



# شراكات نحو آفاقٍ واعدة

التقرير السنوي لشركة الرياض للتعمير 2024م

# قائمة المحتويات

01

## المقدمة

5

كلمة رئيس مجلس الإدارة

6

كلمة الرئيس التنفيذي

7

قائمة المصطلحات

8

02

## لمحة عامة

9

مسيرتنا: 30 عامًا زاخرة و زاخرة

10

استراتيجيتنا

11

أهدافنا الاستراتيجية

12

أعمالنا

12

أصولنا

13

03

## التقرير الاستراتيجي

14

استراتيجية "نستثمر للنمو"

15

أبرز الشراكات الاستراتيجية والاستثمارات النوعية

19

أبرز المنجزات

20

الأداء الاستثماري والتطوير العقاري

26

الأداء التشغيلي

33

الموظفون والثقافة المؤسسية

39

الاستدامة

41

05

## الحوكمة

51

حوكمة الشركات

52

الإفصاح وسياسة الشفافية

63

المخاطر

64

سياسة توزيع الأرباح

65

04

## النتائج المالية

44

كلمة الرئيس التنفيذي للمالية

45

أهم النتائج والمؤشرات المالية لعام 2024

45

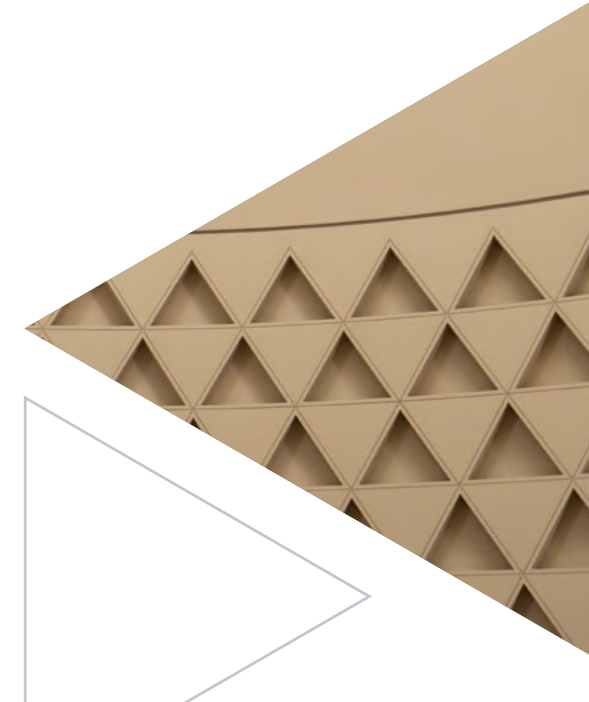
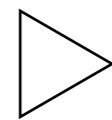
أداء الشركة

46

06

## القوائم المالية

67





صاحب السمو الملكي الأمير  
محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود  
عظمة الشرا



جناب الامير السليمان بن عبدالعزيز آل سعود  
الملك وسمي سلطان بن عبدالعزيز آل سعود  
عظمة الشرا

# مجلس الإدارة لعام 2024م

نحو قيادة ملهمة ومستدامة



**فهد بن عبدالله القاسم**  
عضو مجلس الإدارة



**ماجد بن ناصر السبيعي**  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
رئيس اللجنة التنفيذية



**سليمان بن ناصر الهتلان**  
عضو مجلس الإدارة  
رئيس لجنة المراجعة



**عبدالله بن محمد البحوث**  
عضو مجلس الإدارة



**عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين**  
عضو مجلس الإدارة  
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت



**نايف بن إبراهيم الحديثي**  
عضو مجلس الإدارة



**عبدالرحمن بن عايض القحطاني**  
عضو مجلس الإدارة



**د. فيصل بن عبدالعزيز بن عياف**  
رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير



# 01 المقدمة

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

### ثلاثون عامًا زاخرة... وعبر الشراكات نمضي نحو آفاقٍ واعدة

المساهمين والمستثمرين الكرام،

تزخر مسيرة شركتنا التي تمتد لثلاثة عقود بالمشروعات التنموية والمبادرات التي تخدم مختلف القطاعات، والتي شكلت إرثاً من الإنجازات الرائدة. لقد عملنا باستمرار على تعمير المكان والإسهام في رفاه الإنسان، مسترشدين برؤية القيادة الرشيدة في تعزيز تنافسية العاصمة عالمياً وتحقيق تنمية حضرية مستدامة تساهم في بناء اقتصاد مزدهر، ومجتمع حيوي، ووطن طموح.

وفي هذا السياق، تدخل شركتنا مرحلة جديدة تحت شعار "شراكات نحو آفاق واعدة"، مدعمة بركائزها الاستراتيجية: الشراكة، والاستدامة، والرقمنة، والتي نؤمن بأنها مفاتيح النجاح في مواكبة التطور الحضري المتسارع.

نشهد اليوم اهتماماً متزايداً بدور التعاون بين القطاعين العام والخاص في قيادة النهضة الحضرية، فيما تستعد مدينة الرياض لاستضافة فعاليات كبرى، مثل معرض إكسبو 2030 العالمي وتظاهرة كأس العالم 2034، إلى جانب تفعيل مشروعات بنى تحتية كبرى على مستوى العالم كمترو الرياض ضمن مشروع الملك عبدالعزيز للنقل العام، والذي تم افتتاحه من قبل مولاي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز، الذي يمثل بحد ذاته فقرة نوعية تقدم الرياض بصورة تليق بتطلعات الوطن، مع التركيز على تبني أفضل أدوات التنمية المستدامة لتحقيق هذه الأهداف الطموحة.

لذا نؤمن بأن ركائزنا الاستراتيجية الثلاث ستمنحنا القدرة على

"الشراكات الاستراتيجية والرقمنة هما مفتاحا تعزيز النمو الحضري المستدام في ظل الفرص الاستثمارية التي تتمتع بها مدينة الرياض كوجهة عالمية للمستقبل، والرياض للتعيمير مستعدة لاقتناص هذه الفرص"

مضاعفة أثرنا الإيجابي، سواءً في المشاريع التي نطلقها أو في شراكاتنا الحالية والمستقبلية، لطلما اعتبرنا النجاح كمطورٍ عقاري لا يقتصر على بناء المشروعات فحسب، بل يتعداه إلى صياغة بيئة ملائمة للأعمال والسكن والترفيه، وتأمين بنية تحتية مرنة تتلاءم مع تطلعات قاطني الرياض وزوارها في حقبة تتسم بالتسارع في النمو.

### الشراكة ركيزة إستراتيجية لتعزيز التطور الاقتصادي

وفي هذا السياق، عملت شركة الرياض للتعيمير على تأسيس أو توسيع عددٍ من الشراكات الاستراتيجية المهمة. جرى توقيع اتفاقية استحواذ على أصول عقارية من خلال زيادة رأس المال مع شركة ريمات الرياض للتنمية، الذراع التنموي لأمانة مدينة الرياض، بمقدار 32% من رأس المال كخطوة محورية تهدف فيها الشركة إلى تنويع محفظتها الاستثمارية وتعظيم العائد على الأصول المملوكة، بغية تعزيز الاستدامة المالية للشركة والاستمرار في تعظيم العائد الكلي للمساهمين. في الوقت ذاته، تسعى ريمات الرياض للتنمية إلى ترسيخ دورها في قطاع التطوير العقاري، والإسهام في النهضة التنموية والاقتصادية التي تشهدها المملكة عامةً والرياض بصفة خاصة.

من جهةٍ أخرى، أعلنّا عن إطلاق شراكة الرياض للتعيمير وFTG Development الاستراتيجية للتوسع في مشروعات التطوير العقاري في المملكة حيث تمكنت هذه الشراكة الجديدة بالظفر بتطوير وجهة الوادي، إحدى وجهات مشروع المسار الرياضي بقيمة تتجاوز 3.5 مليار ريال في موقع استراتيجي في قلب مدينة الرياض، والدخول في هذا المشروع ليس فقط كمطور لأبراج متعدّد الاستخدامات وإنما كمساهم مستثمر مع استقطابنا من خلال هذه الشراكة استثماراتٍ أجنبية مباشرة ما يؤكد انخراطنا في التحول الاقتصادي الأوسع على مستوى المدينة. إن الهدف هو جعل الرياض مثلاً للمدن المزدهرة ونقطة جذب عالمية متكامل فيها الجوانب السكنية والتجارية والرياضية والثقافية والترفيهية، إضافةً إلى دعم الحراك السياحي والعمل على تحسين جودة الحياة.

وتأتي الشراكة مع FTG Development للاستفادة من الخبرات العالمية التي تمتلكها هذه الشركة العالمية مما يمكننا من نقل المعرفة في قطاعات التطوير العقارية الفريدة ذات القيمة المضافة للإسهام في تعزيز المكانة الرائدة للرياض للتعيمير، ودفع عجلة

النمو في القطاعات العقارية السكنية والمكتبية والتجارية، تدعم من خلالها أهداف التنمية المستدامة وخلق فرص عمل جديدة، وفقاً لمسار التحول الاقتصادي السريع الذي تشهده بلادنا.

كما تم مؤخراً إبرام شراكة مع Agility للمجمعات اللوجستية على أراضي مملوكة للرياض للتعيمير شرق مدينة الرياض، هذه الاتفاقية تُعد مساهمة مهمة في النمو الاقتصادي وتعزيز مكانة العاصمة لتكون مركزاً لوجستياً عالمياً لسلاسل الإمداد ومناطق التخزين، كما أنها عنصرٌ محوري في تحقيق استراتيجية الشركة والتي حددت القطاع اللوجستي ضمن أولوياتها في مجال التطوير العقاري بالتزامن مع الحراك غير المسبوق في هذا القطاع في مدينة الرياض.

### مستقبلٌ مزدهر لمدينةٍ غنيةٍ بالفرص

واليوم، وبعد كل ما تحقق وما نتطلع إليه بعون الله، نتوجه بخالص الشكر لقيادتنا الرشيدة على دعمها الدائم لكل ما فيه خيرٌ لبلادنا الحبيبة. ونؤكد أننا متفائلون وجاهزون لمواصلة رحلة النمو التي نطمح إليها، بفضل الجهود المخلصة لمنسوبينا وشركائنا ومساهميننا الذين بذلوا الغالي والنفيس لتحقيق الرؤى والأهداف التي نسعى إليها. ونثق تماماً في قدرتنا على بلوغ الأفضل في مسيرة التحول المقبلة، بإذن الله.

### د. فيصل بن عبدالعزيز بن عياف

رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعيمير

"نرى التعاون بين القطاعين العام والخاص ليس مجرد جانبٍ مكمل، بل هو مصدرٌ أساسي لتعظيم المنافع المشتركة"

## كلمة الرئيس التنفيذي

### تعزيز النمو وتعظيم العائد الكلي للمساهمين

إلى مساهميننا الأعزاء،

بفضل الله ثم بتوجيه مجلس الإدارة من خلال الرؤية الواحدة للشركة والجهود الحثيثة التي بذلتها جميع فرق العمل، مدعومة بالتزامنا الدائم بالسعي لتحقيق التميز في الأداء، حققت الشركة بتوفيق الله أعلى إيرادات في تاريخها للمراكز والأسواق حيث بلغت 322 مليون ريال والتي كان لاستراتيجية الشركة التي تم إطلاقها في مطلع عام 2023م الأثر الإيجابي في تحقيق هذه النتائج المالية غير المسبوقة.

وقد ارتفعت أرباح الشركة بنسبة 9% لتصل إلى 296 مليون ريال مقارنة بالعام السابق ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع الإيرادات التشغيلية والإيرادات الأخرى بالإضافة إلى ارتفاع حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة "ننال".

كما حافظت الشركة على مركزها المالي القوي وإدارتها الحكيمة للنقد وتحقيق النمو في الإيرادات المستدامة مما نتج عنه إعلان مجلس الإدارة عن توزيعات أرباح نقدية بلغت 133 مليون ريال وذلك بما يتماشى مع سياسة الشركة والتي تهدف إلى تحقيق مزيج من التوازن بين النمو وتوزيع الأرباح للمساهمين.

كما تمكنت الشركة بحمد الله وتوفيقه من إنهاء وضعها الزكوي للسنوات محل الخلاف للأعوام 2015 - 2018م وسداد فروقات زكوية بمقدار 6.3 مليون ريال بدلاً من حوالي 103 مليون والتي كانت مقررة سابقاً من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما أكملت الشركة سداد جميع المستحقات الزكوية حتى نهاية عام 2023م، لتصبح من أوائل الشركات بتحقيق الربط الزكوي الكامل حتى نهاية آخر سنة مالية.

"ملتزمون بتحقيق التميز والنمو من خلال شراكات استراتيجية مدروسة، تعكس رؤيتنا في تحقيق أقصى مستويات الأداء والفعالية"

وعلى صعيد آخر، تمكنت الشركة من إنهاء قضية مساهمة مدن الشروق العالقة منذ عام 2015م والحصول على مخالصة نهائية وإبراء ذمة مدير المساهمة شركة الرياض للتعمير من قبل لجنة المساهمات العقارية (تصفية) مما نتج عنه تحقيق وفورات بحوالي 27 مليون ريال خلال عام 2024م مما يعكس التزامنا بإهاء كافة الملفات العالقة.

### الاستثمار والتوسع في المشاريع الواعدة

جاءت نتائجنا المالية المتميزة لعام 2024م مقرونة بتوقيع اتفاقيات استثمارية عقارية تعد الأكبر في تاريخ الشركة، حيث وقعت الشركة عقوداً استثمارية في مجالات التطوير العقاري اللوجستي والمكتبي والسكني وكذلك البنى التحتية بحجم استثمارات يتجاوز 9 مليار ريال تبلغ حصة الشركة منها حوالي 3 مليار ريال، اتبعنا فيها نهج الشراكات لتوسيع نطاقات استثماراتنا تحت شعار "شراكات نحو آفاق واعدة".

حيث أبرمت الرياض للتعمير اتفاقية استحواذ استراتيجية مع شركة ريمات الرياض للتنمية - الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض من خلال زيادة رأس المال (1.4 مليار ريال) والذي بدوره سيعمل على تسريع تحقيق المستهدفات الاستراتيجية والمالية للشركة، عبر تأصيل نهج الشراكات ذات القيمة المضافة. مما سيسهم بإذن الله في تعظيم العائد الكلي للمساهمين.

برعاية صاحب السمو الأمير الدكتور فيصل بن عبدالعزيز بن عياف، رئيس مجلس الإدارة، تم تأسيس شراكة مع "FTG Development" التركية للتوسع في تطوير المشروعات العقارية، حيث كانت باكورة مشروعات هذا التحالف هو تطوير أبراج متعدد الاستخدامات في وجهة الوادي، إحدى وجهات مشروع المسار الرياضي بمبلغ يتجاوز 3.5 مليار ريال. وبالإضافة إلى ذلك، تم إبرام شراكة مع شركة Agility للمجمعات اللوجستية لتأسيس مرافق لوجستية متطورة على أراضي مملوكة للرياض للتعمير في مدينة الرياض. كما تم تأسيس "صندوق العربي المالية الرياض للتعمير العقاري" بإدارة "العربي المالية" لتطوير البنى التحتية لأصول استراتيجية تقع في المدخل الشرقي لمدينة الرياض بمبلغ إجمالي 2.26 مليار ريال، مما يعزز قدرتنا على تنفيذ حلول عقارية متكاملة تغطي كافة الأطياف وتلبي تطلعات السوق المستقبلية.

"نعمل على بناء بيئة اقتصادية واجتماعية متوازنة تدعم النمو المستدام وتعزز جودة الحياة"

### التحول الرقمي وتعزيز الكفاءة المؤسسية

تعاونًا مع شركات تقنية رائدة مثل "علم" لتطوير حلول متطورة لإدارة الأسواق والمزادات إلكترونياً. ولما للرقمنة من أهمية كبرى حيث أصبحت محوراً أساسياً في خططنا، تم أتمتة الإجراءات الداخلية والخارجية، وإطلاق منصات إلكترونية متطورة تسهل على الشركاء والمعاملين مع الشركة متابعة تطورات مشاريعنا وحجز المساحات العقارية والاستثمارية بسهولة. كما حصلت الشركة على ثلاث شهادات أيزو (ISO) في مجالات إدارة الصحة والسلامة المهنية، وإدارة الجودة، وإدارة المرافق، مما يعكس التزامنا بمعايير الجودة العالمية.

### رؤيتنا للمستقبل

نضع الاستدامة في صميم رؤيتنا للتطوير العقاري. نساهم بنسبة 60% في الأمن الغذائي للمملكة، وباعتبارنا رواداً في قطاع المنتجات الطازجة عبر أسواقنا، نعمل على تعزيز استدامة الموارد الطبيعية ورفع كفاءة أنظمة الاستهلاك لضمان استدامة طويلة الأمد.

ختامًا، أشكر شركاء النجاح من مساهمين وزملاء وكل من ساهم في تحقيق هذه المنجزات. نحن ملتزمون برفع مستوى الاقتصاد العقاري وتلبية تطلعات العاصمة مستمدين هويتنا من شعار "نستثمر للنمو"، لتحسين جودة الحياة بما يتماشى مع رؤية 2030.

### جهاد بن عبد الرحمن القاضي

الرئيس التنفيذي

# قائمة المصطلحات

المصطلحات والاختصارات	التعريف
الرياض للتعمير	شركة الرياض للتعمير.
الشركة	شركة الرياض للتعمير.
الأهداف الاستراتيجية	الأهداف الاستراتيجية التي تستند إليها استراتيجية الشركة تحت شعار "نستثمر للنمو".
الاستدامة	إدارة المنشأة بطريقة مسؤولة بيئياً واجتماعياً واقتصادياً، بهدف تلبية الاحتياجات الحالية دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها. وهي تشمل الاعتبارات البيئية والاجتماعية والاقتصادية.
الحوكمة	الأنظمة والضوابط التي تنظم العلاقات بين أصحاب المصلحة وتحقق المبادئ التي تعمل وفقها الشركة.
قطاعات الأعمال	قطاعات الشركة الثلاث: قطاع التطوير، وقطاع التشغيل، وقطاع التأجير.
الإيراد التأجيري	الإيرادات الناتجة عن المشاريع التأجيرية للشركة.
الشراكات	الشراكة التي تجمع الرياض للتعمير بجهات القطاع العام، والقطاع الخاص، والقطاع الثالث.
النفع العام	القطاع العامل على توفير احتياجات أفراد المجتمع اليومية، مثل الأغذية والمواشي، وغيرها.
التحول الرقمي	تكامل التقنيات والعمليات والاستراتيجيات الرقمية عبر الأعمال التجارية لتعزيز الأداء والكفاءة وتقديم القيمة، وغالباً ما يتضمن تقنيات مثل الذكاء الاصطناعي والحوسبة السحابية وتحليلات البيانات.

المصطلحات والاختصارات	التعريف
الرقمنة	إنشاء تمثيل رقمي للأشياء المادية.
الأتمتة	استخدام الحاسوب والأجهزة المبنية على المعالجات والبرمجيات في مختلف القطاعات الصناعية والتجارية والخدمية، من أجل تأمين سير الإجراءات والأعمال بشكل آلي وتلقائي دقيق وسليم وبأقل خطأ ممكن.
نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية (B.O.T) Build - Operate - Transfer	هو تولي مستثمر من القطاع الخاص بعد الترخيص له من "مانح الامتياز" وهو عادة الدولة أو الجهة الحكومية المختصة بتشديد وبناء مشروع من موارده الخاصة على أن يتولى تشغيله وإدارته بعد الانتهاء منه لمدة امتياز معينة وخلالها يتولى تشغيل المشروع بحيث يحصل من خلاله على التكاليف التي تحملها بالإضافة إلى تحقيق أرباح من خلال العوائد والرسوم التي يدفعها مستخدمو هذا المشروع وبعد انتهاء مدة الامتياز يتم نقل المشروع بعناصره إلى مانح الامتياز.
اللوجستي	نشاط إدارة تدفق البضائع والطاقة والمعلومات (والإمداد والتموين) والموارد الأخرى كالمنتجات والخدمات والمواد الغذائية والألبسة والمواد الطبية وحتى البشرية من المنشأ إلى الوجهة، وتشمل أنشطة مثل النقل والتخزين وإدارة المخزون ضمن سلسلة التوريد.
CAFM نظام إدارة المرافق المتكامل	هو نظام عبر التقنيات الرقمية لتتبع أوامر العمل وتحليل البيانات بدقة، مما يعزز الكفاءة التشغيلية وتنظيم طلبات الموافقات على قطع الغيار.
BMS نظام إدارة المباني	نظام يتحكم آلياً في أنظمة التكييف، والتهوية، والتدفئة، والإضاءة، والطاقة، والأمن، والحريق، بهدف تحسين كفاءة الطاقة، وخفض التكاليف التشغيلية، وتعزيز راحة المستخدمين.



# 02 لمحة عامّة

## مسيرتنا: ثلاثون عامًا زاهرة وزاهرة

نحتفل بمرور 30 عامًا من النجاح والريادة، حيث ركزت مسيرتنا على إنجاز مشاريع رائدة في مجال التطوير العقاري والتأجير والتشغيل وقطاع النفع العام. ومن هذا الإرث العقاري المميز، ننطلق بخطى واثقة نحو عهدٍ جديدٍ من التحول والتوسع، مسخرين نهجنا نحو النمو المستدام وتقديم مشاريع نوعية تلبّي تطلعات الجميع.

انطلقنا في شركة الرياض للتعمير عام 1994م برؤية طموحة رسم معالمها الملك سلمان بن عبد العزيز -حفظه الله- عندما كان أميرًا لمنطقة الرياض. وامتدت رحلة البناء والتطوير على مدى عقود تلت، وبدأت في مركز التعمير للجملة وهو مشروع متعدد الاستخدامات في قلب مدينة الرياض. وتبع ذلك تنفيذ العديد من المشاريع الرائدة، مثل سوق اللحوم والخضروات في البطحاء عام 1997م، وسوق الرياض عام 1999م، ثم تطوير أراضي تلال الرياض كمشروع عقاري سكني متكامل.

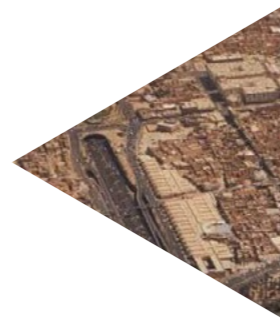
خلال العقود الثلاثة الأولى، حققنا إنجازات زاهرة من خلال بناء كيان مؤسسي قوي يتميز بأثره الإيجابي على المجتمع والمستثمرين، ولعبنا دورًا حيويًا في نهضة مدينة الرياض والارتقاء بخدمات النفع العام فيها. حيث شهدت الشركة توسعًا ملحوظًا في مجالات التطوير العقاري والاستثماري بين 2001 و2007م، فقد تم افتتاح مركز النقل العام عام 2001م، وسوق العزينة للجملة الخضار والفواكه عام 2005م، ومزاد التعمير الدولي للسيارات في عام 2007م. وضمن خططنا التوسعية، رفعت الشركة في عام 2014م رأسمالها إلى 1.3 مليار ريال، مما مكّنها من الاستحواذ على أرض في منطقة الثمامة. وفي عام 2016م، عقدت الشركة شراكة مع أمانة منطقة الرياض لتطوير سوق عتيقة المركزي. كما أبرمت شراكة أخرى مع شركة تطوير عقاري لإطلاق مشروع "تنال" للاستثمار والتطوير العقاري ليشكل نقلة نوعية في أعمال الشركة.

"نواصل مسيرتنا نحو مستقبل مشرق مدفوعين بالنمو المستدام لرسم ملامح التطور"

أما التحول الاستراتيجي الأبرز، فكان في عام 2023م، حيث أطلقنا استراتيجيتنا "نستثمر للنمو"، التي تركز على التطوير، والتنوع، والنمو، والاستدامة، والتحول الرقمي. وشهد العام ذاته شراكة مع شركة الرياض القابضة لتأسيس كيان رائد في تطوير وإدارة العقارات في منطقة الديرة في وسط الرياض، بهدف تعزيز التعاون وإطلاق مشاريع استثمارية نوعية.

شهد عام 2024م توقيع اتفاقيات استراتيجية عديدة مع أبرز الشركات المتخصصة والرائدة في مختلف المجالات، ومن أبرزها: اتفاقية استحواذ على أصلين عقاريين مع ريمات الرياض للتنمية بقيمة 1.4 مليار ريال بغرض زيادة رأس المال، والمساهمة في تأسيس صندوق عقاري مع المسار الرياضي من خلال تحالف مع FTG Development لتطوير وجهة الوادي، إحدى وجهات مشروع المسار الرياضي بالإضافة إلى التوسع في مشروعات عقارية مستقبلية، واتفاقية أخرى مع Agility لتطوير مرافق لوجستية عالمية تدعم توجه التنمية الاقتصادية المستدامة للمدينة وتحقيق توجهات الشركة الاستراتيجية.

وها نحن اليوم، ندخل مرحلة جديدة من مسيرتنا تحت شعار "شراكات نحو آفاق واعدة". فقد اكتملت برامج مرحلة التطوير المؤسسي وبناء أسس متينة وحوكمة حصيفة لتمكين نجاح الشركة. إنها بداية حقبة جديدة تركز على تعزيز مكانتنا القيادية في القطاعات المستهدفة، وفتح مجالات جديدة لتنوع الاستثمار، وتنفيذ مشاريع نوعية تهدف إلى تحقيق الاستدامة المالية للشركة، وإثراء تجربة العملاء وتلبية تطلعاتهم المستقبلية.



1994 - 1999

### التأسيس

- ◆ تأسيس وإنشاء الشركة
- ◆ افتتاح سوق اللحوم والخضار بالبطحاء، وسوق الرياض

2000 - 2007

### افتتاح مراكز تجارية

- ◆ افتتاح مركز التعمير، ومركز النقل العام
- ◆ افتتاح سوق العزينة للجملة الخضار والفواكه، ومزاد التعمير الدولي
- ◆ تطوير أراضي مجتمع تلال الرياض

2020 - 2022

### نمو تشغيلي

- ◆ إطلاق مبيعات أراضي "تنال"
- ◆ توقيع مذكرة تفاهم مع وزارة البيئة والمياه والزراعة بما يخص أسواق النفع العام

2014 - 2019

### التوسع الاستثماري العقاري

- ◆ زيادة رأسمال الشركة من 1 إلى 1.3 مليار ريال
- ◆ افتتاح التعمير بلازا 3، وسوق عتيقة التجاري
- ◆ شراء أرض الثمامة (2.5 مليون م<sup>2</sup>)
- ◆ الدخول في شراكة بمشروع "تنال" العقاري

2023

### نستثمر للنمو

- ◆ إطلاق استراتيجية "نستثمر للنمو"
- ◆ توقيع مذكرة تفاهم مع الرياض القابضة
- ◆ توقيع اتفاقية إطارية لمدة 25 سنة لتطوير مجمعات تعليمية مع مؤسسة محمد بن سلمان "مسك"

2024

### شراكات استراتيجية

- ◆ التحالف مع FTG لتأسيس شركة تطوير عقاري
- ◆ شراكة مع شركة المسار الرياضي لتطوير أبراج متعددة الاستخدامات
- ◆ زيادة رأس المال من خلال الاستحواذ على أصول من ريمات الرياض
- ◆ شراكة مع Agility لتطوير مجمع لوجستي
- ◆ تأسيس صندوق "العربي المالية الرياض للتعمير العقاري"
- ◆ اتفاقية مع وزارة البيئة والمياه والزراعة لإطلاق البوابة الرقمية في سوق العزينة
- ◆ اتفاقية مع "علم" لإطلاق منصة مزاد المركبات الإلكترونية
- ◆ توقيع اتفاقية مع "نيوليب" بهدف تعزيز التحول الرقمي
- ◆ اتفاقية مع نادك لتأجير مستودعات لوجستية

# استراتيجيتنا

## 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.

## قيمنا

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.

# أهدافنا الاستراتيجية

مع مطلع عام 2023م، وإطلاق استراتيجية الشركة "نستثمر للنمو"، نسخر في شركة الرياض للتعمير كامل طاقاتنا ومواردنا لتحقيق أهدافنا الاستراتيجية بحلول عام 2032م:



مضاعفة صافي الدخل خلال فترة برنامج استراتيجية الشركة.



تحقيق إيرادات تبلغ نحو مليار ريال سعودي.



تحسين هوامش الربح من 60% إلى 68%.



إعادة هيكلة الاستثمارات، والتحوّل من المساهمة الكاملة في رأس المال إلى هيكلة رأس مال يشكّل التمويل فيها ما نسبته 28% من قيمة الأصول خلال الخمس سنوات الأولى من برنامج استراتيجية "نستثمر للنمو"، و23% خلال عشر سنوات من إطلاق البرنامج.



تعظيم العائد الكلي للمساهمين كثمرة لمخرجات الاستراتيجية؛ عبر التوزيعات وفرص تحقيق المكاسب الرأسمالية.



إطلاق المزيد من المشروعات المستدامة، بناءً على المساهمة المتوازنة بين قطاع العقار والمنتجات الطازجة، واستغلال جميع الفرص الاستثمارية الممكنة.

## أعمالنا

### التطوير العقاري وإدارة التطوير

نسعى في شركة الرياض للتعمير إلى تطوير وإدارة مشاريع عقارية متنوعة تلبي احتياجات السوق المتغيرة وتعزز من مكانتنا الريادية في القطاع. حيث نركز على إنشاء مجتمعات سكنية ومجمعات مكتبية وتعليمية ولوجستية متكاملة، مع الاهتمام بتطوير البنية التحتية وتخطيط الأراضي الخام لضمان تحقيق أعلى معايير الجودة والاستدامة. من خلال شراكاتنا الاستراتيجية غير المسبوق، نعمل على تقديم مشاريع وحلول ومبادرات تجمع بين التفرد في الفكرة والالتزام بالتنفيذ مع الاهتمام بالسياق البيئي والمجتمعي.

### المنتجات الطازجة

نلتزم بالإسهام في الأمن الغذائي للمملكة العربية السعودية، وتوفير نظام بيئي متكامل للمنتجات الطازجة من خلال إدارة وتشغيل سوق العزيرية لجملة الخضار والفواكه، والذي يعدّ أحد الركائز الأساسية لدعم الجهود الوطنية بالعمل جنباً إلى جنب مع الجهات التشريعية والإشرافية. ويهدف السوق إلى تلبية احتياجات المجتمع المحلي بكفاءة وفعالية عن طريق التركيز على رفع الكفاءة التشغيلية وتبني أفضل الممارسات الحديثة لإدارة العمليات التشغيلية، كما نحرص على تطوير تجربة التجار والمتسوقين والمزارعين عبر تبني حلول رقمية متقدمة، وتعزيز سلاسة القيمة التجارية، لضمان استدامة النمو والابتكار في قطاع المنتجات الطازجة داخل السوق، ومرحلة ما قبل السوق ومرحلة ما بعده.

وفي إطار تعزيز المكانة التنافسية للسوق، نعمل باستمرار على توقيع تحالفات استراتيجية مع جهات وطنية، إلى جانب تفعيل انضمامنا لعضوية الاتحاد العالمي لأسواق الجملة (WUWM) للاستفادة من نقل التجارب العالمية وتطبيق أفضل الممارسات في إدارة الأسواق المشابهة وتحقيق معايير الجودة والاستدامة.

### المراكز التجارية والأنشطة التشغيلية

تشكل المراكز التجارية والأنشطة التشغيلية جزءاً أساسياً من مصادر الدخل المتكرر للشركة مع قطاع المنتجات الطازجة. نحن نعمل على تطوير وإدارة مراكز تجارية توفر خدمات متكاملة ومرافق حديثة من خلال مشاريعنا مثل مزاد التعمير الدولي للسيارات، ومركز التعمير للنقل العام، وسوق عتيقة المركزي ضمن توفير بيئة تجارية متميزة تدعم المؤسسات التمويلية والشركات اللوجستية، مما يعزز من قيمة أصولنا ويزيد من كفاءة عملياتنا التشغيلية مساهمين في تحسين جودة الحياة.

"منذ مطلع عام 2023م وإطلاق استراتيجيةنا "نستثمر للنمو"، ملتزمون بتطوير مشروعات نوعية وتعزيز مكانتنا في مجالات التطوير العقاري وإدارة استثمارنا العقارية، وتعظيم العوائد للمساهمين"

# أصولنا

الأصل	المساحة م <sup>2</sup>	حصة الرياض للتعمر
مكتمل		
01 سوق رياض التعمر	24,377	%100
02 سوق العريزية لجملة الخضار والفواكه	274,371	%100
03 مركز التعمر للنقل العام	148,303	%100
04 مزاد التعمر الدولي للسيارات	241,495	%100
05 مركز الملقا للأعمال	3,346	%100
06 أراضي التعمر التجارية للخدمات الفنية	20,170.8	%100
07 أرض منطقة قصر الحكم	18,318	%100
08 تلال الرياض	15,446	%100
09 مستودعات التعمر للتبريد والتجميد	27,865	%100
10 أراضي العريزية (أراضي مؤجرة بنظام B.O.T)	46,657	%100
11 مركز المعقيلية*	43,831.68	%46.34
12 الديرة*	18,990.48	%46.34
13 مركز التعمر للجملة*	104,476	%46.34
قيد التطوير		
14 تطوير أبراج في منطقة الوادي	39,759	%30 - %25
15 أرض الرمال	787,477	%100
16 مدارس مسك	21,171	%50
17 تطوير أراضي العربي المالية	1,831,572	%10
18 تطوير مستودعات AGILITY	97,903	%40
19 أرض المروج	214,000	%100
على أرض مستأجرة B.O.T		
20 سوق عتيقة المركزي	186,328	-

\* مملوكة من قبل الشركة الزميلة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

انقر على المثلثات للوصول إلى الموقع مباشرة



مطار الملك خالد الدولي

طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز

طريق الدمام

الطريق الدائري الشمالي

الطريق الدائري الشرقي

طريق الملك فهد

طريق مكة المكرمة

الطريق الدائري الجنوبي



# 03 التقرير الاستراتيجي

# استراتيجية "نستثمر للنمو"

## رؤية متكاملة لمستقبل مستدام

في شركة الرياض للتعمير، نركز على نمو الأداء المالي والاستثمارات عبر مجموعة من المجالات والقطاعات، حيث تشمل أعمالنا التطوير العقاري، والمراكز التجارية وأسواق النفع العام، والخدمات المشتركة، والنظام القانوني والحوكمة، والثقافة المؤسسية، والاستدامة. نحن ملتزمون بوضع المساهمين في المقدمة، وتعظيم قيمة أصولنا، وتحقيق نمو مستدام يعكس طموحاتنا وقدرتنا على الإسهام في تشكيل مستقبل واعد للقطاع العقاري والخدمات.

في ظل التغيرات المستمرة محليًا وعالميًا، تواصل شركة الرياض للتعمير تعزيز مكانتها من خلال تحقيق التكامل بين الاستثمار الفعال والتشغيل عالي الكفاءة، مع التركيز على تمكين كوادر العمل. وانطلاقًا من هذا النهج، أطلقنا في عام 2023م استراتيجية الطموحة "نستثمر للنمو"، والتي تقوم على ثلاث ركائز رئيسية: الشراكات، والرقمنة، والاستدامة، باعتبارها العناصر الأساسية لتحقيق النمو المستدام وتعظيم العوائد للمساهمين والشركاء.

ولترجمة هذه الركائز إلى واقع ملموس، نعتمد على التطوير، والتوسع، وبناء الشراكات الاستراتيجية كأدوات رئيسية لدفع عجلة النمو، وفق رؤية تمتد لعشر سنوات مقسمة إلى ثلاث مراحل، تستند إلى نقاط القوة والفرص المتاحة، مع الاستعداد لمواجهة التحديات المحتملة. وبفضل الله، حققنا تقدمًا ملحوظًا في المرحلة الأولى بوتيرة متسارعة، مما يعزز قدرتنا على الانتقال بسلاسة إلى تنفيذ مستهدفات المرحلة الثانية. دفعنا هذا الإنجاز المتسارع إلى تحديث خططنا المستقبلية واستكشاف أهداف جديدة، لضمان استمرارية النمو وتعزيز مسار التطور على المدى الطويل.

"لتحقيق مستهدفاتنا الاستراتيجية، نوازن بين الاستثمار المستدام والنمو المتسارع، وتوزيع الأرباح، وتحسين كفاءة أصولنا العقارية"

## نقاط قوة الرياض للتعمير



ترسيخ خبراتنا الاستراتيجية التي اكتسبناها عبر مشاريع التطوير والتشغيل لاستغلالها في تولي دور المطور والمستثمر ومدير التطوير في مشاريع جديدة.



علاقات استراتيجية متميزة مع جهات حكومية وخاصة ذات ارتباط بأعمال الشركة.



مركز مالي قوي وقدرة مالية عالية على ترتيب التمويل.



خبرة عريقة في الأنشطة التشغيلية طويلة الأمد، حيث تمتد خبرتها لأكثر من 20 عامًا في مجال المنتجات الطازجة، وأكثر من 15 عامًا في مجال مزاد السيارات.

## القطاعات ذات الأولوية



## قطاعات التطوير العقاري المستهدفة



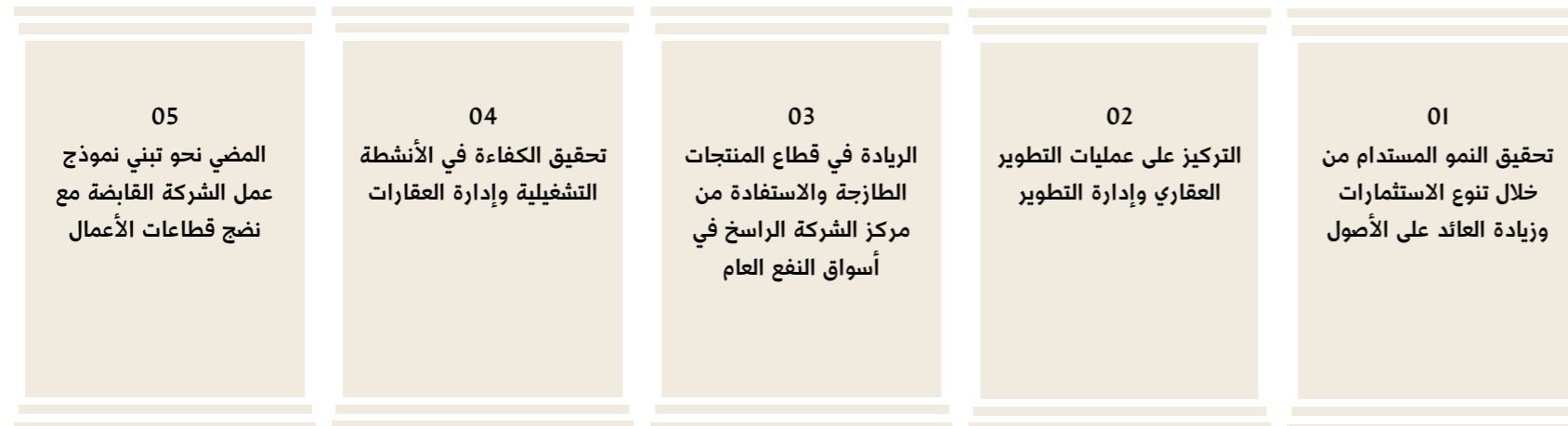
### الرؤية

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

### النهج

الشراكة | الاستدامة | الرقمنة

### التوجه العام للشركة



### 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

## مراحل ومستهدفات استراتيجية "نستثمر للنمو" خلال 10 سنوات

### خارطة طريق تنفيذ مبادرات استراتيجية خلال الـ 3 مراحل كالتالي:

#### تفاصيل المرحلة الأولى

(2023م - 2024م)

في المرحلة الأولى، تم تنفيذ معظم المبادرات، ويجري حالياً استكمالها قبل انتهاء هذه المرحلة من الخطة الاستراتيجية المحددة. وقد نجحنا في تسريع أدائنا وتعزيز أصولنا من خلال التركيز على الاستحواذ على الأصول لزيادة رأس المال، مما أسهم في تعزيز قدرتنا على تحقيق نمو مستدام وتحقيق مؤشرات مالية تتجاوز الأهداف المخطط لها.

هذا الإنجاز الاستثنائي استدعى البدء في تقييم ودراسة أهداف استراتيجية "نستثمر للنمو" للمراحل القادمة (الثانية والثالثة)، مستفيدين من نقاط القوة، والتحديات التي تم تجاوزها، والدروس المكتسبة خلال المرحلة الأولى. فقد كانت المرحلة الأولى نقطة انطلاق نحو مستوى أعلى من الأداء والقدرة التنافسية لشركة الرياض للتعمير، حيث تواصل الشركة التكيف مع التحولات السريعة في سوق العقارات والاستثمارات، مع الحفاظ على التزامنا برؤيتنا في ترسيخ مكانتنا كمطور عقاري رائد، والاستمرار في تنويع استثماراتنا لضمان نمو مستدام يعود بالفائدة على المساهمين والمجتمع.

#### نجاحات رسخت الأساس

- ♦ رفع الكفاءة التشغيلية والارتقاء بالبنية التحتية للأعمال
- ♦ تعظيم العائد على قيمة الأصول الحالية
- ♦ التخلص من الأصول غير المستغلة / منخفضة الأداء
- ♦ بدء تأسيس وتطوير قطاعات الأعمال المستهدفة

#### المرحلة الأولى

(2023م - 2024م)

#### التحديات والفرص الممكنة في المستقبل

##### الفرص الواعدة

- ♦ التحول إلى شركة قابضة خلال الأعوام المقبلة، بعد تحقيق نضج أعمالنا في القطاعات التي نستثمر بها.
- ♦ توسيع نطاق الشراكات الاستراتيجية مع جهات تنظيمية وشركات رائدة، لتعزيز موقعنا في الأسواق المستهدفة.
- ♦ الاستفادة من فتح السوق العقاري السعودي أمام تملك الأجانب، مما يرفع الطلب ويخلق فرصاً استثمارية جديدة.
- ♦ استثمار الزخم العالمي الذي تشهده المملكة ومدينة الرياض من خلال استضافة فعاليات كبرى مثل إكسبو 2030 وكأس العالم 2034، بما يفتح مجالات جديدة للنمو والاستثمار.

##### التحديات القادمة

- ♦ جذب وتنمية رأس المال البشري والمحافظة عليه في بيئة عمل تنافسية.
- ♦ إعادة هيكلة الاستثمارات عبر تمويلات مصرفية، بسبب التقلبات في أسعار الفائدة وتأثيرها.
- ♦ تصاعد المنافسة في السوق العقاري مع تنامي المشاريع الجديدة، مدفوعاً بدخول شركات عالمية واستثمارات حكومية وشبه حكومية يعزز التحدي في ظل النهضة العقارية المتسارعة.
- ♦ ضعف سلاسل الإمداد وارتفاع التكاليف: يؤثر نقص مواد البناء وارتفاع أسعارها على جداول التنفيذ وكفاءة العمليات، مما يزيد من تكاليف المشاريع والتأثير على هوامش الربح.

#### طموحات ريادية في القطاعات ذات الأولوية

- ♦ تعزيز مكانة الرياض للتعمير كمطور عقاري رائد في قطاعات العقار ذات الأولوية
- ♦ تحقيق التنوع من خلال نمو وتطور عمليات التشغيل وجني عوائد الاستثمار في القطاعات المستهدفة

#### المرحلة الثانية

(2025م - 2027م)

#### استثمارات تدعم النمو والتوسع الاستراتيجي

- ♦ التوسع في الاستثمار في فئات الأصول المستهدفة
- ♦ ترسيخ مكانة الرياض للتعمير كأحد المطورين العقاريين المؤسسيين والتوسع في مجال إدارة التطوير ونشاط إدارة الممتلكات
- ♦ المضي نحو تبني نموذج عمل الشركة القابضة مع نضج قطاعات الأعمال

#### المرحلة الثالثة

(2032م - 2032م)

## المستهدفات المالية للاستراتيجية خلال 10 سنوات

أرقام طموحة تعكس المستهدفات الاستراتيجية المحورية التي تمثل ركائز نجاح رؤيتنا المستقبلية، وتسهم في تحقيق نمو مستدام يعزز مكانتنا الريادية ويدعم تطلعاتنا نحو توسيع نطاق أعمالنا، وتعظيم العوائد.



# أبرز الشراكات الاستراتيجية والاستثمارات النوعية





شركة ريمات  
الرياض للتنمية  
Remat Al-Riyadh

# أبرز المنجزات

## الشراكات، الرقمنة، الاستدامة

في إطار تحقيق رؤيتنا الاستراتيجية "نستثمر للنمو"، تبرز ثلاثة محاور رئيسية تدفع عجلة التقدم والنمو في شركة الرياض للتعمير: الشراكات، والرقمنة، والاستدامة. هذه الركائز ليست مجرد عوامل داعمة، بل هي أساس نجاحنا في تحقيق أهدافنا التوسعية والاستثمارية وتعزيز مكانتنا الرائدة في السوق العقاري وأسواق النفع العام.

## المحور الأول: الشراكات الاستراتيجية

انطلاقاً من إيماننا بأهمية التعاون لتحقيق النمو المستدام، أبرمت الرياض للتعمير مجموعة من الشراكات الاستراتيجية التي تسهم في تحقيق مستهدفاتنا على المدى الطويل، حيث تمثل الشراكات الاستراتيجية حجر الزاوية في خططنا التنموية، وتساهم في توسيع نطاق أعمالنا وتعزيز تأثيرنا في القطاعات المختلفة من خلال التعاون مع جهات حكومية، ومؤسسات مالية، وشركات محلية ودولية. ومن أهم الشراكات الاستراتيجية:

## اتفاقية زيادة رأس المال مع ريمات الرياض

اتفاقية زيادة رأس المال مع ريمات الرياض للتنمية الذراع التنموي لأمانة منطقة الرياض بقيمة 1.4 مليار ريال مما يعزز الاستدامة المالية وبتيح توسيع المحفظة الاستثمارية، ويعظم العائد الكلي للمساهمين على أصليين في حي الرمال والمروج.

مساحة الأراضي	+1 مليون م <sup>2</sup>
نسبة زيادة رأس المال	31.58%
القيمة الإجمالية المتفق عليها	1.4 مليار ريال

## الأهداف

جذب المستثمرين من خلال الأصول القوية وخطط التوسع الواضحة

تحسين جاذبية أسهم الشركة من خلال زيادة قيمة الأرباح التشغيلية الناتجة

تحقيق عوائد مالية ثابتة في المستقبل



**FTG**  
DEVELOPMENT



## إطلاق تحالف "الرياض للتعمير و FTG Development"

لتأسيس شركة لإدارة تطوير مشروعات عقارية بالمملكة العربية السعودية، وأولى مشروعات التحالف هو عقد شراكة مع شركة المسار الرياضي لتطوير أبراج متعددة الاستخدامات في منطقة الوادي.

### الأهداف



**المسار الرياضي**  
Sports Boulevard

## اتفاقية تطوير مشروع أبراج متعدد الاستخدامات

مشروع أبراج في وجهة الوادي (مكتبي، ترفيهي، سكني، تجاري) بقيمة 3.5 مليار ريال في مناطق خدمية وترفيهية تقع على أربعة طرق رئيسية نابضة في الرياض، وذلك من خلال اتفاقية تأسيس صندوق استثماري عقاري مع كل من المسار الرياضي، و FTG DEVELOPMENT، وشركة جدوى للاستثمار.

الموقع	وجهة الوادي
مساحة الأرض	40 ألف م <sup>2</sup>
مساحة مسطحات البناء	207 ألف م <sup>2</sup>
دور الشركة	مستثمر وإدارة التطوير
مدة تنفيذ المشروع المتوقعة	4 سنوات

### الأهداف





anbcapital

## تأسيس "صندوق العربي المالية الرياض للتعمير العقاري"

بالتعاون مع شركة العربي المالية بقيمة 2.1 مليار ريال، لتطوير مشاريع البنية التحتية والسكنية بهدف تطوير البنية التحتية لمشروع استثماري في موقع استراتيجي على أرض في شرق الرياض تبلغ قيمتها 1.9 مليار ريال.

مساحة الأرض	1,835,931 مليون م <sup>2</sup>
قيمة الأرض	1.9 مليار ريال
الأصول	3 قطع أراضٍ في حي القادسية، والجنادرية، والرمال
القيمة الإجمالية للمشروع	2.26 مليار ريال
العائد الداخلي المتوقع	15%+
مدة تنفيذ المشروع المتوقعة	سنتان
نسبة مساهمة الرياض للتعمير	10%
تكلفة تطوير المشروع	340 مليون ريال

### الأهداف

تعزيز العائد الكلي للمساهمين

تطوير مساحات متعددة الاستخدامات (سكني وتجاري) تلبي احتياجات السوق

إبراز قدرات وخبرات الشركة وسجلها التاريخي في تطوير البنية التحتية بمساحة إجمالية تقارب 7 مليون م<sup>2</sup>



Agility

## إبرام شراكة مع Agility للمجمعات اللوجستية

لدعم قطاع الخدمات اللوجستية في المملكة بشكل عام، ومدينة الرياض بشكل خاص من خلال تطوير مجمع لوجستي بقيمة 227 مليون ريال في حي الرمال- طريق الدمام.



مساحة الأرض	97,904 م <sup>2</sup>
مدة تنفيذ المشروع المتوقعة	سنتان
العائد السنوي المتوقع	11%+
نسبة مساهمة الرياض للتعمير	40%

### الأهداف

ترسيخ مكانة الرياض كعاصمة نابضة بالحياة ومركز إقليمي للخدمات اللوجستية

دعم النمو المتسارع في المملكة بشكل عام والرياض بشكل خاص

تعزيز مكانة الشركة في قطاع التطوير العقاري

استهداف الفرص الاستثمارية وتحقيق دخل مستدام

تحقيق التكامل التام مع منظومة الرؤية في الجهات الحكومية

تقديم مرافق لوجستية متقدمة لتعزيز سلاسل الإمداد

## المحور الثاني: الرقمنة والتقنيات الحديثة

يعد التحول الرقمي محركاً أساسياً لتطوير الأداء وزيادة الكفاءة المؤسسية، حيث استثمرنا في أحدث التقنيات وأطلقنا مبادرات رقمية لتعزيز العمليات وتحسين تجربة العملاء.



### اتفاقية استراتيجية مع شركة "علم" للحلول الرقمية فيما يخص مزاد التعمير الدولي للسيارات

إطلاق منصة مزاد المركبات الإلكترونية، مما يساهم في رفع الكفاءة التشغيلية، وأتمتة الإجراءات وإعادة هندستها، وتعزيز موثوقية العمليات التجارية. كما ستتيح المنصة إمكانية الدفع الإلكتروني للمستخدمين، مما يسهل التعاملات المالية ويعزز شفافيتها.



وزارة البيئة والمياه والزراعة  
Ministry of Environment Water & Agriculture

### شراكة مع وزارة البيئة والمياه والزراعة

لإطلاق البوابة الرقمية لسوق العزيمية لجملة الخضار والفواكه.



عدد السيارات المباعة في مزاد التعمير	3,844 سيارة
قيمة مبيعات السيارات	176 مليون ريال خلال العام الماضي
نسبة نمو المركبات المستعملة المتوقع	5% سنويًا بحلول عام 2027م
عدد مزودي السيارات في المزاد	30 مزود
مدة الاتفاقية	10 سنوات

### الأهداف

### الأهداف

أتمتة عملية دخول المنتجات الطازجة، وتعزيز المخزونات المحلية

ضمان الحصول على السعر العادل في السوق

تسهيل الربط بين المزارع والمسوق الزراعي

توفير تجربة عميل متكاملة باستخدام الذكاء الاصطناعي وعلم البيانات

تقديم خدمات رقمية مبتكرة لبيع السيارات المستعملة

تحقيق التكامل مع رؤية 2030 والحد من الممارسات السلبية في التعاملات التجارية

مواكبة التطور التقني والتكامل مع المنصات الحكومية ذات الصلة

تعظيم الكفاءة التشغيلية والتجارية عبر الحلول التقنية والشراكات المحلية والعالمية



## رقمنة نماذج العمل

تفعيل برنامج إدارة المرافق بمساعدة الكمبيوتر (CAFM) لدعم تطوير آليات التشغيل، وتحقيق مستويات أعلى من الأتمتة والابتكار في إدارة المرافق

إطلاق بوابة إلكترونية داخلية للموظفين لدعم بيئة العمل الرقمية وتحسين كفاءة الاتصال المؤسسي

تطوير وإطلاق منصة السوق الإلكترونية التي مكنت العملاء من إنهاء تعاملاتهم بسهولة وسرعة

أرشفة المعاملات إلكترونياً لتسهيل الوصول إلى البيانات وتحقيق أعلى مستويات الكفاءة

إطلاق أنظمة إدارة الأداء المؤسسي لتعزيز كفاءة تقييم الأداء ورفع مستويات الإنتاجية

## إدارة المرافق والتحول الرقمي

تم تفعيل برنامج إدارة المرافق بمساعدة الكمبيوتر (CAFM) لتخطيط وإدارة المشاريع والصيانة بكفاءة، مما يتيح تتبع أوامر وطلبات العمل وتحليل البيانات بدقة. وقد أسهم البرنامج في تعزيز الكفاءة التشغيلية وتنظيم العمليات، من خلال تسهيل إدارة طلبات الموافقات على قطع الغيار، بما يدعم أهداف الشركة في الرقمنة وتطوير آليات التشغيل. كما تلتزم الشركة بتطبيق أعلى معايير الجودة والسلامة، عبر اعتماد معايير الأيزو في جميع مرافقها، لضمان كفاءة تشغيلية عالية وتقديم خدمات وفق أفضل الممارسات العالمية.

## المحور الثالث: الاستدامة

تعد الاستدامة ركيزة في استراتيجيتنا، حيث نسعى إلى تعزيز الأثر البيئي والاجتماعي والاقتصادي لمشاريعنا من خلال مبادرات ومشاريع صديقة للبيئة وداعمة للمجتمع. ونلتزم في الرياض للتعمر بتعزيز التنمية المستدامة، ودعم المبادرات المجتمعية التي تضمن أثراً إيجابياً طويل الأمد.



**الحصول على  
ثلاث شهادات أيزو**  
(ISO 45001, 41001, 9001)  
في مجالات الجودة، الصحة  
والسلامة المهنية، وإدارة المرافق



**إقامة فعاليات بيئية  
ومجتمعية**  
في "خيمة المواسم الزراعية" لتعزيز  
التنمية المستدامة، وتمكين التجار  
والمزارعين، وإبراز جودة المنتجات  
المحلية، ودعم الاقتصاد وسلسلة  
الإمداد الزراعي



**تنظيم حملة التبرع بالدم**  
بالتعاون مع مستشفى  
الملك فيصل التخصصي



**إطلاق التحالف السعودي  
لتقنيات الزراعة والغذاء**  
لدعم الاستدامة الزراعية وحماية  
الموارد الطبيعية



**تركيب مظلات  
تعمل بالطاقة الشمسية**  
في مواقف السيارات  
بمراكز المزادات



**اعتماد تقنيات الإضاءة  
الموفرة للطاقة (LED)**  
في الأسواق والمراكز التجارية



**توقيع اتفاقية مع الشركة  
الوطنية "نادك" لتأجير  
مستودعات لوجستية**  
بهدف تلبية احتياجات سلاسل  
الإمداد وتعزيزها، وتوفير خدمات  
التغليف والتعبئة والتوزيع  
حول المملكة



**توقيع اتفاقية مع شركة  
"يوروفينز آجال"**  
لضمان جودة المنتجات الزراعية  
في سوق العريضة، حيث يتم  
تحليلها رقمياً للتحقق من مطابقتها  
للمواصفات وخلوها من الملوثات،  
مع تطبيق الربط التقني مستقبلاً  
للتتبع البيانات إلكترونياً



**تطوير دليل الاستدامة  
المؤسسية**  
لضمان تكامل المشاريع مع أهداف  
التنمية المستدامة لرؤية 2030



**إطلاق برنامج توطين سوق  
الخضار والفواكه**  
بالتعاون مع "منشآت" و"صندوق  
التنمية"، لتمكين الشباب السعودي  
من أن يصبحوا مسوقين زراعيين في  
قطاع المنتجات الطازجة



**تنفيذ مبادرة حفظ النعمة**  
513,552 كغم فائض الخضروات  
والفواكه التي تم حفظه  
23,346 سلة غذائية تم توزيعها  
4.669 مليون ريال قيمتها المالية  
97 حياً بمدينة الرياض  
2600 أسرة من ذوي الدخل المحدود



**تحديث البنية التحتية  
للأسواق التجارية**  
عبر تحويل البرادات إلى مباني  
خرسانية مستدامة

تمثل إنجازاتنا في مجالات الشراكات الاستراتيجية، والرقمنة، والاستدامة دعائم راسخة لمسيرة نجاح شركة الرياض للتعمر، حيث نسعى باستمرار إلى تعزيز استراتيجياتنا التوسعية، وقيادة التحول الرقمي بكفاءة، وترسيخ مكانتنا كشركة مسؤولة بيئياً ومجتمعيًا. إن التزامنا العميق بهذه الركائز الثلاث يعكس رؤيتنا الطموحة تحت شعار "نستثمر للنمو"، وبدفعنا نحو تحقيق قيمة مستدامة لجميع شركائنا ومساهميننا. نسعى إلى استشراف المستقبل، والاستفادة من الفرص الواعدة لتعزيز ريادتنا في قطاع التطوير الحضري والاستثماري، والمساهمة في بناء تجارب تتماشى مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

## 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، وتعظيم 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.

### 01. استراتيجية الاستثمار

في ظل التحولات المتسارعة التي يشهدها قطاع التطوير العقاري والفرص الواعدة الناتجة عن تنوع الأسواق، اعتمدنا في شركة الرياض للتعمير استراتيجية المعلننة التي تركز على هذه المستجدات وتُعزز قدرتنا على الاستثمار في القطاعات ذات الإمكانيات العالية. نحن الآن في مرحلة تنفيذ مجموعة من المشاريع الرائدة، مدعومة بإدارة فعالة تتبنى نهجاً تشغيلياً مباشراً للأصول واستثمارها لتحقيق أقصى قيمة مضافة.

تشمل هذه الاستراتيجية خطوات محورية مثل تطوير العقارات، وإدارة عمليات التخارج، وبناء شراكات استراتيجية مع المستثمرين وملاك الأراضي، بالإضافة إلى توظيف الفرص الاستثمارية والإشراف عليها مباشرةً بشكل منهجي ودقيق، وذلك من خلال وضع سياسات واضحة لتحليل جدوى الفرص الاستثمارية ماليًا وفنيًا، واختيار أفضل الآليات التمويلية لتعظيم العوائد.

### 02. إدارة المحفظة الاستثمارية

عززنا دور الشركة في تسريع تحقيق أهدافها الاستراتيجية في السوق بما يعزز قدرتنا على توليد تدفقات مالية ثابتة عبر بناء تحالفات نوعية مع كبرى الجهات المحلية والدولية، حيث ركزنا على القطاعات السكنية واللوجستية والتعليمية والمكتبية، مما أتاح لنا توسيع محفظة الأصول وتبني دور المطور والمشغل الرئيسي. كما اعتمدنا على خبرتنا المتخصصة في تطوير البنية التحتية لبناء مجتمعات مستدامة ومشاريع نوعية تدعم ثقة المساهمين في كفاءتنا وقدرتنا على إدارة الموارد بفعالية. كما تضمّن اتفاقنا مع شركة ريمات الرياض للتنمية الاستحواذ على أصول استراتيجية ضمن اتفاقية زيادة رأس المال، مما يحقق وفرًا يناهز 504 مليون ريال سعودي مقارنةً بالاستحواذ المباشر على تلك الأصول.

أجرينا تطويراً شاملاً لهيكلنا الداخلي، حيث نجحنا في استقطاب كفاءات متميزة قادرة على إدارة المشاريع وتنفيذها وفق أطر زمنية محددة تراعي أعلى معايير الجودة والحوكمة، بما يدعم وضع الشركة في موقع الريادة ضمن سوق التطوير العقاري.

سعيًا إلى تعظيم العوائد الإجمالية للمساهمين خلال الأعوام المقبلة، نركز على تنويع مصادر الدخل عبر تأجير أصولنا والمراكز التابعة لنا، إضافةً إلى المساحات التأجيرية في المشاريع التي نقوم بإدارتها.

20  
عدد الأصول

1.23

مليون م<sup>2</sup>  
المساحة الإجمالية  
للأصول

### 03. الشراكة الاستراتيجية مع أمانة منطقة الرياض

على صعيد التوسع في نطاق أعمالنا، أبرمنا شراكةً استراتيجية مع أمانة منطقة الرياض من خلال شركة "ريمات الرياض للتنمية" لتصبح المستثمر الرئيسي لدينا، وهي خطوة تسهم في ترسيخ دورنا كمطور رئيسي للمشاريع المستقبلية التابعة للأمانة. وفي ضوء هذه الاتفاقية، أبرمنا اتفاقية استحواذٍ ومساهمةٍ عينية بقيمة 1.4 مليار ريال، مما عزّز بدوره قواعدها المالية ويسرّع وتيرة تنفيذ خططنا الاستثمارية. وتسعى الشركة إلى مواصلة أهدافها مع خطط التطوير في العاصمة من خلال توسيع الأصول الاستراتيجية، مع ضمان القيمة المضافة لجميع الأطراف، وتحقيق أثر إيجابي متسارع عبر تنويع الأصول وتيسير الوصول إلى التمويل.



شركة ريمات  
الرياض للتنمية  
Remat Al-Riyadh

"نفيذ خططنا الاستراتيجية يستند إلى دراسات متأنية للنمو في القطاعات المستهدفة ذات الإمكانيات العالية، بما ينعكس على تعزيز الأداء المالي"

## 04. المشاريع الاستثمارية



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

أول مجمع تعليمي على أرض مملوكة لتحالف بقيادة الرياض للتعمير، وفق اتفاقية مدتها 25 عامًا مع مؤسسة محمد بن سلمان "مسك"، لتطوير مرافق تعليمية حديثة، حيث يسير التطوير العقاري على المسار المخطط له.

الموقع	حي الملقا
مساحة الأرض	21,171 م <sup>2</sup>
الشركاء وأدوارهم	الرياض للتعمير (مستثمر ومطور)، الرياض القابضة (مستثمر)، العقارية السعودية (مستثمر)، مسك (مشغل)
الهيكلية	شركة ذات غرض خاص
حصة الشركة	50%
الاستعمال	مجمعات تعليمية
تكلفة المشروع المتوقعة	275 مليون ريال



### 02. صندوق العربي المالية الرياض للتعمير العقاري

بالتعاون مع شركة العربي كابيتال، يوفر المشروع صافي مساحات للبيع تبلغ 1.1 مليون م<sup>2</sup>، وهو محطة أساسية لتعظيم العائد من خلال تطوير البنية التحتية والمشاريع السكنية والتجارية.

الموقع	حي القادسية
المساحة	1,831,572 م <sup>2</sup>
الشركاء وأدوارهم	الرياض للتعمير (مالك الأرض ومطور ومستثمر)، شركة العربي كابيتال (مدير الصندوق)
الهيكلية	صندوق مغلق
حصة الشركة	10%
نوع المشروع	تطوير بنية تحتية
الاستعمال	تطوير أرض خام
تكلفة المشروع المتوقعة	2.244 مليار ريال
تكلفة التطوير المتوقعة	321 مليون ريال



### 03. مجمع لوجستي مع شركة العالمية Agility

يمثل تطوير المجمع اللوجستي في شرق الرياض باكورة مشاريع الشركة في قطاع الخدمات اللوجستية بالمملكة، ويجسد التزامنا بالاستثمار في القطاعات ذات النمو الواعد ودعم البنية التحتية للخدمات اللوجستية.

الموقع	حي الرمال
المساحة	97,903 م <sup>2</sup>
الشركاء وأدوارهم	الرياض للتعمر (مالك الأرض ومطور ومستثمر)، شركة AGILITY (مطور ومستثمر)
الهيكلية	شركة ذات غرض خاص
حصة الشركة	40%
الاستعمال	مراكز لوجستية
تكلفة المشروع المتوقعة	227 مليون ريال
تكلفة التطوير المتوقعة	114 مليون ريال



### 04. مشروع تطوير أرض الخدمات الفنية ومزاد السيارات

يهدف المشروع إلى تطوير الأراضي التجارية وتأجيرها لشركات السيارات الرائدة، ويدعم مركز مزادات السيارات الدولي المجاور عبر خدمات الصيانة وقطع الغيار.

الموقع	حي الرمال
المساحة	31 ألف م <sup>2</sup>
دور الشركة	المطور والمالك
حصة الشركة	100%
الاستعمال	تجاري
تكلفة المشروع المتوقعة	152 مليون ريال

جدوى للإستثمار  
Jadwa Investment

FTG  
DEVELOPMENT | الرياض  
للتعمير

المساحة  
39,759 م<sup>2</sup>

تكلفة المشروع  
3.96  
مليار ريال

تكلفة التطوير  
2.90  
مليار ريال



المسار  
الرياضي  
Sports Boulevard

## 05. أبراج متعددة الاستخدامات في مشروع المسار الرياضي

تحالف استثماري إستراتيجي مع FTG DEVELOPMENT بهدف عقد شراكة مع شركة المسار الرياضي، لتطوير أبراج متعددة الاستخدامات تجمع بين التجاري والسكني والترفيهي.

الموقع	حي الصحافة
المساحة	39,759 م <sup>2</sup>
الشركاء وأدوارهم	تحالف الرياض للتعمير FTG Development (مطور ومسوق ومستثمر)، المسار الرياضي (مستثمر وإدارة التطوير)، جدوى للاستثمار (مدير الصندوق)
الهيكلية	صندوق مغلق
حصة الشركة	25 - 30%
نوع المشروع	أبراج
الاستعمال	متعدّد الاستخدامات
تكلفة المشروع المتوقعة	3.96 مليار ريال
تكلفة التطوير المتوقعة	2.90 مليار ريال

## إنجازات القطاع الاستثماري

### تنفيذ استثمارات مباشرة

بقيمة تتجاوز 900 مليون ريال سعودي، إلى جانب التخارج الكامل من أراضي تنال واستثمار هذه المبالغ في قطاعات واعدة.

### تطوير دليل سياسة الاستثمار

بالإضافة إلى إطلاق مشروع إعداد إرشادات تطوير المشاريع السكنية، بما يعزز من حوكمة الاستثمار ورفع كفاءة الأصول.

### الالتزام الكامل بالجودة والوقت

تنفيذ المشاريع ضمن المدة والميزانية المعتمدة بنسبة عالية، مما يعزز من ريادتنا في القطاع وخبرتنا في التطوير العقاري.

### دراسة مشاريع بقيمة 20 مليار ريال

للاستحواذ على الأصول المتوافقة مع توجهنا ورؤيتنا المستقبلية، وضمان استمرار تنوع محفظتنا الاستثمارية.

## شراكات استراتيجية مهمة



مع الرياض القابضة  
في حي الديرة عبر شركة الديرة للاستثمار والتطوير.



مع رياض الرياض  
من خلال مشروع زيادة رأس المال.



مع المسار الرياضي  
أبراج متعددة الاستخدامات.



مع Agility  
تطوير مجمع لوجستي.



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



مع FTG Development  
لتطوير المشاريع العقارية الاستراتيجية.



مع العربي المالية  
لتطوير البنية التحتية.



مع مؤسسة "علم"  
لدراسات الشراكة المقترحة في مشاريع تقنية.

# حقائق وأرقام الأداء الاستثماري

(مشاريع قيد التطوير)

3,249 مليون ريال

التمويل البنكي المتوقع  
على مستوى المشروعات

3,347 مليون ريال

حصة الشركاء

3,299 مليون ريال

حصة الرياض للتعمير

9,895\* مليون ريال

حجم المشاريع

732 ألف م<sup>2</sup>

مسطحات البناء

0.4 مليون م<sup>2</sup>

مساحة أراضي مشاريع  
البنية الفوقية

2.6 مليون م<sup>2</sup>

تطوير أراضي بنية تحتية



\* تشمل المشاريع المعتمدة، والمشاريع في المراحل المتقدمة من عملية الاعتماد.

# حقائق وأرقام الأداء الاستراتيجي

## الأداء المؤسسي

21	123	24	%90
المبادرات الاستراتيجية	مؤشر أداء	لوحة بيانات لأداء الشركة	نسبة الإنجاز في المرحلة الأولى
4	12 مشروع	13 اتفاقية	13 مشروع
جوائز دولية	مبادرات الاستدامة	الاتفاقيات الموقّعة	المواءمة الاستراتيجية

## كفاءة التواصل المؤسسي

4	85+ مليون	7	1000+
موقع إلكتروني وصفحات وصول	الوصول للمنشورات	علامة تجارية	عملية تواصل مؤسسي

# الأداء التشغيلي

## المراكز التجارية وأسواق النفع العام لعام 2024م

### الاستثمار لتعزيز العائد الكلي

انطلاقاً من استراتيجيتنا الهادفة إلى "نستثمر للنمو"، ركزنا خلال عام 2024م على تحقيق كفاءة تشغيلية وتنظيمية عالية في المراكز التجارية وأسواق النفع العام، مع العمل على تطوير قطاعات واعدة تسهم في تلبية احتياجات المجتمع ودعم نمو مدينة الرياض. لقد اعتمدنا استراتيجيات تدعم زيادة الإيرادات، وتحسين خدمة العملاء عبر آليات تواصل متطورة وتسريع عمليات التحول الرقمي، مما عزّز مكانة مشاريعنا وقدرتها على تحقيق أهداف الشركة بفعالية.

### الأهداف المحقّقة

- ◆ رفع الكفاءة التشغيلية عبر تحسين الأنظمة الرقمية، وتطوير آليات التواصل مع العملاء، واستقطاب الكوادر المؤهلة.
- ◆ تحسين الكفاءة التنظيمية لتعزيز بيئة الأعمال كالححد من تركّز المستأجرين، وإعادة هيكلة السياسة التسعيرية للحد من التستر التجاري والممارسات السلبية، بالإضافة إلى رفع الالتزام بالأنظمة الرقمية الموثوقة.
- ◆ دعم المسؤولية المجتمعية من خلال الشراكات الخيرية، ومبادرات توطين سوق الجملة، مما يعكس رؤيتنا الراسخة لخدمة المجتمع.

"نستثمر لتحقيق كفاءة التشغيل في قطاع المنتجات الطازجة، والنقل والمراكز والأسواق التجارية، بما يعزز النمو الاقتصادي ويرفع من جودة الخدمات المقدمة"

## الأسواق والمشاريع التشغيلية

### شراكات استراتيجية



#### فحص متبقيات المبيدات

مع مختبرات يورو فينز سعودي آجال بالتعاون مع وزارة البيئة والمياه والزراعة في سوق جملة الخضار والفاواكه بهدف تعزيز معايير السلامة الغذائية وضمان جودة المنتجات، والتحقق من سلامة المنتجات المعروضة ومطابقتها للمواصفات والمعايير الصحية المعتمدة، وهذا بدوره يُسهم في تعزيز ثقة المستهلكين، وتحقيق أعلى مستويات الجودة والاستدامة في القطاع الغذائي.



#### العمل مع الشركة الاستشارية اليونانية SG Consulting

لدراسة وتطوير سوق العزيرية لجملة الخضار والفاواكه.



#### بوابة رقمية لسوق العزيرية لجملة الخضار والفاواكه

بالتعاون مع الجهات الحكومية، لأتمتة دخول المنتجات الطازجة، وتعزيز التوطين، وضمان الوفرة الغذائية وجودة المصدر. مكنت المنصة 85% من العملاء من إنهاء تعاملاتهم إلكترونياً عبر خدماتها، مثل بيع الكوبونات والتسجيل المسبق للسلع.



#### توقيع اتفاقية مع شركة Topian

التابعة لمدينة نيوم والمختصة بكل أنشطة الغذاء والزراعة بمدينة نيوم والاتفاق على التعاون في تطوير استراتيجية نيوم لأسواق الجملة والنفع العام.

### سوق العزيرية لجملة الخضار والفاواكه

يُعد من أكبر أسواق الجملة للمنتجات الطازجة في الشرق الأوسط، ويسهم في دعم الأمن الغذائي من خلال توفير المنتجات المحلية والمستوردة وتصديرها للأسواق المجاورة. حقق السوق نسبة إشغال مستقرة عند 95%. كما تم تنفيذ إجراءات شاملة لتحسين كفاءة العمليات التشغيلية، من خلال إعادة هيكلة إجراءات السوق، وتطوير آليات العمل، وتعزيز الامتثال للمعايير التشغيلية لضمان إدارة أكثر كفاءة واستدامة.

تاريخ التأسيس	1998م
نوع النشاط	مركز تجاري جملة/تجزئة
المساحة	274 ألف م <sup>2</sup>
عدد المساحات المؤجرة	31,379 م <sup>2</sup>



## مركز التعمير للنقل العام

مركز طوّره شركة الرياض للتعمير، وهو أكبر محطة نقل بري بين المدن في الشرق الأوسط بجي العزيزية. يضم المركز مرافق تجارية ومكاتب لشركات النقل الدولي والحج والعمرة. ارتفعت نسبة الإشغال إلى 95% بزيادة 6% عن العام السابق، وانخفضت التكاليف الرأسمالية بـ 480 ألف ريال.

تاريخ التأسيس	2001م
نوع النشاط	محطة نقل بري متعدّد الخدمات
المساحة	148 ألف م <sup>2</sup>

## مزاد التعمير الدولي للسيارات

يقع على أرض مملوكة للشركة شرق مدينة الرياض. يضم المزاد 9 مسارات مخصّصة للمزايدة على المركبات، بالإضافة إلى منطقة تخزين تتسع لأكثر من 20,000 سيارة. ويوفر المزاد خدمات عرض وإدراج المركبات. ارتفعت قيمة المبيعات بنسبة 18% مقارنة بعام 2023م، كما تم خفض التكاليف الرأسمالية بمقدار 480 ألف ريال مقارنة بالمستهدف.

تاريخ التأسيس	2007م
نوع النشاط	مزاد متخصّص
المساحة	241 ألف م <sup>2</sup>

### تنظيمات تشغيلية

عمليات البيع المباشر للوكلاء عبر نظام البطاقات الجمركية

تطوير مدرج المزايدة بالمسارات والذي يتسع لـ 90 عميل

### شراكات استراتيجية

اتفاقيات جديدة مع 8 بنوك وشركات تمويل وتأجير، متوقعاً توفير 10 آلاف سيارة في الأسواق بحلول 2025م

اتفاقية استراتيجية مع "علم" لإطلاق منصة مزاد المركبات الإلكترونية



## سوق عتيقة المركزي

يتميز السوق بأهميته التاريخية التي تمتد لأكثر من 50 عامًا، حيث كان ولا يزال جزءاً رئيسياً من المنظومة التجارية في الرياض. وفي إطار تطويره وتعزيز كفاءته التشغيلية، تم إبرام اتفاقية مع أمانة منطقة الرياض المالكة للأرض، وذلك عبر نموذج البناء والتشغيل ونقل الملكية. يقدم السوق خيارات متنوعة للأسر والأفراد والقطاعات التجارية الصغيرة والمتوسطة، تشمل الخضروات والفواكه والتمور، إضافة إلى اللحوم والأسماك والمحامص. ارتفعت نسبة الإشغال فيه إلى 95.8%، مما يعكس نجاح تطوير السوق وتلبية احتياجات المجتمع المحلي.

تاريخ التأسيس	المرحلة 1 في 2016م، المرحلة 2 في 2019م
نوع النشاط	سوق غذائي متعدد جملة / تجزئة
المساحة	186,328 م <sup>2</sup>
عدد المحلات التجارية	1048

### تنظيمات تشغيلية

♦ تطوير مظلة الخضار والفواكه: بهدف الاستغلال الأمثل للمساحات، تم إعادة تخطيط مساحات البسطات والبرادات لإشغال المساحة بالكامل، ليصبح عددها 32 براداً و204 بسطة. في السابق، كانت المساحة المستغلة تشكل 40% فقط، ومع عملية التطوير ارتفعت نسبة الإشغال إلى 93%.

♦ استحداث سوق لحوم حديث ومتطور لزيادة كفاءة تلبية احتياجات العملاء وتعظيم العائد.

## فعاليات موسمية

### 01. موسم عتيقة للتمور

برعاية وحضور سمو الأمير فيصل بن عياف، أمين منطقة الرياض، تم إطلاق النسخة الثالثة من الموسم، استمراراً لنجاح موسميته الأول والثاني. أقيم الموسم في القاعة الدائمة للمواسم الزراعية، والتي تمتد على مساحة 2,500 م<sup>2</sup>، وتضم 64 مبسطاً و15 مسار دلالة، ضمن قاعة مكيفة بالكامل، ومجهزة بمرافق متكاملة وإمكانات حديثة، إضافة إلى بنية تحتية متطورة تلبى مختلف الاحتياجات، حيث استقطب الموسم على مدى 4 أشهر عدداً كبيراً من المتسوقين والمهتمين من مختلف مناطق المملكة ودول الخليج.



مدة الموسم	4 أشهر
كمية التمور المتوفرة	27+ مليون كغم
معدل الزوّار اليومي	7,900
زوار الموسم	813+ ألف
مبيعات الموسم	156+ مليون ريال

02. موسم الحمضيات بالتعاون مع وزارة البيئة والمياه والزراعة.

03. فعالية "طاها عتيقة" الترفيهية والتفاعلية.



## سوق رياض التعمير

أحد الأسواق متعددة الاستخدامات في الرياض، ويقع على تقاطع الدائري الجنوبي مع شارع البطحاء العام. يضم السوق وحدات تجارية ومكتبية، ويشكل إضافة مميزة لمشروعات الشركة في منطقة العزيزية، التي تشهد نموًا متسارعًا نحو تكامل الخدمات، حيث وصلت نسبة الإشغال فيه إلى 95% مقارنة بـ 68% في العام السابق.

تاريخ التأسيس	1999م
نوع النشاط	سوق متعدد الاستخدام
المساحة	24 ألف م <sup>2</sup>

## مستودعات التعمير للتبريد والتجميد

تقع المستودعات بجوار سوق العزيزية لجملة الخضار والفواكه لتلبية الطلب المتزايد والمباشر على مرافق التخزين المبردة. بدأ العمل على تطوير المشروع في عام 2009م. وتم تأجير كامل المستودعات لشركة نادك بعقد يستمر لمدة 10 سنوات، مما يعزز الشراكات النوعية والاستثمارات المستدامة في قطاع المنتجات الطازجة واللوجستي.

تاريخ التأسيس	2013م
نوع النشاط	خدمات لوجستية مبردة ومجمدة
المساحة	27 ألف م <sup>2</sup>

## مبنى الملقا للأعمال

تم الاستحواذ على مبنى تجاري في حي الملقا شمال العاصمة الرياض. ويقع المبنى على أرض بمساحة 3,346 م<sup>2</sup>. وهو مكون من 12 دورًا، وبلغت نسبة الإشغال 100% مما يعكس مستوى الثقة والكفاءة في إدارة المرافق والخدمات المقدمة.

تاريخ التأسيس	2022م
نوع النشاط	تأجير وتشغيل تجاري
المساحة	10 آلاف م <sup>2</sup>

# حقائق وأرقام الأداء التشغيلي

**95%**

كفاءة التحصيل

**95%**

نسبة إشغال المراكز

## مركز النقل

**4,001**

الرحلات الدولية

**1.2**

عدد الركاب مليون

**3,287**

متوسط الركاب اليومي

**966**

عدد الوحدات

## سوق العزيزية لجملة الخضار والفواكه

**374**

عدد المشتركين

**3.77**

البضائع المتداولة مليون طن

**4,144**

رحلات العمرة والحج

**32.7**

الرحلات الداخلية ألف

**1.12**

سيارات المتسوقين مليون سنوياً

**517**

السيارات الجالبة سنوياً ألف

**8**

المتعاملين بالسوق يومياً آلاف

## موسم عتيقة للتمور

**948**

زوار الموسم ألف

**262**

قيمة التمور المتداولة مليون ريال

**20**

العبوات المباعة مليون عبوة

**7,695**

عدد كروت المزايمة

**3,844**

عدد السيارات المباعة سيارة

**175**

قيمة السيارات المتداولة مليون

**135**

المزادات المُقامة

**31**

اتفاقيات بيع السيارات

# الموظفون والثقافة المؤسسية

في إطار استراتيجيتنا لتعزيز الكفاءة المؤسسية وتحسين تجربة الموظفين، قمنا بعدد من المبادرات التي تمثل رؤية شاملة نحو التحول الرقمي، والتنمية البشرية، وتحسين بيئة العمل. يعكس هذا القسم التزامنا المستمر بتحقيق التميز في جميع جوانب الموارد البشرية والخدمات المؤسسية.

## 01 بيئة العمل

- تم الانتقال إلى المقر الرئيسي الجديد، بالإضافة إلى تجديد مراكز ومواقع إدارات الشركة التي تتميز بتصاميم عصرية والتجهيزات المتطورة اللازمة لدعم الإنتاجية وكفاءة العمليات. يعكس هذا التطور التزام الشركة بتوفير بيئة عمل متكاملة تعزز التميز المؤسسي وتسهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية.
- حصلت الشركة على شهادة "مكان العمل الرائع" بالتعاون مع شركة Great Place to Work، مما يعكس اعترافًا دوليًا بالتزامها المستمر بتعزيز بيئة العمل وتحقيق أعلى مستويات الارتباط الوظيفي والكفاءة المؤسسية.

## 02 تطوير الكفاءات وتنمية المواهب

### استقطاب المواهب

- زيادة نسبة التوظيف من 73% إلى 77%، متجاوزة المستهدف الوطني (75%)، مع الحصول على شهادة التوظيف ضمن نطاق "بلايني" رقم: 179115-21877266.
- ارتفاع نسبة الإناث في القوى العاملة من 8% إلى 11%، ووصولها إلى 25% في المركز الرئيسي، مما يعكس التزامنا بالتنوع والشمول.

### تمكين الكفاءات بالتطوير والتعلم

شارك أكثر من 80% من الموظفين في 87 برنامجًا تدريبيًا، بإجمالي ما يقارب 4,000 ساعة تدريبية، تضمنت تطوير مهارات إدارية وفنية وشخصية في مجالات متعددة، مما ساهم في تمكينهم من تحقيق أداء متميز ودعم تطورهم المهني.

"نؤمن في الشركة بأن موظفيها هم القلب النابض لنجاحها، لذا نحرص على دعمهم وتمكينهم وتطوير قدراتهم، لتعزيز مساهمتهم في تحقيق الأهداف التنموية"

## 03 الكفاءة المؤسسية وإدارة الأداء

تم تحديث وأتمتة إطار إدارة الأداء لتحديد أهداف واضحة وقابلة للقياس، بما يعزز أداء الموظفين ويحقق نتائج مستدامة، ويدعم موارد الشركة واستثماراتها بشكل أكثر كفاءة.

## 04 التحول الرقمي والبنية التحتية

نواصل تطوير الحلول التقنية والبنية التحتية لضمان بيئة عمل أكثر ذكاءً ومرونة. وتركز جهودنا على تحسين التطبيقات الرقمية، وتعزيز البنية التحتية، ورفع مستوى أنظمة الحماية وإدارة الأصول، من خلال المبادرات التالية:

### تطوير التطبيقات والحلول الرقمية

- استكمال تطوير تطبيق "التعمير أعمال" لدعم العمليات التجارية.
- إطلاق بوابة سوق جملة الخضار والفواكه لتبسيط عمليات البيع والشراء.
- تشغيل بوابة إلكترونية داخلية لتحسين التواصل الداخلي بين الموظفين.

### تطوير البنية التحتية التقنية

- تحسين البنية التحتية لمركز النقل، بما في ذلك تطوير الأنظمة الصوتية وشاشات العرض.
- أرشفة المعاملات إلكترونياً لتسهيل الوصول إلى البيانات وحفظها.
- إطلاق نظام دعم فني متقدم لإدارة طلبات تقنية المعلومات.

### تعزيز أنظمة الحماية والأصول

- تحديث أنظمة الحماية لضمان أمن الشبكات الداخلية.
- تطوير نظام لإدارة الأصول التقنية لتحسين الصيانة وتتبع الأصول.

# حقائق وأرقام الموظفين والتقنية

## تقنية المعلومات

13 المشاريع المنجزة

100% تفعيل البوابة الداخلية

## الموارد البشرية

3970 ساعة تدريبية

82% استبيان الارتباط الوظيفي

77% نسبة التوطين

90 صياغة وصف وظيفي

11% نسبة الإناث (التنوع والشمول)

87+ عدد المتدربين



## الاستدامة

تتجلى جهود الاستدامة في شركة الرياض للتعمر خلال عام 2024م باعتبارها نهجًا أساسيًا يربط بين المبادئ المؤسسية الثلاث: الشراكة، والاستدامة، والرقمنة. تمثل هذه المبادئ الأساس الذي تستند إليه قيادة الشركة في توجيه استراتيجياتها الاستثمارية وقراراتها التشغيلية، بالإضافة إلى تحقيق التميز في الأداء المؤسسي.

هذا الترابط ينعكس عبر مجالات عديدة يتضمنها تقرير الـ ESG: الموظفون والمسؤولية المجتمعية، وحوكمة الشركات (نهج الأعمال)، وحماية البيئة؛ ونراه يتجلى في خططنا الحاضرة والمستقبلية؛ إذ تسعى الشركة لترجمة الرؤى إلى مشروعات ومبادرات تأخذ في الاعتبار توجهنا الاستراتيجي وارتباطنا الوثيق برؤية المملكة 2030.

### الموظفون

#### لمحة عامة

#### 01. بيئة عمل حديثة وديناميكية

رَكَزَت الشركة على سياسات تشجّع الاتزان بين الحياة الشخصية والعمل، مع تعزيز ثقافة الإبداع والتعاون والشفافية.

#### 02. الانتقال إلى مقر جديد

يعزز الابتكار ويوفر بيئة عمل متطورة.

#### 03. برامج التدريب والتطوير

قمنا بتنفيذ 87 دورة تدريبية متخصصة وشاملة تغطي مجالات حيوية، مثل التواصل الفعال، وإدارة الفريق، وإدارة العمليات، والتشغيل، وإدارة المهام. استفاد من هذه البرامج 86 موظفًا، حيث بلغ إجمالي عدد ساعات التدريب المقدمة 3970 ساعة، مما ساهم في تعزيز الكفاءة وتحسين الأداء على مستوى الفرق والإدارة.

#### 04. تعزيز التوطين والتنوع

رفعنا نسبة التوطين من 73% إلى 77%، فيما زادت نسبة النساء العاملات من 8% إلى 10%، والمحافظة على النطاق البلاتيبي.

#### 05. ثقافة الأداء

طوّرنا نظام تقييم الأداء لضمان أهداف واضحة، ومعايير قياس دقيقة تسمح بمكافأة الجهود.

#### 06. نظام التأمين والمزايا

يشمل تعديل سلم الرواتب والدرجات الوظيفية، وتعزيز مزايا الموظفين كبديل التعليم وتأمين الحياة. كما تم إعادة تقييم وصف 90 وظيفة لضمان تحسين الأداء ومواءمة الأدوار الوظيفية مع احتياجات العمل.



### المسؤولية المجتمعية

#### لمحة عامة

#### 01. مبادرة توطين سوق جملة الخضار والفواكه

بالتعاون مع "منشآت" و"صندوق التنمية": لتمكين الشباب السعودي وتعزيز فرصهم ليصبحوا مسوقين زراعيين في أسواق المنتجات الطازجة.

#### 02. مبادرة حفظ النعمة

تواصل الرياض للتعمر التزامها بالاستدامة، لتسهم في التخفيف من تداعيات معدلات الهدر الغذائي والمائي العالية في المملكة، حيث يتجاوز الهدر الغذائي 33% بتكلفة تصل إلى 40 مليار ريال سنويًا، إلى جانب ارتفاع نسبة النفايات العضوية والمخلفات البلاستيكية، مما يشكل تحديًا بيئيًا واقتصاديًا. وفي ظل هذه التحديات، وبجانب دورها في تعزيز الأمن الغذائي الوطني بنسبة 60%، تسعى الشركة إلى تطوير حلول مستدامة للحد من الفاقد وتحسين كفاءة إدارة الموارد. افتتح فرعين رئيسيين في أسواق النفع العام (العزيرية وعتيقة)، لإدارة عمليات الجمع والتوزيع.

افتتاح فرعين رئيسيين في أسواق النفع العام (العزيرية وعتيقة)، لإدارة عمليات الجمع والتوزيع.

#### 03. حملة التبرع بالدم

بالشراكة مع مستشفى الملك فيصل التخصصي في ديسمبر 2024م.

#### 04. الفعاليات البيئية والمجتمعية

- الانضمام للتحالف السعودي لتقنيات الزراعة والغذاء. الانضمام بهدف تطبيق أحدث التقنيات في الزراعة والغذاء بما يحقق الاستدامة البيئية.
- إقامة فعاليات موسمية في خيمة المواسم الزراعية الدائمة في عتيقة: لدعم التنمية المستدامة من خلال تمكين التجار والمزارعين السعوديين وتسهيل الضوء على المنتجات الزراعية المحلية، بما يساهم في تعزيز الاقتصاد المحلي وتشجيع الإنتاج الوطني.

"الاستدامة هي التعبير الأبلغ عن إيماننا بمستقبل يتقاسم الجميع خيرات، ويتحمل الجميع مسؤوليته"

## حوكمة الشركات

### لمحة عامة

#### 01. تعزيز الكفاءة المالية والإدارية

تسريع الحصول على أحكام تنفيذية لمصلحة الشركة وتصفية القضايا؛ مما أسهم في إضافة 25 مليون ريال إلى الخزينة.

#### 02. تطوير الأدلة والسياسات التشغيلية

مراجعة سياسات توزيع الأرباح، وإنشاء حسابات على المنصات الحكومية لضمان الامتثال والشفافية.

#### 03. الربط الزكوي

أوفينا في الرياض للتميز بالتزامنا بالربط الزكوي من خلال تسوية الفروقات مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، حيث تم دفع 6,197,428 ريال بدلاً من 103,142,584 ريال المستحق للأعوام 2015 - 2018م. كما تم استكمال سداد كافة المستحقات الزكوية حتى نهاية 2023م، لنصبح من أوائل الشركات بالمملكة في تحقيق الربط الزكوي الكامل حتى آخر سنة.

#### 04. معاملات لجنة المساهمات العقارية

إغلاق ملف "مساهمة مدينة الشروق" بالكامل، وإتمام جميع الإجراءات اللازمة للحصول على مخالصة نهائية تضمن إبراء الذمة أمام المساهمين واللجنة. أسفر هذا الإنجاز عن استرداد مخصص التزام بقيمة 27 مليون ريال.

#### 05. تعزيز كفاءة وفعالية علاقات مجلس الإدارة

##### واللجان المنبثقة منه

نسعى إلى رفع كفاءة وفعالية علاقات مجلس الإدارة واللجان التابعة له من خلال تنظيم الاجتماعات وإعداد العروض التقديمية بمستوى عالٍ من الجودة. هذا يضمن تحقيق تواصل مستمر ودعم قوي لاتخاذ القرارات الاستراتيجية، مما يعكس التزامنا بأعلى معايير حوكمة الشركات.

#### 06. تطوير لوحات بيانات المشاريع والإنجازات

نعمل على تطوير لوحات بيانات شاملة للمشاريع والإنجازات، تعكس أداء الشركة في مختلف القطاعات. تسهم هذه الخطوة في تعزيز الشفافية وتوفير معلومات دقيقة ومحدثة تدعم عمليات المتابعة واتخاذ القرارات بكفاءة عالية.

#### 07. تطوير الدليل التشغيلي للأسواق

يشمل العقود الإلكترونية كجزء أساسي من مهام الموظفين، مع تحديد آليات وطرق العمل بها بوضوح. بالإضافة إلى ذلك، تم تعزيز أداء الموظفين من خلال تنظيم ورشتي عمل بالتعاون مع الهيئة العامة للعقار.

#### 08. تحقيق العديد من الإنجازات ضمن الإدارة

##### القانونية والتي عززت مكانتنا كداعم رئيسي لحوكمة الشركة.

- ◆ تطوير اللوائح الداخلية.
- ◆ تقديم استشارات قانونية شاملة.
- ◆ نشر الوعي لرفع كفاءة الأداء القانوني.
- ◆ تحصيل المستحقات من الأحكام القضائية ومتابعة القضايا والتنفيذ والاستئناف.

#### 09. جوائز عالمية

حصلت الرياض للتميز بالتعمير بوصفها أحد المنشآت ذات التميز المؤسسي والمهني على 4 جوائز عالمية في القطاع العقاري على مستوى المملكة (جائزتين من التمويل الدولي IF Awards للاستراتيجيات الأكثر ابتكاراً في محفظة الاستثمار العقاري والعلاقات مع أصحاب المصلحة، وجائزتين من "جلوبال بزنس أتولوك" GBO للاستراتيجيات الاستثمارية الأكثر أداءً).

#### 10. شهادات الجودة والامتثال

تمثل هذه الشهادات خطوة مهمة في رحلة الشركة نحو تحقيق التميز المؤسسي، والارتقاء بمستويات الأداء، وتعزيز تنافسيتها في السوق.

◆ حصلت الشركة على شهادات الأيزو العالمية، تأكيداً لالتزامها بأعلى معايير الجودة والتميز في مختلف مجالات أعمالها:

1. ISO 45001: يعكس التزام الشركة بتطبيق أفضل الممارسات في إدارة الصحة والسلامة المهنية، لضمان بيئة عمل آمنة للموظفين والتقليل من المخاطر المحتملة.
2. ISO 41001: يؤكد تبني الشركة لأفضل المعايير في إدارة المرافق، مما يسهم في تحسين كفاءة تشغيل الأصول وتعزيز استدامتها.
3. ISO 9001: يعكس حرص الشركة على تطبيق أنظمة إدارة الجودة لضمان تقديم خدمات عالية المستوى، وتحسين العمليات التشغيلية، وتعزيز رضا العملاء.

◆ شهادتي الامتثال للمباني: (1879، 3064) لإثنين من مشاريعنا: سوق الرياض للتميز، وبرج التعمير.

استئناف قضايا منظورة

64

تحديث صك عقاري

74

أحكام تنفيذية

139

مبالغ مُحصّلة

13+

مليون ريال



## البيئة

### لمحة عامة

#### 01. تقليل الانبعاثات الكربونية



اعتماد إضاءة LED الصديقة للبيئة واستبدال جميع الإضاءة في الأسواق والمراكز والأصول التابعة للشركة بهذه التقنية المتقدمة، مما يساهم في تحسين كفاءة استخدام الطاقة وتقليل الأثر البيئي.

#### 02. التحول الرقمي



إطلاق بوابة إلكترونية لسوق الخضار والفواكه توفر مجموعة متنوعة من الخدمات للتجار والمستأجرين وجميع المتعاملين بالسوق، بما في ذلك الاطلاع على المساحات الشاغرة، تسجيل المركبات، وتسجيل العمالة التابعة للشركات والمؤسسات.



أرشفة المعاملات إلكترونياً وتطوير تطبيق "التعمير" لدعم العمليات التجارية.

#### 03. مشاريع تطوير البنية التحتية



تجديد مظلة سوق الخضار والفواكه في سوق عتيقة وتحويل البرادات إلى مباني خرسانية ثابتة.



تركيب مظلات صديقة للبيئة تعمل بالطاقة الشمسية في مواقف مراكز المزداد.



تركيب أنظمة BMS للتحكم والمراقبة.



# 04 النتائج المالية

# أهم النتائج والمؤشرات المالية لعام 2024م



محمد بن أحمد الكليب  
الرئيس التنفيذي للمالية

بفضل الله تعالى، واصلت الشركة خلال عام 2024م تحقيق نتائج مالية قوية، حيث ارتفعت أرباحها إلى 296 مليون ريال، بزيادة قدرها 25 مليون ريال (9%) مقارنة بعام 2023م. ويعود هذا النمو بشكل رئيسي إلى تحقيق الشركة أعلى إيرادات للأسواق والمراكز في تاريخها، والتي بلغت 322 مليون ريال، وذلك انسجاماً مع إحدى ركائز استراتيجيتها التي أطلقت مطلع عام 2023م، والتي تركز على تحقيق النمو المستدام في إيرادات الأنشطة الرئيسية.

كما تمكنت الشركة خلال العام من تأسيس مشروع مشترك مع شركة الرياض القابضة، وهو شركة الديرة للتطوير والاستثمار العقاري، عبر المساهمة العينية بمركز التعمير التجاري، مما أسفر عن تحقيق أرباح بقيمة 17 مليون ريال. ويأتي هذا الإنجاز في إطار سعي الشركة إلى تعظيم العائد على أصولها وتحقيق شراكات ذات قيمة مضافة، بما يتماشى مع استراتيجيتها.

إضافةً إلى ذلك، ارتفعت حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة تنال لتصل إلى 124 مليون ريال، بزيادة قدرها 27 مليون ريال (27%)، مما يعكس الأداء القوي لاستثمارات الشركة.

وفي إطار طموحاتنا لتعزيز مكانتنا القيادية في القطاع العقاري، تمكنت الشركة خلال عام 2024م من عقد شراكات استثمارية تتجاوز قيمتها 9 مليارات ريال في قطاعات التطوير العقاري والسكني والتجاري والمكتبي واللوجستي، بما يتماشى مع القطاعات المستهدفة في استراتيجيتها، مما سيسهم - بإذن الله - في تعظيم العائد الكلي للمساهمين.

وتؤكد الشركة التزامها بالحفاظ على مركز مالي قوي، مع الاستمرار في تنفيذ استراتيجيتها القائمة على اقتناص الفرص الاستثمارية الفريدة والتوسع في المشاريع ذات القيمة العالية، بما يحقق نمواً مستداماً لمساهميها على المدى الطويل.

إجمالي الإيرادات  
(مليون ريال)  
550

الإيرادات التشغيلية  
(مليون ريال)  
322

الأرباح  
قبل الفوائد والضرائب  
(مليون ريال)  
327

صافي النقد الناتج  
من أنشطة التشغيل  
(مليون ريال)  
66

توزيعات الأرباح  
المدفوعة  
ريال لكل سهم  
133

صافي النقد المستخدم  
في النفقات الرأسمالية  
(مليون ريال)  
203

صافي الدخل  
(مليون ريال)  
296

توزيعات الأرباح  
المدفوعة لكل سهم  
75 هلة

العائد على متوسط  
رأس المال المستثمر  
%13

ربحية السهم بالريال  
(الأساسية المخفضة)  
1.67

## أداء الشركة

أظهرت شركة الرياض للتعيمير خلال عام 2024م أداءً ماليًا قويًا على الرغم من عدم بيع أراضي خلال العام الحالي مقارنة بنتائج عام 2023م، ويعود ذلك إلى تحقيق إيرادات المراكز التجارية والأسواق قفزة تاريخية نتيجة استحداث مصادر إيرادات جديدة وإعادة هيكلة التسعير، بالإضافة إلى ارتفاع نسب الأشغال والتي تجاوزت 95% وذلك بفضل تطوير البنية التحتية، وتحسين المراكز التجارية، مما جذب المزيد من الزوار والذي انعكس إيجابًا على الوحدات الإيجارية.

كما تركزت الشركة على زيادة إيراداتها من الأنشطة الرئيسية بشكل مستمر وكذلك تنوع مصادر الدخل من خلال تطوير مشاريع نوعية، واستثمار الفرص العقارية الفريدة بما يضمن النمو المستدام على المدى الطويل.

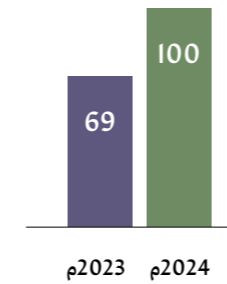
كما تضمنت المصاريف العمومية والإدارية للعام الحالي مصاريف استثنائية وغير متكررة مرتبطة بأتعاب الاستشاريين الماليين والقانونيين لمشروع زيادة رأس مال الشركة بمقدار 12 مليون ريال بالإضافة إلى تخصيص 10 مليون ريال لتغطية التزامات محتملة.

## ملخص قائمة الدخل

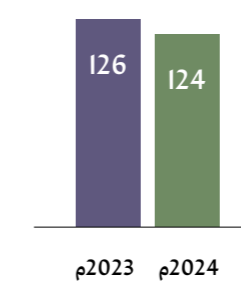
ملخص قائمة الدخل			
جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك			
السنة المنتهية في 31 ديسمبر			
نسبة التغير	2023م	2024م	
	389	425	إيرادات التشغيلية والأخرى
15%	195	224	إجمالي التكاليف
4%	194	201	مجمول الربح التشغيلي والإيرادات الأخرى
30%	97	126	حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة
12%	291	327	صافي الدخل قبل الزكاة
50%	20	30	الزكاة
9%	271	296	صافي الدخل

## ملخص النتائج المالية لعام 2024م

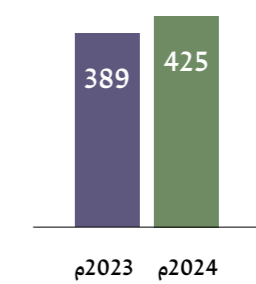
المصاريف العمومية والإدارية\*  
(مليون ريال سعودي)



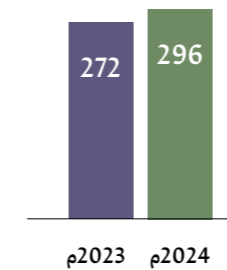
تكاليف الأنشطة التشغيلية  
(مليون ريال سعودي)



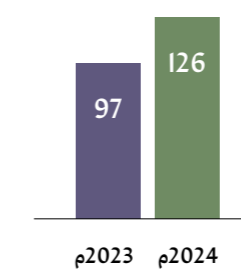
الإيرادات التشغيلية والأخرى  
(مليون ريال سعودي)



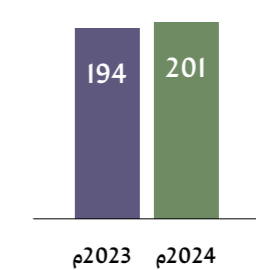
صافي الربح  
(مليون ريال سعودي)



حصة الشركة في أرباح الشركات الزميلة  
(مليون ريال سعودي)



مجمول الربح التشغيلي والإيرادات الأخرى  
(مليون ريال سعودي)



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

## النتائج المالية

ارتفعت الإيرادات التشغيلية والأخرى بنسبة 9% بنهاية عام 2024م، لتصل إلى 425 مليون ريال سعودي، ويرجع ذلك في الأساس إلى نمو الإيرادات التشغيلية المستدامة بشكل ملحوظ نتيجة تبني الشركة نهجًا يركز على الاستغلال الأمثل للأصول ورفع نسب الإشغال في المراكز والأسواق.

حقق قطاع النفع العام نموًا في الإيرادات خلال 2024م، مسجلًا زيادة قدرها 17 مليون ريال تعادل نسبة 13% مقارنة بالعام السابق، بفضل تنوع الإيرادات وارتفاع عوائد التأجير. كما ارتفعت إيرادات قطاع المراكز التجارية بـ 8 ملايين ريال (5% مقارنة بالعام الماضي)، بسبب زيادة الإشغال إلى 95% وهو مستوى غير مسبوق في السنوات الماضية. وواصل نمو الإيرادات في مزاد التعمير الدولي للسيارات، نتيجة بدء تشغيل مدرسة لتعليم القيادة وعقد شراكات جديدة لتعزيز مصادر السيارات المعروضة للبيع عبر المزاد.

كما أنهت تسوية قضية مساهمة مدن الشروق العالقة منذ 2015م، والحصول على مخالصة نهائية وإبراء ذمة مدير المساهمة شركة الرياض للتعمير من قبل لجنة المساهمات العقارية (تصفية) مما أسفر عن إلغاء التزام محتمل وتحقيق 27 مليون ريال.

بالإضافة إلى ذلك، أدى توظيف النقد بكفاءة إلى زيادة إيرادات المربحات الإسلامية بـ 20 مليون ريال، لتصل إلى 58 مليون ريال، مقارنة بـ 38 مليون ريال في عام 2023م، وذلك بفضل زيادة حجم الودائع وارتفاع أسعار الفائدة، نتيجة ارتفاع الودائع وأسعار الفائدة.

بلغ إجمالي التكاليف لعام 2024م نحو 224 مليون ريال، مقارنة بـ 195 مليون ريال في العام السابق بزيادة 15% عن العام السابق، نتيجة ارتفاع تكاليف الأتعاب المهنية والاستشارية، وتحسين المباني والبنية التحتية، مما عزز معدلات الإشغال وتجربة العملاء. كما واصلت الشركة استقطاب الكفاءات لدعم المشاريع الجديدة وتحقيق الأهداف الاستراتيجية، مع تخصيص 10 ملايين ريال لتغطية التزامات محتملة.

بلغت حصة الرياض للتعمير في أرباح الشركة الزميلة "تنال" 124 مليون ريال لعام 2024م، بزيادة 28% عن العام السابق، مدفوعة بارتفاع مبيعات الأراضي إلى 264 ألف م<sup>2</sup> مقابل 132 ألف م<sup>2</sup> في عام 2023م، مع بيع جميع أراضي مخطط "تنال" بالكامل بنهاية عام 2024م.

كما بلغت الزكاة 30 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، مقارنة بـ 20 مليون ريال في العام السابق.

بلغ صافي الدخل قبل الزكاة لعام 2024م نحو 327 مليون ريال، مقارنة بـ 292 مليون ريال في العام السابق، محققًا نموًا بنسبة 12%. ويُعزى هذا الارتفاع إلى زيادة الإيرادات التشغيلية، وارتفاع حصة الشركة في أرباح "تنال"، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات أخرى.

## ملخص قائمة التدفقات النقدية

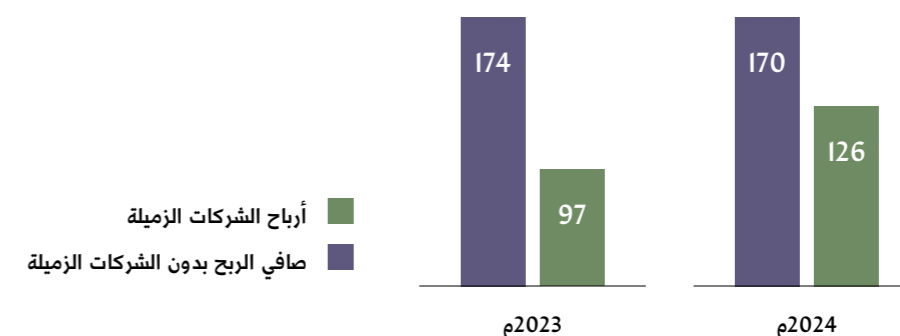
مليون ريال سعودي			
السنة المنتهية في 31 ديسمبر			
جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك	2024م	2023م	نسبة التغير
صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل	66	226	-71%
صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار	-203	149	-236%
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل	-137	95	-44%
النقد وما يماثله في نهاية السنة	41	314	-87%

## التدفقات النقدية

بلغ صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل 66 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م مقارنة بـ 226 مليون ريال في عام 2023م، ويفسر الانخفاض البالغ 160 مليون، قيام الشركة بسداد التزاماتها تجاه مساهمي أرض الشروق وسداد بعض الالتزامات قصيرة الأجل، الأمر الذي أدى إلى انخفاض الالتزامات المتداولة بالرغم من تحسن مستويات التحصيل بشكل ملحوظ خلال عام 2024م.

وبلغ صافي التدفقات النقدية المستخدمة من الأنشطة الاستثمارية 203 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م مقارنة بـ 149 مليون المحققة في عام 2023م. كما بلغ النقد المستخدم في أنشطة التمويل 137 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م مقارنة مع 95 مليون في عام 2023م، ويعود الفرق أساسًا إلى زيادة الأرباح الموزعة خلال عام 2024م مقارنة بما تم توزيعه عام 2023م.

## صافي الدخل



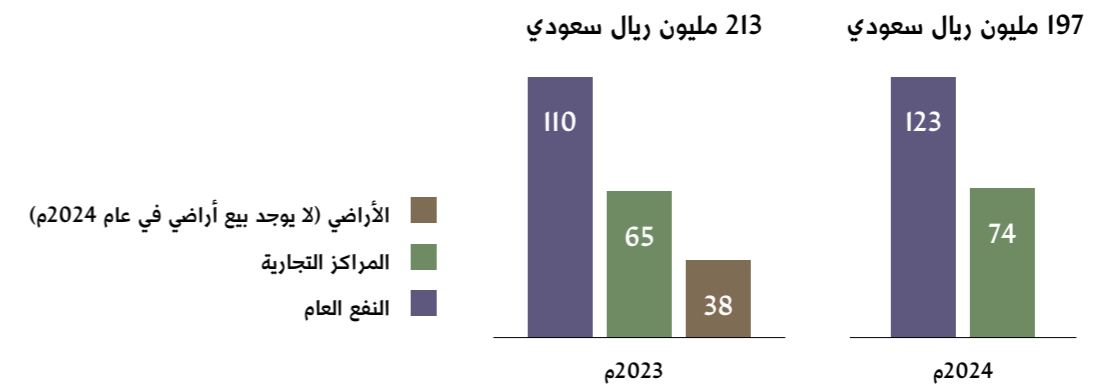
## قطاعات الشركة

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال شركة الرياض للتعمير والتي اعتمدنا عليها لإعداد المعلومات المالية الخاصة بنا.

تنقسم أسواقنا ومراكزنا في شركة الرياض للتعمير إلى:

1. قطاع النفع العام: ويتضمن سوق العزيزية لجملة الخضار والفواكه.
2. قطاع المراكز التجارية: ويتضمن أسواق الرياض، ومركز النقل العام، ومركز التعمير للجملة ضمن مساهمة عينية بنسبة 46.34% في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري، وسوق عتيقة المركزي، والمزاد الدولي للسيارات، ومبنى مكتبي في حي الملحق.
3. قطاع بيع الأراضي.

## إجمالي الدخل من القطاعات الرئيسية



## النتائج المالية لقطاع المراكز التجارية

جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك		السنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	2024م	2023م	
الإيرادات	170	163	
التكاليف التشغيلية	93	95	
صافي الدخل	77	66	
صافي قيمة الأصول المستثمرة	604	1,170	
نسبة الإشغال	93%	91%	

حرصت الشركة خلال عام 2024م على تعزيز الكفاءة التشغيلية في جميع الأسواق والمراكز من خلال إعادة استغلال المساحات غير المستخدمة بطريقة أكثر فعالية، واستحداث مصادر دخل جديدة ومستدامة. وقد انعكست هذه الجهود في تحقيق نمو ملحوظ بالإيرادات بنسبة 5% مقارنة بعام 2023م، بما يعادل 8 ملايين ريال سعودي. علاوة على ذلك، ساهمت مراجعة استراتيجيات التسعير والسياسات المعتمدة في رفع معدلات الإشغال بنسبة 2% في كافة الأسواق والمراكز خلال نفس العام.

## النتائج المالية لقطاع بيع الأراضي

جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك		السنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	2024م	2023م	
إيرادات بيع الأراضي	0	41	
تكاليف مبيعات الأراضي	0	3	
صافي الدخل	0	38	

## أرباح قطاعات الشركة

### النتائج المالية لقطاع النفع العام

جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك		السنة المنتهية في 31 ديسمبر	
	2024م	2023م	
الإيرادات	152	135	
التكاليف التشغيلية	29	25	
صافي الدخل	123	110	
صافي قيمة الأصول المستثمرة	96	85	
نسبة الإشغال	98%	98%	

شهد قطاع النفع العام نموًا في الإيرادات خلال عام 2024 م بمقدار 17 مليون ريال سعودي بمعدل 13% مقارنة بعام 2023م، حيث تم استحداث مصادر إيرادات جديدة.

كما ارتفعت التكاليف التشغيلية بحوالي 3 مليون ريال سعودي حيث استثمرت الشركة في استقطاب الكوادر البشرية المتخصصة لتطوير السوق وتحقيق النمو المستدام.

## معلومات مالية إضافية

القوائم المالية للسنوات الخمس الماضية  
قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر

البيان	مليون ريال سعودي				
	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م
مجموع الموجودات	2,367.59	2,434.22	2,597.74	2,792.11	2,909.53
حقوق الملكية غير المسيطرة	-	-	-	-	-
مجموع حقوق المساهمين	1,981.10	2,021.24	2,197.64	2,380.83	2,543.84
مجموع المطلوبات	386.49	412.98	400.10	411.28	365.68

## قائمة الدخل عن السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر

البيان	مليون ريال سعودي				
	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م
الإيرادات التشغيلية والأخرى	244	256	281	389	425
إجمالي التكاليف	94	155	158	195	224
مجموع الربح التشغيلي والإيرادات الأخرى	150	101	123	194	201
حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة	87	226	190	97	126
الدخل قبل الزكاة	237	327	313	291	327
الزكاة	9	9	13	20	30
صافي الدخل	228	318	300	271	296

## قائمة التدفقات النقدية عن السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر

البيان	مليون ريال سعودي				
	2020م	2021م	2022م	2023م	2024م
التدفقات النقدية من أنشطة تشغيلية	166	144	112	226	66
التدفقات النقدية من أنشطة استثمارية	74-	135-	133-	149	203-
التدفقات النقدية من أنشطة تمويلية	64-	2-	1-	94.8-	137.4-

\* 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	السبب	الوصف	بيان قيمة المدفوعات النظامية المستحقة	
			2023م	2024م
الزكاة الشرعية والضريبة	متطلب حكومي	مصرف الزكاة	20,320,238	20,392,175
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	متطلب حكومي	مصرف التأمينات الاجتماعية حسب نظام العمل في المملكة العربية السعودية	3,618,260	4,197,485
الغرفة التجارية والصناعية	متطلب حكومي	رسوم حكومية	3,200	3,200
شركة إيداع	متطلب هيئة السوق المالية	رسوم سنوية	400,000	400,000
شركة تداول	متطلب هيئة السوق المالية	رسوم سنوية	355,795	373,022
الهيئة السعودية للملكية الفكرية	متطلب حكومي	رسوم العلامات التجارية	12,000	1,500
وزارة التجارة	متطلب حكومي	رسوم حكومية	1,501	1,501
الإجمالي	-	-	24,710,994	25,368,883

## استثمارات الشركة الأخرى

قامت الشركة بعمليات استثمارية مختلفة تمثلت في الآتي:

خلال عام 2024م قامت الشركة بتأسيس مشروع مشترك مع شركة الرياض القابضة (شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري - شركة مساهمة مبسطة مغلقة)، برأسمال 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 المعيقلية، 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 692.6 مليون ريال في 31 ديسمبر 2024م.

خلال عام 2024م، قامت الشركة بتأسيس شركة أبراج التلال للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) مع شركة الرياض القابضة والشركة العقارية السعودية، برأسمال 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 بينهم، وهو عبارة عن القطعة التعليمية رقم 751 من المخطط رقم 3175 والبالغ مساحتها 10,875.24م<sup>2</sup>، والقطعة التعليمية رقم 752 من المخطط رقم 3175 والبالغ مساحتها 10,296.33م<sup>2</sup> في حي الملقا بمدينة الرياض. وقد بلغت إجمالي استثمارات شركة الرياض للتعمير في شركة أبراج التلال للتطوير العقاري حوالي 50.7 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2024م.

بتاريخ 2019/05/20م، قمنا بالمشاركة مع شركة سمو القابضة بتأسيس شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) برأسمال (100,000 ريال سعودي)، بنسبة 69.38% لشركة الرياض للتعمير، وبنسبة 30.62% لشركة سمو القابضة، وهي نفس نسبة تملك كل منهما في أرض الثمامة التي تبلغ مساحتها 3 مليون م<sup>2</sup>، وذلك بغرض نقل موجودات صندوق رياض التعمير العقاري الأول الذي تم إقفال مشاركتها فيه بتاريخ 2019/10/15م، ولاستكمال 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 للتطوير والاستثمار العقاري حوالي 13 مليون ريال سعودي في 31 ديسمبر 2024م.

خلال عام 2024م تم الانتهاء من تصفية الشركة السعودية للضيافة التراثية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) والتي سبق واستثمرت فيها الشركة بعدد 2 مليون سهم، وقيمة إجمالية 20 مليون ريال سعودي، وبنسبة 8% من رأس المال، وقد سبق وسددت الشركة 5 مليون ريال كدفعة من حصتها في هذا الاستثمار واستردت منها 2.2 مليون ريال أثناء التصفية النهائية.

الاستثمار في ودائع مرابحات استثمارية قصيرة الأجل لدى مصرف الإنماء بقيمة 300 مليون ريال سعودي.

الاستثمار في ودائع مرابحات استثمارية طويلة الأجل لدى مصرف الراجحي بقيمة 630 مليون ريال سعودي.

## استثمارات في شركات زميلة

اسم الشركة	نسبة الملكية
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	46.34%
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	50%
شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري	69.38%



# 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	✓	يتم التقييم بدون وضع مؤشرات قياس الأداء.
2	التاسعة والثلاثون / التقييم	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
3	السابعة والستون / تشكيل لجنة إدارة المخاطر	✓	تدخل مراقبة المخاطر ضمن اختصاصات لجنة المراجعة
4	التاسعة والستون / اجتماعات لجنة إدارة المخاطر	✓	يتم عرض سجل المخاطر على لجنة المراجعة ومجلس الإدارة سنوياً
5	الثانية والثمانون / تحفيز العاملين	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
6	الثانية والثمانون / تحفيز العاملين	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.

رقم المادة	نص المادة	طبق جزئياً	لم يطبق
7	الثانية والثمانون / تحفيز العاملين	✓	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	✓	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	✓	الإفصاح عن أهداف المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها الشركة للعاملين فيها وتوعيتهم وتنقيفهم بها.
11	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	✓	الإفصاح عن خطط تحقيق المسؤولية الاجتماعية في التقارير الدورية ذات الصلة بأنشطة الشركة.
12	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	✓	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 عضوًا في مجلس إدارتها:

## أ) تكوين مجلس الإدارة

اسم العضو	تصنيف العضوية		
	تنفيذي	غير تنفيذي	مستقل
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عياف		✓	
2 سليمان بن ناصر الهتلان			✓
3 نايف بن إبراهيم الحديثي			✓
4 ماجد بن ناصر السبيعي			✓
5 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين			✓
6 فهد بن عبدالله القاسم	✓		
7 عبدالله بن محمد الباحوث	✓		
8 عبدالرحمن بن عايض القحطاني			✓

## ب. وظائف أعضاء مجلس الإدارة الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم

### 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 ومعيدًا في جامعة هارفارد وجامعة الملك سعود.



### 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، إضافةً إلى إتمامه لعدة دورات وورش عمل عززت من مهاراته وتخصصه في المجال.



### 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.



### 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.



### سليمان بن ناصر الهتلان

#### الوظائف الحالية

كبير الإداريين في شركة نادي الهلال

#### الوظائف السابقة

الرئيس التنفيذي لشركة مسار للنمو للاستثمار

#### المؤهلات والخبرات

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



### 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 الأمريكية.



### عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين

#### الوظائف الحالية

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

#### الوظائف السابقة

نائباً لمدير عام مؤسسة عبدالرحمن الحسين لنقل البضائع

#### المؤهلات والخبرات

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



## 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	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 السود 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	-	-	-
2	ماجد بن ناصر السبيعي	ساسكو	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	-	-	-
		شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار (ماسك)	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	-
3	فهد بن عبدالله القاسم	مجموعة صافولا	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	بنك البلاد	داخل المملكة	مساهمة مدرجة
		شركة دله للخدمات الصحية	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	شركة ناقل	داخل المملكة	مساهمة مقفلة
		شركة طيبة للاستثمار	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	المؤسسة العامة للبريد السعودي	داخل المملكة	مؤسسة حكومية
		شركة جرير للتسويق	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	مجموعة عبد اللطيف العيسى القابضة	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة
		شركة مشاريع الأرجان	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	شركة الراجحي ألغا	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة الدكتور محمد بن راشد الفقيه وشركاؤه	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	شركة راج العقارية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة عبدالله بن إبراهيم محمد السبيعي القابضة	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	الشركة الوطنية العمومية للسيارات	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة
		شركة باسقات الخليج	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	الشركة السعودية للضيافة التراثية	داخل المملكة	مساهمة مقفلة
		شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقييم العقاري	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	شركة ركين نجد الدولية	داخل المملكة	مساهمة مقفلة
		شركة اتحاد الراجحي للاستثمار القابضة	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	شركة دور للضيافة	داخل المملكة	مساهمة مدرجة
		شركة اربز للاستثمار التجاري المحدودة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		شركة جرير للاستثمارات	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	-
		شركة أرتال المالية	داخل المملكة	مساهمة غير مدرجة	-	-	-
		شركة أصول المتكاملة العقارية	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		شركة ليوان العقارية	داخل المملكة	مساهمة بسيطة	-	-	-
4	عبدالله بن محمد الباحوث	-	-	شركة إسمنت اليمامة	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	
5	سليمان بن ناصر الهتلان	شركة مهارة للموارد البشرية	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	-	-	
		الشركة السعودية لإنتاج الأنابيب الفخارية	داخل المملكة	مساهمة مدرجة	-	-	
		شركة المباني الخفيفة	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
6	عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	شركة نادي الهلال الاستثمارية	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
		شركة عبدالإله الحسين وشريكه للنقلات	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	
7	نايف بن إبراهيم الحديثي	شركة الإمداد الرائد للإسمنت	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	
		مجموعة نجمة المدائن	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
8	عبدالرحمن بن عايض الفحطاني	شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
		شركة سمو القابضة	داخل المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
		شركة ضاحية مروج جدة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	
		أثار القابضة	داخل المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	

## د. وظائف الإدارة التنفيذية الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم



### جهد بن عبدالرحمن 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 عاماً 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 أيضاً 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 استكمالته دورات تنفيذية في مؤسسات مرموقة مثل كلية هارفارد للأعمال، MIT، كلية لندن للأعمال، IMD في لوزان، وجامعة IE في مدريد.

#### 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.

#### 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 موزاييك للقيادة (Mosaic Leadership Summit) في لندن ومانشستر، المملكة المتحدة والتي تهدف إلى القيادة في المجتمع.

#### 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 موراي (Murray State University) وكذلك حصل على شهادة الـ (CMA) للمحاسبة الإدارية.

#### 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 وبنية شبكات وشؤون 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 حالياً عضوية لجان الترشحات والمكافآت في كل من: شركة نادي الهلال وشركة تطوير محميات الصيد.



### عبدالعزيز 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 2024/01/01م إلى 2024/12/31م (6 اجتماعات):

اسم العضو	الاجتماع						نسبة الحضور
	الأول 2024/03/07م	الثاني 2024/05/08م	الثالث 2024/07/31م	الرابع 2024/09/01م	الخامس 2024/10/24م	السادس 2024/12/03م	
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عياف	حضر	حضر	حضر	حضر	لم يحضر	حضر	83.33%
2 سليمان بن ناصر الهتلان	حضر	حضر	يحضر	حضر	حضر	حضر	100%
3 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	يحضر	100%
4 ماجد بن ناصر السبيعي	لم يحضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	83.33%
5 نايف بن إبراهيم الحديثي	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	100%
6 فهد بن عبدالله القاسم	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	100%
7 عبدالله بن محمد الباحوث	حضر	حضر	حضر	لم يحضر	حضر	حضر	83.33%
8 عبدالرحمن بن عايض القحطاني	حضر	لم يحضر	حضر	حضر	حضر	حضر	83.33%

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

تقوم لجنة الترشحات والمكافآت بتقصي جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة متى ما ظهرت ودرستها ومعرفة أسبابها واقتراح معالجتها بما يفيد مصلحة الشركة ويطور أداءها.

## ثالثاً:

## مصلحة وحقوق أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأزواجهم وأولادهم القصر

## مصلحة وحقوق أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو	بداية الفترة 2024/01/01م		النسبة	حتى 2024/12/31م		النسبة
	الأمانة	شخصي		الأمانة	شخصي	
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عياف	35,554	0	%0.02	35,554	0	%0.02
2 سليمان بن ناصر الهتلان	0	0	0	0	0	0
3 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	504,293	0	%0.283	504,293	0	%0.283
4 نايف بن إبراهيم الحديثي	0	0	0	0	0	0
5 ماجد بن ناصر السبيعي	8,669,773	0	%4.88	8,724,112	0	%4.91
6 فهد بن عبدالله القاسم	2,000	0	%0.001	2,000	0	%0.001
7 عبدالله بن محمد الباحوث	8,800,001	0	%4.95	8,800,001	0	%4.95
8 عبدالرحمن بن عايض القحطاني	25,000	0	%0.01	25,000	0	%0.01

## مصلحة وحقوق كبار التنفيذيين

الاسم	بداية الفترة 2024/01/01م		النسبة	آخر الفترة 2024/12/31م		النسبة
	الأمانة	شخصي		الأمانة	شخصي	
1 جهاد بن عبدالرحمن القاضي	0	0	0	0	0	0
2 د. وائل بن عزام الجندي	0	0	0	0	0	0
3 أنس بن طارق نجمي	0	0	0	0	0	0
4 محمد بن أحمد الكليب	0	0	0	0	0	0
5 وليد بن عبدالله الخرجي	0	0	0	0	0	0
6 عامر بن محمد الشهري	3,700	0	%0.002	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 بسلاسة في أنشطة وأعمال الشركة.
6. يجوز للجنة القيام بأي مهام أخرى تتوافق مع أغراضها ومهامها ومسؤولياتها وأي أعمال أخرى يظنها 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 2024م

فهد بن عبدالله القاسم  
عضو مجلس الإدارةماجد بن ناصر السبيعي  
رئيس اللجنة - نائب رئيس مجلس الإدارةنايف بن إبراهيم الحديثي  
عضو مجلس الإدارةعبدالله بن محمد الباحوث  
عضو مجلس الإدارة

## الاجتماع

أعضاء اللجنة	الاجتماع			
	الأول 2024/02/20م	الثاني 2024/04/29م	الثالث 2024/07/24م	الرابع 2024/11/25م
1 ماجد بن ناصر السبيعي "رئيس اللجنة"	حضر	حضر	حضر	حضر
2 فهد بن عبدالله القاسم "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر
3 نايف بن إبراهيم الحديثي "عضو"	حضر	لم يحضر	حضر	حضر
4 عبدالله بن محمد الباحوث "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 2024م



صالح بن مقبل الخلف  
عضو



أحمد بن عبدالله الكنهل  
عضو



نايف بن إبراهيم الحديتي  
عضو



سليمان بن ناصر الهتلان  
رئيس اللجنة

الاجتماع					
الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس	السادس
2024/02/19م	2024/04/28م	2024/05/20م	2024/07/23م	2024/10/20م	2024/12/20م
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
1	سليمان بن ناصر الهتلان "رئيس اللجنة"				
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
2	صالح بن مقبل الخلف "عضو"				
حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
3	أحمد بن عبدالله الكنهل "عضو"				
حضر	لم يحضر	حضر	حضر	حضر	حضر
4	نايف بن إبراهيم الحديتي "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 للمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبق إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- ◆ إعداد وصف للقدرة 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 ولوائحها 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 2024م

عبدالله بن محمد الباجوث  
عضوالدكتور فهد بن موسى الزهراني  
عضوعبدالإله بن عبدالرحمن الحسين  
رئيس اللجنةخامساً:  
المكافآت والتعويضاتخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات  
من ضمنهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي

البيان

9,969,750	1 الرواتب والتعويضات
-	2 البدلات
-	3 المكافآت الدورية والسنوية
12,444,325	4 الخطط التحفيزية
-	5 أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي

## الدورة العاشرة

الاجتماعات

أعضاء اللجنة	الأول 2024/02/18م	الثاني 2024/02/25م	الثالث 2024/05/06م	الرابع 2024/07/16م	الخامس 2024/09/12م
1 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين "رئيس اللجنة"	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
2 د. فهد بن موسى الزهراني "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
3 عبدالله بن محمد الباجوث "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر

مبلغ معين	بدل حضور المجلس	مجموع بدل حضور اللجان	مزايا عينية	المكافآت الثابتة			المكافآت المتغيرة					بدل المصروفات				
				مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية	مكافأة رئيس المجلس أو العضو المنتدب أو أمين السر إن كان من الأعضاء	مجموع	نسبة من الأرباح	مكافآت دورية	خطة تحفيزية قصيرة الأجل	خطة تحفيزية طويلة الأجل	الأسهم الممنوحة [يتم إدخال القيمة]		مكافأة نهاية الخدمة	المجموع الكلي		
<b>أولاً: الأعضاء المستقلون</b>																
0	15,000	12,000	0	0	0	27,000	0	200,000	0	0	0	200,000	0	227,000	0	1 ماجد بن ناصر السبيعي
0	18,000	18,000	0	0	36,000	0	200,000	0	0	0	0	200,000	0	236,000	0	2 سليمان بن ناصر الهتلان
0	18,000	15,000	0	0	33,000	0	200,000	0	0	0	0	200,000	0	233,000	0	3 عبد الإله بن عبدالرحمن الحسين
0	18,000	24,000	0	0	42,000	0	200,000	0	0	0	0	200,000	0	242,000	0	4 نايف بن إبراهيم الحديثي
0	15,000	0	0	0	15,000	0	200,000	0	0	0	0	200,000	25,000	215,000	0	5 عبدالرحمن بن عايش القحطاني
0	84,000	69,000	0	0	153,000	0	1,000,000	0	0	0	0	1,000,000	25,000	1,153,000	0	<b>المجموع</b>
<b>ثانياً : الأعضاء غير التنفيذيون</b>																
0	15,000	0	0	0	15,000	0	400,000	0	0	0	0	400,000	0	415,000	0	6 صاحب السمو الأمير فيصل بن عبدالعزيز بن عياف
0	18,000	12,000	0	0	30,000	0	200,000	0	0	0	0	200,000	0	230,000	0	7 فهد بن عبدالله القاسم
0	15,000	27,000	0	0	42,000	0	200,000	0	0	0	0	200,000	0	242,000	0	8 عبدالله بن محمد الباجوث
0	48,000	39,000	0	0	87,000	0	800,000	0	0	0	0	800,000	0	887,000	0	<b>المجموع</b>

## مكافآت أعضاء اللجان

الاسم	المكافآت الثابتة (عدا حضور الجلسات)	بدل حضور جلسات	المجموع
<b>أعضاء لجنة المراجعة</b>			
1 سليمان بن ناصر الهتلان	150,000	18,000	168,000
2 صالح بن مقبل الخلف	150,000	18,000	168,000
3 أحمد بن عبدالله الكنهل	150,000	18,000	168,000
4 نايف بن إبراهيم الحديثي	150,000	15,000	165,000
<b>المجموع</b>	<b>600,000</b>	<b>69,000</b>	<b>669,000</b>
<b>أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت</b>			
1 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	150,000	15,000	165,000
2 عبدالله بن محمد الباحوث	150,000	15,000	165,000
3 د. فهد بن موسى الزهراني	150,000	15,000	165,000
<b>المجموع</b>	<b>450,000</b>	<b>45,000</b>	<b>495,000</b>
<b>أعضاء اللجنة التنفيذية</b>			
1 ماجد بن ناصر السبيعي	150,000	12,000	162,000
2 فهد بن عبدالله القاسم	150,000	12,000	162,000
3 عبدالله بن محمد الباحوث	108,000	12,000	120,000
4 نايف بن إبراهيم الحديثي	108,000	9,000	117,000
<b>المجموع</b>	<b>516,000</b>	<b>45,000</b>	<b>561,000</b>

## 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، وتنفيذ 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 2024م.

## 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 أعدت على أسس سليمة وتنفذ بفاعلية.
---	---------------------------------------	--

# الإفصاح وسياسة الشفافية

## التعاملات مع أطراف ذو علاقة

تتبع في شركة الرياض للتعمير 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.
- تقر 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 2025/02/25 للجمعية العامة بصرف مبلغ (58,482,704.50) ريال لمساهمي الشركة بواقع (25 هللة) للسهم الواحد كأرباح عن النصف الثاني من العام 2024م.

المنشأة / الشركة	نوع التعامل	التاريخ	مبلغ التعامل (ريال سعودي)	أطراف ذات علاقة (مصلحة غير مباشرة)
شركة الرياض القابضة	تأسيس شركة ذات غرض خاص (مسؤولية محدودة) بين شركة الرياض للتعمير وشركة الرياض القابضة والشركة العقارية السعودية وذلك لإنشاء وتطوير مدارس تعليمية مع مؤسسة محمد بن سلمان "مسك" وذلك على الأراضي المملوكة للشركاء فقط كل على حسب نسبته في التملك بحسب تلال الرياض، وحيث أن نسبة شركة الرياض للتعمير 50% من قيمة هذه الأراضي، وشركة الرياض القابضة 25%	خلال العام المالي 2024	يقدر بـ (51) مليون ريال سعودي	<ul style="list-style-type: none"> <li>الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عياف بصفته رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير ورئيس مجلس إدارة شركة الرياض القابضة.</li> <li>الأستاذ/ فهد بن عبدالله القاسم بصفته عضو مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير، وعضو اللجنة التنفيذية في شركة الرياض القابضة.</li> <li>الأستاذ/ عبدالله بن محمد الباحث بصفته عضو في مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير، بالإضافة إلى أن التأمينات الاجتماعية مالكة في شركة الرياض القابضة.</li> </ul>
شركة الرياض القابضة	تأسيس شركة مساهمة بسيطة بين كل من شركة الرياض للتعمير وشركة الرياض القابضة، وذلك لتطوير منطقة الديرة بحيث تكون حصة شركة الرياض للتعمير حصة عينية وهي مركز التعمير التجاري للجملة في الكيان الجديد بالقيمة الدفترية وتبلغ 46,34%	خلال العام المالي 2024	يقدر بـ (693) مليون ريال سعودي	<ul style="list-style-type: none"> <li>الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عياف بصفته رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير ورئيس مجلس إدارة شركة الرياض القابضة.</li> <li>الأستاذ/ فهد بن عبدالله القاسم بصفته عضو مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير، وعضو اللجنة التنفيذية في شركة الرياض القابضة.</li> <li>الأستاذ/ عبدالله بن محمد الباحث بصفته عضو في مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير، بالإضافة إلى أن التأمينات الاجتماعية مالكة في شركة الرياض القابضة.</li> </ul>
شركة المسار الرياضي للتطوير والاستثمار العقاري	توقيع اتفاقية لتأسيس صندوق استثمار عقاري بين شركة الرياض للتعمير وشركة المسار الرياضي للتطوير والاستثمار العقاري وشركة FTG DEVELOPMENT التركية بإدارة شركة جدوى للاستثمار وتعيين تحالف شركة الرياض للتعمير و FTG DEVELOPMENT كمطور عقاري لمشروع أبراج متعدّدة الاستخدامات في وجهة الوادي، إحدى وجهات مشروع المسار الرياضي بالعاصمة الرياض، بقيمة إجمالية للمشروع تتجاوز 3.5 مليار ريال سعودي	خلال العام المالي 2024	يتجاوز (3.5) مليار ريال سعودي	<ul style="list-style-type: none"> <li>الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عياف رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير وعضو مجلس الإدارة في مؤسسة المسار الرياضي، حيث أن شركة المسار الرياضي للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة تابعة لمؤسسة المسار الرياضي.</li> </ul>



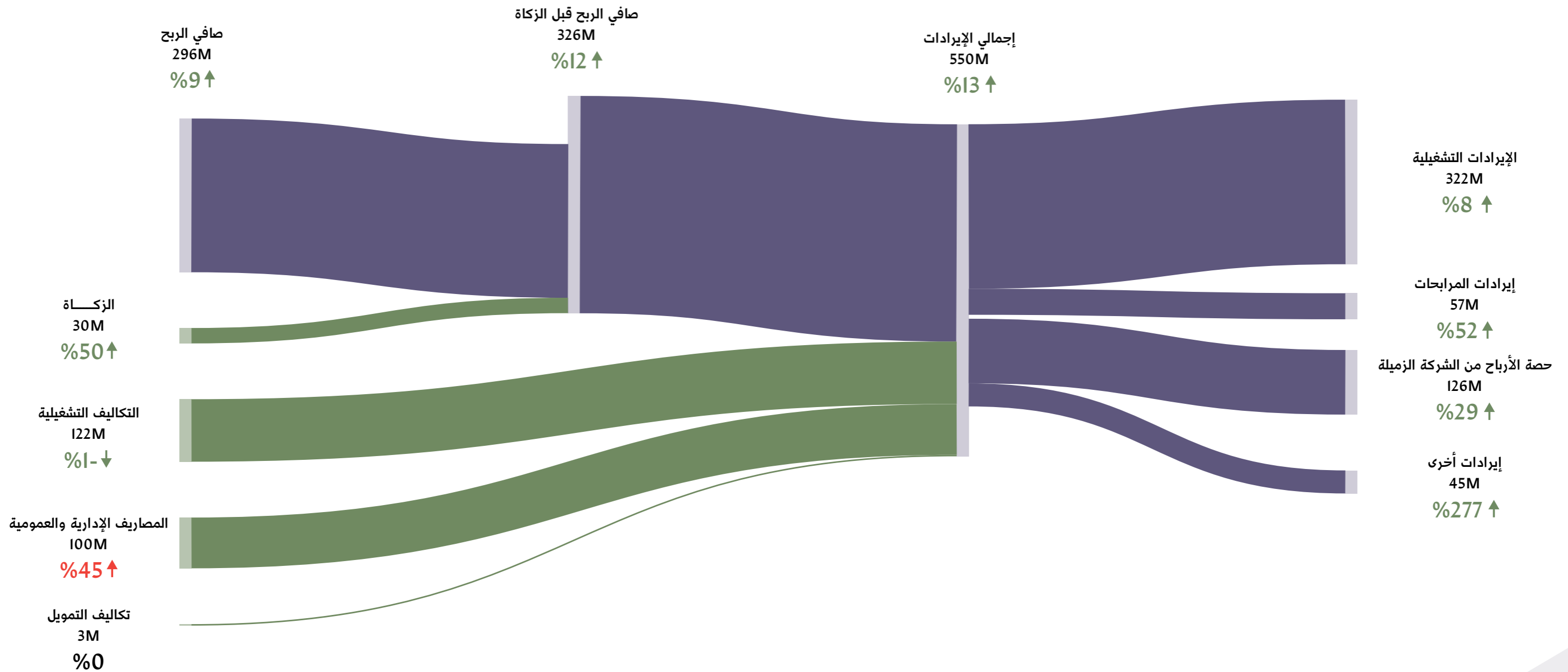
# سياسة توزيع الأرباح

## 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 سابقًا تجنيبها، بما في ذلك أي احتياطات تم تجنيبها وفقًا لأي متطلبات نظامية سبق تاريخ اعتماد هذا النظام الأساس فيما يعود بالنفع على الشركة أو المساهمين.

# ملخص النتائج المالية لعام 2024م (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 وبونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)  
رأس المال المدفوع (5,500,000 ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة  
الف ريال سعودي)  
المركز الرئيسي  
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر  
طريق الملك فهد  
ص.ب. 2732  
الرياض 11461  
المملكة العربية السعودية

رقم السجل التجاري: 1010383821  
هاتف: 966+ 11 215 9898  
966+ 11 273 4740  
فاكس: 966+ 11 273 4730  
EY.KSA@SA.EY.COM  
EY.COM



## تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (تتمة) (شركة مساهمة سعودية) الأمور الرئيسية للمراجعة (تتمة)

## تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (شركة مساهمة سعودية) تقرير حول مراجعة القوائم المالية

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة الرياض للتعمير - شركة مساهمة سعودية ("الشركة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2024، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين، وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2024، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية 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 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 ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا 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 للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا 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 في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. عليه، شملت مراجعتنا القيام بإجراءات صممت للرد على تقويمنا لمخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية. إن نتائج إجراءات مراجعتنا، بما في ذلك الإجراءات المتبعة لمعالجة الأمور أدناه، توفر أساساً لرأينا في المراجعة عن القوائم المالية المرفقة.

### الأمور الرئيسية للمراجعة

### كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا

#### الإيرادات

تتكون إيرادات الشركة بشكل أساسي من إيراد التأجير والتشغيل بإجمالي قدرة 321.5 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن هنالك مخاطر كامنة حول دقة الإيرادات المسجلة نظراً لتأثير تفاصيل العقود على عملية الاعتراف بالإيرادات والذي قد يؤثر بتسجيلها بأعلى أو أقل من قيمتها الفعلية، بالإضافة للأهمية النسبية للمبالغ المتعلقة بالإيرادات.

يرجى الرجوع إلى إيضاح (3) للاطلاع على المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات.

- تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين إجراءات أخرى، ما يلي:
- ◆ قيمنا مدى التزام سياسات الاعتراف بالإيراد لدى الشركة 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.



## تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (تتمة) (شركة مساهمة سعودية) الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا

### الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية

كما في 31 ديسمبر 2024، بلغت قيمة العقارات الاستثمارية 813.6 مليون ريال سعودي وتمثل 28% من إجمالي موجودات الشركة، 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 للشركة، 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.

يرجى الرجوع إلى إيضاح (3) للاطلاع على المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية وإيضاح (5) لتفاصيل العقارات الاستثمارية والقيمة العادلة لها.

- 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 بالمتخصصين 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.



## تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة الرياض للتعمير (تتمة) (شركة مساهمة سعودية) الأمر الرئيسي للمراجعة (تتمة)

الأمر الرئيسي للمراجعة

كيفية معالجة هذا الأمر أثناء مراجعتنا

### تصنيف الاستثمار في شركات زميلة

تتكون الاستثمارات في شركات زميلة من 756 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2024، وبلغت حصص الشركة من نتائج السنة 125.8 مليون ريال سعودي.

قامت الشركة بتصنيف الاستثمارات كاستثمارات في شركات زميلة في القوائم المالية باستخدام طريقة حقوق الملكية وذلك لعدم وجود سيطرة ولوجود تأثير هام على الشركات المستثمر بها.

اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن عملية تقييم وجود السيطرة أو التأثير الهام تخضع للحكم المهني من قبل الإدارة، بالإضافة للأهمية النسبية للمبالغ المتعلقة بها.

يرجى الرجوع إلى إيضاح (3) للاطلاع على المعلومات عن السياسات المحاسبية الهامة المتعلقة بالاستثمار بالشركات الزميلة وإيضاح (9) لتفاصيل الاستثمارات بالشركات الزميلة.

- تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها، من بين إجراءات أخرى، ما يلي:
- ◆ اطلعنا على المستندات والوثائق القانونية، والاتفاقيات ذات العلاقة بالشركات الزميلة.
  - ◆ ناقشنا الإدارة بخصوص إدارة العمليات والهيكل الإداري للشركات الزميلة وتوجيه الأنشطة ذات الصلة بموجب الترتيبات التعاقدية والاطلاع على المحاضر ذات العلاقة.
  - ◆ قيمنا العوامل المتعلقة بالترتيبات التعاقدية التي اعتمدها الشركة لاستنتاج عدم وجود سيطرة ووجود تأثير هام.
  - ◆ قيمنا كفاية الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية.



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

### المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة 2024

تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة 2024، فيما عدا القوائم المالية وتقرير مراجع الحسابات. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي للشركة 2024 متوفر لنا بعد تاريخ تقرير مراجع الحسابات.

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

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية، 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، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية 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 خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة الشركة 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 الشركة 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 الشركة.

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، 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 جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية.



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

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)

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 سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز 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 للشركة.
- ◆ 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 الشركة 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، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف الشركة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- ◆ تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

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



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

**مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية (تتمة)**

ومن الأمور التي يتم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تعد هي الأمور الرئيسة للمراجعة. سنقوم بتبيان 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 الطعيبي**  
محاسب قانوني  
ترخيص رقم (354)

الرياض: 26 شعبان 1446 هـ  
(25 فبراير 2025)

-	12,535,173	12	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
6,009,280	7,794,706	7	التزامات عقود إيجار- الجزء المتداول
74,251,232	76,387,682	19	توزيعات أرباح مستحقة
26,880,429	36,633,631	20	مخصص الزكاة
356,795,149	305,540,193		إجمالي المطلوبات المتداولة
411,276,680	365,684,650		إجمالي المطلوبات
2,792,108,876	2,909,529,249		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

إيضاح	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023	
<b>الموجودات</b>			
<b>الموجودات غير المتداولة</b>			
4	18,695,462	12,524,996	ممتلكات وآلات ومعدات
5	813,676,420	1,490,786,762	عقارات استثمارية
6	1,501,380	19,888,240	عقارات استثمارية تحت التطوير
7	50,323,255	45,113,224	موجودات حق الاستخدام
8	-	986,929	استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9	756,399,865	237,264,477	استثمار في شركات زميلة
10	182,481,748	-	دفعات مقدمة للاشتراك في صندوق عقاري
13	630,000,000	600,000,000	ودائع مرابحة استثمارية - طويلة الأجل
	2,453,078,130	2,406,564,628	إجمالي الموجودات غير المتداولة
<b>الموجودات المتداولة</b>			
11	46,760,117	68,314,757	ذمم مدينة ومصاريف مقدمة ومديون آخرون
12	46,299,775	-	مستحق من أطراف ذات علاقة
13	300,000,000	270,000,000	ودائع مرابحة استثمارية - قصيرة الأجل
	40,915,578	44,981,796	نقد لدى البنوك
	433,975,470	383,296,553	
14	22,475,649	2,247,695	موجودات محتفظ بها للبيع
	456,451,119	385,544,248	إجمالي الموجودات المتداولة
	2,909,529,249	2,792,108,876	إجمالي الموجودات
<b>حقوق المساهمين والمطلوبات</b>			
<b>حقوق المساهمين</b>			
15	1,777,777,770	1,777,777,770	رأس المال
16	184,701,083	155,081,438	احتياطي نظامي
	581,365,746	450,786,058	أرباح مبقاه
8	-	(2,813,070)	احتياطي إعادة تقييم استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
	2,543,844,599	2,380,832,196	إجمالي حقوق المساهمين
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>			
7	46,390,001	42,077,256	التزامات عقود إيجار
17	13,754,456	12,404,275	التزامات منافع محددة للموظفين
	60,144,457	54,481,531	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
<b>المطلوبات المتداولة</b>			
18	172,189,001	249,654,208	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون

إجمالي حقوق المساهمين	احتياطي إعادة تقييم استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	
2,197,636,606	(2,813,070)	294,744,421	127,927,485	1,777,777,770	الرصيد كما في 1 يناير 2023
271,539,533	-	271,539,533	-	-	صافي ربح السنة
544,946	-	544,946	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
272,084,479	-	272,084,479	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	(27,153,953)	27,153,953	-	المحول إلى الاحتياطي النظامي
(88,888,889)	-	(88,888,889)	-	-	توزيعات أرباح
2,380,832,196	(2,813,070)	450,786,058	155,081,438	1,777,777,770	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
2,380,832,196	(2,813,070)	450,786,058	155,081,438	1,777,777,770	الرصيد كما في 1 يناير 2024
296,196,445	-	296,196,445	-	-	صافي ربح السنة
149,291	-	149,291	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
296,345,736	-	296,345,736	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	(29,619,645)	29,619,645	-	المحول إلى الاحتياطي النظامي
-	2,813,070	(2,813,070)	-	-	المحول من احتياطي إعادة تقييم استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى أرباح مبقاة (إيضاح 8)
(133,333,333)	-	(133,333,333)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 30)
2,543,844,599	-	581,365,746	184,701,083	1,777,777,770	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024

	2023	2024	إيضاح
الإيرادات	339,185,405	321,517,468	21
تكاليف الإيرادات	(122,974,851)	(121,563,544)	22
مجمّل الربح	216,210,554	199,953,924	
مصاريف عمومية وإدارية	(69,102,952)	(99,741,339)	23
ربح السنة من الأعمال الرئيسية	147,107,602	100,212,585	
تكاليف تمويل التزامات عقود إيجار	(2,707,289)	(2,514,633)	7
إيرادات ودائع مرابحة استثمارية	37,922,988	57,459,747	13
حصة الشركة في أرباح الشركات الزميلة	97,498,489	125,859,069	9
مكاسب استبعاد عقارات استثمارية	-	17,187,949	5
إيرادات أخرى	12,037,981	28,195,162	24
صافي ربح السنة قبل الزكاة	291,859,771	326,399,879	
الزكاة	(20,320,238)	(30,203,434)	20
صافي ربح السنة	271,539,533	296,196,445	
الدخل الشامل الآخر:			
بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة			
المكاسب الاكتوارية لالتزامات منافع الموظفين	544,946	149,291	17
إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة	544,946	149,291	
إجمالي الدخل الشامل للسنة	272,084,479	296,345,736	
ربحية السهم			
ربحية السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة	1.53	1.67	32

الأنشطة التمويلية		
2023	2024	إيضاح
(6,200,000)	(6,200,000)	7
(88,555,173)	(131,196,883)	30
(94,755,173)	(137,396,883)	
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		
280,426,286	(274,066,218)	
34,555,510	314,981,796	25
314,981,796	40,915,578	25
المعاملات غير النقدية		
952,370	(725,308,121)	
-	(20,227,954)	
-	741,050,519	
-	9,783,538	
333,715	2,136,450	

الأنشطة التشغيلية		
2023	2024	إيضاح
271,539,533	296,196,445	
صافي ربح السنة		
تعديلات:		
42,852,694	44,495,407	
2,707,289	2,514,633	7
-	(26,771,963)	24
(484,526)	(57,459,747)	13
(97,498,489)	(125,859,069)	9
(37,882,788)	(17,187,949)	5
8,504,112	7,908,539	11
4,245,315	3,479,775	17
-	(13,753)	8
20,320,238	30,203,434	20
214,303,378	157,505,752	
التغيرات في رأس المال العامل:		
21,184,244	15,737,295	
6,737,480	(50,647,825)	
-	(33,764,602)	
(1,955,999)	(1,980,303)	17
(14,473,751)	(20,392,176)	20
225,795,352	66,458,141	
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الأنشطة الاستثمارية		
-	(182,481,748)	10
45,000,000	(274,689,503)	13
91,581,600	348,287,600	9
-	(513,400)	9
-	986,929	8
(3,649,080)	-	
(19,021,110)	(83,362,838)	6
(5,884,698)	(11,354,516)	4
41,359,395	-	21
149,386,107	(203,127,476)	

## 1. معلومات الشركة

تأسست شركة الرياض للتعمير (شركة مساهمة سعودية) (ويشار إليها فيما بعد بـ "الشركة") بموجب المرسوم الملكي رقم م/2 بتاريخ 9 صفر 1414هـ الموافق 28 يوليو 1993، والشركة مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم 1010124500 والصادر من مدينة الرياض بتاريخ 29 ذو القعدة 1414هـ الموافق 10 مايو 1994. إن الشركة مدرجة في السوق المالية السعودي (تداول السعودية). يقع المركز الرئيسي للشركة في الرياض طريق الملك فهد حي الديرة، ص.ب 94542، الرياض 11614، المملكة العربية السعودية.

يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيما 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 والباصات الصغيرة والدفع الرباعي.

## 2. أسس الإعداد

### بيان الالتزام

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

## 3. المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

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

### تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

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

- ◆ عندما يتوقع تحقيقها أو بنوى بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية
- ◆ عندما يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- ◆ عندما تكون نقد وما يماثلها ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

### تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

## النقد وما يماثله

يشمل النقد وما يماثله 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 (5) - 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.

يتم الاعتراف بالأصول المحتفظ بها للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع في تاريخ التصنيف كمحتفظ بها للبيع، أهمها 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 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.

## قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة 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 الشركة.

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 الشركة 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 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 بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم الشركة 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..

## عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية أراضي، ومباني محتفظ بها لدى الشركة 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.

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة مخصوم منها الاستهلاك المتراكم إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية. وإذا كان مطلوبًا استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل، تقوم الشركة 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 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 وفقًا لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي لها باعتماد النسب السنوية التالية:

- ◆ مباني 1.6% - 7%

تتضمن الأراضي الاستثمارية أراضي مملوكة بالكامل للشركة (فيما عدا ما ذكر في الإيضاح رقم 5) 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 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 ملائمًا.

## 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 سنويًا (إن وجدت).

## ممتلكات وآلات ومعدات

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات. وإذا كان مطلوبًا استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، تقوم الشركة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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 المقدره للموجودات كما يلي:

- ◆ الآلات والمعدات 4 سنوات
- ◆ الأثاث والديكور 4 سنوات
- ◆ السيارات 4 سنوات

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

## 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 والآلات والمعدات.

## عقود الإيجار

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

### الشركة كمستأجر

تقوم الشركة 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 الشركة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. وما لم تكن الشركة 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.

### التزامات عقود الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم الشركة بإثبات التزامات الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشمل دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصًا أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضًا على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه الشركة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة الشركة 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 الشركة 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 للالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو وجود تغيرٍ في التقويم الخاص بشراء الأصل المعني..

## عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمباني التجارية وأماكن السكن والمكاتب (أي عقود الإيجار التي تبلغ 12 شهرًا أو أقل اعتبارًا من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضًا الإعفاء من إثبات الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المباني التجارية وأماكن السكن والمكاتب التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 20,000 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.

### الشركة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار التي لا تنقل الشركة كمؤجر المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلية. يتم المحاسبة عن دخل الإيجار وفقًا لطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، ويدرج ضمن الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر نظرًا لطبيعته 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.

## استثمار في شركات زميلة

شركة الزميلة عبارة عن منشأة تمارس عليها الشركة تأثيرًا هامًا. يمثل التأثير الهام المقدر 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 الشركة في الشركة الزميلة وفقًا لطريقة حقوق الملكية.

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

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

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

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

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

## 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 بالشركة على النقد لدى البنوك، والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى، والاستثمار في الشركات الزميلة، 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 بالشركة.

تقوم الشركة بتصنيف الموجودات المالية الخاصة بها ضمن الفئات التالية:

### التصنيف

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

يتم الاعتراف بالذمم المدينة التجارية مبدئيًا عند نشأتها. وتُقاس الذمم المدينة التجارية التي لا تشتمل على مكون تمويل هام أو التي استخدمت بشأنها الشركة وسيلة عملية، بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (15). يتم الإثبات الأولي لجميع الموجودات المالية الأخرى عندما تصبح الشركة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة بالقيمة العادلة زائدًا أو مطروحًا منه، في حالة وجود موجودات مالية ليست بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة.

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر 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 الأخر. 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 الأخر.

تقوم الشركة 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 زائدًا أو مطروحًا 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 الشركة بشأنها بتطبيق الوسائل العملية، بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (15).

## القياس اللاحق

### الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

تقوم الشركة 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 لاحقًا 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. يتم إثبات المكاسب والخسائر في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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 للشركة أن تقوم، بشكل لا رجوع 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 (32) 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 مطلقًا إلى الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا عندما تستفيد الشركة 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.

### 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 للشركة) عند:

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

أ) قامت الشركة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو

ب) لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

### الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة 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 الشركة بمقارنة مخاطر حدوث التعثر بشأن الأصل كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر كما في تاريخ الإثبات الأولي للأصل. كما تأخذ الشركة بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية المؤيدة والمعقولة المتوفرة لديها.

وبالنسبة للذمم المدينة التجارية فقط، تقوم الشركة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وفقًا للطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (9). ولا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل تقرير منذ تاريخ إثبات الذمم المدينة التجارية. قامت الشركة بالاعتراف بالمخصصات بناءً على خسائر الائتمان التاريخية، والتي تم تعديلها معدلة لعوامل مستقبلية محددة للمدينين وللبيئة الاقتصادية.

يشتمل الدليل على وقوع الانخفاض في قيمة الموجودات المالية على مؤشرات توجي 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 مبدئيًا بالفرق بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المستحقة إلى الشركة بموجب العقد، والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها. وتقوم الشركة 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 الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال أخذ مخاطر التعثر على مدى فترة العقد بعين الاعتبار وإدراج المعلومات المستقبلية في عملية القياس.

### ثانياً: المطلوبات المالية

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

### التصنيف

يجب على المنشأة أن تصنف جميع المطلوبات المالية على أنها يتم قياسها -لاحقًا- 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 زائدًا أو مطروحًا 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 بأخر 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 بالالتزام جديد. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي 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 الشركة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية، ويحمل المخصص على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم تسوية الفروقات، إن وجدت، الناتجة عن الربوط النهائية خلال الفترة التي يتم فيها إصدار هذه الربوط.

إن الشركة 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 الشركة ضريبة القيمة المضافة غير القابلة للاسترداد ويتم دفعها إما كمصروف أو في حالة الممتلكات والآلات والمعدات والمدفوعات غير الملموسة، يتم رسمتها أو إهلاكها أو إطفائها كجزء من التكلفة الرأسمالي.

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

### التزامات المنافع المحددة للموظفين

إن الالتزامات المثبتة في قائمة المركز المالي فيما يتعلق بالتزامات المنافع المحددة للموظفين تمثل القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة للموظفين في نهاية الفترة المالية. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة للموظفين سنويًا من قبل اكتوبريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

يتم احتساب صافي تكلفة التمويل بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد التزامات المنافع المحددة للموظفين. يتم إدراج هذه التكلفة ضمن مصاريف منافع الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

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

يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزامات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الناتجة عن تعديلات الخطة أو عمليات تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر 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 الشركة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. ويتم تطبيق المبادئ في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 باستخدام الخطوات الخمس.

الخطوة (1): تحديد العقد (العقود) المبرم مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد التي يجب الوفاء بها.

الخطوة (2): تحديد واجبات الأداء في العقد: واجب الأداء هو وعد في عقد مع العميل لنقل سلعة أو تقديم خدمة إلى العميل.

الخطوة (3): تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة (4): توزيع سعر المعاملة على واجبات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من واجب أداء واحد، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل واجب أداء بمبلغ يحدد مبلغ العوض الذي يتوقع أن تستحقه الشركة مقابل الوفاء بكل واجب أداء.

الخطوة (5): الاعتراف بالإيرادات عندما تفي الشركة بواجب الأداء.

وتتمثل إيرادات الشركة فيما يلي:

أ) إيرادات بيع العقارات الاستثمارية

يتم إثبات إيرادات بيع الأراضي الاستثمارية المعدة للبيع (المطورة أو غير المطورة) في نقطة زمنية معينة عند تنفيذ وإتمام عملية البيع وتحويل

مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري وكذلك يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع مساهمات الأراضي (تحت التطوير) عند إبرام عقد البيع وإصدار شهادة مساهمة للمالك الجديد.

ب) إيرادات التشغيل

ويتم إثبات الإيرادات الناتجة من تشغيل الممتلكات الاستثمارية عند التعاقد أو عند تقديم الخدمة ويتم احتساب الإيراد عن المدة التي تخص الفترة المالية بطريقة القسط الثابت أو فترة التشغيل ويتم إثبات الإيرادات الأخرى عند تحققها.

ج) إيرادات التأجير

إن الشركة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلي. يتم إثبات دخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للاستثمارات العقارية بطريقة القسط الثابت على مدى فترات الإيجار، ويُدرج ضمن الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار المشروطة التي يتم إثباتها عند نشأتها. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقد إيجار تشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس أساس دخل الإيجار.

يتم إثبات حوافز إيجار المستأجر كمنقص في إيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة الإيجار هي فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار الاستمرار في عقد الإيجار، والتي، عند نشأة العقد، كانت الإدارة واثقة بشكل معقول من أن المستأجر سوف يمارس هذا الخيار.

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

### تكاليف الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات المبالغ التي تتعلق مباشرة بتوليد الإيرادات مثل: المصاريف الخاصة بإدارة وصيانة العقارات واستهلاكاتها وتكلفة الأراضي المباعة.

### المصاريف العمومية والإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكلفة الإيرادات أو البيع أو أنشطة التسويق الخاصة بالشركة.

### المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على الشركة 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

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

### ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة باستخدام المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة.

## استخدام الافتراضات والتقديرية والأحكام الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية استخدام بعض التقديرية 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 التقديرية والأحكام بشكل مستمر وتستند إلى الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد أنها معقولة تحت الظروف. تقوم الشركة بعمل تقديرية وافتراضات تتعلق بالمستقبل، بحكم تعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية ذات الصلة.

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

### أ) الافتراضات والتقديرية الهامة

#### قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند تحويل الالتزام 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 الالتزام، أو
- ♦ في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصل أو الالتزام.

إن الأسواق الرئيسية أو الأسواق الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل الشركة. 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 الشركة 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 الشركة 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 بالشركة في الإيضاح (11).

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل. إن القيمة القابلة للاسترداد للأصل هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع وقيمه المستخدمة أيها 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 ناقصاً 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. 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.

#### مخصص منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تحديد التزامات المنافع المحددة 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. ونظراً 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 بالشركة بناءً على مدى الفترة التي من المتوقع فيها أن يكون الأصل متاحاً للاستخدام. ويعتمد هذا التقدير على تقويم جماعي للممارسات الخاصة بأعمال مماثلة، والتقييم الفني الداخلي، والخبرة السابقة بشأن الموجودات المماثلة وتطبيق الأحكام عندما يصبح الأصل متاحاً للاستخدام والبدء في احتساب تكلفة الاستهلاك.

ويتم، بصورة دورية، مراجعة العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل وتحديثه في حالة اختلاف التوقعات عن التقديرية 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 للشركة 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 الشركة 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 الشركة لدفعه، وهو ما يتطلب تقديراً عندما لا يكون هناك معدلات قابلة للملاحظة متاحة، أو عندما تحتاج للتعديل لتعكس أحكام وشروط عقد الإيجار. تقدر الشركة معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة (مثل معدلات الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة وينبغي القيام بتقديرية خاصة بالمنشأة.

#### مبدأ الاستمرارية

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

#### الربوط الزكوية

يتم تحديد مخصص الزكاة وضريبة الاستقطاع من قبل الشركة وفقاً لمتطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ويخضع للتغيير بناءً على الربوط النهائية المستلمة من الهيئة. تقوم الشركة 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 مبدئياً، فإن هذه الفروق قد تؤثر على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم فيها اتخاذ هذا التحديد النهائي.

#### المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على الشركة 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.

## ب) الأحكام الهامة

### تصنيف عقود الإيجار العقارية - الشركة كمؤجر

أبرمت الشركة عقود إيجار بشأن ممتلكاتها. وقد تبين للشركة، 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 للملكية هذه العقارات وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجارات تشغيلية.

### تحديد مدة عقود الإيجار التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - الشركة كمستأجر

تقوم الشركة 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 الشركة العديد من عقود الإيجار التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء. تطبق الشركة 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 الشركة 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 1 يناير 2024 أو بعد ذلك التاريخ (ما لم يذكر خلاف ذلك)، وليس لها أثر جوهري على القوائم المالية للشركة. لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره وغير ساري المفعول بعد.

### التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1): تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة

في يناير 2020 وأكتوبر 2022، أصدر مجلس الإدارة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ◆ ما المقصود بحق تأجيل التسوية.
- ◆ الحق في تأجيل التسوية يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير.
- ◆ لا يتأثر هذا التصنيف باحتمال ممارسة المنشأة لحق التأجيل الخاص بها.
- ◆ أنه فقط إذا كان المشتق الضمني في التزام قابل للتحويل هو في حد ذاته أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه.
- ◆ الإفصاحات.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للشركة.

### تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (16): التزام الإيجار في البيع وإعادة الاستئجار

يحدد التعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار المتطلبات التي يستخدمها البائع المستأجر في قياس التزام الإيجار

الناشئ في معاملة البيع وإعادة الاستئجار، للتأكد من أن البائع المستأجر لا يعترف بأي مبلغ من الربح أو الخسارة التي تتعلق بحق استخدامه وحفظه.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للشركة.

### الإفصاح عن ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7

تحدد التعديلات متطلبات الإفصاح لتعزيز المتطلبات الحالية، والتي تهدف إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية في فهم آثار ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين على التزامات المنشأة والتدفقات النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن للمعيار الجديد أي أثر على القوائم المالية للشركة.

### المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير سارية المفعول بعد

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

المعيار أو التعديل أو التفسير	تاريخ السريان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (21): عدم إمكانية المبادلة بين العملة وعملة أجنبية.	1 يناير 2025
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (9) والمعيار الدولي للتقرير المالي (7): تصنيف وقياس الأدوات المالية.	1 يناير 2026
الإصدار (11): التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي.	1 يناير 2026
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (9) والمعيار الدولي للتقرير المالي (7): اتفاقيات شراء الطاقة.	1 يناير 2026
المعيار الدولي للتقرير المالي (18): العرض والإفصاح في القوائم المالية - محل معيار المحاسبة الدولي (1) عرض القوائم المالية.	1 يناير 2027

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (19): الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة. ا يناير 2027

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (10) ومعيار المحاسبة الدولي (28): البيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك. تم تأجيل تاريخ سريان هذا التعديل إلى أجل غير مسمى

#### 4. الممتلكات والآلات والمعدات

التكلفة:	الآلات والمعدات	الأثاث والديكور	السيارات	مشاريع تحت التنفيذ	الإجمالي
في 1 يناير 2023	13,714,032	5,089,406	1,546,216	3,248,261	23,597,915
إضافات	604,518	173,942	-	5,106,238	5,884,698
محول من مشاريع تحت التنفيذ إلى ممتلكات وآلات ومعدات	4,768,128	-	-	(4,768,128)	-
في 31 ديسمبر 2023	19,086,678	5,263,348	1,546,216	3,586,371	29,482,613
إضافات	1,169,005	1,973,426	419,760	7,792,325	11,354,516
محول إلى شركة زميلة (إيضاح 5)	(3,183,693)	-	-	(300,000)	(3,483,693)
استيعادات	-	(1,445,551)	-	-	(1,445,551)
محول من مشاريع تحت التنفيذ إلى ممتلكات وآلات ومعدات	7,583,342	-	-	(7,583,342)	-
في 31 ديسمبر 2024	24,655,332	5,791,223	1,965,976	3,495,354	35,907,885
الاستهلاك:					
في 1 يناير 2023	8,730,952	4,626,200	1,081,316	-	14,438,468
المحمل للسنة	2,181,465	181,560	156,124	-	2,519,149
في 31 ديسمبر 2023	10,912,417	4,807,760	1,237,440	-	16,957,617
المحمل للسنة	3,298,272	414,503	177,679	-	3,890,454
المحول إلى شركة زميلة (إيضاح 5)	(2,194,320)	-	-	-	(2,194,320)
استيعادات	-	(1,441,328)	-	-	(1,441,328)
في 31 ديسمبر 2024	12,016,369	3,780,935	1,415,119	-	17,212,423
صافي القيمة الدفترية:					
في 31 ديسمبر 2024	12,638,963	2,010,288	550,857	3,495,354	18,695,462
في 31 ديسمبر 2023	8,174,261	455,588	308,776	3,586,371	12,524,996
تم تحميل استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات كما يلي:					
			31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023	
تكلفة الإيرادات (إيضاح 22)			2,824,106	1,715,926	
مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح 23)			1,066,348	803,223	
			3,890,454	2,519,149	

## 5. العقارات الاستثمارية

التكلفة:	أراضي	أراضي مقام عليها مباني	مباني	إجمالي
1 يناير 2023	241,751,732	439,689,861	1,280,678,263	1,962,119,856
إضافات	-	-	3,649,080	3,649,080
محول من مشاريع تحت التنفيذ إلى عقارات استثمارية	-	-	952,370	952,370
محول من أراضي إلى أراضي مقام عليها مباني	(102,834,953)	102,834,953	-	-
محول إلى موجودات محتفظ بها للبيع	(2,247,695)	-	-	(2,247,695)
استبعادات	(3,476,606)	-	(22,637,459)	(26,114,065)
31 ديسمبر 2023	133,192,478	542,524,814	1,262,642,254	1,938,359,546
محول من مشاريع تحت التنفيذ إلى عقارات استثمارية	-	-	32,977,150	32,977,150
المحول إلى شركات زميلة (*)	-	(353,067,984)	(472,234,811)	(825,302,795)
المحول إلى موجودات محتفظ بها للبيع	(20,227,954)	-	-	(20,227,954)
31 ديسمبر 2024	112,964,524	189,456,830	823,384,593	1,125,805,947
الاستهلاك:				
1 يناير 2023	-	-	434,367,419	434,367,419
المحمل للسنة	-	-	35,842,824	35,842,824
استبعادات	-	-	(22,637,459)	(22,637,459)
31 ديسمبر 2023	-	-	447,572,784	447,572,784
المحمل للسنة	-	-	36,031,446	36,031,446
المحول إلى شركات زميلة (*)	-	-	(171,474,703)	(171,474,703)
31 ديسمبر 2024	-	-	312,129,527	312,129,527
صافي القيمة الدفترية:				
31 ديسمبر 2024	112,964,524	189,456,830	511,255,066	813,676,420
31 ديسمبر 2023	133,192,478	542,524,814	815,069,470	1,490,786,762

## 7. موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود إيجار

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والتغيرات خلال السنة:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
49,603,946	45,113,224	الرصيد في بداية السنة
-	9,783,538	إضافات خلال السنة (إيضاح 12)
(4,490,722)	(4,573,507)	استهلاك السنة
45,113,224	50,323,255	الرصيد في نهاية السنة

التزامات عقود إيجار كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
42,077,256	46,390,001	التزامات عقود إيجار غير متداولة
6,009,280	7,794,706	التزامات عقود إيجار متداولة
48,086,536	54,184,707	إجمالي التزامات عقود إيجار

فيما يلي القيمة الدفترية لالتزامات عقود إيجار والتغيرات خلال السنة:

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
51,579,247	48,086,536	الرصيد في بداية السنة
-	9,783,538	إضافات خلال السنة (إيضاح 12-3)
(6,200,000)	(6,200,000)	المدفوع خلال السنة
2,707,289	2,514,633	تكاليف التمويل - التزامات عقود إيجار
48,086,536	54,184,707	الرصيد في نهاية السنة

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

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
4,490,722	4,573,507	استهلاك موجودات حق الاستخدام
2,707,289	2,514,633	تكاليف التمويل - التزامات عقود إيجار
7,198,011	7,088,140	

كما هو موضح في المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية، تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 2,522,854,054 ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 3,318,701,013 ريال سعودي، تتضمن القيمة العادلة لعقارات سوق التعمير) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها مقيمون عقاريون وهم شركة إسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مفضلة حامل ترخيص رقم 1210000934 (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين).

(\*) أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة الديرة للتطوير والاستثمار العقاري بتاريخ 1 ديسمبر 2024 لنقل عقارات سوق التعمير. وبموجب أحكام وشروط هذه الاتفاقية، تم نقل الأرض البالغة قيمتها الدفترية 353,067,984 ريال سعودي والمباني البالغة قيمتها الدفترية 300,760,108 ريال سعودي، والعقارات الاستثمارية تحت التطوير البالغة قيمتها الدفترية 18,060,363 ريال سعودي، والممتلكات والألات والمعدات البالغة قيمتها الدفترية 989,373 ريال سعودي، والممتلكات والألات والمعدات تحت التنفيذ البالغة قيمتها الدفترية 300,000 ريال سعودي (إيضاح 4) إلى شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري، مقابل إصدار أسهم تبلغ قيمتها 705,209,071 ريال سعودي، وجاري العمل على استكمال كافة الإجراءات النظامية لإصدار الأسهم الجديدة. حيث بلغت المكاسب المحققة من نقل الموجودات 17,187,949 ريال سعودي والمكاسب المستبعدة 14,843,264 ريال سعودي (إيضاح 9).

تتضمن العقارات الاستثمارية مباني مقامة على أرض مستأجرة من أمانة منطقة الرياض (سوق عتيقة) بموجب عقد إيجار لمدة 23 سنة تبدأ من 30 مارس 2011 والتي سيتم تحويلها إلى الأمانة في نهاية مدة العقد، بلغت صافي قيمتها الدفترية في 31 ديسمبر 2024 مبلغ 160 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 164,8 مليون ريال سعودي).

كما تتضمن العقارات الاستثمارية أراضي إجمالي مبلغ 28.872.546 ريال سعودي غير مسجلة باسم الشركة والتي تم نزع ملكيتها لصالح الشركة بموجب الأمر السامي رقم 4/ب/2732 بتاريخ 8 ربيع الأول 1412 هـ ولم يتقدم ملاكها السابقين لاستلام مستحقاتهم ونقل ملكية الأرض للشركة حتى 31 ديسمبر 2024 (إيضاح 18).

تقع جميع العقارات الاستثمارية في المملكة العربية السعودية.

## 6. عقارات استثمارية تحت التطوير

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	
1,819,500	19,888,240	الرصيد في بداية السنة
19,021,110	83,362,838	إضافات
-	(50,712,185)	المحول إلى شركة زميلة - شركة أبراج التلال للتطوير العقاري (*)
-	(18,060,363)	المحول إلى شركة زميلة - شركة الديرة للتطوير والاستثمار العقاري (إيضاح 5)
(952,370)	(32,977,150)	المحول إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح 5)
19,888,240	1,501,380	الرصيد في نهاية السنة

(\*) أبرمت الشركة اتفاقية مع شركة الرياض القابضة والشركة العقارية السعودية خلال عام 2024 لبناء مجمعات تعليمية (مشروع مدارس مسك)، وبموجبها تم نقل عقارات استثمارية تحت التطوير بقيمة 50,712,185 ريال سعودي.

## 8. استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2024، قامت الشركة بتسوية مبلغ 986,929 نظير تصفية الشركة السعودية للضيافة التراثية ("نزل")، وتم تحويل احتياطي إعادة تقييم استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والذي سبق تكوينه في الأعوام السابقة للأرباح المبقاة.

## 9. استثمار في شركات زميلة

فيما يلي ملخص بتفاصيل الاستثمارات في الشركات الزميلة:

اسم الشركة	نسبة الملكية		الرصيد	
	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري (أ)	46,34%	-	692,634,122	-
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري (ب)	50%	-	50,734,712	-
شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري (ج)	69,38%	69,38%	13,031,031	237,264,477
الرصيد في نهاية السنة			756,399,865	237,264,477

### أ) شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري:

خلال عام 2024 قامت الشركة بالاتفاق مع شركة الرياض القابضة على تأسيس مشروع مشترك (شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري) ("الديرة") - 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) بقيمة إجمالية 705,209,071 ريال سعودي ومركز المعقيلية وأسواق الديرة (من قبل شركة الرياض القابضة) بقيمة إجمالية 816,605,929 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 1 ديسمبر 2024، وجاري العمل على استكمال كافة الإجراءات النظامية لإصدار الأسهم الجديدة.

لم يتم توحيد القوائم المالية لشركة الديرة للتطوير والاستثمار العقاري لعدم وجود سيطرة عليها من قبل الشركة، حيث لا يوجد لدى الشركة حالياً حقوق أغلبية للتصويت على القرارات التشغيلية والإدارية حيث تنص الاتفاقية بين الطرفين أن يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (3) ثلاثة أعضاء بحيث تعين شركة الرياض القابضة عدد (2) إثنين من الأعضاء وتعين شركة الرياض للتعمير العضو الثالث. كافة القرارات الإدارية والتشغيلية تتخذ وفق النصاب القانوني. وعليه، تم اعتبار وجود تأثير هام لشركة الرياض للتعمير على شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري ومعالجة الاستثمار بطريقة حقوق الملكية.

يتم إعداد القوائم المالية لهذه الشركة الزميلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة متوافقة مع القوائم المالية لشركة الرياض للتعمير.

إن عنوان المركز الرئيسي لشركة الديرة للتطوير والاستثمار العقاري يقع في مدينة الرياض، ويتم إعداد قوائمها المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة متوافقة مع القوائم المالية لشركة الرياض للتعمير.

### ب) شركة أبراج التلال للتطوير العقاري:

خلال عام 2024، قامت الشركة بالاتفاق مع شركة الرياض القابضة والشركة العقارية السعودية على تأسيس شركة أبراج التلال للتطوير العقاري ("أبراج التلال") (شركة ذات مسئولية محدودة) 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 بينهم وهو عبارة عن القطعة التعليمية رقم 751 من المخطط رقم 3175 والبالغة مساحتها 10,875.24 م<sup>2</sup> والقطعة التعليمية رقم 752 من المخطط رقم 3175 والبالغة مساحتها 10,296.33 م<sup>2</sup> 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 25 عام ابتداءً من العام الدراسي 2026/2025 وذلك وفق الاتفاقية المبرمة معها من قبل شركة الرياض للتعمير.

لم يتم توحيد القوائم المالية لشركة أبراج التلال للتطوير العقاري لعدم وجود سيطرة عليها من قبل الشركة، حيث لا يوجد لدى الشركة حقوق أغلبية للتصويت على القرارات التشغيلية والإدارية حيث ينص عقد التأسيس أن يتولى إدارة شركة أبراج التلال مجلس مديريين يتألف من (4) أربعة أعضاء يمثلون الشركاء ويشكلون فيما بينهم مجلس مديري شركة أبراج التلال للتطوير العقاري بحيث يقوم الشريك (شركة الرياض للتعمير) بتعيين (2) مديريين من بينهم عضو من مؤسسة مسك الخيرية أو عضو مستقل، والشريك (شركة الرياض القابضة) بتعيين (1) مدير، والشريك (الشركة العقارية السعودية) بتعيين (1) مدير. ويشترط لصحة اجتماع مجلس المديرين حضور ثلاثة أعضاء من بينهم رئيس مجلس المديرين ويكون من بينهم على الأقل عضو الشركة العقارية السعودية وعضو شركة الرياض القابضة. تصدر قرارات مجلس المديرين بموافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين بالأصالة أو بالإنابة ولا يمكن تعديل عقد التأسيس إلا بموافقة 75% من الشركاء. وعليه تم اعتبار وجود تأثير هام لشركة الرياض للتعمير على شركة أبراج التلال للتطوير العقاري ومعالجة الاستثمار بطريقة حقوق الملكية.

يتم إعداد القوائم المالية لهذه الشركة الزميلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة متوافقة مع القوائم المالية لشركة الرياض للتعمير.

إن عنوان المركز الرئيسي لشركة أبراج التلال يقع في مدينة الرياض، ويتمثل نشاط الشركة في تشييد المباني وأنواع البيع الأخرى بالتجزئة في المتاجر غير المتخصصة وممارسة الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة والخدمات الإدارية وخدمات الدعم.

### ج) شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري:

خلال عام 2019، قامت الشركة بالاتفاق مع شركة سمو القابضة بتأسيس شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري ("تنال") (شركة ذات مسئولية محدودة) برأس مال 100,000 ريال سعودي بنسبة 69.38% لشركة الرياض للتعمير ونسبة 30.62% 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 2019 لشركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري وشركتها التابعة (شركة روبي الأبنية العقارية) والمملوكة بنسبة 100%.

لم يتم توحيد القوائم المالية لشركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري لعدم وجود سيطرة عليها من قبل الشركة، حيث لا يوجد لدى الشركة حالياً حقوق أغلبية للتصويت على القرارات التشغيلية والإدارية حيث ينص عقد التأسيس على أن يتولى إدارة شركة تنال مجلس مديريين يتألف من (5) خمسة مديريين يمثلون الشركاء ويشكلون فيما بينهم مجلس مديري شركة تنال بحيث يقوم الشريك (شركة سمو القابضة) بتعيين (3) ثلاثة مديريين والشريك (شركة الرياض للتعمير) بتعيين (2) مديريين ولا يمكن تعديل عقد التأسيس إلا بموافقة كافة الشركاء بالإجماع. وعليه تم اعتبار وجود تأثير هام لشركة الرياض للتعمير على شركة تنال ومعالجة الاستثمار بطريقة حقوق الملكية.

خلال الربع الثاني من عام 2021 تم الاتفاق بين الشركاء في شركة تنال بالتنازل عن جزء من حصة شركة سمو القابضة إلى شركة سمو العقارية (شركة مساهمة سعودية) وقد تم تعديل عقد تأسيس الشركة بناء على ذلك، وعليه أصبحت نسب التملك في شركة تنال بنسبة 69.38% لشركة الرياض للتعمير ونسبة 20.62% لشركة سمو القابضة ونسبة 10% لشركة سمو العقارية، ولم تتأثر طريقة معالجة الاستثمار في شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري نظراً لعدم تغير حقوق التصويت المشار لها أعلاه والواردة في عقد التأسيس.

تعد القوائم المالية لهذه الشركة الزميلة والشركة التابعة لها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة متوافقة مع القوائم المالية لشركة الرياض للتعمير.

إن عنوان المركز الرئيسي لشركة تنال يقع في مدينة الرياض، ويتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

فيما يلي الحركة في الاستثمار في الشركات الزميلة:

	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024
في بداية السنة	231,347,588	237,264,477
الحصة في الأرباح	97,498,489	125,859,069
استثمارات خلال السنة	-	741,563,919
توزيعات أرباح مستلمة	(91,581,600)	(348,287,600)
في نهاية السنة	237,264,477	756,399,865

فيما يلي قائمة المركز المالي للشركات الزميلة:

كما في 31 ديسمبر 2024

	شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة تلال للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي
موجودات متداولة	49,211,612	44,941,229	20,868,597	115,021,438
موجودات غير متداولة	1,520,219,233	107,039,425	-	1,627,258,658
مطلوبات متداولة	(33,720,679)	(50,511,229)	(2,086,483)	(86,318,391)
مطلوبات غير متداولة	(9,000,226)	-	-	(9,000,226)
حقوق الملكية	1,526,709,940	101,469,425	18,782,114	1,646,961,479
نسبة حصة الشركة في حقوق الملكية	%46,34	%50	%69,38	
حصة الشركة في حقوق الملكية	707,477,386	50,734,712	13,031,031	771,243,129
استبعاد أرباح غير محققة (إيضاح 5)	(14,843,264)	-	-	(14,843,264)
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة	692,634,122	50,734,712	13,031,031	756,399,865

كما في 31 ديسمبر 2023

	شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة تلال للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي
موجودات متداولة	-	-	352,294,129	352,294,129
موجودات غير متداولة	-	-	-	-
مطلوبات متداولة	-	-	(10,315,327)	(10,315,327)
مطلوبات غير متداولة	-	-	-	-
حقوق الملكية	-	-	341,978,802	341,978,802
نسبة حصة الشركة في حقوق الملكية	-	-	%69,38	
حصة الشركة في حقوق الملكية	-	-	237,264,477	237,264,477
القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة	-	-	237,264,477	237,264,477

فيما يلي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة:

كما في 31 ديسمبر 2024

	شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة تلال للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي
الإيرادات	10,952,205	-	414,580,280	425,532,485
صافي الربح	3,894,940	-	178,803,912	182,698,852
نسبة حصة الشركة في صافي الربح	%46,34	%50	%69,38	
حصة الشركة في صافي الربح	1,804,915	-	124,054,154	125,859,069

كما في 31 ديسمبر 2023

	شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة تلال للتطوير والاستثمار العقاري	الإجمالي
الإيرادات	-	-	269,468,247	269,468,247
صافي الربح	-	-	140,528,234	140,528,234
نسبة حصة الشركة في صافي الربح	-	-	%69,38	
حصة الشركة في صافي الربح	-	-	97,498,489	97,498,489

## 10. دفعات مقدمة للاشتراك في صندوق عقاري

قررت الشركة المشاركة في "صندوق العربي المالية الرياض للتعمير العقاري" ("الصندوق")، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتم تأسيسه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار والأنظمة المعمول بها على أن تتولى إدارته شركة العربي المالية. تتمثل أهداف الصندوق في الاستثمار بثلاثة أراضٍ خام تقع في حي الرمال وحي القادسية في مدينة الرياض من خلال تطوير البنية التحتية لتلك الأراضٍ وتقسيمها إلى أراضٍ سكنية وتجارية ومن ثم بيعها كأراضٍ مطورة. كما قامت الشركة بتوقيع اتفاقية في تاريخ 10 أكتوبر 2024 لإدارة تطوير البنية التحتية لأغراض الصندوق. مدة الصندوق أربع سنوات قابلة للتديد لفترتين مدة كل منها سنة ميلادية واحدة.

خلال شهر ديسمبر 2024، قامت الشركة بسداد حصتها في الصندوق والبالغة 8.7% وذلك من خلال المساهمة النقدية بمبلغ 182,481,748 ريال سعودي.

كما في 31 ديسمبر 2024، تم تصنيف مبلغ الاستثمار المسدد كدفعة مقدمة لحين استكمال الإجراءات المتعلقة بإنشاء الصندوق، حيث بدأت عمليات الصندوق بتاريخ 9 يناير 2025 وذلك بعد اكتمال مبلغ الطرح المحدد (العيني والنقدي) (إيضاح 33).

## 11. ذمم مدينة ومصاريف مقدمة ومديون آخرون

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
ذمم مدينة	88,114,015	108,263,352
يخصم: مخصص خسارة الائتمان المتوقعة *	(52,197,860)	(48,376,304)
صافي الذمم المدينة	35,916,155	59,887,048
مصروفات مقدمة	2,605,214	1,613,480
إيرادات مستحقة من ودائع مرابحة استثمارية	2,149,250	484,524
عهد وسلف عاملين	1,519,631	1,507,528
دفعات مقدمة لموردين ومقاولين	802,594	1,522,060
أخرى	3,767,273	3,300,117
	46,760,117	68,314,757

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

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
الرصيد في بداية السنة	48,376,304	39,872,192
المكون خلال السنة (إيضاح 23)	7,908,539	12,510,445
شطب ديون خلال السنة	(4,086,983)	(4,006,333)
الرصيد كما في نهاية السنة	52,197,860	48,376,304

فيما يلي تحليل لأعمار الذمم المدينة ومخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في 31 ديسمبر:

	الإجمالي	1 - 90 يومًا	91 - 180 يومًا	181 - 270 يومًا	271 - 365 يومًا	أكثر من سنة
الذمم المدينة						
2024	88,114,015	22,718,689	10,540,524	4,749,801	5,089,061	45,015,940
2023	108,263,352	33,102,582	16,108,442	3,310,450	12,896,362	42,845,516
	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة					
2024	52,197,860	1,196,431	1,679,945	1,106,903	3,198,641	45,015,940
2023	48,376,304	1,134,814	1,510,010	571,379	3,478,861	41,681,240

## 12. معاملات وأرصدة مع أطراف ذات العلاقة

### 1-12 معاملات مع أطراف ذات علاقة:

تمثل المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة في التعاملات مع الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة (ولجانته الفرعية) وموظفي الإدارة

العليا للشركة حيث يعتبر موظفي الإدارة العليا الأشخاص الذين يمارسون السلطة والمسؤولية في تخطيط وإدارة ومراقبة أنشطة الشركة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمن في ذلك المديرين.

كان لدى الشركة، خلال السياق الاعتيادي لأعمالها، المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة الرئيسية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و2023، كما يلي:

البيان	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	توزيعات أرباح	348,287,600	91,581,600
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	إيداع رأس المال	463,400	-
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	شركة زميلة	المساهمة بمركز التعمير	673,177,858	-
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة زميلة	إيداع رأس المال	50,000	-
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	شركة زميلة	تحويل عقارات استثمارية تحت التطوير	50,684,712	-
أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 23)	أعضاء مجلس الإدارة	مكافآت وبدلات	3,178,000	3,156,000
موظفي الإدارة العليا	كبار موظفي الإدارة	رواتب وبدلات وحوافز	19,719,546	17,379,521
موظفي الإدارة العليا	كبار موظفي الإدارة	مكافأة نهاية الخدمة	1,417,053	793,205

### 2-12 أرصدة مع أطراف ذات علاقة:

مستحق من أطراف ذات علاقة:

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	46,299,775	-
	46,299,775	-

تم تحصيل كافة الأرصدة المستحقة أعلاه خلال شهر يناير من عام 2025.

مستحق إلى أطراف ذات علاقة:

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري	8,323,719	-
شركة أبراج التلال للتطوير العقاري	4,211,454	-
	12,535,173	-

تم سداد كافة الأرصدة المستحقة أعلاه خلال شهر يناير من عام 2025.

### 3-12 التزامات عقود إيجار مع أطراف ذات علاقة:

خلال شهر ديسمبر 2024، قامت الشركة بإبرام عقد استئجار مبنى للإدارة العامة من شركة تطوير الديرة للتطوير والاستثمار العقاري (الديرة) - طرف ذو علاقة، لمدة 10 سنوات بداية من 1 ديسمبر 2024، بقيمة إجمالية 13,060,605 ريال سعودي.

فيما يلي التزامات عقود إيجار - طرف ذو علاقة كما في 31 ديسمبر:

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
التزامات عقود إيجار غير متداولة	8,010,968	-
التزامات عقود إيجار متداولة	1,775,722	-
	9,786,690	-

### 13. ودائع مرابحة استثمارية

كما في 31 ديسمبر 2024، بلغ إجمالي عقود ودائع مرابحة استثمارية مبلغ 930 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 870 مليون ريال سعودي) والتي تم إبرامها مع عدد من المؤسسات المالية المحلية تتراوح نسب مرابحة العقود خلال العام حوالي 5.48% إلى 6.3%.

فيما يلي بيان حسب تصنيف المربحات لطويلة الأجل وقصيرة الأجل:

ودائع مرابحة استثمارية:

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
ودائع مرابحات - قصيرة الأجل	300,000,000	270,000,000
ودائع مرابحات - طويلة الأجل	630,000,000	600,000,000
	930,000,000	870,000,000

فيما يلي بيان للإيرادات المحصلة/المستحقة من الودائع خلال العام:

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
الإيرادات من ودائع مرابحات - طويلة الأجل	17,448,876	300,864
الإيرادات من ودائع مرابحات - قصيرة الأجل	40,010,871	37,622,124
	57,459,747	37,922,988

### 14. موجودات محتفظ بها للبيع

في 26 أكتوبر 2023، أصدر مجلس إدارة الشركة قرار ببيع حصة الشركة في قطع أراضي تلال الرياض البالغة مساحتها 4861 م<sup>2</sup> ومن المتوقع أن يتم بيع أراضي تلال الرياض خلال عام 2025 بعد اكتمال كافة الإجراءات النظامية.

في 24 أكتوبر 2024، أصدر مجلس إدارة الشركة قرار بالموافقة على المساهمة العينية بمساحة 98 ألف م<sup>2</sup> من أرض الخدمات الفنية في شركة ذات غرض خاص بالشراكة مع شركة آفاق الحديثة القابضة (أجيليتي) وذلك لغرض تطوير مشروع لوجستي. حيث من المتوقع الانتهاء من نقل ملكية الأرض وانتهاء إجراءات تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص في غضون عام من تاريخ إصدار القوائم المالية لعام 2024، وبناء على ذلك تم إعادة تصنيف الأرض المشار إليها ضمن الموجودات المحتفظ بها للبيع.

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
أرض الخدمات الفنية	20,227,954	-
أراضي تلال الرياض	2,247,695	2,247,695
	22,475,649	2,247,695

### 15. رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2024، كان رأس المال يتكون من 1.777.777.770 ريال سعودي مدفوعة بالكامل، موزعة على 177.777.777 سهم قيمة كل منها 10 ريال سعودي. بتاريخ 3 فبراير 2025، صادقت الجمعية العمومية غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة من 1,777,777,770 ريال سعودي إلى 2,339,308,180 ريال سعودي عن طريق إصدار 56,153,041 سهماً عادياً لغرض شراء أصلين عقاريين مملوكة من قبل شركة ريمات الرياض للتنمية ليصبح عدد الأسهم الجديد 233,930,818 سهم قيمة كل منها 10 ريال سعودي، وذلك بعد صدور قرار هيئة السوق المالية بتاريخ 7 يناير 2025 والمتضمن الموافقة على زيادة رأس المال وتم خلال شهر فبراير 2024 نقل ملكية العقارات المشتراة لصالح الشركة وإصدار الأسهم لصالح شركة ريمات الرياض للتنمية (إيضاح 33).

### 16. احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تحويل 10% من صافي الدخل في كل سنة حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي 30% من رأس المال.

بتاريخ 3 فبراير 2025، وافقت الجمعية العمومية للشركة على تعديل النظام الأساسي للشركة ليتوافق مع نظام الشركات الجديد الصادر في 1 ذو الحجة 1443 هـ (الموافق 30 يونيو 2022) والذي لم يعد يتطلب تكوين احتياطي نظامي، حيث تم حذف الفقرة الخاصة بتجنيب نسبة من أرباح الشركة الصافية لتكوين احتياطي نظامي للشركة. كما أوصى مجلس الإدارة بتاريخ 25 فبراير 2025 بتحويل رصيد الاحتياطي النظامي البالغ 184,701,083 ريال سعودي كما في القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 إلى الأرباح المبقة، وستقدم هذه التوصية إلى الجمعية العمومية في اجتماعها القادم للتصويت (إيضاح 33).

### 17. التزامات المنافع المحددة للموظفين

تقوم الشركة 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 وتعويزات الموظفين. يتماشى 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:

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
الافتراضات المالية:		
معدل الخصم	4.8%	5.7%
معدل نمو الرواتب	3%	4%
الافتراضات الديموغرافية:		
سن التقاعد	60 سنة	60 سنة
معدلات الوفيات	جدول الأعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية	جدول الأعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية

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

الافتراضات	معدل زيادة الرواتب		معدل الخصم	
	زيادة بواقع %	نقص بواقع %	زيادة بواقع %	نقص بواقع %
31 ديسمبر 2024	14,389,922	13,423,944	13,436,280	14,386,066
31 ديسمبر 2023	12,944,655	12,066,496	12,077,233	12,941,619

الحركة في القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة:

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
الرصيد في بداية السنة	12,404,275	10,659,905
تكلفة تمويل	599,866	433,396
تكلفة الخدمة الحالية	2,879,909	3,811,919
المكاسب الاكتوارية للالتزامات منافع الموظفين	(149,291)	(544,946)
المدفوع خلال السنة	(1,980,303)	(1,955,999)
الرصيد في نهاية السنة	13,754,456	12,404,275

## 18. ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
إيرادات مقدمة	42,020,112	44,001,330
ذمم عقارية منزوعة مستحقة الدفع (أ)	28,872,546	28,872,546
أجور ومزايا عاملين مستحقة الدفع	25,139,357	17,194,380
مصاريف مستحقة	17,337,165	11,122,900
تأمينات للغير	15,569,046	18,550,087
مخصصات (ب)	14,142,172	14,142,172
مستحقات مزاد السيارات	9,941,741	21,558,615
مخصص قضايا	9,912,134	1,396,418
مكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان	3,366,000	3,441,000
تأمين حجز وحدات تأجيرية	2,073,827	3,868,044
دائنون مساهمة أرض الشروق (ج)	-	84,280,797
أخرى	3,814,901	1,225,919
	172,189,001	249,654,208

أ) يتمثل رصيد ذمم عقارية منزوعة مستحقة الدفع في قيمة المبالغ المستحقة للملاك السابقين للعقارات التي تم نزع ملكيتها لصالح الشركة بموجب الأمر السامي رقم 4/ب/2732 بتاريخ 8 ربيع أول 1412 هـ والذين لم يتقدموا بعد لاستلام مستحقاتهم حتى 31 ديسمبر 2024.

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

ج) بناء على خطاب لجنة المساهمات العقارية (تصفية) رقم 2851 بتاريخ 7 رمضان 1445 هـ (الموافق 17 مارس 2024) والذي أشار إلى صدور قرار اللجنة رقم (7/531) في اجتماعها الحادي والثلاثين بعد الخمسمئة بتاريخ 11 شعبان 1445 هـ (الموافق 21 فبراير 2024) بإلزام شركة الرياض للتعمير (مدير مساهمة مدن الشروق) بدفع مبلغ 57,508,834 ريال سعودي قيمة المبالغ المتبقية في ذمة الشركة، قامت الشركة بسداد كامل المبلغ المشار إليه وتسوية المخصص الذي سبق تكوينه لهذا الغرض في سنوات سابقة (إيضاح 24).

## 19. توزيعات أرباح مستحقة

يمثل الرصيد المبالغ التي أقرتها الجمعية العمومية العادية للشركة عن سنوات سابقة ولم يتقدم المساهمين لاستلامها كما في 31 ديسمبر 2024 بمبلغ 76,387,682 ريال سعودي (31 ديسمبر 2023: 74,251,232 ريال سعودي).

## 20. مخصص الزكاة

وضع الربوط

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية وحصلت على الربوط الزكوية لجميع الأعوام السابقة وذلك حتى العام 2023. حيث قامت الشركة خلال السنة بإنهاء وضعها الزكوي للسنوات محل الخلاف من عام 2015 حتى 2018. وتم سداد فروقات زكوية بمقدار 6.3 مليون ريال.

حركة مخصص الزكاة

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
الرصيد في بداية السنة	26,880,429	21,033,942
المكون خلال السنة	29,122,212	20,320,238
مخصص إضافي	1,081,222	-
رصيد لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من إجراءات تصفية الشركة السعودية للضيافة التراثية ("نزل") (إيضاح 8)	(58,056)	-
المسدد خلال السنة	(20,392,176)	(14,473,751)
الرصيد في نهاية السنة	36,633,631	26,880,429

## الوعاء الزكوي

تم احتساب مخصص الزكاة التقديرية بناءً على التالي:

	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024
حقوق المساهمين	2,200,449,677	2,249,780,437
مخصصات آخر المدة / أول المدة	59,147,386	115,207,299
إضافات أخرى	122,328,080	106,076,714
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الأجل المعدلة	(1,570,560,917)	(884,196,517)
استثمارات	(238,251,406)	(756,399,864)
احتياطي إعادة تقييم استثمارات	(2,813,070)	-
حسميات أخرى	(89,175,737)	-
صافي الربح المعدل للسنة	316,735,332	296,227,338
الوعاء الزكوي	797,859,345	1,126,695,407
الزكاة للسنة	20,320,238	29,122,212

## 2. إيرادات

	2023	2024
إيرادات تأجيرية	220,941,681	227,104,811
إيرادات تشغيلية	76,884,329	88,742,657
إيرادات التطوير العقاري	-	5,670,000
إيرادات بيع أراضي	41,359,395	-
	339,185,405	321,517,468

## 2.2 تكاليف الإيرادات

	2023	2024
مصاريف استهلاك	42,033,057	43,346,273
رواتب وأجور الموظفين ومزايا أخرى	24,042,553	26,642,870
مصاريف صيانة الأسواق والمراكز	15,742,141	14,017,759
مصاريف نظافة الأسواق والمراكز	13,212,986	12,064,877
مصاريف أمن وسلامة	9,901,886	9,743,437
مصاريف خدمات الأسواق والمراكز	3,986,942	4,878,600
مصاريف فعاليات الأسواق والمراكز	2,833,142	3,645,868
مصاريف امتياز تجاري	2,500,000	2,497,172

## 2.3 مصاريف عمومية وإدارية

	2023	2024
رواتب وأجور الموظفين ومزايا أخرى	35,429,779	46,806,096
أتعاب مهنية واستشارات	13,511,582	21,933,943
مخصص مصاريف قضائية	-	14,679,353
مخصص خسارة الائتمان المتوقعة (إيضاح 11)	12,510,445	7,908,539
بدلات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 12)	3,156,000	3,178,000
الصيانة والتشغيل	1,263,624	2,236,789
مصاريف استهلاك	819,638	1,149,134
أخرى	2,411,884	1,849,485
	69,102,952	99,741,339

## 2.4 الإيرادات الأخرى

	2023	2024
تسوية مخصص سبق تكوينه في سنوات سابقة لمساهمة أرض الشروق (إيضاح 18-ج)	-	26,771,963
أخرى	12,037,981	1,423,199
	12,037,981	28,195,162

## 2.5 النقد وما يماثله

يشمل النقد وما يماثله ما يلي:

	2023	2024
النقد لدى البنوك	44,981,796	40,915,578
الودائع المستحقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع	270,000,000	-
	314,981,796	40,915,578

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

## 26. معلومات قطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية.

تتضمن موجودات ومطوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات بنود تتعلق بصورة مباشرة بقطاع معين وبنود يمكن توزيعها على القطاعات المختلفة وفق أسس معقولة. يتم تصنيف البنود التي لا يمكن توزيعها بين القطاعات تحت بند موجودات ومطوبات مشتركة.

فيما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023 وفقاً لطبيعة النشاط:

الإجمالي	موجودات ومطوبات مشتركة	قطاع الأراضي والمساهمات والتطوير العقاري	قطاع النفع العام	قطاع المراكز التجارية	
<b>31 ديسمبر 2024:</b>					
2,909,529,249	2,000,716,119	112,964,523	113,727,438	682,121,169	إجمالي الموجودات
365,684,650	220,211,152	14,142,172	28,422,438	102,908,888	إجمالي المطوبات
<b>31 ديسمبر 2023:</b>					
2,792,108,876	1,127,559,800	135,440,173	116,230,870	1,412,878,033	إجمالي الموجودات
411,276,680	166,411,579	98,422,969	25,252,478	121,189,654	إجمالي المطوبات
<b>31 ديسمبر 2024:</b>					
321,517,468	-	5,670,000	151,777,586	164,069,882	الإيرادات
(121,563,544)	-	-	(28,488,396)	(93,075,148)	تكاليف الإيرادات
(99,741,339)	(99,741,339)	-	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(2,514,633)	(3,152)	-	-	(2,511,481)	تكاليف تمويل
57,459,747	57,459,747	-	-	-	إيرادات مرابحة
125,859,069	125,859,069	-	-	-	حصة الشركة في أرباح الشركات الزميلة
17,187,949	17,187,949	-	-	-	مكاسب استبعاد عقارات استثمارية
28,195,162	28,195,162	-	-	-	إيرادات أخرى
326,399,879	128,957,436	5,670,000	123,289,190	68,483,253	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(30,203,434)	(30,203,434)	-	-	-	الزكاة
296,196,445	98,754,002	5,670,000	123,289,190	68,483,253	صافي ربح السنة
<b>31 ديسمبر 2023:</b>					
339,185,405	-	41,359,395	135,315,768	162,510,242	الإيرادات
(122,974,851)	-	(3,476,607)	(25,047,560)	(94,450,684)	تكاليف الإيرادات
(69,102,952)	(69,102,952)	-	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(2,707,289)	-	-	-	(2,707,289)	تكاليف تمويل
37,922,988	37,922,988	-	-	-	إيرادات مرابحة
97,498,489	97,498,489	-	-	-	حصة الشركة في أرباح الشركات الزميلة
12,037,981	763,872	11,274,109	-	-	إيرادات أخرى
291,859,771	67,082,397	49,156,897	110,268,208	65,352,269	صافي ربح السنة قبل الزكاة
(20,320,238)	(20,320,238)	-	-	-	الزكاة
271,539,533	46,762,159	49,156,897	110,268,208	65,352,269	صافي ربح السنة

### مخاطر العملات الأجنبية

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

### 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 الشركة 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 الشركة 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.

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

	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
ودائع مرابحة استثمارية*	930,000,000	870,000,000
مستحق من أطراف ذات علاقة	46,299,775	-
نقد لدى البنوك	40,915,578	44,981,796
ذمم مدينة، صافي	35,916,155	59,887,048
استثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	986,929
	1,053,131,508	975,855,773

\* لدى الشركة كما في 31 ديسمبر 2024 وودائع مرابحات استثمارية بمبلغ 930 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2022: 870 مليون ريال سعودي) مع عدد من المؤسسات المالية المحلية والتي تمثل حوالي 32% من موجودات الشركة كما في 31 ديسمبر 2024 (31 ديسمبر 2023: 31%).

إن النقد لدى البنوك وودائع المرابحات 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 للشركة.

يمثل قطاع المراكز التجارية سوق النقل العام ومزاد التعمير الدولي للسيارات ومركز التعمير وسوق عتيقة وسوق اللحوم وسوق الرياض والبرج المكتبي وأرض العريضة المؤجرة، ويمثل قطاع النفع العام مركز جملة الخضار والفاكهة، ويمثل قطاع الأراضي والمساهمات والتطوير العقاري مشاريع الشركة المتمثلة ببيع الأراضي المطورة والتطوير العقاري، ويمثل قطاع الموجودات والمطلوبات المشتركة كل ما لا يندرج تحت هذه القطاعات.

## 27. قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية للشركة كما في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023.

كما في 31 ديسمبر 2024	القيمة الدفترية	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	القيمة العادلة
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-
كما في 31 ديسمبر 2023					
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	986,929	-	-	-	986,929
	986,929	-	-	-	986,929

تبين للإدارة أن القيمة العادلة للنقد وما يماثله والمدينين التجاريين والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظرًا لفترة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات..

## 28. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للشركة من التزامات عقود الإيجار، الدائنين التجاريين، ومبالغ مستحقة الدفع، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، ومطلوبات أخرى. بينما تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للشركة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين، النقد وما في حكمه، والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة الناتجة مباشرة من عملياتها.

قد تتعرض الشركة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

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

يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للشركة 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 الشركة أو قيمة أدواتها المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة وضبط التعرض للمخاطر ضمن الحدود المقبولة مع تحقيق العائد الأمثل.

### مخاطر أسعار العملات

تمثل خاطر 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 غير خاضعة لمخاطر أسعار العملات.

### 31. التعهدات والالتزامات المحتملة

لدى الشركة التزامات محتملة من وقت لآخر تتعلق ببعض المسائل المتنازع عليها، بما في ذلك المطالبات من المقاولين وعلمهم، 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.

### 32. ربحية السهم

يتم حساب ربحية السهم الأساسية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والمنتهية في 31 ديسمبر 2023 بقسمة صافي الربح من الأعمال الرئيسية وصافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والبالغة 177.777.777 سهم.

يتم حساب ربحية السهم المخفضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والمنتهية في 31 ديسمبر 2023 بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة والمعدلة بأثر التخفيض المحتمل للأسهم العادية. وحيث أنه لا يوجد التزام قابل للتحويل لأدوات حقوق ملكية، فإن ربحية السهم المخفضة لا تختلف عن ربحية السهم الأساسية.

### 33. الأحداث اللاحقة

بخلاف الأحداث اللاحقة التي تم الإفصاح عنها ضمن الإفصاحات رقم (15) و(16) و(10) لم يكن هناك أحداث لاحقة هامة أخرى بعد 31 ديسمبر 2024، وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة والتي قد يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في 31 ديسمبر 2024.

### 34. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتماشى مع التصنيف في السنة الحالية. ومع ذلك، لا توجد عملية إعادة تصنيف جوهرية تتطلب الإفصاح عنها.

### 35. اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 26 شعبان 1446هـ (الموافق 25 فبراير 2025).

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

كما في 31 ديسمبر 2024	القيمة الدفترية	سنة فأقل	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون	172,189,001	172,189,001	-	-
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	12,535,173	12,535,173	-	-
التزامات عقود إيجار	68,860,605	8,022,410	30,449,467	30,388,728
توزيعات أرباح مستحقة	76,387,682	76,387,682	-	-
مخصص الزكاة	36,633,631	36,633,631	-	-
	366,606,092	305,767,897	30,449,467	30,388,728

كما في 31 ديسمبر 2023	القيمة الدفترية	سنة فأقل	أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ودائنون آخرون	249,654,208	249,654,208	-	-
التزامات عقود إيجار	62,000,000	6,200,000	24,800,000	31,000,000
توزيعات أرباح مستحقة	74,251,232	74,251,232	-	-
مخصص الزكاة	26,880,429	26,880,429	-	-
	412,785,869	356,985,869	24,800,000	31,000,000

### 29. إدارة رأس المال

تقوم الشركة 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 المبقاة كما هي مدرجة في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين.

### 30. توزيعات أرباح

أوصى مجلس الإدارة بتاريخ 26 شعبان 1446هـ (الموافق 25 فبراير 2025) بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين عن النصف الثاني من عام 2024 بواقع 25 هللة للسهم الواحد (233,930,818 سهماً عادياً) (إيضاح 15) بمبلغ إجمالي 58,482,704 ريال سعودي. وستقدم هذه التوصية إلى الجمعية العمومية في اجتماعها القادم للتصويت.

بتاريخ 3 ربيع الأول 1446هـ (الموافق 1 سبتمبر 2024) صادقت الجمعية العمومية للشركة على قرار مجلس الإدارة بتوزيع أرباح عن النصف الأول من عام 2024 بواقع 25 هللة للسهم الواحد بمبلغ إجمالي 44,444,444 ريال سعودي.

بتاريخ 14 شوال 1445هـ (الموافق 23 أبريل 2024) صادقت الجمعية العمومية للشركة على قرار مجلس الإدارة بتوزيع أرباح عن النصف الثاني من عام 2023 بواقع 50 هللة للسهم الواحد بمبلغ إجمالي 88,888,888 ريال سعودي.

# الخاتمة

## معًا نحو غدٍ مستدام ومزدهر!

نشكر كل من ساهم في تحقيق رؤية الرياض للتعيمير، من شركائنا في القطاعين الحكومي والخاص إلى فرق العمل المتميزة التي ساهمت بجهودها في تحقيق التنمية المستدامة. إن هذا التعاون المثمر يعكس التزامنا المستمر بتعظيم العائد الكلي للمساهمين من خلال تطوير مشاريع استثمارية ذات قيمة مضافة، مع الحفاظ على قيم الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية واتباع أفضل الممارسات في نهج أعمالنا لتحقيق مستقبل أكثر إشراقًا وازدهارًا.



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