكذلك البيع بالجملة والتجزئة للسيارات الخاصة الجديدة والمستعملة يشمل سيارات الإسعاف والحافلات الصغيرة والدفع الرباعي.

بتاريخ ٣ فبراير ٢٠٢٥، وافقت الجمعية العمومية للشركة على تعديل النظام الأساسي للشركة ليتوافق مع نظام الشركات الجديد الصادر في ١ ذو الحجة ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢) وتم الانتهاء من الإجراءات النظامية لتعديل النظام الأساسي وتم نشره على منصة تداول.

تتضمن القوائم المالية المرفقة القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة التالية:

نسبة الملكية		مقر الإقامة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٢٠٢٥	٢٠٢٤
١٠٠٪	-	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
١٠٠٪	-	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية

أ) شركة الرمال لوجيستيكس بارك

في ٢٢ سبتمبر ٢٠٢٥، تم تأسيس شركة الرمال لوجيستيكس بارك كشركة ذات مسؤولية محدودة (شركة شخص واحد) مملوكة بالكامل لشركة الرياض للتعمير، برأس مال نقدي قدره ١٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى (١٠,٠٠٠) حصة، كما تم نقل أرض خدمات فنية بمساحة تقارب ٩٨ ألف متر مربع إلى شركة الرمال لوجيستيكس بارك.

يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع وإدارة وتأجير الأراضي والعقارات، بالإضافة إلى تطوير المباني السكنية والتجارية باستخدام أساليب البناء الحديث.

تم توحيد النتائج المالية للشركة ابتداءً من تاريخ التأسيس. ولا توجد حقوق ملكية غير مسيطرة، حيث إن الشركة مملوكة بالكامل لشركة الرياض للتعمير.

ب) شركة حلول سلاسل إمداد المنتجات الطازجة

في ٥ أكتوبر ٢٠٢٥، تم تأسيس شركة حلول سلاسل إمداد المنتجات الطازجة كشركة مساهمة مقفلة مملوكة بالكامل لشركة الرياض للتعمير، برأس مال نقدي قدره ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى (٥٠٠,٠٠٠) سهم.

يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع وإدارة وتأجير الأراضي والعقارات، بالإضافة إلى تطوير المباني السكنية والتجارية باستخدام أساليب البناء الحديثة.

تم توحيد النتائج المالية للشركة ابتداءً من تاريخ التأسيس. ولا توجد حقوق ملكية غير مسيطرة، حيث إن الشركة مملوكة بالكامل لشركة الرياض للتعمير.

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

الأنشطة التشغيلية	٢٠٢٤	٢٠٢٥	الملاحظات
صافي ربح السنة	٢٩٦,١٩٦,٤٤٥	٢٩٦,٠٦٢,٢٨٥	
تعديلات:			
استهلاك	٤٤,٤٩٥,٤٠٧	٤٢,٧٠٧,٧٤١	
تكاليف تمويل - التزامات عقود الإيجار	٢,٥١٤,٦٣٣	٣,٠٣٢,٥٤٩	٧
تمويه مخصص سبق تكوينه في سنوات سابقة	(٢٦,٧٧١,٩٦٣)	(٩,٠٩٥,٨٦٠)	٢٣
أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	(١,٩٩٨,١٦٧)	٩
إيرادات ودائع المراجعات الاستثمارية	(٥٧,٤٥٩,٧٤٧)	(٥٦,٩٠٥,٧٥٨)	١٢
(عكس) مكون مخصص خسائر التمنية متوقعة	٧,٩٠٨,٥٣٩	(٢,٨٤١,٦٩٤)	١٠
حصة المجموعة في أرباح الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك	(١٢٥,٨٥٩,٠٦٩)	(٤٧,٩٨٧,١٢٨)	٨
أرباح بيع الممتلكات والآلات والمعدات	-	(٥,٧١٨)	
أرباح بيع عقارات استثمارية	(١٧,١٨٧,٩٤٩)	(٩,٠٦٦,٣٨١)	٥
تمويه مخصص سبق تكوينه في سنوات سابقة لاستثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(١٣,٧٥٣)	-	
ربح من استلام مبالغ عند انتهاء عقد الإيجار	-	(١٢,٥٠٠,٠٠٠)	
محول من مشاريع تحت التنفيذ إلى المصاريف، وتعديلات أخرى	٣,٤٧٩,٧٧٥	(٧٢٥,٥٩٤)	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	٣٠,٢٠٣,٤٣٤	٣,٦٢٥,٥١٦	١٦
مخصص الزكاة	-	٢٤,٥٣٤,٣٩٥	١٩
التغيرات في رأس المال العامل:	١٥٧,٥٠٥,٧٥٢	١٤٧,١٧٨,١٨٦	
تم مذبذبة ومصاريف مقدمة ومدينون آخرون	١٥,٧٣٧,٢٩٥	٢٤,٤٠٦,٠١٩	
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون	(٥٠,٦٤٧,٨٢٥)	(١٩,٠٢١,٨٩٥)	
صافي التغير في أرصدة الأطراف ذات العلاقة	(٣٣,٧١٤,٦٠٢)	٣٢,٤٩٤,٠٨٠	
مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة	(١,٩٨٠,٣٠٣)	(٤٩١,٠٣١)	١٦
تكاليف تمويل مدفوعة - التزامات عقود الإيجار	(٢,٥١٤,٦٣٣)	(٣,٠٣٢,٥٤٩)	
زكاة مدفوعة	(٢٠,٣٩٢,١٧٦)	(٣٥,٤٤٣,٩٥١)	١٩
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	٦٣,٩٥٣,٥٠٨	١٤٦,٠٨٨,٨٥٤	
الأنشطة الاستثمارية			
صافي التغير في ودائع المراجعات الاستثمارية	(٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٩٥,٠٠٠,٠٠٠)	١٢
إيرادات ودائع المراجعات الاستثمارية	٥٥,٣١٠,٩٩٧	٢٠,٦٦٨,٩٠٩	١٢
شراء ممتلكات وآلات ومعدات	(١١,٣٥٤,٥١٦)	(٦,٢١٧,٣٧٧)	٤
متحصلات من بيع الممتلكات والآلات والمعدات	-	١٦,٥٢٢	
متحصلات من بيع عقارات استثمارية	٩٨٦,٩٢٩	٩٦,٥٤٨,٧١٥	
متحصلات من تصفية استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(٨٣,٣٢٢,٨٣٨)	(٢١,٩٧٢,٥٢٢)	٦
إضافات إلى عقارات استثمارية تحت التطوير	(٥١٣,٤٠٠)	(٢٥,٠٠٠)	٨
مساهمة رأس مالية في الاستثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك	-	(٤٩,٢٧٨,٤٤٩)	٨
مساهمة إضافية في الاستثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك	(١٨٢,٤٨١,٧٤٨)	-	٩
دفعات مقبنة للاشتراك في صندوق عقاري	٨٩,٧٧٨	-	
القيمة الدفترية للاستثمار المستلمة من الاستثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك	٣٤٨,٢٨٧,٦٠٠	٢٦,٨٤٣,٢٥٣	٨
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	(٢٠,٠٢٩,٤٧٦)	(٢٨,٣٢٦,١٧٢)	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية	(١٣١,١٩٦,٨٨٣)	(١١٥,٥٩٧,٥١٩)	٢٩
الأنشطة التمويلية	-	(٦,٥٩٩,٢٤٥)	١١
توزيعات أرباح	(٣,٦٨٥,٣٦٧)	(٤,٩٨٩,٨٦١)	٧
تمويل للأطراف ذات علاقة	(١٣٤,٨٨٢,٢٥٠)	(١٢٧,١٨٦,٦٢٥)	
سداد التزامات عقود إيجار	(٢٧٤,٠٦٦,٢١٨)	(٩,٤٢٣,٩٤٧)	
صافي النقد في النقد وما يمثله	٣١٤,٩٨١,٧٩٦	٤٠,٩١٥,٥٧٨	٢٤
النقد وما يمثله في بداية السنة	٥٠,٩١٥,٥٧٨	٣١,٤٩١,٦٣١	٢٤
النقد وما يمثله في نهاية السنة	-	-	

المعاملات غير النقدية

إعادة تصنيف الدفعات المقدمة للاشتراك في صندوق عقاري إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

شراء عقارات استثمارية مقابل إصدار أسهم

ربح من استلام مبالغ عند انتهاء عقد الإيجار

تحويل عقارات استثمارية تحت التطوير إلى عقارات استثمارية

شراء عقارات استثمارية مقابل مستحقات

توزيعات أرباح مستحقة

إعادة تصنيف من عقارات استثمارية تحت التطوير إلى ممتلكات وآلات ومعدات

المحول من موجودات محتفظ بها للبيع إلى العقارات الاستثمارية

خسارة في الاستثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك

المحول من العقارات الاستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية تحت التطوير إلى الاستثمارات

في شركات زميلة ومشروع مشترك

المحول من العقارات الاستثمارية إلى موجودات محتفظ بها للبيع

الإضافات إلى شركات زميلة

الإضافات إلى موجودات حق الاستخدام

الرئيس التنفيذي للإدارة المالية
أ/ محمد بن أحمد الكليب

عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة المراجعة
أ/ سليمان بن ناصر آل هتالان القحطاني

الرئيس التنفيذي
أ/ جهاد بن عبد الرحمن القاضي

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢- أسس الاعداد والتوحيد

بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة والاعتراف بمستحققات التزامات منافع الموظفين بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. تم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

أسس التوحيد

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها أي وجود حقوق تمنح المجموعة القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

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

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المذكورة أعلاه.

يبدأ توحيد الشركة التابعة عند انتقال السيطرة على الشركة التابعة إلى المجموعة وتتوقف عند فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج أو استبعاد أصول والزامات وإيرادات ومصاريف الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها (أو استبعادها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة بدءاً من تاريخ انتقال السيطرة على الشركة التابعة للمجموعة ولحين التوقف عن ممارسة هذه السيطرة.

إن الارباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر يوزع على مساهمي الشركة وعلى حقوق الملكية غير المسيطرة. يتم توزيع صافي الدخل الشامل للشركات التابعة على مساهمي الشركة وعلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم استبعاد جميع الأصول والالتزامات والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية المتبعة من قبل الشركة في إعداد قوائمها المالية الموحدة:

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول/غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- ◀ عندما يتوقع تحقيقها أو ينوى بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية
- ◀ عندما يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهرًا بعد السنة المالية، أو
- ◀ عندما تكون نقد وما يمثله ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد السنة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كغير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- ◀ عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية
- ◀ عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية، أو
- ◀ عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد الفترة المالية.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة.

النقد وما يمثله

يشمل النقد وما يمثله النقد لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة، إن وجدت، مع استحقاق أقل من ثلاثة أشهر من تاريخ الاستحواذ.

الأصول المحتفظ بها للبيع

يتم الاعتراف بالأصول المحتفظ بها للبيع وقياسها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٥) - الأصول غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة.

يتم تصنيف الأصل على أنه محتفظ به للبيع إذا كان يفي بالمعايير المحددة في المعيار، مما يشير إلى أنه من المتوقع بيعه خلال سنة واحدة من تاريخ القوائم المالية الموحدة.

يتم الاعتراف بالأصول المحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع في تاريخ التصنيف كمحتفظ بها للبيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء القيمة الدفترية للأصل بمجرد تصنيفه كمحتفظ به للبيع.

القياس

- ◀ القيمة الدفترية: يتم تحديد القيمة الدفترية للأصول المحتفظ بها للبيع بناءً على تكلفتها التاريخية ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، مع تعديلها لأي فائض أو عجز في إعادة التقييم، حيثما ينطبق ذلك.
- ◀ القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع: يتم تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع بناءً على سعر البيع المقدر في معاملة تجارية بين أطراف مطلعة وراغبة في ذلك، ناقصاً التكاليف المقدرة للبيع.

يتم عرض موجودات محتفظ بها للبيع بشكل منفصل في القوائم المالية الموحدة ضمن الأصول المتداولة، مع إفصاح منفصل عن طبيعة وحجم الأصول الهامة المحتفظ بها للبيع.

يتم الإفصاح عن الأحكام والافتراضات الهامة المطبقة في تحديد الأصول المحتفظ بها للبيع، وكذلك طبيعة وحجم الأصول المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع، في الملاحظات على القوائم المالية الموحدة.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات ستتم إما:

- ◀ في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- ◀ في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات أو المطلوبات.

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وأنهم يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- ◀ المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة – قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- ◀ المستوى الثالث: طرق تقويم لا تعتبر مدخلات المستوى الأدنى – الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية أراضي، ومباني محتفظ بها لدى المجموعة للحصول على الإيجار أو تنمية رأس المال أو كليهما. يتم في الأصل، قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة. تحدد القيمة العادلة بناءً على تقويم سنوي من قبل مقيم خارجي مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به لغرض الإفصاح في القوائم المالية الموحدة.

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوم منها الاستهلاك المتراكم والهبوط في القيمة، إن وجدت. تشتمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص. يتم احتساب استهلاك المباني وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها باعتماد النسب السنوية التالية:

- ◀ مباني ٦,١ – ٧٪ أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل

تتضمن الأراضي الاستثمارية أراضي مملوكة بالكامل للمجموعة (فيما عدا ما ذكر في الإيضاح رقم ٥) تقيد بالتكلفة مضافا إليها مصاريف التطوير.

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود العقارات الاستثمارية وأي جزء جوهري وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للسنة التي يتم التوقف عن الإثبات فيها. يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية، وطرق استهلاك العقارات الاستثمارية في نهاية كل فترة مالية، وتتم التعديلات مستقبلاً، إذا كان ذلك ملائماً.

يتم عرض موجودات حق الاستخدام كبند منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة، ما لم تكن موجودات حق الاستخدام تستوفي تعريف العقارات الاستثمارية، وفي هذه الحالة يتم عرضها ضمن بند العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة.

عقارات استثمارية تحت التطوير

يتم إثبات العقارات الاستثمارية تحت التطوير بالتكلفة ولا يتم استهلاكها. تتمثل العقارات الاستثمارية تحت التطوير بالمبلغ المنفق على إنشاء أو شراء عقارات استثمارية تحت التطوير. وعند اكتمال المشروع وكما هو مناسب يتم تحويله إلى عقارات استثمارية. تظهر العقارات الاستثمارية تحت التطوير بالتكلفة ويتم مراجعة أي انخفاض في القيمة سنوياً (إن وجدت).

ممتلكات وآلات ومعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشتمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من ممتلكات وآلات ومعدات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من ممتلكات وآلات ومعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

- ◀ مباني ٦,١ – ٧٪ أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقل
- ◀ الآلات والمعدات ٤ سنوات
- ◀ الأثاث والديكور ٤ سنوات
- ◀ السيارات ٤ سنوات
- ◀ أجهزة الحاسب الآلي ٤ سنوات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والآلات والمعدات.

شركة الرياض للتعمير	شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)	(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)	إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)	(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

استثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك

الشركة الزميلة والمشروع المشترك هما منشآت تمارس عليها المجموعة تأثيرًا هامًا. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للمنشآت المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات الموضوعية للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة والمشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ.

تعكس قائمة الربح أو الخسارة الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الموحدة للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشر ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة والمشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة والمشروع المشترك بقدر حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة والمشروع والمشارك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة والمشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة والمشروع المشترك وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند "حصة المجموعة في أرباح شركات الزميلة والمشروع المشترك" في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة والمشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحقظ به بالقيمة العادلة. سيتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة والمشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحقظ به ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي عبارة عن أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

أولاً: الموجودات المالية

تشتمل الموجودات المالية الخاصة بالمجموعة على النقد لدى البنوك، والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، والاستثمار في الشركات الزميلة والمشروع المشترك، والاستثمارات بالتكلفة المطفأة، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج العمل الخاص بالمجموعة.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية الخاصة بها ضمن الفئات التالية:

التصنيف

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بالذمم المدينة التجارية مبدئياً عند نشأتها. وتُقاس الذمم المدينة التجارية التي لا تشتمل على مكون تمويل هام أو التي استخدمت بشأنها المجموعة وسيلة عملية، بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥). يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية الأخرى عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة بالقيمة العادلة زائداً أو مطروحاً منه، في حالة وجود موجودات مالية ليست بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة.

شركة الرياض للتعمير	شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)	(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)	إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)	(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

مشاريع تحت التنفيذ

يتم إثبات المشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة ولا يتم استهلاكها. يبدأ استهلاك المشاريع تحت التنفيذ عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها وتم تحويلها إلى الممتلكات والألات والمعدات.

عقود الإيجار

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

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة عند نشأة العقد بتحديد ما إذا كان العقد يعتبر إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. وذلك، إذا ما تم بموجب العقد نقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الوقت نظير مقابل لذلك.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم تكن المجموعة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإنه يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام التي تم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها أو مدة الإيجار، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

يتم عرض موجودات حق الاستخدام كبند منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة، ما لم تكن موجودات حق الاستخدام تستوفي تعريف العقارات الاستثمارية، وفي هذه الحالة يتم عرضها ضمن بند العقارات الاستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة.

التزامات عقود الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشتمل دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدبنة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء الإيجار إذا كان معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو وجود تغير في التقويم الخاص بشراء الأصل المعني.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار التي لا تنقل المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة لملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلية. يتم المحاسبة عن دخل الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، ويدرج ضمن الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كدخل إيجار. يتم إثبات الإيجارات الشريطية كإيرادات في الفترة التي تتحقق فيها.

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

أولاً: الموجودات المالية (تتمة)

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:

- أ) يُحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
- ب) ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تُعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم.

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم يتم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وبالرغم من ذلك، يمكن للمنشأة أن تقوم باختيار لا رجعة فيه عند الإثبات الأولي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق ملكية بأن يتم قياسها بالقيمة العادلة ما لم يتم إجراء خلاف ذلك من خلال الربح أو الخسارة لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الموجودات المالية فقط عندما يتغير نموذج أعمالها لإدارة تلك الموجودات المالية.

القياس الأولي

باستثناء الذمم المدينة التجارية، فإنه يجب على المنشأة، عند الإثبات الأولي، أن تقيس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً أو مطروحاً منه، في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي يمكن عزوها بشكل مباشر إلى اقتناء أو إصدار الأصل المالي.

تُقاس الذمم المدينة التجارية التي لا تشتمل على مكون تمويلي هام، أو التي قامت المجموعة بشأنها بتطبيق الوسائل العملية، بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

القياس اللاحق

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه هو الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وأن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم.

تُقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات العمولة المستلمة كجزء من إيرادات التمويل في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإثبات الأولي، يمكن للمجموعة أن تقوم، بشكل لا رجع فيه، بتصنيف استثمارات حقوق الملكية الخاصة بها كأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) الأدوات المالية: العرض، وغير مقتناة لأغراض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يُعاد تدوير المكاسب أو الخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، ففي هذه الحالة يتم إثبات هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات حقوق الملكية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقويم الانخفاض في القيمة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويتم إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

أولاً: الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية (أو، حيثما ينطبق ذلك، أي جزء منها أو مجموعة من الموجودات المالية المتشابهة) بصورة رئيسية (أي يتم استبعادها من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الموجودات، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسدادها بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير بموجب "ترتيبات فورية" وإذا:

- أ) قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو
- ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بأخذ احتمالية التعثر بعين الاعتبار عند الإثبات الأولي للموجودات وما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وذلك على أساس مستمر خلال كل فترة تقرير. ولتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر حدوث التعثر بشأن الأصل كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر كما في تاريخ الإثبات الأولي للأصل. كما تأخذ المجموعة بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية المؤيدة والمعقولة المتوفرة لديها.

وبالنسبة للذمم المدينة التجارية فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وفقاً للطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). ولا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل تقرير منذ تاريخ إثبات الذمم المدينة التجارية. قامت المجموعة بالاعتراف بالمخصصات بناءً على خسائر الائتمان التاريخية، والتي تم تعديلها معدلة لعوامل مستقبلية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

يشتمل الدليل على وقوع الانخفاض في قيمة الموجودات المالية على مؤشرات توحى بأن المدين (أو مجموعة من المدينين) يواجه صعوبة مالية كبيرة، أو إخفاق أو تأخير في سداد العمولات أو أصل المبلغ، أو احتمال دخوله في مرحلة الإفلاس أو حالات إعادة هيكلة مالية أخرى، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتخلف عن السداد.

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة مبدئياً بالفرق بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المستحقة إلى المجموعة بموجب العقد، والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. وتقوم المجموعة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك حالات التأخر في السداد، والتصنيفات الائتمانية، ووجود تأمين ضد الطرف الآخر، وعوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المدرجة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال أخذ مخاطر التعثر على مدى فترة العقد بعين الاعتبار وإدراج المعلومات المستقبلية في عملية القياس.

شركة الرياض للتعمير (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

ثانياً: المطلوبات المالية

تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على التزامات عقود الإيجار، والذمم الدائنة التجارية، والمبالغ مستحقة الدفع، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة.

التصنيف

يجب على المنشأة أن تصنّف جميع المطلوبات المالية على أنها يتم قياسها –لاحقاً– بالتكلفة المطفأة، باستثناء ما يلي:

- أ) المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ويجب أن يتم قياس مثل هذه المطلوبات لاحقاً بالقيمة العادلة.
- ب) المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي لإلغاء الإثبات أو عندما ينطبق منهج الارتباط المستمر.

القياس الأولي

عند الإثبات الأولي، يجب على المنشأة قياس الالتزام المالي بقيمته العادلة زائداً أو مطروحاً منه، في حالة وجود التزام مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي يمكن عزوها بشكل مباشرة إلى اقتناء أو إصدار الالتزام المالي.

القياس اللاحق

بعد الإثبات الأولي، يتم قياس كافة المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الالتزام المالي عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة إلى حد كبير، أو بتعديل شروط الالتزام الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات المالية في آن واحد.

الزكاة والضريبة

يجنب مخصص الزكاة على المجموعة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية، ويحمل المخصص على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم تسوية الفروقات، إن وجدت، الناتجة عن الربوط النهائية خلال الفترة التي يتم فيها إصدار هذه الربوط.

إن المجموعة مكلفة بسداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً لنظام الضريبة السعودي ومن مسؤوليتها تحصيل مخرجات ضريبة القيمة المضافة من العملاء مقابل الخدمات المؤهلة المقدمة والقيام بدفع مدخلات ضريبة القيمة المضافة لمورديها مقابل المدفوعات المؤهلة. يتم تحويل صافي تحويلات ضريبة القيمة المضافة شهرياً إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والتي تمثل ضريبة القيمة المضافة المحصلة من العملاء، بعد خصم أي ضريبة قيمة مضافة قابلة للاسترداد على المدفوعات. تتحمل المجموعة ضريبة القيمة المضافة غير القابلة للاسترداد ويتم دفعها إما كمصروف أو في حالة الممتلكات والآلات والمعدات والمدفوعات غير الملموسة، يتم رسملتها أو إهلاكها أو إطفائها كجزء من التكلفة الرأسمالية.

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

شركة الرياض للتعمير (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

إن الالتزامات المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة فيما يتعلق بمخصص مكافأة نهاية الخدمة تمثل القيمة الحالية بمخصص مكافأة نهاية الخدمة في نهاية الفترة المالية. يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة سنوياً من قبل اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

يتم احتساب صافي تكلفة التمويل بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد مخصص مكافأة نهاية الخدمة. يتم إدراج هذه التكلفة ضمن مصاريف مكافأة نهاية الخدمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التسويات المبنية على أساس الخبرة والتغيرات في الافتراضات الاكتوارية في الفترة التي تحدث فيها، مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم إدراجها ضمن الأرباح المبقاة في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وفي قائمة المركز المالي الموحدة.

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية مخصص مكافأة نهاية الخدمة الناتجة عن تعديلات الخطة أو عمليات تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

الإيرادات

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

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

الخطوة (١): تحديد العقد (العقود) المبرم مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ والمجموعة تحدد المعايير الخاصة بكل عقد التي يجب الوفاء بها.

الخطوة (٢): تحديد واجبات الأداء في العقد: واجب الأداء هو وعد في عقد مع العميل لنقل سلعة أو تقديم خدمة إلى العميل.

الخطوة (٣): تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة (٤): توزيع سعر المعاملة على واجبات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من واجب أداء واحد، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة على كل واجب أداء بمبلغ يحدد مبلغ العوض الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل الوفاء بكل واجب أداء.

الخطوة (٥): الاعتراف بالإيرادات عندما تفي المجموعة بواجب الأداء.

وتتمثل إيرادات المجموعة فيما يلي:

أ) إيرادات التشغيل

تنشأ إيرادات التشغيل من الأنشطة اليومية في أسواق ومراكز المجموعة، وتشمل بيع الكربونات بالإضافة إلى العمولات المحصلة من العملاء. ويتم الاعتراف بإيرادات التشغيل عند نقطة البيع أو عند تقديم الخدمات. في حالات محدودة، يتم الاعتراف بإيرادات التشغيل بمرور الوقت مع تقديم الخدمات، حيث يتم الوفاء بالتزام الأداء بمرور الوقت.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣-

المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الإيرادات (تتمة)

ب) إيرادات التأجير

تُصنّف عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة جوهرياً جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلي. ويُثبت إيراد الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار، ويُدرج ضمن الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لطبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يُعترف بها عند نشوئها. كما تُثبت التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى مدة الإيجار وعلى نفس الأساس المتبع في إثبات إيراد الإيجار.

تُثبت حوافز الإيجار المقدمة للمستأجر كنقص في إيراد الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. وتمثل مدة الإيجار الفترة غير القابلة للإلغاء، إضافةً إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، متى كانت الإدارة عند بداية العقد متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيمارس هذا الخيار.

تُثبت المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن الأضرار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند نشوء الحق في استلامها.

ج) إيرادات بيع الأراضي

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الأراضي (المطورة أو غير المطورة) في نقطة زمنية محددة عند اكتمال عملية البيع وانتقال السيطرة على الأرض إلى المشتري، والذي يكون عادةً عند انتقال المخاطر والمنافع الجوهرية للملكية إلى المشتري.

د) إيرادات التطوير العقاري

يتم الاعتراف بإيرادات التطوير العقاري على مدى الزمن مع تقديم الخدمات، وذلك لأن العميل يستلم منافع أداء المجموعة في نفس الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات. ويتم قياس مدى التقدم في الوفاء بالتزام الأداء باستخدام طريقة مناسبة تعكس بشكل أفضل انتقال الخدمة إلى العميل.

تكاليف الإيرادات

تمثل تكاليف الإيرادات التكاليف التي تتكبدها المجموعة والتي تُعزى مباشرة إلى أصول توليد الإيرادات. وتشمل هذه التكاليف مصاريف تشغيل العقارات (مثل الخدمات، الأمن، النظافة والصيانة)، واستهلاك العقارات الاستثمارية والأصول ذات العلاقة، وتكلفة الأراضي أو العقارات المباعة.

المصاريف العمومية والإدارية

تمثل المصاريف العمومية والإدارية تكاليف المشتركة العامة التي تتكبدها المجموعة لمساندة أعمالها. ولا تُعزى هذه المصاريف بشكل مباشر إلى أنشطة محددة لتوليد الإيرادات.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق صادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام وإمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

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

المعلومات القطاعية

يتم تحديد القطاعات التشغيلية المحددة للمجموعة بناءً على التقارير الداخلية، التي يتم مراجعتها بانتظام من قبل صانع/صنّاع القرار الرئيسيين بالمجموعة لغرض تخصيص الموارد بين القطاعات وتقييم الأداء.

ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣-

المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

استخدام الافتراضات والتقديرات والأحكام الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية استخدام بعض التقديرات والافتراضات الهامة التي تؤثر على المبالغ المُدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير والمبالغ المُدرجة للإيرادات والمصاريف خلال فترة التقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة تحت الظروف. تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل، بحكم تعريفها، نادرًا ما تساوي النتائج الفعلية ذات الصلة.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات بأثر مستقبلي.

أ) الافتراضات والتقديرات الهامة

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية بين أطراف متعاملة في السوق بتاريخ القياس. يحدد قياس القيمة العادلة بافتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام ستتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو للالتزام، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصل أو للالتزام.

إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة. تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وافتراض أن المتعاملين في السوق يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار مقدرة المتعاملين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية عن طريق الاستخدام الأفضل والأقصى للأصل أو بيعه لمتعاملين آخرين في السوق يستخدمون الأصل على النحو الأفضل وبأقصى حد.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية

بالنسبة للذمم المدينة، تطبق المجموعة النهج المبسط لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقسيم الذمم المدينة إلى مجموعات وفقاً لخصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. تم الحصول على معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للشركة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضاً معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن المدينين التجاريين وموجودات العقود الخاصة بالمجموعة في الإيضاح (١٠).

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ اعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. إن القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكاليف البيع وقيّمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار. إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن استردادها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

استخدام الافتراضات والتقديرات والأحكام الهامة (تتمة)

أ) الافتراضات والتقديرات الهامة (تتمة)

مخصص نهاية الخدمة للموظفين
يتم تحديد مخصص نهاية الخدمة للموظفين باستخدام عمليات التقويم الاكتواري. يتضمن التقويم الاكتواري إجراء العديد من الافتراضات والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشتمل هذه الافتراضات على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات والزيادة المستقبلية في المعاشات. ونظرا للطبيعة المعقدة للتقويم والافتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات، ويتم مراجعة كافة الافتراضات بتاريخ كل تقرير.

الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية
يتم تقدير العمر الإنتاجي لكل بند من الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة بناءً على مدى الفترة التي من المتوقع فيها أن يكون الأصل متاحًا للاستخدام. ويعتمد هذا التقدير على تقويم جماعي للممارسات الخاصة بأعمال مماثلة، والتقييم الفني الداخلي، والخبرة السابقة بشأن الموجودات المماثلة وتطبيق الأحكام عندما يصبح الأصل متاحًا للاستخدام والبدء في احتساب تكلفة الاستهلاك.

ويتم، بصورة دورية، مراجعة العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل وتحديثه في حالة اختلاف التوقعات عن التقديرات السابقة نتيجة الاستهلاك العادي للأصل، أو التقادم الفني والتجاري له، أو القيود القانونية أو القيود الأخرى على استخدام الأصل. وسيتم المحاسبة عن أي تغير في العمر الإنتاجي المقدر أو نمط الاستهلاك بأثر مستقبلي.

عقود الإيجار – تقدير معدل الاقتراض الإضافي
لا يمكن للمجموعة أن تحدد معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي، تستخدم معدل الاقتراض الخاص بها لقياس التزامات عقود الإيجار. معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي قد تضطر المجموعة لدفعه للاقتراض، على مدى فترة مماثلة، وبضمان مماثل، التمويل الضروري للحصول على أصل بقيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في نفس الظروف الاقتصادية. وبالتالي يعكس معدل الاقتراض المتزايد المبلغ الذي قد تضطر المجموعة لدفعه، وهو ما يتطلب تقديرًا عندما لا يكون هناك معدلات قابلة للملاحظة متاحة، أو عندما تحتاج للتعديل لتعكس أحكام وشروط عقد الإيجار. تقدر المجموعة معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة (مثل معدلات الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة وينبغي القيام بتقديرات خاصة بالمنشأة.

مبدأ الاستمرارية
تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية. قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لمقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على ثقة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكد جوهرى قد يثير شكوكاً حول مقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

الربوط الزكوية والضريبية
يتم تحديد مخصص الزكاة وضريبة الاستقطاع من قبل المجموعة وفقاً لمتطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ويخضع للتغيير بناءً على الربوط النهائية المستلمة من الهيئة. تقوم المجموعة بإثبات المطلوبات المتعلقة بالزكاة وضريبة الاستقطاع المتوقعة بناءً على أفضل تقديرات الإدارة حول ما إذا كان سيتم استحقاق زكاة / ضرائب إضافية. تعتمد النتيجة النهائية لأي مبلغ إضافي يتم تقييمه من قبل الهيئة على النتيجة النهائية لعملية الاستئناف التي يحق للشركة الحصول عليها. عندما تختلف النتيجة الضريبية النهائية لهذه الأمور عن المبالغ التي تم تسجيلها مبدئيًا، فإن هذه الفروق قد تؤثر على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الموحدة الفترة التي يتم فيها اتخاذ هذا التحديد النهائي.

المخصصات
يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق صادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام وإمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

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

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

استخدام الافتراضات والتقديرات والأحكام الهامة (تتمة)

ب) الأحكام الهامة

تصنيف عقود الإيجار العقارية – المجموعة كمؤجر
أبرمت المجموعة عقود إيجار بشأن ممتلكاتها. وقد تبين للمجموعة، بناءً على تقويم أحكام شروط الترتيبات، مثل فترة الإيجار، أنها لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار التجاري، حيث إنها تحتفظ بكافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية هذه العقارات وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجارات تشغيلية.

تحديد مدة عقود الإيجار التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء – المجموعة كمستأجر
تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء، بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة هذا الخيار، أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة عدم ممارسته.

يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء. تطبق المجموعة الأحكام عند تقويم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء من عدمه، أي أنها تأخذ بعين الاعتبار كافة العوامل ذات الصلة التي من شأنها إيجاد حافز اقتصادي لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقويم مدة عقد الإيجار في حالة وقوع حدث هام أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص الهام للأصل المستأجر).

المعايير الجديدة والتعديلات والتفسيرات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

فيما يلي المعايير والتعديلات التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٥ أو بعد ذلك التاريخ (ما لم يذكر خلاف ذلك)، وليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره وغير ساري المفعول بعد.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١): عدم إمكانية المبادلة بين العملة و عملة أجنبية.

تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل لعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير سارية المفعول بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد، ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة سيتم تطبيقها في تاريخ سريانها في حال يمكن تطبيقها من غير المتوقع أن يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات أي أثر جوهري على المجموعة في تاريخ دخولها حيز التنفيذ.

المعيار أو التعديل أو التفسير	تاريخ السريان
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧): تصنيف وقياس الأدوات المالية.	١ يناير ٢٠٢٦
- الإصدار (١١): التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي.	١ يناير ٢٠٢٦
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧): اتفاقيات شراء الطاقة.	١ يناير ٢٠٢٦
- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨): العرض والإفصاح في القوائم المالية الموحدة – يحل محل معيار المحاسبة الدولي (١) عرض القوائم المالية.	١ يناير ٢٠٢٧
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٩): الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة.	١ يناير ٢٠٢٧
- التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨): البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك.	تم تأجيل تاريخ سريان هذا التعديل إلى أجل غير مسمى

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - الممتلكات والآت والمعدات

الأراضي المقام عليها مباني	مباني	الآت والمعدات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والديكور	السيارات	مشاريع تحت التنفيذ	الإجمالي
التكلفة:							
-	-	١٩,٠٨٦,٦٧٨	-	٥,٢٦٣,٣٤٨	١,٥٤٦,٢١٦	٣,٥٨٦,٣٧١	٢٩,٤٨٢,٦١٣
٣٢٩,٣٧٩	١,٢٨١,٣٠٨	(٦,٦٢٨,٨١٦)	٦,٣٩٤,٣٧٧	(٨٧,٣٠٩)	-	-	١,٢٨٨,٩٣٩
٣٢٩,٣٧٩	١,٢٨١,٣٠٨	١٢,٤٥٧,٨٦٢	٦,٣٩٤,٣٧٧	٥,١٧٦,٠٣٩	١,٥٤٦,٢١٦	٣,٥٨٦,٣٧١	٣٠,٧٧١,٥٥٢
-	٦٨,٤٩٥	٦١٤,١٣٣	٥٥٤,٨٧٢	١,٩٧٣,٤٢٦	٤١٩,٧٦٠	٧,٧٩٢,٣٢٥	١١,٤٢٣,٠١١
-	-	(٣,١٨٣,٦٩٣)	-	-	-	(٣٠٠,٠٠٠)	(٣,٤٨٣,٦٩٣)
-	-	-	-	(١,٤٤٥,٥٥١)	-	-	(١,٤٤٥,٥٥١)
-	-	-	٣,٠٠٧,٢٦٧	-	-	(٧,٥٨٣,٣٤٢)	-
٣٢٩,٣٧٩	١,٣٤٩,٨٠٣	١٤,٤٦٤,٣٧٧	٩,٩٥٦,٥١٦	٥,٧٠٣,٩١٤	١,٩٦٥,٩٧٦	٣,٤٩٥,٣٥٤	٣٧,٢٦٥,٣١٩
-	-	(١٥,٨٥٩)	-	٦,٩٩٨	-	-	(٨,٨٦١)
٣٢٩,٣٧٩	١,٣٤٩,٨٠٣	١٤,٤٤٨,٥١٨	٩,٩٥٦,٥١٦	٥,٧١٠,٩١٢	١,٩٦٥,٩٧٦	٣,٤٩٥,٣٥٤	٣٧,٤٥٦,٤٥٨
-	١,١٢٠	-	٣٣٥,٥٣٠	٢٤,٥٠٠	-	٥,٨٥٦,٢٢٧	٦,٢١٧,٣٧٧
-	-	(٢٢٧,٧٩٧)	-	(٢,١٤٩,٥٢٠)	-	-	(٢,٣٧٧,٣١٧)
-	-	-	-	-	-	٩٧٣,٣٨٠	٩٧٣,٣٨٠
-	-	-	-	-	-	(٧٩٥,٨٠٠)	(٧٩٥,٨٠٠)
-	-	-	-	٢,١٨١,٧١٣	-	(٦,٩٠٦,٧٢٠)	-
٣٢٩,٣٧٩	١,٣٥٠,٩٢٣	١٨,٥٩١,٥١٦	١٠,٦٤٦,٢٥٨	٥,٧٦٧,٦٠٥	١,٩٦٥,٩٧٦	٢,٦٢٢,٤٤١	٤١,٢٧٤,٠٩٨
الاستهلاك:							
-	-	١٠,٩١٢,٤١٧	-	٤,٨٠٧,٧٦٠	١,٢٣٧,٤٤٠	-	١٦,٩٥٧,٦١٧
-	٥٥١,٠٢٣	(٣,٣٧٩,٧٣٩)	٣,١٤٦,٨٨٤	(٨٨,٨٩٣)	-	-	٢٢٩,٢٧٥
-	٥٥١,٠٢٣	٧,٥٣٢,٦٧٨	٣,١٤٦,٨٨٤	٤,٧١٨,٨٦٧	١,٢٣٧,٤٤٠	-	١٧,١٨٦,٨٩٢
-	٤٠,٦٠٠	٢,١٧٩,٥٥١	١,١١٨,٧٢١	٤١٤,٥٠٣	١٧٧,٦٧٩	-	٣,٩٣١,٠٥٤
-	-	(٢,١٩٤,٣٢٠)	-	-	-	-	(٢,١٩٤,٣٢٠)
-	-	-	-	(١,٤٤١,٣٢٨)	-	-	(١,٤٤١,٣٢٨)
-	٥٩١,٦٢٣	٧,٥١٧,٩٠٩	٤,٢٦٥,٦٠٥	٣,٦٩٢,٠٤٢	١,٤١٥,١١٩	-	١٧,٤٨٢,٢٩٨
-	-	(١١,٣٢٤)	-	٢,٤٦٣	-	-	(٨,٨٦١)
-	٥٩١,٦٢٣	٧,٥٠٦,٥٨٥	٤,٢٦٥,٦٠٥	٣,٦٩٤,٥٠٥	١,٤١٥,١١٩	-	١٧,٤٧٣,٤٣٧
-	٤٣,٥١٦	٣,٥٠٧,٩٥٤	١,٨٦٨,٧٠٠	٩٧٤,٤٧٦	٢٢٤,٤٤٥	-	٦,٦١٩,٠٩١
-	-	(٢١٧,١١٤)	-	(٢,١٤٩,٣٩٩)	-	-	(٢,٣٦٦,٥١٣)
-	٦٣٥,١٣٩	١٠,٧٩٧,٤٢٥	٦,١٣٤,٣٠٥	٢,٥١٩,٥٨٢	١,٦٣٩,٥٦٤	-	٢١,٧٢٦,٠١٥
صافي القيمة الدفترية:							
٣٢٩,٣٧٩	٧١٥,٧٨٤	٧,٧٩٤,٠٩١	٤,٥١١,٩٥٣	٣,٢٤٨,٠٢٣	٣٢٦,٤١٢	٢,٦٢٢,٤٤١	١٩,٥٤٨,٠٨٣
٣٢٩,٣٧٩	٧٥٨,١٨٠	٦,٩٤٦,٤٦٨	٥,٦٩٠,٩١١	٢,٠١١,٨٧٢	٥٥٠,٨٥٧	٣,٤٩٥,٣٥٤	١٩,٧٨٣,٠٢١

تم تحميل استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات كما يلي:

٢٠٢٥	٢٠٢٤
٣,٩٢٩,١٨٢	٢,٨٢٤,١٠٦
٢,٦٨٩,٩٠٩	١,١٠٦,٩٤٨
٦,٦١٩,٠٩١	٣,٩٣١,٠٥٤

تكلفة الإيرادات
مصاريف عمومية وإدارية

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٥ - العقارات الاستثمارية

أراضي	أراضي مقام عليها مباني	حق استخدام الأرض	مباني	إجمالي
التكلفة:				
١٣٣,١٩٢,٤٧٨	٥٤٢,٥٢٤,٨١٤	-	١,٢٦٢,٦٤٢,٢٥٤	١,٩٣٨,٣٥٩,٥٤٦
-	(٣٢٩,٣٧٩)	٦٦,٩٨٦,٦٠٤	(١,٢٨١,٣٠٨)	٦٥,٣٧٥,٩١٧
١٣٣,١٩٢,٤٧٨	٥٤٢,١٩٥,٤٣٥	٦٦,٩٨٦,٦٠٤	١,٢٦١,٣٦٠,٩٤٦	٢,٠٠٣,٧٣٥,٤٦٣
-	-	-	(٦٨,٤٩٥)	(٦٨,٤٩٥)
-	-	-	٣٢,٩٧٧,١٥٠	٣٢,٩٧٧,١٥٠
-	(٣٥٣,٠٦٧,٩٨٤)	-	(٤٧٢,٢٣٤,٨١١)	(٨٢٥,٣٠٢,٧٩٥)
(٢٠,٢٢٧,٩٥٤)	-	-	-	(٢٠,٢٢٧,٩٥٤)
١١٢,٩٦٤,٥٢٤	١٨٩,١٢٧,٤٥١	٦٦,٩٨٦,٦٠٤	٨٢٢,٠٣٤,٧٩٠	١,١٩١,١١٣,٣٦٩
-	-	-	(١,١٢٠)	(١,١٢٠)
١١٢,٩٦٤,٥٢٤	١٨٩,١٢٧,٤٥١	٦٦,٩٨٦,٦٠٤	٨٢٢,٠٣٣,٦٧٠	١,١٩١,١١٢,٢٤٩
١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥	-	-	١٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٤١٦,٣٢٦,٠٢٥
٢٠,٢٢٧,٩٥٤	-	-	-	٢٠,٢٢٧,٩٥٤
(٤,٦٨٩,١٠٣)	٤,٦٨٩,١٠٣	-	-	-
(٥,٦٣٦,٤٧٩)	-	-	-	(٥,٦٣٦,٤٧٩)
٩,٦٥٣,١٩٤	-	-	٩٣٥,٤٣٠,٠٠	١٠,٥٨٨,٦٢٤
١,٥٣٦,٣٤٦,١١٥	١٩٣,٨١٦,٥٥٤	٦٦,٩٨٦,٦٠٤	٨٣٥,٤٦٩,١٠٠	٢,٦٣٢,٦١٨,٣٧٣
الاستهلاك:				
-	-	-	٤٤٧,٥٧٢,٧٨٤	٤٤٧,٥٧٢,٧٨٤
-	-	٢١,٨٧٣,٣٨٠	(٥٥١,٠٢٣)	٢١,٣٢٢,٣٥٧
-	-	٢١,٨٧٣,٣٨٠	٤٤٧,٠٢١,٧٦١	٤٦٨,٨٩٥,١٤١
-	-	٤,٤٩٠,٧٢٢	٣٥,٩٩٠,٨٤٦	٤٠,٤٨١,٥٦٨
-	-	-	(١٧١,٤٧٤,٧٠٣)	(١٧١,٤٧٤,٧٠٣)
-	-	٢٦,٣٦٤,١٠٢	٣١١,٥٣٧,٩٠٤	٣٣٧,٩٠٢,٠٠٦
-	-	٣,٩٨٣,٤٢٠	٣١,١٣٩,٤٠١	٣٥,١٢٢,٨٢١
-	-	٣٠,٣٤٧,٥٢٢	٣٤٢,٦٧٧,٣٠٥	٣٧٣,٠٢٤,٨٢٧
صافي القيمة الدفترية:				
١,٥٣٦,٣٤٦,١١٥	١٩٣,٨١٦,٥٥٤	٣٦,٦٣٩,٠٨٢	٤٩٢,٧٩١,٧٩٥	٢,٢٥٩,٥٩٣,٥٤٦
١١٢,٩٦٤,٥٢٤	١٨٩,١٢٧,٤٥١	٤٠,٦٢٢,٥٠٢	٥١٠,٤٩٦,٨٨٦	٨٥٣,٢١١,٣٦٣

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٥- عقارات استثمارية (تتمة)

كما هو موضح في المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية، تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم والهبوط في القيمة، إن وجدت. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ٤,١٣٦,١٢٥,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (تتضمن الأصول الجديدة المستحوذ (إيضاح ١٤)) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢,٥٢٢,٨٥٤,٠٥٤ ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها مقيمون عقاريون وهم شركة إسناد للتقييم العقاري – شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة حامل ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٩٣٤ (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين).

يتم تصنيف قياس القيمة العادلة ككل ضمن المستويين الثاني والثالث استنادًا إلى أساليب التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة والمدخلات ذات العلاقة. وعند تقدير القيمة العادلة للعقارات، فإن أفضل وأعلى استخدام للعقارات هو استخدامها الحالي.

بالنسبة للأراضي الخام، تم تحديد القيمة العادلة بالاستناد إلى منهج السوق باستخدام بيانات سوقية لأصول مماثلة أو مشابهة، وفي بعض الحالات تم استخدام الطريقة المتبقية لتقدير قيمة الأرض بالاعتماد على مدخلات سوقية جوهرية.

بالنسبة للمباني والأراضي المقام عليها مباني، تم تحديد القيمة العادلة بالاستناد إلى منهج الدخل أو منهج التكلفة بحسب طبيعة الأصل وتوفر البيانات. ففي منهج الدخل يتم تقدير القيمة بالاعتماد على إيجارات السوق للعقارات المماثلة، مع الاسترشاد بمتوسطات السوق في تقدير المصاريف التشغيلية وخبرة المقيم. أما في منهج التكلفة فيتم تقدير القيمة بالاعتماد على معلومات سوقية مناسبة تتعلق بأصول مماثلة أو مشابهة للأصل محل التقييم.

بالنسبة لموجودات حق الاستخدام، تم تحديد القيمة العادلة كجزء لا يتجزأ من تقييم العقار الاستثماري المرتبط بها والمبني على موجودات حق الاستخدام، وذلك باستخدام تقنيات التقييم المناسبة والمدخلات ذات الصلة. وقد طبقت طريقة التدفقات النقدية المخصومة كجزء من هذا النهج الشامل للتقييم.

(*) أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة الديرة للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٤ لنقل عقارات سوق التعمير. وبموجب أحكام وشروط هذه الاتفاقية، تم نقل الأرض البالغة قيمتها الدفترية ٣٥٣,٠٦٧,٩٨٤ ريال سعودي والمباني البالغة قيمتها الدفترية ١٠٨,٠٧٦,٣٠٠ ريال سعودي، والعقارات الاستثمارية تحت التطوير البالغة قيمتها الدفترية ١٨,٠٦٠,٣٦٣ ريال سعودي، والممتلكات والآلات والمعدات البالغة قيمتها الدفترية ٩٨٩,٣٧٣ ريال سعودي، والممتلكات والآلات والمعدات تحت التنفيذ البالغة قيمتها الدفترية ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٤) إلى شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري، مقابل إصدار أسهم تبلغ قيمتها ٧٠٥,٢٠٩,٠٧١ ريال سعودي. حيث بلغت المكاسب المحققة من نقل الموجودات ١٧,١٨٧,٩٤٩ ريال سعودي والمكاسب المستبعدة ١٤,٨٤٣,٢٦٤ ريال سعودي (إيضاح ٨).

تتضمن العقارات الاستثمارية مباني مقامة على أرض مستأجرة من أمانة منطقة الرياض (سوق عتيقة) بموجب عقد إيجار لمدة ٢٣ سنة تبدأ من ٣٠ مارس ٢٠١١ والتي سيتم تحويلها إلى الأمانة في نهاية مدة العقد، بلغت صافي قيمتها الدفترية للمباني في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٤٢,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١٦٠ مليون ريال سعودي).

كما تتضمن العقارات الاستثمارية أراضي بإجمالي مبلغ ٢٨,٨٧٢,٥٤٦ ريال سعودي غير مسجلة باسم الشركة والتي تم نزع ملكيتها لصالح المجموعة بموجب الأمر السامي رقم ٤/ب/٢٧٣٢ بتاريخ ٨ ربيع الأول ١٤١٢ هـ ولم يتقدم ملاكها السابقين لاستلام مستحقاتهم ونقل ملكية الأرض للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (إيضاح ١٧).

تقع جميع العقارات الاستثمارية في المملكة العربية السعودية.

٦- عقارات استثمارية تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الرصيد في بداية السنة	١٩,٨٨٨,٢٤٠
إضافات	٨٣,٣٦٢,٨٣٨
إعادة تصنيف إلى ممتلكات والآت ومعدات – مشروعات تحت التنفيذ (إيضاح ٤)	(٩٧٣,٣٨٠)
المحول إلى شركة زميلة - شركة أبراج التلال للتطوير العقاري (*)	(٥٠,٧١٢,١٨٥)
المحول إلى شركة زميلة - شركة الديرة للتطوير والاستثمار العقاري (إيضاح ٥)	(١٨,٠٦٠,٣٦٣)
المحول إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح ٥)	(٣٢,٩٧٧,١٥٠)
الرصيد في نهاية السنة	١٤,٠٩٨,١١٣

(*) أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة الرياض القابضة والشركة العقارية السعودية خلال عام ٢٠٢٤ لبناء مجمعات تعليمية (مشروع مدارس مسك)، وبموجبها تم نقل عقارات استثمارية تحت التطوير بقيمة ٥٠,٧١٢,١٨٥ ريال سعودي.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٧- موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود إيجار

في ديسمبر ٢٠٢٤، قامت المجموعة بإبرام عقد استئجار مبنى للإدارة العامة من شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري. مدة الإيجار ١٠ سنوات تبدأ من ١ ديسمبر ٢٠٢٤، بقيمة إجمالية ١٣,٠٦٠,٦٠٥ ريال سعودي.

تتمثل القيم الدفترية والحركات على موجودات حق الاستخدام خلال السنة (باستثناء تلك المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية) كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الرصيد في بداية السنة	٩,٧٠٠,٧٥٣
إعادة التصنيف (إيضاح ٣٣)	٤٥,١١٣,٢٢٤
الرصيد في بداية السنة بعد إعادة التصنيف	(٤٥,١١٣,٢٢٤)
التعديلات	-
الإضافات (إيضاح ١١-١)	٩,٧٨٣,٥٣٨
إهلاك السنة	(٨٢,٧٨٥)
	٩,٧٠٠,٧٥٣

تتمثل القيم الدفترية والحركات على التزامات عقود إيجار خلال السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الرصيد في بداية السنة	٥٤,١٨٤,٧٠٧
إضافات خلال السنة (إيضاح ١١-١)	٩,٧٨٣,٥٣٨
التعديلات	-
المدفوع خلال السنة	(٦,٢٠٠,٠٠٠)
تكاليف التمويل - التزامات عقود إيجار	٣,٠٣٢,٥٤٩
الرصيد في نهاية السنة	٥٤,١٨٤,٧٠٧

التزامات عقود إيجار كما في ٣١ ديسمبر مصنفة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
التزامات عقود إيجار غير متداولة	٤٢,١١٤,٦٣٥
التزامات عقود إيجار متداولة	٧,٥٦٣,٩٥١
الرصيد في نهاية السنة	٤٩,٦٧٨,٥٨٦

فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
تكاليف التمويل - التزامات عقود إيجار	٣,٠٣٢,٥٤٩
استهلاك موجودات حق الاستخدام	٩٦٥,٨٢٩
	٣,٩٩٨,٣٧٨

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٨- الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك

فيما يلي ملخص بتفاصيل الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك:

اسم الشركة	نسبة الملكية		الرصيد	
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري (أ)	٤٦,٣٤٪	-	٧٠٥,٣٦٧,١٢٩	٦٩٢,٦٣٤,١٢٢
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري (ب)	٥٠٪	-	١٢١,٥٠٨,٦٨٦	٥٠,٧٣٤,٧١٢
شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري (ج)	٥٠٪	-	-	-
شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري (د)	-	٦٩,٣٨٪	-	١٣,٠٣١,٠٣١
الرصيد في نهاية السنة			٨٢٦,٨٧٥,٨١٥	٧٥٦,٣٩٩,٨٦٥

أ) شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري:

خلال عام ٢٠٢٤ قامت المجموعة بالاتفاق مع شركة الرياض القابضة على تأسيس مشروع مشترك (شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري) ("الديرة") - شركة مساهمة مبسطة/مغلقة برأس مال نقدي قدره ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بنسبة ٤٦,٣٤٪ لشركة الرياض للتعمير ونسبة ٥٣,٦٦٪ لشركة الرياض القابضة. كما تمت المساهمة العينية بمركز التعمير (من قبل شركة الرياض للتعمير) بقيمة إجمالية ٧٠٥,٢٠٩,٠٧١ ريال سعودي ومركز المعقيلية وأسواق الديرة (من قبل شركة الرياض القابضة) بقيمة إجمالية ٨١٦,٦٠٥,٩٢٩ ريال سعودي مقابل إصدار أسهم جديدة من خلال زيادة رأس المال لكل شريك بنفس حصة ملكيته في شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري، وفقاً لاتفاقية نقل الأصول الموقعة بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠٢٤.

ب) شركة أبراج التلال للتطوير العقاري:

في عام ٢٠٢٤، قامت المجموعة بالاتفاق مع شركة الرياض القابضة والشركة العقارية السعودية على تأسيس شركة أبراج التلال للتطوير العقاري ("أبراج التلال") (شركة ذات مسئولية محدودة) برأس مال قدره ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بنسبة ٥٠٪ لشركة الرياض للتعمير ونسبة ٢٥٪ لشركة الرياض القابضة ونسبة ٢٥٪ للشركة العقارية السعودية وذلك بما يتوافق مع نسب تملك كلاً منهما في العقار المشترك بينهم وهو عبارة عن القطعة التعليمية رقم ٧٥١ من المخطط رقم ٣١٧٥ والبالغة مساحتها ٢م١٠,٨٧٥,٢٤ والقطعة التعليمية رقم ٧٥٢ من المخطط رقم ٣١٧٥ والبالغة مساحتها ٢م١٠,٢٩٦,٣٣ والواقعة في حي الملقا بمدينة الرياض. حيث تم البدء في بناء المجمعات التعليمية (مجمع للبنين ومجمع للبنات) وتوقيع اتفاقية تأجير لتلك المجمعات مع مؤسسة محمد بن سلمان الخيرية (مسك الخيرية) لمدة ٢٥ عام ابتداءً من العام الدراسي ٢٠٢٥/٢٠٢٦ وذلك وفق الاتفاقية المبرمة معها من قبل شركة الرياض للتعمير.

خلال عام ٢٠٢٥، قرر شركاء شركة أبراج التلال للتطوير العقاري اعتبار جميع المبالغ التي ضحّها الشركاء لتمويل المدارس والمجمعات التعليمية بمثابة مساهمات إضافية، كلٌ بحسب حصته في رأس المال. وبلغت حصة شركة الرياض للتعمير من المساهمات الإضافية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ١٢١,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٥١,٨ مليون ريال سعودي).

ج) شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري:

خلال عام ٢٠٢٤، قامت المجموعة بالاتفاق مع شركة إف تي جي للتطوير المحدودة على تأسيس شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري (شركة ذات مسئولية محدودة) برأس مال قدره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بنسبة ٥٠٪ لشركة الرياض للتعمير ونسبة ٥٠٪ لشركة إف تي جي للتطوير المحدودة بغرض التعاون والعمل المشترك على تطوير وتنفيذ وإدارة المشاريع المشتركة بين الأطراف.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٨- الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك (تتمة)

فيما يلي ملخص بتفاصيل الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك: (تتمة)

د) شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري:

خلال عام ٢٠١٩، قامت المجموعة بالاتفاق مع شركة سمو القابضة بتأسيس شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري ("تنال") (شركة ذات مسئولية محدودة) برأسمال ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بنسبة ٦٩,٣٨٪ لشركة الرياض للتعمير ونسبة ٣٠,٦٢٪ لشركة سمو القابضة - وهي نفس نسب تملك كلاً منهما في صندوق رياض التعمير العقاري الأول - وذلك لغرض نقل موجودات والتزامات صندوق رياض التعمير العقاري الأول الذي تم إقفاله وتحويل أصوله في عام ٢٠١٩ وشركتها التابعة (شركة روبي الأبنية العقارية) والمملوكة بنسبة ١٠٠٪.

خلال عام ٢٠٢٥، قرر مجلس إدارة المجموعة الخروج من شركة تنال، وذلك نتيجة بيع جميع قطع الأراضي ضمن المخطط العام بنهاية عام ٢٠٢٤. وتم توقيع اتفاقية تنازل لتحويل حصة المجموعة إلى شركة سمو القابضة بتاريخ ٣٠ شوال ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٨ أبريل ٢٠٢٥). ووفقاً للاتفاقية، حصلت المجموعة على حصتها في رأس مال تنال بمبلغ ٦٩,٣٨٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى حصتها في الاحتياطي النظامي بمبلغ ٢٠,٨١٤ ريال سعودي، وذلك حسب القوائم المالية لتنال للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

فيما يلي الحركة في الاستثمار في الشركات زميلة ومشروع مشترك:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٧٥٦,٣٩٩,٨٦٥	٢٣٧,٢٦٤,٤٧٧	في بداية السنة
٥١,٥١٥,٣٩٨	١٢٥,٨٥٩,٠٦٩	الحصة في الأرباح
٤٩,٣٠٣,٤٤٩	٧٤١,٥٦٣,٩١٩	استثمارات خلال السنة
(٨٩,٧٧٨)	-	القيمة الدفترية من التخرج من الاستثمار في شركة تنال
(٣,٤٠٩,٨٦٦)	-	استبعاد الأرباح غير المحققة
(٢٦,٨٤٣,٢٥٣)	(٣٤٨,٢٨٧,٦٠٠)	توزيعات أرباح مستلمة
٨٢٦,٨٧٥,٨١٥	٧٥٦,٣٩٩,٨٦٥	في نهاية السنة

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٨- الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك (تتمة)

فيما يلي قائمة المركز المالي للشركات زميلة ومشروع مشترك:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري	شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي
٧٥,١٢٧,٧٦٥	٣٣,٤٧٧,٣٥٥	٢٠٥,٣٠٠	-	١٠٨,٨١٠,٤٢٠
١,٥٢٩,٥٤٩,٥٨٥	٢٢٦,٢٤٢,٣٤٥	٥,٩٣٠,١٤٩	-	١,٧٦١,٧٢٢,٠٧٩
(٤١,٠٩٨,٤٣٢)	(٩,٨٨٢,٥٩٧)	(٦,٣٧٢,٢٥٧)	-	(٥٧,٣٥٣,٢٨٦)
(٩,٣٩١,٦٢١)	-	-	-	(٩,٣٩١,٦٢١)
١,٥٥٤,١٨٧,٢٩٧	٢٤٩,٨٣٧,١٠٣	(٢٣٦,٨٠٨)	-	١,٨٠٣,٧٨٧,٥٩٢
%٤٦,٣٤	%٥٠	%٥٠	-	-
٧٢٠,٢١٠,٣٩٣	١٢٤,٩١٨,٥٥٢	-	-	٨٤٥,١٢٨,٩٤٥
(١٤,٨٤٣,٢٦٤)	(٣,٤٠٩,٨٦٦)	-	-	(١٨,٢٥٣,١٣٠)
٧٠٥,٣٦٧,١٢٩	١٢١,٥٠٨,٦٨٦	-	-	٨٢٦,٨٧٥,٨١٥

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات متداولة
مطلوبات غير متداولة
حقوق الملكية

نسبة حصة المجموعة في حقوق الملكية
حصة المجموعة في حقوق الملكية
استبعاد أرباح غير محققة (إيضاح ٥)
القيمة الدفترية للاستثمار

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري	شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي
٤٩,٢١١,٦١٢	٤٤,٩٤١,٢٢٩	-	٢٠,٨٦٨,٥٩٧	١١٥,٠٢١,٤٣٨
١,٥٢٠,٢١٩,٢٣٣	١٠٧,٠٣٩,٤٢٥	-	-	١,٦٢٧,٢٥٨,٦٥٨
(٣٣,٧٢٠,٦٧٩)	(٥٠,٥١١,٢٢٩)	-	(٢,٠٨٦,٤٨٣)	(٨٦,٣١٨,٣٩١)
(٩,٠٠٠,٢٢٦)	-	-	-	(٩,٠٠٠,٢٢٦)
١,٥٢٦,٧٠٩,٩٤٠	١٠١,٤٦٩,٤٢٥	-	١٨,٧٨٢,١١٤	١,٦٤٦,٩٦١,٤٧٩
%٤٦,٣٤	%٥٠	%٥٠	-	-
٧٠٧,٤٧٧,٣٨٦	٥٠,٧٣٤,٧١٢	-	١٣,٠٣١,٠٣١	٧٧١,٢٤٣,١٢٩
(١٤,٨٤٣,٢٦٤)	-	-	-	(١٤,٨٤٣,٢٦٤)
٦٩٢,٦٣٤,١٢٢	٥٠,٧٣٤,٧١٢	-	١٣,٠٣١,٠٣١	٧٥٦,٣٩٩,٨٦٥

نسبة حصة المجموعة في حقوق الملكية
حصة المجموعة في حقوق الملكية
استبعاد أرباح غير محققة (إيضاح ٥)
القيمة الدفترية للاستثمار

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٨- الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك (تتمة)

فيما يلي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركات زميلة ومشروع مشترك :

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري	شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي
١٣٨,٠٤٤,٧٠١	٥٠,٥٠٠,٥٨٥	-	-	١٨٨,٥٤٥,٢٨٦
٥٧,٤٧٧,٣٥٧	٤٩,٨١٠,٧٨١	(٢٨٦,٨٠٨)	-	١٠٧,٠٠١,٣٣٠
%٤٦,٣٤	%٥٠	%٥٠	-	-
٢٦,٦٣٥,٠٠٧	٢٤,٩٠٥,٣٩١	(١٤٣,٤٠٤)	-	٥١,٣٩٦,٩٩٤
-	(٣,٤٠٩,٨٦٦)	-	-	(٣,٤٠٩,٨٦٦)
٢٦,٦٣٥,٠٠٧	٢١,٤٩٥,٥٢٥	(١٤٣,٤٠٤)	-	٤٧,٩٨٧,١٢٨

الإيرادات
صافي الربح
نسبة حصة المجموعة في صافي الربح
حصة المجموعة في صافي الربح قبل الاستبعاد
استبعاد أرباح غير محققة

حصة المجموعة في صافي الربح بعد الاستبعاد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري	شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي
١٠,٩٥٢,٢٠٥	-	-	-	٤٢٥,٥٣٢,٤٨٥
٣,٨٩٤,٩٤٠	-	-	-	١٨٢,٦٩٨,٨٥٢
%٤٦,٣٤	%٥٠	-	%٦٩,٣٨	-
١,٨٠٤,٩١٥	-	-	١٢٤,٠٥٤,١٥٤	١٢٥,٨٥٩,٠٦٩

الإيرادات
صافي الربح
نسبة حصة المجموعة في صافي الربح
حصة المجموعة في صافي الربح

٩- استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة

قررت المجموعة المشاركة في "صندوق العربي المالية الرياض للتعمير العقاري" ("الصندوق")، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تم تأسيسه في المملكة العربية السعودية وفقاً للأنظمة ذات العلاقة ولانحة صناديق الاستثمار، وتتولى شركة العربي المالية إدارته. يهدف الصندوق للاستثمار في ثلاث أراضٍ خام في حي الرمال وحي القادسية بمدينة الرياض، وذلك عبر تطوير البنية التحتية وتقسيم الأراضي إلى سكنية وتجارية ثم بيعها كأراضٍ مطورة. مدة الصندوق أربع سنوات، مع إمكانية التمديد لفترتين إضافيتين مدة كل منها سنة.

وقعت المجموعة اتفاقية بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢٤ لإدارة تطوير البنية التحتية للصندوق وتم انتهاء هذه الاتفاقية في تاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٦، مع استمرار المجموعة في امتلاك حصتها في الصندوق.

خلال ديسمبر ٢٠٢٤، سددت المجموعة حصتها في الصندوق والبالغة ٨,٧٪ بمساهمة نقدية قدرها ١٨٢,٤٨١,٧٤٨ ريال سعودي. بدأت عمليات الصندوق بتاريخ ٩ يناير ٢٠٢٥ بعد اكتمال مبلغ الطرح المحدد (العيني والنقدي).

خلال عام ٢٠٢٥، صنفت المجموعة هذا الاستثمار عند الاعتراف الأولي كأداة مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩)، حيث ترى الإدارة أن هذا التصنيف يعكس استراتيجية الاستثمار بشكل أفضل ويوفر معلومات أكثر ملاءمة لمستخدمي القوائم المالية.

الحركة في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
-	-
١٨٢,٤٨١,٧٤٨	-
١,٩٩٨,١٦٧	-
١٨٤,٤٧٩,٩١٥	-

في بداية السنة
محول من دفعات مقدمة للاكتتاب في صندوق عقاري
أرباح غير محققة من إعادة تقييم الاستثمارات
في نهاية السنة

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٠- ذمم مدينة ومصاريف مقدمة ومدينون آخرون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٦٧,٣٤٤,٠١٤	٨٨,١١٤,٠١٥
(٤٧,٣٩٠,٧١٠)	(٥٢,١٩٧,٨٦٠)
١٩,٩٥٣,٣٠٤	٣٥,٩١٦,١٥٥
٣٨,٣٨٦,٠٩٩	٢,١٤٩,٢٥٠
١,١٤٧,٨٧٤	٢,٦٠٥,٢١٤
٩٢٧,٦٩١	١,٥١٩,٦٣١
٦٨٢,٤٨٠	٨٠٢,٥٩٤
٣٣٥,١٩٣	٣,٧٦٧,٢٧٣
٦١,٤٣٢,٦٤١	٤٦,٧٦٠,١١٧

ذمم مدينة

يخصم: مخصص خسارة الائتمان المتوقعة *

صافي الذمم المدينة

إيرادات مستحقة من ودائع المراجحات الاستثمارية

مصر وفات مقدمة

سلف الموظفين

دفعات مقدمة لموردين ومقاولين

أخرى

* إن حركة مخصص خسارة الائتمان المتوقعة خلال السنة كانت كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٥٢,١٩٧,٨٦٠	٤٨,٣٧٦,٣٠٤
(٢,٨٤١,٦٩٤)	٧,٩٠٨,٥٣٩
(١,٩٦٥,٤٥٦)	(٤,٠٨٦,٩٨٣)
٤٧,٣٩٠,٧١٠	٥٢,١٩٧,٨٦٠

الرصيد في بداية السنة

(عكس) مكون مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (إيضاح ٢٢)

شطب ديون خلال السنة

الرصيد كما في نهاية السنة

فيما يلي تحليل لأعمار الذمم المدينة ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر:

الإجمالي	١ - ٩٠ يومًا	٩١ - ١٨٠ يومًا	١٨١ - ٢٧٠ يومًا	٢٧١ - ٣٦٥ يومًا	أكثر من سنة
الذمم المدينة:					
٢٠٢٥	٦٧,٣٤٤,٠١٤	١٧,٥٥٢,٥١٠	٣,٥٥٩,٥٨٩	١,٠٣٧,٠٣٩	١,٣٨٥,٩١٢
٢٠٢٤	٨٨,١١٤,٠١٥	٢٢,٧١٨,٦٨٩	١٠,٥٤٠,٥٢٤	٤,٧٤٩,٨٠١	٥,٠٨٩,٠٦١
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:					
٢٠٢٥	٤٧,٣٩٠,٧١٠	٧٢٧,٩٩٠	١,٠٤٦,٤٢٧	٥٤٠,٨٠١	١,٢٦٦,٥٢٨
٢٠٢٤	٥٢,١٩٧,٨٦٠	١,١٩٦,٤٣١	١,٦٧٩,٩٤٥	١,١٠٦,٩٠٣	٣,١٩٨,٦٤١

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تتمثل المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة في التعاملات مع الشركات الزميلة والمشروع المشترك وأعضاء مجلس الإدارة (ولجانه الفرعية) وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة المجموعة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمن في ذلك المديرين وذلك وفقًا للشروط والأحكام التي وافق عليها مجلس الإدارة.

١١-١ معاملات مع أطراف ذات علاقة:

كان لدى المجموعة، خلال السياق الاعتيادي لأعمالها، المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة الرئيسية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و٢٠٢٤، كما يلي:

البيان	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	توزيعات أرباح القيمة الدفترية من التخرج	١٢,٩٤١,٢٥٣	٣٤٨,٢٨٧,٦٠٠
شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	من الاستثمار في شركة تنال	٨٩,٧٧٨	-
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	سداد أرصدة تم تحصيلها	١٣,١٣٢,٦١٩	-
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	من عملاء الشركة الزميلة	-	-
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	توزيعات أرباح	١٣,٩٠٢,٠٠٠	-
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	تحصيل بالنيابة	٤,٨٧٦,٤٥٣	-
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	مصر وفات مدفوعة بالإنابة	٦٧,٥٥٤	-
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	دفعات إيجار وتكلفة تمويل متعلقة بموجودات حق استخدام	(١,٨٢٢,٤١٠)	-
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	القيمة الدفترية لعقد إيجار حق الاستخدام في شركة زميلة	-	٩,٧٨٣,٥٣٨
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	إيداع رأس المال	-	٤٦٣,٤٠٠
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	المساهمة بمركز التعمير مساهمة إضافية في رأس المال	٤٩,٢٧٨,٤٤٩	٦٧٣,١٧٧,٨٥٨
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة زميلة	تسوية المبالغ المستحقة للشركة الزميلة	٥٠,٣٩٨,٦١٠	-
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة زميلة	تمويل مُقدَّم إلى الشركة الزميلة	٤,٧٩٩,٢٤٥	-
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة زميلة	مصر وفات مدفوعة بالإنابة	٨,٣١٠,٢٨٨	-
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة زميلة	تحويل العقارات الاستثمارية تحت التطوير	-	٥٠,٦٨٤,٧١٢
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة زميلة	إيداع رأس المال تمويل مُقدَّم إلى المشروع المشترك	-	٥٠,٠٠٠
شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري	مشروع مشترك	مشروع مشترك	١,٨٠٠,٠٠٠	-
شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري	مشروع مشترك	مصر وفات مدفوعة بالإنابة	١,٢٧٠,٥٢٢	-
شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري	مشروع مشترك	إيداع رأس المال إثبات حصة الخسارة في المشروع المشترك	٢٥,٠٠٠	-
شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري	مشروع مشترك	(١١٨,٤٠٤)	-	-
أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢٢)	أعضاء مجلس الإدارة	مكافآت وبدلات	٣,١٨١,٠٠٠	٣,١٧٨,٠٠٠
موظفي الإدارة العليا	كبار موظفي الإدارة	رواتب وبدلات وحوافز	٢٢,٩٧٦,٩٣٤	١٩,٧١٩,٥٤٦
موظفي الإدارة العليا	كبار موظفي الإدارة	مكافأة نهاية الخدمة	٦٨٤,٢٧٤	٦٢٣,٨٤٨

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١- معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

١١-٢ أرصدة مع أطراف ذات علاقة:

مستحق من أطراف ذات علاقة:

طبيعة العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة زميلة	٤,٧٩٩,٢٤٥	٤٦,٢٩٩,٧٧٥
مشروع مشترك	٢,٩٥٢,١١٨	-
	٧,٧٥١,٣٦٣	٤٦,٢٩٩,٧٧٥

شركة أبراج التلال للتطوير العقاري

شركة أبراج الغدير للتطوير العقاري

مستحق إلى أطراف ذات علاقة:

طبيعة العلاقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة زميلة	-	٨,٣٢٣,٧١٩
شركة زميلة	-	٤,٢١١,٤٥٤
	-	١٢,٥٣٥,١٧٣

شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري

شركة أبراج التلال للتطوير العقاري

١٢- ودائع المراجبات الاستثمارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت إجمالي عقود ودائع المراجبات الاستثمارية مبلغ ١,٠٢٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩٣٠ مليون ريال سعودي) , وبآجال استحقاق تتراوح من ثلاثة أشهر إلى سنة، والتي تم إبرامها مع عدد من المؤسسات المالية المحلية وبنسب مريحة تتراوح من ٥٪ إلى ٦,١٪ خلال العام.

ودائع المراجبات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر مصنفة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
١,٠٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
-	٦٣٠,٠٠٠,٠٠٠
١,٠٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٣٠,٠٠٠,٠٠٠

ودائع المراجبات الاستثمارية - قصيرة الأجل

ودائع المراجبات الاستثمارية – طويلة الأجل

١٣- موجودات محتفظ بها للبيع

فيما يلي موجودات محتفظ بها للبيع كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢,٠٠٢,٨٤٠	٢,٢٤٧,٦٩٥
-	٢٠,٢٢٧,٩٥٤
٢,٠٠٢,٨٤٠	٢٢,٤٧٥,٦٤٩

أ) في ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٣، أصدر مجلس إدارة المجموعة قرارًا يقضي ببيع حصة المجموعة في قطع أراضي تلال الرياض بمساحة إجمالية قدرها ٤,٨٦١ متر مربع، وخلال ٢٠٢٥، قامت المجموعة بتوقيع عقد لبيع الأرض "أراضي تلال الرياض"، حيث تم الاتفاق على شروط الدفع. في تاريخ ٦ يناير ٢٠٢٦، استلمت المجموعة الدفعة الأولى التي تمثل ١٠٪ من قيمة الأرض. ومن المقرر أن تستلم المجموعة ٩٠٪ المتبقية من قيمة الأرض خلال الفترة القادمة.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٣- موجودات محتفظ بها للبيع (تتمة)

ب) خلال عام ٢٠٢٥، قامت المجموعة بإعادة تقييم تصنيف بعض الأراضي التي كانت مُصنَّفة سابقًا كموجودات محتفظ بها للبيع. وعلى الرغم من صدور قرار سابق من مجلس الإدارة بالمساهمة العينية بهذه الأراضي في شركة ذات غرض خاص بالشراكة مع شركة أفاق الحديثة القابضة، إلا أن المجلس أصدر لاحقًا قرارًا ينص على المساهمة بهذه الأراضي في شركة الرمال لوجيستيكس بارك (شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة)، بما يتماشى مع توجه المجموعة. وبناءً على ذلك، تم نقل هذه الأراضي إلى شركة الرمال لوجيستيكس بارك (إيضاح ١). وعلى مستوى القوائم المالية الموحدة، فإن نقل الأصول إلى شركة تابعة مملوكة بالكامل لا يُعد تصرفًا أو بيعًا، ولا يترتب عليه خروج هذه الأصول من نطاق المجموعة. وبناءً عليه، لم تعد هذه الأراضي تستوفي شروط التصنيف كموجودات محتفظ بها للبيع، وعليه تمت إعادة تصنيفها من موجودات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية.

١٤- رأس المال ورأس المال الإضافي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ١,٧٧٧,٧٧٧,٧٧٠ ريال سعودي، مقسمًا إلى ١٧٧,٧٧٧,٧٧٧ سهمًا، القيمة الاسمية لكل سهم ١٠ ريالات سعودية. وبتاريخ ٣ فبراير ٢٠٢٥، وافقت الجمعية العامة غير العادية للمجموعة على زيادة رأس مال الشركة إلى ٢,٣٢٩,٣٠٨,١٨٠ ريال سعودي من خلال إصدار ٥٦,١٥٣,٠٤١ سهمًا عاديًا جديدًا بقيمة اسمية إجمالية قدرها ٥٦١,٥٣٠,٤١٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى زيادة في رأس المال بمبلغ ٨٤٢,٢٩٥,٦١٥ ريال سعودي. وذلك مقابل الاستحواذ على أصلين عقاريين مملوكين لشركة ريمات الرياض للتنمية بقيمة إجمالية قدرها ١,٤٠٣,٨٢٦,٠٢٥ ريال سعودي، ليصبح إجمالي عدد الأسهم ٢٣٣,٩٣٠,٨١٨ سهمًا، وبقيمة اسمية ١٠ ريالات سعودية للسهم الواحد. وخلال شهر فبراير ٢٠٢٥، تم نقل ملكية العقارات المشتراة إلى الشركة، وتم إصدار الأسهم لصالح شركة ريمات الرياض للتنمية.

١٥- احتياطي نظامي

بتاريخ ٣ فبراير ٢٠٢٥، وافقت الجمعية العمومية للشركة على تعديل النظام الأساسي ليتوافق مع نظام الشركات الجديد الصادر بتاريخ ١ ذو الحجة ١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢)، والذي لم يعد يتطلب تكوين احتياطي نظامي. كما أوصى مجلس الإدارة بتاريخ ٢٥ فبراير ٢٠٢٥ بتحويل رصيد الاحتياطي النظامي البالغ ١,٠٨٣,٧٠١,١٨٤ ريال سعودي، كما يظهر في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، إلى الأرباح المبقاة. وبتاريخ ٨ مايو ٢٠٢٥، وافقت الجمعية العمومية على تحويل رصيد الاحتياطي النظامي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ إلى الأرباح المبقاة.

١٦- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها بعد الأخذ في عين الاعتبار نظام العمل الساري في المملكة العربية السعودية. إن هذه المنافع هي عبارة عن خطة منافع محددة غير ممولة.

تستند المنافع التي تقدمها برامج التقاعد هذه بشكل أساسي إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. يتمشى تمويل الخطط مع المتطلبات المحلية. وتخضع الالتزامات لمخاطر ديموغرافية وقانونية واقتصادية. وتعزى المخاطر الاقتصادية في المقام الأول إلى التطورات غير المتوقعة في السلع وأسواق رأس المال والتغيرات في معدل الخصم المستخدم لاحتساب التزامات المنافع المحددة للموظفين.

الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٤,٨٪	٤,٨٪
٣٪	٣٪
٦٠ سنة	٦٠ سنة
جدول الأعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية	جدول الأعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية
معدلات الوفيات	

الافتراضات المالية:

معدل الخصم

معدل نمو الرواتب

الافتراضات الديموغرافية:

سن التقاعد الطبيعي

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٦- مخصص مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

فيما يلي تحليل الحساسية الكمية للافتراضات الهامة بشأن التزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين:

الافتراضات	معدل زيادة بواقع ١٪		معدل نقص بواقع ١٪	
	زيادة بواقع ١٪	نقص بواقع ١٪	زيادة بواقع ١٪	نقص بواقع ١٪
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	١٧,٤٣٤,٥٥٠	(١٦,٠٠٠,٠٠٨)	١٧,٤٣٣,٨٢٩	(١٤,٣٨٦,٠٦٦)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	١٤,٣٨٩,٩٢٢	(١٣,٤٢٣,٩٤٤)		

فيما يلي الحركة في القيمة الحالية مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الرصيد في بداية السنة	١٣,٧٥٤,٤٥٦
تكلفة تمويل	٦٤١,٤٤٤
تكلفة الخدمة الحالية	٢,٩٨٤,٠٧٢
مصروف مكافأة نهاية الخدمة المدرج في الربح أو الخسارة	٣,٦٢٥,٥١٦
تغيرات اكتوارية ناتجة عن تعديلات الخبرة	(٧٧١,٧٠٠)
التغيرات الاكتوارية الناتجة عن التغيرات في الافتراضات المالية	٤٨٧,٤٨٣
ربح اكتواري مدرج في الدخل الشامل الاخر	(٢٨٤,٢١٧)
المدفوع	(٤٩١,٠٣١)
الرصيد في نهاية السنة	١٦,٦٠٤,٧٢٤

متوسط المدة المرجح للالتزامات ٧ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ : ٧ سنوات).

١٧- ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
إيرادات مقدمة (إيضاح ٢٠)	٣٧,٤٠٨,٩٨٢
مبالغ مستحقة لأصحاب عقارات منزوعة (أ)	٢٨,٨٧٢,٥٤٦
أجور ومزايا عاملين مستحقة الدفع	٢٣,٠١٩,٩٢٠
تأمينات للغير	١٨,١٦٦,٥١٨
مخصصات (ب)	١٤,١٤٢,١٧٢
مصاريف مستحقة	١٠,٣٩٥,٨٨١
مكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	٣,٤٥٣,٠٠٠
تأمين حجز وحدات تأجيرية	٣,٣٧٨,٥٨٧
مستحقات عملاء مزاد السيارات	٢,١٨١,٦٠١
مخصص قضايا	-
أخرى	٣,٠٥٢,٠٣٩
	١٤٤,٠٧١,٢٤٦

أ) يتمثل رصيد ذمم عقارية منزوعة مستحقة الدفع في قيمة المبالغ المستحقة للملاك السابقين للعقارات التي تم نزع ملكيتها لصالح المجموعة بموجب الأمر السامي رقم ٤/ب/٢٧٣٢ بتاريخ ٨ ربيع أول ١٤١٢ هـ والذين لم يتقدموا بعد لاستلام مستحقاتهم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

ب) يتمثل رصيد المخصصات التزامات أعمال إنشائية لأعمال تنفيذ قناة لتصريف مياه السيول والأمطار بأرض الشروق بحي الرمال، حسب طلب الجهات النظامية في المنطقة.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٨- توزيعات أرباح مستحقة

يمثل الرصيد توزيعات أرباح أقرتها الجمعية العمومية العادية للشركة في سنوات سابقة ولم يتقدم المساهمون لتحويلها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٧٧,٧٥٥,٥٧٢ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ : ٧٦,٣٨٧,٦٨٢ ريال سعودي).

١٩- مخصص الزكاة

وضع الربوط

قدمت المجموعة الإقرارات الزكوية واستلمت الربوط الزكوية النهائية حتى عام ٢٠٢٤.

حركة مخصص الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
الرصيد في بداية السنة	٣٦,٦٣٣,٦٣١
المكون	٢٦,٨٨٠,٤٢٩
مخصص إضافي للأعوام (٢٠١٨-٢٠٢٣)	٢٩,١٢٢,٢١٢
رصيد لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من إجراءات تصفية الشركة السعودية للضيافة التراثية ("نزل")	١,٠٨١,٢٢٢
المسدد	(٥٨,٠٥٦)
الرصيد في نهاية السنة	(٣٥,٤٤٣,٩٥١)
	٢٥,٧٢٤,٠٧٥

الوعاء الزكوي

تم احتساب مخصص الزكاة التقديرية بناءً على التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
حقوق المساهمين	٣,٨٣١,٢٣٢,٦٨٥
مخصصات آخر المدة / أول المدة	١٢٥,١٤٦,٢٨٢
إضافات أخرى	٥٨,٧١٩,٣٥٩
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل المعدلة	(٤٢,٢٥٨,١٦٩)
استثمارات	(٣,٢٧٠,٩٤٩,٢٧٦)
صافي الربح المعدل للسنة	٢٩٦,٠٦٢,٢٨٥
الوعاء الزكوي	٩٩٧,٩٥٣,١٦٦
الزكاة للسنة	٢٥,٧٢٤,٠٧٥

٢٠- إيرادات

٢٠٢٥	٢٠٢٤
إيرادات تأجيرية	١٦٨,٢٣٠,٨٢٨
إيرادات تشغيلية	١١٤,٥٤٧,٧١٦
إيرادات بيع أراضي	٩٦,٥٤٨,٧١٥
إيرادات التطوير العقاري	٤,٨٣٠,٠٠٠
	٣٢١,٥١٧,٤٦٨

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

٢٠٢٥	٢٠٢٤
خلال فترة زمنية	١٩٧,٣٤٢,٧٧٣
عند نقطة زمنية معينة	١٨٦,٨١٤,٤٨٦
	٣٢١,٥١٧,٤٦٨

تم تحقيق جميع إيرادات المجموعة داخل المملكة العربية السعودية.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠- إيرادات (تتمة)

بلغ إجمالي الذمم المدينة المرتبطة بالإيرادات التأجيرية مع العملاء مبلغ ٦٧,٣٤٤,٠١٤ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٨٨,١١٤,٠١٥ ريال سعودي). وتتوقع المجموعة تحصيل هذا الرصيد خلال الاثني عشر شهرًا القادمة. (إيضاح ١٠)

بلغ إجمالي الإيرادات المقدمة المرتبطة بالإيرادات التأجيرية مع العملاء، والتي لم يتم الوفاء بها (جزئيًا أو كليًا)، مبلغ ٣٧,٤٠٨,٩٨٢ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٢٠٢٤: ٤٢,٠٢٠,١١٢ ريال سعودي). وتتوقع المجموعة الاعتراف بهذا الرصيد ضمن الإيرادات خلال الاثني عشر شهرًا القادمة. خلال عام ٢٠٢٥، اعترفت المجموعة بكامل رصيد الايرادات المقدمة من العام السابق. (إيضاح ١٧)

٢١- تكاليف الإيرادات

٢٠٢٥	٢٠٢٤
٣٩,٥٣٦,٧٨٦	٤٣,٣٤٦,٢٧٣
٣٤,٢٧٠,٩١٦	٢٦,٦٤٢,٨٧٠
١٢,٤٩١,٧٣٩	١٤,٠١٧,٧٥٩
١٠,٩٢٨,٧٦٥	١٢,٠٦٤,٨٧٧
٨,١٥٥,٠٢٢	٩,٧٤٣,٤٣٧
٥,٨٨١,٣٣٥	-
٤,٤٦٩,٧٥٦	٤,٨٧٨,٦٠٠
١,٠٢١,٤٤٧	٣,٦٤٥,٨٦٨
٥٠٠,٠٠٠	٢,٤٩٧,١٧٢
١,٢٦٨,٤٨٥	٤,٧٢٦,٦٨٨
١١٨,٥٢٤,٢٥١	١٢١,٥٦٣,٥٤٤

٢٢- مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٥	٢٠٢٤
٤٧,٩٤١,٦٧٥	٤٦,٨٠٦,٠٩٦
١٤,٢١٤,١٤٩	٢١,٩٣٣,٩٤٣
٣,٦٢٨,٦٣٥	١,١٤٩,١٣٤
٣,٢٦٣,٣٤١	٢,٢٣٦,٧٨٩
٣,١٨١,٠٠٠	٣,١٧٨,٠٠٠
٤٥٤,٠٠٠	١٤,٦٧٩,٣٥٣
(٢,٨٤١,٦٩٤)	٧,٩٠٨,٥٣٩
٤,٩٧٠,٢٩٦	١,٨٤٩,٤٨٥
٧٤,٨١١,٤٠٢	٩٩,٧٤١,٣٣٩

٢٣- الإيرادات الأخرى

٢٠٢٥	٢٠٢٤
١٢,٥٠٠,٠٠٠	-
٩,٠٩٥,٨٦٠	٢٦,٧٧١,٩٦٣
٣,٥٧٧,٩٨٩	-
٧٤٢,٧٢١	١,٤٢٣,١٩٩
٢٥,٩١٦,٥٧٠	٢٨,١٩٥,١٦٢

٢٤- النقد وما يماثله

يشمل النقد وما يماثله ما يلي:

٢٠٢٥	٢٠٢٤
٣١,٤٩١,٦٣١	٤٠,٩١٥,٥٧٨
٣١,٤٩١,٦٣١	٤٠,٩١٥,٥٧٨

إن مخاطر الائتمان على النقد لدى البنوك محدودة، حيث إن النقد محتفظ به لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٥- معلومات قطاعية

يتم تحديد القطاعات التشغيلية المحددة للمجموعة بناءً على التقارير الداخلية، والتي يتم مراجعتها بانتظام من قبل صنّاع القرار الرئيسيين بالمجموعة لغرض تخصيص الموارد بين القطاعات وتقييم الأداء.

تتضمن موجودات ومطلوبات وأنشطة التشغيل للقطاعات بنودًا تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين، وبنودًا يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة على أساس معقول. أما البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات فتصنّف ضمن الموجودات والمطلوبات المشتركة. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة، ويتم قياسه بطريقة تتسق مع الربح أو الخسارة المعترف به في القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

فيما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية وفقا لطبيعة النشاط:

قطاع المراكز التجارية	قطاع النفع العام	قطاع الأراضي والمساهمات والتطوير العقاري	موجودات ومطلوبات مشتركة	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:				
إجمالي الموجودات	١٠٠,٥٩٧,٤٠١	١,٥٠٦,٤٦٤,٩٦٦	٢,١٦٥,٢٩٢,٢٣٢	٤,٤٤٠,٨٨٥,٩٢٠
إجمالي المطلوبات	٨٧,٨٤٢,٨٢٥	١٤,١٤٢,١٧٢	١٨٦,٣٤٢,١٧٧	٣١٣,٨٣٤,٢٠٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:				
إجمالي الموجودات	٦٨٢,١٢١,١٦٩	١١٣,٧٢٧,٤٣٨	٢,٠٠٠,٧١٦,١١٩	٢,٩٠٩,٥٢٩,٢٤٩
إجمالي المطلوبات	١٠٢,٩٠٨,٨٨٨	٢٨,٤٢٢,٤٣٨	٢٢٠,٢١١,١٥٢	٣٦٥,٦٨٤,٦٥٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥:				
الإيرادات	١٢٣,٤٦٢,٧٩٨	١٥٩,٣١٥,٧٤٦	-	٣٨٤,١٥٧,٢٥٩
تكاليف الإيرادات	(٨٠,٦٣٣,٩٧٥)	(٢٧,٢٥١,٣٦٣)	-	(١١٨,٥٢٤,٢٥١)
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	(٧٤,٨١١,٤٠٢)	(٧٤,٨١١,٤٠٢)
تكاليف تمويل - التزامات عقود الإيجار	(٢,٤٠٠,٧٩٢)	-	(٦٣١,٧٥٧)	(٣,٠٣٢,٥٤٩)
إيرادات ودائع المراجبات الاستثمارية	-	-	-	٥٦,٩٠٥,٧٥٨
حصة المجموعة في أرباح الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك	-	-	-	-
أرباح غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	-
إيرادات أخرى	٤٠,٤٢٨,٠٣١	١٣٢,٠٦٤,٣٨٣	٩٠,٧٣٩,٨٠٢	٣٢٠,٥٩٦,٦٨٠
صافي ربح السنة	٤٠,٤٢٨,٠٣١	١٣٢,٠٦٤,٣٨٣	٩٠,٧٣٩,٨٠٢	٢٩٦,٠٦٢,٢٨٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤:				
الإيرادات	١٦٤,٠٦٩,٨٨٢	١٥١,٧٧٧,٥٨٦	٥,٦٧٠,٠٠٠	٣٢١,٥١٧,٤٦٨
تكاليف الإيرادات	(٩٣,٠٧٥,١٤٨)	(٢٨,٤٨٨,٣٩٦)	-	(١٢١,٥٦٣,٥٤٤)
مصاريف عمومية وإدارية	-	-	(٩٩,٧٤١,٣٣٩)	(٩٩,٧٤١,٣٣٩)
تكاليف تمويل - التزامات عقود الإيجار	(٢,٥١١,٤٨١)	-	(٣,١٥٢)	(٢,٥١٤,٦٣٣)
إيرادات ودائع المراجبات الاستثمارية	-	-	-	٥٧,٤٥٩,٧٤٧
حصة المجموعة في أرباح الاستثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك	-	-	-	-
مكاسب استبعاد عقارات استثمارية	-	-	-	-
إيرادات أخرى	٦٨,٤٨٣,٢٥٣	١٢٣,٢٨٩,١٩٠	٥,٦٧٠,٠٠٠	٣٢٦,٣٩٩,٨٧٩
صافي ربح السنة قبل الزكاة	-	-	-	(٣٠,٢٠٣,٤٣٤)
صافي ربح السنة	٦٨,٤٨٣,٢٥٣	١٢٣,٢٨٩,١٩٠	٥,٦٧٠,٠٠٠	٢٩٦,١٩٦,٤٤٥

يمثل قطاع المراكز التجارية مركز النقل العام ومزاد التعمير الدولي للسيارات وسوق عتيقة وسوق الرياض والبرج المكتبي وأرض العيزية المؤجرة، ويمثل قطاع النفع العام سوق الجملة للخضار والفاكهة، ويمثل قطاع الأراضي والمساهمات والتطوير العقاري بيع قطع الأراضي المطورة وأتعبا التطوير العقاري، وتمثل الموجودات والمطلوبات المشتركة البنود التي لا تندرج ضمن أي من القطاعات

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٦- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة لهذه الاستثمارات يتم تحديدها بالاعتماد على تقارير “صافي قيمة الأصول” التي يزودنا بها مديرو الصناديق، حيث يستخدمون أساليب تقييم مختلفة لقياس الأدوات المالية الأساسية المصنفة ضمن المستوى الثالث في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لدى المجموعة استثمار في “صندوق العربي المالية الرياض للتعمير العقاري” بقيمة دفترية تبلغ ١٨٤,٤٧٩,٩١٥ ريال سعودي. وتُعد المدخلات غير القابلة للملاحظة جزءًا جوهريًا من نماذج التقييم التي يستخدمها مدير الصندوق. تم استخدام منهج الدخل كأسلوب للتقييم، وتتمثل المدخلات غير القابلة للملاحظة الرئيسية في معدل التضخم البالغ ٢,٧٪ ومعدل الخصم البالغ ١٣٪.

فيما يلي تسوية أرصدة هذه الاستثمارات المصنفة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في:

	٢٠٢٥	٢٠٢٤
الرصيد في بداية السنة	-	-
محول من بند الدفعات المقدمة للاشتراك في صندوق عقاري	١٨٢,٤٨١,٧٤٨	-
مكاسب غير محققة من إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٩٩٨,١٦٧	-
الرصيد في نهاية السنة	١٨٤,٤٧٩,٩١٥	-

٢٧- أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للشركة من التزامات عقود الإيجار، الدائنين التجاريين، ومبالغ مستحقة الدفع، والمبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة، وتوزيعات أرباح مستحقة ومطلوبات أخرى. بينما تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين، النقد وما في حكمه، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة واستثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ودائع المراجبات الاستثمارية الناتجة مباشرةً من عملياتها.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر أسعار العملات
- مخاطر العملات الأجنبية
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

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

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الربح وأسعار الأسهم على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل.

مخاطر أسعار العملات

تمثل خطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. تعتقد الإدارة أن الأدوات المالية في قائمة المركز المالي الموحدة غير خاضعة لمخاطر أسعار العملات.

مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض المجموعة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فعالة لهذا الخطر.

شركة الرياض للتعمير

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٧- أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بشكل أساسي المدينون التجاريون) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والأدوات المالية الأخرى.

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

تنتج مخاطر الائتمان أيضا من النقد لدى البنوك وودائع المراجبات الاستثمارية. بالنسبة للبنوك وودائع المراجبات الاستثمارية، فلا تقبل إلا البنوك ذات التصنيف الائتماني المرتفع.

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. وقد كان الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
١,٠٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٣٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع المراجبات الاستثمارية *
٣١,٤٩١,٦٣١	٤٠,٩١٥,٥٧٨	نقد لدى البنوك
١٩,٩٥٣,٣٠٤	٣٥,٩١٦,١٥٥	ذمم مدينة، صافي
٧,٧٥١,٣٦٣	٤٦,٢٩٩,٧٧٥	مستحق من أطراف ذات علاقة
١,٠٨٤,١٩٦,٢٩٨	١,٠٥٣,١٣١,٥٠٨	

* لدى المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ ودائع المراجبات الاستثمارية بمبلغ ١,٢٥ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٩٣٠ مليون ريال سعودي) مع عدد من المؤسسات المالية المحلية والتي تمثل حوالي ٢٣٪ من موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٢٪).

إن النقد لدى البنوك وودائع المراجبات الاستثمارية والذمم المدينة يتم المحاسبة عنها بالتكلفة المطفأة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي تواجهها منشأة ما في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع موجودات مالية ما بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة لها.

تتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بصورة منتظمة لضمان توفر الأموال اللازمة للوفاء بالالتزامات المستقبلية للمجموعة.

يبين الجدول أدناه تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقية للالتزامات المالية للمجموعة وفترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجدول على أساس التدفقات النقدية غير المخصومة للالتزامات المالية:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	القيمة الدفترية	سنة فأقل	من خمس سنوات وأقل	أكثر من سنة وأكثر من خمس سنوات
١٤٤,٠٧١,٢٤٦	١٤٤,٠٧١,٢٤٦	١٤٤,٠٧١,٢٤٦	-	-
٦٠,٨٣٨,١٩٦	٧,٤١٤,٩٤٠	٧,٤١٤,٩٤٠	٢٩,٩٣٣,١٢٢	٢٣,٤٩٠,١٣٤
٧٧,٧٥٥,٥٧٢	٧٧,٧٥٥,٥٧٢	٧٧,٧٥٥,٥٧٢	-	-
٢٨٢,٦٦٥,٠١٤	٢٢٩,٢٤١,٧٥٨	٢٢٩,٢٤١,٧٥٨	٢٩,٩٣٣,١٢٢	٢٣,٤٩٠,١٣٤

شركة الرياض للتعمير (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة) ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ (كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)
٢٧- أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	القيمة الدفترية	سنة فاقل	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون	١٧٢,١٨٩,٠٠١	١٧٢,١٨٩,٠٠١	-	-
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٢,٥٣٥,١٧٣	١٢,٥٣٥,١٧٣	-	-
التزامات عقود إيجار	٦٨,٨٦٠,٦٠٥	٨,٠٢٢,٤١٠	٣٠,٤٤٩,٤٦٧	٣٠,٣٨٨,٧٢٨
توزيعات أرباح مستحقة	٧٦,٣٨٧,٦٨٢	٧٦,٣٨٧,٦٨٢	-	-
	٣٢٩,٩٧٢,٤٦١	٢٦٩,١٣٤,٢٦٦	٣٠,٤٤٩,٤٦٧	٣٠,٣٨٨,٧٢٨

٢٨- إدارة رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأس مالها لتتأكد من البقاء كشركة مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والاحتياطيات واحتياطي القيمة العادلة والأرباح المبقة كما هي مدرجة في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة.

٢٩- توزيعات أرباح

بتاريخ ٢٥ ربيع الأول ١٤٤٧هـ (الموافق ١٧ سبتمبر ٢٠٢٥)، قرر مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية عن النصف الأول من عام ٢٠٢٥ بواقع ٢٥ هللة للسهم الواحد (٢٣٣,٩٣٠,٨١٨ سهماً عادياً) بإجمالي مبلغ ٥٨,٤٨٢,٧٠٤,٥٠ ريال سعودي.

بتاريخ ١٠ ذو القعدة ١٤٤٦هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠٢٥)، صادقت الجمعية العمومية للشركة على قرار مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية عن النصف الثاني من عام ٢٠٢٤ بواقع ٢٥ هللة للسهم الواحد (٢٣٣,٩٣٠,٨١٨ سهماً عادياً) بإجمالي مبلغ ٥٨,٤٨٢,٧٠٤,٥٠ ريال سعودي.

بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٦هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢٤)، صادقت الجمعية العمومية للشركة على قرار مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية عن النصف الأول من عام ٢٠٢٤ بواقع ٢٥ هللة للسهم الواحد بإجمالي مبلغ ٤٤,٤٤٤,٤٤٤ ريال سعودي.

بتاريخ ١٤ شوال ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٣ أبريل ٢٠٢٤)، صادقت الجمعية العمومية للشركة على قرار مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية عن النصف الثاني من عام ٢٠٢٣ بواقع ٥٠ هللة للسهم الواحد بإجمالي مبلغ ٨٨,٨٨٨,٨٨٨ ريال سعودي.

٣٠- التعهدات والالتزامات المحتملة

لدى المجموعة التزامات محتملة من وقت لآخر تتعلق ببعض المسائل المتنازع عليها، بما في ذلك المطالبات من المقاولين وعليهم، والإجراءات القضائية والتحكيم التي تنطوي على قضايا مختلفة. تنشأ هذه الالتزامات المحتملة خلال دورة الأعمال العادية. لا يتوقع تكبد أي التزامات هامة إضافية من تلك المطالبات المحتملة.

كما توجد دعوى قضائية قائمة ضد المجموعة مرفوعة من أحد المستأجرين بمبلغ ٧٤ مليون ريال سعودي. وبناءً على تقييم المستشار القانوني ووفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة، الإدارة لا تتوقع حدوث تدفق خارج لمنافع اقتصادية جوهرية.

شركة الرياض للتعمير
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(كافة المبالغ بالريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣١- ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. ونظراً لعدم وجود أدوات حقوق ملكية قابلة للتحويل، فإن ربحية السهم المخفضة تساوي ربحية السهم الأساسية.

فيما يلي احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
٢٩٦,٠٦٢,٢٨٥	٢٩٦,١٩٦,٤٤٥
صافي ربح السنة	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة المستخدم لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧
٢٢٧,١٦١,٦٨٤	١٧٧,٧٧٧,٧٧٧
١,٣٠	١,٦٧
ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن صافي ربح السنة	

٣٢- الأحداث اللاحقة

بخلاف الأحداث اللاحقة التي تم الإفصاح في إيضاح (٩) و(١٣)، لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

٣٣- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع التصنيف المستخدم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. إن عمليات إعادة التصنيف على النحو المبين ادناه ليس لها أي تأثير على صافي الربح أو الأرباح المبقة أو المراكز النقدية أو صافي الأصول المفصّل عنها سابقاً:

الرصيد كما ورد سابقاً	مبلغ إعادة التصنيف	الرصيد بعد إعادة التصنيف
١٨,٦٩٥,٤٦٢	١,٠٨٧,٥٥٩	١٩,٧٨٣,٠٢١
٥٠,٣٢٣,٢٥٥	(٤٠,٦٢٢,٥٠٢)	٩,٧٠٠,٧٥٣
٨١٣,٦٧٦,٤٢٠	٣٩,٥٣٤,٩٤٣	٨٥٣,٢١١,٣٦٣

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

- (أ) خلال عام ٢٠٢٥، تم إعادة تصنيف الأراضي المقام عليها مباني الإدارات، ومباني الإدارات في أسواق ومراكز المجموعة من عقارات استثمارية إلى ممتلكات وآلات ومعدات.
- (ب) خلال عام ٢٠٢٥، وبما يتماشى مع طبيعة عقد سوق عتيقة (إنشاء واستثمار وتشغيل)، تم إعادة تصنيف العقد من بند مستقل ضمن موجودات حق الاستخدام إلى موجودات حق الاستخدام ضمن العقارات الاستثمارية.

باستثناء عمليات إعادة التصنيف المعروضة في الجدول أعلاه، لا توجد أي إعادة تصنيف جوهرية أخرى تتطلب الإفصاح.

٣٤- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ رمضان ١٤٤٧هـ (الموافق ٢ مارس ٢٠٢٦).

الخاتمة

جاهزية اليوم... لريادة الغد

وفي ختام هذا العام، نؤكد التزامنا بالتوظيف الأمثل لقدراتنا وتعزيز التكامل بين الأصول وأنشطتها، بما يمكن نموذج المجموعة ويرسخ جاهزيتها للمرحلة القادمة. لقد شكّل هذا العام قاعدة انطلاق نحو مستقبل أكثر كفاءة ونموًا واستدامة، مستندين إلى حوكمة راسخة ورؤية واضحة لتعظيم العائد الكلي للمساهمين. ونتقدم بخالص الشكر والتقدير لمساهميننا الكرام على ثقتهم المتواصلة، التي تمثل الركيزة الأساسية لمسيرتنا ونموّنا المستدام.



الهاتف:

0096614110333

الرقم المجاني:

8001160014

الموقع الإلكتروني:

Riyadh.dev

البريد الإلكتروني:

info@riyadh.dev

IR@riyadh.dev

media@riyadh.dev

ساعات العمل:

من الأحد إلى الخميس «8:00 صباحاً - 5:00 مساءً»



@RiyadhDevSA



Riyadh Development Company