

مكِين  
M A K E E N

## نشرة إصدار

أسهم شركة أساس مكين  
للتطوير والاستثمار العقاري

## نشرة إصدار أسهم شركة

### أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري



**مكين**  
**MAKEEN**  
أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
ASAS MAKEEN FOR REAL ESTATE INVESTMENT

شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/12868) وتاريخ 04/09/1443هـ (الموافق 2022/04/05) والقرار الوزاري رقم (ق/12869) وتاريخ 09/23/1443هـ (الموافق 2022/04/24) والمقيدة بالسجل التجاري رقم (1010895854) الصادر بمدينة الرياض بتاريخ 01/01/1439هـ (الموافق 2017/09/21).

طرح عدد مليون (1.000.000) سهم عادي تمثل نسبة عشرة بالمائة (10.00%) من إجمالي رأس مال الشركة من خلال طرحها في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بسعر قدره (٠٠) ريال سعودي للسهم الواحد.

9. أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.

9. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

يملك المساهمون الحاليون في الشركة (ويشار إليهم مجتمعين بالمساهمين الحاليين) الواردة أسماؤهم في الصفحة (ي) جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وسيتم بيع أسهم الطرح من قبل المساهمين الحاليين بعدد مليون (1,000,000) سهم عادي كلاً حسب نسبة ملكيته في الشركة (ويشار إليهم بالمساهمين الباعين) وبعد استكمال عملية الطرح. سيتمك المساهمون الحاليون ما نسبتهم تسعين بالمائة (90.00%) من رأس مال الشركة، وبالتالي سيحتفظ المساهمين الحاليين بحصة سيطرة في الشركة بعد الطرح. وستعود متحصلات الاكتتاب بعد خصم مصاريف عملية الطرح للمساهمين الباعين، ولن تستلم الشركة أي مبلغ من متحصلات الاكتتاب (فضلاً راجع قسم (6) «استخدام متحصلات الطرح»).

تبدأ فترة الطرح في يوم الاثنين 1446/11/21هـ (الموافق 2025/05/19) وتستمر لمدة خمسة (5) أيام عمل شاملة آخر يوم لإغلاق الاكتتاب وهو نهاية الأحد 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25) (فترة الطرح). حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتمنين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة المطروحة خلال فترة الطرح (للحصول على تفاصيل أكثر حول معلومات الاتصال فضلاً راجع الصفحة (هـ)) من هذه النشرة). وسوف يكون الطرح على المستثمرين المؤهلين خلال فترة الطرح. وستتاح لكل منهم دراسة الفرصة الاستثمارية والإطلاع على أي معلومات إضافية متاحة من خلال غرفة البيانات يتم فيها عرض جميع الوثائق المشار إليها في القسم رقم (12) «المستندات المتاحة للمعائنة». سيتم الاكتتاب بعدد عشرة (10) أسهم كحد أدنى لكل مستثمر مؤهل. علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب هو أربعة وتسعين ألف وتسعمائة وستين (499,990) سهم لكل مستثمر مؤهل، وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه الأربعاء 1446/12/01 (الموافق 2025/05/28) (تاريخ التخصيص). وسيكون رد الفائض خلال يومي (2) عمل من تاريخ التخصيص، ولن يكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح أو مدير الاكتتاب أو الشركة، ورد الفائض في موعد أقصاه يوم الأحد 1446/12/05هـ (الموافق 2025/06/01) (ولمزيد من التفاصيل حول شروط وأحكام وتعليمات الطرح، الرجاء مراجعة القسم (9) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).

الشركة فتة واحدة من الأسهم العادية، ولا يعطى أي سهم لحامله حقوق تفضيلية، ويعطى كل سهم لحامله الحق في صوت واحد، ويعطى لكل مساهم في الشركة حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين سواءً العادية أو غير العادية) والتصويت فيه، كما يعطى لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عاملي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة. وتستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلتها الشركة اعتباراً من تاريخ النشرة هذه. ولمزيد من التفاصيل حول سياسة توزيع الأرباح، (فضلاً راجع قسم رقم (5) «سياسة توزيع الأرباح» من هذه النشرة).

لم يسبق إدراج وتداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل هذا الطرح. وقد تقدمت الشركة بطلب للهيئة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والإلتزامات المستمرة، كما تقدمت بطلب إلى شركة تداول السعودية وفقاً لقواعد الإدراج، وتم الإلتفاء بالمتطلبات كافة. وقد تم الحصول على جميع الموافقات الرسمية اللازمة لعملية طرح الأسهم بما في ذلك الموافقة على نشرة الإصدار هذه. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق الموازية في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم ورد الفائض والإلتفاء من جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (فضلاً راجع قسم «التواريخ المهمة وإجراءات الطرح» من هذه النشرة). وبعد تسجيل الأسهم في السوق الموازية، سوف يسمح للمستثمرين المؤهلين الذين تطبق عليهم الشروط سواءً من داخل أو خارج المملكة بالتداول في أسهم الشركة.

ينطوي الاستثمار في أسهم الطرح على مخاطر وأمر غير مؤكدة ولذلك يجب دراسة قسمي «إشعار مهم» و«عوامل المخاطرة» الواردة في نشرة الإصدار هذه بعناية من قِبَل المستثمرين المؤهلين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم الطرح.

تأسست شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري («الشركة» أو «المُصدر») كشركة ذات مسؤولية محدودة («شركة الشخص الواحد») بموجب السجل التجاري رقم (1010895854) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ 01/01/1439هـ (الموافق 2017/09/21) ورأس مال قدره خمسة وعشرين ألف (25,000) ريال سعودي مقسّم إلى خمسة وعشرين (25) حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل حصة منها ألف (1,000) ريال سعودي. وتاريخ 10/03/1442هـ (الموافق 2017/11/19) قرر الشريك المالك لرأس المال السيدة/ سارة حمد بن سعد الثاقب بالتنازل عن عدد أربعة وعشرين (24) حصة وقيمتها الاسمية أربعة وعشرين ألف (24,000) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (96.00%) من ملكية الشركة لصالح الشريك الجديد السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق. وتاريخ 04/28/1442هـ (الموافق 2020/12/13) قرر الشريك السيدة/ سارة حمد بن سعد الثاقب بالتنازل عن جميع الحصص المملوكة لها والبالغ عددها واحد (1) حصة والتي تمثل ما نسبته (4.00%) من ملكية الشركة إلى الشريك الجديد السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق. وتاريخ 03/09/1443هـ (الموافق 2021/04/04) قرر الشركاء زيادة رأس المال من «مبلغ خمسة وعشرين ألف (25,000) ريال سعودي» إلى مبلغ «مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي» وتم تغطية الزيادة البالغة تسعة وتسعين مليون وتسعمائة وخمسة وسبعين ألف (99,975,000) ريال سعودي عن طريق تخفيض الحساب المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة بجمع سبعين مليون ومائة وواحد ألف وخمسمائة وسبعة وتسعين (70,101,597) ريال سعودي (2) تحويل مبلغ تسعة وعشرين مليون وثمانمائة وثلاثة وسبعين ألف وأربعمائة وثلاثة (29,873,403) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال. وذلك بموجب شهادة صادرة عن مراقب الحسابات. وتاريخ 04/09/1443هـ (الموافق 2022/04/05) قرر الشركاء تحويل الكيان القانوني من «شركة ذات مسؤولية محدودة» إلى «شركة مساهمة مقفلة» وبموجب القرار الوزاري رقم (ق/12868) الصادر بتاريخ 10/03/1443هـ (الموافق 2022/04/05) والقرار الوزاري رقم (ق/12869) وتاريخ 09/23/1443هـ (الموافق 2022/04/24) تم تحويل شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري إلى شركة مساهمة مقفلة وقيدتها في سجل الشركات المساهمة برأس مال وقدره مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي مقسّم إلى عشرة ملايين (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل. قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي، مقسّم إلى عشرة ملايين (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل. قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وجميع أسهم الشركة أسهمًا عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي مساهم أي حقوق تفضيلية، ويعطى لكل مساهم («المساهم») أي كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («الجمعية العامة») والتصويت فيها، كما يعطى لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عاملي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة. تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلتها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تلتها. (فضلاً راجع قسم رقم (5) «سياسة توزيع الأرباح» في هذه النشرة).

سيكون الطرح موجهاً لفئات المستثمرين المؤهلين («الطرح»). وذلك لعدد مليون (1,000,000) سهم عادي (يشار إليها مجتمعاً بأسهم الطرح» و«فترة يسهم الطرح») وقيمة اسمية للسهم قدرها (10) عشرة ريالات سعودية، وسيكون سعر الطرح (٠٠) ريال سعودي، وتمثل أسهم الطرح بجمعها عشرة بالمائة (10.00%) من رأس مال الشركة، وسوف تكون أسهم الشركة أسهمًا عادية من فئة واحدة. ولا يعطى أي مساهم أي حقوق تفضيلية، ويعطى لكل مساهم («المساهم») أي كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت فيها، كما يعطى لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عاملي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة. وتستحق أسهم الطرح أي أرباح تعلتها الشركة منها تاريخ نشرة الإصدار هذه والسنوات المالية التي تلتها. (فضلاً راجع قسم رقم (5) «سياسة توزيع الأرباح» في هذه النشرة).

وكما في تاريخ هذه النشرة، فإن المساهم الكبير في الشركة الذي يملك (5%) أو أكثر من رأس مالها قبل الطرح هو: السيد/ عبدالرحمن بن سعود عبدالرحمن الهدلق، وتبلغ نسبة ملكيته (96.00%) من أسهم الشركة قبل الطرح. (ولمزيد من التفاصيل حول المساهمين فضلاً راجع الجدول (41) «هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح» في هذه النشرة). ويحظر على المساهم الكبير المذكور أعلاه التصرف في أسهمه مدة اثني عشر (12) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية («فترة الحظر»). وتلقى مجلس إدارة الشركة خطاباً من المساهم/أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق الذي يملك أقل من 5% من أسهم الشركة برغبته وموافقتهم على خضوعه لفترة حظر معاملة لفترة الحظر النظامية التي يفرضها أي كبار المساهمين في الشركة وهي اثني عشر شهراً من تاريخ الإدراج في السوق الموازية. ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة هيئة السوق المالية («الهيئة») المسبقة.

وسيقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح في السوق الموازية على فئات المستثمرين المؤهلين، وفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية («السوق» أو «تداول السعودية»). ويقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

1. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
2. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيّنَت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
3. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
4. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
5. الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
6. صناديق الاستثمار.
7. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
8. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:

- (أ) أن يكون قد قام بصنفاً في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صنفاً في كل ربع سنة خلال الأثني عشر شهراً الماضية.
- (ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
- (ج) أن يعمل أو سبق له العمل لمدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
- (د) أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.

**المستشار المالي**  
**ومدير الإكتتاب**

الرياض المالية  
Riyad Capital

anbcapital

كابيتال  
SNB

BSF Capital

البلاد المالية  
Albilad Capital

الراجحي المالية  
alrajhi capital

الجزيرة كابيتال  
ALJAZIRA CAPITAL

Sahm

الخبير المالية  
Alkabeer Capital

الإنماء المالية  
alinma capital

GIB

الاستثمار كابيتال  
Alstithmar Capital

الأول للاستثمار  
SAB Invest

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قُدمت بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة»). ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم في هذه النشرة مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع المراسمات الممكنة وإلى القدر المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها للنشرة إلى جعل أي جملة أو إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تطهين أي تأكيدات تتعلق بدقة هذه النشرة أو اكتمالها، وتحليان أنفسهم صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو الاعتماد على أي جزء منها. ويجب على المستثمرين في شراء الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذه النشرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.



مکین

ASASMAKEEN

48

200 333 6



## إشعار مهم

تقدم هذه النشرة معلومات تفصيلية كاملة عن شركة أساس مكين للتطوير والإستثمار العقاري وعن الأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية. وسيعامل المستثمرون الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب في الأسهم المطروحة على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة، والتي يمكن الحصول على نسخ منها من الشركة أو المستشار المالي ومدير الاكتتاب أو من المواقع الإلكترونية لكل من الشركة المصدر (www.asasmakeen.com) أو موقع المستشار المالي ومدير الاكتتاب شركة يقين المالية «يقين كابيتال» (www.yaqeen.sa) أو موقع هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa) أو موقع شركة تداول السعودية «تداول السعودية» (www.saudiexchange.sa).

تحتوي نشرة الإصدار هذه على تفاصيل تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة أسماؤهم في صفحة (ج) مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية (تداول السعودية) أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطين أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة، أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

وقد تم تعيين شركة يقين المالية «يقين كابيتال» كمستشار مالي («المستشار المالي»)، ومديراً للاكتتاب («مدير الاكتتاب»)، وذلك فيما يتعلق بطرح أسهم الشركة في السوق الموازية (الاكتتاب). للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم (10) «التعهدات الخاصة بالاكتتاب» من هذه النشرة.

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصداره عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم بشكل سلبي نتيجة التطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (فضلاً راجع قسم رقم (2) «عوامل المخاطرة» في هذه النشرة)، ولا يجوز اعتبار تقديم هذه النشرة أو أية معلومات شفوية أو كتابية أو مطبوعة فيما يتعلق بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعداً أو تأكيداً أو إقراراً بشأن تحقيق أي أرباح أو إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

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

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وهم (كما يلي: 1) مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص. 2) عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه. 3) حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. 4) الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة. 5) الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. 6) صناديق الاستثمار. 7) أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع. 8) أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: أ) أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية. ب) أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي. ج) أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي. د) أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة. هـ) أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً. 9) أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

سيتم الطرح خلال الفترة من يوم الاثنين 1446/11/21هـ (الموافق 2025/05/19م) إلى يوم الأحد 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25م) ويطلب كل من الشركة والمساهمين البائع والمستشار المالي من متلقي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بطرح أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها. لا تمثل هذه النشرة عرضاً لبيع، أو طلباً لعرض شراء أي من أسهم الطرح، من جانب أي شخص في أي بلد لا يجيز فيه النظام المعمول به في ذلك البلد لمثل ذلك الشخص تقديم مثل ذلك العرض أو الطلب، ويحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح إلى شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء فئة الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.

## المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م)، والقوائم المالية الأولية المفحوصة عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2024م (التي تتضمن أرقام المقارنة للفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023م) والإيضاحات المرفقة بها، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وقد تمت مراجعة وتدقيق كل من البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م) والقوائم المالية الأولية المفحوصة عن الفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2024م (التي تتضمن أرقام المقارنة للفترة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023م) من قبل شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية، هذا وتقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية بالريال السعودي.

## التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة على أساس افتراضات محددة ومفصّل عنها في هذه النشرة. وقد تختلف ظروف الشركة في المستقبل عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تأكيد أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال هذه التوقعات.

وتمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية»، والتي يمكن أن يستدل عليها بشكل عام من خلال استخدام بعض الكلمات ذات الدلالة المستقبلية مثل «يخطط»، «يعتزم»، «ينوي»، «يقدر»، «يعتقد»، «يتوقع»، «من المتوقع»، «يمكن»، «من الممكن»، «يجتهد»، «من المحتمل»، «سوف»، «قد»، «والصبيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات وجهة النظر الحالية للشركة بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما تضمنته هذه الإفادات صراحةً أو ضمناً. وقد تم استعراض أهم المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى في هذه النشرة (راجع قسم رقم (2) «عوامل المخاطرة»). وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت عدم صحة أو عدم دقة أي من التوقعات أو التقديرات الواردة في هذه النشرة، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بشكل جوهري عن تلك الموضحة في هذه النشرة.

ومراعاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ستقوم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلي إلى الهيئة إذا علمت في أي وقت بعد اعتماد هذه النشرة من الهيئة وقبل اكتمال الإدراج بأي من الآتي: (1) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار، أو (2) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار. وباستثناء هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات تضمنها هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو حوادث مستقبلية أو غير ذلك. ونتيجة لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرية، فإن الأحداث والظروف والتوقعات المستقبلية التي تتناولها هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة وقد لا تحدث مطلقاً. وعليه، يتعين على المستثمرين المؤهلين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه الإيضاحات مع عدم الاعتماد على الإفادات المستقبلية بشكلٍ أساسي.

## دليل الشركة

### أعضاء مجلس الإدارة\*

الاسم	المنصب	صفة العضوية	الاستقلالية	الجنسية	العمر (سنة)	تاريخ التعيين	الأسهم المملوكة قبل الطرح «مباشرة»		الأسهم المملوكة بعد الطرح «مباشرة»		الأسهم المملوكة بعد الطرح «غير مباشرة»	
							النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد
عبدالرحمن بن سعود الهدلق	رئيس المجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	38	1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م)	96.00%	9,600,000	86.40%	8,640,000	-	-
أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق	نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	غير مستقل	سعودي	30	1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م)	4.00%	400,000	3.60%	360,000	-	-
عبدالرحمن بن إبراهيم حمد الهدلق	عضو مجلس الإدارة	تنفيذي	غير مستقل	سعودي	36	1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م)	-	-	-	-	-	-
عبدالرحمن بن أحمد صالح الشثري	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	38	1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م)	-	-	-	-	-	-
نايف عبدالرحمن عبدالعزيز الشعلان**	عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	مستقل	سعودي	38	1444/01/11هـ (الموافق 2022/08/09م)	-	-	-	-	-	-

### أمين سر مجلس الإدارة\*\*\*

محسن سعيد فرحات مصطفى	أمين سر المجلس	غير تنفيذي	مستقل	مصري	57	1446/05/22هـ (الموافق 2024/11/24م)	-	-	-	-	-	-
-----------------------	----------------	------------	-------	------	----	---------------------------------------	---	---	---	---	---	---

المصدر: الشركة

\* وافقت الجمعية التحويلية المنعقدة في تاريخ 1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م) على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة المذكورين أعلاه، وتعيين السيد / عبدالرحمن بن سعود عبدالرحمن الهدلق رئيساً لمجلس الإدارة، والسيد/أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق نائباً لرئيس مجلس الإدارة وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ 1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م) وتنتهي في تاريخ 1448/11/11هـ (الموافق 2027/04/18م).

\*\* وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة في تاريخ 1444/01/11هـ (الموافق 2022/08/09م) على تعيين السيد / نايف عبدالرحمن عبدالعزيز الشعلان عضواً لمجلس الإدارة، وذلك من تاريخ تعيينه وحتى نهاية دورة مجلس الإدارة الحالية التي تنتهي في تاريخ 1448/11/11هـ (الموافق 2027/04/18م).

\*\*\* وافق مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في تاريخ 1446/05/22هـ (الموافق 2024/11/24م) الموافقة على تعيين السيد / محسن سعيد فرحات مصطفى كأمين سر لمجلس الإدارة من تاريخ تعيينه وحتى نهاية دورة مجلس الإدارة الحالي، والتي تنتهي في تاريخ 1448/11/11هـ (الموافق 2027/04/18م).

\*\*\*\* تم الاستناد على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية في تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة، وتتمثل عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة في كل من:

- أن يكون مالكاً لما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعها.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعها.
- أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
- أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعها، أو أن يكون مالكاً لخصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعها، كمرامجي الحسابات وكبار الموردين خلال العامين الماضيين.
- أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانته تزيد عن (200,000) ريال أو عن 50% من مكافاته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانته أيهما أقل.
- أن يشارك في عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.

## عنوان الشركة المسجل



شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
الرياض- حي النرجس - طريق أنس بن مالك  
الرقم الإضافي - 6666، الرياض 13327  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 920033366  
فاكس: +966 11 2112983 تحويلة: 130  
البريد الإلكتروني: info@asasmakeen.com  
الموقع الإلكتروني: www.asasmakeen.com

## ممثلا الشركة

البيان	الممثل الأول	الممثل الثاني
الاسم	عبدالرحمن بن إبراهيم حمد الهدلق	أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق
الصفة	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	نائب رئيس مجلس الإدارة
العنوان	الرياض- حي النرجس - طريق أنس بن مالك الرقم الإضافي - 6666، الرياض 13327 المملكة العربية السعودية	الرياض- حي النرجس - طريق أنس بن مالك الرقم الإضافي - 6666، الرياض 13327 المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني	www.asasmakeen.com	
رقم الهاتف	+966 11 2112983 تحويلة: 101	+966 11 2112983 تحويلة: 108
رقم الفاكس	+966 11 2112983 تحويلة: 130	
البريد الإلكتروني	a.hadlaq@Asasmakeen.com	anas@Asasmakeen.com

المصدر: الشركة

## سوق الأسهم



شركة تداول السعودية (تداول السعودية)

طريق الملك فهد - العليا 6897

وحدة رقم: 15

الرياض 12211 - 3388

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 920001919

فاكس: +966 11 2189133

البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

#### المستشار المالي ومدير الاكتتاب



شركة يقين المالية «يقين كابيتال»  
الرياض - حي الورود - شارع العليا  
ص.ب 884 الرياض 11421  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 8004298888  
فاكس: +966 11 2054827  
البريد الإلكتروني: ibgbd@yaqeen.sa  
الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

#### المحاسب القانوني



شركة اراس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية  
الرياض - طريق العروبة - حي العليا - مبنى رقم 3193 الطابق الاول  
ص.ب 8335 الرياض 12333  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 11 4169361  
فاكس: +966 11 4169349  
البريد الإلكتروني: malsous@rmsaudi.com  
الموقع الإلكتروني: www.rsmksa.com



## الجهات المستلمة

### الاستثمار كابيتال Alistithmar Capital



شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة  
المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد  
ص.ب: 6888، الرمز البريدي: 11452  
هاتف: +966 11 254 7666  
فاكس: +966 11 429 6253  
البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.alistithmarcapital.com

### الإئماء المالية alinma capital



شركة الإئماء للاستثمار  
المملكة العربية السعودية، برج العنود، 2 طريق الملك فهد  
ص.ب. 11544 الرياض 55560  
هاتف: +966 11 218 5999  
فاكس: +966 11 218 5970  
البريد الإلكتروني: Info@alinmainvest.com  
الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

### كابيتال SNB



شركة الأهلي المالية  
المملكة العربية السعودية، شارع الملك سعود حي المربع - مبنى رقم 7347  
ص.ب. 11495 الرياض 22216  
هاتف: 800-244-0123  
مركز الاتصال الدولي: +966 11 874 9927  
البريد الإلكتروني: alahlitadawul@alahlicapital.com  
الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

### الجزيرة كابيتال ALJAZIRA CAPITAL



شركة الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال)  
المملكة العربية السعودية، طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية  
ص.ب. 11455 الرياض 20438  
هاتف: 800 116 9999  
فاكس: +966 11 225 6182  
البريد الإلكتروني: IPO\_RB@aljaziracapital.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

### الرياض المالية Riyad Capital



شركة الرياض المالية  
المملكة العربية السعودية، حي الشهداء، الوحدة رقم 69  
ص.ب. 13241 الرياض 7279  
هاتف: +966 11 92 001 2299  
فاكس: +966 11 486 5908  
البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com  
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

### anb capital



شركة العربي المالية  
المملكة العربية السعودية، شارع الملك فيصل  
مبنى شركة العربي المالية  
ص.ب. 11311 الرياض 220009  
هاتف: +966 11 406 2500  
فاكس: +966 11 406 2548  
البريد الإلكتروني: Investment.Banking@anbcapital.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

## الجهات المستلمة



شركة البلاد للاستثمار  
الرياض - طريق الملك فهد - العليا - 12313 - 3701  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: 800116002  
فاكس: +966 11 290 6299  
البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com  
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com



شركة الراجحي المالية (الراجحي المالية)  
المملكة العربية السعودية، المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج  
ص.ب. 5561 الرياض 12263  
هاتف: +966 92 000 5856  
فاكس: +966 11 460 00625  
البريد الإلكتروني: customerservice@alrajhi-capital.com  
الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com



شركة دراية المالية  
الرياض شارع التخصصي - برستيج سنتر - الدور الثالث  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 11 299 8000  
فاكس: +966 11 419 5498  
البريد الإلكتروني: support@derayah.com  
الموقع الإلكتروني: www.derayah.com



شركة السعودي الفرنسي كابيتال  
المملكة العربية السعودية، طريق الملك فهد 8092  
الطابق الرابع، برج ليجيند  
ص.ب. 3735 الرياض 12313  
هاتف: +966 92 000 5856  
فاكس: +966 11 460 0625  
البريد الإلكتروني: Zalfaddagh@FransiCapital.com.sa  
الموقع الإلكتروني: www.Sfc.sa



شركة الأول للاستثمار (ساب انفست)  
المملكة العربية السعودية  
شارع العليا العام  
ص.ب. 1467 الرياض 11431  
الهاتف: 8001242442  
فاكس: +966 11 216 9102  
البريد الإلكتروني: customercare@sabinvest.com  
الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com



شركة الخبير المالية  
جدة، طريق المدينة  
ص.ب. 128289 جدة 21362  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 12 612 9345  
فاكس: +966 12 685 6663  
البريد الإلكتروني: info@alkhabeer.com  
الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

## الجهات المستلمة



شركة سهم كابيتال المالية  
مركز الملك عبدالله المالي- برج 305  
الرياض 13519، المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 92 0007889  
البريد الإلكتروني: cs@sahmcapital.com  
الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com



شركة جي أي بي كابيتال  
المباني المنخفضة، مبنى رقم (ب 1)  
واحة غرناطة للمباني السكنية والمكتبية  
طريق الدائري الشرقي  
ص.ب 89589، الرياض 11692  
هاتف: 800 124 0121  
المملكة العربية السعودية  
البريد الإلكتروني: customercare@gibcapital.com  
الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com

تنويه: كلاً من المستشار المالي ومدير الاكتتاب والمحاسب القانوني والجهات المستلمة المذكورين أعلاه أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذه النشرة وفق الشكل والسياق الظاهر فيها، ولم يتم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه الجهات والعاملين فيها أو أي من أقاربهم لا يملكون أسهماً أو مصلحة من أي نوع في الشركة

## ملخص الطرح

يهدف هذا الملخص إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعليه فإن هذا الملخص لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. لذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة، وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يُبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين على مراعاة هذه النشرة ككل. وعلى وجه الخصوص، فإنه من الضروري مراعاة ما ورد في قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم رقم (2) (عوامل المخاطرة) قبل اتخاذ قرارهم الاستثماري المتعلقة بالاكتمال في أسهم الطرح الخاضعة لهذه النشرة.

<p>شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/12868) الصادر بتاريخ 04/09/1443هـ (الموافق 2022/04/05م) والقرار الوزاري رقم (ق/12869) وتاريخ 23/09/1443هـ (الموافق 2022/04/24م) والمقيدة بالسجل التجاري رقم (1010895854) بتاريخ 01/01/1439هـ (الموافق 2017/09/21م) الصادر بمدينة الرياض. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي، مقسّم إلى عشرة مليون (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريال سعودي، وجميعها أسهم عادية. ويتمثل عنوان الشركة الرئيسي في مدينة الرياض - حي النرجس - طريق انس بن مالك - الرقم الإضافي - 6666، الرياض 13327 المملكة العربية السعودية.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تأسست شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة («شركة الشخص الواحد») بموجب السجل التجاري رقم (1010895854) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ 01/01/1439هـ (الموافق 2017/09/21م) ورأس مال قدره خمسة وعشرين ألف (25,000) ريال سعودي مقسّم إلى خمسة وعشرين (25) حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل حصة منها ألف (1,000) ريال سعودي.</li> <li>وبتاريخ 10/03/1439هـ (الموافق 2017/11/19م) قرر الشرك المالك لرأس المال السيدة/ سارة حمد بن سعد الثاقب التنازل عن عدد أربعة وعشرين (24) حصة وقيمتها الاسمية أربعة وعشرين ألف (24,000) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (96.00%) من ملكية الشركة لصالح الشرك الجديد السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق.</li> <li>وبتاريخ 28/04/1442هـ (الموافق 2020/12/13م) قرر الشرك السيدة / سارة حمد بن سعد الثاقب التنازل عن جميع الحصص المملوكة لها والبالغ عددها واحد (1) حصة والتي تمثل ما نسبته (4.00%) إلى الشرك الجديد السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق.</li> <li>وبتاريخ 03/09/1443هـ (الموافق 2021/04/04م) قرر الشركاء زيادة رأس المال من «مبلغ خمسة وعشرين ألف (25,000) ريال سعودي» إلى مبلغ «مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي» وتم تغطية الزيادة البالغة تسعة وتسعين مليون وتسعمائة وخمسة وسبعين ألف (99,975,000) ريال سعودي عن طريق: (1) تخفيض الحساب المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة بمبلغ سبعين مليون ومائة وواحد ألف وخمسمائة وسبعة وتسعين (70,101,597) ريال سعودي، (2) تحويل مبلغ تسعة وعشرين مليون وثمانمائة وثلاثة وسبعين ألف وأربعمائة وثلاثة (29,873,403) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وذلك بموجب شهادة صادرة عن مراقب الحسابات.</li> <li>وبتاريخ 04/09/1443هـ (الموافق 2022/04/05م) قرر الشركاء تحويل الكيان القانوني من «شركة ذات مسؤولية محدودة» إلى «شركة مساهمة مغلقة» وبموجب القرار الوزاري رقم (ق/12868) الصادر بتاريخ 04/09/1443هـ (الموافق 2022/04/05م) والقرار الوزاري رقم (ق/12869) وتاريخ 23/09/1443هـ (الموافق 2022/04/24م) تم تحويل شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة وقيدتها في سجل الشركات المساهمة برأس مال وقدره مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي مقسّم إلى عشرة ملايين (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريال سعودي.</li> </ul>	<p>اسم الشركة ووصفها وتأسيسها</p>
<p>تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (1010895854) بتاريخ 01/01/1439هـ (الموافق 2017/09/21م) الصادر بمدينة الرياض.</p> <p>وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، خدمات التسجيل العيني للعقار، تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، المزادات العقارية، إدارة المرافق العقارية، التسويق والاعلان العقاري، التحليل العقاري، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... الخ)، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، تشطيب المباني.</p> <p>وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>التشييد <ul style="list-style-type: none"> <li>- تشييد المباني.</li> <li>- اكمال المباني وتشطيبها.</li> <li>- أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى.</li> </ul> </li> <li>الأنشطة العقارية <ul style="list-style-type: none"> <li>- الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.</li> <li>- الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود.</li> </ul> </li> </ul>	<p>ملخص أنشطة الشركة</p>

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت. هذا وقد حصلت الشركة على كافة التراخيص النظامية اللازمة للأنشطة الحالية، والتي جميعها سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة. وتتمثل التراخيص النظامية في السجل التجاري الصادرة عن وزارة التجارة بالرقم (1010895854) بتاريخ 1439/01/01هـ (الموافق 2017/09/21م)، وشهادة تاهيل مطور عقاري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالرقم (2155324517) بتاريخ 1442/05/14هـ (الموافق 2020/12/29م) وأن الشهادة ليس لها تاريخ لانتهاء، شهادة اعتماد تصنيف مقدمي خدمات المدن الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالرقم (20212064) بتاريخ 1442/12/25هـ (الموافق 2021/08/04م) وتنتهي 1447/02/10هـ (الموافق 2025/08/04م).

ويتمثل نشاط الشركة الحالي الفعلي في تطوير واستثمار الأراضي من خلال إنشاء وتسويق وتأجير الوحدات العقارية والمجمعات التجارية والمكتبية على أراض مملوكة لها أو للغير. ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة حتى تاريخ هذه النشرة باستثناء ما تم الإشارة إليه في القسم الفرعي (3-5-3) «مشاريع تحت التنفيذ» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها».

كما تعمل الشركة على تعزيز مرونتها المالية من خلال استثمار مواردها العقارية بشكل أفضل. وتشمل خططها الاشتراك في صناديق عقارية بخصص عينية من قيمة أراضيها، والتوسع في استخدام التسهيلات البنكية لدعم مشاريعها. تهدف هذه الجهود إلى تحقيق النمو المستدام وتعزيز مصالح المساهمين.

إن المساهمين الكبار الذين يملك كلاً منهم خمسة بالمائة (5%) أو أكثر من أسهم الشركة هم:

بعد الطرح*				قبل الطرح*				الاسم
النسبة (%)	عدد الأسهم المملوكة بشكل غير مباشر (سهم)	النسبة (%)	عدد الأسهم المملوكة بشكل مباشر (سهم)	النسبة (%)	عدد الأسهم المملوكة بشكل غير مباشر (سهم)	النسبة (%)	عدد الأسهم المملوكة بشكل مباشر (سهم)	
-	-	86.40%	8,640,000	-	-	96.00%	9,600,000	عبدالرحمن بن سعود عبدالرحمن الهدلق
-	-	86.40%	8,640,000	-	-	96.00%	9,600,000	الإجمالي

المصدر: الشركة

\* لا توجد أي ملكية غير مباشرة كما في بتاريخ هذه النشرة.

تلقى مجلس إدارة الشركة خطاب من المساهم/أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق الذي يملك أقل من 5% من أسهم الشركة برغبته وموافقته على خضوعه لفترة حظر مماثلة لفترة الحظر النظامية التي يخضع لها كبار المساهمين في الشركة وهي إثني عشر شهراً من تاريخ الإدراج في السوق الموازية.

المساهمون الكبار، وعدد أسهمهم، ونسب ملكيتهم قبل الطرح وبعده

رأس مال المُصدر مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي مدفوع بالكامل.

إجمالي عدد أسهم المُصدر عشرة مليون (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.

القيمة الاسمية للسهم عشرة (10) ريال سعودي.

إجمالي عدد الأسهم المطروحة للاكتتاب مليون (1,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.

نسبة الأسهم المطروحة من رأس مال الشركة عشرة بالمائة (10.00%)

سعر الطرح (●●) ريال سعودي.

إجمالي قيمة الطرح (●●) ريال سعودي.

سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة (●●●●) (●●●●) بعد خصم مصاريف الطرح البالغة حوالي (4,000,000) أربعة ملايين ريال سعودي والتي تشمل أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، والمحاسب القانوني، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصاريف والتكاليف الأخرى المتعلقة بالطرح. هذا وسوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح والمقدرة بحوالي (●●●●) (●●●●) ريال سعودي على المساهمين البائعين وفقاً لعدد الأسهم التي يملكونها من الأسهم المطروحة، ولن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الطرح (فضلاً راجع القسم رقم (6) «استخدام متحصلات الطرح» من هذه النشرة).

يفترض الطرح بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية، ويقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

- مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّت بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.

فئات المستثمرين المؤهّلين



<ul style="list-style-type: none"> <li>• عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُبِّت بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.</li> <li>• حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.</li> <li>• الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.</li> <li>• الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.</li> <li>• صناديق الاستثمار.</li> <li>• أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.</li> <li>• أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية.</li> <li>- أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.</li> <li>- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.</li> <li>- أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.</li> <li>- أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.</li> </ul> </li> <li>• أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.</li> </ul>	<p><b>فئات المستثمرين المستهدفين (تتمة)</b></p>
<p>سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتبتين خلال فترة الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتبتين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح. (ولمزيد من التفاصيل الرجاء مراجعة القسم رقم (9) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).</p>	<p><b>طريقة الاكتتاب في أسهم الطرح</b></p>
<p>عشرة (10) أسهم.</p>	<p><b>الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</b></p>
<p>●●(●●) ريال سعودي</p>	<p><b>قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</b></p>
<p>أربعمائة وتسعة وتسعين ألف وتسعمائة وتسعين (499,990) سهم.</p>	<p><b>الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</b></p>
<p>●●(●●) ريال سعودي</p>	<p><b>قيمة الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها</b></p>
<p>سيقوم مدير الاكتتاب والمصدر بفتح حساب بنكي (حساب أمانة) لغرض إيداع وحفظ مبالغ الاكتتاب التي قام بتحصيلها من الجهات المستلمة (بالتبعية عن المكتبتين). وبعد انتهاء فترة الطرح، سيتم الإعلان عن التخصيص بإشعار المستثمرين وذلك في موعد أقصاه يوم الأربعاء 1446/12/01هـ (الموافق 2025/05/28م). وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي ومدير الاكتتاب بالتشاور مع المصدر، وسيكون رد الفائض خلال يومي (2) عمل من تاريخ التخصيص، ولن يكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح. (الرجاء مراجعة القسم رقم (9) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).</p>	<p><b>طريقة التخصيص ورد الفائض</b></p>
<p>من يوم الاثنين 1446/11/21هـ (الموافق 2025/05/19م) إلى يوم الأحد 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25م).</p>	<p><b>فترة الطرح</b></p>
<p>تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ النشرة هذه وعن السنوات المالية التي تليها (فضلاً راجع قسم رقم (5) «سياسة توزيع الأرباح»).</p>	<p><b>الأحقية في الأرباح</b></p>
<p>إن جميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي سهم لحامله حقوق تفضيلية. ويعطى كل سهم لحامله الحق في صوت واحد ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين (سواءً العادية أو غير العادية) والتصويت فيه. كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عمالي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة.</p>	<p><b>حقوق التصويت</b></p>
<p>يحظر على المساهم الكبير المذكور أسمه في الصفحة (ي) في هذه النشرة التصرف في أسهمه مدة اثني عشر (12) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، وتلقى مجلس إدارة الشركة خطاب من المساهم/أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق الذي يملك أقل من 5% من أسهم الشركة برغبته وموافقته على خضوعه لفترة حظر مماثلة لفترة الحظر النظامية التي يخضع لها كبار المساهمين في الشركة وهي اثني عشر شهراً من تاريخ الإدراج في السوق الموازية. ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.</p>	<p><b>القيود المفروضة على الأسهم</b></p>
<p>لم يسبق إدراج وتداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل طرحها في السوق الموازية.</p>	<p><b>الأسهم التي سبق للمصدر إدراجها</b></p>

## التواريخ المهمة وإجراءات الطرح

### الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الجدول الزمني المتوقع للطرح
يبدأ الاكتتاب في يوم الاثنين 1446/11/21هـ (الموافق 2025/05/19م) ويستمر لمدة خمسة (5) أيام عمل ينتهي بانتهاء يوم الأحد 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25م).	فترة الطرح
يوم الأحد 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25م).	آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب
يوم الأحد 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25م).	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب وفق طلبات الاكتتاب
يوم الأربعاء 1446/12/01هـ (الموافق 2025/05/28م).	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح وإشعار المستثمرين
يوم الأحد 1446/12/05هـ (الموافق 2025/06/01م).	رد الفائض (إن وجد)
يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهاج من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية وموقع تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa)	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم

تنويه: إن جميع التواريخ المذكورة في الجدول الزمني أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية في الصحف المحلية اليومية وعبر موقع تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa) والموقع الإلكتروني للشركة المصدره (www.Asasmakeen.com) والموقع الإلكتروني للمستشار المالي ومدير الاكتتاب شركة يقين المالية «يقين كابيتال» (www.yaqeen.sa).

## كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الطرح في أسهم الطرح في السوق الموازية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والإلتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين وفق تعريف المستثمر المؤهل في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية، ويقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، أي من الآتي:

1. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
2. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنت بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
3. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
4. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
5. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
6. صناديق الاستثمار.
7. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
8. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
  - أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية.
  - ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
  - ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
  - د. أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
  - هـ. أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
9. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب إلى مدير الاكتتاب، من خلال مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الرابعة مساءً من تاريخ الإقبال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات الداعمة والمطلوبة حسب التعليمات. ويقر كل مستثمر، من خلال إكماله طلب الاكتتاب، بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وتعبئة نماذج طلبات الاكتتاب طبقاً للتعليمات الواردة في قسم رقم (9) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة. ويجب على كل مستثمر أن يوافق على كل الفقرات الواردة في نموذج طلب الاكتتاب. وتحفظ الشركة بحقها في رفض أي استثمار بصورة جزئية أو كلية في حالة عدم استيفاء أي من شروط الاكتتاب. ولا يسمح بتعديل طلب الاكتتاب أو سحبه بعد استلامه إلا بعد موافقة مدير الاكتتاب. ويعتبر طلب الاكتتاب فور تقديمه اتفاقاً قانونياً ملزماً بين المكتتب والشركة. (فضلاً راجع قسم رقم (9) «المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه» من هذه النشرة).

## ملخص المعلومات الأساسية

### تنويه للمستثمرين

يقدم هذا الملخص نبذة موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة؛ ونظراً لأنه ملخص فإنه لا يشتمل على كل المعلومات التي قد تكون مهمة للمستثمرين المؤهلين، ويجب على مستلمي هذه النشرة قراءتها بالكامل قبل اتخاذ قرارهم الاستثماري بالاكتتاب في أسهم الطرح من عدمه، وعلى وجه الخصوص، فإنه يجب مراجعة ماورد في قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم رقم (2) «عوامل المخاطرة» الواردين في نشرة الإصدار هذه بعناية من قِبَل المستثمرين المؤهلين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم الطرح. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذه النشرة في القسم (1) «التعريفات والمصطلحات» وأماكن أخرى من هذه النشرة.

### نبذة عن الشركة

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة مساهمة سعودية مغلقة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/12868) الصادر بتاريخ 1443/09/04هـ (الموافق 2022/04/05م) والقرار الوزاري رقم (ق/12869) وتاريخ 1443/09/23هـ (الموافق 2022/04/24م) والمقيدة بالسجل التجاري رقم (1010895854) بتاريخ 1439/01/01هـ (الموافق 2017/09/21م) الصادر بمدينة الرياض. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي، مقسّم إلى عشرة مليون (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالاً سعودية، وجميعها أسهم عادية. ويتمثل عنوان الشركة الرئيسي في مدينة الرياض - حي النرجس - طريق انس بن مالك - الرقم - إضافي - 6666، الرياض 13327 المملكة العربية السعودية.

- تأسست شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة («شركة الشخص الواحد») بموجب السجل التجاري رقم (1010895854) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ 1439/01/01هـ (الموافق 2017/09/21م) وبأرأس مال قدره خمسة وعشرين ألف (25,000) ريال سعودي مقسّم إلى خمسة وعشرين (25) حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل حصة منها ألف (1,000) ريال سعودي.
  - وبتاريخ 1439/03/10هـ (الموافق 2017/11/19م) قرر الشريك المالك لرأس المال السيدة/ سارة حمد بن سعد الثاقب التنازل عن عدد أربعة وعشرين (24) حصة وقيمتها الاسمية أربعة وعشرين ألف (24,000) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (96.00%) من ملكية الشركة لصالح الشريك الجديد السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق.
  - وبتاريخ 1442/04/28هـ (الموافق 2020/12/13م) قرر الشريك السيدة / سارة حمد بن سعد الثاقب التنازل عن جميع الحصص المملوكة لها والبالغ عددها واحد (1) حصة والتي تمثل ما نسبته (4.00%) من ملكية الشركة إلى الشريك الجديد السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق.
  - وبتاريخ 1443/09/03هـ (الموافق 2021/04/04م) قرر الشركاء زيادة رأس المال من «مبلغ خمسة وعشرين ألف (25,000) ريال سعودي» إلى مبلغ «مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي» وتم تغطية الزيادة البالغة تسعة وتسعين مليون وتسعمائة وخمسة وسبعين ألف (99,975,000) ريال سعودي عن طريق (1) تخفيض الحساب المستحق إلى الاطراف ذات العلاقة البالغ سبعين مليون ومائة وواحد ألف وخمسمائة وسبعة وتسعين (70,101,597) ريال سعودي، و(2) تحويل مبلغ تسعة وعشرين مليون وثمانمائة وثلاثة وسبعين ألف وأربعمائة وثلاثة (29,873,403) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقة إلى حساب رأس المال، وذلك بموجب شهادة صادرة عن مراقب الحسابات.
  - وبتاريخ 1443/09/04هـ (الموافق 2022/04/05م) قرر الشركاء تحويل الكيان القانوني من «شركة ذات مسؤولية محدودة» إلى «شركة مساهمة مغلقة» وبموجب القرار الوزاري رقم (ق/12868) الصادر بتاريخ 1443/09/04هـ (الموافق 2022/04/05م) والقرار الوزاري رقم (ق/12869) وتاريخ 1443/09/23هـ (الموافق 2022/04/24م) تم تحويل شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة وقيدتها في سجل الشركات المساهمة برأس مال وقدره مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي مقسّم إلى عشرة ملايين (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالاً سعودية.
- يبلغ رأس مال الشركة الحالي مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي، مقسّم إلى عشرة ملايين (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالاً سعودية، وجميع أسهم الشركة أسهماً عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي مساهم أي حقوق تفضيلية.

## هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

نسبة الملكية غير المباشرة						نسبة الملكية المباشرة						الاسم	م
بعد الطرح			قبل الطرح			بعد الطرح			قبل الطرح				
النسبة	القيمة الإجمالية الإسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	النسبة	القيمة الإجمالية الإسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	النسبة	القيمة الإجمالية الإسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	النسبة	القيمة الإجمالية الإسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم		
-	-	-	-	-	-	86.40%	86,840,000	8,640,000	96.00%	96,000,000	9,600,000	عبدالرحمن بن سعود عبدالرحمن الهدلق	1
-	-	-	-	-	-	3.60%	3,600,000	360,000	4.00%	4,000,000	400,000	أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق	2
-	-	-	-	-	-	<b>90.00%</b>	<b>80,000,000</b>	<b>9,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>100,000,000</b>	<b>10,000,000</b>	<b>المجموع</b>	

المصدر: الشركة



## أنشطة الشركة الرئيسية

وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، خدمات التسجيل العيني للعقار، تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، المزادات العقارية، إدارة المرافق العقارية، التسويق والاعلان العقاري، التحليل العقاري، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق.... الخ)، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، تشطيب المباني.

وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

### • التشييد:

- تشييد المباني.
- اكمال المباني وتشطيبها.
- أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى.

### • الأنشطة العقارية:

- الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
- الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود.

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت. هذا وقد حصلت الشركة على كافة التراخيص النظامية اللازمة للأنشطة الحالية، والتي جميعها سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة.

وتتمثل التراخيص النظامية في السجل التجاري الصادرة عن وزارة التجارة بالرقم (1010895854) بتاريخ 1439/01/01هـ (الموافق 2017/09/21م)، وشهادة تأهيل مطور عقاري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالرقم (2155324517) بتاريخ 1442/05/14هـ (الموافق 2020/12/29م) وأن الشهادة ليس لها تاريخ لانتهاء، شهادة اعتماد تصنيف مقدمي خدمات المدن الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالرقم (20212064) بتاريخ 1442/12/25هـ (الموافق 2021/08/04م) وتنتهي 1447/02/10هـ (الموافق 2025/08/04م).

ويتمثل نشاط الشركة الحالي الفعلي في تطوير واستثمار الأراضي من خلال إنشاء وتسويق وتأجير الوحدات العقارية والمجمعات التجارية والمكتبية على أراضٍ مملوكة لها أو للغير.

ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ هذه النشرة بإستثناء ما تم الإشارة إليه في القسم الفرعي (3-5-3) «مشاريع تحت التنفيذ» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها».

## رسالة المصدر واستراتيجيته العامة

### رؤية الشركة

الريادة والتميز في التطوير العقاري.

### رسالة الشركة

بناء الثقة وتعزيز المصداقية من خلال التميز في بناء الوحدات العقارية بأعلى المواصفات والضمانات.

### استراتيجية الشركة العامة

- زيادة الأرباح، وذلك من خلال زيادة تطوير الوحدات العقارية، وتنوع المنتجات العقارية، بالإضافة تكثيف الوجود والانتشار في مختلف مناطق المملكة العربية السعودية.
- تخفيض التكاليف المرتبطة بأعمال الإنشاءات والتطوير، وذلك من خلال الدراسات والأبحاث الدقيقة، والمرتبطة بتعاقدات مع مكاتب هندسية واستشارية ذات خبرة عريضة في المجال واستخدام أحدث التقنيات في البناء.

- تسريع دوران رأس المال، من خلال التخطيط المحكم لمكتب إدارة المشاريع، وسير جميع العمليات في وقتها الزمني المحدد، مع مراعاة الجودة، كما أنشأت الشركة شركات شقيقة تسهم في دوران هذه العجلة بشكل سريع ومحكم، مثل الشركة المعنية بإدارة المبيعات، وكذلك الصيانة والتشغيل.
- تحسين الصورة الذهنية، وذلك من خلال السعي الدؤوب إلى تحسين تجربة العميل، بدءًا من حُسن اختيار المواقع الحيوية، ومرورًا بجودة البناء والتشطيبات، وانتهاءً بخدمات ما بعد البيع من خلال تقديم الضمانات والصيانة الشاملة.

## نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

تتميز الشركة عن منافسيها، بما يلي:

- فريق إدارة على قدر عالي من الكفاءة.
- نموذج عمل متميز يسير وفق أعلى مواصفات البناء، وأجود معايير التشييد.
- المواقع المميزة لمشاريع الشركة وقربها من الخدمات، والمختارة وفقاً لدراسات وأبحاث لحال السوق وسلوك المستهلك.
- دورة عمل بوقت قياسي ومنافس سوقياً، مع مراعاة أعلى مستويات الجودة في التنفيذ.
- التفرد في المنتجات العقارية، من خلال العناية بأدق التفاصيل والابتكار في التصاميم، والاستثمار الأمثل للمساحات، وجمال الواجهات، وجودة التشطيبات.
- إدارات متخصصة يشرف عليها نخبة من الكفاءات المؤهلة.
- خدمات ما بعد البيع، التي تستهدف بشكل أساسي تحسين تجربة العميل.
- عوائد استثمارية جيدة.
- سرعة دوران رأس المال العامل.
- التوسع والانتشار وزيادة النمو في الوحدات العقارية.
- حازت على ثقة الأفراد والبنوك والشركات الاستثمارية.

## ملخص المعلومات المالية

إن ملخص المعلومات المالية الوارد أدناه مبني على القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (التي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م)، والقوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م (التي تتضمن أرقام المقارنة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023م) والإيضاحات المرفقة بهما.

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م	السنة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023م	السنة المالية المنتهية في 30 يونيو 2024م	قائمة الدخل (ريال سعودي)
(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)	(غير مراجعة)	
342,530,961	351,921,604	132,077,220	89,013,636	الإيرادات
(261,306,109)	(269,192,709)	(102,286,332)	(58,058,244)	تكلفة الإيرادات
<b>81,224,852</b>	<b>82,728,895</b>	<b>29,790,888</b>	<b>30,955,392</b>	<b>مجمول الربح (الخسارة)</b>
75,922,621	72,933,684	20,089,859	22,486,268	الدخل من العمليات الرئيسية
166,537	394,412	2,253,944	3,260,129	إيرادات أخرى
75,977,642	73,384,491	22,331,577	28,742,684	صافي الربح (الخسارة) قبل الزكاة
<b>72,941,521</b>	<b>67,765,135</b>	<b>19,889,541</b>	<b>25,259,554</b>	<b>صافي الربح (الخسارة)</b>
72,875,662	67,283,734	19,889,541	25,259,554	إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة/ للفترة

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، والقوائم المالية غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م.

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م	السنة المالية المنتهية في 30 يونيو 2024م	قائمة المركز المالي (ريال سعودي)
(مراجعة)	(مراجعة)	(غير مراجعة)	
225,008,487	336,760,170	398,438,170	مجمول الموجودات المتداولة
10,087,521	7,137,657	81,573,565	مجمول الموجودات غير المتداولة
<b>235,096,008</b>	<b>343,897,827</b>	<b>480,011,735</b>	<b>مجمول الموجودات</b>
24,897,704	134,447,450	165,070,791	مجمول المطلوبات المتداولة
69,074,871	1,043,210	81,274,223	مجمول المطلوبات غير المتداولة
<b>93,972,575</b>	<b>135,490,660</b>	<b>246,345,014</b>	<b>مجمول المطلوبات</b>
100,000,000	100,000,000	100,000,000	رأس المال
<b>141,123,433</b>	<b>208,407,167</b>	<b>233,666,721</b>	<b>مجمول حقوق الملكية</b>
<b>235,096,008</b>	<b>343,897,827</b>	<b>480,011,735</b>	<b>مجمول المطلوبات وحقوق الملكية</b>

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، والقوائم المالية غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م.

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م	السنة المالية المنتهية في 30 يونيو 2023م	السنة المالية المنتهية في 30 يونيو 2024م	التدفقات النقدية (ريال سعودي)
(مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)	(غير مراجعة)	
(3,679,230)	(72,526,220)	(51,133,075)	(41,051,481)	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(835,020)	(4,012,751)	(3,221,664)	(57,325,137)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
30,179,268	47,264,673	16,054,780	101,899,961	صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، والقوائم المالية غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م.

فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م (غير مراجعة)	فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2023م (غير مراجعة)	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م (مراجعة)	السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م (مراجعة)	وحدة المؤشر	مؤشرات الأداء الرئيسية
(32.60%)	لا ينطبق	2.74%	187.20%	%	معدل النمو في الإيرادات
27.00%	لا ينطبق	(7.10%)	75.48%	%	معدل النمو في صافي الربح
34.78%	22.56%	23.51%	23.71%	%	هامش مجمل الربح (الخسارة)
25.26%	15.21%	20.72%	22.17%	%	هامش الدخل من العمليات الرئيسية
28.38%	15.06%	19.26%	21.29%	%	هامش صافي الربح (الخسارة)
18.54%	لا ينطبق	102.33%	145.70%	%	الإيرادات / إجمالي الأصول
34.51%	لا ينطبق	11.25%	48.44%	%	نسبة الديون / حقوق الملكية
16.80%	لا ينطبق	6.82%	29.08%	%	نسبة الديون / إجمالي الأصول
2.41x	لا ينطبق	2.50x	9.04x	مرة	نسبة التداول (مرة)
1.95x	لا ينطبق	2.54x	2.50x	مرة	إجمالي الموجودات / إجمالي المطلوبات
5.26%	لا ينطبق	19.71%	31.03%	%	العائد على الأصول
10.81%	لا ينطبق	32.52%	51.69%	%	العائد على حقوق الملكية

المصدر: معلومات الإدارة.

## ملخص عوامل المخاطرة

يتعين على كل من يرغب في الاستثمار في أسهم الطرح دراسة كافة المعلومات التي تحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ قرار الاستثمار، علماً بأن المخاطر الموضحة أدناه قد لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها الشركة، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في تاريخ هذه النشرة والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

### أ. المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة
- المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات
- المخاطر المتعلقة بالائتمان
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية
- المخاطر المتعلقة بأخطاء الموظفين أو سوء سلوكهم
- المخاطر المتعلقة بتوثيق العقود عبر منصة إيجار
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية والمعايير الجديدة
- المخاطر المتعلقة باتفاقيات التسهيلات الائتمانية
- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الضمانات الشخصية
- المخاطر المتعلقة بالارتباطات الرأس مالية
- المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً
- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية
- المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية
- المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية
- المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية
- المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة
- المخاطر المتعلقة بتركز نوعية المنتجات السكنية في إيرادات بيع العقارات
- المخاطر المتعلقة بتركز نشاط الشركة الجغرافي
- المخاطر المتعلقة بالإيرادات الناتجة عن عقود التطوير العقاري المبرمة مع الغير
- المخاطر المتعلقة بتركز العملاء
- المخاطر المتعلقة بالإيرادات الناتجة من الأطراف ذات العلاقة
- المخاطر المتعلقة بتركز الموردين
- المخاطر المتعلقة بالذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
- المخاطر المتعلقة بحماية العلامات التجارية وحقوق الملكية
- المخاطر المتعلقة بالسيولة
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة
- المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية
- المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات علاقة
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الشركات ذات علاقة في تنفيذ مشاريع الشركة
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على التمويلات المقدمة من المساهم الكبير
- المخاطر المتعلقة بممارسة بعض أعضاء مجلس إدارة الشركة لأعمال منافسة للشركة



- المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين
- المخاطر المتعلقة بتسويق منتجات الشركة
- المخاطر المتعلقة ببيع العقارات الاستثمارية المملوكة بأقل من قيمتها الدفترية
- المخاطر المتعلقة ببيع العقارات الاستثمارية المملوكة بأقل من قيمتها العادلة
- المخاطر المتعلقة بالاستثمارات المالية بالقيمة العادلة
- المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري
- المخاطر المتعلقة بعدم تسييل العقارات الاستثمارية
- مخاطر احتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة
- مخاطر القصور أو الأخطاء في التصميم
- المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة بما في ذلك الانتشار العالمي المستمر لجائحة فيروس كورونا (كوفيد - 19)

### ب. المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

- المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة
- المخاطر المتعلقة بالبيئة المنافسة
- المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط
- المخاطر المتعلقة بنظام الشركات
- المخاطر المتعلقة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات
- المخاطر المتعلقة بعدم التقيد بالأنظمة والقوانين الحالية و/أو صدور أنظمة وقوانين جديدة
- المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية والتي ينتج عنها إلغاء لسك ملكية العقار
- أثر التقلبات في قيم الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية
- المخاطر المتعلقة بالتقييم والتأمين العقاري
- المخاطر المتعلقة بأثر تذبذب أسعار الفائدة
- المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة
- المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية
- المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل
- المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء
- المخاطر المتعلقة بفرض رسوم أو ضرائب جديدة
- المخاطر المتعلقة بإنفاق المستهلك بسبب سوء الأوضاع الاقتصادية

### ج. المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

- المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم
- المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية
- المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة
- المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح
- المخاطر المرتبطة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة

- المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق الموازية بعد عملية الطرح
- المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية
- مخاطر رغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية
- المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح
- المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح لحاملي الأسهم
- المخاطر المتعلقة باقتصار التداول على المستثمرين المؤهلين

## جدول المحتويات

1

1- التعريفات والمصطلحات

7

2- عوامل المخاطرة

7

1-2 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

22

2-2 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

26

3-2 المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

31

3- خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها

31

1-3 نبذة عن الشركة

31

2-3 تاريخ الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس مالها

32

3-3 الطبيعة العامة لأعمال الشركة

33

4-3 قائمة العقارات التي تملكها الشركة

34

5-3 مشاريع الشركة

38

6-3 الإستثمارات المالية للشركة بالقيمة العادلة

39

7-3 العقود الجوهرية

45

8-3 تفاصيل الإيرادات

48

9-3 كبار العملاء

49

10-3 كبار الموردين

50

11-3 ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

51

12-3 التعاملات التي تمت مع الأطراف ذو العلاقة

60

13-3 تفاصيل اتفاقية التمويل المقدم من المساهم الكبير

60

14-3 رؤية الشركة

60

15-3 رسالة الشركة

60

16-3 استراتيجية الشركة العامة

61

17-3 نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

61

18-3 التراخيص والتصاريح

62

19-3 العلامات التجارية وحقوق الملكية

62

20-3 وثائق التأمين ضد أخطار العيوب الخفية

63

21-3 الموظفون والسعودة

66

#### 4- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

66	مسؤوليات مجلس الإدارة	1-4
66	الهيكل التنظيمي	2-4
67	مجلس الإدارة	3-4
74	الإدارة التنفيذية	4-4
76	لجان الشركة	5-4

81

#### 5- سياسة توزيع الأرباح

83

#### 6- استخدام متحصلات الطرح

85

#### 7- الإقرارات

87

#### 8- مصاريف الطرح

90

#### 9- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

90	الاكتتاب	1-9
91	طريقة التقدم بطلب الاكتتاب	2-9
91	فترة الطرح وشروطه	3-9
93	الإشعار بالتخصيص ورد الفائض	4-9
93	أحكام متفرقة	5-9
93	الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق التداول أو إلغاء الإدراج	6-9
96	القرارات والموافقات التي ستطرح الأسهم بموجبها	7-9
96	إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة	8-9

99

#### 10- التعهدات الخاصة بالاكتتاب

99	إقرارات المكتتبين	1-10
99	سجل الأسهم وترتيبات التعامل	2-10
99	نبذة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية)	3-10
100	تداول الأسهم في السوق الموازية	4-10

102

11- إجراءات عدم اكتمال الطرح

106

12- المستندات المتاحة للمعاينة

109

13- تقرير المحاسب القانوني

110

1-13 القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 م

143

2-13 القوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024 م

168

3-13 القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 م



## فهرس الجداول

19	الجدول رقم (1): قائمة بالأعمال المنافسة للشركة التي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها
19	الجدول رقم (2): قائمة بالأعمال المنافسة للشركة التي لنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها
19	الجدول رقم (3): قائمة بالأعمال المنافسة للشركة التي لعضو مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن إبراهيم حمد الهدلق مصلحة فيها
33	الجدول رقم (4): قائمة العقارات التي تملكها الشركة
33	الجدول رقم (5): تفاصيل العقارات الاستثمارية
34	الجدول رقم (6): تفاصيل المشاريع التي تمت إنجازها على الأراضي المملوكة للشركة
36	الجدول رقم (7): تفاصيل المشاريع التي تمت إنجازها على الأراضي ملوكة للغير
36	الجدول رقم (8): قائمة بالوحدات السكنية المتاحة للبيع على أراضي مملوكة للشركة
37	الجدول رقم (9): تفاصيل المشاريع تحت التنفيذ على الأراضي المملوكة للشركة
38	الجدول رقم (10): تفاصيل مشاريع الشركة تحت التنفيذ على الأراضي مملوكة للغير
38	الجدول رقم (11): الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من الربح أو الخسارة
39	الجدول رقم (12): ملخص عقد تطوير وإقامة وحدات سكنية المبرم مع صندوق مكين الشرق (صندوق استثماري عقاري مرخص- خاص مغلق)
39	الجدول رقم (13): ملخص عقد تطوير أرض بطريقة التكلفة مضاف لها الاعتاب المبرم مع شركة الشاهقة المستدامة المحدودة
40	الجدول رقم (14): ملخص عقد تطوير أرض بطريقة التكلفة مضاف لها الاعتاب المبرم مع شركة حياة النظافة مساهمة مدرجة
41	الجدول رقم (15): ملخص عقد تطوير أرض بطريقة التكلفة مضاف لها الاعتاب المبرم مع شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
42	الجدول رقم (16): ملخص عقد الاتفاقية المبرمة مع شركة أسار الاستثمارية للاستثمار
43	الجدول رقم (17): ملخص عقد الاتفاقية المبرمة مع شركة فريد الميميني للتطوير العقاري
45	الجدول رقم (18): تفاصيل إيرادات الشركة
45	الجدول رقم (19): تفاصيل إيرادات الشركة من بيع العقارات
46	الجدول رقم (20): تفاصيل إيرادات الشركة من قطاع المقاولات
47	الجدول رقم (21): تحليل أعمار الذمم المدينة كما في الفترات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 م و 31 ديسمبر 2023 م و 30 يونيو 2024 م
48	الجدول رقم (22): قائمة أكبر خمسة عملاء كما في 31 ديسمبر 2022 م
48	الجدول رقم (23): قائمة أكبر خمسة عملاء كما في 31 ديسمبر 2023 م
48	الجدول رقم (24): قائمة أكبر خمسة عملاء كما في 30 يونيو 2024 م

49	الجدول رقم (25): قائمة أكبر خمسة موردين للشركة لعام 2022م
49	الجدول رقم (26): قائمة أكبر خمسة موردين للشركة لعام 2023م
49	الجدول رقم (27): قائمة أكبر خمسة موردين للشركة كما في 30 يونيو 2024م
50	الجدول رقم (28): تفاصيل الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م
50	الجدول رقم (29): تفاصيل الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى كما في 30 يونيو 2024م
51	الجدول رقم (30): جدول أعمار تحليل أعمار ذمم الموردين والمقاولين كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م
51	الجدول رقم (31): المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام المالي 2022م
53	الجدول رقم (32): الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م
53	الجدول رقم (33): المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م
55	الجدول رقم (34): الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م
56	الجدول رقم (35): المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م
57	الجدول رقم (36): الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة للسنة المنتهية في 30 يونيو 2024م
61	الجدول رقم (37): قائمة بالتراخيص والتراخيص
62	الجدول رقم (38): العلامة التجارية للشركة
62	الجدول رقم (39): تفاصيل وثائق التأمين للمباني السكنية المنجزة
62	الجدول رقم (40): وثائق التأمين المكتملة
63	الجدول رقم (41): أعداد العاملين بالشركة خلال الأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م
63	الجدول رقم (42): توزيع الموظفين على الإدارات خلال الأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م
66	الجدول رقم (43): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح
67	الجدول رقم (44): مجلس الإدارة وأمين سر المجلس
70	الجدول رقم (45): السيرة الذاتية لعبدالرحمن بن سعود عبدالرحمن الهدلق
71	الجدول رقم (46): السيرة الذاتية لأنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق
72	الجدول رقم (47): السيرة الذاتية لعبدالرحمن بن إبراهيم حمد الهدلق
72	الجدول رقم (48): السيرة الذاتية لعبد الرحمن احمد صالح الشثري
73	الجدول رقم (49): السيرة الذاتية لنايف عبدالرحمن عبدالعزيز الشعلدن
73	الجدول رقم (50): السيرة الذاتية لمحسن سعيد فرحات مصطفى

74	الجدول رقم (51): أعضاء الإدارة التنفيذية
74	الجدول رقم (52): السيرة الذاتية لعبدالرحمن بن إبراهيم حمد الهدلق
74	الجدول رقم (53): السيرة الذاتية لـحمد محمود احمد ابو السعود
75	الجدول رقم (54): السيرة الذاتية لمحمد صابر محمد مصطفى
75	الجدول رقم (55): السيرة الذاتية لشهاب أحمد شهاب الدين أبو العزم
76	الجدول رقم (56): السيرة الذاتية لفهد عبدالله محمد الزايد
77	الجدول رقم (57): أعضاء لجنة المراجعة
78	الجدول رقم (58): السيرة الذاتية لياسر بن زومان سعد الزومان
78	الجدول رقم (59): السيرة الذاتية لعبدالرحمن احمد صالح الشثري
78	الجدول رقم (60): السيرة الذاتية لسلطان أحمد محمد الشيبلي
81	الجدول رقم (61): توزيع الارباح
91	الجدول رقم (62): قائمة المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة.

## فهرس الأشكال



9200 333 66



# التعريفات والمصطلحات



## 1- التعريفات والمصطلحات

يبين الجدول التالي قائمة بالتعريفات والاختصارات للعبارة المستخدمة في هذه النشرة:

المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
الشركة / المُصدر	شركة أساس مكين للتطوير والإستثمار العقاري- شركة مساهمة سعودية مغلقة.
الإدارة أو الإدارة العليا	إدارة شركة أساس مكين للتطوير والإستثمار العقاري.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
وزارة التجارة	وزارة التجارة (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
الطرح	الطرح الأولي لمليون (1,000,000) سهم عادي تمثل نسبة عشرة بالمائة (10.00%) من إجمالي رأس مال الشركة الحالي.
أسهم الطرح / أسهم الاكتتاب	مليون (1,000,000) سهم عادي من أسهم الشركة.
أسهم المساهمين قبل الطرح	100% من مجموع أسهم رأس مال الشركة والبالغة عشرة مليون (10,000,000) سهم عادي متساوية القيمة.
فترة الطرح	الفترة التي تبدأ من يوم الاثنين 1446/11/21هـ (الموافق 2025/05/19م) إلى يوم الأحد 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25م).
تاريخ الإقفال	هو تاريخ نهاية فترة الطرح في يوم الأحد 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25م).
تسجيل الأسهم	تقديم طلب للهيئة لتسجيل أسهم الشركة لغرض طرح أسهم الشركة ومن ثم الإدراج في السوق الموازية.
سعر الطرح	●● (●●) ريال سعودي لكل سهم.
السهم	سهم عادي بقيمة اسمية (10) ريالاً سعودية.
القيمة الاسمية	10 ريالاً سعودية للسهم الواحد.
الشخص	الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
المكتتب	كل مساهم مؤهل يكتتب أو يقدم طلباً للاكتتاب في أسهم الشركة وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج ولشروط أحكام الاكتتاب.
المساهمون الكبار	مساهمو الشركة الذين يملكون (5%) أو أكثر من أسهم الشركة والواردة أسمائهم في صفحة (ي) في هذه النشرة.
المساهمون البائعون	المساهمون المبين أسمائهم في الصفحة (ي) والجدول رقم (41) في هذه النشرة (هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح).
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها
صافي متحصلات الطرح	صافي متحصلات الطرح بعد خصم مصاريف الطرح
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب الاكتتاب الإلكتروني الذي يجب على المستثمرين المؤهلين استكمال تعبئته عند الرغبة في الاكتتاب، متضمناً المستندات الداعمة لاثبات تأهيلهم كمستثمر مؤهل.
حساب الاكتتاب	حساب لدى بنك تجاري مرخص له العمل في المملكة لإيداع متحصلات الطرح فيه، وبعد انتهاء عملية الطرح فيه يتم تحويلها إلى حساب الشركة أو حسابات المساهمين البائعين.
السنة المالية	السنة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية.
السعودة	لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من السعوديين.
يوم عمل	أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية أو أي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى وتعديلاته.
نظام العمل	نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/51 وتاريخ 1426/08/23هـ (الموافق 2005/09/27م) وتعديلاته.
القوائم المالية	القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، والقوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م، والإيضاحات المرفقة بها، والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).

المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
هـ	التقويم الهجري
م	التقويم الميلادي
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 3-123-2017 وتاريخ 1439/4/9 هـ (الموافق 2017/12/27م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 30 وتاريخ 1424/6/2 هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (3-114-2024) وتاريخ 1446/04/04 هـ (الموافق 2024/10/07م) وأي تعديلات تطرأ عليها.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية) والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2017-123-3 وتاريخ 1439/04/09 هـ (الموافق 2017/12/27م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (1-104-2019) بتاريخ 1441/02/01 هـ (الموافق 2019/09/30م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (1-19-2022) وتاريخ 1443/07/12 هـ (الموافق 2022/04/13م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (1-1-2021) بتاريخ 1442/07/12 هـ (الموافق 2021/02/24م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (2022-52-1) بتاريخ 1443/09/12 هـ (الموافق 2022/04/13) والمعدلة بموجب قراره رقم (3-96-2022) وتاريخ 1444/02/10 هـ (الموافق 2022/09/06م)، والمعدلة بموجب قراره رقم (1-108-2022) وتاريخ 1444/03/23 هـ (الموافق 2022/10/19م) والمعدلة بموجب قراره رقم (2024-114-4) وتاريخ 1446/04/04 هـ (الموافق 2024/10/07م) وأي تعديلات يطرأ عليها.
نشرة الإصدار أو النشرة	نشرة الإصدار هذه، وهو الوثيقة المطلوبة لتسجيل الأسهم لدى الهيئة لغرض الإدراج في السوق الموازية، وذلك بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
المستشار المالي	شركة يقين المالية «يقين كابيتال».
مدير الاكتتاب	شركة يقين المالية «يقين كابيتال».
المجلس أو مجلس الإدارة	مجلس إدارة الشركة.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
شركة تداول السعودية	شركة تداول السعودية (شركة السوق المالية السعودية سابقاً)، المؤسسة وفقاً لقرار مجلس الوزراء بتاريخ 1428/02/29 هـ (الموافق 2007/03/19م)، وذلك تنفيذاً لنظام السوق المالية، وهي شركة مساهمة سعودية، والجهة الوحيدة المصرح لها بالعمل كسوق للأوراق المالية في المملكة العربية السعودية، حيث تقوم بإدراج الأوراق المالية وتداولها.
السوق المالية السعودية أو السوق المالية أو سوق الأسهم أو السوق أو تداول	شركة تداول السعودية «سوق الأوراق المالية السعودية» هي شركة تابعة لمجموعة تداول السعودية.
السوق الموازية	السوق التي تتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» و«قواعد الإدراج».
نظام الشركات	نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/132) بتاريخ 1443/12/01 هـ (الموافق 2022/06/30م) والذي دخل حيز التنفيذ في تاريخ 1444/06/26 هـ (الموافق 2023/01/19م) والتعديلات التي تطرأ عليه.
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/06/02 هـ (الموافق 2003/07/31م)، وأي تعديلات يطرأ عليه.
تداول	النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
الجمعية العامة	الجمعية العامة للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في الشركة.
الحكومة	حكومة المملكة العربية السعودية.

المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
فئات المستثمرين المؤهلون	<p>المستثمرون المؤهلون هم أي من الأشخاص المذكورين أدناه:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.</li> <li>• عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيِّنَتْ بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.</li> <li>• حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.</li> <li>• الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.</li> <li>• الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.</li> <li>• صناديق الاستثمار.</li> <li>• أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.</li> <li>• أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية: <ul style="list-style-type: none"> <li>- أن يكون قد قام بصنفاً في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صنفات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية.</li> <li>- أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.</li> <li>- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.</li> <li>- أن يكون حاصلًا على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.</li> <li>- أن يكون حاصلًا على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دوليًا.</li> </ul> </li> <li>• أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.</li> </ul>
الجمهور	<p>تعنى في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص غير المذكورين أدناه:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. تابعي المصدر.</li> <li>2. المساهمين الكبار في المصدر.</li> <li>3. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر.</li> <li>4. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر.</li> <li>5. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر.</li> <li>6. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (1، 2، 3، 4 أو 5) أعلاه.</li> <li>7. أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (1، 2، 3، 4، 5، أو 6) أعلاه.</li> <li>8. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (5%) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.</li> </ol>
فترة الحظر	<p>يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ي) في هذه النشرة التصرف في أسهمهم مدة اثني عشر (12) شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية («فترة الحظر»)، وتلقى مجلس إدارة الشركة خطاب من المساهم/أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق الذي يملك أقل من 5% من أسهم الشركة برغبته وموافقته على خضوعه لفترة حظر مماثلة لفترة الحظر النظامية التي يخضع لها كبار المساهمين في الشركة وهي اثني عشر شهراً من تاريخ الإدراج في السوق الموازية. ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.</p>
المساهم أو المساهمون	<p>حملة أسهم الشركة لأي فترة محددة من الزمن.</p>
المستثمر	<p>كل شخص يستثمر في أسهم الطرح بعد إدراجها في السوق الموازية.</p>
المملكة	<p>المملكة العربية السعودية.</p>
عوامل المخاطرة	<p>هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في أسهم الطرح في السوق الموازية.</p>
المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	<p>المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تضم المعايير الدولية بالإضافة إلى المتطلبات والإفصاحات الإضافية المطلوبة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وغيرها من المعايير والتصريحات التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تشمل المعايير والإصدارات الفنية المتعلقة بالمسائل التي لا تغطيها المعايير الدولية، مثل مسألة الزكاة.</p>
السنة المالية / السنوات المالية	<p>هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط المنشأة والمحددة بدايتها ونهايتها في عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة المعنية. علماً بأن السنة المالية للشركة تنتهي في 31 ديسمبر من كل عام.</p>
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)	<p>الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.</p>



المصطلح أو الاختصار المعرف	التعريف
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم 8-16-2017 بتاريخ 16/05/1438هـ (الموافق 13/02/2017م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 8-5-2023 وتاريخ 25/06/1444هـ (الموافق 18/01/2023م) وأي تعديلات يطرأ عليها.
نطاقات	تم اعتماد برنامج السعودية (نطاقات) بموجب قرار وزير العمل رقم 4040 بتاريخ 12/10/1432هـ (الموافق 10/09/2011م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم 50 بتاريخ 12/05/1415هـ (الموافق 18/10/1994م)، وقد أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمؤسسات كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقدم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة، وهي البلايني والأخضر والأحمر.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (مصلحة الزكاة والدخل سابقاً)، وهي إحدى الجهات الحكومية التي ترتبط تنظيمياً بوزير المالية، وهي الجهة المؤهلة بأعمال جباية الزكاة وتحصيل الضرائب.
الريال	ريال سعودي - العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
الدولار	الدولار الأمريكي - العملة الرسمية للولايات المتحدة الأمريكية
رؤية 2030	البرنامج الاقتصادي الاستراتيجي الوطني الذي يهدف إلى تقليل الاعتماد على النفط وصناعة البتروكيماويات وتنويع الاقتصاد السعودي وتطوير الخدمات العامة.
ضريبة القيمة المضافة (VAT)	قرر مجلس الوزراء بتاريخ 02/05/1438هـ (الموافق 30/01/2017م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي بدأ العمل بها ابتداء من 1 يناير 2018م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، وفي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي. مقدار هذه الضريبة (5%)، وقد قررت حكومة المملكة زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% وذلك ابتداءً من شهر يوليو 2020م، وقد تم استثناء عدد من المنتجات منها (الأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم).
ضريبة التصرفات العقارية	ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة بنسبة 5% من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وتسد قبل أو أثناء الإفرغ العقاري أو توثيق العقود، علماً بأنه تم فرضها بموجب الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 14/2/1442هـ.
وزارة البلديات والإسكان	وزارة البلديات والإسكان (الإسكان سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
وزارة البلديات والإسكان	وزارة البلديات والإسكان (الإسكان سابقاً) بالمملكة العربية السعودية.
لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة «وافي»	هي لجنة حكومية تابعة لوزارة الإسكان تقوم بالترخيص لمشاريع البيع أو التأجير للوحدات العقارية على الخارطة.
ضوابط البيع أو التأجير للوحدات العقارية على الخارطة «وافي»	هي الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (536) وتاريخ 04/12/1437هـ (الموافق 05/09/2016م).
شهادة تأهيل المطور العقاري للبيع على الخارطة «وافي»	شهادة تأهيل مطور عقاري وفق معايير تأهيل معتمدة صادرة عن لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، تمنح هذه الشهادة ترخيص اللجنة للمشروعات للبيع أو التأجير على الخارطة.
مركز خدمات المطورين العقاريين «إتمام»	تأسس مركز خدمات المطورين العقاريين «إتمام» إنفاذاً للأمر السامي الكريم رقم (7262) والصادر بتاريخ 02/08/1437هـ (الموافق 09/05/2016م) وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (658) بتاريخ 24/10/1441هـ (الموافق 13/06/2020م) تم تأسيس مركز خدمات المطورين العقاريين «إتمام» أحد أهم المبادرات الهادفة إلى تيسير سبل انطلاق القطاع العقاري بالمملكة وخلق بيئة جاذبة يزيد فيها حجم الاستثمارات في هذا القطاع من داخل وخارج المملكة وتتسارع فيها وتيرة العمل بالمشروعات السكنية، مما يزيد حجم المعروض من الوحدات السكنية سنوياً ويتحقق بها الهدف الوطني بتيسير حصول المواطن على السكن اللائق.
شهادة تأهيل مطور عقاري «إتمام»	شهادة تأهيل مطور عقاري وفق معايير تأهيل معتمدة صادرة عن وزارة البلديات والإسكان وزارة البلديات والإسكان، تمنح هذه الشهادة المطورين العقاريين الإغفاء من التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم (84/أ) بتاريخ 14/02/1442هـ (الموافق 01/10/2020م).
الوباء أو جائحة فيروس كورونا «كوفيد - 19»	هو مرض فيروسي مُعدي يُعرف باسم (فيروس كورونا واختصاراً «كوفيد - 19»، حيث بدأ بالانتشار في معظم دول العالم ومن ضمنها المملكة العربية السعودية وذلك في مطلع العام 2020م، وعلى أثر ذلك صنفته منظمة الصحة العالمية بأنه وباء عالمي.



A05

A04

مکین  
HANCOCK  
46

## عوامل المخاطرة

## 2- عوامل المخاطرة

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

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

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

وفي حالة حدوث أو تحقق أحد عوامل المخاطرة التي تعتقد إدارة الشركة في الوقت الحاضر بأنها جوهرية، أو حدوث أية مخاطر أخرى لم يتسنى لإدارة الشركة أن تحدها، أو التي تعتبرها في الوقت الحالي غير جوهرية، فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض سعر الأسهم في السوق وإضعاف قدرة الشركة على توزيع أرباح على المساهمين وقد يخسر المستثمر كامل استثماره في أسهم الشركة أو جزء منه.

ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه على حد علمهم واعتقادهم، فإنه لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم، يمكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في الأسهم التي سيتم إدراجها في السوق الموازية.

إن المخاطر والشكوك المبينة أدناه مقدمة بترتيب لا يعبر عن مدى أهميتها. كما أن المخاطر والشكوك الإضافية، بما في ذلك تلك غير المعلومة حالياً أو التي تعتبر غير جوهرية، قد يكون لها التأثيرات المبينة أعلاه.

## 1-2 المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

### 1-1-2 المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الخطة الاستراتيجية للشركة

تعتمد قدرة الشركة على زيادة إيراداتها وتحسين ربحيتها على مدى التنفيذ الفعال لخطط أعمالها وتحقيقها لاستراتيجيتها بنجاح. إن قدرة الشركة على التوسع في أعمالها في المستقبل تعتمد على قدرتها على مواصلة تنفيذ وتحسين نظم المعلومات التشغيلية والمالية والإدارية بكفاءة وفي الوقت المناسب، علاوةً على ذلك، فإن أي خطط توسع في الأعمال تعترض الشركة القيام بها في المستقبل سوف تخضع للتكاليف المقدره وجدول التنفيذ الزمني المحدد لها، وقد تحتاج الشركة إلى الحصول على تمويل إضافي لإنجاز أي خطط توسع، وإذا لم تتمكن من تنفيذ خطط التوسع وفقاً للجدول الزمني المحدد لها ووفق التكاليف المقدره للمشروع أو في حال عدم الحصول على التراخيص اللازمة، أو عدم تحقيق الربحية المرجوة من هذه المشاريع والذي قد يعود لأسباب مختلفة بما فيها تغير حالة السوق وقت تنفيذ هذه المشاريع أو في حال وجود خلل في دراسة الجدوى، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### 2-1-2 المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات

يتعين على الشركة الحصول على التصاريح والتراخيص والموافقات النظامية المختلفة فيما يتعلق بأنشطتها والمحافظة عليها. وتشمل هذه التراخيص على سبيل المثال لا الحصر: شهادة تأهيل مطور عقاري «إتمام» وشهادة تأهيل مطور عقاري الصادرة من برنامج البيع على الخارطة «وافي» واللذان تتبعان لوزارة البلديات والإسكان وشهادات تسجيل الشركة الصادرة عن وزارة التجارة وشهادات الزكاة وشهادة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة وشهادات التأمينات الاجتماعية وشهادات السعودية. (للاطلاع على التراخيص والشهادات الحكومية التي حصلت عليها الشركة فضلاً راجع القسم الفرعي (3-18) «التراخيص والتصاريح» في هذه النشرة).

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة حاصلة على كافة التراخيص والتصاريح والشهادات اللازمة لممارسة أنشطتها وأعمالها ولا توجد أي تراخيص أو تصاريح أو شهادات غير سارية.

إن عدم تمكن الشركة من تجديد رخصها وتصاريحها وشهاداتها الحالية أو الحصول على أي من التراخيص اللازمة لأعمالها أو إذا تم تعليق أو انتهاء أي من تراخيصها أو إذا تم تجديد أي من تلك التراخيص بشروط غير مناسبة للشركة، أو في حالة عدم قدرة الشركة على الحصول



على الرخص والتصاريح والشهادات الإضافية التي قد تُطلب منها في المستقبل، فإن ذلك سيجعل الشركة مُعرضة للتوقف والامتناع عن القيام بأعمالها كإغلاق الشركة أو تجميد جميع الخدمات التي تقدمها الجهات الرقابية للشركة (كتجديد التراخيص والشهادات واستخراج التأشيرات ورخص الإقامة ونقل الكفالات... إلخ) أو تعرضها لغرامات مالية تفرضها الجهات ذات العلاقة بالتراخيص والتصاريح والشهادات، وفي حال تعرضت الشركة لذلك فإنه سيؤدي إلى تعطل عمليات الشركة وتكبدها تكاليف إضافية والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 3-1-2 المخاطر المتعلقة بالائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان عندما يعجز أحد الأطراف عن الوفاء بالتزام مالي معين للطرف الآخر. وقد تواجه الشركة مخاطر الائتمان في عدة حالات مؤقتة أو دائمة منها وجود أرصدة مدينة من العملاء، وفضل أطراف أخرى مدينة بالوفاء بالتزاماتها تجاه الشركة، وغيرها.

بلغ رصيد الذمم المدينة مبلغ (5,127,114) ريال سعودي ومبلغ (23,264,037) ومبلغ (13,029,275) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي، ولم تقم الشركة باحتساب مخصص خسائر ائتمانية متوقعة حيث تم تحصيل المبالغ في الفترة اللاحقة. هذا وتعتمد الشركة على فترة ائتمان تمنح للعملاء والمحددة بمدى لا تزيد عن (30) يوم ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (3-8-6) «ارصدة الذمم المدينة» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها» في هذه النشرة).

لا تستطيع الشركة ضمان عدم فشل الأطراف التي تتعامل معهم في الوفاء بالتزاماتهم، ولا تستطيع أيضاً توقع قدرتهم المستقبلية بالالتزام بشكل دقيق. وفي حالة عدم التزام المدينين بسداد مستحقات الشركة أو التأخر في تحصيل الذمم المدينة منهم، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على توفر السيولة لحاجات الشركة ومصاريفها وتدفقاتها النقدية، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 4-1-2 المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين الرئيسيين والإدارة التنفيذية

تعتمد الشركة وخططها المستقبلية للنجاح على خبرات وكفاءات إدارتها التنفيذية وموظفيها الرئيسيين، وتهدف الشركة إلى استقطاب وتوظيف الأشخاص المؤهلين لضمان كفاءة وجودة الأعمال من خلال الإدارة الفعالة والتشغيل السليم. كذلك ستحتاج الشركة إلى تحفيز موظفيها لكي تضمن بقاءهم أو تقديم عروض وظيفية جاذبة في حال استقطابها لكوادر جديدة ذات مؤهلات وخبرات مناسبة. وعليه إذا خسرت الشركة أياً من كبار التنفيذيين أو الموظفين المؤهلين ولم تتمكن من توظيف بدائل بنفس مستوى الخبرة والمؤهلات وتكلفة مناسبة للشركة فسيكون لذلك تأثيراً سلبياً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 5-1-2 المخاطر المتعلقة بأخطاء الموظفين أو سوء سلوكهم

قد تواجه الشركة أخطاء من الموظفين أو سوء سلوك، كالغش والأخطاء المتعمدة والاختلاس والاحتيال والسرقة والتزوير وإساءة استخدام ممتلكاتها والتصرف نيابة عنها دون الحصول على التفويضات الإدارية المطلوبة. وبالتالي قد يترتب عن تلك التصرفات تبعات ومسؤوليات تتحملها الشركة، أو عقوبات نظامية، أو مسؤولية مالية مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على سمعة الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وحتى تاريخ هذه النشرة لم تواجه الشركة أي سابقة على موظفيها تضمنت أخطاء أو سوء سلوك من موظفيها كالغش والاختلاس والاحتيال والسرقة والتزوير وإساءة استخدام ممتلكاتها والتصرف نيابة عنها دون الحصول على التفويضات الإدارية المطلوبة.

## 6-1-2 المخاطر المتعلقة بتوثيق العقود عبر منصة إيجار

وفقاً للأنظمة فإن توثيق العقود عبر منصة إيجار إلزامي ويعد جزءاً من الالتزام التنظيمي للشركات العقارية كما أن العقود الموثقة على منصة إيجار تُعتبر وثائق قانونية معترف بها في الجهات القضائية، مما يتيح للشركة القدرة على رفع دعوى إخلاء أو تحصيل مستحقات بشكل أسرع. في حال لم توثق الشركة العقود إلكترونياً، قد تفقد هذا الحق القانوني، وقد تتعقد إجراءات رفع الدعوى أو المطالبة بالمستحقات، بالإضافة إلى أن عدم توثيق العقود على منصة إيجار قد يثير الشكوك لدى المستأجرين حول التزام الشركة بالنظام وحماية حقوقهم وبالتالي قد يؤدي عدم توثيق العقود إلى عزوف بعض المستأجرين عن التعامل مع الشركة وتؤدي هذه التبعات إلى انخفاض الطلب على عقارات الشركة بالإضافة إلى العقوبات المالية مما يؤثر سلباً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 7-1-2 المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية والمعايير الجديدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م والقوائم الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م والإيضاحات المرفقة بها والتي تم اعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، والشركة ملزمة في هذه الحالة بتطبيق التعديلات أو التغييرات التي تطرأ على هذه المعايير من وقت لآخر. أعدت الشركة قوائمها المالية للسنة المالية

المنتهية في 31 ديسمبر 2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، والجدير بالذكر أنه لم ينتج عن هذا التطبيق أي تغيير في المعالجات المحاسبية في القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021م والسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

وقد اعتمدت الشركة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مرة اعتباراً من 1 يناير 2022م:

- **تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (3) ومعايير المحاسبة الدولية رقم (16) و(37)**
    - المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (3) «دمج الأعمال» تحديث لإشارة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (3) للإطار المفاهيمي للقرار المالي دون تغيير المتطلبات المحاسبية لدمج الأعمال.
    - يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم (16) «الممتلكات والآلات والمعدات» على الشركة أن تخصم من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات المبالغ المستلمة من بيع العناصر المنتجة أثناء تحضير الشركة للأصل للاستخدام المقصود منه. بدلاً من ذلك سوف تعترف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.
    - يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم (37) «المخصصات والمطلوبات والموجودات المحتملة» التكاليف التي تتضمنها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيسبب في خسارة.
- إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

- **المعايير الصادرة الجديدة التي لم يتم تطبيقها بعد:**
    - فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد 2023م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد القوائم المالية.
    - **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) «عرض القوائم المالية» على تصنيف المطلوبات**  
توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) «عرض القوائم المالية» على أن المطلوبات يتم تصنيفها على أنها متداولة أو غير متداولة اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بتعد تاريخ التقرير على سبيل المثال (استلام التنازل أو إخلال بتعهد) يوضح التعديل أيضاً ما يعني معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عندما يشير إلى «تسوية» التزام.
    - **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان الممارسة رقم (2) ومعيار المحاسبة رقم (8)**  
تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.
    - **تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) «الضريبة المؤجلة» المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة**  
تتطلب هذه التعديلات من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي عند الإثبات المبدئي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.
- إن تطبيق الشركة لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS) قد يؤدي إلى تغييرات في السنوات المالية اللاحقة أو تغييرات أخرى قد تكون جوهرياً ولم يظهر أثرها حالياً أو قد لا تعلمها الشركة. وبالتالي فإن أي تغييرات في هذه المعايير أو إلزامية تطبيق بعض المعايير الجديدة من الممكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على القوائم المالية وبالتالي على النتائج المالية للشركة ومركزها المالي.

## 8-1-2 المخاطر المتعلقة باتفاقيات التسهيلات الائتمانية

- بتاريخ 1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م) أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مصرفية مع مصرف الراجحي بمبلغ (70,000,000) ريال سعودي لغرض تمويل مشروع تطوير أرض بحي الأمانة بمدينة الرياض لبناء مشروع شقق تملك، وتحمل هذه التسهيلات المستخدمة عمولة بهامش ربح سايبور مضاعفاً عليها عمولة ثابتة سنوياً بنسبة (2.50%) سنوي، وستقوم الشركة بسداد القرض بعد (36) شهر دفعة واحدة.
- كما في 31 ديسمبر 2023م إن مبلغ القرض المستغل من قبل الشركة بلغ (68,360,000) ريال سعودي، فيما بلغت الفوائد المستحقة خلال الفترة مبلغ (2,686,406) ريال سعودي.

قامت الشركة بالسداد المعجل لجزء من القرض الاجل خلال السنة وتم فك رهن (أراضي) مملوكة للشركة بشكل (جزئي) بلغ رصيد القرض كما في 31 ديسمبر 2023م مبلغ (23,455,621) ريال سعودي وتم سداد الرصيد القائم في 31 ديسمبر 2023م بالكامل وفك رهن الأراضي خلال الفترة المنتهية في 30 يونيو 2024م.

الضمانات: (1) كفالة غرم وأداء من قبل المساهم السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق، والمساهم السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق، (2) رهن أرض مملوكة للشركة والواقعة بمدينة الرياض حي الأمانة المقيدة بالصك رقم (798507025746) والبالغ مساحتها (5,940) متر مربع (لمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-5-2-1) «وحدات سكنية مطورة متاحة للبيع على أراضي مملوكة للشركة» من القسم رقم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، (3) التنازل لصالح المصرف عن إيرادات المشروع على أن يتم إيداعها في حساب تحصيل لدى المصرف، (4) الإبقاء على ما نسبته (50%) من الأرباح السنوية والأرباح المبقة في نشاط شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري، (5) أن لا تقل نسبة التداول عن (1 مرة) طوال فترة التمويل.

• بتاريخ 1445/07/19هـ (الموافق 2024/01/31م) أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مصرفية مع مصرف الراجحي بمبلغ (200,000,000) ريال سعودي لغرض تمويل شراء وتطوير أراضي، وتم رهن قطعة الأرض محل التمويل، يستحق سداد القرض على 10 دفعات سنوية مع وجود فترة سماح لمدة سنتين تبدأ من تاريخ 27 فبراير 2026م، إن القرض مضمون بسند لأمر، وبإقرار كفالة شخصية من السادة المساهمين وهم السيد/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق والسيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق ولا يوجد أي سداد ميكر للتمويل، حيث أن المبلغ المستغل من القرض بلغ (80,232,000) ريال سعودي، وبلغت الرسوم الإدارية على مرابحات التمويل طويلة الأجل للفترة المنتهية في 30 يونيو 2024م مبلغ (464,359) ريال سعودي.

الضمانات: (1) سند لأمر على الشركة بمبلغ (309,720,000) ريال سعودي مع كفالة غرم وأداء والتزام من قبل المساهمين السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق، والمساهم السيد أنس سعود عبدالرحمن الهدلق، (2) رهن عقارات لصالح المصرف بنسبة تغطية (120%) من اجمالي التسهيلات في بداية المشروع وزيادتها إلى (150%) عند نهاية المشروع مع اعطائه مهلة لمدة 30 يوم بحد أقصى، (3) التنازل لصالح المصرف عن إيرادات المشروع على أن يتم إيداعها في حساب تحصيل لدى المصرف، (4) أن لا يزيد معدل الرفع المالي عن (2 مرة) طوال فترة التمويل، (5) أن لا تقل نسبة التداول عن (1 مرة) طوال فترة التمويل.

وفي مايلي ملخص لاتفاقية التمويل مع مصرف الراجحي:

بيان (بالريال السعودي)	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2023م	30 يونيو 2024م
سقف القرض:	70,000,000		200,000,00
المبلغ المستخدم	68,360,000	68,360,000	80,232,000
الفوائد المستحقة	1,721,776	2,686,406	2,814,701
نسبة تكاليف التمويل	2.52%	3.93%	3.51%
الغرض من التمويل	تمويل شراء أرض وتطوير مشروع (مكين + 50 مكين 48) لبناء مشروع شقق تملك لبناء مشروع شقق للإيجار	تمويل شراء أرض وتطوير مشروع (مكين + 50 مكين 48) لبناء مشروع شقق تملك لبناء مشروع تجاري (سترب مول وفندق) وشقق للإيجار	تمويل شراء أرض وتطوير مشروع (مكين + 55+51 مكين 54) لبناء مشروع تجاري (سترب مول وفندق) وشقق للإيجار

وفي مايلي ملخص الرصيد لاتفاقية التمويل مع مصرف الراجحي:

البند	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2023م	30 يونيو 2024م
رصيد أول المدة	0	68,360,000	23,455,621
المستخدم خلال السنة /الفترة	68,360,000	0	80,232,000
المسدد خلال الفترة	0	44,904,379	23,455,621
رصيد نهاية المدة	68,360,000	23,455,621	80,232,000

- بتاريخ 10/02/1446هـ (الموافق 14/08/2024م) أبرمت الشركة اتفاقية تسهيلات مصرفية مع بنك الجزيرة بمبلغ (150,000,000) ريال سعودي لغرض تمويل شراء وتطوير أراضي حيث ان المبلغ المستغل من القرض بلغ (36,400,000) ريال سعودي كما في تاريخ هذه النشرة، وتم رهن قطعة الأرض محل التمويل، يستحق سداد القرض على دفعات سنوية متتالية مع وجود فترة سماح لمدة سنتين، إن القرض مضمون بسند لأمر، ويأقر كفالة غرم وأداء بالتضامن والانفراد من السادة المساهمين وهم السيد/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق والسيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق بمبلغ قدرة (165,000,000) ريال سعودي، كما يلتزم العميل برهن عقارات تغطي 125% من إجمالي التسهيلات.  
وفي مايلي ملخص الرصيد لاتفاقية التمويل مع بنك الجزيرة:

البند	31 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2023م	30 يونيو 2024م	كما في تاريخ هذه النشرة
رصيد أول المدة	0	0	0	0
المستخدم خلال السنة /الفترة	0	0	0	36,400,000
المسدد خلال الفترة	0	0	0	0
رصيد نهاية المدة	0	0	0	36,400,000

- بتاريخ 22/06/1446هـ (الموافق 23/12/2024م) أبرمت الشركة اتفاقية تمويل مع المساهم الكبير/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق من خلال تحويل الرصيد المستحق له في الشركة البالغ (124,822,400) ريال سعودي كما في 30 يونيو 2024م إلى قرض حسن لا يترتب عليه أي فوائد أو رسوم إضافية بغرض دعم الشركة وتيسير أعمالها، ويسدد على فترة خمس (5) سنوات بأقساط سنوية متساوية على أن يبدأ سداد القسط الأول بتاريخ 01/07/2025م بمبلغ (25,000,000) ريال سعودي للقسط وينتهي بسداد القسط الخامس والأخير بمبلغ (24,822,400) ريال سعودي، ويحق للشركة تجزئة سداد القسط أو السداد المعجل للقسط بحسب توفير السيولة لديها. (ولمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-13) «تفاصيل اتفاقية التمويل المقدم من المساهم الكبير» من القسم رقم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»).
- وبتاريخ 21/08/1446هـ (الموافق 20/02/2025م) وافقت الجمعية العامة العادية على اتفاقية تحويل الرصيد المستحق للطرف ذو علاقة إلى تمويل للشركة.

والجدير بالذكر أن الشركة حصلت على ما يفيد بعدم ممانعة من قبل مصرف الراجحي وبنك الجزيرة على إدراج أسهمها في السوق الموازية. وعلى الرغم من أن الاتفاقيات المذكورة أعلاه مضمونة بضمانات موضحة أعلاه؛ إلا أن الجهات الممولة قد تطلب ضمانات أخرى على التسهيلات الائتمانية وفي حال لم تتمكن الشركة من تقديمها، الأمر الذي سيجعل الشركة في حالة إخلال لبنود الاتفاقيات. وإذا لم تتمكن الشركة من الوفاء بالتزامات السداد المترتبة عليها بموجب اتفاقيات التمويل، أو لم تتمكن من تقديم أي ضمانات أخرى قد تطلبها الجهات الممولة، أو أخلت في المستقبل بأي من الالتزامات أو التعهدات الخاصة بالدين المترتب عليها، فقد تطلب الجهات الممولة سداد الدين على الفور وتحصيل الضمانات المقدمة من الشركة. وفي هذه الحالة، قد لا تتمكن الشركة من الحصول على مصادر تمويل بديلة كافية للوفاء بسداد الدين. وسيكون لأي من هذه العوامل تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

إن اتفاقيات التسهيلات المصرفية المشار إليها أعلاه جميعها مضمونة بضمانات شخصية من قبل المساهم ورئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق والمساهم ونائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق، وبالتالي في حال عدم مقدرة الشركة على الحصول على الضمانات من قبل الضامنين المشار إليهم أعلاه، فإنه سيكون من الصعب على الشركة الحصول على التسهيلات البنكية المطلوبة، أو ستضطر الشركة مقابل الحصول على التسهيلات البنكية إلى تقديم ضمانات أخرى -على سبيل المثال لا الحصر- رهن جزء أو جميع أصول الشركة مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما أن التسهيلات الائتمانية المقدمة من المصارف تحمل تكاليف تمويلية تختلف عن التمويل من المساهم الكبير باعتباره «قرض حسن بدون فوائد»، مما يترتب عليه تكاليف تمويلية إضافية تؤثر على ربحية الشركة تقدر بحوالي 5% من صافي ربح الشركة كما في 31 ديسمبر 2022م من و30 يونيو 2024م. إضافة إلى ذلك، تتضمن اتفاقيات التسهيلات الائتمانية شروطاً إلزامية، مثل ضرورة المحافظة على معدل رفع مالي لا يتجاوز 2 مرة طوال فترة التمويل. علاوة على ذلك، قد تؤثر هذه التسهيلات على سيولة الشركة، حيث إن السداد للدفعات قد ينعكس سلباً على التدفقات النقدية، مما يضعف مركزها المالي ويقلل من مرونتها المالية. بناءً على هذه العوامل، قد تؤدي التكاليف والشروط المرتبطة بالتسهيلات الائتمانية إلى زيادة الأعباء المالية على الشركة، مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



## 9-1-2 المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الضمانات الشخصية

اعتمدت الشركة على ضمانات شخصية من قبل كل من رئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق، ونائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق للحصول على تسهيلات ائتمانية تتمثل هذه الضمانات في كفالة غرم وأداء، حيث أن التسهيلات الائتمانية المقدمة من مصرف الراجحي وبنك الجزيرة مضمونة بكفالة غرم والتزام من قبل كل من رئيس مجلس الإدارة/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق ونائب رئيس مجلس الإدارة/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق.

وبالتالي في حال عدم مقدرة الشركة على الحصول على تلك الضمانات الشخصية، فإنه من الصعب عليها الحصول على التسهيلات البنكية المطلوبة، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي.

## 10-1-2 المخاطر المتعلقة بالارتباطات رأسمالية

كما في 30 يونيو 2024م لدى الشركة ارتباطات رأسمالية قائمة تتعلق بأعمال المقاولات للمشاريع التي تقوم بتنفيذها بمبلغ (16,120,000) ريال سعودي، ولطبيعة أعمال الشركة وأنشطتها فإنه قد تواجه الشركة نشوء أي التزامات إضافية في سياق أعمالها الاعتيادية، مثل ارتباطات رأسمالية لتنفيذ مشروعات أو قد تواجه الشركة نشوء التزامات إضافية غير اعتيادية على سبيل الذكر لا الحصر: (إصدار خطابات ضمان جديد، أو الرسوم الحكومية المتعلقة بالقوى العاملة، أو نشوء مطالبات إضافية زكوية وضريبية، نشوء مطالبات ناتجة عن تنفيذ أحكام قضائية) وحتى تاريخ هذه النشرة لم يسبق للشركة أن واجهت التزامات غير اعتيادية وفي حال حدوث أي من العوارض السابقة الاعتيادية وغير الاعتيادية فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 11-1-2 المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً

قد تحتاج الشركة مستقبلاً لتمويل مشاريعها الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل خطط التوسع في المستقبل، ومن الجدير بالذكر، أن الحصول على التمويل يعتمد على رأس مال الشركة ومركزها المالي وتدفعاتها النقدية والضمانات المقدمة وسجلها الائتماني. ولا تعطي الشركة أي تأكيد أو ضمان بشأن حصولها على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة، لذلك فإن عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل الذي تحتاجه من جهات ممولة، أو تمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع الشركة، سيكون له أثر سلبي وجوهري على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخطتها المستقبلية.

## 12-1-2 المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

كما في تاريخ هذه النشرة لدى الشركة وثيقة تأمين طبي لتوفير العناية الصحية والوقائية والعلاجية لموظفيها حيث أن وثيقة التأمين صادرة عن الشركة التعاونية للتأمين (التعاونية) وهي شركة مرخص لها من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للعمل في المملكة العربية السعودية، وتسري صلاحية الوثيقة لغاية 2024/09/29م.

ولدى الشركة وثيقة تأمين فنية لمواجهة أخطار العيوب الخفية وذلك لبعض الوحدات السكنية المطورة والمشاريع تحت التنفيذ، حيث أن وثيقة التأمين صادرة عن شركة ملاذ للتأمين التعاوني (ملاذ) وهي شركة مرخص لها من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي للعمل في المملكة العربية السعودية، وتسري صلاحية التأمين لمدة (10) سنوات من تاريخ بدء تنفيذ المشروع. (ولمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-20) «وثائق التأمين ضد أخطار العيوب الخفية» من القسم رقم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»).

وتجدر الإشارة إلى أنه قد لا يكون لدى الشركة جميع العقود التأمينية المهمة لأعمالها وأصولها، أو لا يكون لديها التغطية التأمينية الكافي في كل الحالات، أو أنه لا يغطي جميع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة مثل المخاطر الناتجة عن الكوارث الطبيعية. كما أنه من الممكن أن تقع أحداث في المستقبل لا تكون الشركة مؤمنة ضدها بشكل يغطي الخسائر المحتملة، أو قد لا تكون مؤمنة ضدها على الإطلاق. ولا يوجد أي ضمان أن عقود التأمين الخاصة بالشركة ستظل متاحة بشروط مقبولة تجارياً، أو ستظل متاحة على الإطلاق. إن أيًا من هذه الأحداث أو الظروف أو وقوع حدث غير مؤمن عليه للشركة سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال وأصول الشركة وأوضاعها المالية ونتائج أعمالها وتوقعاتها المستقبلية.

## 13-1-2 المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودية

يعتبر الالتزام بمتطلبات السعودية متطلباً نظامياً بالمملكة بحيث تلتزم بموجبه جميع الشركات العاملة في المملكة، بما في ذلك الشركة، بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين بين مجموع موظفيها والمحافظة على تلك النسبة. ووفقاً لبرنامج نطاقات الصادر عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بلغت نسبة السعودية لدى الشركة كما في تاريخ 20 أغسطس 2024م (45%) ومُصنفة ضمن النطاق «أخضر متوسط (فئة أ)»، إلا أنه في حال عدم استمرارها في الحفاظ على هذه النسب أو في حال قررت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فرض سياسات توظيف أكثر شدة في المستقبل، ولم تتمكن الشركة من الالتزام بمتطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، فإن ذلك سيؤدي إلى فرض عقوبات على الشركة تفرضها الجهات الحكومية، كتعليق طلبات تأشيرات العمل ونقل الكفالة للعاملين غير السعوديين، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها. (ولمزيد

من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (3-21) «الموظفون والسعودة» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها» في هذه النشرة).

## 14-1-2 المخاطر المتعلقة بوقوع الكوارث الطبيعية

قد يؤدي أي ضرر من الكوارث الطبيعية يصيب العقارات المملوكة للشركة مثل الفيضانات والحرائق والزلازل والأحداث الطبيعية الأخرى والتي لا تتوفر تغطية تأمينية عليها، إلى تكبد الشركة تكاليف كبيرة وطائلة. كما يؤثر بشدة على قدرة الشركة على أداء وممارسة عملياتها والالتزام بمتطلباتها التعاقدية وبالتالي التقليل من نتائجها التشغيلية. وفي حالة حدوث كوارث طبيعية وإضرارها بمرافق وأصول الشركة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 15-1-2 المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك منذ تأسيسها وحتى السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، وحصلت على شهادة زكاة برقم (1022234358) وتاريخ 1445/10/22هـ (الموافق 2024/05/01م) وتنتهي في تاريخ 1446/11/02هـ (الموافق 2025/04/30م). ولم تستلم الشركة حتى تاريخ هذه النشرة أي ربط زكوي أو مطالبة إضافية من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

ولا توجد أي مطالبة أو نزاعات أو مطالبات على الشركة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وتجدر الإشارة إلى أن الشركة لم تقم بتكوين مخصص لمواجهة المطالبات الزكوية الإضافية التي قد تصدر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

ولا تستطيع الشركة التنبؤ بما إذا كانت الهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك ستقبل تقديراتها الزكوية المستقبلية أو عن تقديراتها عن السنوات الماضية ليتم إصدار ريبوط زكوية نهائية عنها، وفي حال قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بمطالبة الشركة بسداد فروقات إضافية لربط السنوات الماضية فلن يتحمل المساهمون البائعون دفع تلك الفروقات، وستقوم الشركة بدفع تلك الفروقات؛ وفي حال قامت الشركة بدفع تلك الفروقات الإضافية فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 16-1-2 المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات الشركة

تركزت إيرادات الشركة في إيرادات قطاع بيع العقارات بمبلغ (177,153,200) ريال سعودي، ومبلغ (144,490,753) ريال سعودي، ومبلغ (46,354,840) ريال سعودي والتي تشكل ما نسبته (51.72%) و(41.06%) و(52.08%) من إيرادات الشركة كما في 31 ديسمبر 2022م من و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. فيما بلغت إيرادات قطاع المقاولات مبلغ (162,930,883) ريال سعودي، ومبلغ (196,799,263) ريال سعودي، ومبلغ (22,117,596) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (47.57%) و(55.92%) و(24.85%) من إيرادات الشركة كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (3-5) «مشاريع الشركة» من القسم رقم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»).

وفي حال عدم قدرة الشركة إنجاز وتنفيذ وإقامة وحدات عقارية سكنية على الأراضي المملوكة لها، أو في حال عدم قدرتها على إنجاز وإقامة وحدات عقارية سكنية على أراضي مملوكة للغير، أو في حال عدم قدرة الشركة شراء أراضي في مواقع مناسبة وتطويرها وإقامة وحدات عقارية سكنية وتسويقها وبيعها وفق الجدول الزمني المحدد، أو الدخول في اتفاقيات مع ملاك أراضي لتطوير وإقامة وحدات عقارية سكنية وتسويقها وبيعها وفق الجدول الزمني، أو في حال انخفاض الطلب على منتجات الوحدات العقارية السكنية التي تقوم الشركة بتنفيذها وبيعها، أو تغير الأنظمة والاشتراطات ذات العلاقة بقطاع التطوير العقاري؛ فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على إيرادات الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 17-1-2 المخاطر المتعلقة بتركز نوعية المنتجات السكنية في إيرادات بيع العقارات

تقوم الشركة ببيع منتجات سكنية وتوفير وحدات سكنية للمستفيدين، وهي عبارة عن شقق سكنية وأدوار سكنية وفلل وأراضي مملوكة للشركة والتي تقوم بتطويرها وتسويقها وبيعها للمستفيدين، حيث بلغت إيرادات الشركة من مبيعات الشقق السكنية مبلغ (169,145,200) ريال سعودي، و(94,440,753) ريال سعودي، و(28,730,840) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (49.38%) و(26.84%) و(32.29%) من إيرادات الشركة كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. (لمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي رقم (3-8-2) «تفاصيل إيرادات الشركة من بيع العقارات» من القسم رقم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»).

وفي حال انخفاض الطلب على الشقق السكنية، أو في حال ازدياد المنافسة، أو في حال ارتفاع تكلفة مواد البناء أو تكلفة أجور العاملين، أو في حال ارتفاع تكلفة التمويل العقاري، أو حال حدوث تغير في سياسات الدعم السكني للمواطنين السعوديين لتمويل السكن الأول أو في حال حدوث تغير في الأنظمة والاشتراطات ذات العلاقة بقطاع التطوير العقاري؛ فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على نتائج عمليات الشركة وربحياتها ووضعها المالي.

## 18-1-2 المخاطر المتعلقة بتركز نشاط الشركة الجغرافي

تتركز مشاريع الشركة على وجه التحديد في مدينة الرياض بالمنطقة الوسطى، وبالتالي فإنه في حال تغير الطلب أو العرض على منتجات الشركة أو ازدياد المنافسة أو في حال ارتفاع في أسعار الأراضي، أو في حال حدوث تغير في الأنظمة والإشتراطات ذات العلاقة بقطاع التطوير العقاري أو حدوث أي كوارث طبيعية، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، وبالتالي على نتائج عمليات الشركة وربحياتها ووضعها المالي.

## 19-1-2 المخاطر المتعلقة بالإيرادات الناتجة عن عقود التطوير العقاري المبرمة مع الغير

لدى الشركة عدد (4) عقود مؤثرة في الإيرادات مع أطراف مستقلة وتقوم الشركة في جميع العقود القائمة بتقديم خدمات التطوير العقاري لملاك الأراضي وصندوق استثمار عقاري مغلق متداول حيث تقوم الشركة بتقديم خدمات تطوير التطوير العقاري ويتضمن ذلك (إقامة وتشديد العقارات السكنية، وتسويقها، وبيعها) وتتراوح مدة تنفيذ المشاريع ما بين (11 شهراً إلى 18 شهراً). (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (3-7) «العقود الجوهريّة» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، من هذه النشرة).

وبلغت إيرادات الشركة من إيرادات المقاولات مبلغ (162,930,883) ريال سعودي ومبلغ (196,799,263) ريال سعودي ومبلغ (42,544,615) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (47.57%) و(55.92%) و(47.80%) من إجمالي إيرادات الشركة كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي.

ووفقاً لعقود التطوير العقاري المبرمة بين الشركة وملاك الأراضي والصندوق فإن الشركة تستحق نظير تقديم خدمات التطوير العقاري نسبة محددة من صافي الربح عند بيع المشروع بالكامل بعد خصم التكاليف الفعلية للمشروع والمصاريف العمومية والإدارية المحملة على المشروع، كما قد تُحمل بعض عقود التطوير العقاري المبرمة مع الغير نسبة استحقاق تحفيزية إضافية عند قيام الشركة بتحقيق ربح مشروع يزيد عن المتفق عليه. (لمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي رقم (3-8-3) «تفاصيل إيرادات الشركة من قطاع المقاولات» من القسم رقم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»).

وقد تواجه الشركة عدد من المخاطر من عقود خدمات التطوير العقاري للغير منها حيث تنفيذ أعمال المقاولات منها: (ارتفاع أسعار مواد ومستلزمات البناء، ارتفاع تكلفة الايدي العاملة، تأخر مالك الأرض من سداد الدفعات المستحقة المرتبطة بالتكاليف الرأسمالية للمشروع) وفي حال حدوث أي من تلك المخاطر فإن الشركة قد تواجه تدني في هوامش الربحية المتوقعة أو تحقيق خسائر ناتجة أو تأخر الشركة في تنفيذ المشاريع وفق الجدول الزمني المتفق عليه مما سيكون تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة، وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما قد تواجه الشركة عدد من المخاطر عقود خدمات التطوير العقاري للغير منها حيث خدمات تسويق وبيع الوحدات المنفذة منها: (انخفاض الطلب على الشقق السكنية، أو في حال ازدياد المنافسة، أو في حال ارتفاع تكلفة مواد البناء أو تكلفة أجور العاملين، أو ارتفاع تكلفة التمويل العقاري، أو حدوث تغير في سياسات الدعم السكني للمواطنين السعوديين لتمويل السكن الأول، أو في حال حدوث تغير في الأنظمة والإشتراطات ذات العلاقة بقطاع التطوير العقاري) وفي حال حدوث أي من تلك المخاطر فإن ذلك سيؤثر على استحقاق الشركة لحصتها من صافي ربح المشروع مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة، وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 20-1-2 المخاطر المتعلقة بتركز العملاء

بلغت إيرادات الشركة من أكبر خمسة عملاء مبلغ (162,930,881) ريال سعودي، ومبلغ (187,813,781) ريال سعودي، ومبلغ (44,713,615) والتي تمثل ما نسبته (47.57%) و(53.37%) و(50.23%) من إيرادات الشركة كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (3-9) «كبار العملاء» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، من هذه النشرة).

وفي حال انخفاض الطلب على منتجات الوحدات العقارية السكنية أو خدمات التطوير العقاري لإنشاء وإقامة وحدات سكنية، أو في حال ازدياد المنافسة، أو في ارتفاع تكلفة مواد البناء وتكلف أجور العاملين، أو في حال ارتفاع تكلفة التمويل العقاري، أو في حال حدوث تغير في الأنظمة والإشتراطات ذات العلاقة بقطاع التطوير العقاري، أو في حال عدم تمكن الشركة إبرام اتفاقيات لتطوير وإقامة وحدات سكنية مع الغير، أو في عدم تمكن الشركة من تنفيذ المشاريع السكنية المبرمة مع الغير؛ فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 21-1-2 المخاطر المتعلقة بالإيرادات الناتجة من الأطراف ذات العلاقة

بلغت إيرادات عملاء ذات العلاقة بالشركة مبلغ (119,248,591) ريال سعودي ومبلغ (51,197,139) ريال سعودي ومبلغ (0) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (34.81%) و(14.55%) و(0.0%) من إيرادات الشركة كما في 31 ديسمبر 2022م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م على التوالي. مع الإشارة إلى أنه لم تظهر أي أرصدة مستحقة من أطراف ذات العلاقة للفترة محل الطلب (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (3-9) «كبار العملاء» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، من هذه النشرة).

وفي حال انتهاء المشاريع الحالية القائمة بين الشركة مع الأطراف ذات العلاقة أو عدم قدرة الأطراف ذات العلاقة توفير أراضي جديدة مخصصة لقيام شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري بدور المطور والمقاول؛ فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 22-1-2 المخاطر المتعلقة بتركز الموردين

بلغت مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين مبلغ (58,857,112) ريال سعودي، ومبلغ (59,453,477) ريال سعودي، ومبلغ (12,374,103) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (22.52%) و(22.09%) و(21.31%) من تكلفة الإيرادات كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. (لمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-10) «كبار الموردين» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، من هذه النشرة).

وبالتالي فإن حدوث أي خلل أو عطل أو انقطاع مفاجئ في عمل الموردين، أو إيقاف العلاقة مع أحد الموردين، أو في حال عدم التزام الأطراف المتعاقد معها بالشروط أو الالتزامات، أو ارتفاع تكلفة مواد البناء، أو في حال ارتفاع تكلفة أجور العاملين؛ فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 23-1-2 المخاطر المتعلقة الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

بلغ رصيد الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى والتي تتكون من ذمم موردين ومقاولين وفوائد تمويلية وضريبة القيمة المضافة ودفعات مقدمة من العملاء ومطلوبات أخرى بمبلغ (14,759,476) ريال سعودي و(17,653,594) ريال سعودي و(22,302,081) ريال سعودي والتي تمثل نسبة (15.71%) و(13.03%) و(9.05%) من إجمالي المطلوبات كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. فيما بلغ رصيد ذمم موردين ومقاولين مبلغ (4,207,872) ريال سعودي و(8,400,567) ريال سعودي و(3,285,605) ريال سعودي والتي تمثل نسبة (4.48%) و(6.20%) و(1.33%) من إجمالي المطلوبات كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. (ولمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-11) «ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، من هذه النشرة).

وتجدر الإشارة إلى أن فترة الائتمان الممنوحة للشركة من قبل الموردين تصل إلى (30) يوم. وفي حال تقادم الذمم الدائنة قد لا تتمكن الشركة من سداد كامل ذممها الدائنة أو سدادها في المدة المتفق عليها مع الموردين، الأمر الذي قد يُصعب حصول الشركة على اتفاقيات شراء بالدين بشروط مناسبة في المستقبل مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على عملياتها التشغيلية ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

## 24-1-2 المخاطر المتعلقة بحماية العلامات التجارية وحقوق الملكية

تعتمد قدرة الشركة في تسويق منتجاتها وتطوير أعمالها على استخدام اسمها وشعارها وعلامتها التجارية، والتي تدعم أعمالها ومركزها التنافسي وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء. وقد قامت الشركة بتسجيل علامتها التجارية لدى الجهات المختصة. (ولمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-19) «العلامات التجارية وحقوق الملكية» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها» من هذه النشرة).

وتجدر الإشارة إلى أن أيّ إخلال بحقوق الملكية أو استخدام غير مشروع للعلامة التجارية للشركة سيؤدي إلى التأثير على سمعة الشركة، ورفع دعاوى قضائية ومطالبات أمام المحاكم المختصة لحماية هذه الحقوق. وهي عملية مكلفة وتحتاج إلى وقت وجهد كبير من قبل الإدارة في متابعتها. وفي حال ما إذا فشلت الشركة في حماية علامتها التجارية بشكل فعال عند تجديد شهادة التسجيل أو تتبع العلامات المشابهة، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قيمتها، مما ينعكس سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 25-1-2 المخاطر المتعلقة بالسيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على مقابلة التزاماتها المتعلقة بالمطلوبات المالية المتداولة حال استحقاقها، وتتكون المطلوبات المالية المتداولة للشركة من إيرادات مقبوضة مقدماً وذمم موردين ومقاولين ومطلوبات أخرى، وكما في 31 ديسمبر 2021م حققت الشركة فائضاً في رأس المال العامل بمبلغ (200,110,783) ريال سعودي و(202,312,720) ريال سعودي و(233,367,379) ريال سعودي وبمعدل سيولة بلغ (9.04 مرة) وبلغ (2.50 مرة) وبلغ (2.41 مرة) كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. كما أن الشركة تلتزم وتتعهد لمصرف الراجحي بان لا يقل معدل السيولة عن (1) مره طوال فترة التمويل.

ولا يوجد ضمان على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في مواعيد الاستحقاق. ويمكن أن تنتج مخاطر السيولة أيضاً عن عدم المقدرة على بيع الموجودات المالية المتداولة بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة لها، وقد تقع أية أحداث طارئة أو مفاجئة قد تتطلب سيولة فورية، مما يؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وعلى توقعاتها المستقبلية.

## 26-1-2 المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة

تعتمد نتائج أعمال الشركة بشكل رئيس على قدرة إدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وأنشطتها، كما أن بعض كبار التنفيذيين في الشركة يتمتعون بخبرة محدودة؛ على الرغم من توافر خبرة لدى عضو مجلس الإدارة المنتدب والرئيس التنفيذي كونه سبق له ترأس الإدارة التنفيذية لشركة مساهمة مدرجة، وهذا فإنه قد لا تتوفر لدى باقي أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين خبرة في إدارة شركة مساهمة مدرجة والتقييد بالأنظمة واللوائح التي تخضع لها، وسيتوجب على كبار التنفيذيين بذل جهود إضافية لضمان التزام الشركة بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة مما قد يقلل من الوقت الذي يخصصه كبار التنفيذيين لإدارة الأعمال اليومية للشركة والذي بدوره قد يؤدي إلى التأثير على نتائج أعمال الشركة. بالإضافة إلى ذلك فإنه في حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها أو في حال عدم التزام الشركة بالأنظمة واللوائح ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة سيؤدي إلى تعريض الشركة للعقوبات والغرامات النظامية التي من شأنها التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 27-1-2 المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية

كما في تاريخ هذه النشرة، لا توجد قضايا قانونية مرفوعة من قبل الشركة أو ضدها؛ إلا أنه وبحكم طبيعة عملها وطبيعة معاملاتها مع الغير فإن الشركة معرضة للدعاوى القضائية سواءً بصفتها مدعي أو مدعى عليه، ولا تستطيع أن تتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن تقيمها أو تقام ضدها أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات والتي قد تؤثر بشكل سلبي وجوهري على سمعة الشركة، وقد تشمل هذه الدعاوى على سبيل المثال لا الحصر: المسائل الزكوية والضريبية ونظام العمل والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات. وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا ستؤثر بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 28-1-2 المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية

ستخضع الشركة بعد التسجيل والإدراج في السوق الموازية لنظام السوق المالية وللأنظمة واللوائح والتعاميم الصادرة من هيئة السوق المالية، وفي حال عدم مقدرة الشركة على التقيد في أي من اللوائح والأنظمة التي تخضع لها، ستتحمل تكاليف، وعقوبات مثل إيقاف التداول على الأسهم مؤقتاً أو إلغاء إدراج أسهم الشركة في حال عدم التزامها؛ مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحيته.

## 29-1-2 المخاطر المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات علاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية مع أطراف ذات علاقة والتي تمت على أساس تجاري بحت، حيث يعبر عن الأطراف ذات العلاقة بأنها شركة منتسبة يملكها أحد المساهمين أو أعضاء مجلس الإدارة، تتصف المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بأنها تعاملات تجارية وتمويلية.

كما في 31 ديسمبر 2022م بلغت قيمة حجم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وطبيعتها مدينة (محول لزيادة رأس المال، وتمويل، وسداد، وتشغيلية) وتمثل جزء منها إيرادات محققه للشركة، ومصارييف مدفوعة بالإئابة) مبلغ (282,359,326) ريال سعودي والتي تمثل من إجمالي العقود والمعاملات ما نسبته (38.08%)، وجزء منها يمثل من إجمالي الموجودات ما نسبته (57.85%). فيما بلغت قيمة حجم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وطبيعتها دائنة (عبارة عن تمويل، وتوزيعات أرباح، وسداد) مبلغ (217,334,064) ريال سعودي والتي تمثل من إجمالي العقود والمعاملات ما نسبته (29.31%)، وجزء منها يمثل من إجمالي المطلوبات ما نسبته (185.36%).

فيما بلغ الرصيد المستحق من أطراف ذات علاقة مبلغ (314,192) ريال سعودي، فيما بلغ الرصيد المستحق إلى أطراف ذات علاقة مبلغ (558,812) ريال سعودي.



وكما في 31 ديسمبر 2023م بلغت قيمة حجم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وطبيعتها مدينة (تمويل، ومصاريف مدفوعة بالإئابة، وتشغيلية) يتمثل جزء منها إيرادات محققه للشركة»، وتنفيذ أعمال) مبلغ (241,404,343) ريال سعودي والتي شكلت نسبة (43.08%) من إجمالي العقود والتعاملات، وجزء منها يمثل من إجمالي الموجودات ما نسبته (26.06%). فيما بلغت قيمة حجم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وطبيعتها دائنة (وهي عبارة عن تمويل، وتنفيذ أعمال، ومصاريف مدفوعة بالإئابة، وسداد، وتشغيلية) مبلغ (322,648,742) ريال سعودي والتي تمثل من إجمالي العقود والتعاملات ما نسبته (57.58%)، وجزء منها يمثل من إجمالي المشتريات ما نسبته (32.58%)، وجزء منها يمثل من إجمالي المطلوبات ما نسبته (238.13%).

فيما بلغ الرصيد المستحق من أطراف ذات علاقة مبلغ (5,001,039) ريال سعودي، فيما بلغ الرصيد المستحق إلى أطراف ذات علاقة مبلغ (86,490,058) ريال سعودي.

وكما في 30 يونيو 2024م بلغت قيمة حجم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وطبيعتها مدينة (تمويل، ومصاريف مدفوعة بالإئابة، وتنفيذ أعمال) مبلغ (5,691,571) ريال سعودي والتي شكلت نسبة (3.72%) من إجمالي العقود والتعاملات، وجزء منها يمثل من إجمالي الموجودات ما نسبته (1.19%). فيما بلغت قيمة حجم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وطبيعتها دائنة (وهي عبارة عن تمويل، وتنفيذ أعمال، ومصاريف مدفوعة بالإئابة) مبلغ (56,098,554) ريال سعودي والتي تمثل من إجمالي العقود والتعاملات ما نسبته (36.68%)، وجزء منها يمثل من إجمالي المشتريات ما نسبته (11.06%)، وجزء منها يمثل من إجمالي المطلوبات ما نسبته (22.77%).

فيما بلغ الرصيد المستحق من أطراف ذات علاقة مبلغ (468,792) ريال سعودي، فيما بلغ الرصيد المستحق إلى أطراف ذات علاقة مبلغ (132,364,794) ريال سعودي. (لمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-12) «التعاملات التي تمت مع الأطراف ذو العلاقة» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، من هذه النشرة).

وقد تم الحصول على موافقة الجمعية العامة المنعقدة بتاريخ 1445/04/17هـ (الموافق 2023/11/01م) على الأعمال والعقود التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م. وتم الحصول على موافقة الجمعية المنعقدة بتاريخ 1445/10/29هـ (الموافق 2024/05/08م) على الأعمال والعقود التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م. وتم الحصول على موافقة الجمعية المنعقدة بتاريخ 1446/02/14هـ (الموافق 2024/08/19م) على الأعمال والعقود التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م.

إن جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة، وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة على هذه التعاملات، فستضطر الشركة للبحث عن أطراف أخرى من غير ذوي العلاقة للتعاقد معهم على تنفيذ الأعمال المسندة حالياً إلى أطراف ذوي علاقة، وفي حال تعذر على الشركة إيجاد بديل مناسب للأطراف ذات العلاقة خلال فترة زمنية معقولة، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. كما أنه في حال لم تتم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في المستقبل على أسس تجارية بحتة و/ أو في حال ترتب على تلك المعاملات نقل مزايا لأطراف ذات علاقة بالشركة دون وجه حق، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-1-30 المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الشركات ذات علاقة في تنفيذ مشاريع الشركة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية مع عدد خمسة (5) شركات ذات علاقة (مؤسسة وثيق التسويق العقاري، شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري، شركة تشييد مباني مكين للمقاولات، شركة مسكن متين العقارية، شركة آرايا للتطوير العقاري)، وعدد سبعة (7) شركات ذات علاقة (مؤسسة وثيق التسويق العقاري، شركة مسكن متين العقارية، شركة تشييد مباني مكين للمقاولات، شركة آرايا للتطوير العقاري، شركة تماثل الابعاد، شركة أساس التماسك، شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري)، وعدد سبعة (7) شركات ذات علاقة (شركة أوتاد الثقة للمقاولات، شركة أساس التماسك، شركة وثيق للتسويق العقاري، شركة تشييد حياة للمقاولات، شركة آرايا للتطوير العقاري). شركة مسكن متين العقارية، شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري)، كما في 31 ديسمبر 2022م و30 يونيو 2024م على التوالي، (لمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-12) «التعاملات التي تمت مع الأطراف ذو العلاقة» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»، من هذه النشرة) والتي تمت على أساس تجاري بحت، بدون وجود أي ميزة تفضيلية لهذه الشركات.

يُعرّف الأطراف ذات العلاقة على أنهم شركات منتسبة يملكها أحد المساهمين أو أعضاء مجلس الإدارة، وتخضع جميع التعاملات معهم لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة. وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة على هذه التعاملات، ستضطر الشركة للبحث عن أطراف أخرى من غير ذوي العلاقة لتنفيذ الأعمال المسندة حالياً إلى الأطراف ذات العلاقة. وإذا تعذر على الشركة إيجاد بديل مناسب خلال فترة زمنية معقولة، فقد يؤدي ذلك إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة.

تتصف التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بكونها تجارية. ومع ذلك، إذا لم تتم هذه التعاملات في المستقبل على أسس تجارية بحتة، أو إذا نتج عنها نقل مزايا غير مبررة للأطراف ذات العلاقة، فقد يتسبب ذلك في تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة، ووضعها المالي، ونتائج عملياتها، وتوقعاتها المستقبلية.

من جهة أخرى، قد يؤدي الاعتماد الكبير على الشركات ذات العلاقة إلى بعض المخاطر التشغيلية والمالية التي يمكن أن تؤثر على أداء الشركة. فمن المحتمل أن تختلف تكاليف أو أسعار التنفيذ عند التعامل مع هذه الشركات مقارنة بشركات مستقلة، مما قد يؤدي إلى تضخم التكاليف بسبب غياب المنافسة. كذلك، قد تفقد الشركة الفرصة للاستفادة من حلول مبتكرة أو أفضل الممارسات التي تقدمها شركات مستقلة، نظراً لاحتمال افتقار الشركات ذات العلاقة إلى الكفاءة التنافسية المطلوبة.

علاوة على ذلك، فإن الاعتماد على عدد محدود من الشركات ذات العلاقة يزيد من المخاطر المالية في حال تعثر أي من هذه الشركات، مما قد يؤدي إلى أعباء مالية إضافية تؤثر على ربحية الشركة. هذا قد ينعكس أيضاً على جودة المشاريع أو يتسبب في تأخير تنفيذها، مما يضعف مرونة الشركة في مواجهة التحديات المستقبلية. بناءً على ذلك، قد يؤدي أي تعثر تشغيلي أو مالي لهذه الشركات إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، وأدائها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-1-31 المخاطر المتعلقة بالاعتماد على التمويلات المقدمة من المساهم الكبير

تعتمد الشركة على المساهم الكبير عبدالرحمن سعود الهدلق في توفير التمويل اللازم للمشاريع في حال عدم توفر التمويل الكافي أو تأخر التمويل من جهات التمويل المستهدفة، حيث بلغت قيمة التمويل «قرض حسن بدون فوائد» المقدم من المساهم الكبير مبلغ (38,300,230) ريال سعودي ومبلغ (244,783,598) ريال سعودي ومبلغ (38,341,697) ريال سعودي، فيما بلغ الرصيد المستحق للمساهم مبلغ (0) ريال سعودي ومبلغ (86,480,703) ريال سعودي ومبلغ (124,822,400) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م والتي تشكل ما نسبته (00.00%) و(63.83%) و(50.67%) من إجمالي المطلوبات للشركة على التوالي. وفي حال عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل اللازم بدون الاعتماد على المساهم الرئيس أو تأخر التمويل لأي سبب من الأسباب، سيكون له أثر سلبي على الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وبتاريخ 22/06/1446هـ (الموافق 23/12/2024م) أبرمت الشركة اتفاقية تمويل مع المساهم الكبير/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق من خلال تحويل الرصيد المستحق له في الشركة البالغ (124,822,400) ريال سعودي كما في 30 يونيو 2024م إلى قرض حسن لا يترتب عليه أي فوائد أو رسوم إضافية بغرض دعم الشركة وتيسير أعمالها، ويسدد على فترة خمس (5) سنوات بأقساط سنوية متساوية على أن يبدأ سداد القسط الأول بتاريخ 01/07/2025م بمبلغ (25,000,000) ريال سعودي للقسط وينتهي بسداد القسط الخامس والأخير بمبلغ (24,822,400) ريال سعودي، ويحق للشركة تجزئة سداد القسط أو السداد المعجل للقسط بحسب توفير السيولة لديها. (ولمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-13) «تفاصيل اتفاقية التمويل المقدم من المساهم الكبير» من القسم رقم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها»).

حيث أنه بتاريخ 21/08/1446هـ (الموافق 20/02/2025م) وافقت الجمعية العامة العادية على اتفاقية تحويل الرصيد المستحق للطرف ذو علاقة إلى تمويل للشركة.

ومن الجدير بالذكر أن التسهيلات الائتمانية المقدمة من المصارف تحمل تكاليف تمويلية تختلف عن التمويل من المساهم الكبير باعتباره «قرض حسن بدون فوائد»، مما يترتب عليه تكاليف تمويلية إضافية تؤثر على ربحية الشركة تقدر بحوالي 5% من صافي ربح الشركة كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م. إضافة إلى ذلك، تتضمن اتفاقيات التسهيلات الائتمانية شروطاً إلزامية، مثل ضرورة المحافظة على معدل رفع مالي لا يتجاوز 2 مرة طوال فترة التمويل. علاوة على ذلك، قد تؤثر هذه التسهيلات على سيولة الشركة، حيث إن السداد للدفوعات قد ينعكس سلباً على التدفقات النقدية، مما يقلل يضعف مركزها المالي ويقلل من مرونتها المالية. بناءً على هذه العوامل، قد تؤدي التكاليف والشروط المرتبطة بالتسهيلات الائتمانية إلى زيادة الأعباء المالية على الشركة، مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على الشركة وبالتالي على نتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-1-32 المخاطر المتعلقة بممارسة بعض أعضاء مجلس إدارة الشركة لأعمال منافسة للشركة

يقوم ثلاثة من أعضاء مجلس إدارة الشركة وهم السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق «رئيس مجلس الإدارة» والسيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق «نائب رئيس مجلس الإدارة» والسيد/ عبدالرحمن إبراهيم حمد الهدلق «عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي» بأعمال تصنف على أنها أعمال مشابهة أو منافسة سواءً بصورة مباشرة أو غير مباشرة مما قد يؤدي إلى تعارض في المصالح بين أعمال عضو مجلس الإدارة وأعمال الشركة، ووفقاً للفقرة الثانية من المادة السابعة والعشرين (27) من نظام الشركات؛ فإنه لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة، أو أن يناهس الشركة في أحد فروع النشاط الذي تزاوله، وإلا كان للشركة أن تطالبه أمام الجهة القضائية المختصة بالتعويض المناسب، ما لم يكن حاصلًا على ترخيص من الجمعية العامة العادية يسمح له القيام بذلك، ووفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

وبتاريخ 14/02/1446هـ (الموافق 19/08/2024م) وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة بالسماح لأعضاء مجلس إدارة الشركة بالاشتغال في أعمال تعد منافسة للشركة لأعمال الشركة على النحو التالي:

## ١. السماح لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق بممارسة نشاط منافس لأعمال الشركة، ويوضح الجدول التالي كافة الأعمال والشركات التي له مصلحة فيها:

الجدول رقم (1): قائمة بالأعمال المنافسة للشركة التي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها

اسم الشركة	الكيان القانوني	النشاط	يتملك في رأس مال الشركة	يشغل عضوية مجلس مديرين / عضوية في مجلس إدارة
شركة مسكن متين العقارية	ذات مسئولية محدودة	الاستثمار والتطوير العقاري	نعم	نعم
شركة تشييد حياة للمقاولات	ذات مسئولية محدودة	مقاولات	نعم	نعم
شركة أرايا للتطوير العقاري	ذات مسئولية محدودة	الاستثمار والتطوير العقاري	نعم	نعم
شركة أساس التماسك للألمنيوم	ذات مسئولية محدودة	تصميم وتركيب واجهات الألمنيوم على المباني والمنشآت العمرانية	نعم	نعم
شركة اوتاد الثقة للمقاولات	ذات مسئولية محدودة	مقاولات	نعم	نعم

المصدر: محضر الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 1446/02/14هـ (الموافق 2024/08/19م)

## ٢. السماح لنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق بممارسة نشاط منافس لأعمال الشركة، ويوضح الجدول التالي كافة الأعمال والشركات التي له مصلحة فيها:

الجدول رقم (2): قائمة بالأعمال المنافسة للشركة التي لنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها

اسم الشركة	الكيان القانوني	النشاط	يتملك في رأس مال الشركة	يشغل عضوية مجلس مديرين / عضوية في مجلس إدارة
مؤسسة وثيق التسويق العقاري	مؤسسة فردية	التسويق العقاري وإدارة الأملاك	نعم	نعم
شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري	ذات مسئولية محدودة	الاستثمار والتطوير العقاري	نعم	نعم
شركة مسكن متين العقارية	ذات مسئولية محدودة	الاستثمار والتطوير العقاري	نعم	نعم
شركة تشييد حياة للمقاولات	ذات مسئولية محدودة	الاستثمار والتطوير العقاري	نعم	نعم

المصدر: محضر الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 1446/02/14هـ (الموافق 2024/08/19م)

## ٣. السماح لعضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي السيد/ عبدالرحمن إبراهيم حمد الهدلق بممارسة نشاط منافس لأعمال الشركة، ويوضح الجدول التالي كافة الأعمال والشركات التي له مصلحة فيها:

الجدول رقم (3): قائمة بالأعمال المنافسة للشركة التي لعضو مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن إبراهيم حمد الهدلق مصلحة فيها

اسم الشركة	الكيان القانوني	النشاط	يتملك في رأس مال الشركة	يشغل عضوية مجلس مديرين / عضوية في مجلس إدارة
شركة كود العقارية	مساهمة مغلقة	الاستثمار والتطوير العقاري	لا	نعم
شركة أساس التماسك للألمنيوم	ذات مسئولية محدودة	تصميم وتركيب واجهات الألمنيوم على المباني والمنشآت العمرانية	نعم	نعم

المصدر: محضر الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 1446/02/14هـ (الموافق 2024/08/19م)

حيث إن لأعضاء مجلس الإدارة تأثيراً على قرارات الشركة، وقد لا تتسق مصالحهم في بعض الأحيان مع مصالح مساهمي الشركة عند اتخاذ قرارات الشركة. بالإضافة؛ إلى أن لهم القدرة على الوصول لمعلومات داخلية للشركة قد يستخدمونها لمصالحهم الخاصة أو بما لا يتوافق مع مصالح الشركة وأهدافها. وفي حال تأثير أعضاء مجلس الإدارة الذين لديهم تعارض مع مصالح الشركة على قرارات الشركة بشكل سلبي أو في حال استخدامهم لمعلومات الشركة بصورة مضرّة لمصالح الشركة فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.



## 2-1-33 المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات

تعتمد الشركة على أنظمة تقنية المعلومات لإدارة أعمالها ومرافقها، مما يُعرض الشركة لمخاطر تعطل هذه الأنظمة، كانهيار النظام أو فشل أنظمة الحماية أو اختراق أنظمة الشركة أو الفيروسات الإلكترونية أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق أو أخطاء الاتصال أو عدم توفر العمالة الماهرة اللازمة لتشغيل هذه الأنظمة وإدارتها، وإذا فشلت الشركة في الحفاظ على أنظمة تقنية المعلومات وتطويرها أو في حال وجود أي أعطال في وظائفها أو حدوث عطل كبير أو إخفاق متكرر، سيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية والتشغيلية. وحتى تاريخ هذه النشرة لم تواجه الشركة أي إخفاق في الأنظمة لديها كانهيار النظام أو فشل أنظمة الحماية أو اختراق أنظمة الشركة أو الفيروسات الإلكترونية.

## 2-1-34 المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين

أقرت الحكومة عدداً من القرارات التي تهدف لإجراء إصلاحات شاملة لسوق العمل في المملكة العربية السعودية، والتي اشتملت على إقرار رسوم إضافية مقابل كل موظف غير سعودي يعمل لدى جهة سعودية اعتباراً من 2018/01/01م، وواقع أربع مائة (400) ريال سعودي شهرياً عن كل موظف غير سعودي عام 2018م، تزيد إلى ستمائة (600) ريال سعودي شهرياً عام 2019م ثم ثمان مائة (800) ريال سعودي شهرياً عام 2020م. الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة الرسوم الحكومية التي ستدفعها الشركة مقابل موظفيها غير السعوديين، وبالتالي زيادة في تكاليف الشركة بشكل عام، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمالها وأدائها المالي ونتائج عملياتها. وقد بلغ إجمالي قيمة رسوم الموظفين غير السعوديين (468,000) ريال سعودي، ومبلغ (938,450) ريال سعودي، ومبلغ (213,538) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2022م، و30 يونيو 2024م على التوالي.

بالإضافة إلى ذلك فقد أقرت الحكومة أيضاً رسوم إصدار وتجديد الإقامة لتابعي ومرافقي الموظفين غير السعوديين (رسوم المرافقين) والتي أصبحت نافذة اعتباراً من 2017/07/01م، علماً أنها ارتفعت تدريجياً من مائة (100) ريال سعودي شهرياً لكل تابع في عام 2017م، لتصل إلى أربع مائة (400) ريال سعودي شهرياً لكل تابع في عام 2020م، وعليه فإن الزيادة في رسوم إصدار وتجديد الإقامة التي سيتحملها الموظف غير السعودي عن عائلته من الممكن أن تؤدي إلى زيادة تكلفة المعيشة عليه، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى توجيهه للعمل في دول أخرى تكون تكلفة المعيشة فيها أقل، وإذا ما حدث مثل هذا الأمر فستواجه الشركة صعوبة في المحافظة على موظفيها غير السعوديين، الأمر الذي قد يضطرها إلى تحمل تلك التكاليف عن الموظفين غير السعوديين أو جزء منها بشكل مباشر، أو بطريقة غير مباشرة عن طريق رفع الأجور الخاصة بموظفيها غير السعوديين، الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة في تكاليف الشركة، وبالتالي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمالها وأدائها المالي ونتائج عملياتها.

## 2-1-35 المخاطر المتعلقة بتسويق منتجات الشركة

تقوم الشركة بتسويق منتجاتها بشكل مباشر من خلالها أو غير مباشر من خلال مؤسسة وثيق للتسويق العقاري (مؤسسة مملوكة للمساهم / أنس الهدلق) والتي تقوم بتسويق منتجات شركة أساس مكيين السكنية بشكل مباشر من خلالها أو من خلال أطراف أخرى وهم عبارة وسطاء عقاريين يتصفون بالاستقلالية ولا تتصف بعمليات تسويق منتجات الشركة مع الأطراف بأنها تعاقدية.

حيث بلغ الرصيد المستحق إلى الطرف ذو علاقة (مؤسسة وثيق للتسويق العقاري) (558,812) ريال سعودي، و(9,355) ريال سعودي، و(542,394) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2022م و31 ديسمبر 2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. وقد نشأت تلك العلاقة بغرض تسويق منتجات الشركة ومشاريعها للعملاء المحتملين والتي يتم إضافة عمولة البيع على سعر بيع الوحدة السكنية المباعة.

وفي حال لم تتم مؤسسة وثيق التسويق (طرف ذو علاقة) أو من يقومون بتقديم خدمات تسويق بيع منتجات الشركة وعرض مشاريعها على الوجه الأكمل أو في حال انقطاعهم عن العمل أو في حال عدم تحقيقهم لمستهدفات الشركة في عمليات البيع حسب خطط التسويق المقترحة؛ فإن ذلك سيؤدي إلى تأخر بيع الوحدات السكنية المنفذة وبالتالي سيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها وأدائها المالي.

## 2-1-36 المخاطر المتعلقة ببيع العقارات الاستثمارية المملوكة بأقل من قيمتها الدفترية

قد تضطر الشركة إلى اتخاذ قرار بيع جزء من عقاراتها الاستثمارية بأقل من القيمة الدفترية في توقيت زمني معين، وتبلغ صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية مبلغ (7,730,904) ريال سعودي ومبلغ (4,090,859) ريال سعودي ومبلغ (61,544,066) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2022م و30 يونيو 2024م على التوالي، وفي حال قررت الشركة بيع الأراضي بأقل من القيمة الدفترية؛ فإن ذلك سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على إيرادات الشركة وبالتالي على نتائج العمليات التشغيلية والمالية.

## 2-1-37 المخاطر المتعلقة ببيع العقارات الاستثمارية المملوكة بأقل من قيمتها العادلة

قد تضطر الشركة إلى اتخاذ قرار ببيع جزء من عقاراتها الاستثمارية بالقيمة السوقية في توقيت زمني معين، حيث يرتبط قيمة العقار بمتغيرات أساسية على سبيل الذكر لا الحصر: (الحالة السائدة لسوق العقار السعودي من جانب العرض والطلب في موقع الأراضي المملوكة للشركة، ارتفاع مستوى الدخل، انخفاض نسبة الفائدة، .. إلخ) وبالتالي فإنه في حال البيع بأقل من القيمة العادلة؛ فإن ذلك سوف يؤثر بشكل سلبي وجوهري على إيرادات الشركة وبالتالي على نتائج العمليات التشغيلية والمالية.

## 2-1-38 المخاطر المتعلقة بالاستثمارات المالية بالقيمة العادلة

لدى الشركة استثمارات مالية بالقيمة العادلة من الربح أو الخسارة تتمثل في استثمار في صندوق استثماري «صندوق مكين الشرق» من خلال الاشتراك في وحدات عينية يبلغ عددها (1,352,000) وحدة مقابل تقديم أعمال تطوير للصندوق بقيمة (13,520,000) ريال سعودي والتي تشكل ما نسبته 2.82% من إجمال موجودات الشركة كما في 30 يونيو 2024م، ولا يوجد ضمان بأن هذه الاستثمارات المالية سوف تتمكن من تحقيق عوائد إيجابية في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق، وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع الاستثمارات أو لا يكون سعر بيعها يمثل القيمة العادلة لها، وبالتالي فإن الشركة معرضة لعدم حصولها على عوائد إيجابياً من هذه الاستثمارات أو تحقيق عوائد لا تتناسب مع استراتيجية الشركة للاستثمار في هذه الاستثمارات المالية أو خسارة جزء أو كل استثمارها فيها، وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أداء الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. (لمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (3-6) «الاستثمارات المالية للشركة بالقيمة العادلة» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها» من هذه النشرة).

## 2-1-39 المخاطر المتعلقة بالظعن في ملكية الأصول العقارية

إن المسائل المتعلقة بملكية العقارات في المملكة تثير بعض المسائل القانونية المحتملة، من حيث أنه لا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة، كما أن صكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة الحقوق الكاملة للتصرف في ملكية العقار وقد تكون قابلة للظعن؛ ولذا فإنه من المحتمل أن تنشأ نزاعات قانونية فيما يتعلق بالمسائل المرتبطة بنقل ملكية العقارات لصالح الشركة، وقد يترتب على هذه النزاعات القانونية في حال وجدت، إضعاف قدرة الشركة على التصرف في ملكية العقارات، أيضاً قد يؤدي ذلك في بعض الأحيان إلى خسارة ملكية عقار من عقارات الشركة التي تم الاستحواذ عليها من خلال الطرق النظامية والقانونية، كما أن مثل هذه النزاعات القانونية لها تأثير سلبي وجوهري على قيمة العقارات، وبالتالي على عمليات الشركة وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-1-40 المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري

في حال قامت الشركة بتطوير مشروع جديد على أراضي مملوكة لها أو مملوكة للغير فإنه قد تتجاوز تكاليف بناء وتطوير المشروع العقاري التوقعات المحددة لهذا المشروع، وذلك قد يعود لعدد من الأسباب منها على سبيل الذكر لا الحصر: (عدم إنجاز المشروع في توقيته المحددة بسبب تأخر المقاولين، أو الارتفاع في أسعار مواد البناء والمعدات أو الارتفاع في أجور العمالة، أو ضعف جودة الأعمال، أو عدم قدرة الشركة على تسويق وبيع الوحدات السكنية في الأوقات المحددة، أو حدوث قوة القاهرة لا سمح الله). ولا توجد أي ضمانات بأن الإجراءات المتخذة لتجنب خطر ارتفاع التكاليف قد تنجح في الحد من هذا الخطر. مما سيؤدي إلى زيادة تكاليف البناء والتطوير، وبالتالي سيؤدي إلى التأثير في ربحية المشروع أو وقوع خسائر في المشروع أو نشوء نزاع مع ملاك الأراضي، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-1-41 المخاطر المتعلقة بعدم تسهيل العقارات الاستثمارية

تعتبر عقارات الشركة الاستثمارية المعدة للبيع من الأصول التي لا يمكن تسهيلها بسهولة، ولذلك فقد لا تتمكن الشركة من بيع عقارات الاستثمارية المعدة للبيع بسعر مقبول أو تواجه صعوبات في ذلك (و بوجه خاص في أوقات ركود سوق العقارات)، وقد يكون سعر بيع أي من هذه العقارات الاستثمارية المعدة للبيع منخفضاً، خصوصاً إذا اضطرت الشركة لبيعها على وجه السرعة. علاوة على ذلك، فقد سبق للقطاع العقاري في المملكة أن شهد تقلبات وتغيرات كبيرة في قيم العقارات، وقد تؤدي بعض ظروف السوق إلى انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية المعدة للبيع، مما يؤثر ذلك على قدرة الشركة ببيع أو نقل ملكية العقارات بأسعار مقبولة، وبالتالي فإن ذلك يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-1-42 مخاطر احتمالية عدم نجاح المشاريع الجديدة

تتضمن استراتيجية الشركة التوسع في أعمالها ومشاريعها وقد تواجه الشركة عوائق في تنفيذ تلك المشاريع من حيث إيجاد مواقع متميزة بأسعار تنافسية أو الوصول إلى أفضل الشروط التعاقدية فيما يتعلق ببيع الوحدات السكنية أو شراء الأراضي. وعليه، فإنه لا يوجد ضمان على أن المشاريع الجديدة للشركة ستحقق نجاحاً وسيكون لها القدرة على تحقيق إيرادات وتغطية النفقات الرأسمالية، وقد يؤثر عدم نجاح المشاريع تأثير سلبي وبشكل جوهري على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخطتها المستقبلية.

## 2-1-43 مخاطر القصور أو الأخطاء في التصميم

إن ظهور أي عيوب في التصميم أو في انشاءات العقارات المملوكة للشركة من شأنه التأثير على أدائها ووضعها التنافسي وأسعار البيع، مما سيؤدي إلى ضرورة إجراء أعمال إصلاحات وتحمل الشركة لتكاليف إضافية، مما قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخطتها المستقبلية.

## 2-1-44 المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية أو غيرها مما يهدد الصحة العامة بما في ذلك الانتشار العالمي المستمر لجائحة فيروس كورونا (كوفيد - 19)

نظراً للتأثيرات السلبية على اقتصاد المملكة والاقتصاد العالمي ككل الناتجة عن تبعات تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد - 19) المستجد والذي بدأ بالتفشي منذ أواخر شهر ديسمبر 2019م في جميع أنحاء العالم، وما صاحب ذلك من القرارات الصادرة من الجهات المختصة بالمملكة العربية السعودية بشأن الإجراءات الاحترازية والتدابير الوقائية للتصدي والحد من انتشار جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19) والتي أسهمت في تخفيف آثار جائحة كورونا.

كما سيترتب على تفشي أي مرض من الأمراض المعدية منها على سبيل المثال فيروس كورونا (COVID-19) ومتلازمة الشرق الأوسط التنفسية (MERS) وفيروس الانفلونزا (HINI) ومتلازمة العدوى التنفسية الحادة (SARS) في منطقة الشرق الأوسط أو أي منطقة أخرى أثر سلبي وجوهري على اقتصاد المملكة وعمليات الشركة.

لا يمكن ضمان أن الإجراءات الاحترازية والتدابير الوقائية سوف تسهم بشكل دائم في إيقاف أو الحد من انتشار فيروس كورونا (COVID-19) في المملكة. وفي حال تم فرض إجراءات احترازية وتدابير وقائية جديدة فإنه سيكون لتلك الإجراءات والتدابير آثار سلبية وجوهرياً على الاقتصاد السعودي وعلى ثقة المستثمرين والأعمال لفترة يصعب التنبؤ بها، مما سيؤثر بدوره وبشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما أنه في حال تفشي أي أمراض معدية أخرى في المملكة وفي باقي دول العالم، فإن الشركة ستكون معرضة لمخاطر انقطاع الأعمال على وجه العموم، وعلى وجه الخصوص قد تواجه الشركة مخاطر توقف أعمال الموردين والمقاولين الذين يقومون بإنشاء وتنفيذ المشاريع، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على استمرار العمليات التشغيلية للشركة مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على نتائج أعمال الشركة وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-2 المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

### 2-2-1 المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

يعتمد الأداء المستقبلي المتوقع للشركة على عدد من العوامل التي تتعلق بالأوضاع الاقتصادية في المملكة بشكل عام وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، عوامل التضخم ونمو الناتج المحلي ومتوسط دخل الفرد ونحو ذلك. ويعتمد اقتصاد المملكة الكلي والجزئي بشكل أساسي على النفط والصناعات النفطية والتي لا تزال تسيطر على حصة كبيرة من الناتج المحلي الإجمالي، وعليه فإن أي تقلبات غير مواتية تحدث في أسعار النفط سيكون لها أثرها المباشر والجوهري على خطط ونمو اقتصاد المملكة بشكل عام وعلى معدلات الإنفاق الحكومي، والذي من شأنه التأثير سلباً على أداء الشركة المالي، نظراً لعمليتها ضمن منظومة اقتصاد المملكة وتأثرها بمعدلات الإنفاق الحكومي.

كما يعتمد استمرار نمو اقتصاد المملكة على عدة عوامل أخرى بما فيها استمرار النمو السكاني واستثمارات القطاعين الحكومي والخاص في البنية التحتية، لذا فإن أي تغيير سلبي في أي من هذه العوامل سيكون له تأثير كبير على الاقتصاد وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية.

### 2-2-2 المخاطر المتعلقة بالبيئة المنافسة

تعمل الشركة في بيئة تنافسية قوية، ولا يوجد ضمان باستمرار قدرة الشركة على المنافسة بشكل فعال مع الشركات الأخرى في السوق، كما تؤثر سياسات تسعير منافسي الشركة بشكل كبير على أدائها المالي، وقد تكون الشركة غير قادرة باستمرار على منافسة تلك الشركات، مما يؤدي إلى خفض حصة الشركة في السوق وبالتالي التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 3-2-2 المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط

يعتمد الأداء المالي للشركة على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة. ولا يزال قطاع النفط يحتل النصيب الأكبر من إجمالي الناتج المحلي للمملكة. وقد تحدث تقلبات في أسعار النفط، مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على اقتصاد المملكة. والجدير بالذكر أن معدل النمو الاقتصادي في المملكة شهد تباطؤاً خلال الأعوام الأخيرة. كما تواجه المملكة تحديات تتعلق بالارتفاع النسبي في معدلات النمو السكاني. وقد يكون لجميع هذه العوامل تأثير سلبي وجوهري على اقتصاد المملكة، الأمر أي الذي سيترتب عليه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وإضافة إلى ذلك تعاني العديد من الدول في منطقة الشرق الأوسط من عدم استقرار سياسي وأمني في الوقت الراهن، وليس هناك ما يضمن أن الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك الدول، أو في دول أخرى لن تؤثر سلباً وبشكل جوهري على اقتصاد المملكة أو الاستثمار الأجنبي المباشر فيها أو على أسواق المال في المملكة بوجه عام، وقد تؤثر تلك العوامل بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

من شأن أي تغييرات كبرى غير متوقعة في البيئة السياسية أو الاقتصادية أو القانونية في المملكة و/أو أية دول أخرى في الشرق الأوسط، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، التقلبات العادية في الأسواق والركود الاقتصادي والإعسار وارتفاع معدلات البطالة والتحويلات التكنولوجية وغيرها من التطورات، أن تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 4-2-2 المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

يفرض نظام الشركات بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها. وسيستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ الإجراءات والتدابير للالتزام بمثل هذه المتطلبات والتي من الممكن أن تؤثر على خطة أعمالها أو تستغرق وقتاً طويلاً. كما يفرض نظام الشركات الحالي عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية حيث تصل حسب نظام الشركات الحالي (المادة 260) «عقوبات الجرائم الجسيمة» من الباب (13) «العقوبات» والتي جاء فيها (دون إخلال بأي عقوبة ينص عليها نظام آخر، يعاقب بالسجن مدة لا تزيد على (ثلاث) سنوات وبغرامة لا تزيد على (5,000,000) ريال سعودي أو بإحدى هاتين العقوبتين).

وبالتالي فإن الشركة ستكون عرضة إلى مثل هذه العقوبات في حال عدم التزامها بتلك القواعد والأحكام، والذي من شأنه التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

## 5-2-2 المخاطر المتعلقة بتطبيق لائحة حوكمة الشركات

أصدر مجلس الهيئة لائحة حوكمة الشركات جديدة بموجب القرار رقم (2017-16-8) وتاريخ 1438/05/16هـ (الموافق 2017/02/13م)، بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/3 وتاريخ 1437/01/28هـ (الموافق 2015/11/11م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 8-5-2023 وتاريخ 1444/06/25هـ (الموافق 2023/01/18م) والتعديلات التي تطرأ عليها.

وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذه النشرة، إلا أنه في حال تطبيقها بشكل إلزامي فإن نجاح الشركة في تطبيق الحوكمة بشكل صحيح يعتمد على مدى استيعاب وفهم مجلس الإدارة ولجانته والإدارة التنفيذية والعاملين في الشركة لهذه القواعد والإجراءات، وفي حال عدم التزام الشركة بذلك فإنها ستكون عرضة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، الأمر الذي سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها.

## 6-2-2 المخاطر المتعلقة بعدم التقيد بالأنظمة والقوانين الحالية و/أو صدور أنظمة وقوانين جديدة

تخضع الشركة لإشراف عدد من الجهات الحكومية في المملكة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر وزارة البلديات والإسكان ووزارة التجارة وهيئة السوق المالية وبالتالي تخضع الشركة لمخاطر التغييرات في الأنظمة واللوائح والتعاميم والسياسات في المملكة. وتشهد البيئة التشريعية والتنظيمية في المملكة إصدار العديد من الأنظمة واللوائح، والتي يتم تطويرها وتحسينها بشكل مستمر. وتعتبر تكاليف الالتزام لهذه الأنظمة مرتفعة. وفي حال إدخال أي تغييرات على الأنظمة أو اللوائح الحالية أو إصدار قوانين أو لوائح جديدة فإن ذلك سيؤدي إلى تكبد الشركة لمصروفات مالية إضافية غير متوقعة لأغراض تتعلق بالالتزام بتلك اللوائح وتلبية اشتراطات هذه القوانين، أو قد تخضع للعقوبات والغرامات التي تفرضها السلطات الإشرافية المختصة في حال عدم التزامها بهذه اللوائح والأنظمة بشكل مستمر، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 7-2-2 المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية الأصول العقارية والتي ينتج عنها إلغاء لصك ملكية العقار

إن المسائل المتعلقة بملكية العقارات في المملكة تثير بعض المسائل القانونية المحتملة، حيث أن صكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة الحقوق الكاملة للتصرف في ملكية العقار وقد تكون قابلة للطعن؛ ولذا فإنه من المحتمل أن تنشأ نزاعات قانونية فيما يتعلق بالمسائل المرتبطة بنقل ملكية العقارات لصالح الشركة، وقد يترتب على هذه النزاعات القانونية في حال وجدت، إضعاف قدرة الشركة على التصرف في ملكية العقارات، أيضاً قد يؤدي ذلك في بعض الأحيان إلى خسارة ملكية عقار من عقارات الشركة التي تم الاستحواذ عليها من خلال الطرق النظامية والقانونية، كما أن مثل هذه النزاعات القانونية لها تأثير سلبي وجوهري على قيمة العقارات، وبالتالي على عمليات الشركة وتوقعاتها المستقبلية.

## 8-2-2 أثر التقلبات في قيم الأصول العقارية

تتأثر قيمة العقارات بالعديد من العوامل منها: الاعتبارات الاقتصادية، والأنظمة الحكومية، وإدارة الأملاك، والمنافسة، والموقع، وجودة التشييد. بما أن غالبية موجودات الشركة هي عبارة عن ممتلكات عقارية واستثمارات مرتبطة؛ فإن أي تغير في القيم العقارية للأصول بشكل سلبي سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحياتها.

## 9-2-2 المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية

تعتبر العقارات من الأصول الثابتة والتي لا يمكن تسيلها بسهولة، ولذلك فقد لا تتمكن الشركة من بيع أي من عقاراتها بسعر مقبول أو تواجه صعوبات في ذلك (وبوجه خاص في أوقات ركود سوق العقارات)، وقد يكون سعر بيع أي من هذه العقارات منخفضاً، خصوصاً إذا اضطرت الشركة لبيعها على وجه السرعة. علاوة على ذلك، فقد سبق للقطاع العقاري في المملكة أن شهد تقلبات وتغيرات كبيرة في قيم العقارات، وقد تؤدي بعض ظروف السوق إلى انخفاض قيمة العقارات المملوكة للشركة، ومن شأن عدم قدرة الشركة على بيع أو نقل ملكية عقاراتها بأسعار مقبولة، التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 10-2-2 المخاطر المتعلقة بالتقييم والتأمين العقاري

يصعب التكهّن بقيمة الأصول العقارية بسبب الطبيعة المنفردة لكل عقار وبسبب الخصائص المحلية والإقليمية لسوق العقار المعرضة للتغير مع مرور الوقت والمتأثرة بعوامل متعددة تتضمن طرق التقييم والتأمين المستخدمة، بالإضافة إلى أن تقديرات التقييم العقاري تخضع لشكوك جوهرية نظراً لأنها تبنى على افتراضات ربما تكون خاطئة، وعليه قد يؤثر تقييم الشركة وتقييم المقيمين المستقلين بشكل ملحوظ على القيمة السوقية لعقارات الشركة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 11-2-2 المخاطر المتعلقة بأثر تذبذب أسعار الفائدة

قد تتغير تكلفة التمويل تبعاً لمتغيرات اقتصادية أو سياسية أو تنظيمية محلية أو عالمية، ومن الممكن أن يؤثر التغير الجوهري على تكلفة التمويل بالنسبة للشركة وبالتالي حدوث تقلبات في تكاليف المشاريع، وسيؤدي ارتفاع أسعار الفائدة إلى ارتفاع تكاليف التمويل على الشركة؛ مما يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وأدائها المالي وربحياتها.

## 12-2-2 المخاطر المتعلقة بضريبة القيمة المضافة

قامت المملكة بإصدار نظام ضريبة القيمة المضافة والذي دخل حيز النفاذ بتاريخ 1 يناير 2018م. ويفرض هذا النظام قيمة مضافة بنسبة 5% على عدد من المنتجات والخدمات وذلك حسب ما هو وارد في النظام، وقد قررت حكومة المملكة زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من 5% إلى 15% والذي بدأ تطبيقه من شهر يوليو 2020م، وبالتالي، فإنه يتعين على المنشآت ذات العلاقة معرفة طبيعة ضريبة القيمة المضافة وطريقة تطبيقها وكيفية حسابها. كما سيتعين عليها تقديم تقاريرها الخاصة إلى الجهات الحكومية ذات العلاقة. وبناءً على ذلك، يتعين على الشركة التكيف مع التغيرات الناتجة عن تطبيق ضريبة القيمة المضافة، والتي تشمل تحصيلها وتسليمها. ولا يوجد في الوقت الحالي أي مطالبات أو اعتراضات حالية متعلقة بضريبة القيمة المضافة، ومع ذلك فإن أي انتهاك أو تطبيق خاطئ لنظام الضريبة من قبل إدارة الشركة، سوف يعرضها لغرامات أو عقوبات أو يؤدي إلى الإضرار بسمعتها مما سيزيد أيضاً من التكاليف والمصاريف التشغيلية، وهو ما يمكن أن يقلل من الوضع التنافسي للشركة ومستوى الطلب على منتجاتها، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

والجدير بالذكر، أن الشركة تمتلك شهادة تأهيل المطور العقاري وفق معايير تأهيل معتمدة صادرة عن وزارة البلديات والإسكان حيث تمنح هذه الشهادة المطورين العقاريين الإغفاء من التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) بتاريخ 14/02/1442هـ (الموافق 01/10/2020م) رد ما يتم دفعه بعد نفاذ الأحكام الواردة في هذا الأمر من قيمة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات للمطورين العقاريين المرخصين.



مع الإشارة إلى أن الشركة قامت برفع جزء من طلبات استرداد الضريبة ولا زالت الطلبات تحت المعالجة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك كما تم رفض مطالبات بقيمة (896,879) ريال سعودي من طلبات الاسترداد وتم تكوين مخصص لها، قامت الشركة بإتخاذ كافة الإجراءات النظامية المتعلقة بتقديم الاعتراض لدى الجهات المختصة بتاريخ 11 يونيو 2023م قامت الشركة باسترداد جزء من مخصص ضريبة القيمة المضافة وذلك بمبلغ (311,594) ريال سعودي والمثبت ضمن الإيرادات الأخرى كما في 31 ديسمبر 2023م حيث بلغ مخصص ضريبة القيمة المضافة غير المستردة بمبلغ (585,285) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2023م.

## 2-2-13 المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية

تم فرض ضريبة التصرفات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14/2/1442هـ، واللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (712) وتاريخ 15/02/1442هـ، والمعدلة بموجب القرار الوزاري رقم (2229) وتاريخ 07/06/1442هـ، وهي ضريبة بنسبة 5% من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وتسدد قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال خالفت الشركة أحكام اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية فستكون عرضة للعقوبات والغرامات (على سبيل المثال: نصت الفقرة (أ) من المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية على أن يعاقب كل من يقوم بارتكاب المخالفات التي تعد في حكم التهرب من ضريبة التصرفات العقارية بغرامة مالية لا تقل عن قيمة الضريبة المستحقة ولا تتجاوز ثلاثة أمثالها)، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على نتائج عمليات الشركة وأدائها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-2-14 المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التعميم رقم 1438/16/6768هـ بتاريخ 05/03/1438هـ (الموافق 05/12/2016م) الذي يلزم الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية بحساب الدخل والزكاة على أساس جنسية المساهمين والملكية الفعلية بين المواطنين السعوديين والخليجيين وغيرهم على النحو الوارد في «نظام تداولاتي» في نهاية العام. وقبل إصدار هذا التعميم، كانت الشركات المدرجة في السوق المالية خاضعة بوجه عام لدفع الزكاة أو الضريبة على أساس ملكية مؤسسيها وفقاً لنظامها الأساسي، ولم يتم الأخذ بالاعتبار أثر الأسهم المدرجة في تحديد وعاء الزكاة. وكان من المقرر تطبيق هذا التعميم في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016م والسنوات اللاحقة لذلك. ولكن أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خطابها رقم 1438/16/12097هـ بتاريخ 19/04/1438هـ (الموافق 17/01/2017م) الذي يقتضي تأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017م والسنوات التي تليها. وإلى أن تُصدر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك توجيهاتها فيما يتعلق بآليات وإجراءات تنفيذ هذا التعميم، فإن تنفيذ هذا التعميم بما في ذلك المتطلبات النهائية التي يجب الوفاء بها لا يزال قيد النظر، وكذلك القواعد التي تفرض ضريبة الدخل على جميع المقيمين غير الخليجيين المساهمين في الشركات السعودية المدرجة والتي تطبق ضريبة الاستقطاع على توزيعات الأرباح الخاصة بالمساهمين الغير مقيمين بغض النظر عن جنسياتهم. ولم تقم الشركة بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به حيث أنها شركة مساهمة مغلقة مملوكة من مساهمين سعوديين، وفي حال كان الأثر المالي لهذا التعميم حال تطبيقه كبيراً أو في حال تكبدت الشركة تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الالتزام به فسيؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-2-15 المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

أصدر مجلس الوزراء بتاريخ 11/02/1437هـ (الموافق 23/11/2015م) قراراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء بتاريخ 01/09/1442هـ (الموافق 13/04/2021م) صدر قرار مجلس الوزراء بتعديل اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء وتبلغ نسبة الرسوم على الأراضي البيضاء (2.5%) من قيمة الأرض وتحدد لائحة معايير تقدير قيمة الأرض، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليه. ووفق اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي تم وضع ضوابط لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء وهي كما يلي:

1. يكون تطبيق الرسم على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، وفق المراحل الآتية:

- المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.
- المرحلة الثانية: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مخطط معتمد واحد، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة (وزارة البلديات والإسكان).
- المرحلة الثالثة: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها خمسة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مدينة واحدة، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة.

2. إذا لم تتطابق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكف الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب، يجوز - بقرار من الوزير(وزير الشؤون البلديات والإسكان) - تجاوز تلك المرحلة والانتقال إلى مرحلة أخرى على ألا يخل ذلك بتطبيق الرسم على المراحل التي تسبقها .

وعليه، ومن الرغم أن الشركة لا تملك أراضي بيضاء كما في تاريخ هذه المستند إلا أنه في حال تملكت الشركة في المستقبل لأراضي بيضاء غير مطورة في سياق نشاطها، فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن الشركة من تطويرها بشكل فوري، وفي حال دخلت المراحل اللاحقة حيز التطبيق فإن عقارات الشركة المطورة والتي تصنف ضمن الفئات المذكورة أعلاه ستكون أيضاً عرضة لتطبيق الرسوم عليها. إن فرض الرسوم بشكل حافظاً لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن يؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري نتيجة لتسارع ملاك الأراضي البيضاء في تطوير أراضيهم مما يزيد المعروض والذي قد يؤدي إلى انخفاض أسعار العقارات المملوكة للشركة بالإضافة إلى انخفاض قيمة الإيجارات المقدمة من الشركة وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أداء الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-2-16 المخاطر المتعلقة بفرض رسوم أو ضرائب جديدة

بالرغم من أن الشركة لا تخضع في الوقت الراهن لأي نوع من الضرائب بخلاف الزكاة الشرعية وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية، إلا أنه من المحتمل أن تفرض الحكومة رسوم أخرى أو ضرائب جديدة على الشركات في المستقبل. وفي حال تم فرض رسوم أخرى أو ضرائب جديدة على الشركات بخلاف ما هو مطبق حالياً، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-2-17 المخاطر المتعلقة بإنفاق المستهلك بسبب سوء الأوضاع الاقتصادية

قد تؤثر التقلبات في العناصر الاقتصادية الخارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك قدرة المستهلكين على الاقتراض ومعدلات الفائدة ومعدلات البطالة ومستويات الرواتب ومستويات الضرائب (كضريبة القيمة المضافة، التي تم زيادتها من 5% إلى 15%، ابتداءً من 1 يوليو 2020م) وتكاليف استهلاك المياه والكهرباء، وإلغاء دعم الحكومة السعودية - سواءً بشكل كامل أو جزئي - لبعض المواد والذي بدوره يؤثر بشكل سلبي على مستوى الدخل المتاح للإنفاق وعلى مستويات إنفاق المستهلكين (بما في ذلك الإنفاق الاختياري على مختلف المنتجات) وبالتالي التأثير بشكل سلبي على الطلب على منتجات الشركة. إن أي تراجع في أعداد المستهلكين أو مستويات إنفاقهم، سيؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## 2-3 المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

### 2-3-1 المخاطر المتعلقة بالتذبذبات المحتملة في سعر السهم

قد لا يكون السعر السوقي لأسهم الشركة مستقرًا بعد الطرح، وقد يتأثر بشكل كبير بسبب العديد من العوامل منها دون الحصر: ظروف سوق الأسهم، ضعف أداء الشركة، عدم القدرة على تنفيذ خطط الشركة المستقبلية، دخول منافسين جدد للسوق، التغيير في رؤية أو تقديرات الخبراء والمحللين لسوق الأوراق المالية، وأي إعلان للشركة أو أي من منافسيها يتعلق بعمليات اندماج واستحواذ أو تحالفات استراتيجية.

### 2-3-2 المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

إن النتائج المستقبلية وبيانات الأداء للشركة لا يمكن توقعها فعلياً وقد تختلف عن الموجودة في هذه النشرة. إذ أن إنجازات وقدرات الشركة على التطور هي من تحدد النتائج الفعلية والتي لا يمكن توقعها أو تحديدها. إن عدم دقة البيانات والنتائج تعتبر إحدى المخاطر التي يجب على المساهم التعرف عليها حتى لا تؤثر على قراره الاستثماري.

### 2-3-3 المخاطر المتعلقة باحتمال إصدار أسهم جديدة

في حال قررت الشركة إصدار أسهم جديدة في المستقبل، فمن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى التأثير سلباً على سعر السهم في السوق أو تدني نسبة ملكية المساهمين في الشركة في حال عدم استثمارهم في الأسهم الجديدة في ذلك الحين.

## 2-3-4 المخاطر المرتبطة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح

بعد الانتهاء من عملية الطرح، قد يتمكن المساهمون الحاليون معاً أو مع مساهمين آخرين من السيطرة على القرارات والتصرفات التي تتطلب موافقة المساهمين - بما في ذلك دون حصر - عمليات الاندماج والاستحواذ وبيع الأصول، وانتخاب أعضاء مجلس الإدارة، وزيادة رأس المال أو تخفيضه، وإصدار أو عدم إصدار أسهم إضافية، أو توزيع الأرباح، أو أي تغيير في الشركة. وفي حال نشأت ظروف تتعارض فيها مصالح المساهمين الحاليين مع مصالح مساهمي الأقلية، فإن ذلك قد يضع مساهمي الأقلية في وضع ليس في صالحهم، وقد يمارس المساهمون الحاليون سيطرتهم على الشركة بطريقة تؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي أو نتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### 5-3-2 المخاطر المرتبطة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة

لا يوجد حالياً ولم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، ولا يوجد أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستمرة لتداول أسهم الشركة بعد إدراج الشركة، وقد يترتب على الطرح وجود عرض أو طلب محدود مما سيؤثر ذلك على سعر السهم، وإذا لم يتطور سوق نشط لتداول أسهم الشركة فقد تتأثر سيولة وسعر تداول أسهم الشركة بشكل سلبي وكبير.

### 6-3-2 المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق الموازية بعد عملية الطرح

إن بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية بعد إتمام عملية الطرح سيؤثر سلباً على السعر السوقي للأسهم. وبعد إتمام عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع كبار المساهمين لفترة حظر مدتها (12) اثني عشر شهراً من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق المالية، وقد يؤدي بيع أي من المساهمين الكبار لعدد كبير من الأسهم بعد انتهاء فترة الحظر إلى التأثير سلباً على سوق أسهم الشركة، وبالتالي قد ينتج عن ذلك انخفاض السعر السوقي للأسهم، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### 7-3-2 المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق متطلبات الانتقال للسوق الرئيسية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية

يمكن للشركة تقديم طلب إدراج في السوق الرئيسية بعد مرور الفترة النظامية (سنتين حسب النظام الحالي للسوق المالية) على إدراجها في السوق الموازية، وذلك بعد استيفاء جميع المتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية وعن شركة تداول السعودية (تداول السعودية) بناءً على قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج، والمتعلقة بانتقال الشركات المدرجة في السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، في حال عدم تمكن الشركة من استيفاء تلك المتطلبات أو أي متطلبات نظامية إضافية مستقبلية قد تفرضها الهيئة على الشركة أو السوق، فإن الشركة لن تتمكن من الانتقال إلى السوق الرئيسية، وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية، وبالتالي سيؤثر سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمتها السوقية، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### 8-3-2 مخاطر رغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية

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

### 9-3-2 المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح

لا يوجد حالياً ولم يسبق وجود سوق مالي لتداول أسهم الشركة، ولا يوجد أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستمرة لتداول أسهم الشركة بعد انتهاء فترة الطرح، وإذا لم يتطور سوق نشط لتداول أسهم الشركة، فإن ذلك سيؤثر على سيولة وسعر تداول أسهم الشركة بشكل سلبي وكبير، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### 10-3-2 المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح لحاملي الأسهم

يعتمد توزيع الأرباح في المستقبل على العديد من العوامل منها تحقق الأرباح في المستقبل، والوضع المالي، التدفقات النقدية، ومتطلبات رأس المال العامل، والنفقات الرأس مالية والاحتياطات الشركة القابلة للتوزيع، إضافة إلى عدة عوامل أخرى، وقد لا تتمكن الشركة من توزيع أرباح على المساهمين وقد لا يوصي مجلس الإدارة، أو لا يوافق المساهمين على توزيع تلك الأرباح، بالإضافة إلى ذلك في حال إبرام الشركة أي إتفاقيات تمويل مستقبلية تخضع لقيود تمنع الشركة من توزيع أي أرباح إلا بعد الحصول على موافقة خطية للقيام بذلك من قبل الجهة التمويلية.

ومن ناحية أخرى، قد تتكبد الشركة مصاريف أو التزامات جديدة غير متوقعة قد يترتب عليها انخفاض في أرباح الشركة أو تأثر مستوى السيولة النقدية لديها، الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض توزيع الأرباح أو انعدامه، وبالتالي فإن ذلك قد يؤدي إلى انخفاض العائد المتوقع على أسهم الشركة، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على العائدات المتوقعة للمساهمين، الجدير بالذكر أن الشركة لا تقدم أي ضمان فيما يتعلق بمبلغ التوزيعات الذي سيدفع في أي سنة معينة، ويخضع توزيع الأرباح لشروط



وضوابط معينة منصوص عليها في النظام الأساسي للشركة. ولمزيد من التفاصيل حول سياسة توزيع الأرباح، الرجاء مراجعة القسم (5) «سياسة توزيع الأرباح» من هذه النشرة. وبناء على ما تم ذكره فإن هذه العوامل ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

### 11-3-2 المخاطر المتعلقة باقتصار التداول على المستثمرين المؤهلين

سيتم إدراج أسهم الشركة في السوق الموازية، وحيث أن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية، وبالتالي سيؤثر سلباً على سيولة سهم الشركة وقيمتها السوقية، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.



مكيين  
BAKESH

34

0200 333 06

خلفية عن الشركة  
وطبيعة أعمالها

## 3- خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها

### 1-3 نبذة عن الشركة

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (ق/12868) الصادر بتاريخ 1443/09/04هـ (الموافق 2022/04/05م) والقرار الوزاري رقم (ق/12869) وتاريخ 1443/09/23هـ (الموافق 2022/04/24م) والمقيدة بالسجل التجاري رقم (1010895854) بتاريخ 1439/01/01هـ (الموافق 2017/09/21م) الصادر بمدينة الرياض. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي، مقسّم إلى عشرة مليون (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية، وجميعها أسهم عادية. ويتمثل عنوان الشركة الرئيسي في مدينة الرياض - حي النرجس - طريق انس بن مالك - الرقم الإضافي - 6666، الرياض 13327 المملكة العربية السعودية.

### 2-3 تاريخ الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس مالها

- تأسست شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة («شركة الشخص الواحد») بموجب السجل التجاري رقم (1010895854) الصادر من مدينة الرياض بتاريخ 1439/01/01هـ (الموافق 2017/09/21م) ورأس مال قدره خمسة وعشرين ألف (25,000) ريال سعودي مقسّم إلى خمسة وعشرين (25) حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل حصة منها ألف (1,000) ريال سعودي.
  - وبتاريخ 1439/03/10هـ (الموافق 2017/11/19م) قرر الشريك المالك لرأس المال السيدة/ سارة حمد بن سعد الثاقب التنازل عن عدد أربعة وعشرين (24) حصة وقيمتها الاسمية أربعة وعشرين ألف (24,000) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (96.00%) من ملكية الشركة لصالح الشريك الجديد السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق.
  - وبتاريخ 1442/04/28هـ (الموافق 2020/12/13م) قرر الشريك السيدة / سارة حمد بن سعد الثاقب التنازل عن جميع الحصص المملوكة لها والبالغ عددها واحد (1) حصة والتي تمثل ما نسبته (4.00%) من ملكية الشركة إلى الشريك الجديد السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق.
  - وبتاريخ 1443/09/03هـ (الموافق 2021/04/04م) قرر الشركاء زيادة رأس المال من «مبلغ خمسة وعشرين ألف (25,000) ريال سعودي» إلى مبلغ «مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي» وتم تغطية الزيادة البالغة تسعة وتسعين مليون وتسعمائة وخمسة وسبعين ألف (99,975,000) ريال سعودي عن طريق: (1) تخفيض الحساب المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة بمبلغ سبعين مليون ومائة وواحد ألف وخمسمائة وسبعة وتسعين (70,101,597) ريال سعودي، و(2) تحويل مبلغ تسعة وعشرين مليون وثمانمائة وثلاثة وسبعين ألف وأربعمائة وثلاثة (29,873,403) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وذلك بموجب شهادة صادرة عن مراقب الحسابات.
  - وبتاريخ 1443/09/04هـ (الموافق 2022/04/05م) قرر الشركاء تحويل الكيان القانوني من «شركة ذات مسؤولية محدودة» إلى «شركة مساهمة مقفلة» وبموجب القرار الوزاري رقم (ق/12868) الصادر بتاريخ 1443/09/04هـ (الموافق 2022/04/05م) والقرار الوزاري رقم (ق/12869) وتاريخ 1443/09/23هـ (الموافق 2022/04/24م) تم تحويل شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة وقيدتها في سجل الشركات المساهمة برأس مال وقدره مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي مقسّم إلى عشرة ملايين (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية.
- يبليغ رأس مال الشركة الحالي مائة مليون (100,000,000) ريال سعودي، مقسّم إلى عشرة ملايين (10,000,000) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل، قيمة كل سهم منها عشرة (10) ريالات سعودية.

### 3-3 الطبيعة العامة لأعمال الشركة

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (1010895854) بتاريخ 1439/01/01هـ (الموافق 2017/09/21م) الصادر بمدينة الرياض. وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير السكنية، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، الوساطة العقارية، إدارة الأملاك، خدمات التسجيل العقاري، التسويق وخدمات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، المزادات العقارية، إدارة المرافق العقارية، التسويق والاعلان العقاري، التحليل العقاري، الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق... الخ)، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، تشطيب المباني.

وتتمثل أنشطة الشركة كما في النظام الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- التشييد

- تشييد المباني.
- اكمال المباني وتشطيبها.
- أنشطة التشييد المتخصصة الأخرى.

- الأنشطة العقارية

- الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
- الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود.

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة إن وجدت. هذا وقد حصلت الشركة على كافة التراخيص النظامية اللازمة للأنشطة الحالية، والتي جميعها سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة.

وتتمثل التراخيص النظامية في السجل التجاري الصادرة عن وزارة التجارة بالرقم (1010895854) بتاريخ 1439/01/01هـ (الموافق 2017/09/21م)، وشهادة تأهيل مطور عقاري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالرقم (2155324517) بتاريخ 1442/05/14هـ (الموافق 2020/12/29م) وأن الشهادة ليس لها تاريخ لانتهاء ، شهادة اعتماد تصنيف مقدمي خدمات المدن الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالرقم (20212064) بتاريخ 1442/12/25هـ (الموافق 2021/08/04م) وتنتهي 1447/02/10هـ (الموافق 2025/08/04م).

ويتمثل نشاط الشركة الحالي الفعلي في تطوير واستثمار الأراضي من خلال إنشاء وتسويق وتأجير الوحدات العقارية والمجمعات التجارية والمكتبية على أراضٍ مملوكة لها أو للغير.

كما تعمل الشركة على تعزيز مرونتها المالية من خلال استثمار مواردها العقارية بشكل أفضل. وتشمل خططها الاشتراك في صناديق عقارية بحصص عينية من قيمة أراضيها، والتوسع في استخدام التسهيلات البنكية لدعم مشاريعها. تهدف هذه الجهود إلى تحقيق النمو المستدام وتعزيز مصالح المساهمين.

ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ هذه النشرة بإستثناء ما تم الإشارة إليه في القسم الفرعي (3-3-3) «مشاريع تحت التنفيذ» من القسم (3) «خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها».

### 4-3 قائمة العقارات التي تملكها الشركة

#### 1-4-3 الأراضي المملوكة للشركة

كما في تاريخ هذه النشرة، تمتلك الشركة عدد (7) أراضي تقع في مدينة الرياض تهدف الشركة لإقامة وحدات عقارية سكنية وتجارية لغرض البيع بعد التطوير:

#### الجدول رقم (4): قائمة العقارات التي تملكها الشركة

#	رقم الصك	تاريخ الصك	الموقع	سعر الشراء (ريال سعودي)	مساحة الأرض (متر مربع)
1	*1541327565800000	2024/04/29م	مدينة الرياض، حي الحمراء - مكين 55+51	68,717,362	12,965,54
	66666267853500000	2024/05/08م			
	5280307710000000	2024/05/09م			
	7790900455000000	2024/05/09م			
	6637944775000000	2024/07/01م			
	8969357595700000	2024/07/24م			
	7641576951800000	2024/09/11م			
9961684934000000	2024/11/19م	مدينة الرياض، حي العارض - مكين 63	52,635,000	9,570	
998507044206	1446/03/15هـ	مدينة الرياض، حي العارض - مكين 64	45,482,250	8,195	
4927675716600000	2024/11/13م	مدينة الرياض، حي النسيم - مكين 65	12,000,000	4,200	
393533006907	1446/05/25هـ	مدينة الرياض، حي الرمال - مكين 66	15,000,000	4,500	
793533006905					
993533006906	2024/12/08م	مدينة الرياض، حي النرجس - مكين 70	58,155,450	2,059	
4713719130800000					
6709519649700000	2024/11/13م				

المصدر: الشركة

\* بتاريخ 1445/10/08هـ تم رهن عدد 6 قطع أراضي ملك للشركة في حي الحمراء، لمصرف الراجحي مقابل سداد لتمويل تطوير وبناء فندق تجاري وسترب مول لمشروع أساس مكين 55+51 والذي تعمل الشركة حالياً على تطويره.

\*\* بتاريخ 1446/02/15هـ تم شراء قطعة أرض ملك للشركة في حي العارض، وتم رهنها لمصرف الراجحي مقابل تمويل شراء الأرض لغرض تطويرها وبنائها وحدات سكنية وذلك لمشروع أساس مكين 63 والذي تعمل الشركة حالياً على تطويره.

\*\*\* بتاريخ 1446/03/15هـ تم شراء قطعة أرض ملك للشركة في حي العارض، وتم رهنها لبنك الجزيرة مقابل تمويل شراء الأرض وتكاليف البناء لغرض تطويرها وبنائها وحدات سكنية وذلك في مشروع مكين 64 والذي تعمل الشركة حالياً على تطويره.

### 2-4-3 العقارات الاستثمارية للشركة

كما في تاريخ هذه النشرة، تمتلك الشركة عدد (10) من الصكوك تقع في مدينة الرياض، عبارة عن أراضي وشقق سكنية ومكاتب إدارية مصنفة كعقارات استثمارية لغرض تأجيرها والاحتفاظ بها على المدى البعيد.

#### الجدول رقم (5): تفاصيل العقارات الاستثمارية

#	رقم الصك*	نوع العقار	تاريخ الصك	الموقع	سعر الشراء (ريال سعودي)	مساحة الأرض (متر مربع)
1	610810003402	أرض	1443/02/27هـ	مدينة الرياض، حي الخير	600,000	600
2	410805006088	أرض	1443/02/27هـ	مدينة الرياض، حي الخير	600,000	600
3	318511002178	شقة سكنية	1444/10/13هـ	مدينة الرياض، حي الياسمين	839,000	88,23
4	318511002177	شقة سكنية	1444/10/13هـ	مدينة الرياض، حي الياسمين	879,000	98,79
5	718511002176	شقة سكنية	1444/10/13هـ	مدينة الرياض، حي الياسمين	989,000	129,18
6	398552031210	شقة سكنية	1445/11/25هـ	مدينة الرياض، حي العارض	697,000,00	112,06
7	998552031107	شقة سكنية	1445/11/21هـ	مدينة الرياض، حي العارض	709,000	112,64



#	رقم الصك*	نوع العقار	تاريخ الصك	الموقع	سعر الشراء (ريال سعودي)	مساحة الأرض (متر مربع)
8	998552031105	شقة سكنية	1445/11/21هـ	مدينة الرياض، حي العارض	689,000	110,02
9	*519826000175	وحدات تجارية سكنية	1445/07/06هـ	مدينة الرياض، حي الياسمين	24,732,281	3,719,14
10	9202364589600000 7267946353000000	مكاتب إدارية	2024/06/09م	مدينة الرياض، حي النرجس	20,400,000	2,040

المصدر: الشركة

\* بتاريخ: 1445/09/18هـ تم شراء قطعة أرض ملك للشركة في حي الياسمين، وذلك بتمويل من مصرف الراجحي وتم رهن صك الأرض مقابل تمويل شراء الأرض، وذلك لغرض بناء وحدات سكنية لمشروع أساس مكيين 54 والذي تعمل الشركة حالياً على تطويره بغرض تشغيله وتاجيره كفندق تجاري سكني بعد الانتهاء لتكون من ضمن العقارات الاستثمارية.

### 3-4-2-1 ملخص القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية التي تملكها الشركة

كما في 30 يونيو 2024م فقد بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية مبلغ (61,544,066) ريال سعودي، فيما بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ (90,753,593) ريال سعودي بناءً على التقييم الذي قام به مقيم مستقل وهي شركة آراء للتقييم العقاري (مقيم مستقل من قبل هيئة المقيمين السعوديين).

### 3-5-3 مشاريع الشركة

تقوم الشركة بشراء الأراضي وبيعها أو تطويرها بتنفيذ وإقامة الوحدات السكنية وتسويقها وبيعها، وتنفيذ وإقامة الوحدات السكنية على أراضي مملوكة للغير، والإشراف على إقامة الوحدات السكنية على الأراضي المملوكة للغير. حيث تقوم الشركة بإضفاء علامتها التجارية (مكيين) المملوكة لها على المشاريع التي تقوم بتنفيذها والإشراف عليها لإقامة وحدات سكنية على أراضي مملوكة للغير وتطبيق معايير الجودة التي تتبناها الشركة. هذا، وتتكون منتجات الشركة من شقق وأدوار مستقلة وفلل سكنية.

### 3-5-1-5-3 المشاريع التي تم إنجازها

#### 3-5-1-1-5-3 مشاريع تم إنجازها على الأراضي المملوكة للشركة

كما في تاريخ هذه النشرة قامت الشركة بتطوير وتنفيذ عدد (17) مشروع سكني على أراضي مملوكة للشركة، حيث بلغ إجمالي الوحدات السكنية التي نفذتها الشركة (636) وحدة سكنية عبارة عن شقق تملك وأدوار مستقلة في مدينة الرياض:

الجدول رقم (6): تفاصيل المشاريع التي تمت إنجازها على الأراضي المملوكة للشركة

م	اسم المشروع	موقع المشروع	المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الوحدات (وحدة واحدة)	إيرادات المشروع (ريال سعودي)	تاريخ بدء المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	تاريخ بيع المشروع
1	مكيين 12	مدينة الرياض، حي الملقا	900	13 شقة سكنية	7,247,950	1439/08/28هـ (الموافق 2018/05/14م)	1440/05/01هـ (الموافق 2019/01/07م)	2019م
2	مكيين 13	مدينة الرياض، حي الملقا	900	13 شقة سكنية	7,302,838	1439/08/28هـ (الموافق 2018/05/14م)	1440/05/01هـ (الموافق 2019/01/07م)	2019م
3	مكيين 21	مدينة الرياض، حي القيروان	1,536	12 أدوار مستقلة	12,230,000	1441/10/25هـ (الموافق 2020/06/17م)	1442/06/04هـ (الموافق 2021/01/17م)	2021م
4	مكيين 22	مدينة الرياض، حي الإزدهار	1,300	12 شقة سكنية	13,149,350	1441/07/07هـ (الموافق 2020/03/02م)	1442/05/06هـ (الموافق 2020/12/21م)	2021م
5	مكيين 24	مدينة الرياض، حي العقيق	928	14 شقة سكنية	11,030,000	1442/01/16هـ (الموافق 2020/09/04م)	1442/08/30هـ (الموافق 2021/04/12م)	2021م
6	مكيين 25	مدينة الرياض، حي الملقا	2,500	35 شقة سكنية	29,852,000	1442/01/07هـ (الموافق 2020/08/26م)	1442/08/22هـ (الموافق 2021/04/04م)	2021م

م	اسم المشروع	موقع المشروع	المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الوحدات (وحدة واحدة)	إيرادات المشروع (ريال سعودي)	تاريخ بدء المشروع	تاريخ انتهاء المشروع	تاريخ بيع المشروع
7	مكين 26	مدينة الرياض، حي الإزدهار	1,404	21 أدوار مستقلة	15,619,000	1441/07/07هـ (الموافق 2020/03/02م)	1442/05/06هـ (الموافق 2020/12/21م)	2021م
8	مكين 28	مدينة الرياض، حي الملقا	1,800	28 شقة سكنية	27,111,000	1442/04/16هـ (الموافق 2020/12/01م)	1443/01/16هـ (الموافق 2021/08/24م)	2021م
9	مكين 30	مدينة الرياض، حي قرطبة	11,500	150 شقة سكنية	161,857,800	1442/07/11هـ (الموافق 2021/02/23م)	1443/10/29هـ (الموافق 2022/05/30م)	2022م 2023م
10	مكين 31	مدينة الرياض، حي اليرموك	1,800	26 شقة سكنية	21,032,916	1442/08/29هـ (الموافق 2021/04/11م)	1444/01/03هـ (الموافق 2022/08/01م)	2022م 2023م 2024م
11	مكين 32	مدينة الرياض، حي اليرموك	3,600	54 شقة سكنية	45,182,500	1442/09/19هـ (الموافق 2021/05/01م)	1444/03/02هـ (الموافق 2022/09/28م)	2022م 2023م
12	مكين 50*	مدينة الرياض، حي الأمانة	5,940	80 شقة سكنية	69,947,022	1444/03/08هـ (الموافق 2022/10/04م)	1444/12/12هـ (الموافق 2023/06/30م)	2023م 2024م
13	مكين 46	مدينة الرياض، حي النرجس	6,488,89	18 تاون هاوس	42,588,790	1444/08/26هـ (الموافق 2023/03/18م)	1445/07/18هـ (الموافق 2024/01/30م)	2024م
14	مكين 42	مدينة الرياض، حي الرمال	10,800	57 ادوار وفلل سكنية	58,844,220	1444/11/18هـ (الموافق 2023/06/07م)	1445/08/20هـ (الموافق 2024/03/01م)	2024م
15	مكين 47	مدينة الرياض، حي العارض	8,107	48 تاون هاوس	85,592,000	1444/12/27هـ (الموافق 2023/07/15م)	1446/01/25هـ (الموافق 2024/07/31م)	2024م
16	مكين 52	مدينة الرياض، حي العارض	4,891,5	51 شقة وادوار سكنية	60,913,770	1445/04/22هـ (الموافق 2023/11/06م)	1446/02/09هـ (الموافق 2024/08/13م)	2024م
17	مكين 53	مدينة الرياض، حي الياسمين	625	4 أدوار سكنية	9,014,000	1445/06/18هـ (الموافق 2023/12/31م)	1446/03/07هـ (الموافق 2024/09/10م)	2024م

المصدر: الشركة

\* خلال النصف الأول من العام 2024م تم فك رهن صك ملكية الأرض من مصرف الراجحي مقابل سداد لتمويل تطوير وبناء وحدات سكنية لمشروع أساس مكين 50 الذي تم الانتهاء من أعمال البناء وقامت الشركة ببيع جميع وحدات المشروع في عام 2024م

### 3-5-1-2 مشاريع تم إنجازها على أراضي مملوكة للغير

قامت الشركة بتنفيذ (8) مشاريع سكنية على أراضي مملوكة للغير بلغ إجمالي الوحدات السكنية التي نفذتها الشركة (983) وحدة سكنية عبارة عن شقق سكنية تمليك ومحلات في مدينة الرياض كما قامت الشركة بالإشراف على عملية التسويق والبيع:

#### الجدول رقم (7): تفاصيل المشاريع التي تمت إنجازها على الأراضي مملوكة للغير

م	اسم المشروع	موقع المشروع	المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الوحدات (وحدة واحدة)	إيرادات المشروع المتحصلة (ريال سعودي)	تاريخ بدء المشروع	تاريخ انتهاء المشروع
1	مكين 27	مدينة الرياض، حي الياسمين	2,800	34 شقة سكنية	5,900,000	1442/03/16هـ (الموافق 2020/11/02م)	1443/01/23هـ (الموافق 2021/08/31م)
2	مكين 34	مدينة الرياض، حي العارض	13,957	207 شقة سكنية	77,556,777	1443/04/18هـ (الموافق 2021/11/23م)	1444/04/07هـ (الموافق 2022/11/01م)
3	مكين 35	مدينة الرياض، حي العارض	2,403	35 شقة سكنية	10,592,889	1443/05/28هـ (الموافق 2022/01/01م)	1444/03/17هـ (الموافق 2022/10/13م)
4	مكين 36	مدينة الرياض، حي العارض	8,800	118 شقة سكنية	45,600,000	1443/07/13هـ (الموافق 2022/02/14م)	1444/06/07هـ (الموافق 2022/12/31م)
5	مكين 38	مدينة الرياض، حي الياسمين	2,520	33 شقة سكنية	19,228,960	1443/06/29هـ (الموافق 2022/02/01م)	1444/05/07هـ (الموافق 2022/12/01م)
6	مكين 37	مدينة الرياض، حي العارض	11,434	168 شقة سكنية	79,512,437	1443/10/11هـ (الموافق 2022/05/12م)	1444/10/22هـ (الموافق 2023/05/12م)
7	مكين 39	مدينة الرياض، حي الرمال	14,592	190 شقة سكنية	71,416,538	1444/02/25هـ (الموافق 2022/09/21م)	1444/12/13هـ (الموافق 2023/07/01م)
8	مكين 48	مدينة الرياض - حي جرير	10,050	198 شقة سكنية ومحلات تجارية	153,705,000	1444/08/11هـ (الموافق 2023/03/03م)	1445/12/24هـ (الموافق 2024/06/30م)

المصدر: الشركة

### 3-5-2 وحدات سكنية متاحة للبيع

كما في تاريخ هذه النشرة لدى الشركة عدد (61) وحدة سكنية مطورة متاحة للبيع على أراضي مملوكة للشركة وهي عبارة عن شقق وتاون هاوس وادوار وفلل سكنية، وفيما يلي يوضح الجدول التالي تفاصيل الوحدات السكنية المتاحة للبيع على أراضي مملوكة للشركة:

### 3-5-1-2 وحدات سكنية مطورة متاحة للبيع على أراضي مملوكة للشركة

كما في تاريخ هذه النشرة لدى الشركة عدد (61) وحدة سكنية مطورة متاحة للبيع على أراضي مملوكة للشركة وهي عبارة عن شقق وتاون هاوس وادوار وفلل سكنية، وفيما يلي يوضح الجدول التالي تفاصيل الوحدات السكنية المتاحة للبيع على أراضي مملوكة للشركة:

#### الجدول رقم (8): قائمة بالوحدات السكنية المتاحة للبيع على أراضي مملوكة للشركة

م	اسم المشروع	موقع المشروع	المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الوحدات (وحدة واحدة)	نسبة بيع الوحدات في المشروع	تاريخ بدء المشروع	تاريخ انتهاء المشروع
1	مكين 46	مدينة الرياض، حي النرجس	6,488,89	16 تاون هاوس	53%	1444/08/26هـ (الموافق 2023/03/18م)	1445/07/18هـ (الموافق 2024/01/30م)

م	اسم المشروع	موقع المشروع	المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الوحدات (وحدة واحدة)	نسبة بيع الوحدات في المشروع	تاريخ بدء المشروع	تاريخ انتهاء المشروع
2	مكين 42	مدينة الرياض، حي الرمال	10,800	25 ادوار وفلل سكنية	70%	1444/11/18هـ (الموافق 2023/06/07م)	1445/08/20هـ (الموافق 2024/03/01م)
3	مكين 47	مدينة الرياض، حي الياسمين	8,107	8 تاون هاوس	85%	1444/12/27هـ (الموافق 2023/07/15م)	1446/01/25هـ (الموافق 2024/07/31م)
4	مكين 52	مدينة الرياض - حي العارض	4,891,5	12 شقق وأدوار سكنية	80%	1445/04/22هـ (الموافق 2023/11/06م)	1446/02/09هـ (الموافق 2024/08/13م)

المصدر: الشركة

### 3-5-3 مشاريع تحت التنفيذ

#### 1-3-5-3 مشاريع تحت التنفيذ على الأراضي المملوكة للشركة

كما في تاريخ هذه النشرة، لدى الشركة عدد (10) مشاريع وحدات سكنية وتجارية عبارة عن شقق وفلل وأدوار سكنية ومكاتب إدارية في مدينة الرياض، ويبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية التي ستقوم الشركة بتنفيذها (670) وحدة سكنية وتجارية وعدد (28) وحدة لمشروع مكاتب إدارية و برج تجاري، يوضّح الجدول التالي تفاصيل المشاريع تحت التنفيذ على الأراضي المملوكة للشركة:

#### الجدول رقم (9): تفاصيل المشاريع تحت التنفيذ على الأراضي المملوكة للشركة

م	اسم المشروع	موقع المشروع	المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الوحدات (وحدة واحدة)	تاريخ بدء المشروع	تاريخ الانتهاء من المشروع	نسبة الانجاز
1	مكين 54	مدينة الرياض، حي الياسمين	3,719,14	54 وحدة تجارية سكنية	1445/08/18هـ (الموافق 2024/02/28م)	1446/08/18هـ (الموافق 2025/02/17م)	95%
2	مكين 51	مدينة الرياض، حي الحمراء	9,131,7	18 معرض تجاري	1446/05/26هـ (الموافق 2024/11/28م)	1447/01/06هـ (الموافق 2025/07/01م)	35%
3	مكين 55	مدينة الرياض، حي الحمراء	3,833,8	23 مكتب إداري	1446/10/27هـ (الموافق 2025/04/01م)	1447/08/2هـ (الموافق 2026/01/31م)	0%
4	مكين 56	مدينة الرياض، حي العارض	1,976,8	165 غرفة فندقية	1445/08/07هـ (الموافق 2024/02/17م)	1446/08/07هـ (الموافق 2025/02/06م)	99%
5	مكين 60	مدينة الرياض، حي النرجس	2,040	5 مكاتب ادارية	1445/11/29هـ (الموافق 2024/06/06م)	1446/11/29هـ (الموافق 2025/05/27م)	5%
6	مكين 63	مدينة الرياض، حي العارض	9,570	137 شقة سكنية + 3 فلل	1446/05/18هـ (الموافق 2024/11/20م)	1447/01/15هـ (الموافق 2025/07/10م)	15%
7	مكين 64	مدينة الرياض، حي العارض	8,195	125 شقة سكنية	1446/05/18هـ (الموافق 2024/11/20م)	1447/01/25هـ (الموافق 2025/07/20م)	10%
8	مكين 65	مدينة الرياض، حي النسيم	4,200	24 معارض تجارية 37 غرف مخدومة	1446/08/02هـ (الموافق 2025/02/01م)	1447/03/09هـ (الموافق 2025/10/01م)	0%
9	مكين 66	مدينة الرياض، حي الرمال	4,500	75 شقة سكنية	1446/08/2هـ (الموافق 2025/02/01م)	1447/03/09هـ (الموافق 2025/10/01م)	0%
10	مكين 70	مدينة الرياض، حي النرجس	2,059	برج تجاري	1447/01/06هـ (الموافق 2025/07/01م)	1448/07/23هـ (الموافق 2027/01/01م)	0%

المصدر: الشركة

### 3-5-2 مشاريع تحت التنفيذ على الأراضي المملوكة للغير

كما في تاريخ هذه النشرة، لدى الشركة عدد (7) مشاريع والتي ستوفر عدد (839) عبارة عن وحدات سكنية ومبنى عمال ومكاتب ومحلات، هذا وتقوم الشركة بالإشراف على تطوير وتنفيذ مشروع سكني على أراضي مملوكة للغير وتسويقه وبيعه، يوضح الجدول التالي تفاصيل مشاريع الشركة تحت التنفيذ على الأراضي المملوكة للغير:

#### الجدول رقم (10): تفاصيل مشاريع الشركة تحت التنفيذ على الأراضي المملوكة للغير

م	اسم المشروع	موقع المشروع	المساحة الإجمالية (متر مربع)	عدد الوحدات (وحدة واحدة)	إيرادات إدارة المشروع المتوقعة (ريال سعودي)	تاريخ بدء المشروع	تاريخ الانتهاء من المشروع	نسبة الانجاز
1	مكين 57	مدينة الرياض، حي العارض	2,681	44 شقة سكنية	23,000,000	1445/11/22هـ (الموافق 2024/05/30م)	1446/12/03هـ (الموافق 2025/05/30م)	60%
2	مكين 59	مدينة الرياض، حي العارض	1,500	مبنى سكن عمال	9,085,000	1446/01/04هـ (الموافق 2024/07/10م)	1447/01/04هـ (الموافق 2025/06/29م)	50%
3	مكين 61	مدينة الرياض، حي العارض	6,600	52 شقة + 15 مكتب + 6 مطاعم	41,220,000	1445/12/24هـ (الموافق 2024/06/30م)	1447/01/05هـ (الموافق 2025/06/30م)	30%
4	مكين 67	مدينة الرياض، حي الرائد	750	11 شقة سكنية	5,030,100	1446/07/01هـ (الموافق 2025/01/01م)	1447/11/13هـ (الموافق 2026/04/30م)	0%
5	مكين 76	مدينة الرياض، حي الأندلس	8,528	260 شقة سكنية	80,254,000	1446/11/03هـ (الموافق 2025/05/01م)	1449/07/30هـ (الموافق 2028/03/30م)	0%
6	مكين 77	مدينة الرياض، حي الأندلس	9,324	300 شقة سكنية	87,746,000	1446/11/03هـ (الموافق 2025/05/01م)	1449/07/30هـ (الموافق 2028/03/30م)	0%
7	مكين 78	المدينة المنورة، حي الهدراء	10,822	150 شقة سكنية	76,800,000	1446/11/03هـ (الموافق 2026/01/01م)	1449/07/30هـ (الموافق 2027/12/28م)	0%

المصدر: الشركة

\* تم توقيع عقد اتفاقية تطوير مشروع مكين 76 + مكين 77 مع مالك المشروع بتاريخ 1446/09/24هـ الموافق 2025/03/24م.

\*\* تم توقيع عقد اتفاقية تطوير مشروع مكين 78 مع مالك المشروع بتاريخ 1446/08/27هـ الموافق 2025/02/26م.

### 3-6 الإستثمارات المالية للشركة بالقيمة العادلة

لدى الشركة استثمارات مالية بالقيمة العادلة من الربح أو الخسارة في الاستثمار في صندوق استثماري «صندوق مكين الشرق» من خلال الاشتراك في وحدات عينية يبلغ عددها (1,352,000) وحدة مقابل تقديم اعمال تطوير للصندوق بقيمة (13,520,000) ريال سعودي.

#### الجدول رقم (11): الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من الربح أو الخسارة

بيان	نسبة الملكية	رصيد بداية الفترة	إضافات خلال الفترة	أرباح غير محققة من إعادة التقييم	القيمة العادلة كما في 30 يونيو 2024م
استثمار في صندوق مكين الشرق	9.56%	-	13,520,000	3,609,840	17,129,840

المصدر: القوائم المالية غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م.

## 7-3 العقود الجوهريّة

لدى الشركة عدد (6) عقود جوهريّة مؤثّرة وفيما يلي تفاصيل تلك العقود :

**الجدول رقم (12): ملخص عقد تطوير وإقامة وحدات سكنية المبرم مع صندوق مكين الشرق (صندوق استثماري عقاري مرخص-خاص مغلّق)**

1- ملخص عقد تطوير وإقامة وحدات سكنية المبرم مع صندوق مكين الشرق (صندوق استثماري عقاري مرخص-خاص مغلّق)	
طرفي العقد	طرف أول صندوق مكين الشرق (صندوق استثماري عقاري مرخص-خاص مغلّق) - مستقل طرف ثاني شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري
تاريخ العقد	1445/01/01هـ (الموافق 2023/07/19م)
محل العقد	قيام الطرف الثاني بتطوير وإقامة وتسويق وبيع وحدات سكنية لعدد (192) شقة على قطعة الأرض المملوكة للطرف الأول والبالغ مساحتها (10,010) متر مربع الواقعة بحي جرير بمدينة الرياض. وقد عُيّن الطرف الثاني كمطور عقاري يقوم بخدمات التطوير وفقاً لأحكام وشروط اتفاقية التطوير العقاري ومنحه الصلاحية بترخيص المشروع وفقاً للضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (536) وتاريخ 1437/12/04هـ (الموافق 2016/12/05م) وأيّ تعديلات قد تطرأ عليها، وقواعد الترخيص الصادرة عن لجنة البيع والتأجير على الخارطة بموجب القرار رقم (1/220) وتاريخ 1439/03/09هـ (الموافق 2017/11/27م).
أحكام عامة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حدّدت تكاليف المشروع والتطوير التقديرية بمبلغ (2,035) ريال سعودي للمتر المربع الواحد بإجمالي (90,135,000) ريال سعودي.</li> <li>• حدّدت أتعاب المطور لتقديم خدمات التطوير بنسبة (15.00%) من إجمالي تكلفة المشروع.</li> <li>• في حال تحقيق الصندوق صافي عوائد أكثر من 24% لمالكي وحدات الصندوق في نهاية مدة الصندوق يستحق المطور نسبة مشاركة تشكل 30% من تلك الزيادة.</li> </ul>
أهم التزامات الطرف الأول	<ul style="list-style-type: none"> <li>• الالتزام بتوفير السيولة اللازمة للمشتملة على النفقات ومصاريف المشروع المتفق عليها بين الطرفين خلال مدة المشروع وعند الطلب من قبل الطرف الثاني مع التزامه بتحمل المسؤولية في حال تأخر توفير السيولة.</li> <li>• المسؤولية الكاملة تجاه الجهات الحكومية ذات الصلة على سبيل الذكر لا الحصر: (رفع الاقرارات الضريبية، والزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والدخل، وإصدار القوائم المالية للمشروع ورفعها إلى وزارة التجارة، واسترداد ضريبة القيمة المضافة).</li> </ul>
أهم التزامات الطرف الثاني	<ul style="list-style-type: none"> <li>• إدارة المشروع من خلال تطوير وإقامة وتسويق وبيع وحدات سكنية الواقعة في أرض المشروع نيابة عن الطرف الثاني.</li> <li>• تنفيذ وإقامة المشروع خلال (18 شهراً) تبدأ منذ تاريخ استخراج رخص البناء، ولا تتضمن الفترة القيام بتسويق وبيع الوحدات السكنية.</li> </ul>

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (13): ملخص عقد تطوير أرض بطريقة التكلفة مضاف لها الاتعاب المبرم مع شركة الشاهقة المستدامة المحدودة**

2- ملخص عقد تطوير أرض بطريقة التكلفة مضاف لها الاتعاب المبرم مع شركة الشاهقة المستدامة المحدودة	
طرفي العقد	طرف أول شركة الشاهقة المستدامة المحدودة طرف ثاني شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري
تاريخ العقد	1445/11/22هـ (الموافق 2024/05/30م)
محل العقد	يقوم المطور بتطوير الأرض المملوكة للطرف الأول بالقطعة رقم 39 من المخطط رقم 3229 بالصك رقم 698552029729 وتاريخ 1445/10/19هـ بمساحة (2,681) متر مربع الواقعة بحي الياسمين بمدينة الرياض وذلك لبناء مشروع عقاري عبارة عن وحدات سكنية تحت مسمى (مكين (57) بطريقة التكلفة مضافا إليها الأتعاب نسبة الربح التي يستحقها المطور، ومن المتوقع إنشاء وحدات عقارية بعدد (44) وحدة تقريبا.
أحكام عامة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تقدر تكاليف المشروع التقديرية بمبلغ 20,000,000 ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة</li> <li>• يستحق المطور نسبة 15% من إجمالي التكاليف مقابل قيامه بجميع الاعمال المشار لها في العقد.</li> </ul>
أهم التزامات الطرف الأول (مالك الأرض)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يمنح مالك المشروع المطور صلاحية كاملة لإدارة المشروع، بما يشمل تطوير الأرض، تحديد مواصفات البناء، شراء المواد، وإبرام التعاقدات.</li> <li>• يلتزم المالك بسداد قيمة المشروع كاملة وفق جدول الدفعات المحدد، وتكاليف أي أعمال إضافية بعد صدور شهادة إتمام البناء، مع تقديم المستندات المطلوبة بسرعة لتجنب تعطيل المشروع.</li> <li>• يقر المالك بخبرة المطور ويوافق على جميع قراراته المتعلقة بتصاميم المشروع وأعماله</li> </ul>



## 2- ملخص عقد تطوير أرض بطريقتة التكلفة مضاف لها الاتعاب المبرم مع شركة الشاهقة المستدامة المحدودة

<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتولى المطور إدارة وتنفيذ المشروع بجميع مراحل وأجزائه دون تدخل من مالك المشروع، بما يشمل التعاقدات، المشتريات، التوريدات، والتراخيص، مع إضافة كافة التكاليف الناتجة إلى تكلفة المشروع.</li> <li>• يتحمل المطور مسؤولية الإشراف على المشروع، بما في ذلك التراخيص والموافقات من الجهات الحكومية، مع إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالإشراف والتصاريف ضمن تكاليف المشروع</li> <li>• يحيل المطور على المقاولين والموردين ضمانات للأعمال المقدمة، مثل ضمان الهيكل الإنشائي لمدة 10 سنوات، وأعمال الكهرباء والسباكة والعزل لمدة عامين، أو وفق ضمان المورد .</li> <li>• ينفذ المطور التصميم والأعمال الإنشائية تحت إشراف مكتب هندسي معتمد، مع تحميل الموردين والمقاولين المسؤولية المدنية والجنائية عن أي حوادث أو عيوب أثناء العمل .</li> </ul>	<p><b>أهم التزامات الطرف الثاني (المطور)</b></p>
---	--

## الجدول رقم (14): ملخص عقد تطوير أرض بطريقتة التكلفة مضاف لها الاتعاب المبرم مع شركة حياة النظافة مساهمة مدرجة

### 3- ملخص عقد تطوير أرض بطريقتة التكلفة مضاف لها الاتعاب المبرم مع شركة حياة النظافة مساهمة مدرجة

طرف أول	طرفي العقد
شركة حياة النظافة مساهمة مدرجة	شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري
يوم الخميس 1446/02/18هـ الموافق 2024/08/22م	تاريخ العقد
يقوم المطور بتطوير الأرض المملوكة للطرف الأول بالقطعة رقم 69 من المخطط رقم 3300 بالصك رقم 899020003824 وتاريخ 1445/07/24هـ بمساحة (1,500) متر مربع والواقعة بحي الرمال بمدينة الرياض وذلك لبناء مشروع عقاري عبارة عن (وحدات سكنية) تحت مسمى (مكين 59) بطريقتة التكلفة مضافا إليها الاتعاب (نسبة الربح التي يستحقها المطور).	محل العقد
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تقدر تكلفة المشروع التقريبية مبلغا قدره (7,900,000) سبعة مليون وتسعمائة ألف ريال غير شاملة لاتعاب المطور وغير شاملة لضريبة القيمة المضافة على أن تدفع حسب المراحل الموضحة أدناه.</li> <li>• اتفق الطرفان على أن السعر الموضح أعلاه تقريبي وان تكون المرحلة التاسعة «الأخيرة» من جدول الدفعات المالية الموضحة في الفقرة الخامسة من هذه المادة قابلة للزيادة أو النقص نظراً لأن أسعار مواد البناء وتكاليف الأيدي العاملة خاضعة للتذبذب بالزيادة أو النقصان.</li> <li>• بعد الانتهاء من العمل في المشروع يقوم المطور باحتساب جميع تكاليف المشروع النهائية مضافا إليها أتعاب المطور، ويلتزم المالك بإكمال المبالغ الناقصة والمستحقة للمطور، كما يلتزم المطور بإعادة أي مبالغ تسلمها بالزيادة وذلك بعد الانتهاء من جميع أعمال التطوير محل هذا العقد -ان وجدت- .</li> <li>• يستحق المطور نسبة وقدرها (15%) خمسة عشر في المائة من إجمالي تكلفة المشروع وذلك مقابل قيامه بجميع الأعمال المشار لها في هذا العقد .</li> <li>• يلتزم مالك المشروع بتحويل تكاليف كل مرحلة مضافا لها أتعاب المطور وضريبة القيمة المضافة حسب الجدول أدناه، ويحق للمطور التعديل على قيمة تكلفة المرحلة التاسعة «الأخيرة» وفقا للتكلفة الفعلية للمرحلة مضافة لها أتعاب التطوير وضريبة القيمة المضافة.</li> </ul>	أحكام عامة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يلتزم مالك المشروع بتمكين المطور من تنفيذ جميع أعمال المشروع، بما في ذلك تطوير الأرض، وسداد قيمة المشروع كاملة وفق جدول الدفعات المحدد، واعتماد ما يقدمه المطور من تصاميم ومواد خلال يومي عمل.</li> <li>• يلتزم المالك بتوفير المستندات اللازمة وسرعة إنهاء الإجراءات المطلوبة لتجنب تعطيل المشروع، مثل صك الملكية، الوكالات الشرعية، ورموز التحقق الرسمية.</li> <li>• يتحمل المالك مسؤولية سداد جميع المخالفات التي قد تصدر على المشروع، دون احتسابها ضمن تكاليف المشروع.</li> </ul>	أهم التزامات الطرف الأول (مالك الأرض)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتمتع المطور بكامل الصلاحيات لتنفيذ المشروع، بما في ذلك الاستعانة بالمقاولين والاستشاريين وغيرهم، مع إدراج جميع التكاليف المرتبطة بهذه الأعمال ضمن تكاليف المشروع</li> <li>• يلتزم المطور بالإشراف الكامل على تنفيذ المشروع وفق المخططات المعتمدة، مع إضافة تكاليف الإشراف والتراخيص والموافقات الحكومية إلى تكلفة المشروع، وعدم إجراء أي تعديلات إلا بموافقة الطرف الثاني.</li> <li>• يحيل المطور المسؤولية المدنية والجنائية عن الحوادث والعيوب للموردين والمقاولين، مع تقديم ضمانات للأعمال المقدمة، مثل الكهرباء والسباكة والعزل لمدة عامين أو وفق ضمان المورد .</li> <li>• تنفيذ التصميم والأعمال الإنشائية تحت إشراف مكتب هندسي معتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان .</li> </ul>	أهم التزامات الطرف الثاني (المطور)

## الجدول رقم (15): ملخص عقد تطوير أرض بطريقة التكلفة مضاف لها الاتعاب المبرم مع شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري

4- ملخص عقد تطوير أرض بطريقة التكلفة مضاف لها الاتعاب المبرم مع شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	
طرفي العقد	طرف أول شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري طرف ثاني شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري
تاريخ العقد	يوم الثلاثاء 1446/02/23هـ الموافق 2024/08/27م
محل العقد	يقوم الطرف الثاني بإدارة التطوير والإشراف لإنشاء مشروع جادة المحمدية (سكني/تجاري/مكتبي) بطريقة التكلفة المباشرة مضافا إليها أتعاب مدير التطوير (الطرف الثاني) وفق المعادلة التالية (13% من التكلفة الفعلية للمشروع)، وحيث يقع المشروع على قطع الأراضي رقم (3/3080، 4/3080، 3086، 3087، 3088، 3089، 3090، 3091) ضمن المخطط التنظيمي رقم (1578/ب) والمملوكة للطرف الأول بموجب الصكوك رقم (298507042106) رقم (998507042108) رقم (398507042109) في حي المحمدية بمدينة الرياض ومساحتها الإجمالية (6,600 متر مربع)، ويتكون المشروع من ثلاثة مباني (مبنى واحد تجاري معارض ومكاتب، ومبنيين لوحدة سكنية، وطابق بدروم واحد للمواقف على كامل المساحة) حسب رخصة البناء رقم (1445 / 21397). ويشمل ذلك القيام بالأعمال التالية: أعمال التربة من فحص وحفر وردم، وأعمال الإنشاءات العامة، وكافة أعمال الهيكل الإنشائي (من أعمال الهياكل الحديدية أو الأعمال الخرسانية العادية أو المسلحة لكافة العناصر الإنشائية من أساسات وأعمدة وجدران وخزانات وبلطات والأسقف والجسور الخرسانية أو الحديدية بمختلف السماكات والأبعاد)، وأعمال مباني البلوك، وأعمال التشطيبات المعمارية، وأعمال العزل المائي أسفل الأساسات والجدران الاستنادية وخزانات المياه وخزانات الصرف الصحي ودورات المياه والمطابخ، وأعمال العزل الحراري والمائي لأسطح المباني، وجميع الأعمال الإلكترونية وميكانيكية وتشمل أعمال السباكة والكهرباء والتكييف ومكافحة وإنذار الحريق، وأعمال الموقع العام للمشروع والأسوار، وجميع ما يلزم من أعمال لإتمام بناء المشروع وتسليم المفتاح، وذلك طبقاً للعقد ووثائقه، وتطبيقاً للأنظمة ذات العلاقة.
أحكام عامة	<p>قيمة العقد: اتفق الطرفان على أن قيمة العقد تشمل التكاليف التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• التكاليف التقديرية المباشرة لأعمال المشروع محل العقد: والتي تقدر بمبلغ (36,000,000) ستة وثلاثون مليون ريال سعودي تقريبا لبنود الأعمال محل العقد مع وجود هامش تغيير في التكلفة أعلاه لا يتجاوز (10%) وفي حال وجود اختلاف في القيمة التقديرية وهامش التغيير لأسباب عائدة للمالك مثل إصدار أوامر تعديلات، فإن المالك يلتزم بدفع قيمة تلك الأعمال مضافا إليها نسبة المطور.</li> <li>• تكلفة تأمين المشروع ضد العيوب الخفية. ويتحملها المالك حسب بوليصة التأمين الصادرة.</li> <li>• تكلفة المصاريف الإدارية المباشرة والمشاركة والمصاريف غير المنظورة، بما يعادل (1.5%) من إجمالي قيمة التكاليف الفعلية المباشرة للأعمال (المذكورة في البند أ من الفقرة 1 من المادة 6). وهي على سبيل أمثال لا الحصر (تكاليف مراجعة التصميم الهندسية واستكمال التصميم الناقصة وعمل المخططات التنفيذية والتسقيمية، تكاليف الخدمات اللوجستية لتنفيذ المشروع والسيارات، تكاليف تجهيزات الموقع، تكاليف فريق الجودة من قبل المطور، ..... إلخ).</li> <li>• الأجر المستحق للطرف الثاني (الاتعاب) مقابل الالتزام بتنفيذ وإتمام جميع الأعمال المشار لها في هذا العقد، يقدر بنسبة (13%) من إجمالي قيمة التكاليف المباشرة للمشروع فقط (المذكورة في البند أ من الفقرة 1 من المادة 6) ولا يتجاوز كحد أقصى مبلغ قدره (4,680,000 رس) أربعة ملايين وستمئة وثمانون ألف ريال سعودي فقط غير شاملة لضريبة القيمة المضافة.</li> <li>• وبناءً على ما سبق تقدر القيمة الإجمالية التقديرية للعقد بمبلغ قدره (41,220,000,00) واحد وأربعون مليوناً ومئتان وعشرون ألف ريال سعودي تقريبا (غير شاملة لضريبة القيمة المضافة)، وتعتبر هذه القيمة هي الميزانية التقديرية للمشروع، وتشمل هذه القيمة جميع التكاليف المفصلة أعلاه، وعلى ألا تتجاوز قيمة التغيرات في التكلفة المباشرة (3,600,000) ريال، أي ما يعادل (10%) من التكاليف المباشرة وفي حال وجود اختلاف في القيمة التقديرية وهامش التغيير لأسباب عائدة للمالك مثل إصدار أوامر تعديلات، فإن المالك يلتزم بدفع قيمة تلك الأعمال مضافا إليها نسبة المطور.</li> <li>• يقر الطرفان بأنه في حال زيادة تكاليف تطوير المشروع عن الميزانية المعتمدة وهامش الزيادة المحددة، لأسباب غير تقصيرية من قبل المطور فإن الطرف الأول يتحمل جميع التكاليف الصادرة لتلك الأعمال بالزيادة، ويستحق المطور نسبته كاملة عن تلك الأعمال.</li> <li>• لا يلزم المطور بتقديم فواتير على كل مصروف من مصاريف المشروع، وذلك لطبيعة الأعمال التي يقوم بها المطور محل هذا العقد.</li> </ul>
أهم التزامات الطرف الأول (مالك الأرض)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يلتزم مالك المشروع بتمكين مدير التطوير من تنفيذ جميع الأعمال المنصوص عليها في العقد، بما يشمل تفويضه بالصلاحيات الكاملة لتحديد مواصفات البناء، شراء المواد، وإبرام التعاقدات والأسعار التي يراها مناسبة.</li> <li>• يتحمل المالك مسؤولية تحويل جميع تكاليف المشروع الحقيقية، بما فيها أتعاب المطور، حتى إذا زادت عن التكلفة التقديرية، وسداد أي مخالفات تصدر على المشروع دون احتسابها ضمن التكاليف الفعلية.</li> <li>• يلتزم المالك باعتماد جميع ما يقدمه مدير التطوير خلال 3 أيام عمل، وتوفير المستندات والإجراءات المطلوبة دون تأخير لتجنب تعطيل سير المشروع.</li> </ul>
أهم التزامات الطرف الثاني (المطور)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتمتع مدير التطوير بكامل الصلاحيات لتنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات الموقعة من المالك، مع الاستعانة بالمقاولين والاستشاريين وغيرهم، وتُدرج جميع التكاليف ضمن الميزانية المعتمدة.</li> <li>• يلتزم مدير التطوير بإدارة المشروع والإشراف على جميع مراحل، بالإضافة إلى متابعة الإجراءات مع الجهات الحكومية واستخراج محاضر الفرز والتسليم، مع تحمل المالك للرسوم الناتجة عنها دون إدراجها ضمن تكاليف المشروع.</li> <li>• يضمن مدير التطوير تقديم ضمانات للأعمال مثل الكهرباء والسباكة والعزل لمدة عامين أو حسب ضمان المورد، ويحمل المقاولين المتسببين المسؤولية عن الحوادث أو الأضرار أثناء العمل، مع إضافة أي تعويضات أو مطالبات إلى تكلفة المشروع.</li> <li>• تنفذ الأعمال الإنشائية والتصاميم تحت إشراف مكتب هندسي معتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.</li> </ul>

## الجدول رقم (16): ملخص عقد الاتفاقية المبرمة مع شركة أسرار الاستثمارية للاستثمار

5- ملخص عقد الاتفاقية المبرمة مع شركة أسرار الاستثمارية للاستثمار	
طرفي العقد	طرف أول شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري طرف ثاني شركة أسرار الاستثمارية للاستثمار
تاريخ العقد	تاريخ 2025/03/24 الموافق 1446/09/24هـ
محل العقد	قيام الطرف الأول بتطوير الأرض المملوكة للطرف الثاني بالقطعة رقم (أ) من المخطط رقم (1988) ورقم صك الملكية الصادرة من السجل العقاري (799072003622) وتاريخ 2025/02/12م بمساحة إجمالية قدرها (8,528.24م <sup>2</sup> ) وقطعة الأرض رقم (ب) من المخطط رقم (1988) ورقم صك الملكية الصادرة من السجل العقاري برقم (999072003621) وتاريخ 2025/02/12م بمساحة إجمالية قدرها (9,324.65م <sup>2</sup> ) والواقعتان في حي الاندلس بمدينة الرياض، وذلك لبناء مشروع عقاري عبارة عن (شقق سكنية تمليك) تحت مسمى (مكين 76-77) وبيعه بالتعميل وفقاً لما يراه الطرف الأول مناسباً بعد إشعار الطرف الثاني بسعر البيع مقابل نسبة من أرباح المشروع، ومن المتوقع إنشاء وحدات عقارية بعدد (560) وحدة تقريباً والعبرة النهائية على التصميم المعماري المعتمد من الجهة المختصة
أحكام عامة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتم تقسيم وتوزيع أرباح المشروع بين الطرفين حسب النسب المتفق عليها وكالتالي:</li> <li>• نسبة (70%) من صافي ربح المشروع لمالك المشروع.</li> <li>• نسبة (30%) من صافي ربح المشروع للمطور، ويضاف لها ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>• يستحق المطور أرباحه في المشروع نسبة وتناسب مع ربحية بيع كل وحدة عقارية وذلك من خلال قسمة جميع تكاليف المشروع على إجمالي المساحات البيعية وتصرف ربحية المطور عند إيداع مبلغ بيع الوحدة أو جزء منها في حساب المشروع وتصرف للمطور بشكل شهري بغض النظر عن إفراغ الوحدة للعميل من عدمه.</li> <li>• يلتزم المطور بتنفيذ المشروع خلال (16) شهراً تبدأ من تاريخ اعتماد المخططات من وزارة البلديات والإسكان، وتنتهي المدة المشار إليها بالفسيل النهائي للمشروع وجاهزية المشروع للتقديم على طلب إصدار شهادة إتمام البناء.</li> <li>• اتفق الطرفان على أن يتولى المطور عملية التسويق وبيع الوحدات العقارية وذلك من خلال قيامه بتسويقها أو التعاقد مع شركات التسويق العقارية.</li> <li>• يستحق مسوق المشروع نسبة (2.5%) من قيمة بيع المشروع، ويصرف المبلغ من حساب مالك المشروع عند استلام قيمة بيع كل وحدة عقارية.</li> </ul>
أهم التزامات الطرف الأول (المطور)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يلتزم المطور في بناء المشروع العقاري بما يراه مناسباً -بعد عرض فكرته وتصميمه على الطرف الثاني- وله في ذلك كافة الصلاحيات اللازمة لإنشاء المشروع وتحديد أسعار البيع وتسويقه بعد إشعار الطرف الثاني بقائمة الأسعار، ويحق للمطور الاستعانة ببعض الاستشاريين والمشرفين والمقنيين والمحامين والمراقبين والمهندسين وغيرهم في بعض أعمال المشروع على أن تكون تكاليفها ضمن تكاليف المشروع.</li> <li>• يلتزم المطور بالإشراف على تنفيذ أعمال المشروع وتراخيصه وموافقاته من كافة الجهات وبكافة أجزائه ومراحله.</li> <li>• يلتزم المطور بإدارة وتنفيذ المشروع كاملاً في جميع مراحله دون تدخل من مالك المشروع على سبيل المثال لا الحصر (إجراء كافة التعاقدات والمشتريات والتوريدات، واعتماد العينات، وكافة ما هو في مصلحة المشروع)، وعلى أي حال فإنه حال رأى المالك أمراً في مصلحة المشروع فله تقديم ذلك للطرف الأول للاطلاع عليه ومراعاته في حال رأى وجاهته..</li> <li>• يعيل المطور على من خلفه من المقاولين والموردين والمكاتب الهندسية ومكاتب الدفاع المدني للأعمال والخدمات المقدمة في هذا المشروع محل هذا العقد وذلك في مقابلة المستفيد النهائي (مشتري الوحدة العقارية) وذلك فيما يلي: (ضمان أعمال الهيكل الإنشائي لمدة 10 سنوات تبدأ من تاريخ تسليم المشروع للعملاء، وضمان أعمال الكهرباء والسباكة والعزل لمدة عامين تبدأ من تاريخ تسليم الوحدات للعملاء أو بحسب ضمان المورد، وضمان باقي الأعمال من خلال الضمان المقدم من الموردين وفي حدوده).</li> <li>• يتحمل المطور أو يعيل على من خلفه من الموردين والمقاولين كامل المسؤولية المدنية والجنائية عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين، أو تلحق بالمارة أو المركبات أثناء تأدية العمل، ويتم اعتبار كافة الأمور المالية من تعويضات ومطالبات ناتجة عن ذلك</li> <li>• يتحملها المتسبب، وفي حال عدم قدرة المتسبب المالية وثبوت ذلك فسيتم تحميلها على تكلفة المشروع، وكذلك أي تكاليف أخرى لصالح الغير أو لمشتري الوحدات فتضاف لتكلفة المشروع وليس على مالك المشروع أدنى مسؤولية.</li> <li>• ينفذ المطور التصميم والمخططات والأعمال الإنشائية تحت إشراف واستلام ومسئولية مكتب هندسي معتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان للإشراف على المشروع.</li> <li>• يلتزم المطور بوضع لوحة على المشروع تحمل اسم مالك المشروع واسم المطور بشكل واضح بواجهة المشروع.</li> </ul>

#### 5- ملخص عقد الاتفاقية المبرمة مع شركة أساس للاستثمارية للاستثمار

- يلتزم مالك المشروع بسداد وتمويل قيمة المشروع كاملة حسب جدول الدفعات الموضح في الفقرة (3) من المادة (5)، على أن تدفع المبالغ لحساب المطور وذلك وفق فواتير نظامية ضريبية أصلية.
- يلتزم مالك المشروع بتوفير أي مستندات قد يتطلبها العمل في المشروع على سبيل المثال (أصل صك الملكية - وكالات شرعية لإنهاء التراخيص- تفاوضات لإنهاء الإجراءات الحكومية -مستندات إثبات صفة مالك المشروع - أي مستندات أخرى ذات أهمية ومرتبطة بإنجاز المشروع) كما يلتزم الطرف الثاني بالسرعة في إنهاء كافة الإجراءات وعدم تعطيل المشروع ويقصد بـ «الإجراءات»: (الأمر المتعلقة بمالك المشروع ولا يستطيع المطور القيام بها وهي على سبيل المثال لا الحصر: رموز التحقق من الجهات الرسمية والتسجيل في المواقع الرسمية كوزارة البلديات والإسكان، وشركتي المياه والكهرباء، وسداد المستحقات المالية المتعلقة بمواقع أخرى لمالك المشروع، حيث أن بقائها يعطل عمل المشروع كالتقديم على خدمات المياه والكهرباء، وكذلك أي تعهد أو خطاب مصدق من الغرف التجارية تطلبه الجهات التي يتم التعامل معها من قبل الطرف الأول)، وفي حال عدم رغبة المالك بإصدار وكالات أو تفاوضات في ذات الخصوص فإنه ملتزم بتوكيل من لديه للقيام بذلك بدلاً عن الطرف الأول مع التزامه الكامل بالتعاون وعدم التسبب بتأخير العمل في المشروع.
- يقوم مالك المشروع بمنح من يفوضه المطور وكالة شرعية تتيح له إفراغ الوحدات العقارية، أو يلتزم مالك المشروع بتوفير وكيل لإفراغ الوحدات العقارية للعلماء والبنوك في أي وقت وفي أي مكان وعلى وجه السرعة والتعاون الكبير وتحت إشراف المطور، ولا يتحمل المطور تبعات أي تأخير في حال ضعف تجاوب الوكلاء.

أهم التزامات الطرف الثاني  
(مالك الأرض)

#### الجدول رقم (17): ملخص عقد الاتفاقية المبرمة مع شركة فريد الميميني للتطوير العقاري

##### 6- ملخص عقد الاتفاقية المبرمة مع شركة فريد الميميني للتطوير العقاري

طرفي العقد	طرف أول	شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري
تاريخ العقد	طرف ثاني	شركة فريد الميميني للتطوير العقاري
محل العقد	1446/08/27هـ الموافق 2025/02/26م	قيام الطرف الأول بتطوير الأرض المملوكة للطرف الثاني بالقطع التي تحمل الأرقام التالية: (1، 2، 3، 4، 5، 6، 7، 8، 9، 10، 11، 12، 13، 14، 15، 16، 17، 18، 19، 20، 21، 22، 23، 24، 25، 26، 27، 28، 29، 30، 31) بمساحة (موضح في الصكوك المرفقة) متر مربع والواقع بحي الهداء بالمدينة المنورة، وذلك لبناء مشروع عقاري عبارة عن (شقق) تحت مسمى (مكين 78) وبيعه بالتملك وفقاً لما يراه الطرفين مناسباً مقابل نسبة من أرباح المشروع، ومن المتوقع إنشاء وحدات عقارية بعدد (150) وحدة تقريباً
أحكام عامة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتم تقسيم وتوزيع أرباح المشروع بين الطرفين حسب النسب المتفق عليها وبالتالي:</li> <li>• نسبة (73%) من صافي ربح المشروع لمالك المشروع.</li> <li>• نسبة (27%) من صافي ربح المشروع للمطور، ويضاف لها ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>• ما زاد عن (30%) من ربح مالك المشروع فهو حافز أداء للمطور والمالك يقسم مناصفةً فيما بينهم.</li> <li>• يستحق المطور أرباحه في المشروع نسبة وتتناسب مع ربحية بيع كل وحدة عقارية وذلك من خلال قسمة جميع تكاليف المشروع على إجمالي المساحات البيعية وتصرف ربحية المطور عند إيداع مبلغ بيع الوحدة أو جزء منها في حساب المشروع وتصرف للمطور بشكل شهري بغض النظر عن إفراغ الوحدة للعميل من عدمه.</li> <li>• يلتزم المطور بتنفيذ المشروع خلال (18) شهراً من اعتماد المخططات من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ولا يشمل مدة تنفيذ المشروع المدة المتعلقة بتسويق وبيع المشروع الذي يترك لوضع السوق بالمعقول، واتفاق الطرفين. مع مراعاة الظروف القاهرة والتأخيرات التي قد تنتج بسبب الطرف الثاني وفي حال تأخر الطرف الثاني في تحويل أي من مستحقات الطرف الأول فإن مدة العقد تعتبر متوقفة ولا تكون داخلة من ضمن مدة العقد.</li> <li>• اتفق الطرفان على أن يتولى المطور عملية التسويق وبيع الوحدات العقارية وذلك من خلال قيامه بتسويقها أو التعاقد مع شركات التسويق العقارية.</li> <li>• يستحق مسوق المشروع نسبة (2.5%) من قيمة بيع المشروع، ويصرف المبلغ من حساب مالك المشروع عند استلام قيمة بيع كل وحدة عقارية.</li> </ul>	

## 6- ملخص عقد الاتفاقية المبرمة مع شركة فريد الميميني للتطوير العقاري

- يلتزم المطور في بناء المشروع العقاري بما يراه مناسباً وله في ذلك كافة الصلاحيات اللازمة لإنشاء المشروع وتحديد أسعار البيع وتسويقه، ويحق للمطور الاستعانة ببعض الاستشاريين والمشرفين والمعقبين والمحامين والمراقبين والمهندسين وغيرهم في أعمال المشروع وتكون تكاليفها ضمن تكاليف المشروع وفق ما يحدده المطور، بحيث لا يمانع الطرف الثاني في اعتمادها، لا يحق له المنازعة فيها.
- يلتزم المطور بالإشراف على تنفيذ أعمال المشروع وتراخيصه وموافقاته من كافة الجهات وبكافة أجزائه ومراحله.
- يلتزم المطور بإدارة وتنفيذ المشروع كاملاً في جميع مراحله وفق ما يراه مناسب دون تدخل من مالك المشروع على سبيل المثال لا الحصر (إجراء كافة التعاقدات والمشتريات والتوريدات وكافة ما هو في مصلحة المشروع)
- يعيل المطور على من خلفه من المقاولين والموردين والمكاتب الهندسية ومكاتب الدفاع المدني للأعمال والخدمات المقدمة في هذا المشروع محل هذا العقد وذلك في مقابلة المستفيد النهائي (مشتري الوحدة العقارية) وذلك كما يلي: (ضمان أعمال الهيكل الإنشائي لمدة 10 سنوات تبدأ من تاريخ تسليم المشروع للعملاء، وضمان أعمال الكهرباء والسباكة والعزل لمدة عامين تبدأ من تاريخ تسليم الوحدات للعملاء أو بحسب ضمان المورد، وضمان باقي الأعمال من خلال الضمان المقدم من الموردين وفي حدوده).
- يتحمل المطور أو يعيل على من خلفه من الموردين والمقاولين كامل المسؤولية المدنية والجنائية عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أو تلحق بالمارة أو المركبات أثناء تأدية العمل، ويتم اعتبار كافة الأمور المالية من تعويضات ومطالبات ناتجة عن ذلك أو عن عيوب مراحل التطوير مصاريف تحمل على تكلفة المشروع، وكذلك أي تكاليف أخرى لصالح الغير أو لمشتري الوحدات فهي تضاف لتكلفة المشروع وليس على المطور تحمل أي مسؤولية عن ذلك.
- ينفذ المطور التصميم والمخططات والأعمال الإنشائية تحت إشراف واستلام ومسئولية مكتب هندسي معتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان للإشراف على المشروع.
- يلتزم المطور بوضع لوحة على المشروع تحمل اسم مالك المشروع واسم المطور بشكل واضح بواجهة المشروع.
- يلتزم مالك المشروع بسداد وتمويل قيمة المشروع كاملة حسب جدول الدفعات الموضح في الفقرة (3) من المادة (5)، على أن تدفع المبالغ لحساب المطور
- يلتزم مالك المشروع بتوفير أي مستندات قد يتطلبها العمل في المشروع على سبيل المثال (أصل صك الملكية - وكالات شرعية لإنهاء التراخيص- تفويضات لإنهاء الإجراءات الحكومية -مستندات إثبات صفة مالك المشروع - أي مستندات أخرى ذات أهمية ومرتبطة بإنجاز المشروع كما يلتزم بالسرعة في إنهاء كافة الإجراءات وعدم تعطيل المشروع ويقصد ب «الإجراءات»: (الأمور المتعلقة بمالك المشروع ولا يستطيع المطور القيام بها وهي على سبيل المثال لا الحصر: رموز التحقق من الجهات الرسمية والتسجيل في المواقع الرسمية كوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وشركتي المياه والكهرباء وسداد المستحقات المالية المتعلقة بمواقع أخرى لمالك المشروع، حيث أن بقائها يعطل عمل المشروع كالتقديم على خدمات المياه والكهرباء، وكذلك أي تعهد أو خطاب مصدق من الغرف التجارية تطلبه الجهات التي يتم التعامل معها)
- يلتزم الطرف الثاني بتسليم العقارات محل التعاقد خالية من أي اشتغال يحق الغير أو التزام لطرف ثالث من تاريخ توقيع هذا العقد.

### أهم التزامات الطرف الأول (المطور)

### أهم التزامات الطرف الثاني (مالك الأرض)

### 8-3 تفاصيل الإيرادات

#### 1-8-3 الإيرادات بحسب أنشطة الشركة الرئيسية

يوضّح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة بحسب أنشطة الشركة الرئيسية للعامين كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م:

##### الجدول رقم (18): تفاصيل إيرادات الشركة

30 يونيو 2024م		31 ديسمبر 2023م		31 ديسمبر 2022م		تفاصيل الإيرادات
نسبة من إجمالي الإيرادات (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	نسبة من إجمالي الإيرادات (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	نسبة من إجمالي الإيرادات (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	
52.08%	46,354,840	41.06%	144,490,753	51.72%	177,153,200	إيرادات بيع العقارات
24.85%	22,117,596	55.92%	196,799,263	47.57%	162,930,883	إيرادات خدمة المقاولات
0.13%	114,183	0.52%	1,843,425	0.71%	2,446,878	إيرادات رسوم خدمات وإدارة
22.95%	20,427,017	2.50%	8,788,163	-	-	إيرادات تطوير للغير
100.00%	89,013,636	100%	351,921,604	100%	342,530,961	إجمالي الإيرادات حسب أنشطة الشركة

المصدر: الشركة

وفي مايلي وصف توضيحي لأنشطة الشركة:

النشاط	الوصف
بيع العقارات	أنشطة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها للعقارات المملوكة للشركة.
المقاولات	يتمثل في إبرام عقود لتنفيذ وإقامة وحدات عقارية (شقق - سكن عمالة - معارض تجارية) على أراضي مملوكة للغير.
الخدمات والإدارة	أنشطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
تطوير للغير	يتمثل في إدارة الشركة لمشاريع عقارية مملوكة للغير تقوم الشركة بالإشراف عليها من اختيار لموقع الأرض والتصميم مروراً بتنفيذ المشروع وحتى البيع.

#### 2-8-3 تفاصيل إيرادات الشركة من بيع العقارات

يوضّح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة من بيع العقارات للعامين كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

##### الجدول رقم (19): تفاصيل إيرادات الشركة من بيع العقارات

30 يونيو 2024م		31 ديسمبر 2023م		31 ديسمبر 2022م		تفاصيل الإيرادات
الإيرادات (ريال سعودي)	الإيرادات (ريال سعودي)	الإيرادات (ريال سعودي)	الإيرادات (ريال سعودي)	نسبة من إجمالي الإيرادات (%)	الإيرادات (ريال سعودي)	
32.29%	28,738,840	26.84%	94,440,753	49.38%	169,145,200	مبيعات شقق سكنية
17.35%	15,447,000	-	-	-	-	مبيعات أدوار سكنية
2.44%	2,169,000	-	-	-	-	مبيعات فلل
-	-	14.22%	50,050,000	2.34%	8,008,000	مبيعات أراضي
52.08%	46,354,840	41.06%	144,490,753	51.72%	177,153,200	إجمالي إيرادات الشركة من بيع العقارات

المصدر: الشركة



### 3-8-3 تفاصيل إيرادات الشركة من قطاع المقاولات

يوضّح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة من قطاع المقاولات للعامين كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

#### الجدول رقم (20): تفاصيل إيرادات الشركة من قطاع المقاولات

النسبة إلى إجمالي الإيرادات (%)	المبلغ (ريال سعودي)	طبيعة الخدمات	العميل
كما في 31 ديسمبر 2022م			
16.06%	55,013,840	إيرادات خدمة المقاولات	شركة تشييد مباني مكين للمقاولات
15.48%	53,034,751	إيرادات خدمة المقاولات	شركة مسكن متين العقارية
8.21%	28,128,940	إيرادات خدمة المقاولات	عميل شركة رقم (1)
4.54%	15,553,351	إيرادات خدمة المقاولات	عميل شركة رقم (2)
3.27%	11,200,000	إيرادات خدمة المقاولات	شركة أرايا للتطوير العقاري
<b>47.57%</b>	<b>162,930,883</b>		<b>الإجمالي</b>
كما في 31 ديسمبر 2023م			
19.73%	69,448,933	إيرادات خدمة المقاولات	عميل رقم (3)
15.83%	55,696,650	إيرادات خدمة المقاولات	عميل رقم (2)
10.53%	37,070,575	إيرادات خدمة المقاولات	شركة مسكن متين العقارية
4.26%	14,996,129	إيرادات خدمة المقاولات	شركة تشييد مباني مكين للمقاولات
3.26%	11,471,059	إيرادات خدمة المقاولات	عميل رقم (1)
2.28%	8,028,960	إيرادات خدمة المقاولات	شركة أرايا للتطوير العقاري
0.02%	86,957	إيرادات خدمة المقاولات	عميل رقم (4)
<b>55.92%</b>	<b>196,799,263</b>		<b>الإجمالي</b>
كما في 30 يونيو 2024م			
23.24%	20,686,070	إيرادات خدمة المقاولات	عميل رقم (3)
1.61%	1,431,526	إيرادات خدمة المقاولات	عميل رقم (6)
<b>24.85%</b>	<b>22,117,596</b>		<b>الإجمالي</b>

المصدر: الشركة

### 4-8-3 تفاصيل إيرادات الشركة من رسوم وخدمات الإدارة

يوضّح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة من رسوم وخدمات الإدارة كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

30 يونيو 2024م		31 ديسمبر 2023م		31 ديسمبر 2022م		الإيرادات حسب الخدمة
الإيرادات	الإيرادات	الإيرادات	الإيرادات	نسبة من إجمالي الإيرادات (%)	الإيرادات	
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(%)	(ريال سعودي)	
0	0	0	0	0.71%	2,446,878	عميل رقم (5)
0	0	0.52%	1,843,425	0	0	عميل رقم (8)
0.13%	114,183	0	0	0	0	عميل رقم (7)
<b>0.13%</b>	<b>114,183</b>	<b>0.52%</b>	<b>1,843,425</b>	<b>0.71%</b>	<b>2,446,878</b>	<b>إجمالي</b>

المصدر: الشركة

### 3-8-5 تفاصيل إيرادات الشركة من نشاط التطوير للغير

يوضح الجدول التالي تفاصيل إيرادات الشركة من نشاط التطوير للغير كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

30 يونيو 2024م		31 ديسمبر 2023م		31 ديسمبر 2022م		الإيرادات حسب العميل / المشروع
الإيرادات	الإيرادات	الإيرادات	الإيرادات	نسبة من إجمالي الإيرادات (%)	الإيرادات	
(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)	(ريال سعودي)		(ريال سعودي)	
5.32%	4,731,838	2.50%	8,788,163	0	0	عميل رقم (3)
9.15%	8,148,372	0	0	0	0	عميل رقم (1)
8.48%	7,546,807	0	0	0	0	عميل رقم (8)
<b>22.95%</b>	<b>20,427,017</b>	<b>2.50%</b>	<b>8,788,163</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>إجمالي</b>

المصدر: الشركة

### 3-8-6 أرصدة الذمم المدينة

بلغ رصيد الذمم المدينة مبلغ (5,127,114) ريال سعودي ومبلغ (23,264,037) ومبلغ (13,029,275) ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م على التوالي. وفيما يلي جدول بأعمار الذمم المدينة:

الجدول رقم (21): تحليل أعمار الذمم المدينة كما في الفترات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م و31 ديسمبر 2023م و30 يونيو 2024م

كما في 30 يونيو 2024م		كما في 31 ديسمبر 2023م		كما في 31 ديسمبر 2022م		جدول أعمار الذمم المدينة
النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	النسبة (%)	القيمة (ريال سعودي)	
100.00%	13,029,275	99.98%	23,259,882	100.00%	5,127,114	من يوم إلى 30 يوم
-	-	0.02%	4,155	-	-	من 31 يوم إلى 360 يوم
<b>100.00%</b>	<b>13,029,275</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,264,037</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,127,114</b>	<b>إجمالي الذمم المدينة</b>
-	-	-	-	-	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة*

المصدر: القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، والقوائم المالية غير المراجعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م.

\* بعد النظر في طبيعة هذه الأرصدة وتاريخ التخلف عن السداد تبين للشركة بأنه لا يتطلب عمل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة وذلك لأن الشركة تعتمد على فترة الائتمان التي تمنح للعملاء والمحددة أقل من ثلاثين (30) يوماً وذات جودة ائتمانية جيدة.

### 9-3 كبار العملاء

توضّح الجداول التالية قائمة بأكبر خمسة عملاء للشركة للعامين كما في 31 ديسمبر 2022م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

#### الجدول رقم (22): قائمة أكبر خمسة عملاء كما في 31 ديسمبر 2022م

31 ديسمبر 2022م		طبيعة الإيراد	طبيعة العلاقة		اسم العميل
النسبة من إجمالي الإيرادات (%)	المبلغ (ريال سعودي)		التعاقد	الاستقلالية	
16.06%	55,013,840	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	غير مستقل	شركة تشييد مباني مكين للمقاولات
15.48%	53,034,751	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	غير مستقل	شركة مسكن متين العقاري
8.21%	28,128,940	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل شركة رقم (1)
4.54%	15,553,350	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل شركة رقم (2)
3.27%	11,200,000	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	غير مستقل	شركة ارايا للتطوير العقاري
<b>47.57%</b>	<b>162,930,881</b>	<b>إجمالي إيرادات الشركة من أكبر خمسة عملاء</b>			

المصدر: الشركة

#### الجدول رقم (23): قائمة أكبر خمسة عملاء كما في 31 ديسمبر 2023م

31 ديسمبر 2023م		طبيعة الإيراد	طبيعة العلاقة		اسم العميل
النسبة من إجمالي الإيرادات (%)	المبلغ (ريال سعودي)		التعاقد	الاستقلالية	
19.73%	69,448,933	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل رقم (3)
15.83%	55,696,650	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل رقم (2)
10.29%	36,201,010	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	غير مستقل	شركة مسكن متين العقاري
4.26%	14,996,129	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	غير مستقل	شركة تشييد مباني مكين للمقاولات
3.26%	11,471,059	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل رقم (1)
<b>53.37%</b>	<b>187,813,781</b>	<b>إجمالي إيرادات الشركة من أكبر خمسة عملاء</b>			

المصدر: الشركة

#### الجدول رقم (24): قائمة أكبر خمسة عملاء كما في 30 يونيو 2024م

30 يونيو 2024م		طبيعة الإيراد	طبيعة العلاقة		اسم العميل
النسبة من إجمالي الإيرادات (%)	المبلغ (ريال سعودي)		التعاقد	الاستقلالية	
28.56%	25,417,907	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل رقم (3)
9.15%	8,148,372	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل رقم (1)
8.48%	7,546,807	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل رقم (4)
2.44%	2,169,000	مبيعات وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل رقم (5)
1.61%	1,431,529	خدمات تطوير وحدات سكنية	تعاقدية	مستقل	عميل رقم (6)
<b>50.23%</b>	<b>44,713,615</b>	<b>إجمالي إيرادات الشركة من أكبر خمسة عملاء</b>			

المصدر: الشركة

### 10-3 كبار الموردين

توضّح الجداول التالية قائمة أكبر خمسة موردين للشركة للعامين 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

#### الجدول رقم (25): قائمة أكبر خمسة موردين للشركة لعام 2022م

31 ديسمبر 2022م		تفاصيل المواد/ الخدمات المشتراة	طبيعة العلاقة		اسم المورد
النسبة من تكلفة الإيرادات (%)	المشتريات (ريال سعودي)		التعاقد	الاستقلالية	
8.00%	20,899,903	مواد سبابة وكهرباء	أوامر شراء	مستقل	مورد رقم (1)
3.79%	9,901,542	رخام وبلاط	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (2)
3.69%	9,653,572	حديد	أوامر شراء	مستقل	مورد رقم (3)
3.60%	9,405,741	حديد	أوامر شراء	مستقل	مورد رقم (4)
3.44%	8,996,354	خرسانة	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (5)
22.52%	58,857,112	إجمالي مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين			

المصدر: الشركة

#### الجدول رقم (26): قائمة أكبر خمسة موردين للشركة لعام 2023م

31 ديسمبر 2023م		تفاصيل المواد/ الخدمات المشتراة	طبيعة العلاقة		اسم المورد
النسبة من تكلفة الإيرادات (%)	المشتريات (ريال سعودي)		التعاقد	الاستقلالية	
8.86%	23,838,024	مواد سبابة وكهرباء	غير تعاقدية	مستقل	مورد رقم (1)
3.08%	8,286,298	خرسانة	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (6)
3.16%	8,508,758	عزل	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (7)
2.77%	7,465,180	بلاط	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (8)
4.22%	11,355,217	حديد	غير تعاقدية	مستقل	مورد رقم (9)
22.09%	59,453,477	إجمالي مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين			

المصدر: الشركة

#### الجدول رقم (27): قائمة أكبر خمسة موردين للشركة كما في 30 يونيو 2024م

31 ديسمبر 2023م		تفاصيل المواد/ الخدمات المشتراة	طبيعة العلاقة		اسم المورد
النسبة من تكلفة الإيرادات (%)	المشتريات (ريال سعودي)		التعاقد	الاستقلالية	
6.39%	3,710,765	مواد كهرباء وسبابة	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (1)
5.60%	3,250,908	حديد تسليح	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (10)
4.20%	2,439,272	خرسانة جاهزة	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (11)
2.88%	1,673,345	بلاط رخام	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (2)
2.24%	1,299,813	حديد مجدول وطني	تعاقدية	مستقل	مورد رقم (4)
21.31%	12,374,103	إجمالي مشتريات الشركة من أكبر خمسة موردين			

المصدر: الشركة

### 11-3 ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

تتكون الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى من: (1) ذمم موردين ومقاولين و(2) فوائد تمويلية و(3) ضريبة القيمة المضافة و(4) مطلوبات أخرى، ويوضح الجدول التالي تفاصيل الذمم الدائنة للعامين كما في 31 ديسمبر 2021م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

الجدول رقم (28): تفاصيل الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م

31 ديسمبر 2023م			31 ديسمبر 2022م			البيان
النسبة إلى الالتزامات المتداولة (%)	النسبة إلى إجمالي الالتزامات (%)	المبلغ (ريال سعودي)	النسبة إلى الالتزامات المتداولة (%)	النسبة إلى إجمالي الالتزامات (%)	المبلغ (ريال سعودي)	
6.25%	6.20%	8,400,566	16.90%	4.48%	4,207,872	ذمم موردين ومقاولين
2.82%	2.80%	3,797,126	4.02%	1.06%	1,000,000	مخصص مشاريع منتهية
2.65%	2.63%	3,562,447	14.86%	3.94%	3,700,061	ضريبة القيمة المضافة
0.49%	0.49%	660,000	0.00%	0.00%	-	مكافآت مستحقة أعضاء مجلس الإدارة ولجنة المراجعة
0.39%	0.39%	523,957	2.64%	0.70%	657,445	مستحقات عاملين
0.34%	0.34%	454,204	4.75%	1.26%	1,183,600	مصروفات تطوير مشاريع مستحقة
0.10%	0.10%	132,093	3.89%	1.03%	967,372	مصاريف مستحقة
0.05%	0.05%	71,875	2.67%	0.71%	666,000	دفعات مقدمة من عملاء
0.00%	0.00%	0	6.92%	1.83%	1,721,776	فوائد تمويلية مستحقة
0.04%	0.04%	51,326	2.63%	0.70%	655,350	أرصدة دائنة
<b>13.13%</b>	<b>13.03%</b>	<b>17,653,594</b>	<b>59.28%</b>	<b>15.71%</b>	<b>14,759,476</b>	<b>الإجمالي</b>

المصدر: الشركة

الجدول رقم (29): تفاصيل الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى كما في 30 يونيو 2024م

30 يونيو 2024م			البيان
النسبة إلى الالتزامات المتداولة (%)	النسبة إلى إجمالي الالتزامات (%)	المبلغ (ريال سعودي)	
1.99%	1.33%	3,285,605	ذمم موردين ومقاولين
1.00%	0.67%	1,654,473	مخصص مشاريع منتهية
1.66%	1.11%	2,736,881	ضريبة القيمة المضافة
0.52%	0.35%	860,000	مكافآت مستحقة أعضاء مجلس الإدارة ولجنة المراجعة
0.34%	0.23%	567,309	مستحقات عاملين
2.60%	1.74%	4,288,733	مصاريف مستحقة
4.01%	2.69%	6,618,883	دفعات مقدمة من عملاء
1.34%	0.90%	2,220,171	فوائد تمويلية مستحقة
0.04%	0.03%	70,026	أخرى
<b>13.51%</b>	<b>9.05%</b>	<b>22,302,081</b>	<b>الإجمالي</b>

وفيما يلي يوضّح الجدول التالي تحليل أعمار ذمم الموردین والمقاولین كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

**الجدول رقم (30): جدول أعمار تحليل أعمار ذمم الموردین والمقاولین كما في 31 ديسمبر 2022م و2023م و30 يونيو 2024م**

كما في 30 يونيو 2024م		كما في 31 ديسمبر 2023م		كما في 31 ديسمبر 2022م		تحليل أعمار ذمم الموردین والمقاولین
النسبة إلى إجمالي الالتزامات (%)	المبلغ (ريال سعودي)	النسبة إلى إجمالي الالتزامات (%)	المبلغ (ريال سعودي)	النسبة إلى إجمالي الالتزامات (%)	المبلغ (ريال سعودي)	
0.70%	1,717,190	3.24%	4,390,477	3.03%	2,849,239	من يوم إلى 30 يوم
0.23%	558,631	1.05%	1,428,296	0.95%	894,238	من 31 إلى 60 يوم
0.25%	612,212	1.16%	1,565,290	0.30%	282,753	من 61 إلى 90 يوم
0.16%	397,572	0.75%	1,016,504	0.19%	181,642	من 91 إلى 120 يوم
<b>1.34%</b>	<b>3,285,605</b>	<b>6.20%</b>	<b>8,400,567</b>	<b>4.48%</b>	<b>4,207,872</b>	<b>الإجمالي</b>

المصدر: الشركة

### 12-3 التعاملات التي تمت مع الأطراف ذو العلاقة

توضّح الجداول التالية التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال العامين 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

**الجدول رقم (31): المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام العالي 2022م**

حجم المعاملات خلال السنة كما في 31 ديسمبر 2022م							طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	النسبة إلى المطلوبات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	دائن (ريال سعودي)	النسبة إلى الموجودات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	مدين (ريال سعودي)			
9.45%	-	-	-	لا ينطبق	9.45%	70,101,597	محول لزيادة رأس المال من المساهم		
15.45%	40.67%	5.16%	38,300,230	لا ينطبق	10.28%	76,244,093	تمويل من جاري الشريك للتطوير والتوسع وفتح مشاريع جديدة	مساهم	عبدالرحمن سعود الهدلق
5.60%	لا ينطبق	5.60%	41,558,573	-	-	-	توزيعات أرباح للمساهم		
0.23%	لا ينطبق	0.23%	1,731,607	-	-	-	سداد		
0.23%	لا ينطبق	0.23%	1,731,607	-	-	-	توزيعات أرباح للمساهم		
0.001%	-	-	-	0.002%	0.001%	4,097	مصاريف مدفوعة من الشريك إلى الشركة عبارة عن (مصاريف شراء لاب توب)	مساهم	أنس سعود الهدلق
0.23%	-	-	-	0.74%	0.23%	1,731,607	سداد		
0.11%	-	-	-	0.27%	0.09%	640,626	مصاريف مدفوعة من الشركة إلى الطرف ذو علاقة عبارة عن (مصاريف متنوعة مثل رسوم نقل كفالة وتجديد إقامات وأخرى)	جهة منتسبة	مؤسسة وثيق التسويق العقاري
0.10%	-	-	-	0.31%	0.10%	736,000	تشغيلية (أعمال سعي وصيانة)		
0.22%	1.64%	0.21%	1,541,024	0.05%	0.02%	116,091	سداد		



حجم المعاملات خلال السنة كما في 31 ديسمبر 2022م							طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	النسبة إلى المطلوبات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	دائن (ريال سعودي)	النسبة إلى الموجودات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	مدين (ريال سعودي)			
0.002%	-	-	-	0.01%	0.002%	12,525	مصاريف مدفوعة من الشركة إلى الطرف ذو علاقة عبارة عن (مصاريف أتعاب مهنية)	جهة منتسبة	شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري
0.01%	-	-	-	0.02%	0.01%	54,875	مصاريف مدفوعة من الشركة إلى الطرف ذو علاقة عبارة عن (مصاريف متنوعة مثل رسوم نقل كفالة وتجديد إقامات وأخرى)	جهة منتسبة	شركة تشييد مباني مكين للمقاولات**
8.28%	-	-	-	26.11%	8.28%	61,388,973	تشغيلية (أعمال مقاوله)		
8.29%	65.38%	8.29%	61,439,521	-	-	-	سداد		
0.04%	-	-	-	0.14%	0.04%	318,582	مصاريف مدفوعة بالإئابة عبارة عن (مصاريف بناء وأتعاب مهنية)		
7.82%	-	-	-	24.67%	7.82%	57,995,126	أعمال تشغيلية عبارة عن فواتير خدمات مقاولات مقدمة من الشركة إلى طرف ذو علاقة لأحد مشاريع الشركة	جهة منتسبة	شركة مسكن متين العقارية*
7.82%	61.75%	7.82%	58,025,086	-	-	-	سداد		
0.01%	-	-	-	0.02%	0.01%	54,158	مصاريف مدفوعة بالإئابة عبارة عن (مصاريف بناء وأتعاب مهنية)		
1.75%	-	-	-	5.51%	1.75%	12,960,976	أعمال تشغيلية عبارة عن خدمات مقاولات مقدمة من الشركة إلى طرف ذو علاقة لأحد مشاريع الشركة	جهة منتسبة	شركة آرايا للتطوير العقاري***
1.75%	13.84%	1.75%	13,006,416	-	-	-	سداد		
<b>67.38%</b>	<b>185.36%</b>	<b>29.31%</b>	<b>217,334,064</b>	<b>57.85%</b>	<b>38.08%</b>	<b>282,359,326</b>			<b>الإجمالي</b>

المصدر: الشركة

\* يتمثل جزء من التعامل مع الطرف ذو علاقة شركة مسكن متين العقارية ايراد محقق للشركة بمبلغ 53,034,751 ريال سعودي والذي يمثل مانسبته 15.48% من إجمالي ايرادات الشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

\*\* يتمثل جزء من التعامل مع الطرف ذو علاقة شركة تشييد مباني مكين للمقاولات ايراد محقق للشركة بمبلغ 55,013,840 ريال سعودي والذي يمثل مانسبته 16.06% من إجمالي ايرادات الشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

\*\*\* يتمثل جزء من التعامل مع الطرف ذو علاقة شركة آرايا للتطوير العقاري ايراد محقق للشركة بمبلغ 11,200,000 ريال سعودي والذي يمثل مانسبته 3.27% من إجمالي ايرادات الشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

ويوضح الجدول التالي الرصيد المستحق من / إلى الأطراف ذات العلاقة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م:

**الجدول رقم (32): الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م**

المبلغ (ريال سعودي)	اسم الطرف ذو العلاقة
	<b>المستحق من طرف ذو علاقة</b>
288,622	شركة مسكن متين العقارية
12,525	شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري
8,718	شركة آرايا للتطوير العقاري
4,327	شركة تشييد مباني مكين للمقاولات
<b>314,192</b>	<b>الرصيد المستحق من أطراف ذو علاقة</b>
	<b>المستحق إلى طرف ذو علاقة</b>
558,812	مؤسسة وثيق التسويق العقاري
<b>558,812</b>	<b>الرصيد المستحق إلى أطراف ذو علاقة</b>

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

**الجدول رقم (33): المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة المالية المنتهية 31 ديسمبر 2023م**

حجم المعاملات خلال السنة كما في 31 ديسمبر 2023م							طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة	
النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	النسبة إلى المطلوبات (%)	النسبة إلى المشتريات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	دائن (ريال سعودي)	النسبة إلى الموجودات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)				
70.77%	180.66%	لا ينطبق	43.68%	244,783,598	لا ينطبق	27.08%	151,777,895	تمويل من المساهم للتطوير والتوسع وفتح مشاريع جديدة	مساهم	عبدالرحمن سعود الهدلق
1.16%	-	-	-	-	1.90%	1.16%	6,525,000	نقل ملكية أرض للمساهم		
0.52%	1.08%	لا ينطبق	0.26%	1,468,743	0.43%	0.26%	1,468,743	مصاريف مدفوعة بالانابة عبارة عن (مصاريف على المشاريع - صرف عهد)	مساهم	أنس سعود الهدلق
0.44%	-	-	-	-	0.72%	0.44%	2,469,951	مصاريف مدفوعة بالانابة (مصاريف متنوعة مثل رسوم نقل كفاالة وتجديد إقامات وأخرى)		
0.43%	-	-	-	-	0.70%	0.43%	2,390,247	أعمال تشغيلية عبارة عن فواتير خدمات مقدمة من طرف ذو علاقة مقابل تسويق المشاريع الشركة وصيانتها	جهة منتسبة	مؤسسة وثيق التسويق العقاري
0.77%	3.18%	لا ينطبق	0.77%	4,310,741	-	-	-	سداد		

حجم المعاملات خلال السنة كما في 31 ديسمبر 2023م								طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	النسبة إلى المطلوبات (%)	النسبة إلى المشتريات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	دائن (ريال سعودي)	النسبة إلى الموجودات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	مدين (ريال سعودي)			
17.68%	36.57%	23.77%	8.84%	49,544,000	14.41%	8.84%	49,544,000	أعمال تشغيلية عبارة عن فواتير خدمات مقاولات مقدمة من الشركة إلى طرف ذو علاقة لأحد مشاريع الشركة	جهة منتسبة	شركة مسكن مئين العقارية
0.40%	0.94%	لا ينطبق	0.23%	1,271,193	0.29%	0.18%	982,571	مصاريف مدفوعة بالائابة علاقة عبارة عن (مصاريف بناء وأتعاب مهنية)		
3.09%	5.81%	3.78%	1.41%	7,877,748	2.74%	1.68%	9,412,760	تشغيلية (أعمال مقاولات)		
0.54%	1.13%	لا ينطبق	0.27%	1,527,869	0.44%	0.27%	1,523,544	مصاريف مدفوعة بالائابة عبارة عن (مصاريف متنوعة مثل رسوم نقل كفالة وتجديد إقامات وأخرى)	جهة منتسبة	شركة تشبيد مباني مكين للمقاولات
3.28%	5.51%	3.58%	1.33%	7,460,550	3.17%	1.95%	10,910,550	تشغيلية عبارة عن فواتير خدمات مقاولات مقدمة من الشركة إلى طرف ذو علاقة لأحد	جهة منتسبة	شركة آرايا للتطوير العقاري
0.18%	0.38%	لا ينطبق	0.09%	520,979	0.15%	0.09%	512,261	مصاريف مدفوعة بالائابة عبارة عن (مصاريف بناء وأتعاب مهنية)		
0.71%	1.49%	0.97%	0.36%	2,020,725	0.58%	0.35%	1,984,108	تشغيلية عبارة عن فواتير خدمات تصاميم هندسية مقدمة من طرف ذو علاقة إلى الشركة	جهة منتسبة	شركة تماثل الابعاد
0.09%	0.16%	لا ينطبق	0.04%	223,508	0.08%	0.05%	260,125	مصاريف مدفوعة بالائابة عبارة عن (مصاريف متنوعة مثل رسوم نقل كفالة وتجديد اقامات وأخرى)		
0.36%	0.75%	0.49%	0.18%	1,021,370	0.30%	0.18%	1,021,370	تشغيلية عبارة عن فواتير توريد المنيوم من طرف ذو علاقة إلى مشاريع الشركة	جهة منتسبة	شركة أساس التماسك
0.22%	0.46%	لا ينطبق	0.11%	617,718	0.18%	0.11%	617,718	مصاريف مدفوعة بالائابة عبارة عن (مصاريف متنوعة مثل رسوم نقل كفالة وتجديد اقامات وأخرى)		

حجم المعاملات خلال السنة كما في 31 ديسمبر 2023م								طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	النسبة إلى المطلوبات (%)	النسبة إلى المشتريات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	دائن (ريال سعودي)	النسبة إلى الموجودات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	مدين (ريال سعودي)			
0.0006%	-	-	-	-	0.001%	0.0006%	3,500	مصاريف مدفوعة بالانابة عبارة عن (مصاريف آتاعاب مهنيه)	جهة منتسبة	شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري
<b>100.66%</b>	<b>238.13%</b>	<b>32.58%</b>	<b>57.58%</b>	<b>322,648,742</b>	<b>26.06%</b>	<b>43.08%</b>	<b>241,404,343</b>			<b>الإجمالي</b>

المصدر: الشركة

- \* يتمثل جزء من التعامل مع الطرف ذو علاقة شركة مسكن متين العقارية ايراد محقق للشركة بمبلغ 37,070,575 ريال سعودي والذي يمثل مانسيته 10.53% من إجمالي ايرادات الشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م.
- \*\* يتمثل جزء من التعامل مع الطرف ذو علاقة شركة تشييد مباني مكين للمقاولات ايراد محقق للشركة بمبلغ 14,996,129 ريال سعودي والذي يمثل مانسيته 4.26% من إجمالي ايرادات الشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م.
- \*\* يتمثل جزء من التعامل مع الطرف ذو علاقة شركة ارايا للتطوير العقاري ايراد محقق للشركة بمبلغ 8,028,960 ريال سعودي والذي يمثل مانسيته 2.28% من إجمالي ايرادات الشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م.

ويوضح الجدول التالي الرصيد المستحق من / إلى الأطراف ذات العلاقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م:

#### الجدول رقم (34): الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م

المبلغ (ريال سعودي)	اسم الطرف ذو العلاقة
<b>المستحق من طرف ذو علاقة</b>	
16,025	شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري
3,450,000	شركة أرايا للتطوير العقاري
1,535,014	شركة تشييد مباني مكين للمقاولات
5,001,039	الرصيد المستحق من أطراف ذو علاقة
<b>المستحق إلى طرف ذو علاقة</b>	
9,355	مؤسسة وثيق التسويق العقاري
86,480,703	السيد / عبدالرحمن سعود الهدلق
86,490,058	الرصيد المستحق إلى أطراف ذو علاقة

المصدر: القوائم المالية الأولية المفحوصة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م.

الجدول رقم (35): المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م

حجم المعاملات خلال السنة								طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
كما في 30 يونيو 2024م										
النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	النسبة إلى المطلوبات (%)	النسبة إلى المشتريات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	دائن (ريال سعودي)	النسبة إلى الموجودات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	مدين (ريال سعودي)			
25.07%	15.56%	لا ينطبق	25.07%	38,341,697	-	-	-	تمويل من جاري الشريك للتطوير والتوسع وفتح مشاريع جديدة	مساهم	عبدالرحمن سعود الهدلق
0.37%	0.12%	لا ينطبق	0.19%	284,668	0.06%	0.19%	284,668	مصاريف مدفوعة بالانابة عبارة عن (مصاريف على المشاريع - صرف عهد)	مساهم	انس سعود الهدلق
0.69%	0.21%	0.83%	0.35%	529,602	0.11%	0.35%	529,602	أعمال مقاولات	جهة منتسبة	شركة أوتاد الثقة للمقاولات
0.01%	0.003%	لا ينطبق	0.005%	7,565	0.002%	0.005%	7,565	مصاريف مدفوعة بالانابة عبارة عن (مصاريف متنوعة مثل رسوم نقل كفالة وتجديد اقامات وأخرى)	جهة منتسبة	شركة أساس التماسك
1.05%	0.33%	1.25%	0.52%	801,080	0.17%	0.52%	801,080	أعمال تركيب ألمنيوم		
1.10%	0.46%	لا ينطبق	0.74%	1,135,482	0.11%	0.36%	548,095	مصاريف مدفوعة بالانابة عبارة عن (مصاريف متنوعة مثل رسوم نقل كفالة وتجديد اقامات وأخرى)	جهة منتسبة	شركة وثيق للتسويق العقاري
0.80%	0.24%	0.91%	0.38%	581,716	0.13%	0.42%	636,064	أعمال سعي وصيانة		
0.79%	0.25%	لا ينطبق	0.40%	605,765	0.13%	0.40%	605,765	مصاريف مدفوعة بالانابة عبارة عن (مصاريف متنوعة مثل رسوم نقل كفالة وتجديد اقامات وأخرى)	جهة منتسبة	شركة تشييد حياة للمقاولات
1.42%	0.75%	2.91%	1.21%	1,857,014	0.07%	0.21%	322,000	أعمال مقاولات		

حجم المعاملات خلال السنة								طبيعة التعامل	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
كما في 30 يونيو 2024م										
النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	النسبة إلى المطالبات (%)	النسبة إلى المشتريات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	دائن (ريال سعودي)	النسبة إلى الموجودات (%)	النسبة من إجمالي الأعمال والعقود (%)	مدين (ريال سعودي)			
2.35%	0.67%	لا ينطبق	1.08%	1,650,000	0.40%	1.27%	1,942,170	مصاريف مدفوعة بالانابة عبارة عن (مصاريف بناء وأتعاب مهنيه)	جهة منتسبة	شركة اريا للتطوير العقاري
2.16%	1.34%	5.16%	2.16%	3,300,000	-	-	-	أعمال مقاولات		
4.58%	2.84%	لا ينطبق	4.58%	7,000,000	-	-	-	تمويل من طرف ذو علاقة مقدمة إلى الشركة لشراء ارض تجارية	جهة منتسبة	شركة مسكن متين العقارية
0.01%	0.00%	لا ينطبق	0.003%	3,965	0.003%	0.01%	14,562	مصاريف مدفوعة بالانابة عبارة عن (مصاريف أتعاب مهنيه)	جهة منتسبة	شركة بيونات للتطوير والاستثمار العقاري
<b>40.41%</b>	<b>22.77%</b>	<b>11.06%</b>	<b>36.68%</b>	<b>56,098,554</b>	<b>1.19%</b>	<b>3.72%</b>	<b>5,691,571</b>			<b>الإجمالي</b>

المصدر: الشركة

ويوضح الجدول التالي الرصيد المستحق من /إلى الأطراف ذات العلاقة لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م:

**الجدول رقم (36): الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة للسنة المنتهية في 30 يونيو 2024م**

المبلغ (ريال سعودي)	اسم الطرف ذو العلاقة
	المستحق من طرف ذو علاقة
26,622	شركة بيونات للتطوير والاستثمار العقاري
442,170	شركة أرايا للتطوير العقاري
468,792	الرصيد المستحق من أطراف ذو علاقة
542,394	مؤسسة وثيق التسويق العقاري
124,822,400	عبدالرحمن سعود الهدلق
7,000,000	شركة مسكن متين العقارية
132,364,794	الرصيد المستحق إلى أطراف ذو علاقة

المصدر: القوائم المالية الأولة الموجزة لفترة السنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م.



وبتاريخ 1445/05/17هـ (الموافق 2023/11/01م) صادقت الجمعية العامة العادية على العقود والأعمال التي تمت خلال 2022م مع الأطراف ذات العلاقة، والتي جاءت على النحو التالي:

- الموافقة على التعاملات التي تمت مع رئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) محول لزيادة رأس المال مدين بمبلغ (70,101,597) ريال سعودي، و(2) تمويل مدين بمبلغ (76,259,108) ريال سعودي، و(3) تمويل دائن بمبلغ (40,031,837) ريال سعودي، و(4) توزيعات أرباح دائنة بمبلغ (41,558,573) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) توزيعات أرباح دائنة بمبلغ (1,731,607) ريال سعودي، و(2) سداد مدين بمبلغ (1,735,704) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع مؤسسة وثيق التسويق العقارية (مؤسسة فردية) والتي لئانب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه مالكا لرأس مالها وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (781,717) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (736,000) ريال سعودي، و(3) سداد بمبلغ دائن (1,566,024) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة بيوتات العقارية (شركة ذات مسئولية محدودة)، ولئانب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (10%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (12,525) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة تشييد مباني مكين للمقاولات (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (96%)، كما لئانب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (4%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (54,875) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (61,388,973) ريال سعودي، و(3) سداد بمبلغ دائن (61,439,521) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة تشييد مباني مكين للمقاولات (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (96%)، كما لئانب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (4%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (54,875) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (61,388,973) ريال سعودي، و(3) سداد بمبلغ دائن (61,439,521) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة مسكن متين العقارية (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (30%)، كما لئانب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (8%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (318,582) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (57,995,126) ريال سعودي، و(3) سداد بمبلغ دائن (58,025,086) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة آرايا للتطوير العقاري (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (20%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (54,158) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (12,960,976) ريال سعودي، و(3) سداد بمبلغ دائن (13,006,416) ريال سعودي.

وبتاريخ 1445/10/29هـ (الموافق 2024/05/08م) صادقت الجمعية العامة العادية غير العادية على العقود والأعمال التي تمت خلال 2023م مع الأطراف ذات العلاقة، والتي جاءت على النحو التالي:

- الموافقة على التعاملات التي تمت مع رئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) تمويل مدين بمبلغ (151,777,895) ريال سعودي، و(2) تمويل دائن بمبلغ (244,783,598) ريال سعودي، و(3) مصروفات بالإنابة مدينة بمبلغ (6,525,000) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات بالإنابة مدينة بمبلغ (1,468,743) ريال سعودي، و(2) مصروفات بالإنابة دائنة بمبلغ (1,468,743) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع مؤسسة وثيق التسويق العقارية (مؤسسة فردية) والتي لئانب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه مالكا لرأس مالها وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (2,469,951) ريال سعودي، و(2) مصروفات تشغيلية بمبلغ مدين (2,390,247) ريال سعودي، و(3) سداد بمبلغ دائن (4,310,741) ريال سعودي.

- الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة بيوتات العقارية (شركة ذات مسئولية محدودة)، ولنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (10%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (3,500) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة تشييد مباني مكين للمقاولات (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (96%)، كما لنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (4%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ دائن (1,527,869) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (9,412,760) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة مسكن متين العقارية (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (30%)، كما لنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (8%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ دائن (1,271,193) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (49,544,000) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة آرايا للتطوير العقاري (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (20%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ دائن (520,979) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (10,910,550) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة تماثل الابعاد للتصميم (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (60%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (260,125) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (10,910,550) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة أساس التماسك للألومنيوم (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (50%)، كما لعضو مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن إبراهيم الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (50%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (617,718) ريال سعودي، و(2) تشغيلية بمبلغ مدين (1,021,370) ريال سعودي.
- وبتاريخ 1446/02/14هـ (الموافق 2024/08/19م) صادقت الجمعية العامة العادية غير العادية على العقود والأعمال التي تمت خلال 30 يونيو 2024م مع الأطراف ذات العلاقة، والتي جاءت على النحو التالي:
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع رئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن تمويل دائن بمبلغ (38,341,697) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع نائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات بالإنابة مدينة بمبلغ (284,668) ريال سعودي، و(2) مصروفات بالإنابة دائنة بمبلغ (284,668) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة اوتاد الثقة للمقاولات (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه مالكاً لرأس مالها، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات تشغيلية بمبلغ دائن (529,602) ريال سعودي، و(2) مصروفات تشغيلية بمبلغ مدين (529,602) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة أساس التماسك للألومنيوم (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (50%)، كما لعضو مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن إبراهيم الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (50%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (7,565) ريال سعودي، و(2) مصروفات تشغيلية بمبلغ مدين (801,080) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع مؤسسة وثيق التسويق العقارية (مؤسسة فردية) والتي لنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه مالكاً لرأس مالها وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ دائن (1,135,482) ريال سعودي، و(2) مصروفات تشغيلية بمبلغ مدين (636,064) ريال سعودي.
  - الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة تشييد حياة للمقاولات (شركة ذات مسئولية محدودة)، والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (96%)، كما لنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (4%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة

عن مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (605,765) ريال سعودي، و (2) مصروفات تشغيلية بمبلغ دائن (1,857,014) ريال سعودي.

- الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة آرايا للتطوير العقاري (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (20%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن (1) مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (1,942,170) ريال سعودي، و (2) مصروفات تشغيلية بمبلغ دائن (3,300,000) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة مسكن متين العقارية (شركة ذات مسئولية محدودة) والتي لرئيس مجلس الإدارة السيد/ عبدالرحمن سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريك في رأس مالها بنسبة (30%)، كما لنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (8%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن تمويل دائن بمبلغ (7,000,000) ريال سعودي.
- الموافقة على التعاملات التي تمت مع شركة بيوتات العقارية (شركة ذات مسئولية محدودة)، ولنائب رئيس مجلس الإدارة السيد/ أنس سعود عبدالرحمن الهدلق مصلحة فيها كونه شريكاً في رأس مالها بنسبة (10%)، وطبيعة تلك التعاملات عبارة عن مصروفات مدفوعة بالإنابة بمبلغ مدين (14,562) ريال سعودي.

### 13-3 تفاصيل اتفاقية التمويل المقدم من المساهم الكبير

بتاريخ 1446/06/22هـ (الموافق 2024/12/23م) أبرمت الشركة اتفاقية تمويل مع المساهم الكبير/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق من خلال تحويل الرصيد المستحق له في الشركة البالغ (124,822,400) ريال سعودي كما في 30 يونيو 2024م إلى قرض حسن لا يترتب عليه أي فوائد أو رسوم إضافية بغرض دعم الشركة وتيسير أعمالها، ويسدد على فترة خمس (5) سنوات بأقساط سنوية متساوية على أن يبدأ سداد القسط الأول بتاريخ 2025/07/01م بمبلغ (25,000,000) ريال سعودي للقسط وينتهي بسداد القسط الخامس والأخير بمبلغ (24,822,400) ريال سعودي، ويحق للشركة تجزئة سداد القسط أو السداد المعجل للقسط بحسب توفير السيولة لديها.

وفي مايلي ملخص جدول الدفعات لاتفاقية التمويل مع المساهم الكبير عبدالرحمن بن سعود الهدلق:

تاريخ الاستحقاق	الدفعة الأولى 2025/07/01م	الدفعة الثانية 2026/07/01م	الدفعة الثالثة 2027/07/01م	الدفعة الرابعة 2028/07/01م	الدفعة الخامسة 2029/07/01م
مبلغ القسط* (ريال سعودي)	25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	24,822,400

\* يحق للشركة تجزئة سداد القسط أو السداد المعجل للقسط بحسب توفير السيولة لديها.

وبتاريخ 1446/08/21هـ (الموافق 2025/02/20م) وافقت الجمعية العامة العادية على اتفاقية تحويل الرصيد المستحق للطرف ذو علاقة إلى تمويل للشركة.

### 14-3 رؤية الشركة

الريادة والتميز في التطوير العقاري.

### 15-3 رسالة الشركة

بناء الثقة وتعزيز المصداقية من خلال التميز في بناء الوحدات العقارية بأعلى المواصفات والضمانات.

### 16-3 استراتيجية الشركة العامة

- زيادة الأرباح، وذلك من خلال زيادة تطوير الوحدات العقارية، وتنوع المنتجات العقارية، بالإضافة تكثيف الوجود والانتشار في مختلف مناطق المملكة العربية السعودية.
- تخفيض التكاليف المرتبطة بأعمال الإنشاءات والتطوير، وذلك من خلال الدراسات والأبحاث الدقيقة، والمرتبطة بتعاقدات مع مكاتب هندسية واستشارية ذات خبرة عريضة في المجال واستخدام أحدث التقنيات في البناء.
- تسريع دوران رأس المال، من خلال التخطيط المحكم لمكتب إدارة المشاريع، وسير جميع العمليات في وقتها الزمني المحدد، مع مراعاة الجودة، كما أنشأت الشركة شركات شقيقة تسهم في دوران هذه العجلة بشكل سريع ومحكم، مثل الشركة المعنية بإدارة المبيعات، وكذلك الصيانة والتشغيل.
- تحسين الصورة الذهنية، وذلك من خلال السعي الدؤوب إلى تحسين تجربة العميل، بدءاً من حسن اختيار المواقع الحيوية، ومروراً بجودة البناء والتشطيبات، وانتهاءً بخدمات ما بعد البيع من خلال تقديم الضمانات والصيانة الشاملة.

### 17-3 نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

تتميز الشركة عن منافسيها، بما يلي:

- فريق إدارة على قدر عالي من الكفاءة.
- نموذج عمل متميز يسير وفق أعلى مواصفات البناء، وأجود معايير التشييد.
- المواقع المميزة لمشاريع الشركة وقربها من الخدمات، والمختارة وفقاً لدراسات وأبحاث لحال السوق وسلوك المستهلك.
- دورة عمل بوقت قياسي ومنافس سوقياً، مع مراعاة أعلى مستويات الجودة في التنفيذ.
- التفرد في المنتجات العقارية، من خلال العناية بأدق التفاصيل والابتكار في التصاميم، والاستثمار الأمثل للمساحات، وجمال الواجهات، وجودة التشطيبات.
- إدارات متخصصة يشرف عليها نخبة من الكفاءات المؤهلة.
- خدمات ما بعد البيع، التي تستهدف بشكل أساسي تحسين تجربة العميل.
- عوائد استثمارية جيدة.
- سرعة دوران رأس المال العامل.
- التوسع والانتشار وزيادة النمو في الوحدات العقارية.
- حازت على ثقة الأفراد والبنوك والشركات الاستثمارية.

### 18-3 التراخيص والتصاريح

حصلت الشركة على عدد من التراخيص والتصاريح من الجهات المعنية لتمكينها من القيام بعملياتها، وهي كما يلي:

الجدول رقم (37): قائمة بالتراخيص والتصاريح

مالك الترخيص	الترخيص / التصريح	رقم الترخيص	الجهة المرخصة	تاريخ الإصدار/التجديد	تاريخ الانتهاء
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري	سجل تجاري	1010895854	وزارة التجارة	1439/01/01 هـ (الموافق 2017/09/21 م)	1447/10/17 هـ (الموافق 2026/04/05 م)
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري	شهادة تأهيل مطور عقاري	2155324517	وزارة البلديات والإسكان	1442/05/14 هـ (الموافق 2020/12/29 م)	-
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري	شهادة اعتماد تصنيف مقدمي خدمات المدن	20212064	وزارة البلديات والإسكان	1442/12/25 هـ (الموافق 2021/08/04 م)	1447/02/10 هـ (الموافق 2025/08/04 م)
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري	ترخيص البيع على الخارطة (وافي)	قرار اللجنة رقم (475)	برنامج البيع على الخارطة «وافي»	1443/07/01 هـ (الموافق 2022/02/02 م)	1446/08/02 هـ (الموافق 2025/02/01 م)
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري	شهادة الزكاة	1022234358	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	1445/10/22 هـ (الموافق 2024/05/01 م)	1446/11/02 هـ (الموافق 2025/04/30 م)
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري	شهادة اشتراك التأمينات الاجتماعية	60639325	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	1445/10/15 هـ (الموافق 2024/04/24 م)	1446/03/16 هـ (الموافق 2024/09/19 م)
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري	شهادة ضريبة القيمة المضافة	310251874500003	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	1440/03/23 هـ (الموافق 2018/12/01 م)	-
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري	شهادة توظيف	192113-17151562	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	1445/04/01 هـ (الموافق 2023/10/15 م)	1446/05/06 هـ (الموافق 2024/11/18 م)

المصدر: الشركة

### 19-3 العلامات التجارية وحقوق الملكية

تعتمد الشركة في تسويق منتجاتها على علامتها التجارية، والتي تدعم أعمالها ومركزها التنافسي، وتمنحها تميزاً واضحاً في السوق بين العملاء. ويوضح الجدول أدناه العلامة التجارية التي قامت الشركة بتقديم طلب لتسجيلها.

#### الجدول رقم (38): العلامة التجارية للشركة

العلامة التجارية	اسم المالك	رقم التسجيل	تاريخ التسجيل	بلد التسجيل	تاريخ بداية الحماية	تاريخ نهاية الحماية
	شركة أساس مكي للتطوير والإستثمار العقاري	1442028488	1442/11/11 (الموافق 2021/06/21م)	المملكة العربية السعودية	1442/09/07 (الموافق 2021/04/19م)	1452/05/06 (الموافق 2020/12/30م)

المصدر: الشركة

### 20-3 وثائق التأمين ضد أخطار العيوب الخفية

لدى الشركة عدد (11) وثائق تأمين ضد أخطار العيوب الفنية لعدد من الوحدات السكنية التي تم انجازها والمملوكة للشركة، وفيما يلي يوضح الجدول التالي تفاصيل وثائق التأمين للمباني السكنية المنجزة.

#### الجدول رقم (39): تفاصيل وثائق التأمين للمباني السكنية المنجزة

اسم المشروع	شركة التأمين	رقم وثيقة التأمين*	تاريخ بدء التأمين	تاريخ انتهاء التأمين
مشروع مكي 36	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	106096	1444/08/21 (الموافق 2023/03/13م)	1454/12/10 (الموافق 2033/03/12م)
مشروع مكي 37	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	122969	1445/02/25 (الموافق 2023/09/10م)	1455/06/14 (الموافق 2033/09/09م)
مشروع مكي 38	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	105885	1444/06/11 (الموافق 2023/01/04م)	1454/10/01 (الموافق 2033/01/03م)
مشروع مكي 39	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	137108	1444/06/11 (الموافق 2023/10/30م)	1454/10/01 (الموافق 2033/10/29م)
مشروع مكي 42	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	160800	2024/03/14م	2034/03/13م
مشروع مكي 46	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	157245	2024/05/14م	2034/05/13م
مشروع مكي 47	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	161883	2024/04/25م	2034/04/24م
مشروع مكي 48	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	157248	2024/08/01م	2034/07/31م
مشروع مكي 50	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	130536	2023/02/10م	2033/02/09م
مشروع مكي 52	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	174063	2024/07/03م	2034/07/02م
مشروع مكي 53	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	179107	2024/07/23م	2034/07/22م

المصدر: الشركة

كما قامت الشركة بدفع أقساط التأمين ضد أخطار العيوب الخفية لمشاريع الشركة السكنية التي يجري تنفيذها والمملوكة للشركة لحين إصدار وثيقة التأمين النهائية وعددها (4) وثائق تأمين، وفيما يلي يوضح الجدول التالي تفاصيل وثائق التأمين للمشاريع السكنية تحت التنفيذ.

#### الجدول رقم (40): وثائق التأمين المكتملة

اسم المشروع	شركة التأمين	رقم وثيقة التأمين*
مشروع مكي 54	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	186082
مشروع مكي 56	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	189694
مشروع مكي 57	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	196819
مشروع مكي 59	شركة ملاذ للتأمين التعاوني	196083

المصدر: الشركة

\* وحتى تاريخ هذه النشرة لم يتم إنهاء الإجراءات النظامية لإصدار وثيقة التأمين النهائي عن المشاريع ضد أخطار العيوب الخفية، والتي ستصدر باستكمال المشاريع وسداد الشركة للدفعات التي تستحق لشركة التأمين المؤمن لديها.

## 21-3 الموظفون والسعودة

كما في تاريخ 30 يونيو 2024م بلغ عدد موظفي الشركة (96) موظفين منهم (43) موظف سعودي و(53) موظف غير سعودي، ونسبة سعودة قدرها حوالي (45%) وتدرج الشركة حالياً تحت النطاق «أخضر متوسط (فئة أ)» من برنامج نطاقات للسعودة.

وتوضح الجداول التالية أعداد الموظفين ونسبة السعودة وتوزيعهم على إدارات الشركة خلال الأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية 30 يونيو 2024م:

### الجدول رقم (41): أعداد العاملين بالشركة خلال الأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية 30 يونيو 2024م

الفئة	2022م		2023م		30 يونيو 2024م	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
السعوديون	34	46.57%	43	44%	43	45%
غير السعوديين	39	53.43%	55	56%	53	55%
<b>الإجمالي</b>	<b>73</b>	<b>100%</b>	<b>98</b>	<b>100%</b>	<b>96</b>	<b>100%</b>

المصدر: الشركة

### الجدول رقم (42): توزيع الموظفين على الإدارات خلال الأعوام المنتهية في 31 ديسمبر 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية 30 يونيو 2024م

الإدارة	2022م		2023م		30 يونيو 2024م	
	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين	السعوديون	غير السعوديين
الإدارة التنفيذية	3	2	6	2	6	2
إدارة المشاريع	1	29	3	32	3	32
الإدارة المالية	1	3	1	9	1	9
إدارة الموارد البشرية	3	4	9	1	9	1
إدارة التسويق والمبيعات	26	1	24	11	24	9
<b>الإجمالي</b>	<b>34</b>	<b>39</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>43</b>	<b>53</b>
		<b>73</b>		<b>98</b>		<b>96</b>

المصدر: الشركة

لا يوجد للشركة نشاط تجاري خارج المملكة ولا تملك أية أصول خارجها حتى تاريخ نشر هذه النشرة.

تقوم إدارة الشركة بمتابعة السوق بشكل دائم سواءً داخل المملكة أو خارجها للتعرف على المستجدات والأفكار والابتكارات الجديدة في مجال عمل الشركة، وباستثناء ذلك فإنه لا يوجد لدى الشركة أي سياسات محددة أو مكتوبة بشأن الأبحاث والتطوير للمنتجات الجديدة.

وتقر الشركة بأنه لم يحدث أي انقطاع في أعمالها يمكن أن يؤثر أو يكون أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال (12) شهراً الأخيرة. كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في طبيعة عمل الشركة.





هيكل الملكية  
والهيكل التنظيمي

## 4- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

### 1-4 مسؤوليات مجلس الإدارة

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

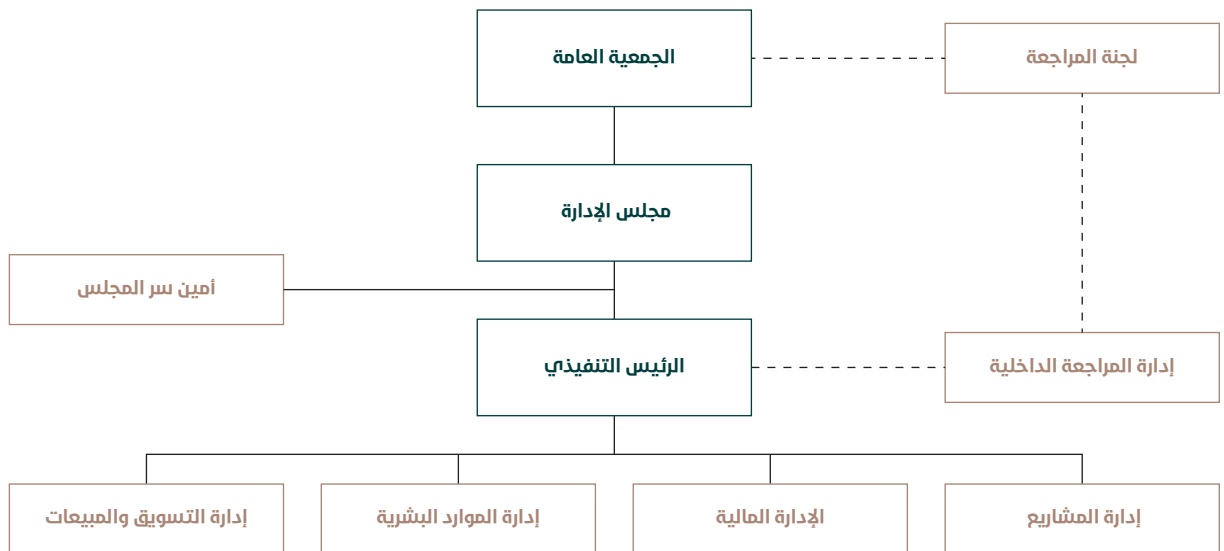
الجدول رقم (43): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

نسبة الملكية غير المباشرة						نسبة الملكية المباشرة						الاسم	م
بعد الطرح			قبل الطرح			بعد الطرح			قبل الطرح				
النسبة إلى رأس المال (%)	القيمة الإجمالية (ريال سعودي)	عدد الأسهم (سهم)	النسبة إلى رأس المال (%)	القيمة الإجمالية (ريال سعودي)	عدد الأسهم (سهم)	النسبة إلى رأس المال (%)	القيمة الإجمالية (ريال سعودي)	عدد الأسهم (سهم)	النسبة إلى رأس المال (%)	القيمة الإجمالية (ريال سعودي)	عدد الأسهم (سهم)		
-	-	-	-	-	-	86.40%	8,640,000	8,640,000	96.00%	96,000,000	9,600,000	عبد الرحمن بن سعود عبد الرحمن الهدلق	1
-	-	-	-	-	-	3.60%	360,000	360,000	4.00%	4,000,000	400,000	أنس بن سعود عبد الرحمن الهدلق	2
-	-	-	-	-	-	90%	90,000,000	9,000,000	100%	100,000,000	10,000,000	المجموع	

المصدر: الشركة

### 2-4 الهيكل التنظيمي

الشكل (4-1): الهيكل التنظيمي للشركة



المصدر: الشركة



## 3-4 مجلس الإدارة

### 1-3-4 أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

يدير الشركة مجلس إدارة يتألف من عدد خمسة (5) أعضاء، ثلاثة (3) أعضاء منهم غير مستقلين و(2) عضوين مستقلين.

يوضح الجدول التالي أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس:

#### الجدول رقم (44): مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

أعضاء مجلس الإدارة*								تاريخ التعيين	العمر	الجنسية	الاستقلالية	صفة العضوية	المنصب	الاسم
الأسم المملوكة بعد الطرح (غير مباشرة)		الأسم المملوكة بعد الطرح (مباشرة)		الأسم المملوكة قبل الطرح (غير مباشرة)		الأسم المملوكة قبل الطرح (مباشرة)								
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد							
-	-	86.40%	8,640,000	-	-	96.00%	9,600,000	1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م)	38	سعودي	غير مستقل	غير تنفيذي	رئيس المجلس الادارة	عبدالرحمن بن سعود الهدلق
-	-	3.60%	360,000	-	-	4.00%	400,000	1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م)	30	سعودي	غير مستقل	غير تنفيذي	نائب رئيس مجلس الإدارة	أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق
-	-	-	-	-	-	-	-	1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م)	36	سعودي	غير مستقل	تنفيذي	عضو مجلس الإدارة	عبدالرحمن بن إبراهيم الهدلق
-	-	-	-	-	-	-	-	1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م)	38	سعودي	مستقل	غير تنفيذي	عضو مجلس الإدارة	عبدالرحمن بن أحمد صالح الشري
-	-	-	-	-	-	-	-	1444/01/11هـ (الموافق 2022/08/09م)	38	سعودي	مستقل	غير تنفيذي	عضو مجلس الإدارة	نايف عبدالرحمن عبدالعزيز الشعلان**
أمين سر مجلس الإدارة***														
-	-	-	-	-	-	-	-	1446/05/22هـ (الموافق 2024/11/24م)	57	مصري	مستقل	غير تنفيذي	أمين سر المجلس	محسن سعيد فرحات مصطفي

المصدر: الشركة

\* وافقت الجمعية التحويلية المنعقدة في تاريخ 1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م) على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة المذكورين أعلاه، وتعيين السيد/ عبدالرحمن بن سعود عبدالرحمن الهدلق رئيساً لمجلس الإدارة، والسيد/ أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق نائباً لرئيس مجلس الإدارة وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ 1443/09/18هـ (الموافق 2022/04/19م) وتنتهي في تاريخ 1448/11/11هـ (الموافق 2027/04/18م).

\*\* وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة في تاريخ 1444/01/11هـ (الموافق 2022/08/09م) على تعيين السيد/ نايف عبدالرحمن عبدالعزيز الشعلان عضواً لمجلس الإدارة، وذلك من تاريخ تعيينه وحتى نهاية دورة مجلس الإدارة الحالية، التي تنتهي في تاريخ 1448/11/11هـ (الموافق 2027/04/18م).

\*\*\* وافق مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد في تاريخ 1446/05/22هـ (الموافق 2024/11/24م) الموافقة على تعيين السيد/ محسن سعيد فرحات مصطفي كأمين سر لمجلس الإدارة من تاريخ تعيينه وحتى نهاية دورة مجلس الإدارة الحالي، والتي تنتهي في تاريخ 1448/11/11هـ (الموافق 2027/04/18م).

\*\*\*\* تم الاستناد على لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية في تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة، وتمثل عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة في كل من:

- أن يكون مالكاً أو له مصلحة فيما نسبته خمسة في المائة أو أكثر من أسهم الشركة أو من أسهم شركة أخرى من مجموعتها أو له صلة قرابة مع من يملك هذه النسبة.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن تكون له صلة قرابة مع أي من كبار التنفيذيين في الشركة أو في شركة أخرى من مجموعتها.
- أن يكون عضو مجلس إدارة في شركة أخرى من مجموعة الشركة المرشح لعضوية مجلس إدارتها.
- أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل مع الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراسم الحسابات وكبار الموردين خلال العامين الماضيين.
- أن تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة.
- أن يتقاضى مبالغ مالية من الشركة علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانته تزيد عن مائتين ألف (200,000) ريال سعودي أو 50% من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانته أيهما أقل.
- أن يشترك في عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة.
- أن يكون قد أمضى ما يزيد على تسع سنوات متصلة أو منفصلة في عضوية مجلس إدارة الشركة.

## 2-3-4 مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة

تتضمن مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وأمين سر المجلس على التالي:

### 3-3-4 أعضاء مجلس الإدارة

وفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة ولائحة حوكمة الشركة الداخلية، يتمتع مجلس الإدارة بأوسع الصلاحيات في إدارة الأعمال اليومية للشركة. وبموجب لائحة حوكمة الشركة الداخلية، لمجلس الإدارة المسؤوليات الآتية:

- اعتماد التوجهات الاستراتيجية والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها، ومن ذلك:
  - وضع الاستراتيجية الكاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية وسياسة إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها.
  - تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة واستراتيجيتها وأهدافها المالية وإقرار الميزانيات السنوية.
  - الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة وتملك الأصول والتصرف بها.
  - وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
  - المراجعة الدورية للهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها.
- وضع أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ومن ذلك:
  - وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح، وتعالج حالات التعارض المحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقتها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة.
  - التأكد من سلامة الأنظمة المالية المحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
  - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر، وذلك من خلال تحديد التصور العام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة وطرحها بشفاافية.
  - المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.
  - تحضير والموافقة على مصفوفة الصلاحيات التابعة للشركة.
- وضع نظام حوكمة خاص بالشركة، بما لا يتعارض مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.
- وضع سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.
- وضع سياسة مكتوبة لتنظيم هذه العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم، وحفظ حقوقهم ويجب أن تغطي هذه السياسة على وجه خاص الآتي:
  - آليات تعويض أصحاب المصالح، وفي حالة انتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود.
  - آليات تسوية الشكاوى أو الخلافات التي قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح.
  - آليات مناسبة لإقامة علاقات جيدة مع العملاء والموردين والمحافظة على سرية المعلومات المتعلقة بهم.
  - قواعد السلوك المهني للمديرين والعاملين في الشركة، بحيث تتوافق مع المعايير المهنية والأخلاقية السليمة وتنظم العلاقة بينهم وبين أصحاب المصالح على أن يضع المجلس الإدارة آليات مراقبة تطبيق هذه القواعد والالتزام بها.
  - وضع السياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين والدائنين وأصحاب المصالح الآخرين.

#### 4-3-4 رئيس مجلس الإدارة

تتلخص مسؤولية رئيس مجلس الإدارة في قيادة المجلس وتسهيل الإسهامات والمبادرات البناءة من قبل كل أعضاء مجلس الإدارة لضمان فاعلية المجلس في أداء وظائفه ككل عبر ممارسة واجباته ومسؤولياته.

وفقاً لنظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، تكون لرئيس مجلس الإدارة أوسع الصلاحيات لتمثيل الشركة أمام سائر الجهات الحكومية، وبموجب لأئحة حوكمة الشركات، تشمل المسؤوليات الأساسية لرئيس مجلس الإدارة ما يلي:

- ضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة في الوقت المناسب على المعلومات الكاملة والواضحة والصحيحة وغير المضللة.
- التحقق من قيام مجلس الإدارة بمناقشة جميع المسائل الأساسية بشكل فعال وفي الوقت المناسب.
- تمثيل الشركة أمام الغير وفق ما ينص عليه نظام الشركات ولوائحه التنفيذية ونظام الشركة الأساسي.
- تشجيع أعضاء مجلس الإدارة على ممارسة مهامهم بفاعلية وبما يحقق مصلحة الشركة.
- ضمان وجود قنوات للتواصل الفعلي مع المساهمين وإيصال آرائهم إلى مجلس الإدارة.
- تشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وبين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، وإيجاد ثقافة تشجع على النقد البناء.
- إعداد جدول أعمال اجتماعات مجلس الإدارة مع الأخذ بعين الاعتبار أي مسألة يطرحها أحد أعضاء مجلس الإدارة أو يثيرها مراجع الحسابات، والتشاور مع أعضاء المجلس والعضو المنتدب عند إعداد جدول أعمال المجلس.
- عقد لقاءات بصفة دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين دون حضور أي تنفيذي في الشركة.
- إبلاغ الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها.

تشمل المسؤوليات الأخرى للرئيس كونه المتحدث الرسمي باسم المجلس. إضافة إلى ذلك، يعتبر الرئيس حلقة الوصل الرئيسية بين الإدارة والمجلس.

ومن مهام الرئيس أيضا إدارة الاجتماعات العامة السنوية ولعب الدور الرئيسي في علاقة الشركة مع أي من أصحاب المصالح بالشركة.

#### 5-3-4 الرئيس التنفيذي

للشركة رئيس تنفيذي يُعين من قبل مجلس إدارة الشركة لمتابعة وتسيير الأنشطة اليومية للشركة، وإعداد ومراجعة القرارات الهامة قبل تمريرها لمجلس الإدارة. ووفقاً لقرار مجلس الإدارة فالرئيس التنفيذي الصلاحيات المفوض بها من المجلس، وتشمل مسؤوليات الرئيس التنفيذي ما يلي:

- تنفيذ السياسات والأنظمة الداخلية للشركة المقررة من مجلس الإدارة.
- تنفيذ أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية والإشراف العام عليها.
- تنفيذ قواعد الحوكمة الخاصة بالشركة بفاعلية واقتراح تعديلاتها عند الحاجة.
- تنفيذ السياسات والإجراءات التي تضمن تقييد الشركة بالأنظمة واللوائح والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح.
- تزويد مجلس الإدارة بالمعلومات اللازمة لممارسة اختصاصاته.
- اقتراح سياسة وأنواع المكافآت التي تُمنح للعاملين.
- إعداد التقارير الدورية المالية وغير المالية بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- إدارة العمل اليومي للشركة وتسيير أنشطتها، فضلاً عن إدارة مواردها بالشكل الأمثل وبما يتفق مع أهداف الشركة واستراتيجيتها.
- المشاركة الفعالة في بناء ثقافة القيم الأخلاقية وتمييزها داخل الشركة.
- تنفيذ نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتحقق من فاعلية تلك النظم وكفائتها، والحرص على الالتزام بمستوى المخاطر المعتمد من مجلس الإدارة.



- اقتراح السياسات الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، بما في ذلك تحديد المهام والاختصاصات والمسؤولية الموكلة الى المستويات التنظيمية المختلفة.
- اقتراح سياسة واضحة لتفويض الأعمال للإدارة وطريقة تنفيذها.
- اقتراح الصلاحيات التي تفوض إليه، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض، على أن ترفع إلى مجلس الإدارة تقارير دورية عن ممارساته لتلك الصلاحيات.

#### 6-3-4 أمين سر المجلس

يكون أمين سر مجلس الإدارة مسؤولاً عن تنظيم اجتماعات المجلس، تتمثل أهم المهام الرئيسية لأمين سر مجلس الإدارة ما يلي:

- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضر لها.
- حفظ التقارير التي تُرفع إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يعدها المجلس.
- تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال المجلس وأوراق العمل والوثائق والمعلومات المتعلقة به، وأي وثائق أو معلومات إضافية يطلبها أي من أعضاء مجلس الإدارة ذات علاقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.
- التحقق من تقييد أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي أقرها المجلس.
- تبليغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل التاريخ المحدد بمدة كافية.
- عرض مسودات المحاضر على أعضاء مجلس الإدارة لإبداء مرائياتهم حيالها قبل توقيعها.
- التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.
- تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة.

فيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس:

#### الجدول رقم (45): السيرة الذاتية لعبدالرحمن بن سعود عبدالرحمن الهدلق

عبدالرحمن بن سعود عبدالرحمن الهدلق	
العمر	38 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس مجلس ادارة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في أصول الدين من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية عام 2009م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشغل حالياً منصب المدير العام في شركة أرايا للتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب المدير العام في شركة مسكن متين العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب المدير العام في شركة تشييد مباني مكين للمقاولات (شركة ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال المقاولات العامة) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب المدير العام في شركة تماثل الأبعاد للتصميم (شركة ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال الانشاءات وتصميم المباني) من عام 2022م وحتى الآن.</li> <li>• شغل منصب المدير العام في شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (شركة مساهمة مغلقة) (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2017م وحتى 2022م.</li> <li>• شغل منصب معلم في وزارة التعليم (والتي تعمل في مجال التعليم) من عام 2012م وحتى 2020م.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

## الجدول رقم (46): السيرة الذاتية لأنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق

أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق	
العمر	30 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	نائب رئيس مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية عام 2017م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشغل حالياً منصب نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2022م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب مشرف قسم الاعتراض في شركة الصالح والزومان والفهد (شركة ذات مسئولية محدودة) (والتي تعمل في مجال محاسيون ومراجعون قانونيون) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب المدير العام في شركة تشييد مباني مكين للمقاولات (شركة ذات مسئولية محدودة) (والتي تعمل في مجال المقاولات العامة) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• شغل منصب مراجع ضريبي في شركة الصالح والزومان والفهد (شركة ذات مسئولية محدودة) (والتي تعمل في مجال محاسيون ومراجعون قانونيون) من عام 2021م وحتى 2021م.</li> <li>• يشغل حالياً منصب المدير العام في شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري (شركة ذات مسئولية محدودة) (والتي تعمل في مجال المقاولات العامة) من عام 2020م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب المدير العام في مؤسسة وثيق التسويق العقاري (مؤسسة فردية) (والتي تعمل في مجال التسويق العقاري) من عام 2019م وحتى الآن.</li> <li>• شغل منصب محلل ضريبي في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (والتي تعمل في مجال جباية الزكاة وتحصيل الضرائب والرسوم الجمركية) من عام 2018م وحتى 2021م.</li> <li>• شغل منصب مدير مالي في أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2017م وحتى 2021م.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

#### الجدول رقم (47): السيرة الذاتية لعبدالرحمن بن إبراهيم حمد الهدلق

عبدالرحمن بن إبراهيم حمد الهدلق	
العمر	36 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كليات الشرق العربي في المملكة العربية السعودية عام 2015م.</li> <li>• حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية عام 2011م.</li> <li>• يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي في شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2022م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب رئيس لجنة المراجعة بشركة الغذاء النوعي للتجارة (شركة مساهمة مغلقة) (تعمل في مجال الغذاء) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب رئيس لجنة المراجعة بشركة عزم السعودية (شركة مساهمة عامة) (تعمل في مجال تقنية المعلومات) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب رئيس لجنة المراجعة بشركة نفوذ القابضة (شركة مساهمة عامة) (تعمل في مجال الغذاء) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب عضو لجنة المراجعة بشركة عبدالعزيز احمد التويجري للتجارة (شركة مساهمة مغلقة) (تعمل في مجال الغذاء) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب عضو لجنة الترشيدات والمكافئات بشركة نسيج (شركة مساهمة عامة) (تعمل في مجال التصنيع) من عام 2022م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب المدير العام في مكتب عبدالرحمن الهدلق للاستشارات الإدارية (مؤسسة فردية) (والتي تعمل في مجال الاستشارات الادارية) من عام 2019م وحتى الآن.</li> <li>• شغل منصب الرئيس التنفيذي في شركة صدر للخدمات اللوجستية (شركة مساهمة عامة) (والتي تعمل في مجال الخدمات اللوجستية) من عام 2020م وحتى 2022م.</li> <li>• شغل منصب الرئيس التنفيذي في شركة أبناء عبد الرحمن الشعلان للتجارة (شركة ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال عمل في مجال تجارة الأرز) من عام 2017م وحتى 2020م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عضوية مجلس إدارة شركة كود العقارية (رئيس مجلس الإدارة) من تاريخ 2021م وحتى الآن.</li> <li>• عضوية مجلس إدارة شركة دار المركبة لتأجير السيارات (عضو مجلس الإدارة) من تاريخ 2021م وحتى الآن.</li> <li>• عضوية مجلس إدارة شركة نسيج (عضو مجلس الإدارة) من تاريخ 2021م وحتى الآن.</li> <li>• عضوية مجلس إدارة شركة صحة النظافة (عضو مجلس الإدارة) من تاريخ 2022م وحتى الآن.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	

المصدر: الشركة

#### الجدول رقم (48): السيرة الذاتية لعبد الرحمن احمد صالح الشثري

عبد الرحمن احمد صالح الشثري	
العمر	38 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الادارة وعضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في أصول الدين من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية عام 2009م.
الخبرات العملية	يشغل حالياً منصب المدير عام في شركة تنمية التجارة المباشرة (شركة ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال خدمات عقارية) من عام 2015م وحتى الآن.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

#### الجدول رقم (49): السيرة الذاتية لنايف عبدالرحمن عبدالعزيز الشعلان

نايف بن عبدالرحمن عبدالعزيز الشعلان	
العمر	38 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو مجلس الإدارة
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة تكساس سان أنتونيو بالولايات المتحدة الأمريكية في عام 2015م.
المؤهلات المهنية	<ul style="list-style-type: none"> <li>حاصل على شهادة في برنامج تدريب متخصص في الائتمان والتمويل من جي بي مورجان تشيس بالولايات المتحدة الأمريكية في عام 2022م</li> <li>حاصل على شهادة في برنامج تدريب متخصص في الإدارة المالية من جامعة سانت مير بدولة كندا في عام 2016م.</li> </ul>
الخبرات العملية	يشغل حالياً منصب مدير محفظة أول في صندوق التنمية الصناعية السعودي (و تعمل في مجال إقراض المصانع والدعم اللوجستي) من عام 2016م وحتى الآن.
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	يشغل منصب عضو مجلس ادارة في شركة أبناء عبدالرحمن الشعلان (شركة مساهمة مقفلة) (وتعمل في مجال استيراد وبيع الارز) من عام 2017م وحتى الآن.

المصدر: الشركة

#### الجدول رقم (50): السيرة الذاتية لمحسن سعيد فرحات مصطفى

محسن سعيد فرحات مصطفى	
العمر	57 سنة
الجنسية	مصري
المنصب	أمين سر المجلس
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة بكالوريوس في الحقوق من جامعة عين شمس في جمهورية مصر العربية عام 1989م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>يشغل حالياً منصب مدير مكتب الرئيس التنفيذي في شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2023م وحتى الآن.</li> <li>شغل منصب مسؤول السياسات والإجراءات في بنك الجزيرة (شركة مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال المنتجات والخدمات المصرفية) من عام 2021م وحتى 2022م.</li> <li>شغل منصب مدير مكتب نائب أول الرئيس التنفيذي في بنك الجزيرة (شركة مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال المنتجات والخدمات المصرفية) من عام 2014م وحتى 2021م.</li> <li>شغل منصب مسؤول العقود الجديدة ومراجعة الوكالات في إدارة الممتلكات في بنك ساب (شركة مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال المنتجات والخدمات المصرفية) من عام 2010م وحتى 2014م.</li> <li>شغل منصب مسؤول مكافآت استقطاب الحسابات الجارية في البنك العربي الوطني (شركة مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال المنتجات والخدمات المصرفية) من عام 2000م وحتى 2010م.</li> <li>شغل منصب في عمليات التجزئة المصرفية في البنك العربي الوطني (شركة مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال المنتجات والخدمات المصرفية) من عام 1998م وحتى 2000م.</li> <li>شغل منصب في مركز البطاقات في البنك العربي الوطني (شركة مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال المنتجات والخدمات المصرفية) من عام 1997م وحتى 1998م.</li> <li>شغل منصب في الخدمات الإدارية في البنك العربي الوطني (شركة مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال المنتجات والخدمات المصرفية) من عام 1996م وحتى 1997م.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

## 4-4 الإدارة التنفيذية

### الجدول رقم (51): أعضاء الإدارة التنفيذية

م	الاسم	المنصب	الجنسية	العمر	تاريخ التعيين	الأسهم المملوكة* «مباشرة»	
						العدد	النسبة
1	عبدالرحمن بن إبراهيم حمد الهدلق	الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة	سعودي	36	2021/12/14م	-	-
2	احمد محمود احمد ابو سعود	مدير إدارة التسويق والمبيعات	مصري	48	2024/10/27م	-	-
3	محمد صابر محمد مصطفى	مدير الإدارة المالية	مصري	54	2024/10/15م	-	-
4	شهاب أحمد شهاب الدين أبو العزم	مدير إدارة المشاريع	مصري	32	2021/01/12م	-	-
5	فهد عبدالله محمد الزايد	مدير إدارة الموارد البشرية	سعودي	42	2024/11/18م	-	-
6	مدير إدارة المراجعة الداخلية**						

المصدر: الشركة

\* لا يوجد أي ملكية غير مباشرة في أسهم الشركة لأي من أعضاء الإدارة التنفيذية كما بتاريخ هذه النشرة.

\*\* قامت الشركة بتعيين شركة صالح حسن المنيف محاسبون قانونيون للقيام بأعمال خدمات المراجعة الداخلية للعام 2024م.

وفيما يلي نبذة عن ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

### الجدول رقم (52): السيرة الذاتية لعبدالرحمن بن إبراهيم حمد الهدلق

عبدالرحمن بن إبراهيم حمد الهدلق - (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي)

فضلاً راجع القسم رقم 3-4-1 «أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس».

المصدر: الشركة

### الجدول رقم (53): السيرة الذاتية لـاحمد محمود احمد ابو السعود

احمد محمود احمد ابو السعود

العمر	48 سنة
الجنسية	مصري
المنصب	مدير إدارة التسويق والمبيعات
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>حاصل على درجة البكالوريوس في التجارة من جامعة عين شمس في مصر عام 1998م.</li> <li>حاصل على درجة ماجستير في إدارة اعمال تخصص التسويق من جامعة ماستريخت في هولندا عام 2004م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>يشغل حالياً منصب مدير المبيعات والتسويق في شركة أساس مكين (شركة مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال التطوير والاستثمار العقاري) من عام 2024م حتى الآن.</li> <li>شغل منصب مدير عام في شركة ماونت فيو للتطوير العقاري (مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2023م حتى 2024م.</li> <li>شغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة تفاصيل البناء العقارية شركة عبدالله الراجحي القابضة (ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2021م حتى 2023م.</li> <li>شغل منصب رئيس القطاع التجاري في شركة ليفينج ياردز (مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2020م حتى 2021م.</li> <li>شغل منصب المدير العام في شركة دراية (مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال التسويق العقاري) من عام 2018م حتى 2020م.</li> <li>شغل منصب رئيس قطاع الشركات في مجموعة زين للاتصالات (مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال الاتصالات) من عام 2016م حتى 2018م.</li> <li>شغل منصب رئيس قطاع الأعمال في شركة أسياسيل العراق Ooredoo (مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال الاتصالات) من عام 2013م حتى 2015م.</li> <li>شغل منصب مدير أول مبيعات في شركة فودافون (مساهمة مقفلة) (والتي تعمل في مجال الاتصالات) من عام 2001م حتى 2013م.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة

## الجدول رقم (54): السيرة الذاتية لمحمد صابر محمد مصطفى

محمد صابر محمد مصطفى	
العمر	54 سنة
الجنسية	مصري
المنصب	مدير الإدارة المالية
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في تجارة شعبة محاسبة من جامعة الزقازيق في مصر عام 1993م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشغل حالياً منصب مدير مالي في شركة أساس مكين (شركة مساهمة مغلقة) (والتي تعمل في مجال التطوير والاستثمار العقاري) من عام 2024م حتى الآن.</li> <li>• شغل منصب مساعد مدير مالي في شركة أساس مكين (شركة مساهمة مغلقة) (والتي تعمل في مجال التطوير والاستثمار العقاري) من عام 2023م حتى 2024م.</li> <li>• شغل منصب مدير مالي في شركة تلاد للاستثمار (مساهمة مغلقة) (والتي تعمل في مجال المقاولات) من عام 2013م حتى 2023م.</li> <li>• شغل منصب مدير مالي في العربية للخرسانة الجاهزة (مساهمة مغلقة) (والتي تعمل في مجال الخرسانة الجاهزة) من عام 2014م حتى 2015م.</li> <li>• شغل منصب مدير مالي في الشركة العربية لإنتاج وتصنيع الزجاج (ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال تصنيع الزجاج) في عام 2008م حتى 2014م.</li> <li>• شغل منصب نائب مدير مالي في شركة العربية للتجارة المقاولات (ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال المقاولات العامة) من عام 2007م حتى 2008م.</li> <li>• شغل منصب رئيس حسابات في شركة العربية للتجارة المقاولات (ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال المقاولات العامة) من عام 2007م حتى 2008م.</li> <li>• شغل منصب مُنسق قسم البرمجة في وزارة التربية والتعليم في مصر (جهة حكومية) (والتي تعمل في مجال التعليم) من عام 1999م حتى 2005م.</li> <li>• شغل منصب محاسب في مؤسسة الدولية لتجارة السيارات (مؤسسة فردية) (والتي تعمل في مجال بيع وشراء السيارات) من عام 1998م حتى 1999م.</li> <li>• شغل منصب محاسب في مؤسسة الشيماء موتورز للتجارة (مؤسسة فردية) (والتي تعمل في مجال بيع وشراء السيارات) من عام 1997م حتى 1998م.</li> <li>• شغل منصب محاسب في مكتب محاسب قانوني وخبير ضرائب. (شركة مهنية) (والتي تعمل في مجال التدقيق والاستشارات المهنية) من عام 1993م حتى 1997م.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

## الجدول رقم (55): السيرة الذاتية لشهاب أحمد شهاب الدين أبو العزم

شهاب أحمد شهاب الدين أبو العزم	
العمر	32 سنة
الجنسية	مصري
المنصب	مدير إدارة المشاريع
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة طنطا في جمهورية مصر العربية عام 2012م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشغل حالياً منصب مدير المشاريع في شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (والتي تعمل في مجال التطوير العقاري) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• شغل منصب مدير مشروع الاشراف على مشاريع بلديات منطقة الرياض بوكالة الأمانة لشؤون البلديات (والتي تعمل في مجال المقاولات والإنشاءات) من عام 2020م وحتى 2021م.</li> <li>• شغل منصب مهندس استشاري ودعم فني بوكالة الأمانة لشؤون بلديات المنطقة (والتي تعمل في مجال المقاولات والإنشاءات) من عام 2018م وحتى 2020م.</li> <li>• شغل منصب مدير مشاريع بشركة قوائم الأعمال للمقاولات (والتي تعمل في مجال المقاولات والإنشاءات) من عام 2015م وحتى 2018م.</li> <li>• شغل منصب مدير مشروع بشركة اعمار للمقاولات (والتي تعمل في مجال المقاولات والإنشاءات) من عام 2013م وحتى 2015م.</li> <li>• شغل منصب مهندس مدني في شركة EMC للمقاولات (والتي تعمل في مجال المقاولات والإنشاءات والخدمات البترولية) من عام 2012م وحتى 2013م.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد



## الجدول رقم (56): السيرة الذاتية لفهد عبدالله محمد الزايد

فهد عبدالله محمد الزايد	
العمر	42 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	مدير إدارة الموارد البشرية
المؤهلات العلمية	حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك فيصل في المملكة العربية السعودية عام 2017م.
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>يشغل حالياً منصب مدير الموارد البشرية في شركة أساس مكين (شركة مساهمة مغلقة) (والتي تعمل في مجال التطوير والاستثمار العقاري) من عام 2024م حتى الآن.</li> <li>شغل منصب مدير الموارد البشرية والشؤون الإدارية في شركة صالح الحمد التجارية (مساهمة مغلقة) (والتي تعمل في مجال استيراد وبيع قطع الغيار للسيارات الأمريكية) من عام 2023م حتى 2024م.</li> <li>شغل منصب مدير الموارد البشرية في شركة مجموعة الحياه (ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال الرعاية الأولية الطبية) من عام 2022م حتى 2023م.</li> <li>شغل منصب مدير الموارد البشرية في شركة سيركون الحياه (ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال المقاولات العامة) من عام 2020م حتى 2022م.</li> <li>شغل منصب مدير الموارد البشرية في شركة عبر المملكة للاستثمار (مساهمة مغلقة) (والتي تعمل في مجال الاستثمارات) من عام 2011م حتى 2020م.</li> <li>شغل منصب مدير شؤون الموظفين في شركة سمنان للتجارة (ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال تحلية المياه) من عام 2008م حتى 2011م.</li> <li>شغل منصب إحصائي شؤون إدارية في شركة محمد ورشيد العويضة (ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال المقاولات) من عام 2005م حتى 2008م.</li> <li>شغل منصب مسؤول خدمات عملاء في شركة بيت المصيف للشقق المفروشة (ذات مسؤولية محدودة) (والتي تعمل في مجال الفنادق) من عام 2003م حتى 2005م.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

## 4-5 لجان الشركة

تلتزم الشركة بكافة متطلبات الحوكمة الإلزامية الواردة في نظام الشركات، وتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك من فصل لمسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين.

## 4-5-1 لجنة المراجعة

وافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد في تاريخ 1443/10/18هـ (الموافق 2022/05/19م) على تشكيل لجنة المراجعة وتحديد مهامها وضوابط عملها ومكافآت أعضائها ومدة عضويتهم والتي تنتهي بنهاية دورة المجلس الحالية.

قامت الشركة بتشكيل لجنة المراجعة نظراً لحاجة الشركة وظروفها بما يمكنها من تأدية مهامها بفعالية بالإضافة إلى الوفاء بالمتطلبات النظامية ذات العلاقة وفيما يلي وصف للجنة المراجعة ومسؤولياتها والأعضاء الحاليين.

## 4-5-2 مهام لجنة المراجعة ومسؤولياتها

تختص لجنة المراجعة بمراقبة أعمال الشركة والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها، وتشمل مهام اللجنة بصفة خاصة ما يلي:

### أ. التقارير المالية

- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- إبداء الرأي الفني بناء على طلب مجلس الإدارة فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة 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.

- البحث بدقة 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 في شأنها.

### ب. المراجعة الداخلية

- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
- دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجع الداخلي وإدارة المراجعة الداخلية في الشركة - إن وجدت- للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، وإذا لم يكن للشركة مراجع داخلي، فعلى اللجنة تقديم توصيتها إلى المجلس بشأن مدى الحاجة إلى تعيينه.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي وعزله واقتراح مكافآته.

### ج. مراجع الحسابات

- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم، بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
- التحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء مرئياتها حيال ذلك.
- الإجابة عن استفسارات مراجع حسابات الشركة.
- دراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخذ بشأنها.

### د. ضمان الالتزام

- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.
- مراجعة العقود والتعاملات المقترحة أن تجريها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.
- رفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة، وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.

### أعضاء لجنة المراجعة:

يوضح الجدول التالي أعضاء لجنة المراجعة:

#### الجدول رقم (57): أعضاء لجنة المراجعة

الاسم	المنصب
ياسر بن زومان سعد الزومان	رئيس اللجنة
عبد الرحمن احمد صالح الشثري	عضو
سلطان أحمد محمد الشبيلي	عضو

المصدر: الشركة

## السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة:

وفيما يلي السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة:

### الجدول رقم (58): السيرة الذاتية لياسر بن زومان سعد الزومان

ياسر بن زومان سعد الزومان	
العمر	40 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	رئيس لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة أستون، برمنجهام في بريطانيا عام 2012م.</li> <li>• حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة القصيم في المملكة العربية السعودية عام 2007م.</li> </ul>
المؤهلات المهنية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حاصل على شهادة الزمالة السعودية للمحاسبين القانونيين من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية عام 2015م.</li> <li>• حاصل على شهادة المحاسب الإداري المعتمد CMA من معهد المحاسبين الإداري الأمريكي IMA في الولايات المتحدة الأمريكية عام 2015م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشغل حالياً منصب شريك في شركة الصالح والزومان محاسبون قانونيون (والتي تعمل في مجال المراجعة والتدقيق المالي للمؤسسات) من عام 2016م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل حالياً منصب الرئيس المالي في شركة وطني للحديد والصلب المحدودة (والتي تعمل في مجال صناعة الحديد والصلب) من عام 2015م وحتى الآن.</li> <li>• شغل منصب المدير المالي في شركة التدرج للصناعة (والتي تعمل في مجال خدمات أمنية) من عام 2013م وحتى 2015م.</li> <li>• شغل منصب المدير المالي في شركة أساطير السعودية (والتي تعمل في تجارة وصناعة) من عام 2013م وحتى 2013م.</li> <li>• شغل منصب مدقق مالي أول في صندوق التنمية الصناعية السعودي (والتي تعمل في مجال استثمار صناعي) من عام 2007م وحتى 2013م.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة وطني للحديد والصلب (شركة مساهمة عامة) (وتعمل في مجال إنتاج وبيع الحديد والصلب) من عام 2020م وحتى الآن.</li> <li>• يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة شور العالمية لتقنية المعلومات (شركة مساهمة عامة) (وتعمل في مجال تقنية المعلومات) من عام 2022م وحتى الآن</li> </ul>

### الجدول رقم (59): السيرة الذاتية لعبدالرحمن احمد صالح الشثري

عبد الرحمن احمد صالح الشثري - (عضو لجنة المراجعة)	
فضلاً راجع القسم رقم 3-4-1 «أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس».	

### الجدول رقم (60): السيرة الذاتية لسلطان أحمد محمد الشبيلي

سلطان أحمد محمد الشبيلي	
العمر	34 سنة
الجنسية	سعودي
المنصب	عضو لجنة المراجعة
المؤهلات العلمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود بالمملكة العربية السعودية في عام 2013م.</li> <li>• الزمالة السعودية للمحاسبين القانونيين من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين في عام 2017م.</li> </ul>
الخبرات العملية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يشغل حالياً منصب مؤسس في مكتب سلطان أحمد الشبيلي محاسبون ومراجعون قانونيون (و تعمل في مجال الحاسبة والمراجعة القانونية) من عام 2021م وحتى الآن.</li> <li>• شغل منصب شريك ورئيس اللجنة الفنية ولجنة التدريب في شركة بي كي اف البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون من عام 2017م وحتى 2021م.</li> <li>• شغل منصب مراجع رئيسي في شركة إرنست ويونغ من عام 2012م وحتى عام 2017م.</li> </ul>
العضويات في مجالس إدارات شركات أخرى	لا يوجد

المصدر: الشركة



# سياسة توزيع الأرباح



## 5- سياسة توزيع الأرباح

وفق المادة رقم (46) من النظام الأساسي للشركة، توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى على الوجه الآتي:

1. للجمعية العامة العادية عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح أن تقرر تكوين احتياطات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة أو لإنشاء مؤسسات غير ربحية أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات لخدمة المجتمع
2. للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب أي نسب من الأرباح الصافية لتكوين احتياطات ويمكن تخصيصها لغرض أو أغراض معينة، ولا يجوز أن يستخدم الاحتياطي المخصص لأغراض محددة إلا بقرار من الجمعية العامة غير العادية. وإذا لم يكن هذا الاحتياطي مخصص لغرض معين، جاز للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تقرر صرفه فيما يعود بالنفع على الشركة أو المساهمين. يجوز للجمعية العامة العادية استخدام الأرباح المبقة والاحتياطات القابلة للتوزيع لسداد المبلغ المتبقي من قيمة السهم أو جزء منه، على ألا يخل ذلك بالعدالة بين المساهمين.
3. تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطات، إن وجدت، بموجب توصية من مجلس الإدارة وفقاً لما تقتضيه الأنظمة بهذا الشأن مع مراعاة ما ورد في هذا النظام.
4. ويجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على المساهمين بشكل ربع أو نصف سنوي بعد استيفاء المتطلبات التالية:

أ. أن تفوض الجمعية العامة العادية المجلس بتوزيع أرباح مرحلية بموجب قرار يحدد سنوياً.

ب. أن تكون الشركة ذات ربحية جيدة ومنظمة.

ج. أن يتوفر لها سيولة معقولة وتستطيع التوقع بدرجة معقولة بمستوى أرباحها.

د. أن يتوفر لدى الشركة أرباح قابلة للتوزيع وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة، كافية لتغطية الأرباح المقترح توزيعها، بعد خصم ما تم توزيعه ورسمته من تلك الأرباح بعد تاريخ هذه القوائم المالية.

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن في توصية مجلس الإدارة، وبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع، وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق. ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين وفقاً لما تحدده اللوائح الصادرة في هذا الشأن.

يوضح الجدول التالي الأرباح التي قامت الشركة بتوزيعها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م، مع الإشارة إلى أنه لم يتم الإعلان أو توزيع أرباح أخرى حتى تاريخ هذه النشرة:

### الجدول رقم (61): توزيع الأرباح

البيان	2022م	2023م	30 يونيو 2024م
صافي ربح السنة/ الفترة	72,941,521	67,765,135	25,259,554
توزيعات الأرباح المعلنة	43,290,180	-	-
توزيعات الأرباح المدفوعة خلال السنة*	43,290,180	-	-
ربحية السهم من صافي الربح**	8,84	6,78	2,53
نسبة توزيعات الأرباح المعلنة إلى صافي الربح	59.35%	لا ينطبق	لا ينطبق

المصدر: الشركة

\* بتاريخ 1444/05/24هـ (الموافق 2022/12/18م) وافقت الجمعية العامة العادية على توزيع أرباح نقدية بمبلغ (43,290,180) ريال سعودي بواقع (4,23) ريال لكل سهم على المساهمين المقيدون في سجل المساهمين بتاريخ يوم انعقاد الجمعية.

\*\* إن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بلغ (8,247,460) سهم و(10,000,000) سهم بنهاية السنة المالية 2022م و2023م على التوالي.

وعلى الرغم من أن الشركة قامت بتوزيع أرباح خلال العام المالي 2022م؛ إلا أن الشركة لا تقدم أي ضمانات بتوزيع أرباح في المستقبل.



استخدام متحصلات الطرح

## 6- استخدام متحصلات الطرح

تبلغ القيمة المتوقعة لإجمالي متحصلات الطرح مبلغ (●●) ●● ريال سعودي، سيدفع منها تقريباً حوالي (4,000,000) أربعة ملايين ريال سعودي كمصاريف للطرح، والتي تشمل أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، والمحاسب القانوني، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصاريف والتكاليف الأخرى المتعلقة بالطرح.

هذا وسوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح والمقدرة بحوالي (●●) ●● ريال سعودي على المساهمين البائعين كلاً حسب النسبة التي يمتلكها من أسهم الاكتتاب، ولن تستلم الشركة أي مبلغ من صافي متحصلات الطرح.

# الإقرارات

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

1. تتعهد الشركة في أول جمعية عامة يتم عقدها بعد الإدراج أن تقوم بتحديث الكيان القانوني للشركة في المستندات النظامية للشركة (بما في ذلك السجل التجاري والنظام الأساسي) لتصبح شركة مساهمة عامة.
2. لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المُصدر يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي خلال الـ (12) شهراً الأخيرة.
3. لم تُمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل المُصدر خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ طلب التسجيل وطرح الأسهم فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي سهم.
4. لم يكن هناك أيّ تغيير سلبي وجوهري في الوضع المالي والتجاري للمُصدر خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم.
5. بخلاف ما ورد في الصفحات (ج، 64) من هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو لأيّ من أقربائهم أيّ أسهم أو مصلحة من أي نوع في المُصدر.
6. الشركة ليست خاضعة لأي دعاوي أو إجراءات قانونية.
7. بخلاف ما ورد في قسم رقم (2) «عوامل المخاطرة» من الفقرة الفرعية (2-1-32) («المخاطر المتعلقة بممارسة بعض أعضاء مجلس إدارة الشركة لأعمال منافسة للشركة»)، لا يشترك أي من أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة.
8. أن الشركة حصلت على موافقة الجمعية العامة على جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة على الأعمال والعقود التي تمت بين الشركة والأطراف ذات العلاقة للعام المالي 2022م و2023م وفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م.
9. أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل الأوراق المالية لم يتم تضمينها في هذه النشرة.
10. أن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها والتي جميعها سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة.
11. أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية.
12. باستثناء ما ورد في قسم «عوامل المخاطرة»، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على علم بأي مخاطر جوهرية أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاكتتاب في أسهم الشركة.
13. لا يخضع أعضاء مجلس الإدارة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً في أعمال الشركة أو في وضعها المالي.
14. لا توجد أي صلاحية تعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهما.
15. لا توجد أي صلاحية تجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المصدر.
16. أنه لم يتم الإعلان عن إفلاس أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أي من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر. مجلس الإدارة ولم يخضعوا لأي إجراءات إفلاس.
17. لا يوجد لدى الشركة أي نزاعات أو مطالبات بفروقات زكوية قائمة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى تاريخ هذه النشرة، وفي حال نشأت أي مطالبات إضافية عن الهيئة فإن الشركة ستقوم بدفع تلك الفروقات.
18. أن الشركة ملتزمة بجميع أحكام نظام الشركات حتى تاريخ هذه النشرة.
19. أن الشركة ملتزمة بالتزاماتها التعاقدية الواردة في اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع مصرف الراجحي بتاريخ 1445/07/19هـ (الموافق 2024/01/31م).
20. أن الشركة ملتزمة بالتزاماتها التعاقدية الواردة في اتفاقية التسهيلات الائتمانية المبرمة مع بنك الجزيرة بتاريخ 1446/02/10هـ (الموافق 2024/08/14م).
21. تتعهد الشركة بعد إدراجها وعند عقد أول جمعية عامة للمساهمين أن تقوم بتضمين بند «الأعمال المنافسة» وأن يكون التصويت لهذا البند من قبل مساهمي أسهم الطرح فقط ولا يتم التصويت عليها من قبل المساهمين الحاليين.

# مصارييف الطرح

## 8- مصاريف الطرح

سوف يتحمل المساهم البائع جميع التكاليف المتعلقة بالطرح، والتي من المتوقع أن تبلغ حوالي (4,000,000) أربعة ملايين ريال سعودي، حيث سيتم خصمها بالكامل من إجمالي متحصلات الاكتتاب البالغة (●●) ريال سعودي، وتشمل مصاريف الطرح أنعاب المستشار المالي ومدير الاكتتاب، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصاريف الأخرى المتعلقة بالطرح.

والجدير بالذكر أن الشركة لن تتحمل أي من المصاريف المتعلقة بالطرح وإنما سيتم خصمها بالكامل من إجمالي متحصلات الاكتتاب، وسيقوم المساهمون البائعون بسداد كافة مصاريف الطرح التي تحملتها الشركة عنهم بمجرد الانتهاء من عملية الطرح كلاً حسب النسبة التي يمتلكها من أسهم الطرح.





المعلومات المتعلقة بالأسهم  
وأحكام الطرح وشروطه

## 9- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

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

يجب على جميع المستثمرين المؤهلين قراءة شروط وأحكام الطرح بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث أن تقديم طلب الاكتتاب من خلال مواقع ومنصات مدير الاكتتاب و الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة يعتبر بمثابة إقرار بالقبول على شروط وأحكام الطرح المذكورة.

### 1-9 الاكتتاب

سوف يتم طرح مليون (1,000,000) سهم عادي ذات قيمة اسمية قدرها (10) ريالاً سعودية للسهم الواحد، تمثل (10.00%) من رأس مال الشركة للاكتتاب في السوق الموازية بسعر (●●) ريال للسهم الواحد وبقيمة إجمالية قدرها (●●) ريال سعودي، ويقتصر الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين، وهم كما يلي:

1. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
2. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عيّنت بشروط تمكنه من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
3. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
4. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
5. الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
6. صناديق الاستثمار.
7. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
8. أشخاص طبيعيين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
  - أ. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية.
  - ب. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
  - ج. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
  - د. أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
  - هـ. أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية المعتمدة من جهة معترف بها دولياً.
9. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

## 2-9 طريقة التقدم بطلب الاكتتاب

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكاتبين خلال فترة الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكاتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتب استيفاء متطلبات الاكتتاب الموضحة في نموذج الاكتتاب وفي هذه النشرة. وينبغي على المكتب الموافقة على كافة الشروط والأحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في نموذج الاكتتاب. تحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب جزئياً أو كلياً، في حالة عدم استيفاء أي من شروط وأحكام الاكتتاب أو عدم اتباع التعليمات اللازمة. لا يجوز إدخال أي تعديلات على نموذج طلب الاكتتاب أو سحبه بعد استلامه إلا بعد موافقة مدير الاكتتاب، حيث يمثل نموذج طلب الاكتتاب بمجرد استكمالها اتفاقاً ملزماً قانونياً بين الشركة والمكتب.

ويمكن للمستثمرين الحصول على نسخة إلكترونية من نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب (الإلكتروني) من المستشار المالي ومدير الاكتتاب من خلال معلومات الاتصال الموضحة أدناه:



شركة يقين المالية «يقين كابيتال»  
الرياض - حي الورود - شارع العليا  
ص ب 884 الرياض 11421  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: +966 8004298888  
فاكس: +966 11 2054827  
البريد الإلكتروني: ipo@yaqeen.sa  
الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

## 3-9 فترة الطرح وشروطه

سيبدأ مدير الاكتتاب باستلام نماذج طلبات الاكتتاب ابتداءً من يوم الاثنين 1446/11/21هـ (الموافق 2025/05/19م) وحتى يوم الأحد 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25م). وفي حالة عدم اكتمال طلب الاكتتاب أو عدم صحة المعلومات المقدمة فيه، فإن نموذج طلب الاكتتاب يعتبر لاغياً.

يجب على المستثمر أن يوضح في نموذج طلب الاكتتاب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها، بحيث يكون إجمالي مبلغ الاكتتاب هو حاصل ضرب عدد الأسهم التي يرغب الاكتتاب بها في سعر الطرح البالغ (●●) (●●) ريالاً سعودي ا للسهم الواحد. الحد الأدنى للاكتتاب هو (10) عشرة أسهم، بينما الحد الأقصى للاكتتاب هو (499,990) أربعمائة وتسعة وتسعين ألف وتسعمائة وتسعين سهم لكل مكتب.

يجب استكمال نموذج طلب الاكتتاب خلال فترة الطرح مع إرفاق المستندات التالية (حسبما ينطبق الحال):

### الجدول رقم (62): قائمة المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة.

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
الأفراد السعوديين	<ul style="list-style-type: none"> <li>صورة بطاقة الهوية الوطنية.</li> <li>نسخة من صك الوكالة الشرعية (عند تقديم طلب الاكتتاب بواسطة الوكيل بالنيابة عن المستثمر). (في حال الانطباق)</li> <li>صورة صك حصر الارث في حال وجود وريثة. (في حال الانطباق)</li> <li>خطاب أو مستند يُفيد بأن المكتب مؤهل للاستثمار في السوق الموازية (نمو).</li> </ul>
فرد غير سعودي (مقيم)	<ul style="list-style-type: none"> <li>صورة بطاقة الهوية الوطنية</li> <li>خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.</li> <li>صورة الإقامة.</li> <li>خطاب أو مستند يُفيد بأن المكتب مؤهل للاستثمار في السوق الموازية (نمو).</li> <li>صورة الإقامة.</li> <li>خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.</li> </ul>

نوع المستثمر	المستندات المطلوبة للاكتتاب في الأسهم المطروحة
شركة سعودية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسخة من السجل التجاري.</li> <li>• نسخة من النظام الأساسي أو عقد التأسيس أو قرار الشركاء أو قرار صادر من جمعية المساهمين يفيد بأنه يجوز للشركة الاستثمار بالأوراق المالية (للشركات الغير مدرجة).</li> <li>• نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.</li> </ul>
الشركات مؤسسة سوق مالية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسخة من السجل التجاري.</li> <li>• نسخة من هوية المفوض بالتوقيع.</li> <li>• نسخة من تراخيص هيئة السوق المالية (في حال كان المستثمر عبارة عن شركة مرخصة من هيئة السوق المالية).</li> </ul>
محفظة استثمارية عائدة لشركة سعودية تم إدارتها من خلال مؤسسة سوق مالية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسخة السجل التجاري.</li> <li>• نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.</li> <li>• خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.</li> </ul>
صندوق استثماري	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.</li> <li>• الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.</li> <li>• خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة أسواق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود الأقصى المسموح بها للاكتتاب.</li> </ul>
شركة خليجية	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسخة من شهادة التسجيل التجاري لمقدم الطلب (أو ما يعادلها).</li> <li>• نسخة من النظام الأساسي أو عقد التأسيس، حسب الحاجة وأي وثائق أخرى قد تكون مطلوبة لإثبات (في حالة الشركات) أن غالبية رأس المال مملوك من قبل مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم.</li> <li>• نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.</li> </ul>
مواطن خليجي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• صورة بطاقة الهوية الوطنية.</li> <li>• خطاب أو مستند يفيد بأن المكتب مؤهل للاستثمار في السوق الموازية (نمو).</li> </ul>
صندوق استثماري خليجي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من مجلس إدارة الصندوق ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب.</li> <li>• الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.</li> <li>• نسخة من أي وثائق تثبت أن غالبية مالكي وحدات الصندوق هم من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو حكوماتهم.</li> <li>• خطاب من مدير الصندوق يؤكد التزامه بلوائح هيئة أسواق المالية المعمول بها والمتعلقة بالحدود الأقصى المسموح بها للاكتتاب.</li> </ul>
صندوق استثماري خليجي	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسخة من السجل التجاري (للشركات) أو نسخة من بطاقة الهوية الوطنية (للأفراد).</li> <li>• نسخة من الوكالة الموقعة أو قرار التفويض من الشركاء أو مجلس الإدارة ينص على التفويض لتقديم طلب الاكتتاب (في حال كانت شركة).</li> <li>• خطاب من مؤسسة السوق المالية يؤكد تفويض مؤسسة السوق المالية للاستثمار نيابة عن المحفظة الاستثمارية للمستثمر.</li> </ul>

المصدر: يقين المالية «يقين كابيتال»

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



## 4-9 الإشعار بالتخصيص ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب بفتح حساب بنكي (حساب أمانة) لغرض إيداع وحفظ مبالغ الاكتتاب التي قام بتحصيلها من الجهات المستلمة (بالنيابة عن المكتتبين). يجب على المستثمرين المؤهلين أن يقدموا طلب الاكتتاب عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة الرابعة مساءً من تاريخ الإقفال. يجب أن يرفق بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح جميع المستندات المؤيدة المطلوبة حسب التعليمات، وبإكمال طلب الاكتتاب، يقر كل مكتتب بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، وبناءً عليه يقر برغبته في الاكتتاب في الأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سيتم الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال استكمال طلب الاكتتاب وتحويل الأموال إلى حساب الاكتتاب الخاص بعملية الطرح مباشرة حسب نموذج الاكتتاب، وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي ومدير الاكتتاب بالتشاور مع الشركة، وسيتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الأربعاء 1446/12/01 هـ (الموافق 2025/05/28م)، وسيكون رد الفائض خلال يومي (2) عمل من تاريخ التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمحتصات الطرح أو المستشار المالي ومدير الاكتتاب أو الشركة.

سوف يقوم المستشار المالي ومدير الاكتتاب والجهات المستلمة بإرسال إشعارات للمكتتبين توضح العدد النهائي للأسهم المخصصة لكل منهم والمبالغ الفائضة التي سيتم ردها لهم، إن وجدت، ولمزيد من المعلومات يتعين على المكتتبين التواصل مع المستشار المالي ومدير الاكتتاب والجهات المستلمة.

سوف يقوم المستشار المالي ومدير الاكتتاب والجهات المستلمة بإرسال إشعارات للمكتتبين توضح العدد النهائي للأسهم المخصصة لكل منهم والمبالغ الفائضة التي سيتم ردها لهم، إن وجدت، ولمزيد من المعلومات يتعين على المكتتبين التواصل مع المستشار المالي ومدير الاكتتاب والجهات المستلمة.

## 5-9 أحكام متفرقة

1. يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطراف الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة. ولا يجوز التنازل عن طلب الاكتتاب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو تفويض أي منها من قبل الأطراف في الاكتتاب دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.
2. تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام نماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها.
3. سيتم نشر نشرة الإصدار هذه باللغة العربية بعد موافقة هيئة السوق المالية عليها.
4. مع مراعاة متطلبات المادة (97) السابعة والتسعين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، تلتزم الشركة بتقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة في أي وقت بعد تاريخ نشرة الإصدار الأولية وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين ما يلي:
  - أ. وجود تغير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار.
  - ب. ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يحق للمكتتب الذي قدم طلب اكتتاب في أسهم الطرح قبل نشرة الإصدار التكميلية أن يلغي أو يعدل طلب اكتتابه في تلك الأسهم قبل انتهاء فترة الطرح، وذلك وفقاً للفقرة (د) من المادة (97) السابعة والتسعين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

## 6-9 الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق التداول أو إلغاء الإدراج

### 1-6-9 صلاحية تعليق التداول أو إلغاء الإدراج

- أ. يجوز للهيئة تعليق تداول الأسهم أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات الآتية:
  1. إذا رأت ضرورة ذلك لحماية للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
  2. إذا أخفقت الشركة إحقاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية، أو لوائح التنفيذية أو قواعد السوق.
  3. إذا لم تسد الشركة أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.

4. إذا رأت أن الشركة أو أعمالها أو مستوى عملياتها أو أصولها لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج الأسهم في السوق الموازية.
  5. عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة، وفي حال أعلنت الشركة عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة بعد إعلان الشركة، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
  6. عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على الشركة تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
  7. إذا لم تُستوفَ متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة (41) الحادية والأربعون من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (1) من الفقرة (د) من المادة (42) الثانية والأربعون من قواعد الإدراج.
  8. عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمُصدر الذي بلغت خسائره المتركمة (50%) فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
  9. عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمُصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
  10. عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية، أو إجراء التصفية الإدارية للمُصدر بموجب نظام الإفلاس.
  11. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمُصدر بموجب نظام الإفلاس.
- ب. يخضع رفع تعليق التداول المفروض بموجب الفقرة (أ) المذكورة أعلاه للاعتبارات التالية:
1. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.
  2. إن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
  3. التزام المُصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
  4. عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمُصدر بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (8) من الفقرة (أ) أعلاه.
  5. عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهات المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (9) من الفقرة (أ) أعلاه.
- ج. تعلق السوق تداول الأوراق المالية المُصدر في أي من الحالات الآتية:
1. عند عدم التزام الشركة بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماتها المالية الدورية وفق متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة إلى حين الإفصاح عنها.
  2. عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للشركة رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي.
  3. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق المالية للشركة لتصحيح أوضاعها ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
  4. عند نفاذ قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لنفاذ القرار.
- د. ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرات (1) و(2) و(3) من الفقرة (ج) أعلاه، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة إتاحة تداول أسهم المُصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمس جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.
- هـ. يجوز للسوق في أي وقت أن تقترح على الهيئة تعليق تداول أي أوراق مالية مدرجة أو إلغاء إدراجها إذا رأت من المرجح حدوث أي من الحالات الواردة في الفقرة (أ) أعلاه.
- و. يجب على المُصدر الذي عُلق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.
- ز. إذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة (6) ستة أشهر من دون أن يتخذ المُصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء الأوراق المالية للمُصدر.



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

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

## 2-6-9 الإلغاء الاختياري للإدراج

أ. لا يجوز للشركة بعد إدراج أوراقها المالية في السوق الموازية إلغاء الإدراج إلا بموافقة سابقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على الشركة تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق المالية بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:

1. الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
2. نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.
3. نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من أي وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استرجاع أو أي إجراء آخر تتخذها الشركة.
4. أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

ب. يجوز للهيئة أن تقبل وترفض طلب التعليق حسب تقديرها.

ج. يجب على الشركة الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصوله على موافقة الهيئة.

د. عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب الشركة، يجب على الشركة أن تفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات الشركة.

## 3-6-9 تعليق التداول المؤقت بطلب من المُصدر

أ. يجوز للشركة أن تطلب من السوق المالية تعليق تداول أوراقها المالية مؤقتاً عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب نظام السوق المالية، أو لوائح التنفيذ، أو قواعد السوق، ولا تستطيع الشركة تأمين سريته حتى نهاية فترة التداول، وتقوم السوق المالية بتعليق تداول الأوراق المالية لذلك المُصدر فور تلقيها للطلب.

ب. عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب المُصدر، يجب على الشركة أن تفصح للجمهور -في أقرب وقت ممكن- عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له، وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات الشركة.

ج. يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً من دون طلب من الشركة عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات الشركة وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق المالية أو تخل بحماية المستثمرين، ويجب على الشركة عندما تخضع أوراقها المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.

د. للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحيتها وفق الفقرة (ج) المذكورة أعلاه إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات الشركة، ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.

هـ. يرفع التعليق المؤقت للتداول عند انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) المذكورة أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق المالية خلاف ذلك.

## 4-6-9 إعادة تسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

إذا رغب المُصدر في إعادة إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها، يجب عليه تقديم طلب جديد وفق الإجراءات المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

## 7-9 القرارات والموافقات التي ستطرح الأسهم بموجبها

تتمثل القرارات والموافقات التي ستدرج أسهم الطرح بموجبها فيما يلي:

### 1-7-9 موافقة الجمعية العامة على طرح الأسهم للاكتتاب في السوق الموازية

بتاريخ 1445/10/29هـ (الموافق 2024/05/08م) وافقت الجمعية العامة العادية على طرح عدد (1,000,000) مليون سهم تمثل (10.00%) من رأس مال الشركة في السوق الموازية وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة.

### 2-7-9 موافقة هيئة السوق المالية

تم الحصول على موافقة الهيئة على نشرة الإصدار هذه وكافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وذلك وفقاً لإعلانها على موقعها الرسمي.

### 3-7-9 موافقة شركة تداول السعودية «تداول السعودية» على الإدراج

تم الحصول على موافقة من شركة تداول السعودية «تداول السعودية» على الإدراج بتاريخ 1446/06/07هـ (الموافق 2024/12/08م)، وهذه الموافقة مشروطة بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

## 8-9 إفادة عن أي ترتيبات قائمة لمنع التصرف في أسهم معينة

يحظر على المساهم الكبير الذي يظهر اسمه في هذه النشرة (فضلاً راجع «المساهم الرئيسي الذي يملك (5%) خمسة بالمائة أو أكثر من أسهم الشركة في صفحة (ي) من هذه النشرة) التصرف فيما يملكه من أسهم قبل مضي فترة (12) اثني عشر شهراً من تاريخ تسجيل وإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية («فترة الحظر»). كما تلقى مجلس إدارة الشركة خطاباً من المساهم/أنس بن سعود عبدالرحمن الهدلق الذي يملك أقل من 5% من أسهم الشركة برغبته وموافقته على خضوعه لفترة حظر مماثلة لفترة الحظر النظامية التي يخضع لها كبار المساهمين في الشركة وهي اثني عشر شهراً من تاريخ الإدراج في السوق الموازية.





# التعهدات الخاصة بالاككتاب

## 10- التعهدات الخاصة بالاكْتتاب

### 1-10 إقرارات المكتتبين

بتعبئة نموذج طلب الاكْتتاب وتقديمه، فإن المكتتب:

- الموافقة على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في نموذج طلب الاكْتتاب.
- أنه قد اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- الموافقة على النظام الأساسي للشركة والشروط الواردة في نشرة الإصدار.
- عدم التنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم بشكل مباشر من جراء احتواء نشرة الإصدار هذه على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية أو نتيجة إغفال معلومات جوهرية تؤثر بشكل مباشر على قبول المكتتب بالاكْتتاب في حال تمت إضافتها في النشرة.
- أنه لم يسبق له ولأي فرد من عائلته المشمولين في نموذج طلب الاكْتتاب، التقدم بطلب للاكْتتاب في الأسهم المطروحة، ويوافق على أن للشركة الحق في رفض طلبات الاكْتتاب المزدوجة.
- قبوله الأسهم المخصصة بموجب طلب الاكْتتاب وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكْتتاب الواردة في الطلب وفي هذه النشرة.
- ضمان عدم إلغاء أو تعديل طلب الاكْتتاب بعد استكمال تعبئته.

### 2-10 سجل الأسهم وترتيبات التعامل

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

### 3-10 نبذة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية)

تم تأسيس نظام تداول في عام 2001م كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني، وبدأ تداول الأسهم الإلكتروني في المملكة عام 1990م. تتم عملية التداول من خلال نظام إلكتروني متكامل ابتداءً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها. ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع من يوم الأحد حتى يوم الخميس على فترة واحدة من الساعة 10 صباحاً وحتى الساعة 3 عصراً، ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة 9:30 صباحاً وحتى الساعة 10 صباحاً.

ويتم تنفيذ الصفقات من خلال مطابقة آلية للأوامر، ويتم استقبال وتحديد أولوية الأوامر وفقاً للسعر. وبشكل عام تنفذ أوامر السوق أولاً وهي الأوامر المشتملة على أفضل الأسعار، وتليها الأوامر محددة السعر، وفي حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر فإنه يتم تنفيذها وفقاً لتوقيت الإدخال.

يقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات من خلال قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول على الإنترنت، ويتم توفير بيانات السوق بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل «رويترز». وتتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومي عمل حسب (T+2).

وينبغي على الشركة الإفصاح عن جميع القرارات والمعلومات المهمة بالنسبة للمستثمرين عبر نظام «تداول». ويتولى نظام تداول مسؤولية مراقبة السوق، بهدف ضمان عدالة التداول وكفاءة عمليات السوق.



## 4-10 تداول الأسهم في السوق الموازية

تم تقديم طلب لدى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية، كما تم تقديم طلب إلى شركة تداول السعودية لإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية.

يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة، وتعتبر التواريخ والأوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط، ويمكن تغييرها أو تمديدتها بموافقة هيئة السوق المالية.

ولا يمكن التداول في الأسهم المطروحة إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المساهمين في «تداول»، وتسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق الموازية، ويحظر التداول في الأسهم حظراً تاماً قبل التداول الرسمي، ويتحمل المكتتبون الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المحظورة من التداول المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أي مسؤولية قانونية في هذه الحالة.

يقصر تداول الأسهم المدرجة في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين (فضلاً راجع القسم (1) «التعريفات والمصطلحات»).



إجراءات عدم اكتمال الطرح

## 11- إجراءات عدم اكتمال الطرح

إذا لم يكتمل الطرح في التاريخ المحدد لانتهاء عملية الطرح المبين في نشرة الإصدار هذه (فضلاً راجع «التواريخ المهمة وإجراءات الطرح» في صفحة (ل) من هذه النشرة)، سيقوم المستشار المالي خلال (10) عشرة أيام انتهاء فترة الطرح بإشعار الهيئة كتابياً بعدم اكتمال الطرح ومن ثم سيقوم بإشعار المكتتبين، وبالتنسيق مع مدير الاكتتاب ستم إعادة المبالغ التي تم جمعها من المكتتبين (إن وجدت) من دون خصم أي عمولات أو رسوم.

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







# المستندات المتاحة للمعاينة

## 12- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون جميع مستندات الشركة المتعلقة بطرح أسهم الشركة وقبول إدراجها في السوق الموازية متاحة للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة خلال أيام العمل (من الأحد إلى الخميس) بين الساعة 9 صباحاً إلى الساعة 4 مساءً، أو من خلال غرفة بيانات افتراضية سيئجها المستشار المالي «شركة يقين المالية «يقين كابيتال»» للمستثمرين المؤهلين عند طلبهم من خلال البريد الإلكتروني للمستشار المالي: (ibgbd@yaqeen.sa)، وذلك ابتداء من تاريخ 1446/11/17هـ (الموافق 2025/05/15م) وحتى تاريخ 1446/11/27هـ (الموافق 2025/05/25م) (على ألا تقل تلك الفترة عن (7) أيام قبل نهاية فترة الطرح):

النظام الأساسي للشركة وعقد التأسيس.

- السجل التجاري للشركة.
- موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية كنسخة مطبوعة من موقع هيئة السوق المالية.
- موافقة شركة تداول السعودية (تداول السعودية) على الإدراج.
- موافقة مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ 1445/10/28هـ (الموافق 2024/05/07م) على التوصية للجمعية العامة بالموافقة على التسجيل والطرح لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- موافقة الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 1445/10/29هـ (الموافق 2024/05/08م) على التسجيل والطرح لأسهم الشركة في السوق الموازية.
- تقرير التقييم للمصدر المعد من قبل المستشار المالي.
- خطابات الموافقة من:
  - أ. شركة يقين المالية «يقين كابيتال» على الإشارة لهم في هذه النشرة كمستشار مالي ومدير للاكتتاب لتسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية وعلى إدراج اسمه وشعاره وإفاداته ضمن هذه النشرة.
  - ب. مراجع الحسابات شركة المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية على نشر تقارير المراجعة التي أعدها ضمن هذه النشرة وعلى إدراج اسمه وشعاره وإفاداته ضمن هذه النشرة.
- القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م والايضاحات المرفقة بها.
- القوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م والايضاحات المرفقة بها.
- القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م والايضاحات المرفقة بها.





# تقرير المحاسب القانوني

## 13- تقرير المحاسب القانوني

## 1-13 القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م

شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

صفحة	فهرس
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧ - ٦	قائمة التدفقات النقدية
٣٠ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية



## تقرير المراجع المستقل

### إلى السادة/ المساهمين المحترمين لشركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة) التقرير عن مراجعة القوائم المالية

#### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري - شركة مساهمة سعودية مغلقة "الشركة"، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وكل من قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بعزل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، 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 بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن 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 "الميثاق" ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملاممة لأن تكون أساساً لإبداء رأينا.

#### مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة أي مجلس الإدارة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

#### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع والذي يتضمن رأينا حولها. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن إن إجراءات المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

**تقرير المراجع المستقل (تتمة)**  
**إلى السادة/ المساهمين المحترمين**  
**لشركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري**  
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**  
**التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)**

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

- كجزء من عملية المراجعة وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي المراجعة، بالإضافة إلى:
- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لراينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
  - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة لغايات تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
  - التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة استخدام الإدارة لآساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
  - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

شركة آر إس إم المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٨ شوال ١٤٤٥هـ (الموافق ٧ مايو ٢٠٢٤م)

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١,٥٦٨,٩٧٠	٢,٢٥٢,٩٤٨	٥	ممتلكات ومعدات، صافي
٧,٧٣٠,٩٠٤	٤,٠٩٠,٨٥٩	٦	عقارات استثمارية، صافي
٧٨٧,٦٤٧	٧٩٣,٨٥٠	٧	حق استخدام أصول، صافي
١٠,٠٨٧,٥٢١	٧,١٣٧,٦٥٧		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
١١٣,٤٧٢,٩١٥	٢١٥,١٧٩,١٧١	٨	عقارات تحت التطوير
٣٤,٧٨٧,٧٢٨	٣٠,٣٩٤,٨١٠	٨	عقارات معدة للبيع
-	٩٨٥,٣٩٩		مخزون
٧,٦٣٦,٣١٧	١٠,٦٦٥,٢٣٨	٩	إيرادات عن أعمال منتهية وغير موقتة
٣١٤,١٩٢	٥,٠٠١,٠٣٩	١٠	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٨,٨٢٨,٩٦١	٥٣,٨٤٠,٤٣٧	١١	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي
٤٩,٩٦٨,٣٧٤	٢٠,٦٩٤,٠٧٦		نقد لدى البنوك
٢٢٥,٠٠٨,٤٨٧	٣٣٦,٧٦٠,١٧٠		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٢٣٥,٠٩٦,٠٠٨	٣٤٣,٨٩٧,٨٢٧		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٧,٣٠١,٦٥٢	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٢	احتياطي نظامي
٣٣,٨٢١,٧٨١	٩٤,٣٢٩,٠٠١		أرباح منقاة
١٤١,١٢٣,٤٣٣	٢٠٨,٤٠٧,١٦٧		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٦٨,٣٦٠,٠٠٠	-	١٣	قروض طويلة الأجل - الجزء غير المتداول
٤٩٠,٢٨٥	٣٧٢,٧٥١	٧	التزامات عقود الإيجار - الجزء غير المتداول
٢٢٤,٥٨٦	٦٧٠,٤٥٩	١٤	التزامات منافع الموظفين
٦٩,٠٧٤,٨٧١	١,٠٤٣,٢١٠		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
-	٢٣,٤٥٥,٦٢١	١٣	قروض طويلة الأجل - الجزء المتداول
٢٠٩,٢١١	٣٤١,٣٨٦	٧	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٥,٤٤٦,٦٥٠	-	٩	فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
٥٥٨,٨١٢	٨٦,٤٩٠,٠٥٨	١٠	مستحق الى أطراف ذات علاقة
١٤,٧٥٩,٤٧٦	١٧,٦٥٣,٥٩٤	١٥	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٩٢٣,٥٥٥	٦,٥٠٦,٧٩١	١٦	مخصص الزكاة
٢٤,٨٩٧,٧٠٤	١٣٤,٤٤٧,٤٥٠		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
٩٣,٩٧٢,٥٧٥	١٣٥,٤٩٠,٦٦٠		<b>مجموع المطلوبات</b>
٢٣٥,٠٩٦,٠٠٨	٣٤٣,٨٩٧,٨٢٧		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

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

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	الربح أو الخسارة
ريال سعودي	ريال سعودي		الإيرادات
٣٤٢,٥٣٠,٩٦١	٣٥١,٩٢١,٦٠٤	٢٦,١٧	تكاليف الإيرادات
(٢٦١,٣٠٦,١٠٩)	(٢٦٩,١٩٢,٧٠٩)	٢٦,١٨	مجمّل الربح
٨١,٢٢٤,٨٥٢	٨٢,٧٢٨,٨٩٥	١٩	مصاريّف بيعية وتسويقية
(١,٤٢٤,٣٠٦)	(١,٧٨٥,٥٤٩)	٢٠	مصاريّف عمومية وإدارية
(٣,٨٧٧,٩٢٥)	(٨,٠٠٩,٦٦٢)		صافي الربح من العمليات الرئيسية
٧٥,٩٢٢,٦٢١	٧٢,٩٣٣,٦٨٤	٢١	تكاليف التمويل
(٢٧,٤٢٠)	(٢٧,٧٠١)	٦	الرد/ (المكون) من مخصص الإنخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(٨٤,٠٩٦)	٨٤,٠٩٦	٢٢	إيرادات أخرى
١٦٦,٥٣٧	٣٩٤,٤١٢		صافي ربح السنة قبل الزكاة
٧٥,٩٧٧,٦٤٢	٧٣,٣٨٤,٤٩١	١٦	الزكاة
(٣,٠٣٦,١٢١)	(٥,٦١٩,٣٥٦)		صافي ربح السنة
٧٢,٩٤١,٥٢١	٦٧,٧٦٥,١٣٥		
			<b>الدخل الشامل الآخر</b>
			بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
(٦٥,٨٥٩)	(٤٨١,٤٠١)	١٤	إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
(٦٥,٨٥٩)	(٤٨١,٤٠١)		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٧٢,٨٧٥,٦٦٢	٦٧,٢٨٣,٧٣٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة
		٢٣	<b>ربحية السهم</b>
٨,٨٤	٦,٧٨		نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة

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

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الإجمالي ريال سعودي	أرباح مبقاة ريال سعودي	الإحتياطي النظامي ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٤١,٤٣٦,٣٥٤	٤١,٤٠٣,٨٥٤	٧,٥٠٠	٢٥,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
-	(٢٩,٨٧٣,٤٠٣)	-	٢٩,٨٧٣,٤٠٣	المحول من الأرباح المبقاة لزيادة رأس المال (إيضاح ١)
٧٠,١٠١,٥٩٧	-	-	٧٠,١٠١,٥٩٧	المحول من طرف نو علاقة لزيادة رأس المال (إيضاح ١٠.١)
٧٢,٩٤١,٥٢١	٧٢,٩٤١,٥٢١	-	-	صافي ربح السنة
(٦٥,٨٥٩)	(٦٥,٨٥٩)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٧٢,٨٧٥,٦٦٢	٧٢,٨٧٥,٦٦٢	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٧,٢٩٤,١٥٢)	٧,٢٩٤,١٥٢	-	المحول الى الإحتياطي النظامي
(٤٣,٢٩٠,١٨٠)	(٤٣,٢٩٠,١٨٠)	-	-	توزيعات ارباح خلال السنة
١٤١,١٢٣,٤٣٣	٣٣,٨٢١,٧٨١	٧,٣٠١,٦٥٢	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٦٧,٧٦٥,١٣٥	٦٧,٧٦٥,١٣٥	-	-	صافي ربح السنة
(٤٨١,٤٠١)	(٤٨١,٤٠١)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٦٧,٢٨٣,٧٣٤	٦٧,٢٨٣,٧٣٤	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٦,٧٧٦,٥١٤)	٦,٧٧٦,٥١٤	-	المحول الى الإحتياطي النظامي
٢٠٨,٤٠٧,١٦٧	٩٤,٣٢٩,٠٠١	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

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

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٧٥,٩٧٧,٦٤٢	٧٣,٣٨٤,٤٩١	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		صافي ربح السنة قبل الزكاة
		<b>تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:</b>
٢٣١,٩١٤	٤٥٧,٦٨٤	استهلاكات ممتلكات ومعدات
-	(٦,٠٨٧)	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
-	٧٦,٣١٧	استهلاك عقارات استثمارية
-	(٨٤,٠٩٦)	الرد من مخصص الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
١٩١,٦٦٠	٢٦٩,٧٠٢	استهلاك حق استخدام أصول
(١,٥٣٧)	-	تسويات عقود الايجار
-	(٣١١,٥٩٤)	رد مخصص ضريبة القيمة المضافة المستردة
١٢٢,٨٧٠	٣٣١,٣٦٦	المكون من التزامات منافع الموظفين
١,٠٠٠,٠٠٠	٦,٢٣٤,٩٤٦	المكون من مخصص مشاريع منتهية
٨٤,٠٩٦	-	المكون من مخصص الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(٢٣١,٤٨٠)	-	ارباح بيع عقارات استثمارية
٢٧,٤٢٠	٢٧,٧٠١	تكاليف تمويل
٧٧,٤٠٢,٥٨٥	٨٠,٣٨٠,٤٣٠	
(٤٢,٥٨٧,٣٩٨)	(١٦١,٩٦٤,٥٠٣)	<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(٣٤,٧٨٧,٧٢٨)	٦٩,٠٥٩,٣٤٧	عقارات تحت التطوير
-	(٩٨٥,٣٩٩)	عقارات معدة للبيع
(٣١٤,١٩٢)	(٤,٦٨٦,٨٤٧)	مخزون
(٧,٦٣٦,٣١٧)	(٣,٠٢٨,٩٢١)	مستحق من اطراف ذات علاقة
(٩,٦١٦,٠٩١)	(٣٤,٦٩٩,٨٨٢)	ايرادات عن أعمال منفذة وغير موقتة
٥,٤٤٦,٦٥٠	(٥,٤٤٦,٦٥٠)	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٨,٦٥٥,٨٨٥	(٣,٣٤٠,٨٢٨)	فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
(٣,٤٣٦,٦٠٦)	(٦٤,٧١٣,٢٥٣)	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٢٣٧,١٨٧)	(٣,٠٣٦,١٢٠)	<b>النقد المستخدم في العمليات</b>
-	(٤,٤٠٨,١٨٢)	المسدد من مخصص الزكاة
(٥,٤٣٧)	(٣٦٨,٦٦٥)	المسدد من تكاليف التمويل
(٣,٦٧٩,٢٣٠)	(٧٢,٥٢٦,٢٢٠)	المسدد من التزامات منافع الموظفين
		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(١,٠٦٦,٥٠٠)	(١,١٧٠,٣٠٨)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
-	٣٤,٧٣٣	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٧,٧٧٦,٥٢٨)	(٢,٨٧٧,١٧٦)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
٨,٠٠٨,٠٠٨	-	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(٨٣٥,٠٢٠)	(٤,٠١٢,٧٥١)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
٦٨,٣٦٠,٠٠٠	-	المحصل من قروض طويلة الأجل
-	(٤٤,٩٠٤,٣٧٩)	المسدد من قروض طويلة الأجل
(٢٢٠,٧٦٤)	(٢٨٧,١٩٤)	المسدد من التزامات عقود الايجار
(٣٧,٩١٤,٦٦٨)	٩٢,٤٥٦,٢٤٦	مستحق الى اطراف ذات علاقة
(٤٥,٣٠٠)	-	دفعة مقدمة مقابل عقد ايجار
٣٠,١٧٩,٢٦٨	٤٧,٢٦٤,٦٧٣	<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية</b>
٢٥,٦٦٥,٠١٨	(٢٩,٢٧٤,٢٩٨)	صافي التغير في النقد لدى البنوك
٢٤,٣٠٣,٣٥٦	٤٩,٩٦٨,٣٧٤	النقد لدى البنوك في بداية السنة
٤٩,٩٦٨,٣٧٤	٢٠,٦٩٤,٠٧٦	النقد لدى البنوك في نهاية السنة



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

		<u>المعاملات غير النقدية:</u>	
١٣١,١٩٩,٥٦٠	٦٤,٦٦٦,٤٢٩	المحول من عقارات تحت التطوير الى عقارات معدة للبيع	
-	٢٦,١٤٣,٦٠٦	المحول من عقارات تحت التطوير الى عقود المقاولات	
-	٦,٥٢٥,٠٠٠	نقل ملكية عقار استثماري مقابل اطراف ذات علاقة	
٢٩٨,٧٩٠	٢٧٥,٩٠٥	اضافات اصول حق استخدام مقابل التزامات عقود الايجار	
٧٠,١٠١,٥٩٧	-	المحول من طرف ذو علاقة لزيادة لراس المال	
٢٩,٨٧٣,٤٠٣	-	المحول من الارباح المبقاة لزيادة راس المال	
٤٣,٢٩٠,١٨٠	-	توزيعات ارباح تم تسويتها مع اطراف ذات علاقة	
١,٧٢١,٧٧٦	-	فوائد تمويلية مستحقة مرسلة على عقارات تحت التطوير	

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

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١- التكوين والنشاط

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (شركة مساهمة سعودية مغلقة) مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٥٨٥٤ بتاريخ ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠١٧م) الصادر من مدينة الرياض ومقرها الرئيسي الرياض، تم الحصول على شهادة تأهيل مطور عقاري برقم شهادة ٢١٥٥٣٢٤٥١٧ بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٠م).  
يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية ترميمات المباني السكنية والغير سكنية شراء وبيع الأراضي والعقارات وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية.

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

الرياض - حي النرجس - طريق انس بن مالك - المملكة العربية السعودية.

رأس المال

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي، مقسما إلى ٢٥ حصة متساوية القيمة، قيمة كل حصة ١,٠٠٠ ريال سعودي مدفوعة بالكامل.  
بتاريخ ٢ رمضان ١٤٤٣هـ (الموافق ٣ ابريل ٢٠٢٢م) قرر الشركاء الموافقة على زيادة رأس مال الشركة إلى ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك من خلال حساب الأرباح المبقة بمبلغ ٢٩,٨٧٣,٤٠٣ ريال سعودي ومن حساب طرف ذو علاقة بمبلغ ٧٠,١٠١,٥٩٧ ريال سعودي. تم استكمال الاجراءات النظامية بتعديل عقد التأسيس وثباته لدى وزارة التجارة برقم ١٠١٠٨٩٥٨٥٤.

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية.

التعديل في الكيان القانوني

بتاريخ ٤ رمضان ١٤٤٣هـ (الموافق ٥ ابريل ٢٠٢٢م) قرر الشركاء تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مغلقة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات وعمالة وترخيص وتصنيف للشركة وجميع عناصر تصنيفها المالية والفنية والإدارية والتنفيذية بنفس رأس المال البالغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مع الإحتفاظ بنفس الاسم التجاري ورقم وتاريخ السجل التجاري للشركة بعد التحول وذلك وفقا لنظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م)، تم الحصول على موافقة وزارة التجارة.  
وقد تم توزيع الأسهم على المساهمين كما يلي:

اسم المساهم	عدد الاسهم	قيمة السهم ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	النسبة
السيد/ عبدالرحمن سعود الهدلق	٩,٦٠٠,٠٠٠	١٠	٩٦,٠٠٠,٠٠٠	٩٦%
السيد/ انس سعود الهدلق	٤٠٠,٠٠٠	١٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤%
	١٠,٠٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

٢- أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ بيان الالتزام

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الاخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية، ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح ٤) ووفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

٣-٢ عملة العرض والإفصاح

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي وهو عملة العرض والإفصاح للشركة.

٣-٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة تم اعتمادها من قبل الشركة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للقرارات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م.

- قدرت الشركة أن هذه التعديلات ليس لها أثر على القوائم المالية للشركة.
- تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨ وتهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة - تتطلب من الشركات أن تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإثبات المبدي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.
- تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الإصلاح الضريبي العالمي: القواعد النموذجية للركيزة الثانية - تمنح هذه التعديلات الشركات إعفاء مؤقتاً للتعديلات من المحاسبة عن الضرائب المؤجلة الناشئة عن الإصلاح الضريبي العالمي التابع لمنظمة التعاون والتنمية الاقتصادية. كما تتضمن متطلبات الإفصاح المستهدفة للشركات المتأثرة.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

المعيار / التفسير	الوصف	ساري المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار على أساس البيع وإعادة التأجير. تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ حول ترتيبات تمويل المورد.	تتضمن هذه التعديلات متطلبات البيع وإعادة التأجير، من المرجح أن تتأثر معاملات البيع وإعادة التأجير، حيث تكون بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل. تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل المورد وتأثيراتها على مطلوبات الشركة والتدفقات النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة.	١ يناير ٢٠٢٤ م
تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات. المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة ١ "المطلوبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة".	توضح كيفية تأثير الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة خلال اثني عشر شهرا بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات تهدف إلى تحسين المعلومات التي تقدمها المنشأة. يتضمن هذا المعيار إطاراً أساسياً للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول جميع المخاطر والفرص الجوهرية المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة.	١ يناير ٢٠٢٤ م
المعيار الدولي للتقرير عن الاستدامة ٢، "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ".	يعد هذا المعيار الموضوعي الأول الصادر لتحديد مطلوبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ.	١ يناير ٢٠٢٤ م يخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:

استخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادر ها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقدير التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

- انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تنخفض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنفذ القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنفذ والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحت لأصول متطابقة أو أسعار سوق لأصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدامية تحتسب بناء على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي تكون الشركة غير ملتزمة بها بعد، أو استثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنفذ. محل الاختبار إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الاستخدام.

- الانخفاض في قيمة الأصول المالية غير المشتقة

تعترف الشركة بدلالات الخسارة حسب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، مثل الذمم التجارية المدينة. تقوم الشركة بتقييم الخسائر المستقبلية للانتمان حسب نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لحسابات الذمم التجارية المدينة، تطبق الشركة النهج المبسط، الذي يتطلب الاعتراف بخسائر العمر المتوقع للذمم التجارية المدينة من تاريخ الاعتراف المبدئي للذمم التجارية المدينة. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة على أساس خصائص مخاطر الانتمان المشتركة وأعمار الديون المستحقة. تم احتساب 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. الأصول المالية الأخرى مثل ذمم الموظفين المدينة والأرصدة البنكية لها مخاطر ائتمانية منخفضة وتطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتبر غير هام.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)  
استخدام الأحكام والتقدير (تتمة)

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقدير التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية (تتمة):

- **تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات**  
تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والألات والمعدات لغرض احتساب الإستهلاك ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول والتقدم والتلف وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التقديرات في مصروف الإستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية - إن وجدت.

- **تقدير الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية**  
تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية لغرض احتساب الإستهلاك، يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول أو الإستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدر سنوياً وطريقة الإستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترات الإستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

- **قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة**  
عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الموجودات أو المطلوبات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك استخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) وتتخذ مداخلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الاعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

- **مخصص المخزون بطيء الحركة**  
تقوم الإدارة بعمل مخصص لبند المخزون بطيء الحركة والمتقدمة. ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق وتستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق على الدليل الأكثر موثوقية في وقت إجراء التقديرات. تأخذ هذه التقديرات بعين الاعتبار تقلبات الأسعار أو التكاليف المرتبطة مباشرة بالأحداث التي تحدث بعد تاريخ القوائم المالية.

- **التزامات منافع الموظفين**  
يتم تقدير تكاليف منافع الموظفين المستحقة بعد انتهاء الخدمة والقيمة الحالية للالتزام تلك المنافع باستخدام التقييمات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات مختلفة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم ومعدل الزيادة في المرتبات ومعدلات الوفيات والزوائد في المعاشات التقاعدية في المستقبل ونظراً لتعقيد التقييم والافتراضات الأساسية وطبيعتها بأنها طويلة الأجل فإن المستحقات المقدرة تكون شديدة الحساسية لأي تغير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي.

- **تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير والمعدة للبيع**  
تظهر العقارات تحت التطوير والمعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للإكمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع.  
يتم تقييم القيمة القابلة للتحقق من خلال الرجوع إلى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للإستيعاد والقيمة القابلة للإسترداد للممتلكات في تاريخ التقرير المالي وفقاً للطريقة المخططة للإستيعاد. ويتم تقييم القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات من قبل مقيمين خارجيين.  
يتم تقدير سعر بيع قطعة الأرض من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي لأرض مماثلة بعد تعديل الفروقات في الموقع والحجم ووضع التطوير والجدوة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق.

**الغاء الاعتراف**  
تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو قيامها بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقية في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

**القيمة العادلة**  
القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعاملات عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:  
المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.  
المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مداخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.  
المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مداخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.  
**تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"**  
تقوم الشركة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي على أساس متداول / غير متداول. تعتبر الموجودات متداولة وذلك:  
• عندما يتوقع تحققها أو بنوي بيعها أو استغلالها خلال دورة العمليات العادية.

**شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري**  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**

**تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة" (تتمة)**

- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
  - عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
  - عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.
  - تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".
- تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:
- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
  - في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
  - عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو.
  - عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

**الممتلكات والمعدات**

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المترتبة واي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة ان وجدت. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد.

إن نسب الإستهلاك السنوية المقدرة للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي :

البيان	نسبة الإستهلاك
حاسب الي	٢٠%
أثاث ومفروشات	٢٠%
ادوات ومعدات	٢٠%
سيارات	٢٠%
أجهزة كهربائية	٢٠%
تحسينات على مباني مستأجرة	٢٠% أو مدة الإيجار أيهما أقل

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

**العقارات الاستثمارية**

العقارات الاستثمارية هي العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير للغير أو لغرض الحصول على المكاسب الناتجة من ارتفاع قيمتها، يتم قيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصا الإستهلاك المتراكم وأي خسائر هبوط في القيمة فيما عدا الأراضي. يتم إستهلاك التكلفة ناقصا القيمة المتبقية المقدرة (إن وجدت) بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للعقارات. تشمل التكلفة تكلفة استبدال الأجزاء الهامة وتكاليف الاقتراض لمشاريع البناء طويلة الأجل بعد استيفاء معايير الاعتراف بها، يتم إستهلاك العقارات الاستثمارية على مدة ٢٠ سنة بالرغم من ان الشركة تقوم بقياس العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة، الا انه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في ايضاحات القوائم المالية. يتم تحديد القيمة العادلة بناء على تقييم سنوي يتم اجراؤه من قبل مقيم مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية معترف بها ولديه خبرة حديثة في موقع وفضة العقار الاستثماري الجاري تقييمه.

يتم استبعاد العقارات الاستثمارية اما عند التخلص منها او عند إيقاف استخدامها بشكل دائم او عند توقع اي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم الاعتراف في الأرباح او الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم الغاء اثبات المبلغ الدفترية للعقار الاستثماري عند استبعاده عن طريق البيع أو من خلال الدخول في عقد تأجير تمويلي او عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري ومبلغه الدفترية في قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب.

إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقارا تشغله الشركة فيتم إعادة توبيبه الى بند الممتلكات والمعدات بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التوبيب. إذا تغير استخدام عقار تشغله الشركة، وكان مصنفا ضمن الممتلكات والمعدات، فيتم إعادة توبيبه الى بند العقارات الاستثمارية بنفس القيمة الدفترية في تاريخ إعادة التوبيب. يتم في نهاية كل سنة مالية مراجعة القيمة المتبقية للعقار الاستثماري وعمره الإنتاجي ويتم عمل التعديلات اللازمة باعتبارها ناتجة من تغير في تقدير محاسبي.

**عقود الإيجار**

**الشركة كمستأجر**

عند بدء عقود الإيجار التمويلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف بـ "حق استخدام الأصل المستأجر" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكلفة المباشرة والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية بعد القياس الأولي والاعتراف، يتم لاحقا قياس "حق استخدام الأصل المستأجر" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاسة مبدئيا وأي تعديلات إعادة قياس ناقصا الإستهلاك المتراكم.

## شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

### ٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة) عقود الإيجار (تتمة)

تستهلك الشركة أصل حق الاستخدام على المدة المقدرة لعقد الإيجار بطريقة القسط الثابت. في تاريخ البدء بالإيجار بالقيمة الصافية الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المدفوعة كما في ذلك التاريخ مخصومة بمعدل مناسب. بعد القياس الأولي يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري من خلال زيادة التكلفة الدفترية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحا منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ. يتم تطبيق معدل مناسب للاستهلاك ومعدل الربح المناسب على "حق استخدام الأصل المستأجر" و"التزامات الإيجار" على التوالي. ويتم تحميل هذا الاستهلاك والفائدة ومصروفات تمويل على قائمة الربح أو الخسارة.

#### الشركة كمؤجر

تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المستلمة بموجب عقود التأجير كإيراد بقائمة الربح أو الخسارة على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

#### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار لها مدة إيجار تبلغ ١٢ شهر أو أقل، تمثل الموجودات منخفضة القيمة تلك البنود التي لا تبلغ حد الرسملة لدى الشركة، وتعتبر غير جوهرية بالنسبة لقائمة المركز المالي للشركة ككل، ويتم إثبات الدفعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة.

#### العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير ميدنياً بتكلفة الإقتناء ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الإقتراض والمصروفات غير المباشرة التي تم تكبدها في تحويل العقارات التطويرية إلى موقعها وحالتها الحالية. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع مقدر ناقصاً جميع التكاليف المقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكبدها.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات

تقوم الشركة بتاريخ كل مركز مالي بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات الملموسة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن انخفاض في قيمة الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

#### ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الشركة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استرداد لاحقاً لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تصاف إلى الإيرادات الأخرى.

#### الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الموجودات والالتزامات المالية ميدنياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والالتزامات المالية أو إصدارها (بخلاف الموجودات والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للموجودات المالية والالتزامات المالية أو خصم منها، حسب الإقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والالتزامات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

#### أ) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة  
يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.



**شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري**  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

**٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)**

**(ب) الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

تظهر الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، تدرج المكاسب والخسائر غير المحققة عن إعادة تقييم هذه الاستثمارات وكذلك الأرباح والخسائر المحققة الناتجة عن استبعاد الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة. تحدد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية في حالة وجود سوق لتداول الأوراق المالية أو باستخدام طرق بديلة أخرى، وإلا تعتبر التكلفة أفضل خيار لقياس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة.

**ثانياً : المطلوبات المالية**

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك الذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تقوم الشركة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة

**-طريقة معدل الفائدة الفعلي**

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفاة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر -عند الاقتضاء- إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

**المخزون**

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، تشمل التكلفة تكلفة الشراء والتكاليف المباشرة وغير المباشرة التي تحملها ليصل المخزون لحالته وموقعه الحالي. ويتم تقييم المخزون وفقاً لطريقة المتوسط المرجح.

**نقد لدى البنوك**

يتمثل النقد لدى البنوك في البنوك في النقد لدى البنوك والودائع تحت الطلب وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل تظهر السحوبات على المكشوف في المطلوبات المتداولة في بيان المركز المالي.

**التزامات منافع الموظفين**

**تعويضات نهاية الخدمة**

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة وحدة الإضافة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل للفترة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الأخر ضمن الأرباح المبقاه فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

**مزايا التقاعد**

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكبدها.

**مزايا الموظفين قصيرة الأجل**

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والاجازة السنوية والاجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصوم للمزايا المتوقع أن يتم دفعها مقابل تلك الخدمة. تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

**قروض طويلة الأجل**

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة (المتحصلات المستلمة)، بعد خصم تكاليف المعاملة المؤهلة المتكبدة، إن وجدت. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم حذف القروض من قائمة المركز المالي عند إبراء الذمة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو مطلوبات متحملة، في قائمة الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى. يتم تصنيف القروض على أنها مطلوبات متداولة ما لم يكن للشركة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تتم رسلة تكاليف الاقتراض العامة والمحددة التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود أو البيع. الأصول المؤهلة هي الأصول التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت للاستعداد للاستخدام أو البيع المقصود. يتم خصم دخل الاستثمار المكتسب من الاستثمار المؤقت لقروض محددة في انتظار إنفاقها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

**المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة**

**الطرف ذو العلاقة**

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

(أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:

(١) لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛

(٢) له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية، أو

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)  
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)  
الطرف ذو العلاقة (تتمة)

- ٣) هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.  
(ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:  
(١) إن المنشأة و الشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس الشركة ( مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى)  
(٢) احد الشركتين هو شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في شركة تكون الشركة الأخرى عضوا فيها).  
(٣) كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.  
(٤) إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.  
(٥) الشركة هو خطة منافع ما بعد التوظيف لفائدة موظفي أي من الشركات التي تعد تقاريرها المالية أو شركة ذي صلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية. وإذا كانت الشركة التي تعد قوائمها المالية هي نفسها التي تعد تلك الخطط، فإن كفاءة العمل الراعيين لهم صلة أيضا بالشركة التي تعد قوائمها المالية.  
(٦) تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).  
(٧) يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) '١١' له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضوا في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).  
(٨) تقدم الشركة أو أي عضو في شركة منها جزءا من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

إيرادات من أعمال منقذة وغير مفوترة وفواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة  
تظهر الإيرادات الغير مفوترة بالتكلفة بالإضافة إلى الأرباح أو الخسائر المتعلقة بها، بعد خصم دفعات المبالغ المقبوضة والمستحقة. تسجل الإيرادات المقدره التي تزيد عن قيمة فواتير المشاريع كإيرادات غير مفوترة. عندما تتجاوز إيرادات المشاريع المحصلة والمستحقة عن قيمة العمل المنجز، يتم ادراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة تحت بند فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة.

ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى  
يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل المورد.

ضريبة القيمة المضافة  
يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:  
عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للإسترداد من هيئة الضرائب، حيث يعترف، في هذه الحالة بضرريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يكون ملائماً، عند إدراج الحسابات المدينة والحسابات الدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

المخصصات  
يعترف بالمخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمنني) على الشركة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، وبحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وعندما تتوقع الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الإسترداد مؤكدة فعلياً. ويُدْرَج المصروف المتعلق بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة، بالصافي بعد حسم أي مبالغ مستردة. وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، تخصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، متى كان ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الإلتزام. وعند إستخدام الخصم، يعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

مخصص الزكاة  
إن الزكاة التزم على الشركة ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق.  
يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.

يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

توزيعات أرباح  
يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على المساهمين في الشركة تحت بند المطلوبات في قائمة المركز المالي في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل الجمعية العامة العادية في الشركة وأنه يتم اقفال تلك المستحقات عند التحويل النقدي الى حسابات المساهمين كل حسب حصته في تلك التوزيعات.

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

## شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

### ٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

#### مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتم إثبات مكافأة أعضاء مجلس الإدارة في الفترة التي يتم اعتمادها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

#### التقارير القطاعية

قطاع التشغيل هو عنصر في الشركة يرتبط بأنشطتها التي من خلالها تحصل على إيرادات وتكبد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي عناصر أخرى في الشركة. يتم مراجعة كافة النتائج التشغيلية لقطاعات التشغيل بصورة منتظمة بواسطة رؤساء قطاع الأعمال في الشركة والذين يتخذون قرارات بشأن الموارد التي يتم توزيعها على القطاعات وتقييم أداءها والتي تتوفر معلوماتها المالية المفصلة. تشمل نتائج القطاع المرفوعة لرؤساء قطاع الأعمال في الشركة على بنود منسوبة مباشرة إلى القطاع وكذلك تلك التي يمكن توزيعها على أساس معقول.

#### الإيرادات

يتم إثبات الإيراد عند وفاء الشركة بالتزاماتها في العقود مع العملاء بالمبلغ الذي يعكس التعويض المادي الذي تتوقعه المنشأة مقابل السلع أو الخدمات. على وجه التحديد، يقدم المعيار نموذج من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات::

الخطوة الأولى: تحديد العقد أو العقود مع العملاء.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة.

الخطوة الرابعة: تحميل سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بمتطلبات الأداء.

كما يتم الاعتراف بالإيرادات عند أداء الالتزامات التعاقدية، أي عندما تنتقل السيطرة على العقارات و الاراضى المباعة أو الخدمات المنوطة بأداء التزام معين إلى العميل بما يمكنه من استخدامها للغرض المشتره من أجله وبدون قيود أو بانتقاعه بالخدمات المقدمة له بموجب العقد. يتم معاملة الإيراد من تقديم أي خدمات فرعية غير نشاط الشركة الرئيسي، كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

فيما يلي وصف للأنشطة الرئيسية، والتي نتج منها إيرادات الشركة

#### (أ) بيع العقارات

يتم تطوير العقارات وبيعها عند اكتمالها ويتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى الشركة وقد تم انتقال المخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت اكتمال النواحي القانونية لعملية البيع أو التبادل غير المشروط. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

#### (ب) عقود المقاولات

تتحقق الإيرادات من العقود طويلة الأجل باستخدام طريقة نسبة العمل المنجز عندما تكون هناك إمكانية للوصول إلى تقديرات للنتائج يمكن الاعتماد عليها، وذلك بالإشارة إلى المرحلة المنجزة من أعمال العقد. وتقاس مرحلة الإنجاز باحتساب نسبة التكاليف المنفقة لتاريخه إلى التكاليف الكلية المقدرة للعقد وعندما لا يمكن تقدير الإيرادات بدرجة معقولة من الدقة فإنه يتم استخدام طريقة العقود التامة. وعندما تشير التقديرات الحالية لإجمالي تكاليف وإيرادات العقد إلى خسارة فإنه يتوجب أخذ مخصص للخسارة الكلية للعقد بغض النظر عن نسبة العمل المنجز.

#### (ج) إيرادات خدمات ورسوم

يتمثل إيرادات خدمات ورسوم في رسوم الاشراف على خدمات التطوير التي تقوم بها الشركة للغير ويتم الاعتراف بالإيراد عند تحصيل قيمة الرسوم إيرادات أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها.

#### المصاريف

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط المحملة على تكلفة الإيرادات، بينما المصروفات التي تخص عمليات البيع والتسويق تدرج ضمن المصروفات البيعية والتسويقية ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن المصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات البيعية والتسويقية والمصروفات العمومية والإدارية، يتم توزيع المصروفات المشتركة وفقاً لأسس ثابتة.

#### تكاليف التمويل

ترسمل تكاليف الأقتراض، المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام المقصود منه أو بيعه، كجزء من تكلفة الأصل. وتحمل تكاليف الأقتراض الأخرى كافة ضمن المصاريف في الفترة التي تكبد بها. وتتألف تكاليف الأقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدها الشركة عند أقتراض الأموال.

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملية الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بالسعر السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسيديتات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.





شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦ - العقارات الاستثمارية، صافي

تتمثل العقارات الاستثمارية في العقارات المملوكة من قبل الشركة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لغرض الحصول على مكاسب نتيجة ارتفاع قيمتها، تتمثل في قطع اراضي وعدد ٣ شقق سكنية، ويتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة في تاريخ كل تقرير، يتم استهلاك الشقق السكنية على مدة ٢٠ سنة.

يوضح الجدول التالي الحركة على العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

التكلفة	اراضي ريال سعودي	شقق سكنية ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد كما في بداية السنة	٧,٧٣٠,٩٠٤	-	٧,٧٣٠,٩٠٤
إضافات خلال السنة	-	٢,٨٧٧,١٧٦	٢,٨٧٧,١٧٦
محول الى طرف ذو علاقة*	(٦,٥٢٥,٠٠٠)	-	(٦,٥٢٥,٠٠٠)
الرصيد كما في نهاية السنة	١,٢٠٥,٩٠٤	٢,٨٧٧,١٧٦	٤,٠٨٣,٠٨٠
يضاف : الرد من مخصص انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	٨٤,٠٩٦	-	٨٤,٠٩٦
<b>الاستهلاكات المترتبة</b>	-	(٧٦,٣١٧)	(٧٦,٣١٧)
المحمل على السنة	-	-	-
<b>صافي القيمة الدفترية</b>	١,٢٩٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٨٥٩	٤,٠٩٠,٨٥٩
كما في نهاية السنة			

\* بتاريخ ٢٤ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ (الموافق ٨ نوفمبر ٢٠٢٣ م) تم نقل ملكية أحد الأراضي الى شركة تشييد حياة للمقاولات "طرف ذو علاقة" خصما من رصيد السيد/ عبد الرحمن الهدلق (إيضاح ١٠).

يوضح الجدول التالي الحركة على العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

التكلفة	اراضي ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد كما في بداية السنة	٧,٨١٥,٠٠٠	٧,٨١٥,٠٠٠
إضافات خلال السنة	٧,٧٧٦,٥٢٨	٧,٧٧٦,٥٢٨
استيعادات خلال السنة	(٧,٧٧٦,٥٢٨)	(٧,٧٧٦,٥٢٨)
الرصيد كما في نهاية السنة	٧,٨١٥,٠٠٠	٧,٨١٥,٠٠٠
بخضم : مخصص الإنخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	(٨٤,٠٩٦)	(٨٤,٠٩٦)
<b>صافي القيمة الدفترية</b>	٧,٧٣٠,٩٠٤	٧,٧٣٠,٩٠٤
كما في نهاية السنة		

- فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم "١٣" كما هو موضح ادناه:

العقار	منهج التقييم	مدخلات هامة وافتراسات التقييم	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي
اراضي	اسلوب السوق	معاملات حديثة	١,٤٨١,٣١٥	١١,٢٠٨,٧٦٨
شقق سكنية	اسلوب السوق	معاملات حديثة	٣,١٧٦,٧٠٦	-
			٤,٦٥٨,٠٢١	١١,٢٠٨,٧٦٨

- اساليب التقييم المستخدمة تصنف كمستوى ٢ للقيمة العادلة.

- إن آلية تقييم العقارات المطبقة في تقييم العقارات الاستثمارية متوافقة مع مجلس معايير التقييم الدولية ومع توجيهات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

فيما يلي بيانات المقيم الذي قام بإجراء تقييم للعقارات الإستثمارية:

اسم المقيم	رقم الترخيص	مؤهلات المقيم
شركة اراء للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠١٦١١	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٦ - العقارات الاستثمارية، صافي (تتمة)

يوضح الجدول التالي حركة البيع للعقارات الاستثمارية وهي كما يلي:

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٨,٠٠٨,٠٠٨	-	العوض المحصل
(٧,٧٧٦,٥٢٨)	-	تكلفة الارض المباعة
٢٣١,٤٨٠	-	الربح المحقق

٧ - عقود الإيجار

يتمثل حق استخدام الأصول بعقود إيجار المقر الإداري للشركة، ويتم إستهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، وذلك لمدة ٥ سنوات. يتم إطفاء فوائد التزامات التأجير وفقاً لمعدلات الفائدة الدارجة في السوق في تاريخ التطبيق حيث تم إطفاء فوائد عقود الإيجار للإيجارات القائمة بمتوسط معدل فائدة بلغ ٤,٥%.

يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة التي تمت على كل من حق استخدام الأصول والتزامات عقود الإيجار وهي كما يلي:

(أ) حق استخدام الأصول (مباني)، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٧٣٩,١٢٩	١,٠٧٧,٨٥٨	<b>التكلفة</b>
٣٤٤,٠٩٠	٢٧٥,٩٠٥	الرصيد كما في بداية السنة
(٥٠,٣٦١)	-	إضافات خلال السنة
١,٠٧٧,٨٥٨	١,٣٥٣,٧٦٣	تسويات خلال السنة
٩٨,٥٥١	٢٩٠,٢١١	<b>الرصيد كما في نهاية السنة</b>
١٩١,٦٦٠	٢٦٩,٧٠٢	<b>الاستهلاك المتراكم</b>
٢٩٠,٢١١	٥٥٩,٩١٣	الرصيد كما في بداية السنة
٧٨٧,٦٤٧	٧٩٣,٨٥٠	المحمل على السنة (إيضاح ٢٠)
		الرصيد كما في نهاية السنة
		<b>صافي القيمة الدفترية</b>
		كما في نهاية السنة

ب- الحركة على التزامات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٦٠٢,٠٧٢	٦٩٩,٤٩٦	الرصيد كما في بداية السنة
٢٩٨,٧٩٠	٢٧٥,٩٠٥	إضافات خلال السنة
٢٦,٢٩٦	٢٥,٩٣٠	إطفاء الفوائد خلال السنة (إيضاح ٢١)
(٢٢٠,٧٦٤)	(٢٨٧,١٩٤)	المسدد خلال السنة
(٦,٨٩٨)	-	تسويات خلال السنة
٦٩٩,٤٩٦	٧١٤,١٣٧	الرصيد كما في نهاية السنة
٤٩٠,٢٨٥	٣٧٢,٧٥١	الجزء غير المتداول
٢٠٩,٢١١	٣٤١,٣٨٦	الجزء المتداول

٨ - عقارات معدة للبيع وتحت التطوير

تتمثل عقارات معدة للبيع وتحت التطوير في وحدات سكنية تقع في مدينة الرياض، حيث بلغت نسبة الانجاز للعقارات تحت التطوير ٥٧% كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، وتتوقع الشركة الانتهاء من انجازها خلال سنة ٢٠٢٤ م.

فيما يلي تحليل لتلك العقارات:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١١٣,٤٧٢,٩١٥	٢١٥,١٧٩,١٧١	عقارات تحت التطوير (أ)
٣٤,٧٨٧,٧٢٨	٣٠,٣٩٤,٨١٠	عقارات معدة للبيع (ب)

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٨- عقارات معدة للبيع وتحت التطوير (تتمة)

(أ) عقارات تحت التطوير

إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م كما يلي:

الأراضي ريال سعودي	تكاليف التطوير ريال سعودي	تكاليف تمويل ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	
١٠٠,٧٨٥,٧٩٠	١٠,٩٦٥,٣٤٩	١,٧٢١,٧٧٦	١١٣,٤٧٢,٩١٥	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٩٧,٤٣٦,٩٩٦	١٤٠,٢٤٢,٠٨٦	٢,٦٨٦,٤٠٦	٢٤٠,٣٦٥,٤٨٨	إضافات خلال السنة
(٢٨,٧٣٤,٧٤٨)	(٣٤,١٧٧,٥٤٦)	(١,٧٥٤,١٣٥)	(٦٤,٦٦٦,٤٢٩)	المحول إلى عقارات معدة للبيع
-	(٢٦,١٤٣,٦٠٦)	-	(٢٦,١٤٣,٦٠٦)	المحول إلى عقود المقاولات*
(٤٥,١٩٥,١٥٠)	-	(٢,٦٥٤,٠٤٧)	(٤٧,٨٤٩,١٩٧)	استيعادات خلال السنة
١٢٤,٢٩٢,٨٨٨	٩٠,٨٨٦,٢٨٣	-	٢١٥,١٧٩,١٧١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م كما يلي:

الأراضي ريال سعودي	تكاليف التطوير ريال سعودي	تكاليف تمويل ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	
٥٠,٥٢٢,٠٠٠	١٨,٦٤١,٧٤١	-	٦٩,١٦٣,٧٤١	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
١٠٠,٧٨٥,٧٩٠	٧٣,٠٠١,١٦٨	١,٧٢١,٧٧٦	١٧٥,٥٠٨,٧٣٤	إضافات خلال السنة
(٥٠,٥٢٢,٠٠٠)	(٨٠,٦٧٧,٥٦٠)	-	(١٣١,١٩٩,٥٦٠)	المحول إلى عقارات معدة للبيع
١٠٠,٧٨٥,٧٩٠	١٠,٩٦٥,٣٤٩	١,٧٢١,٧٧٦	١١٣,٤٧٢,٩١٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

\*بتاريخ ٢٠ ربيع الأول ١٤٤٥ هـ (الموافق ٥ أكتوبر ٢٠٢٣ م) قامت الشركة بتحويل مشروع تطوير عقاري إلى مشروع مقاولات عن طريق بيع الأرض إلى صندوق مكين الشرق، وتم إبرام عقدي تطوير ومقاولات مع الصندوق.  
يوضح الجدول التالي حركة البيع لقطعة الأرض التي تم بيعها إلى الصندوق وهي كما يلي:

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
-	٥٠,٥٠٠,٠٠٠	العوض المحصل
-	(٤٧,٨٤٩,١٩٧)	تكلفة الأرض المبيعة
-	٢,٦٥٠,٨٠٣	الربح المحقق

\*تتضمن عقارات تحت التطوير أرض بمساحة ٥,٩٤٠ متر مربع مسجلة باسم الشركة، تم رهن جزء من أراضي مشروع لصالح أحد البنوك المحلية بالإضافة إلى المباني المقامة عليها كضمان لقرض بموجب اتفاقية التمويل (إيضاح ١٣) وفي نهاية السنة تم فك رهن جزء من تلك الأراضي لقيام الشركة بسداد جزء من التمويل  
فيما يلي تحليل لتلك العقارات:

(ب) عقارات معدة للبيع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
-	٢٨,٧٧١,٣٠١	وحدات جاهزة للبيع مشروع مكين ٥٠
٦,٠٨٨,٦٧٩	١,٦٢٣,٥٠٩	وحدات جاهزة للبيع مشروع مكين ٣١
١٩,٨٠٠,٠٠٦	-	وحدات جاهزة للبيع مشروع مكين ٣٠
٨,٨٩٩,٠٤٣	-	وحدات جاهزة للبيع مشروع مكين ٣٢
٣٤,٧٨٧,٧٢٨	٣٠,٣٩٤,٨١٠	

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٨- عقارات معدة للبيع وتحت التطوير (تتمة)

ج) إن الحركة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م كما يلي:

الاجمالي ريال سعودي	عقارات معدة للبيع ريال سعودي	عقارات تحت التطوير ريال سعودي	
١٤٨,٢٦٠,٦٤٣	٣٤,٧٨٧,٧٢٨	١١٣,٤٧٢,٩١٥	رصيد عقارات معدة للبيع وتحت التطوير في بداية السنة
٩٧,٤٣٦,٩٩٦	-	٩٧,٤٣٦,٩٩٦	أراضي
١٤٠,٢٤٢,٠٨٦	-	١٤٠,٢٤٢,٠٨٦	تكاليف التطوير
٢,٦٨٦,٤٠٦	-	٢,٦٨٦,٤٠٦	تكاليف تمويلية (إيضاح ١٣)
-	٦٤,٦٦٦,٤٢٩	(٦٤,٦٦٦,٤٢٩)	المحول إلى عقارات معدة للبيع
(٢٦,١٤٣,٦٠٦)	٤٧,٨٤٩,١٩٧	(٧٣,٩٩٢,٨٠٣)	الاستيعادات خلال السنة
(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)	(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)	-	تكلفة العقارات المباعة
٢٤٥,٥٧٣,٩٨١	٣٠,٣٩٤,٨١٠	٢١٥,١٧٩,١٧١	

د) إن الحركة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م كما يلي:

الاجمالي ريال سعودي	عقارات معدة للبيع ريال سعودي	عقارات تحت التطوير ريال سعودي	
١٥١,٣٠٧,٧٩٠	-	١٥١,٣٠٧,٧٩٠	أراضي
٩١,٦٤٢,٩٠٩	-	٩١,٦٤٢,٩٠٩	تكاليف التطوير
١,٧٢١,٧٧٦	-	١,٧٢١,٧٧٦	تكاليف تمويلية (إيضاح ١٣)
-	١٣١,١٩٩,٥٦٠	(١٣١,١٩٩,٥٦٠)	المحول إلى عقارات معدة للبيع
(٩٦,٤١١,٨٢٢)	(٩٦,٤١١,٨٢٢)	-	تكلفة العقارات المباعة
١٤٨,٢٦٠,٦٤٣	٣٤,٧٨٧,٧٢٨	١١٣,٤٧٢,٩١٥	

قامت الشركة خلال السنة ببيع جزء من العقارات المعدة للبيع، والتي تمثلت في بيع عدد من الشقق وفقاً للجدول التالي:

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١٧٧,١٥٣,٢٠٠	١٤٤,٤٩٠,٧٥٣	العوض المحصل (إيضاح ٢٦,١٧)
(١٠٤,١٨٨,٣٦٠)	(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)	تكلفة العقارات المباعة (إيضاح ٢٦,١٨)
٧٢,٩٦٤,٨٤٠	٢٧,٥٨٢,٢٠٩	<b>الربح المحقق</b>

٩ - عقود المقاولات

تتمثل الحركة التي تمت على عقود المقاولات التي لا زالت قائمة كما في ٣١ ديسمبر في الآتي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	<b>التكاليف الفعلية</b>
-	١٥٣,٦١٤,٤١١	الرصيد كما في بداية السنة
١٥٣,٦١٤,٤١١	١٤٩,٤٨٧,٥٨٩	التكاليف الفعلية خلال السنة (إيضاح ٢٦,١٨)
١٥٣,٦١٤,٤١١	٣٠٣,١٠٢,٠٠٠	الرصيد كما في نهاية السنة

**الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	
-	١٦٢,٩٣٠,٨٨٣	الرصيد كما في بداية السنة
١٦٢,٩٣٠,٨٨٣	١٩٦,٧٩٩,٢٦٣	الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز خلال السنة (إيضاح ٢٦,١٧)
١٦٢,٩٣٠,٨٨٣	٣٥٩,٧٣٠,١٤٦	الرصيد كما في نهاية السنة
-	٩,٣١٦,٤٧٢	<b>الأرباح المحققة</b>
-	٩,٣١٦,٤٧٢	الأرباح المحققة كما في بداية السنة
٩,٣١٦,٤٧٢	٤٧,٣١١,٦٧٤	الأرباح المحققة خلال السنة
٩,٣١٦,٤٧٢	٥٦,٦٢٨,١٤٦	الأرباح المحققة كما في نهاية السنة

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٩- عقود المقاولات (تتمة)

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
يطرح المستخلصات الصادرة عن الاعمال المنجزة	١٠,٦٦٥,٢٣٨	١٠,٦٦٥,٢٣٨
الإرصدة الناتجة عن عقود المقاولات كما في نهاية السنة	٢,١٨٩,٦٦٧	٢,١٨٩,٦٦٧
<b>ويظهر هذا الرصيد بقائمة المركز المالي كما يلي:</b>		
الإيرادات عن أعمال منفذة وغير مفوترة	١٠,٦٦٥,٢٣٨	٧,٦٣٦,٣١٧
الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة	-	(٥,٤٤٦,٦٥٠)
	١٠,٦٦٥,٢٣٨	٢,١٨٩,٦٦٧

١٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة من خلال أنشطتها العادية مع أطراف ذات العلاقة، وتتضمن هذه المعاملات تقديم خدمات التمويل والخدمات التشغيلية الأخرى.

أ- تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر				طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٢٠٢٣ م ريال سعودي		٢٠٢٢ م ريال سعودي				
مدین	دائن	مدین	دائن			
-	-	-	-	المحول لزيادة رأس المال		
١٥١,٧٧٧,٨٩٥	٢٤٤,٧٨٣,٥٩٨	٧٦,٢٤٤,٠٩٣	٣٨,٣٠٠,٢٣٠	تمويل		
-	-	-	-	توزيعات ارباح		
٦,٥٢٥,٠٠٠	-	-	-	نقل ملكية ارض (ايضاح ٦)		السيد/ عبد الرحمن سعود الهدلق
-	-	-	-	سداد	مساهم	
-	-	-	-	توزيعات ارباح		
١,٤٦٨,٧٤٣	١,٤٦٨,٧٤٣	٤,٠٩٧	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	مساهم	السيد/ اتس سعود الهدلق
-	-	-	-	سداد		
٢,٤٦٩,٩٥١	-	٦٤٠,٦٢٦	-	مصاريف مدفوعة بالانابة		
٢,٣٩٠,٢٤٧	-	٧٣٦,٠٠٠	-	تشغيلية	جهة	مؤسسة وثيق التسويق العقاري
-	-	-	-	سداد	منتسبة*	
٤,٣١٠,٧٤١	٤,٣١٠,٧٤١	١١٦,٠٩١	١,٥٤١,٠٢٤	سداد	جهة	شركة بيونات للتطوير الاستثمار العقاري
-	-	-	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	منتسبة*	
٩,٤١٢,٧٦٠	٧,٨٧٧,٧٤٨	٦١,٣٨٨,٩٧٣	-	تشغيلية		شركة تشييد حياة للمقاولات
-	-	-	-	سداد	جهة	
١,٥٢٣,٥٤٤	١,٥٢٧,٨٦٩	٥٤,٨٧٥	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	منتسبة*	
٤٩,٥٤٤,٠٠٠	٤٩,٥٤٤,٠٠٠	٥٧,٩٩٥,١٢٦	-	تشغيلية		شركة مسكن مئين العقاري
-	-	-	-	سداد	جهة	
٩٨٢,٥٧١	١,٢٧١,١٩٣	٣١٨,٥٨٢	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	منتسبة*	
١٠,٩١٠,٥٥٠	٧,٤٦٠,٥٥٠	١٢,٩٦٠,٩٧٦	-	تشغيلية		شركة ارايا للتطوير العقاري
-	-	-	-	سداد	جهة	
٥١٢,٢٦١	٥٢٠,٩٧٩	٥٤,١٥٨	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	منتسبة*	
١,٩٨٤,١٠٨	٢,٠٢٠,٧٢٥	-	-	تشغيلية	جهة	شركة تماثل الابعاد للتصميم
٢٦٠,١٢٥	٢٢٣,٥٠٨	-	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	منتسبة*	
١,٠٢١,٣٧٠	١,٠٢١,٣٧٠	-	-	تشغيلية	جهة	شركة اساس التماسك للالمنيوم
٦١٧,٧١٨	٦١٧,٧١٨	-	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	منتسبة*	

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(أ) تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي (تتمة):

\* الجهة المنتسبة هي الأطراف ذات علاقة التي يمتلك فيها المساهمين في الشركة حصة في رأس مالها، او هي تلك الأطراف ذات علاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في ادارتها.

(ب) فيما يلي الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٨,٧١٨	٣,٤٥٠,٠٠٠
٤,٣٢٧	١,٥٣٥,٠١٤
١٢,٥٢٥	١٦,٠٢٥
٢٨٨,٦٢٢	-
٣١٤,١٩٢	٥,٠٠١,٠٣٩

الأطراف ذات العلاقة

شركة ارايا للتطوير العقاري  
شركة تشييد حياة للمقاولات  
شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري  
شركة مسكن متين العقارية

(ج- فيما يلي الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة كما في:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي
-	٨٦,٤٨٠,٧٠٣
٥٥٨,٨١٢	٩,٣٥٥
٥٥٨,٨١٢	٨٦,٤٩٠,٠٥٨

الأطراف ذات العلاقة

السيد/ عبد الرحمن سعود عبد الرحمن الهدلق  
مؤسسة وثيق التسويق العقاري

١١- الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٥,١٢٧,١١٤	٢٣,٢٦٤,٠٣٧
٥,٢١٢,٠٢٩	١٦,٨٠٦,٥١٢
(٨٩٦,٨٧٩)	(٥٨٥,٢٨٥)
٩,٤٤٢,٢٦٤	٣٩,٤٨٥,٢٦٤
-	٨,٧٨٨,١٦٣
٢,٢٣٧,٤٩١	٢,٨٣٢,٢٠٦
١,٠١٠,١٢٦	١,٢٥٣,٣٧٥
٩٢٣,٣٩٧	٦٣٣,٢٢٢
-	٤٦٥,٦٤٩
١٦٥,٧٣٣	٣٧٢,٢٠٨
٥,٠١٠,٣٥٠	١٠,٣٥٠
٣٩,٦٠٠	-
١٨,٨٢٨,٩٦١	٥٣,٨٤٠,٤٣٧

ذمم مدينة (أ)

ضريبة القيمة المضافة (ب)

مخصص ضريبة القيمة المضافة غير المستردة

ايرادات مستحقة (ج)

دفعات مقدمة لمقاولين وموردين

تكاليف الادراج في السوق المالية (د)

عهد وسلف موظفين

ضريبة القيمة المضافة مقاولات

مصاريف مدفوعة مقدماً

ضمانات ومبالغ مستردة

ضريبة تصرفات عقارية

(أ) لم يتم احتساب خسائر ائتمانية متوقعة حيث تم تحصيل ارصدة الذمم المدينة بالكامل في الفتره اللاحقة.

(ب) قامت الشركة بتقديم طلبات استرداد الربع الأول والثاني والثالث لعام ٢٠٢٣ م وقد قامت الهيئة بالموافقه على استرداد الربعين الأول والثاني وما زال طلب الربع الثالث تحت المراجعة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

بتاريخ ١١ يونيو ٢٠٢٣ م قامت الشركة باسترداد جزء من مخصص ضريبة القيمة المضافة وذلك بقيمة ٣١١,٥٩٤ ريال سعودي والمثبت ضمن الايرادات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر (ايضاح ٢٢)، وما زالت الشركة مستمرة في الاجراءات النظامية للمطالبة بتحصيل المبلغ لدى الجهات المختصة.

ان الحركة على مخصص ضريبة القيمة المضافة غير المستردة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٨٩٦,٨٧٩	٨٩٦,٨٧٩
-	(٣١١,٥٩٤)
٨٩٦,٨٧٩	٥٨٥,٢٨٥

الرصيد في بداية السنة

رد خلال السنة (ايضاح ٢٢)

(ج) تتمثل الايرادات المستحقة في قيمة ايرادات التطوير المستحقة للشركة مقابل تطوير مشروع لصندوق مكين الشرق والتي لم يتم فوترتها خلال السنة.

(د) يتمثل هذا الرصيد في المبالغ المنصرفه لتكاليف الادراج في السوق المالية حيث سيتم خصم تلك التكاليف من اجمالي متحصلات البيع الناتج عن عملية بيع المساهمين لجزء من اسهمهم في السوق.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٢ - الإحتياطي النظامي

يتطلب النظام الأساسي للشركة أن يحول ما نسبته ١٠% من صافي الربح السنوي إلى الإحتياطي النظامي وان يستمر هذا التحويل حتى يبلغ هذا الإحتياطي ٣٠% من رأس المال، إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع على المساهمين.

١٣ - القروض طويلة الاجل

أبرمت الشركة إتفاقية تمويل مرابحة مع احد البنوك المحلية، بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠٢٢ م بمبلغ ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل مشروع تطوير أرض لبناء مشروع شقق تملك، وتم رهن قطعة الأرض محل التمويل، كذلك رهن وتنازل عن متحصلات عقود البيع لذلك المشروع (إيضاح ٨)، يستحق القرض السداد بعد ٣٦ شهر دفعة واحدة، إن القرض مضمون بسند لأمر، وإقرار كقالة شخصية من السادة المساهمين وهم السيد/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق والسيد/ أنس بن سعود الهدلق ولا يوجد اي تعهدات وقامت الشركة بالسداد المبكر لجزء من القرض طويل الاجل خلال السنة وتم فك رهن (أراضي) مملوكة للشركة بشكل (جزئي)، بلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٢٣,٤٥٥,٦٢١ ريال سعودي وتم سداد الرصيد القائم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م خلال عام ٢٠٢٤ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٦٨,٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي) وبلغت الفوائد المحملة على المشاريع خلال السنة ٢,٦٨٦,٤٠٦ ريال سعودي (٢٠٢٢ م : ١,٧٢١,٧٧٦ ريال سعودي (إيضاح ٨).  
إن حركة القروض طويلة الاجل كما يلي:

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
-	٦٨,٣٦٠,٠٠٠	الرصيد كما في بداية السنة
٦٨,٣٦٠,٠٠٠	-	المحصل خلال السنة
-	(٤٤,٩٠٤,٣٧٩)	المسدد خلال السنة
٦٨,٣٦٠,٠٠٠	٢٣,٤٥٥,٦٢١	الرصيد كما في نهاية السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	الجزء المتداول
-	٢٣,٤٥٥,٦٢١	الجزء غير المتداول

١٤ - التزامات منافع الموظفين

تقوم الشركة بتحديد القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري بطريقة وحدة الإضافة المتوقعة بعد الأخذ في الاعتبار مجموعة الإفتراضات الآتية:

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٤,٧٥%	٤,٧٥%	معدل الخصم
٤,٥%	٤,٧٥%	معدل زيادة المزايا
٤٠,١٧٠	٢٢٤,٥٨٦	رصيد التزامات منافع الموظفين كما في بداية السنة
١٢٢,٨٧٠	٣٣١,٣٦٦	<u>المدرج بقائمة الربح أو الخسارة</u>
١,١٢٤	١,٧٧١	تكلفة الخدمة الحالية (إيضاح ٢٠) تكلفة الفائدة (إيضاح ٢١)
٦٥,٨٥٩	٤٨١,٤٠١	<u>المدرج بقائمة الدخل الشامل الأخر</u>
(٥,٤٣٧)	(٣٦٨,٦٦٥)	إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٢٢٤,٥٨٦	٦٧٠,٤٥٩	<u>المسدد خلال السنة</u>
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	رصيد التزامات منافع الموظفين كما في نهاية السنة
٢٤٦,٠٩٥	٧١٣,١٧٢	الحساسية في التزامات منافع الموظفين:
٢٠٥,٨٦٤	٦٣١,٥٠٣	أساس
٢٠٧,٠١٣	٦٣٤,٧٥٤	زيادة بنسبة ١%
٢٤٥,١٣٦	٧١٠,٣٠٠	نقص بنسبة ١%
٣٤	٣٢,٢	أساس
١,٣	١,١	زيادة بنسبة ١%
		نقص بنسبة ١%



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٤ - التزامات منافع الموظفين (تتمة)  
فيما يلي تحليل الاستحقاق المتوقع لالتزامات منافع الموظفين غير المخصصة:

السنوات	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي
السنة الأولى	١٠٩,٧٣١	٦٥,٨٩٢
السنة الثانية	٧٨,٥٢٠	٦٣,١٧٨
السنة الثالثة	٧٥,٧٨٣	٥٨,٣٧٨
السنة الرابعة	٦٧,٨٥٦	٥٧,٨٨٧
السنة الخامسة	٦٥,٠٦٤	٧٩,٠٤٢
السنة السادسة وما بعدها	٥١٣,٠٧٠	٢,٩٤٢,٧٥٢

لقد تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على مكافأة نهاية الخدمة للموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحددت في نهاية فترة إعداد القوائم المالية. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، إن تحليل الحساسية قد لا يكون مؤشراً على وجود تغير فعلي في التزام منافع الموظفين حيث أنه غير المحتمل حدوث تغيرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

١٥ - الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي
ذمم موردين ومقاولين	٨,٤٠٠,٥٦٦	٤,٢٠٧,٨٧٢
مخصص مشاريع منتهية*	٣,٧٩٧,١٢٦	١,٠٠٠,٠٠٠
ضريبة القيمة المضافة	٣,٥٦٢,٤٤٧	٣,٥٦٢,٤٦١
مكافآت مستحقة أعضاء مجلس الإدارة ولجنة المراجعة	٦٦٠,٠٠٠	-
مستحقات عاملين	٥٢٣,٩٥٧	٦٥٧,٤٤٥
مصروفات تطوير مشاريع مستحقة	٤٥٤,٢٠٤	١,١٨٣,٦٠٠
مصاريف مستحقة	١٣٢,٠٩٣	٩٦٧,٣٧٢
دفعات مقدمة من عملاء	٧١,٨٧٥	٦٦٦,٠٠٠
فوائد تمويلية مستحقة	-	١,٧٢١,٧٧٦
ارصدة دائنة أخرى	٥١,٣٢٦	٦٥٥,٣٥٠
	١٧,٦٥٣,٥٩٤	١٤,٧٥٩,٤٧٦

\*يتمثل هذا الرصيد في قيمة المصاريف التي من المتوقع تكبدها في المستقبل لمشاريع عقارات معدة للبيع ومشاريع مقاولات التي تم تنفيذها والمشاركة في تطويرها من قبل الشركة.  
ان الحركة على مخصص مشاريع منتهية كما يلي:

	٢٠٢٣ م ريال سعودي	٢٠٢٢ م ريال سعودي
الرصيد كما في بداية السنة	١,٠٠٠,٠٠٠	-
المكون خلال السنة	٦,٢٣٤,٩٤٦	١,٠٠٠,٠٠٠
مستخدم خلال السنة	(٣,٤٣٧,٨٢٠)	-
الرصيد كما في نهاية السنة	٣,٧٩٧,١٢٦	١,٠٠٠,٠٠٠

١٦ - مخصص الزكاة  
(أ) إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م ريال سعودي
حقوق الملكية	١٤١,١٢٣,٤٣٣	٥٠,٥٧٨,٣٢٧
مخصصات و بنود أخرى	٦,٥٦٦,٣١١	٢,٥١٨,٥٤٢
الموجودات طويلة الأجل	(٧,١٣٧,٦٥٧)	(١٠,١٧١,٦١٧)
صافي الربح المعدل	٧٩,٩٥٠,٨٠٢	٧٧,١٨٥,٧٣٢

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

١٦ - مخصص الزكاة (تتمة)

(ب) إن حركة مخصص الزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١,١٢٤,٦٢١	٣,٩٢٣,٥٥٥	الرصيد كما في بداية السنة
٣,٠٣٦,١٢١	٥,٦١٩,٣٥٦	المكون خلال السنة
(٢٣٧,١٨٧)	(٣,٠٣٦,١٢٠)	المسدد خلال السنة
٣,٩٢٣,٥٥٥	٦,٥٠٦,٧٩١	الرصيد كما في نهاية السنة

(ج) الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات السابقة حتى عام ٢٠٢٢ م، وسددت المستحق عليها بموجب تلك الإقرارات وحصلت على الشهادات المطلوبة ولا يوجد أي ربوطات زكوية حتى تاريخ هذه القوائم المالية.

١٧ - الإيرادات

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١٧٧,١٥٣,٢٠٠	١٤٤,٤٩٠,٧٥٣	إيراد بيع العقارات
١٦٢,٩٣٠,٨٨٣	١٩٦,٧٩٩,٢٦٣	إيراد المقاولات
٢,٤٤٦,٨٧٨	١,٨٤٣,٤٢٥	إيراد خدمات رسوم وإدارة
-	٨,٧٨٨,١٦٣	إيراد تطوير للغير
٣٤٢,٥٣٠,٩٦١	٣٥١,٩٢١,٦٠٤	

١٨ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
١٠٤,١٨٨,٣٦٠	١١٦,٩٠٨,٥٤٤	تكلفة بيع عقارات
١٥٣,٦١٤,٤١١	١٤٩,٤٨٧,٥٨٩	تكلفة المقاولات
-	١,٥٥٩,٩٤٩	تكلفة خدمات رسوم وإدارة
٣,٥٠٣,٣٣٨	١,٢٣٦,٦٢٧	أخرى
٢٦١,٣٠٦,١٠٩	٢٦٩,١٩٢,٧٠٩	

١٩ - مصاريف بيعية وتسويقية

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٨٠٦,٣٦٣	١,٧١٩,٠٧٠	مصاريف تسويقية
٦١٧,٩٤٣	٦٦,٤٧٩	مصاريف تصميم وترويج
١,٤٢٤,٣٠٦	١,٧٨٥,٥٤٩	

٢٠ - مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٨٥١,٠٣٧	٢,٣٣١,٥١٩	رواتب وأجور وما في حكمها
٨٠٠,٤٨٢	١,٠٨٧,٣٣٠	رسوم حكومية
٢٤١,٧٦٥	٦٣٩,٩٨٨	تأمينات إجتماعية
٨٢,٦٥٠	٦٣٠,٦٤٨	مكافآت وحوافز
٢٥٤,٧٢٨	٥٠٧,٧٧١	بدلات اجازة وتذاكر سفر
١٧٨,٠٥١	٥٠١,٤٣٥	مشاركة في معارض ومؤتمرات
١٢٢,٨٧٠	٣٣١,٣٦٦	المكون من التزامات منافع الموظفين (إيضاح ١٤)
-	٣٢٨,٣٠١	إيجار سيارات
١٩١,٦٦٠	٢٦٩,٧٠٢	استهلاك حق استخدام أصول (إيضاح ٧)
١٥٤,٧٦٢	٢٥٤,٤٠٨	عمولات ورسوم بنكية
٥٣٢,٣٢٢	٢٣٣,٢٤٥	أتعاب مهنية وإستشارات
١٠٩,٥٨٠	٢١٥,١١١	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
-	١٩٨,٠٠٥	إيجارات
٤٢,٩٨٧	٨٠,٠٢٨	قرطاسية ومطبوعات
٣١٥,٠٣١	٤٠٠,٨٠٥	أخرى
٣,٨٧٧,٩٢٥	٨,٠٠٩,٦٦٢	

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢١ - تكاليف التمويل

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٢٦,٢٩٦	٢٥,٩٣٠	فوائد التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٧)
١,١٢٤	١,٧٧١	تكلفة الفائدة على التزامات منافع الموظفين (إيضاح ١٤)
٢٧,٤٢٠	٢٧,٧٠١	

٢٢ - الإيرادات الأخرى

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
-	٣١١,٥٩٤	الرد من مخصص ضريبة القيمة المضافة المستردة
-	٤٠,٠٠٠	دعم حكومي
١٦٥,٠٠٠	١١,٦٧٥	ارباح بيع مخلفات
١,٥٣٧	٣١,١٤٣	أخرى
١٦٦,٥٣٧	٣٩٤,٤١٢	

٢٣ - ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة كما يلي :

٢٠٢٢ م ريال سعودي	٢٠٢٣ م ريال سعودي	
٧٢,٩٤١,٥٢١	٦٧,٧٦٥,١٣٥	صافي ربح السنة
٨,٢٤٧,٤٦٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بنهاية السنة
٨,٨٤	٦,٧٨	نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح السنة

٢٤ - إدارة المخاطر

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها الشركة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. وتبتعد الشركة عن تمويل المتطلبات الرأسمالية طويلة الأجل من خلال الاقتراض قصير الأجل ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.  
أ- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

٣ أشهر أو أقل ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة ريال سعودي	أكثر من ١٠ سنوات إلى ريال سعودي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	
-	-	-	٦٧٠,٤٥٩	٦٧٠,٤٥٩	التزامات منافع الموظفين
٢٣,٥٥١,٤٧٥	-	-	-	٢٣,٥٥١,٤٧٥	قروض طويلة الأجل
٥٥,٢٠٠	٣١٢,٧٨٠	٣٨٥,٩٦٨	-	٧٥٣,٩٤٨	التزامات عقود الإيجار
-	٨٦,٤٩٠,٠٥٨	-	-	٨٦,٤٩٠,٠٥٨	المستحق إلى اطراف ذات علاقة
-	١٣,٨٥٦,٤٦٨	-	-	١٣,٨٥٦,٤٦٨	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
-	٦,٥٠٦,٧٩١	-	-	٦,٥٠٦,٧٩١	مخصص الزكاة
٢٣,٦٠٦,٦٧٥	١٠٧,١٦٦,٠٩٧	٣٨٥,٩٦٨	٦٧٠,٤٥٩	١٣١,٨٢٩,١٩٩	الإجمالي

ب- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م:

٣ أشهر أو أقل ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر إلى سنة ريال سعودي	أكثر من ١٠ سنوات إلى ريال سعودي	ليس لها تاريخ استحقاق محدد ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	
-	-	-	٢٢٤,٥٨٦	٢٢٤,٥٨٦	التزامات منافع الموظفين
-	-	٧٠,٧٢٢,٨٣٤	-	٧٠,٧٢٢,٨٣٤	قروض طويلة الأجل
-	٢٣١,٩٩٤	٥١٥,١٦٠	-	٧٤٧,١٥٤	التزامات عقود الإيجار
-	٥٥٨,٨١٢	-	-	٥٥٨,٨١٢	المستحق إلى اطراف ذات علاقة
-	١٣,٧٥٩,٤٧٦	-	-	١٣,٧٥٩,٤٧٦	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
-	٣,٩٢٣,٥٥٥	-	-	٣,٩٢٣,٥٥٥	مخصص الزكاة
-	١٨,٤٧٣,٨٣٧	٧١,٢٣٧,٩٩٤	٢٢٤,٥٨٦	٨٩,٩٣٦,٤١٧	الإجمالي

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٤ - إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي الى تكبد الشركة لخسائر مالية وتقوم الشركة بالتعامل مع بنوك ذات جدارة ائتمانية عالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والمستحق من اطراف ذات علاقة والذمم المدينة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥,١٢٧,١١٤	٢٣,٢٦٤,٠٣٧	ذمم مدينة
٤٩,٩٦٨,٣٧٤	٢٠,٦٩٤,٠٧٦	نقد لدى البنوك
٣١٤,١٩٢	٥,٠٠١,٠٣٩	مستحق من اطراف ذات علاقة
٥٥,٤٠٩,٦٨٠	٤٨,٩٥٩,١٥٢	

مخاطر أسعار السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير أسعار السوق. أسعار السوق تحتوي على ٣ أنواع : مخاطر معدل الفائدة. مخاطر العملات ومخاطر أخرى للأسعار مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر أسعار السلع، وتشمل الالتزامات المالية التي تتأثر بمخاطر سعر السوق على القروض والذمم المدينة والدائنة.

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي، باستثناء القروض طويلة الاجل لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن القروض طويلة الاجل تحمل فائدة بالإضافة إلى هامش الائتمان استنادا إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

مخاطر العملات

تظهر مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي او القيم العادلة للأدوات المالية وتراقب الشركة تقلبات اسعار العملات وتعتقد ان تأثير مخاطر اسعار العملات ليس جوهريا.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة لا تختلف جوهريا عن القيمة الدفترية الواردة في القوائم المالية.

مخاطر ادارة رأس المال

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب الشركة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية، يتم احتساب صافي الدين (تمويل قروض طويلة الاجل ناقصاً النقد لدى البنوك). فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٨,٣٦٠,٠٠٠	٢٣,٤٥٥,٦٢١	تمويل قروض طويلة الاجل
(٤٩,٩٦٨,٣٧٤)	(٢٠,٦٩٤,٠٧٦)	ي طرح: النقد لدى البنوك
١٨,٣٩١,٦٢٦	٢,٧٦١,٥٤٥	صافي الدين
١٤١,١٢٣,٤٣٣	٢٠٨,٤٠٧,١٦٧	إجمالي حقوق الملكية
١٣%	١,٣٣%	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٥ - المعاملات مع كبار الشركة التنفيذيين

تمثل المعاملات مع كبار التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة في معاملات المساهمين الرئيسيين في الشركة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيرا هاما من قبل تلك الجهات. موظفو الإدارة الرئيسيون هم الافراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة للتحكم بشكل مباشر او غير مباشر في أنشطة الشركة وموظفيها، إن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية هم موظفو الإدارة الرئيسيين لأغراض معيار المحاسبة الدولي رقم "٢٤" افصاحات الاطراف ذات العلاقة. إن تلك المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	طبيعة المعاملة	
ريال سعودي	ريال سعودي		
١,٠٣١,٥٥٠	٢,٨٨٨,٣٤٠	رواتب وبدلات وحوافز	موظفي الإدارة العليا وكبار الإدارة التنفيذية
٤١,٦٨٠	١٢٥,٠٤٠	مكافأة نهاية الخدمة	

٢٦ - المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى.

تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على 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 ومطلوبات مشتركة. وتتمثل قطاعات الشركة فيما يلي:

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٦- المعلومات القطاعية (تتمة)

- قطاع بيع العقارات: يشمل تطوير الأراضي والبناء عليها وبيع الوحدات السكنية الجاهزة.  
- قطاع المقاولات: يشمل على أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير سكنية.  
- قطاع التأجير وخدمات إدارة: يشمل أنشطة التأجير للعقارات الاستثمارية وتشمل خدمات الإدارة خدمات السعي.  
تتم جميع العمليات التجارية في المملكة العربية السعودية وتقع كافة قطاعات أعمال الشركة في المملكة العربية السعودية.  
في ما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

قطاع بيع العقارات	قطاع المقاولات	مجموع	مجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٢٩٠,٥٨٥,٧١٤	٢٤,٧٩٠,٨٢٣	٣٣٦,٧٦٠,١٧٠	٣٣٦,٧٦٠,١٧٠
٤,٠٩٠,٨٥٩	-	٧,١٣٧,٦٥٧	٧,١٣٧,٦٥٧
٢٩٤,٦٧٦,٥٧٣	٢٤,٧٩٠,٨٢٣	٣٤٣,٨٩٧,٨٢٧	٣٤٣,٨٩٧,٨٢٧
١١٢,١٦٤,٠٦٥	٢,٠٣٢,٩٤٤	٢٠,٢٥٠,٤٤١	١٣٤,٤٤٧,٤٥٠
-	-	١,٠٤٣,٢١٠	١,٠٤٣,٢١٠
١١٢,١٦٤,٠٦٥	٢,٠٣٢,٩٤٤	٢١,٢٩٣,٦٥١	١٣٥,٤٩٠,٦٦٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
إجمالي الموجودات المتداولة  
إجمالي الموجودات غير المتداولة  
إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات المتداولة  
إجمالي المطلوبات غير المتداولة  
إجمالي المطلوبات

قطاع بيع العقارات	قطاع المقاولات	مجموع	مجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٦٣,٧٦٢,٩٨٣	٧,٦٣٦,٣١٧	٥٣,٦٠٩,١٨٧	٢٢٥,٠٠٨,٤٨٧
٧,٧٣٠,٩٠٤	-	٢,٣٥٦,٦١٧	١٠,٠٨٧,٥٢١
١٧١,٤٩٣,٨٨٧	٧,٦٣٦,٣١٧	٥٥,٩٦٥,٨٠٤	٢٣٥,٠٩٦,٠٠٨
٦,٢٥٠,٥٢٥	١١,٦٦٥,٤٣٤	٦,٩٨١,٧٤٥	٢٤,٨٩٧,٧٠٤
٦٨,٣٦٠,٠٠٠	-	٧١٤,٨٧١	٦٩,٠٧٤,٨٧١
٧٤,٦١٠,٥٢٥	١١,٦٦٥,٤٣٤	٧,٦٩٦,٦١٦	٩٣,٩٧٢,٥٧٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
إجمالي الموجودات المتداولة  
إجمالي الموجودات غير المتداولة  
إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات المتداولة  
إجمالي المطلوبات غير المتداولة  
إجمالي المطلوبات

قطاع بيع العقارات	قطاع المقاولات	قطاع التأجير وخدمات إدارة	أعمال تطوير للغير	القطاعات المشتركة	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٤٤,٤٩٠,٧٥٣	١٩٦,٧٩٩,٢٦٣	١,٨٤٣,٤٢٥	٨,٧٨٨,١٦٣	-	٣٥١,٩٢١,٦٠٤
(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)	(١٤٩,٤٨٧,٥٨٩)	(١,٥٥٩,٩٤٩)	-	(١,٢٣٦,٦٢٧)	(٢٦٩,١٩٢,٧٠٩)
٢٧,٥٨٢,٢٠٩	٤٧,٣١١,٦٧٤	٢٨٣,٤٧٦	٨,٧٨٨,١٦٣	(١,٢٣٦,٦٢٧)	٨٢,٧٢٨,٨٩٥

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
الإيرادات  
تكلفة الإيرادات  
مجمول الربح

قطاع بيع العقارات	قطاع المقاولات	قطاع التأجير وخدمات إدارة	القطاعات المشتركة	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٧٧,١٥٣,٢٠٠	١٦٢,٩٣٠,٨٨٣	٢,٤٤٦,٨٧٨	-	٣٤٢,٥٣٠,٩٦١
(١٠٤,١٨٨,٣٦٠)	(١٥٣,٦١٤,٤١١)	-	(٣,٥٠٣,٣٣٨)	(٢٦١,٣٠٦,١٠٩)
٧٢,٩٦٤,٨٤٠	٩,٣١٦,٤٧٢	٢,٤٤٦,٨٧٨	(٣,٥٠٣,٣٣٨)	٨١,٢٢٤,٨٥٢

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
الإيرادات  
تكلفة الإيرادات  
مجمول الربح

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

قطاع بيع العقارات	قطاع المقاولات	قطاع التأجير وخدمات إدارة	أعمال تطوير للغير	المجموع
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١٤٤,٤٩٠,٧٥٣	-	١,٨٤٣,٤٢٥	٨,٧٨٨,١٦٣	١٥٥,١٢٢,٣٤١
-	١٩٦,٧٩٩,٢٦٣	-	-	١٩٦,٧٩٩,٢٦٣
١٧٧,١٥٣,٢٠٠	-	٢,٤٤٦,٨٧٨	-	١٧٩,٦٠٠,٠٧٨
-	١٦٢,٩٣٠,٨٨٣	-	-	١٦٢,٩٣٠,٨٨٣

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
نقطة زمنية معينة  
بمرور الزمن

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م  
نقطة زمنية معينة  
بمرور الزمن

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة سعودية مساهمة مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

- ٢٧ - الارتباطات الرأسمالية  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م لدى الشركة ارتباطات رأسمالية قائمة تتعلق بأعمال مقاولات بمبلغ ٤٣,٣٨٦,٦٣٥ ريال سعودي. (٢٠٢٢ م):  
٧٨,٦٣٢,٤٨٤ ريال سعودي)
- ٢٨ - عام  
تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.
- ٢٩ - الأحداث اللاحقة  
لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.
- ٣٠ - اعتماد القوائم المالية  
تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٧ شوال ١٤٤٥ هـ (الموافق ٦ مايو ٢٠٢٤ م)



## 2-13 القوائم العالية الأولوية الموجزة المفحوصة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2024م

شركة أساس مكيان للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م  
و تقرير فحص المراجع المستقل

شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

صفحة	فهرس
-	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٣	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٦-٥	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
٢٢-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (غير مراجعة)

## تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموجزة

إلى السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

### مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لشركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري - شركة مساهمة سعودية مغلقة "الشركة"، كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، وكل من القوائم المالية الأولية الموجزة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتقتصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص المعلومات المالية الأولية من توجيه استفسارات بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويعد الفحص أقل بشكل كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنعلم بجميع الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال عملية المراجعة، وعليه لن نبدي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

إستناداً إلى فحصنا، لم يتم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م غير معدة من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة إرس أم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

١١ صفر ١٤٤٦هـ (الموافق ١٥ أغسطس ٢٠٢٤م)

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة المركز المالي الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٢,٢٥٢,٩٤٨	٢,٢١٢,٦٧٠	٥	ممتلكات ومعدات، صافي
٤,٠٩٠,٨٥٩	٦١,٥٤٤,٠٦٦	٦	عقارات استثمارية، صافي
٧٩٣,٨٥٠	٦٨٦,٩٨٩	٧	حق استخدام الأصول، صافي
-	١٧,١٢٩,٨٤٠	٨	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧,١٣٧,٦٥٧	٨١,٥٧٣,٥٦٥		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٩٨٥,٣٩٩	-		مخزون
٣٠,٣٩٤,٨١٠	١١٦,٣١٨,٤٧٣	٩ - أ	عقارات معدة للبيع
٢١٥,١٧٩,١٧١	٢١٨,٥٥٣,١٢٣	٩ - ب	عقارات تحت التطوير
١٠,٦٦٥,٢٣٨	٥٦١,٩٦٤	١٠	إيرادات عن أعمال منفذة وغير مفضرة
٥,٠٠١,٠٣٩	٤٦٨,٧٩٢	١١	مستحق من اطراف ذات علاقة
٥٣,٣٧٤,٧٨٨	٣٨,٣١٨,٣٩٩	١٢	ذمم مدينة ومصاري ف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي
٢٠,٦٩٤,٠٧٦	٢٤,٢١٧,٤١٩		نقد لدى البنوك
٣٣٦,٢٩٤,٥٢١	٣٩٨,٤٣٨,١٧٠		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٣٤٣,٤٣٢,١٧٨	٤٨٠,٠١١,٧٣٥		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٤,٠٧٨,١٦٦	١٤,٠٧٨,١٦٦		احتياطي نظامي
٩٤,٣٢٩,٠٠١	١١٩,٥٨٨,٥٥٥		أرباح مبقاة
٢٠٨,٤٠٧,١٦٧	٢٣٣,٦٦٦,٧٢١		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٣٧٢,٧٥١	٢٢٧,٦٧٨	٧	التزامات عقود الايجار- الجزء غير المتداول
-	٨٠,٢٣٢,٠٠٠	١٣	مرايحات تمويل طويلة الاجل - الجزء غير المتداول
٦٧٠,٤٥٩	٨١٤,٥٤٥		التزامات منافع الموظفين
١,٠٤٣,٢١٠	٨١,٢٧٤,٢٢٣		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
٣٤١,٣٨٦	٤١٣,٩٩٥	٧	التزامات عقود الايجار- الجزء المتداول
٢٣,٤٥٥,٦٢١	-	١٣	مرايحات تمويل طويلة الاجل - الجزء المتداول
٨٦,٤٩٠,٠٥٨	١٣٢,٣٦٤,٧٩٤	١١	مستحق الى اطراف ذات علاقة
١٧,١٨٧,٩٤٥	٢٢,٣٠٢,٠٨١	١٤	ذمم دائنة ومصاري ف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦,٥٠٦,٧٩١	٩,٩٨٩,٩٢١		مخصص الزكاة
١٣٣,٩٨١,٨٠١	١٦٥,٠٧٠,٧٩١		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
١٣٥,٠٢٥,٠١١	٢٤٦,٣٤٥,٠١٤		<b>مجموع المطلوبات</b>
٣٤٣,٤٣٢,١٧٨	٤٨٠,٠١١,٧٣٥		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموجزة (غير مراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو			
٢٠٢٣م (غير مراجعة)	٢٠٢٤م (غير مراجعة)	إيضاح	الربح أو الخسارة
ريال سعودي	ريال سعودي		
١٣٢,٠٧٧,٢٢٠	٨٩,٠١٣,٦٣٦	(٢٣,١٦)	الإيرادات
(١٠٢,٢٨٦,٣٣٢)	(٥٨,٠٥٨,٢٤٤)	(٢٣,١٧)	تكلفة الإيرادات
٢٩,٧٩٠,٨٨٨	٣٠,٩٥٥,٣٩٢		مجمل الربح
(٨,٤٢٣,٨٨٩)	(٧,٦٣٠,٩١٢)	١٨	مصاريف عمومية وإدارية
(١,٢٧٧,١٤٠)	(٨٣٨,٢١٢)	١٩	مصاريف بيعية وتسويقية
٢٠,٠٨٩,٨٥٩	٢٢,٤٨٦,٢٦٨	٢٠	الربح من العمليات الرئيسية
(١٢,٢٢٦)	(٦١٣,٥٥٣)		تكاليف تمويل
-	٣,٦٠٩,٨٤٠	٨	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٢٥٣,٩٤٤	٣,٢٦٠,١٢٩	٢١	إيرادات أخرى
٢٢,٣٣١,٥٧٧	٢٨,٧٤٢,٦٨٤		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
(٢,٤٤٢,٠٣٦)	(٣,٤٨٣,١٣٠)		الزكاة
١٩,٨٨٩,٥٤١	٢٥,٢٥٩,٥٥٤		صافي ربح الفترة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٩,٨٨٩,٥٤١	٢٥,٢٥٩,٥٥٤		إجمالي الدخل الشامل للفترة
		٢٤	ربحية السهم
١,٩٩	٢,٥٣		نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بنهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غير المراجعة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

مجموع حقوق الملكية	أرباح مبقاة	إحتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤١,١٢٣,٤٣٣	٣٣,٨٢١,٧٨١	٧,٣٠١,٦٥٢	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م (مراجعة)
١٩,٨٨٩,٥٤١	١٩,٨٨٩,٥٤١	-	-	اجمالي الدخل الشامل للفترة
١٦١,٠١٢,٩٧٤	٥٣,٧١١,٣٢٢	٧,٣٠١,٦٥٢	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة)
٢٠٨,٤٠٧,١٦٧	٩٤,٣٢٩,٠٠١	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م (مراجعة)
٢٥,٢٥٩,٥٥٤	٢٥,٢٥٩,٥٥٤	-	-	اجمالي الدخل الشامل للفترة
٢٣٣,٦٦٦,٧٢١	١١٩,٥٨٨,٥٥٥	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير المراجعة)  
لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٢٢,٣٣١,٥٧٧	٢٨,٧٤٢,٦٨٤	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		صافي ربح الفترة قبل الزكاة
		تعديلات لتسوية صافي ربح الفترة قبل الزكاة:
٢٠٣,٠٣٩	٣٠٧,٥٠١	استهلاك ممتلكات ومعدات
١١٧,٢٤٠	٢٠١,٨٩٩	استهلاك حق استخدام الأصول
١٩,٠٠١	٦٦,٢٧٤	استهلاك عقارات استثمارية
-	(٥٢٣)	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
١٢٦,٩٩٧	٢٠٥,٧٩١	المكون من التزامات منافع الموظفين
(٨٤,٠٩٦)	-	رد الانخفاض في العقارات الاستثمارية
-	(٣,٦٠٩,٨٤٠)	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٦٠,١٦٢	المكون من مخصص دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
-	٣١,٥٩٠	تسويات عقود الإيجار
١٢,٢٢٦	٦١٣,٥٥٣	تكاليف تمويل
٢٢,٧٢٥,٩٨٤	٢٦,٩١٩,٠٩١	
(٧٣٣,٧٣١)	٩٨٥,٣٩٩	<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(٩٧,٤٩٦,٩٩٩)	(١,٦١٤,٨٢٥)	مخزون
٣٠,١٨٠,٨٤٠	(٨٥,٩٢٣,٦٦٣)	عقارات تحت التطوير
(٣,٦٠٩,١٣٦)	١٠,١٠٣,٢٧٤	عقارات معدة للبيع
(١,٥٨١,٧٤٢)	١,١٧٦,٢٢٧	إيرادات عن أعمال منقذة وغير مفوترة
٣٣٣,٦٤٤	-	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٥٩١,٤٧٩)	٤,٥٣٢,٢٤٧	فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
(١٤٦,٠١٢)	٥٣٣,٠٣٩	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣٢٠,٣٣٩	٥,٠٣٦,٦١٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٥٠,٥٩٨,٢٩٢)	(٣٨,٢٥٢,٥٩٣)	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٣٥,١٧٧)	(٦١,٧٠٥)	<b>صافي النقد المستخدم في العمليات</b>
(٤٩٩,٦٠٦)	(٢,١٤٣,٦٥٣)	المسدد من التزامات منافع موظفين
-	(٥٩٤,٥٣٠)	المسدد من مخصص مشاريع منتهية
(٥١,١٣٣,٠٧٥)	(٤١,٠٥١,٤٨١)	المسدد من تكاليف التمويل
(٣٧٩,٣١٦)	(٢٦٩,١١٥)	<b>النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>
-	٢,٤١٥	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٢,٨٤٢,٣٤٨)	(٥٧,٠٥٨,٤٣٧)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(٣,٢٢١,٦٦٤)	(٥٧,٣٢٥,١٣٧)	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
-	٨٠,٢٣٢,٠٠٠	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
-	(٢٣,٤٥٥,٦٢١)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
(١١٥,٩٩٦)	(٢١٨,١١٥)	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
١٦,١٧٠,٧٧٦	٤٥,٣٤١,٦٩٧	المحصل من مبيعات تمويل طويلة الأجل
١٦,٠٥٤,٧٨٠	١٠١,٨٩٩,٩٦١	المسدد من مبيعات تمويل طويلة الأجل
(٣٨,٢٩٩,٩٥٩)	٣,٥٢٣,٣٤٣	المسدد من التزامات عقود الإيجار
٤٩,٩٦٨,٣٧٤	٢٠,٦٩٤,٠٧٦	مستحق إلى الاطراف ذات علاقة
١١,٦٦٨,٤١٥	٢٤,٢١٧,٤١٩	<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية</b>
		صافي التغير في النقد لدى البنوك
		النقد لدى البنوك في بداية الفترة
		<b>النقد لدى البنوك في نهاية الفترة</b>

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة (غير المراجعة) (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي
-	١,٧٥٩,١٢٧
-	٤٦١,٠٤٤
-	١٢٢,٥٩٣
-	١٣,٥٢٠,٠٠٠

المعاملات غير النقدية

تكاليف تمويل مستحقة مرسلة الى العقارات تحت التطوير  
تكاليف تمويل مستحقة مرسلة الى العقارات الاستثمارية  
إضافة إلى حق استخدام الأصول مقابل التزامات عقود الإيجار  
إضافة استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مقابل إيرادات  
مستحقة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٨) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

١- التكوين والنشاط

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري "شركة مساهمة سعودية مغلقة" مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٥٨٥٤ بتاريخ ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٨هـ (الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠١٧م) الصادر من مدينة الرياض، تم الحصول على شهادة تأهيل مطور عقاري برقم شهادة ٢١٥٥٣٢٤٥١٧ بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٠م. يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية ترميمات المباني السكنية وغير السكنية شراء وبيع الاراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية.

رأس المال

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية، موزعة كما يلي:

اسم المساهم	عدد الاسهم	قيمة السهم ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	النسبة
السيد/ عبدالرحمن سعود الهدلق	٩,٦٠٠,٠٠٠	١٠	٩٦,٠٠٠,٠٠٠	٩٦%
السيد/ انس سعود الهدلق	٤٠٠,٠٠٠	١٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤%
	١٠,٠٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

الرياض - حي النرجس - طريق انس بن مالك - المملكة العربية السعودية.

٢- أسس إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم "٣٤" "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، إن هذه القوائم المالية الأولية الموجزة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة لمجموعة كاملة من القوائم المالية السنوية، كما أن النتائج للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ليس بالضرورة أن تكون مؤشر على النتائج التي من الممكن توقعها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. كما ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. كما تم إدراج سياسات محاسبية وإيضاحات تفسيرية مختارة لتفسير أحداث ومعاملات هامة لفهم التغييرات في المركز المالي والأداء المالي للشركة منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٢-٢ إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة

أعدت القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية، ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياس آخر، وفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

٣-٢ عملة العرض والإفصاح

تظهر البنود في القوائم المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي وهو عملة العرض والإفصاح.

٣- المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

أصبح عدد من المعايير الجديدة والمعدلة التالية ساري المفعول لفترة التقرير الحالية.  
- تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" على أساس البيع وإعادة التاجير.  
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية" - المطبوعات غير المتداولة مع التعهدات.  
- تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ "قوائم التدفقات النقدية" والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ "الأدوات المالية: الإفصاحات" - تمويل الموردين.  
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١ "العملات الأجنبية" - عدم قابلية صرف العملات.  
لم يكن على الشركة إجراء تعديلات بأثر رجعي نتيجة لتطبيق هذه المعايير.

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لم تصبح سارية بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً

تم إصدار بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات المحاسبية التي لا تعد إلزامية لفترات تقرير ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م ولم تقم الشركة بتطبيقها بشكل مبكر. سينطبق المعيار الجديد بشأن العرض والإفصاح في القوائم المالية، أي المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"، على فترات إعداد التقارير التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧م. الإدارة في مرحلة تقييم أثر هذه المعايير والتفسيرات الجديدة على قوائمها المالية.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

استخدام الأحكام والتقديرية

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموجزة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرية التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرية. إن التقديرية الهامة الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرية كانت مماثلة لتلك المبينة في القوائم المالية السنوية الأخيرة.

شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
لفترة السنته أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٥ - المتاعك والمعدات، صافي

الإجمالي ريال سعودي	تخصينات على مباني مستأجرة		أجهزة كهربائية ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	معدات ريال سعودي	أثاث ومفروشات ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
	ريال سعودي	ريال سعودي						
٣,٠٣٩,٧٤٦	٧٦٤,٧٩٦	٥١٤,٣٤٩	٢٠١,٥٠٨	٢٧٤,٦٧٤	٥٢١,٤٥٩	٧٦٢,٩٦٠		
٢٦٩,١١٥	٢٢٣,٧٧٤	٧,٣٣٣	٣,٣٠٠	-	١٢,٩٢٨	١١,٣٨٠		
(٢,١٥٠)	-	-	-	-	-	(٢,١٥٠)		
٣,٣٠٦,٧١١	٩٩٨,٥٧٠	٥٢٢,٠٨٢	٢٠٤,٨٠٨	٢٧٤,٦٧٤	٥٣٤,٣٨٧	٧٧٢,١٩٠		
٧٨٦,٧٩٨	٢٤٩,٠٣٠	٩٥,٠٨٢	٧٢,٨٨٨	٧٥,٧١٩	١٤٦,٧٦٤	١٤٧,٣١٥		
٣٠٧,٥٠١	٧٧,٥١٥	٥١,٨٦٧	٢٠,١٨٦	٢٧,٤٦٧	٥٦,٩٦٩	٧٧,٤٩٧		
(٢٥٨)	-	-	-	-	-	(٢٥٨)		
١,٠٩٤,٠٤١	٣٢٦,٥٤٥	١٤٦,٩٤٩	٩٣,٠٧٤	١٠٣,١٨٦	١٩٩,٧٣٣	٢٢٤,٥٥٤		
٢,٢١٢,٦٧٠	٦٧٢,٠٢٥	٣٧٥,١٣٣	١١١,٧٣٤	١٧١,٤٨٨	٣٣٤,١٥٤	٥٤٧,٦٣٦		

\* تتمثل التخصينات على المباني المستأجرة في التخصينات على مبنى الإدارة بموجب عقود إيجار منها (٥ سنوات) قليلة للتجديد بإتفاق طرفي العقد (إيضاح ٧).

شركة أسكن مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)

لفترة السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٥- الممتلكات والمعدات، صافي (تتمة)

الإجمالي	تأمينات على مبانى مستأجرة	أجهزة كهربائية	سيارات	إتوات ومعدات	أثاث ومقر وشات	أجهزة حاسب الي	الريال سعودي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٨٩٦,٤٣٨	٥٩٣,٠٧٤	٢٢١,٢٣٦	٢٥٢,٧٧٣	١١١,٩٠٤	٣٥٤,٦١٨	٣٦١,٤٣٣	
-	-	٤,٢٠٨	(٦٥,٠٠٠)	٦٥,٠٠٠	(٤,٢٠٨)	-	
١,١٧٠,٣٠٨	١٧١,٧٢٢	٢٨٨,٥٠٥	٣٩,٧٣٥	٩٧,٧٧٠	١٧١,٠٤٩	٤٠١,٥٢٧	
(٣٠,٠٠٠)	-	-	(٣٠,٠٠٠)	-	-	-	
٣,٠٣٩,٧٤٦	٧٦٤,٧٩٦	٥١٤,٧٤٩	٢٠١,٥٠٨	٢٧٤,٦٧٤	٥٢١,٤٥٩	٧٦٢,٩٦٠	
٣٣٠,٤٦٨	١٣٤,٣٤٨	١٧,٤٠٧	٤٣,٥٤٦	٢٦,٦٤٢	٧٤,٥٦٥	٣٣,٩٦٠	
-	-	٨٣٩	(٩,٨٣٠)	٩,٨٣٠	(٨٣٩)	-	
٤٥٧,٦٨٤	١١٤,٦٨٢	٧٦,٨٣٦	٤٠,٥٢٦	٣٩,٢٤٧	٧٢,٠٢٨	١١٣,٣٥٥	
(١,٣٥٤)	-	-	(١,٣٥٤)	-	-	-	
٧٨٢,٧٩٨	٢٤٩,٠٣٠	٩٥,٠٨٢	٧٢,٨٨٨	٧٥,٧١٩	١٤٦,٧٦٤	١٤٧,٣١٥	
٢,٢٥٢,٩٤٨	٥١٥,٧٦٦	٤١٩,٢٢٧	١٢٨,٦٢٠	١٩٨,٩٥٥	٣٧٤,٦١٥	٦١٥,٦٤٥	

التكاليف

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م

إعادة تزيين

إضافات خلال السنة

استبدادات خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإستبدال/المتراكمة

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م

إعادة تزيين

المحمل على السنة

استبدادات خلال السنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

صافي القيمة الدفترية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٦- العقارات الاستثمارية، صافي  
تتمثل العقارات الاستثمارية في العقارات المحتفظ بها لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو/و لغرض الحصول على مكاسب نتيجة ارتفاع قيمتها، تتمثل في قطع اراضي وشقق سكنية، ويتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة في تاريخ كل تقرير، يتم استهلاك الشقق السكنية على مدة ٢٠ سنة. يوضح الجدول التالي الحركة على العقارات الاستثمارية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م:

التكلفة	اراضي ريال سعودي	شقق سكنية ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ* ريال سعودي	الاجمالي ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م (مراجعة)	١,٢٩٠,٠٠٠	٢,٨٧٧,١٧٦	-	٤,١٦٧,١٧٦
اضافات خلال الفترة	-	٢,٤٥٧,٨٠٩	٥٥,٠٦١,٦٧٢	٥٧,٥١٩,٤٨١
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	١,٢٩٠,٠٠٠	٥,٣٣٤,٩٨٥	٥٥,٠٦١,٦٧٢	٦١,٦٨٦,٦٥٧
الاستهلاكات المترتبة	-	٧٦,٣١٧	-	٧٦,٣١٧
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م (مراجعة)	-	٦٦,٢٧٤	-	٦٦,٢٧٤
المحمل على الفترة	-	١٤٢,٥٩١	-	١٤٢,٥٩١
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	-	-	-	-
صافي القيمة الدفترية	١,٢٩٠,٠٠٠	٥,١٩٢,٣٩٤	٥٥,٠٦١,٦٧٢	٦١,٥٤٤,٠٦٦
كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م				

\* تتمثل العقارات الاستثمارية تحت التنفيذ في مشروعين لبناء وحدات تجارية في حي الياسمين وحي النرجس بمدينة الرياض وذلك لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية.

\* يتضمن بند المشاريع تحت التنفيذ اراضي مسجلة باسم الشركة بقيمة ٤٨,٢٦٢,٢٠٢ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تم رهن الاراضي لصالح أحد البنوك المحلية كضمان للقرض بموجب اتفاقية التمويل حيث بلغت تكلفة الأراضي المرهونة مبلغ ٤٨,٢٦٢,٢٠٢ ريال سعودي (إيضاح ١٣).

\* تمت رسلة تكاليف التمويل على المشاريع تحت التطوير خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بمبلغ ٤٦١,٠٤٤ ريال سعودي (إيضاح ١٣)

يوضح الجدول التالي الحركة على العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

التكلفة	اراضي ريال سعودي	شقق سكنية ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد كما في بداية السنة	٧,٧٣٠,٩٠٤	-	٧,٧٣٠,٩٠٤
إضافات خلال السنة	-	٢,٨٧٧,١٧٦	٢,٨٧٧,١٧٦
محول الى طرف نو علاقة	(٦,٥٢٥,٠٠٠)	-	(٦,٥٢٥,٠٠٠)
الرصيد كما في نهاية السنة	١,٢٠٥,٩٠٤	٢,٨٧٧,١٧٦	٤,٠٨٣,٠٨٠
الرد من مخصص انخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	٨٤,٠٩٦	-	٨٤,٠٩٦
الاستهلاكات المترتبة	-	٧٦,٣١٧	٧٦,٣١٧
المحمل على السنة	-	٧٦,٣١٧	٧٦,٣١٧
الرصيد كما في نهاية السنة	-	-	-
صافي القيمة الدفترية	١,٢٩٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٨٥٩	٤,٠٩٠,٨٥٩
كما في نهاية السنة			

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتممة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)  
٦- العقارات الاستثمارية، صافي (تتممة)

فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم "١٣" كما هو موضح ادناه:

القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	منهج التقييم	العقار
١,٤٨١,٣١٥	١,٥٤٠,١٩٤	اسلوب السوق	اراضي
٣,١٧٦,٧٠٦	٥,٧٩٦,٤٩٩	اسلوب السوق	شقق سكنية
-	٨٣,٤١٦,٩٠٠	اسلوب السوق	مشاريع تحت التنفيذ
٤,٦٥٨,٠٢١	٩٠,٧٥٣,٥٩٣		

-أساليب التقييم المستخدمة تصنف كمستوى ٢ للقيمة العادلة.  
-إن آلية تقييم العقارات المطبقة في تقييم العقارات الاستثمارية متوافقة مع مجلس معايير التقييم الدولية ومع توجيهات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).  
فيما يلي بيانات المقيم الذي قام بإجراء تقييم للعقارات الاستثمارية:

اسم المقيم	رقم الترخيص	مؤهلات المقيم
شركة آراء للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠١٦١١	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

٧- عقود الإيجار  
يتمثل حق استخدام الأصول بعقود إيجار المقر الإداري للشركة، ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، وذلك لمدة ٥ سنوات.

يوضح الجدول التالي الحركة خلال الفترة/ السنة التي تمت على كل من حق استخدام الأصول والتزامات عقود الإيجار وهي كما يلي:  
(أ) حق استخدام الأصول، صافي

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	التكلفة
١,٣٥٣,٧٦٣	١,٠٧٧,٨٥٨	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
١٢٢,٥٩٣	٢٧٥,٩٠٥	إضافات خلال الفترة/ السنة
(٢٧,٥٥٥)	-	تسويات خلال الفترة/ السنة
١,٤٤٨,٨٠١	١,٣٥٣,٧٦٣	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
٥٥٩,٩١٣	٢٩٠,٢١١	الاستهلاك المتراكم
٢٠١,٨٩٩	٢٦٩,٧٠٢	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
٧٦١,٨١٢	٥٥٩,٩١٣	المحمل على الفترة/ السنة (إيضاح ١٨)
٦٨٦,٩٨٩	٧٩٣,٨٥٠	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
		صافي القيمة الدفترية
		كما في نهاية الفترة/ السنة

(ب) الحركة على التزامات عقود الإيجار

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
٧١٤,١٣٧	٦٩٩,٤٩٦	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
١٢٢,٥٩٣	٢٧٥,٩٠٥	إضافات خلال الفترة/ السنة
١٩,٠٢٣	٢٥,٩٣٠	إطفاء الفوائد خلال الفترة/ السنة (إيضاح ٢٠)
(٢١٨,١١٥)	(٢٨٧,١٩٤)	المسدد خلال الفترة/ السنة
٤,٠٣٥	-	تسويات خلال الفترة/ السنة
٦٤١,٦٧٣	٧١٤,١٣٧	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
٢٢٧,٦٧٨	٣٧٢,٧٥١	الجزء غير المتداول
٤١٣,٩٩٥	٣٤١,٣٨٦	الجزء المتداول



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

٨ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
تتمثل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الاستثمار في صندوق أسنتماري "صندوق مكين الشرق"، حيث قامت الشركة بالإستثمار في الصندوق من خلال الاشتراك في وحدات عينية بلغ عددها ١,٣٥٢,٠٠٠ وحدة مقابل تقديم أعمال تطوير للصندوق بقيمة ١٣,٥٢٠,٠٠٠ ريال سعودي يتم ادارة هذا الصندوق من قبل شركة مجموعة النفيعي للإستثمار، والتي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٢ - هـ).  
تتكون الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الاستثمار في صناديق استثمارية وهي كما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	اضافات خلال الفترة ريال سعودي	١ يناير ٢٠٢٤م (مراجعة) ريال سعودي	عدد الوحدات	نسبة الملكية	صندوق مكين الشرق
١٧,١٢٩,٨٤٠	٣,٦٠٩,٨٤٠	١٣,٥٢٠,٠٠٠	١,٣٥٢,٠٠٠	٩,٥٦%	

٩ - العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

فيما يلي جدول يوضح الرصيد القائم للعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير وذلك وفقا لما يلي:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	عقارات معدة للبيع (أ) عقارات تحت التطوير (ب) أ - العقارات المعدة للبيع تتمثل العقارات المعدة للبيع فيما يلي:
١١٦,٣١٨,٤٧٣	٣٠,٣٩٤,٨١٠	وحدات جاهزة للبيع مشروع مكين ٤٦
٢١٨,٥٥٣,١٢٣	٢١٥,١٧٩,١٧١	وحدات جاهزة للبيع مشروع مكين ٤٢
		وحدات جاهزة للبيع مشروع مكين ٥٠
		وحدات جاهزة للبيع مشروع مكين ٣١

- إن الحركة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م كما يلي:

الاجمالي ريال سعودي	عقارات معدة للبيع ريال سعودي	عقارات تحت التطوير ريال سعودي	الرصيد كما في بداية الفترة إضافات خلال الفترة المحول إلى عقارات معدة للبيع تكلفة العقارات المباعة (إيضاح ١٧) الرصيد كما في نهاية الفترة
٢٤٥,٥٧٣,٩٨١	٣٠,٣٩٤,٨١٠	٢١٥,١٧٩,١٧١	
١٢٧,٥٣٩,٣٩٣	-	١٢٧,٥٣٩,٣٩٣	
-	١٢٤,١٦٥,٤٤١	(١٢٤,١٦٥,٤٤١)	
(٣٨,٢٤١,٧٧٨)	(٣٨,٢٤١,٧٧٨)	-	
٣٣٤,٨٧١,٥٩٦	١١٦,٣١٨,٤٧٣	٢١٨,٥٥٣,١٢٣	

- إن الحركة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م كما يلي:

الاجمالي ريال سعودي	عقارات معدة للبيع ريال سعودي	عقارات تحت التطوير ريال سعودي	الرصيد كما في بداية السنة أراضي المحول إلى عقارات معدة للبيع الاستيعادات خلال السنة تكلفة العقارات المباعة الرصيد كما في نهاية السنة
١٤٨,٢٦٠,٦٤٣	٣٤,٧٨٧,٧٢٨	١١٣,٤٧٢,٩١٥	
٢٤٠,٣٦٥,٤٨٨	-	٢٤٠,٣٦٥,٤٨٨	
-	٦٤,٦٦٦,٤٢٩	(٦٤,٦٦٦,٤٢٩)	
(٢٦,١٤٣,٦٠٦)	٤٧,٨٤٩,١٩٧	(٧٣,٩٩٢,٨٠٣)	
(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)	(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)	-	
٢٤٥,٥٧٣,٩٨١	٣٠,٣٩٤,٨١٠	٢١٥,١٧٩,١٧١	

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)  
٩ - العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير (تتمة)

- قامت الشركة خلال الفترة/ السنة ببيع جزء من العقارات المعدة للبيع، والتي تمثلت في بيع عدد من الوحدات السكنية وفقا للجدول التالي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي
٤٦,٣٥٤,٨٤٠	١٤٤,٤٩٠,٧٥٣
(٣٨,٢٤١,٧٧٨)	(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)
٨,١١٣,٠٦٢	٢٧,٥٨٢,٢٠٩

العوض المقابل (إيضاح ١٦)  
تكلفة العقارات المباعة (إيضاح ١٧)  
الربح المحقق

ب- العقارات تحت التطوير

إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م كما يلي:

الأراضي ريال سعودي	تكاليف التطوير ريال سعودي	تكاليف تمويل ريال سعودي	الاجمالي ريال سعودي
١٢٤,٢٩٢,٨٨٨	٩٠,٨٨٦,٢٨٣	-	٢١٥,١٧٩,١٧١
٨٧,٨٤٦,١٦٤	٣٧,٩٣٤,١٠٢	١,٧٥٩,١٢٧	١٢٧,٥٣٩,٣٩٣
(٥١,٤٧٠,٥٩٣)	(٧٢,٦٩٤,٨٤٨)	-	(١٢٤,١٦٥,٤٤١)
١٦٠,٦٦٨,٤٥٩	٥٦,١٢٥,٥٣٧	١,٧٥٩,١٢٧	٢١٨,٥٥٣,١٢٣

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م (مراجعة)  
إضافات خلال الفترة  
المحول إلى عقارات معدة للبيع  
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)  
\*يتضمن بند العقارات تحت التطوير أراضي مسجلة باسم الشركة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، تم رهن جزء من الأراضي لصالح أحد البنوك المحلية كضمان للقرض بموجب اتفاقية التمويل حيث بلغت تكلفة الأرض المرهونة مبلغ ٧٣,٨٧١,١٦٤ ريال سعودي (إيضاح ١٣).  
إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م هي كما يلي:

الأراضي ريال سعودي	تكاليف التطوير ريال سعودي	تكاليف تمويل ريال سعودي	الاجمالي ريال سعودي
١٠٠,٧٨٥,٧٩٠	١٠,٩٦٥,٣٤٩	١,٧٢١,٧٧٦	١١٣,٤٧٢,٩١٥
٩٧,٤٣٦,٩٩٦	١٤٠,٢٤٢,٠٨٦	٢,٦٨٦,٤٠٦	٢٤٠,٣٦٥,٤٨٨
(٢٨,٧٣٤,٧٤٨)	(٣٤,١٧٧,٥٤٦)	(١,٧٥٤,١٣٥)	(٦٤,٦٦٦,٤٢٩)
-	(٢٦,١٤٣,٦٠٦)	-	(٢٦,١٤٣,٦٠٦)
(٤٥,١٩٥,١٥٠)	-	(٢,٦٥٤,٠٤٧)	(٤٧,٨٤٩,١٩٧)
١٢٤,٢٩٢,٨٨٨	٩٠,٨٨٦,٢٨٣	-	٢١٥,١٧٩,١٧١

يوضح الجدول التالي حركة الاستبعادات خلال السنة و التي تمثلت في بيع قطعة أرض وهي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي
٥٠,٠٥٠,٠٠٠
(٤٧,٨٤٩,١٩٧)
٢,٢٠٠,٨٠٣

العوض المحصل  
تكلفة الأرض المباعة  
الربح المحقق  
١٠ - عقود المقاولات

تتمثل الحركة التي تمت على عقود المقاولات التي لا زالت قائمة كما في:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي
٣٠٣,١٠٢,٠٠٠	١٥٣,٦١٤,٤١١
١٩,٣٧٨,٩٨٥	١٤٩,٤٨٧,٥٨٩
٣٢٢,٤٨٠,٩٨٥	٣٠٣,١٠٢,٠٠٠
٣٥٩,٧٣٠,١٤٦	١٦٢,٩٣٠,٨٨٣
٢٢,١١٧,٥٩٦	١٩٦,٧٩٩,٢٦٣
٣٨١,٨٤٧,٧٤٢	٣٥٩,٧٣٠,١٤٦

التكاليف الفعلية

الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة

التكاليف الفعلية خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١٧)

الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

الإيرادات المحققة طبقا لنسبة الإنجاز

الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة

الإيرادات المحققة طبقا لنسبة الإنجاز خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١٦)

الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)  
١٠ - عقود المقاولات (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٩,٣١٦,٤٧٢	٥٦,٦٢٨,١٤٦	<b>الأرباح المحققة</b>
٤٧,٣١١,٦٧٤	٢,٧٣٨,٦١١	الأرباح المحققة كما في بداية الفترة/ السنة
٥٦,٦٢٨,١٤٦	٥٩,٣٦٦,٧٥٧	الأرباح المحققة خلال الفترة/ السنة
(٣٤٩,٠٦٤,٩٠٨)	(٣٨١,٢٨٥,٧٧٨)	الأرباح المحققة كما في نهاية الفترة/ السنة
١٠,٦٦٥,٢٣٨	٥٦١,٩٦٤	يطرح المستخلصات الصادرة عن الاعمال المنجزة
١٠,٦٦٥,٢٣٨	٥٦١,٩٦٤	الارصدة الناتجة عن عقود المقاولات كما في نهاية الفترة/ السنة
		ويظهر هذا الرصيد بقائمة المركز المالي كما يلي:
		الإيرادات عن أعمال منفذة وغير موقترة
		١١ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة من خلال أنشطتها العادية مع أطراف ذات العلاقة، وتتضمن هذه المعاملات تقديم خدمات التمويل وخدمات تشغيلية أخرى.  
أ- تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

حجم المعاملات خلال الفترة المنتهية في							
٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي		٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غيرمراجعة) ريال سعودي		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة	
مدین	دائن	مدین	دائن				
-	١٦,١٧٠,٧٧٦	-	٣٨,٣٤١,٦٩٧	تمويل	مساهم	السيد/ عبد الرحمن سعود عبد الرحمن الهدلق	
-	-	-	٢٨٤,٦٦٨	مصاريف مدفوعة بالانابة	مساهم	السيد/ أنس سعود الهدلق	
-	-	-	٥٢٩,٦٠٢	أعمال مقاولات	جهة منتسبة	شركة أوتاد الثقة للمقاولات	
-	-	-	٧,٥٦٥	مصاريف مدفوعة بالانابة			
-	-	-	٨٠١,٠٨٠	أعمال تركيب المنيوم	جهة منتسبة	شركة أساس التماسك للالمنيوم	
-	٣٨٦,١٢٥	١,١٣٥,٤٨٢	٥٤٨,٠٩٥	مصاريف مدفوعة بالانابة			
٦٤٠,٦٠٢	٦٤٩,٨٤٠	٥٨١,٧١٦	٦٣٦,٠٦٤	أعمال سعي وصيانة	جهة منتسبة	مؤسسة وثيق للتسويق العقاري	
٦٣٣,٤٥٩	٣٧٩,٧٨١	٦٠٥,٧٦٥	٦٠٥,٧٦٥	مصاريف مدفوعة بالانابة			
٦,١٥٢,٠٠٠	٦,١٥٢,٠٠٠	١,٨٥٧,٠١٤	٣٢٢,٠٠٠	أعمال مقاولات	جهة منتسبة	شركة تشييد حياة للمقاولات	
-	-	١,٦٥٠,٠٠٠	١,٩٤٢,١٧٠	مصاريف مدفوعة بالانابة			
٥,١٦٩,٢٦٨	٥,٦٦٠,٥٥٠	٣,٣٠٠,٠٠٠	-	أعمال مقاولات	جهة منتسبة	شركة ارايا للتطوير العقاري	
-	-	٧,٠٠٠,٠٠٠	-	تمويل			
٢٢,٠٢٤,٠٠٠	٢٢,٠٢٤,٠٠٠	-	-	أعمال مقاولات	جهة منتسبة	شركة مسكن مئين العقارية	
-	٦٦,٢٥٠	-	-	مصاريف مدفوعة بالانابة			
٣٥٣,٢٢٨	٣٩١,٤٠٢	-	-	أعمال تصاميم داخلية	جهة منتسبة	شركة تماثل الابعاد للتصميم	
-	-	٣,٩٦٥	١٤,٥٦٢	مصاريف مدفوعة بالانابة	جهة منتسبة	شركة بيوتات للتطوير الإستثمار العقاري	

\*الجهة المنتسبة هي الأطراف ذات علاقة التي يمتلك فيها المساهمين في الشركة حصة في رأس مالها، او هي تلك الأطراف ذات علاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في ادارتها.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

١١- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)  
ب- فيما يلي الأرصدة المستحقة من اطراف ذات علاقة:

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	الأطراف ذات العلاقة
٣,٤٥٠,٠٠٠	٤٤٢,١٧٠	شركة ارايا للتطوير العقاري
١٦,٠٢٥	٢٦,٦٢٢	شركة بيوتات للتطوير والاستثمار العقاري
١,٥٣٥,٠١٤	-	شركة تشييد حياة للمقاولات
٥,٠٠١,٠٣٩	٤٦٨,٧٩٢	

ج- فيما يلي الأرصدة المستحقة إلى اطراف ذات علاقة:

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	الأطراف ذات العلاقة
٨٦,٤٨٠,٧٠٣	١٢٤,٨٢٢,٤٠٠	السيد/ عبد الرحمن سعود عبد الرحمن الهدلق
-	٧,٠٠٠,٠٠٠	شركة مسكن متين العقارية
٩,٣٥٥	٥٤٢,٣٩٤	مؤسسة وثيق للتسويق العقاري
٨٦,٤٩٠,٠٥٨	١٣٢,٣٦٤,٧٩٤	

د- المعاملات مع كبار التنفيذيين و أعضاء مجلس الإدارة  
تمثل المعاملات مع كبار التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة. موظفو الإدارة الرئيسيون هم الافراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة للتحكم بشكل مباشر او غير مباشر في أنشطة الشركة وموظفيها، ان أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية هم موظفو الادارة الرئيسيين لاغراض معيار المحاسبة الدولي رقم "٢٤" افصاحات الاطراف ذات العلاقة. ان تلك المعاملات لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو كما يلي:

٢٠٢٢م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	طبيعة المعاملة
١٠٨,٢٥٠	٥١٠,٠٠٠	رواتب وبدلات وحوافز
٤٢,٧٠٤	١٦٥,٥٣٠	مكافأة نهاية الخدمة
٣٣٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	مكافآت مجلس الإدارة و لجنة المراجعة

١٢ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، صافي

٣٠ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	ذمم مدينة (أ)
٢٣,٢٦٤,٠٣٧	١٣,٠٢٩,٢٧٥	ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للاسترداد
١٦,٨٠٦,٥١٢	١٨,٩٨٧,٢٣٤	مخصص ضريبة القيمة المضافة غير المستردة (ب)
(٥٨٥,٢٨٥)	(٥٨٥,٢٨٥)	
١٦,٢٢١,٢٢٧	١٨,٤٠١,٩٤٩	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
٢,٨٣٢,٢٠٦	٤,٩٥٦,٤٦٨	مخصص دفعات مقدمة لمقاولين وموردين (ج)
-	(٣٦٠,١٦٢)	
٢,٨٣٢,٢٠٦	٤,٥٩٦,٣٠٦	تكاليف الادراج في السوق المالية (د)
١,٢٥٣,٣٧٥	١,٢٥٣,٣٧٥	عهد وسلف موظفين
٦٣٣,٢٢٢	٨٨٧,٧٧٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٧٢,٢٠٨	١٣٩,٣٧٤	ضمانات ومبالغ مستردة
١٠,٣٥٠	١٠,٣٥٠	ايرادات مستحقة (هـ)
٨,٧٨٨,١٦٣	-	
٥٣,٣٧٤,٧٨٨	٣٨,٣١٨,٣٩٩	

**شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)**

١٢- الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، صافي (تتمة)  
(أ) تتراوح أعمار الذمم المدينة من يوم إلى ٣٠ يوم بمبلغ ١٣,٠٢٩,٢٧٥ ريال سعودي كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٣,٢٦٤,٠٣٧ ريال سعودي)  
(ب) ان الحركة على مخصص ضريبة القيمة المضافة غير المستردة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي
٨٩٦,٨٧٩	٥٨٥,٢٨٥
(٣١١,٥٩٤)	-
<u>٥٨٥,٢٨٥</u>	<u>٥٨٥,٢٨٥</u>

الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة  
الرد خلال الفترة/ السنة  
الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

(ج) ان الحركة على مخصص دفعات مقدمة لمقاولين وموردين كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي
-	٣٦٠,١٦٢
-	<u>٣٦٠,١٦٢</u>

المكون خلال الفترة/ السنة (إيضاح ١٨)  
الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

(د) يتمثل هذا الرصيد في المبالغ المنصرفة لتكاليف الادراج في السوق المالية حيث سيتم خصم تلك التكاليف من اجمالي متحصلات البيع الناتج عن عملية بيع جزء من أسهم المساهمين الحاليين.

(هـ) بتاريخ ٥ محرم ١٤٤٥هـ الموافق ٢٣ يوليو ٢٠٢٣م أبرمت الشركة اتفاقية تطوير مع صندوق مكيين الشرق مقابل الاشتراك بوحدة عينية في الصندوق حيث قامت الشركة بتقديم أعمال تطوير للصندوق بلغت قيمتها مبلغ ١٣,٥٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ٨).  
ان الحركة على ايرادات مستحقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي
-	٨,٧٨٨,١٦٣
٨,٧٨٨,١٦٣	٤,٧٣١,٨٣٧
-	<u>(١٣,٥٢٠,٠٠٠)</u>
<u>٨,٧٨٨,١٦٣</u>	<u>-</u>

الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة  
الإضافات خلال الفترة/ السنة  
المحول الى استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة خلال الفترة/ السنة (إيضاح ٨)  
الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

**١٣ - مباحثات تمويل طويلة الأجل**

- بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠٢٢م أبرمت الشركة إتفاقية تمويل مرابحة مع أحد البنوك المحلية، بمبلغ ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل مشروع تطوير أرض لبناء شقق سكنية، يستحق سداد القرض بعد ٣٦ شهر دفعة واحدة، ان القرض مضمون بسند لأمر، وإقرار كفالة شخصية من السادة المساهمين وهم السيد/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق والسيد/ أنس بن سعود الهدلق، حيث ان المبلغ المستغل من التمويل بلغ ٦٨,٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ٢٣,٤٥٥,٦٢١ ريال سعودي، وتم سداد المبلغ بالكامل وتم فك رهن الاراضي خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.
- بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤م أبرمت الشركة إتفاقية تسهيلات مصرفية مع أحد البنوك المحلية بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل شراء وتطوير أراضي، وتم رهن قطعة الأرض محل التمويل (إيضاح ٩-ب، ٦)، يستحق سداد القرض على ١٠ دفعات سنوية لمدة سنتين تبدأ من تاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٦م مع وجود فترة سماح، ان القرض مضمون بسند لأمر، وإقرار كفالة شخصية من السادة المساهمين وهم السيد/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق والسيد/ أنس بن سعود الهدلق ولا يوجد اي سداد مبكر للتمويل، حيث ان المبلغ المستغل من القرض بلغ ٨٠,٢٣٢,٠٠٠ ريال سعودي، وبلغت الرسوم الادارية على مباحثات التمويل طويلة الأجل للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مبلغ ٤٦٤,٣٥٩ ريال سعودي (إيضاح ٢٠).
- بلغت تكاليف التمويل خلال الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مبلغ ٢,٣٥٠,٣٤٢ ريال سعودي حيث تم رسملت تكاليف تمويل على بند العقارات الاستثمارية مبلغ ٤٦١,٠٤٤ ريال سعودي (إيضاح ٦)، وتم رسملت تكاليف تمويل على العقارات تحت التطوير مبلغ ١,٧٥٩,١٢٧ ريال سعودي (إيضاح ٩-ب)، وبلغت تكاليف التمويل المحملة على قائمة الربح أو الخسارة مبلغ ١٣٠,١٧١ ريال سعودي (إيضاح ٢٠).
- بلغت تكاليف التمويل المستحقة للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م مبلغ ٢,٢٢٠,١٧١ ريال سعودي (إيضاح ١٤).

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)  
١٣ - مباحثات تمويل طويلة الأجل (تتمة)  
إن حركة مباحثات تمويل طويلة الأجل كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٦٨,٣٦٠,٠٠٠	٢٣,٤٥٥,٦٢١	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
-	٨٠,٢٣٢,٠٠٠	المحصل خلال الفترة/ السنة
(٤٤,٩٠٤,٣٧٩)	(٢٣,٤٥٥,٦٢١)	المسدد خلال الفترة/ السنة
٢٣,٤٥٥,٦٢١	٨٠,٢٣٢,٠٠٠	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة
-	٨٠,٢٣٢,٠٠٠	الجزء غير المتداول
٢٣,٤٥٥,٦٢١	-	الجزء المتداول

١٤ - الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٧١,٨٧٥	٦,٦١٨,٨٨٣	دفعات مقدمة من عملاء
٥٨٦,٢٩٧	٤,٢٨٨,٧٣٣	مصاريف مستحقة
٨,٤٠٠,٥٦٦	٣,٢٨٥,٦٠٥	ذمم موردين ومقاولين
٣,٠٩٦,٧٩٨	٢,٧٣٦,٨٨١	ضريبة القيمة المضافة
-	٢,٢٢٠,١٧١	تكاليف تمويل مستحقة (إيضاح ١٣)
٣,٧٩٧,١٢٦	١,٦٥٤,٤٧٣	مخصص مشاريع منتهية*
٦٦٠,٠٠٠	٨٦٠,٠٠٠	بدلات مستحقة لأعضاء مجلس الإدارة ولجنة المراجعة
٥٢٣,٩٥٧	٥٦٧,٣٠٩	مستحقات عاملين
٥١,٣٢٦	٧٠,٠٢٦	أخرى
١٧,١٨٧,٩٤٥	٢٢,٣٠٢,٠٨١	

\* وفقاً لتقديرات الإدارة وخبراتها السابقة في المشاريع القائمة من قبل الشركة، قد تتكبد الشركة أحياناً مصاريف لاحقة على المشاريع المنتهية بالتالي يتم تكوين مخصصات لمواجهة تلك المصاريف.  
إن الحركة على مخصص مشاريع منتهية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٠٠٠,٠٠٠	٣,٧٩٧,١٢٦	الرصيد كما في بداية الفترة/ السنة
٦,٢٣٤,٩٤٦	-	المكون خلال الفترة/ السنة
(٣,٤٣٧,٨٢٠)	(٢,١٤٢,٦٥٣)	مستخدم خلال الفترة/ السنة
٣,٧٩٧,١٢٦	١,٦٥٤,٤٧٣	الرصيد كما في نهاية الفترة/ السنة

١٥ - مخصص الزكاة

الموقف الزكوي

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات السابقة حتى عام ٢٠٢٣م، وحصلت على الشهادات المطلوبة ولا يوجد أي روبات زكوية حتى تاريخ هذه القوائم المالية الأولية الموجزة.

١٦ - الإيرادات

٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٢,٠٥٧,٨١٦	٤٦,٣٥٤,٨٤٠	إيراد بيع العقارات (إيضاح ٩)
٨٠,٠١٩,٤٠٤	٢٢,١١٧,٥٩٦	إيراد المقاولات (إيضاح ١٠)
-	٢٠,٤٢٧,٠١٧	إيراد تطوير للغير
-	١١٤,١٨٣	إيراد تأجير وإدارة العقارات
١٣٢,٠٧٧,٢٢٠	٨٩,٠١٣,٦٣٦	

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)  
١٦- الأيرادات (تتمة)  
فيما يلي جدول لنقطة الاعتراف بالأيرادات للشركة وفقاً لما يلي:

٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٥٢,٠٥٧,٨١٦	٦٢,٠٥٠,٠٢٠	عند نقطة من الزمن
٨٠,٠١٩,٤٠٤	٢٦,٩٦٣,٦١٦	على مدى فترة من الزمن
١٣٢,٠٧٧,٢٢٠	٨٩,٠١٣,٦٣٦	
<b>١٧ - تكلفة الأيرادات</b>		
٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٣٠,١٨٠,٨٤٠	٣٨,٢٤١,٧٧٨	تكلفة بيع عقارات (إيضاح ٩)
٧٢,١٠٥,٤٩٢	١٩,٣٧٨,٩٨٥	تكلفة المقاولات (إيضاح ١٠)
-	٦٦,٢٧٤	تكلفة تأجير وإدارة العقارات
-	٣٧١,٢٠٧	أخرى
١٠٢,٢٨٦,٣٣٢	٥٨,٠٥٨,٢٤٤	
<b>١٨ - مصاريف عمومية وإدارية</b>		
٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٤,٢٩٥,٢٥٩	٥,٠٧٦,١٣٢	رواتب وأجور وما في حكمها
٥٧١,٦٨٣	٤٤٦,٥٤٥	مكافآت وحوافز
-	٣٦٠,١٦٢	مخصص دفعات مقدمة لمقاولين (إيضاح ١٢)
٢٤٦,٩١٦	٣٣٨,٣٣٨	تأمينات إجتماعية
٥٩٢,١٣٥	٣٣٣,٣٧١	رسوم حكومية
٢٠٣,٠٣٩	٣٠٧,٥٠١	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
١١٧,٢٤٠	٢٠١,٨٩٩	استهلاك حق استخدام أصول (إيضاح ٧)
٤٢٧,١٧٠	١٣٢,٢٧٢	ضيافة ونظافة
١,٠٨٤,١٦١	١٠٣,٥٤٥	أتعاب مهنية وإستشارات
٨٨٦,٢٨٦	٣٣١,١٤٧	أخرى
٨,٤٢٣,٨٨٩	٧,٦٣٠,٩١٢	
<b>١٩ - مصاريف بيعية وتسويقية</b>		
٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,١٦١,٠٢٠	٧٠٦,٠٥٧	مصاريف تسويقية
١١٦,١٢٠	١٣٢,١٥٥	مصاريف تصميم وترويج
١,٢٧٧,١٤٠	٨٣٨,٢١٢	
<b>٢٠ - تكاليف تمويل</b>		
٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
-	٤٦٤,٣٥٩	رسوم إدارية مرابحات تمويل طويلة الاجل (إيضاح ١٣)
-	١٣٠,١٧١	تكاليف تمويل مرابحات تمويل طويلة الاجل (إيضاح ١٣)
١٢,٢٢٦	١٩,٠٢٣	فوائد التزامات عقود الايجار (إيضاح ٧)
١٢,٢٢٦	٦١٣,٥٥٣	
<b>٢١ - إيرادات أخرى</b>		
٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
١,٧٧٧,٨٠٣	٣,١٧٥,٢٢٥	إيرادات خدمات سعي
٤٧٦,١٤١	٨٤,٩٠٤	أخرى
٢,٢٥٣,٩٤٤	٣,٢٦٠,١٢٩	



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتممة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)  
٢٢ - إدارة المخاطر والقيمة العادلة

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها الشركة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ الشركة حينها بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التدفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها.

أ- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة):

القيمة الدفترية	الإجمالي	أكثر من سنة إلى	من ٣ أشهر إلى	٣ أشهر أو أقل	
ريال سعودي	ريال سعودي	١٠ سنوات	سنة	ريال سعودي	
٨١٤,٥٤٥	١,٠٦٧,٦٢٥	٨٦١,٣٩١	٩٥,٦٧٣	١١٠,٥٦١	التزامات منافع الموظفين
٨٠,٢٣٢,٠٠٠	٨٤,٨٨٣,٣٨٥	٨٤,٨٨٣,٣٨٥	-	-	مراجعات تمويل طويلة الأجل
٦٤١,٦٧٣	٦٦٧,٧٦٧	٢٣١,٥٣٧	٢١٨,١١٥	٢١٨,١١٥	التزامات عقود الإيجار
١٣٢,٣٦٤,٧٩٤	١٣٢,٣٦٤,٧٩٤	-	١٣٢,٣٦٤,٧٩٤	-	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٢,٣٠٢,٠٨١	١٥,٦٨٣,١٩٨	-	١٥,٦٨٣,١٩٨	-	ذمم دائنة ومصاريح مستحقة
٩,٩٨٩,٩٢١	٩,٩٨٩,٩٢١	-	٩,٩٨٩,٩٢١	-	ومطلوبات أخرى
٢٤٦,٣٤٥,٠١٤	٢٤٤,٦٥٦,٦٩٠	٨٥,٩٧٦,٣١٣	١٥٨,٣٥١,٧٠١	٣٢٨,٦٧٦	مخصص الزكاة
					الإجمالي

ب- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة):

القيمة الدفترية	الإجمالي	أكثر من ٣ أشهر	أكثر من ٣ أشهر	٣ أشهر أو أقل	
ريال سعودي	ريال سعودي	سنوات	إلى سنة	ريال سعودي	
٦٧٠,٤٥٩	٩١٠,٠٢٤	٧٢١,٧٧٣	٧٨,٥٢٠	١٠٩,٧٣١	التزامات منافع الموظفين
٢٣,٤٥٥,٦٢١	٢٣,٥٥١,٤٧٥	-	-	٢٣,٥٥١,٤٧٥	مراجعات تمويل طويلة الأجل
٧١٤,١٣٧	٧٥٣,٩٤٨	٣٨٥,٩٦٨	٣١٢,٧٨٠	٥٥,٢٠٠	التزامات عقود الإيجار
٨٦,٤٩٠,٠٥٨	٨٦,٤٩٠,٠٥٨	-	٨٦,٤٩٠,٠٥٨	-	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٧,١٨٧,٩٤٥	١٧,١١٦,٠٧٠	-	١٧,١١٦,٠٧٠	-	ذمم دائنة ومصاريح مستحقة
٦,٥٠٦,٧٩١	٦,٥٠٦,٧٩١	-	٦,٥٠٦,٧٩١	-	ومطلوبات أخرى
١٣٥,٠٢٥,٠١١	١٣٥,٣٢٨,٣٦٦	١,١٠٧,٧٤١	١١٠,٥٠٤,٢١٩	٢٣,٧١٦,٤٠٦	مخصص الزكاة
					الإجمالي

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الاطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي الى تكبد الشركة لخسائر مالية، كما تقوم الشركة بالاحتفاظ بالنقد قدر الامكان لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والذمم المدينة والمستحق من اطراف ذات علاقة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٢٠,٦٩٤,٠٧٦	٢٤,٢١٧,٤١٩	نقد لدى البنوك
٢٣,٢٦٤,٠٣٧	١٣,٠٢٩,٢٧٥	ذمم مدينة
٥,٠٠١,٠٣٩	٤٦٨,٧٩٢	مستحق من اطراف ذات علاقة
٤٨,٩٥٩,١٥٢	٣٧,٧١٥,٤٨٦	

مخاطر العملات

تظهر مخاطر العملات من التغييرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي او القيم العادلة للادوات المالية وتراقب الشركة تقلبات اسعار العملات وتعتقد ان تأثير مخاطر اسعار العملات ليس جوهريا.

**شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)**  
**٢٢- إدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)**

**القيمة العادلة**  
القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد ماديا من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استنادا إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:  
المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة المالية والعقار الإستثماري.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.  
المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى (٣)	المستوى (٢)	المستوى (١)
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
-	١٧,١٢٩,٨٤٠	-

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

**مخاطر معدل الفائدة**

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموجزة، باستثناء القروض طويلة الأجل لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن القروض طويلة الأجل تحمل فائدة بالإضافة إلى هامش الائتمان استنادا إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	الرصيد	الاثار المحتمل على الدخل الشامل
	ريال سعودي	ريال سعودي
١+%	٨٠,٢٣٢,٠٠٠	٨٠٢,٣٢٠
١-%	٨٠,٢٣٢,٠٠٠	(٨٠٢,٣٢٠)

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

مراجعات تمويل طويلة الأجل

**مخاطر ادارة رأس المال**

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب الشركة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية، يتم احتساب صافي الدين على أساس المراجعات ناقصاً النقد لدى البنوك.

فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة:

٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي (غير مراجعة)	ريال سعودي (مراجعة)
٨٠,٢٣٢,٠٠٠	٢٣,٤٥٥,٦٢١
(٢٤,٢١٧,٤١٩)	(٢٠,٦٩٤,٠٧٦)
٥٦,٠١٤,٥٨١	٢,٧٦١,٥٤٥
٢٣٣,٦٦٦,٧٢١	٢٠٨,٤٠٧,١٦٧
٢٤%	١%

اجمالي مراجعات تمويل  
يطرح: النقد لدى البنوك  
صافي الدين  
إجمالي حقوق الملكية  
نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

**٢٣ - المعلومات القطاعية**

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى.

تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على 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 ومطلوبات مشتركة وتتمثل قطاعات الشركة فيما يلي:

- قطاع بيع العقارات: أنشطة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها.
- قطاع المقاولات: أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية.
- قطاع إيراد خدمات الإدارة و التاجير: أنشطة إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)  
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)  
٢٣- المعلومات القطاعية (تتمة)

في ما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية وفقاً لطبيعة النشاط:

المجموع ريال سعودي	موجودات ومطلوبات مشتركة		قطاع العقارات ريال سعودي	قطاع بيع العقارات ريال سعودي	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)
	ريال سعودي	ريال سعودي			
٣٩٨,٤٣٨,١٧٠	١,٦٧٣,٠٩٦	١٥,٠٥٠,٧٣٧	٣٨١,٧١٤,٣٣٧	-	إجمالي الموجودات المتداولة
٨١,٥٧٣,٥٦٥	٨١,٥٧٣,٥٦٥	-	-	-	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٤٨٠,٠١١,٧٣٥	٨٣,٢٤٦,٦٦١	١٥,٠٥٠,٧٣٧	٣٨١,٧١٤,٣٣٧	-	إجمالي الموجودات
١٦٥,٠٧٠,٧٩١	١٠,٩٣٠,٢٦٧	١٣,٤٩٧,٨٤٠	١٤٠,٦٤٢,٦٨٤	-	إجمالي المطلوبات المتداولة
٨١,٢٧٤,٢٢٣	٢١,٢٧٤,٢٢٣	-	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	-	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٢٤٦,٣٤٥,٠١٤	٣٢,٢٠٤,٤٩٠	١٣,٤٩٧,٨٤٠	٢٠٠,٦٤٢,٦٨٤	-	إجمالي المطلوبات
المجموع ريال سعودي	موجودات ومطلوبات مشتركة		قطاع العقارات ريال سعودي	قطاع بيع العقارات ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
	ريال سعودي	ريال سعودي			
٣٣٦,٢٩٤,٥٢١	٢١,٣٨٣,٦٣٣	٢٤,٧٩٠,٨٢٣	٢٩٠,١٢٠,٠٦٥	-	إجمالي الموجودات المتداولة
٧,١٣٧,٦٥٧	٣,٠٤٦,٧٩٨	-	٤,٠٩٠,٨٥٩	-	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٣٤٣,٤٣٢,١٧٨	٢٤,٤٣٠,٤٣١	٢٤,٧٩٠,٨٢٣	٢٩٤,٢١٠,٩٢٤	-	إجمالي الموجودات
١٣٣,٩٨١,٨٠١	٢٠,٢٥٠,٤٤١	٢,٠٣٢,٩٤٤	١١١,٦٩٨,٤١٦	-	إجمالي المطلوبات المتداولة
١,٠٤٣,٢١٠	١,٠٤٣,٢١٠	-	-	-	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٣٥,٠٢٥,٠١١	٢١,٢٩٣,٦٥١	٢,٠٣٢,٩٤٤	١١١,٦٩٨,٤١٦	-	إجمالي المطلوبات

المجموع ريال سعودي	قطاع تأجير و إدارة اعمال تطوير للغير		قطاع العقارات ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	قطاع بيع العقارات ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)
	ريال سعودي	ريال سعودي				
٨٩,٠١٣,٦٣٦	٢٠,٤٢٧,٠١٧	١١٤,١٨٣	٢٢,١١٧,٥٩٦	٤٦,٣٥٤,٨٤٠	-	الإيرادات
(٥٨,٠٥٨,٢٤٤)	(٣٧١,٢٠٧)	(٦٦,٢٧٤)	(١٩,٣٧٨,٩٨٥)	(٣٨,٢٤١,٧٧٨)	-	تكلفة الإيرادات
٣٠,٩٥٥,٣٩٢	٢٠,٠٥٥,٨١٠	٤٧,٩٠٩	٢,٧٣٨,٦١١	٨,١١٣,٠٦٢	-	مجم الربح
المجموع ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي		قطاع بيع العقارات ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	الإيرادات	تكلفة الإيرادات
	ريال سعودي	ريال سعودي				
١٣٢,٠٧٧,٢٢٠	٨٠,٠١٩,٤٠٤	٥٢,٠٥٧,٨١٦	-	-	-	-
(١٠٢,٢٨٦,٣٣٢)	(٧٢,١٠٥,٤٩٢)	(٣٠,١٨٠,٨٤٠)	-	-	-	-
٢٩,٧٩٠,٨٨٨	٧,٩١٣,٩١٢	٢١,٨٧٦,٩٧٦	-	-	-	-

فيما يلي جدول لنقطة الاعتراف بالإيرادات المتعلقة في قطاعات الشركة وفقاً لما يلي:

المجموع ريال سعودي	قطاع التطوير للغير		قطاع التأجير وخدمات إدارة ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي	قطاع بيع العقارات ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)
	ريال سعودي	ريال سعودي				
٢٦,٩٦٣,٦١٦	٤,٧٣١,٨٣٧	١١٤,١٨٣	٢٢,١١٧,٥٩٦	-	-	على مدى فترة من الزمن
٦٢,٠٥٠,٠٢٠	١٥,٦٩٥,١٨٠	-	-	-	-	عند نقطة من الزمن
٨٩,٠١٣,٦٣٦	٢٠,٤٢٧,٠١٧	١١٤,١٨٣	٢٢,١١٧,٥٩٦	-	-	الإجمالي
المجموع ريال سعودي	قطاع المقاولات ريال سعودي		قطاع بيع العقارات ريال سعودي	الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م (غير مراجعة)	على مدى فترة من الزمن	عند نقطة من الزمن
	ريال سعودي	ريال سعودي				
٨٠,٠١٩,٤٠٤	٨٠,٠١٩,٤٠٤	-	-	-	-	-
٥٢,٠٥٧,٨١٦	-	٥٢,٠٥٧,٨١٦	-	-	-	-
١٣٢,٠٧٧,٢٢٠	٨٠,٠١٩,٤٠٤	٥٢,٠٥٧,٨١٦	-	-	-	-

**شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموجزة (تتمة)**  
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة)**

**٢٤ - ربحية السهم**

تحتسب ربحية السهم الأساسية و المخفضة بقسمة صافي ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية الفترة كما يلي:

لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو	
٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
ريال سعودي	ريال سعودي
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
١٩,٨٨٩,٥٤١	٢٥,٢٥٩,٥٥٤
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠
١,٩٩	٢,٥٣

**صافي ربح الفترة**

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بنهاية الفترة

نصيب السهم الأساسي والمخفض في صافي ربح الفترة

**٢٥ - الارتباطات الرأسمالية**

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م لدى الشركة ارتباطات رأسمالية قائمة تتعلق بأعمال المقاولات بمبلغ ١٦,١٢٠,٠٠٠ ريال سعودي، (٢٠٢٣م: ٨٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

**٢٦ - عام**

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية الأولية الموجزة إلى أقرب ريال سعودي.

**٢٧ - الأحداث اللاحقة**

لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموجزة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م.

**٢٨ - اعتماد القوائم المالية**

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١١ صفر ١٤٤٦هـ (الموافق ١٥ أغسطس ٢٠٢٤م).

## 3-13 القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

القوائم المالية وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

<u>صفحة</u>	<u>فهرس</u>
-	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٧ - ٦	قائمة التدفقات النقدية
٣٢ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية



## تقرير المراجع المستقل

إلى السادة/ المساهمين المحترمين  
شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)  
التقرير عن مراجعة القوائم المالية

### الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري - شركة مساهمة سعودية مقفلة "الشركة"، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م 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

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في "قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا، ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلك و آداب المهنة للمحاسبين المهنيين المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية. وقد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

### مسؤولية الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة هي المسؤولة 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 وفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة كذلك عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح، بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تعتزم الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لدى الإدارة أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك. والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

### مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا والتأكيد المعقول هو مستوى تأكيد مرتفع، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن كل تحريف جوهري متى كان موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، كل منها على حدة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

**تقرير المراجع المستقل (تتمة)**  
**إلى السادة/ المساهمين المحترمين**  
**لشركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري**  
**(شركة مساهمة سعودية مغلقة)**  
**التقرير عن مراجعة القوائم المالية (تتمة)**

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

- وكجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني وتلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة، ونقوم أيضاً بما يلي:
- التعرف على مخاطر التحريف الجوهرية في القوائم المالية وتقييمها، سواء كانت بسبب غش أو خطأ، تصميم وتنفيذ إجراءات المراجعة التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لراينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
  - التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية في الشركة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
  - التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لآساس الاستمرارية في المحاسبة. وما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية، أو علينا أن نعدل رأينا في حال عدم كفاية تلك الإفصاحات. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
  - تقييم العرض العام وهيكلها ومحتواها، بما فيها الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
  - ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

شركة إيس أم المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية



محمد بن فرحان بن نادر

ترخيص رقم ٤٣٥

الرياض، المملكة العربية السعودية

٢٣ رمضان ١٤٤٦ هـ (الموافق ٢٣ مارس ٢٠٢٥ م)

شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة المركز المالي  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	ايضاح
ريال سعودي	ريال سعودي	
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٢,٢٥٢,٩٤٨	٢,٠٩٩,٥٣٤	٥ ممتلكات ومعدات، صافي
٤,٠٩٠,٨٥٩	٨١,٥١٦,٠٨٤	٦ عقارات استثمارية، صافي
٧٩٣,٨٥٠	٤٨٨,٨٠٣	٧ حق استخدام أصول، صافي
٧,١٣٧,٦٥٧	٨٤,١٠٤,٤٢١	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
		<b>الموجودات المتداولة</b>
-	١٧,١١٦,٣٢٠	٨ استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
٢١٥,١٧٩,١٧١	٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	٩ - أ عقارات تحت التطوير
٣٠,٣٩٤,٨١٠	٤٤,٤٢٣,٤٣٧	٩ - ب عقارات معدة للبيع
-	٤١,٠٠٧,٥٠٠	٩ - ج دفعات مقدمة لشراء أرض
٩٨٥,٣٩٩	-	١٠ مخزون مواد البناء
١٠,٦٦٥,٢٢٨	٢,٦٨٣,١٦٣	١١ إيرادات عن أعمال منفذة وغير مفوترة
٥,٠٠١,٠٣٩	٣٠,٠٧٢	١٢ مستحق من اطراف ذات علاقة
٥٣,٨٤٠,٤٣٧	١٦,٣٠٤,٥٦١	١٣ ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، صافي
٢٠,٦٩٤,٠٧٦	٧٠,٤٦٧,١٦٥	١٤ نقد وما في حكمة
٣٣٦,٧٦٠,١٧٠	٥٤٠,٦٥٢,١٩٣	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٣٤٣,٨٩٧,٨٢٧	٦٢٤,٧٥٦,٦١٤	<b>مجموع الموجودات</b>
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١ رأس المال
١٤,٠٧٨,١٦٦	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٥ احتياطي نظامي
٩٤,٣٢٩,٠٠١	٢٠٢,١٣٠,٨٤٤	أرباح مبقاة
٢٠٨,٤٠٧,١٦٧	٣١٦,٢٠٩,٠١٠	<b>مجموع حقوق الملكية</b>
		<b>المطلوبات</b>
		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
-	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	١٦ تسهيلات إئتمانية - الجزء غير المتداول
٣٧٢,٧٥١	١٧,٧٨٢	٧ التزامات عقود الإيجار - الجزء غير المتداول
٦٧٠,٤٥٩	١,٠٣٦,٨٥٨	١٧ التزامات منافع الموظفين
١,٠٤٣,٢١٠	١٥٢,٦٥٩,١٤٠	<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
		<b>المطلوبات المتداولة</b>
٢٣,٤٥٥,٦٢١	-	١٦ تسهيلات إئتمانية - الجزء المتداول
٣٤١,٣٨٦	٤١٩,٥٦٠	٧ التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
-	٣,٠٤١,١٣٦	١١ فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
٨٦,٤٩٠,٠٥٨	١١٢,٥٥٤,٠١٢	١٢ مستحق الى اطراف ذات علاقة
١٧,٦٥٣,٥٩٤	٣٦,٣٧٩,٨٥٦	١٨ ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦,٥٠٦,٧٩١	٣,٤٩٣,٩٠٠	١٩ مخصص الزكاة
١٣٤,٤٤٧,٤٥٠	١٥٥,٨٨٨,٤٦٤	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
١٣٥,٤٩٠,٦٦٠	٣٠٨,٥٤٧,٦٠٤	<b>مجموع المطلوبات</b>
٣٤٣,٨٩٧,٨٢٧	٦٢٤,٧٥٦,٦١٤	<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

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

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	إيضاح	الربح أو الخسارة
ريال سعودي	ريال سعودي		
٣٥١,٩٢١,٦٠٤	٤٣١,٠٦٦,٣٥٨	٢٩,٢٠	الإيرادات
(٢٦٩,١٩٢,٧٠٩)	(٣٠٤,٧٤٩,١١٩)	٢٩,٢١	تكلفة الإيرادات
٨٢,٧٢٨,٨٩٥	١٢٦,٣١٧,٢٣٩		مجمّل الربح
(١,٧٨٥,٥٤٩)	(٨,٧٠٦,٩٩٥)	٢٢	مصاريف بيعية وتسويقية
(٨,٠٠٩,٦٦٢)	(١٠,٨١٢,٠٢٦)	٢٣	مصاريف عمومية وإدارية
٧٢,٩٣٣,٦٨٤	١٠٦,٧٩٨,٢١٨		صافي الربح من العمليات الرئيسية
-	٣,٥٩٦,٣٢٠	٨	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٧,٧٠١)	(١٨٨,١٩٤)	٢٤	تكاليف التمويل
٨٤,٠٩٦	-	٦	رد الإنخفاض في قيمة عقارات استثمارية
٣٩٤,٤١٢	١,٢٤٤,٤٤٩	٢٥	إيرادات أخرى
٧٣,٣٨٤,٤٩١	١١١,٤٥٠,٧٩٣		صافي ربح السنة قبل الزكاة
(٥,٦١٩,٣٥٦)	(٣,٤٩٣,٩٠٠)	١٩	الزكاة
٦٧,٧٦٥,١٣٥	١٠٧,٩٥٦,٨٩٣		صافي ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
(٤٨١,٤٠١)	(١٥٥,٠٥٠)	١٧	بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة
(٤٨١,٤٠١)	(١٥٥,٠٥٠)		إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٦٧,٢٨٣,٧٣٤	١٠٧,٨٠١,٨٤٣		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
			إجمالي الدخل الشامل للسنة
٦,٧٨	١٠,٨٠	٢٦	ربحية السهم
			ربحية السهم الأساسية والمخفضة في صافي ربح السنة

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

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

الإجمالي ريال سعودي	أرباح مبقاة ريال سعودي	إحتياطي نظامي ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
١٤١,١٢٣,٤٣٣	٣٣,٨٢١,٧٨١	٧,٣٠١,٦٥٢	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م
٦٧,٧٦٥,١٣٥	٦٧,٧٦٥,١٣٥	-	-	صافي ربح السنة
(٤٨١,٤٠١)	(٤٨١,٤٠١)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٦٧,٢٨٣,٧٣٤	٦٧,٢٨٣,٧٣٤	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(٦,٧٧٦,٥١٤)	٦,٧٧٦,٥١٤	-	المحول الى الإحتياطي النظامي
٢٠٨,٤٠٧,١٦٧	٩٤,٣٢٩,٠٠١	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
١٠٧,٩٥٦,٨٩٣	١٠٧,٩٥٦,٨٩٣	-	-	صافي ربح السنة
(١٥٥,٠٥٠)	(١٥٥,٠٥٠)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
١٠٧,٨٠١,٨٤٣	١٠٧,٨٠١,٨٤٣	-	-	اجمالي الدخل الشامل للسنة
٣١٦,٢٠٩,٠١٠	٢٠٢,١٣٠,٨٤٤	١٤,٠٧٨,١٦٦	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

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

٥

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	
٧٣,٣٨٤,٤٩١	١١١,٤٥٠,٧٩٣	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		صافي ربح السنة قبل الزكاة
		<b>تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة:</b>
٤٥٧,٦٨٤	٦٥١,٦٤٨	استهلاكات ممتلكات ومعدات
(٦,٠٨٧)	٢,٣١٨	خسائر / ارباح بيع ممتلكات ومعدات
٧٦,٣١٧	١٧٦,٢٠٧	استهلاك عقارات استثمارية
(٨٤,٠٩٦)	-	رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٢٦٩,٧٠٢	٤٠٠,٢٩٣	استهلاك حق استخدام أصول
-	٣١,٥٧١	تسويات عقود الايجار
(٣١١,٥٩٤)	(٥٨٥,٢٨٥)	رد مخصص الانخفاض من قيمة ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للاسترداد
٣٣١,٣٦٦	٤٤٤,١١٦	المكون من التزامات منافع الموظفين
-	٣٦٠,١٦٢	المكون من مخصص الانخفاض في قيمة دفعات مقدمة لموردين
٦,٢٣٤,٩٤٦	-	المكون من مخصص مشاريع منتهية
-	(٤٥٤,٢٠٤)	رد مخصص مشاريع منتهية
-	(٣,٥٩٦,٣٢٠)	أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٧,٧٠١	١٨٨,١٩٤	تكاليف تمويل
٨٠,٣٨٠,٤٣٠	١٠٩,٠٦٩,٤٩٣	
(١٦١,٩٦٤,٥٠٣)	(١٢٦,٩٥١,٧٧١)	<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
٦٩,٠٥٩,٣٤٧	(١٤,٠٢٨,٦٢٧)	عقارات تحت التطوير
-	(٤١,٠٠٧,٥٠٠)	عقارات معدة للبيع
(٩٨٥,٣٩٩)	٩٨٥,٣٩٩	دفعات مقدمة لشراء أرض
(٤,٦٨٦,٨٤٧)	٤,٩٧٠,٩٦٧	مخزون مواد البناء
(٥٤٩,٤٥٧)	(٩,٣٥٥)	مستحق من اطراف ذات علاقة
(٣,٠٢٨,٩٢١)	٧,٩٨٢,٠٧٥	مستحق الى أطراف ذات علاقة
(٣٤,٦٩٩,٨٨٢)	٢٣,٧٧٥,٣٥٠	إيرادات عن أعمال منقذة وغير موقتة
(٥,٤٤٦,٦٥٠)	٣,٠٤١,١٣٦	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
(٣,٣٤٠,٨٢٨)	١١,٨٢٠,٥٣٤	فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
(٦٥,٢٦٢,٧١٠)	(٢٠,٣٥٢,٢٩٩)	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
(٣,٠٣٦,١٢٠)	(٦,٥٠٦,٧٩١)	<b>النقد المستخدم في العمليات</b>
(٤,٤٠٨,١٨٢)	(١٢٧,٣١٧)	المسدد من مخصص الزكاة
(٣٦٨,٦٦٥)	(٢٦٠,٩٢٦)	المسدد من تكاليف التمويل
(٧٣,٠٧٥,٦٧٧)	(٢٧,٢٤٧,٣٣٣)	المسدد من التزامات منافع الموظفين
(١,١٧٠,٣٠٨)	(٥٢٥,٩٦٩)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>
٣٤,٧٣٣	٢٥,٤١٧	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٢,٨٧٧,١٧٦)	(٧٦,٢٦٤,٨٨٤)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(٤,٠١٢,٧٥١)	(٧٦,٧٦٥,٤٣٦)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
-	١٨٦,٥٧٧,٠٠٠	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
(٤٤,٩٠٤,٣٧٩)	(٥٨,٤٢٨,١٢١)	<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(٢٨٧,١٩٤)	(٤٣٦,٣٣٠)	المحصل من التسهيلات الائتمانية
٩٣,٠٠٥,٧٠٣	٢٦,٠٧٣,٣٠٩	المسدد من التزامات عقود الايجار
٤٧,٨١٤,١٣٠	١٥٣,٧٨٥,٨٥٨	مستحق الى اطراف ذات علاقة
(٢٩,٢٧٤,٢٩٨)	٤٩,٧٧٣,٠٨٩	<b>صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية</b>
٤٩,٩٦٨,٣٧٤	٢٠,٦٩٤,٠٧٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٠,٦٩٤,٠٧٦	٧٠,٤٦٧,١٦٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

قائمة التدفقات النقدية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	
٦٤,٦٦٦,٤٢٩	٢٥٧,٤٢٠,٣٩١	<b>المعاملات غير النقدية:</b>
٢٦,١٤٣,٦٠٦	-	المحول من عقارات تحت التطوير الى عقارات معدة للبيع
٦,٥٢٥,٠٠٠	-	المحول من عقارات تحت التطوير الى عقود المقاولات
٢٧٥,٩٠٥	١٢٢,٥٩٤	نقل ملكية عقار استثماري لطرف ذو علاقة
-	١٣,٥٢٠,٠٠٠	اضافات اصول حق استخدام مقابل التزامات عقود الاجار
-	٦,٤٨٩,٠٣٣	إيرادات مستحقة مقابل استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢,٦٨٦,٤٠٦	١,٣٣٦,٥٤٨	فوائد تمويلية مستحقة مرسلة على عقارات تحت التطوير
-	٣,٣٤٢,٩٢٢	فوائد تمويلية مستحقة مرسلة على العقارات الإستثمارية
٣,٤٣٧,٨٢٠		المستخدم من مخصص مشاريع منتهية

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



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١ - التكوين والنشاط

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة) مسجلة في المملكة العربية السعودية بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٨٩٥٨٥٤ بتاريخ ٢٩ ذو الحجة ١٤٣٩ هـ (الموافق ٢٠ سبتمبر ٢٠١٧ م) الصادر من مدينة الرياض ومقرها الرئيسي الرياض، تم الحصول على شهادة تأهيل مطور عقاري برقم شهادة ٢١٥٥٣٢٤٥١٧ بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٩ ديسمبر ٢٠٢٠ م).  
يتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية.  
يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:  
الرياض - حي النرجس - طريق انس بن مالك - المملكة العربية السعودية.

رأس المال

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم متساوية القيمة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي وجميعها أسهم عادية، موزعة كما يلي:

اسم المساهم	عدد الاسهم	قيمة السهم ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	النسبة
السيد/ عبدالرحمن سعود الهدلق	٩,٦٠٠,٠٠٠	١٠	٩٦,٠٠٠,٠٠٠	%٩٦
السيد/ انس سعود الهدلق	٤٠٠,٠٠٠	١٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	%٤
	١٠,٠٠٠,٠٠٠		١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠

٢ - أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٢ إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية المرفقة على أساس التكلفة التاريخية، ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي استخدام أساس قياسي آخر، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح ٤) وفقاً لمبدأ الاستحقاق ومفهوم الاستمرارية.

٣-٢ عملة العرض والإفصاح

تظهر البنود في القوائم المالية بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة تم اعتمادها من قبل الشركة:

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي المعايير المحاسبية والتعديلات التالية التي كانت سارية للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤ م. حيث قدرت الشركة أن هذه التعديلات ليس لها أثر على القوائم المالية تمثلت هذه التعديلات في ما يلي:

تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) - مطلوبات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستنجاز:

تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة الاستنجاز في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) لتوضيح طريقة محاسبة الشركة عن معاملات البيع وإعادة الاستنجاز بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة الاستنجاز التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود إيجار بأنها مدفوعات عقود إيجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جداً أن يتأثر.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة:

توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على الشركة الامتثال لها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي توفرها الشركة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) - ترتيبات تمويل الموردين:

تطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وأثارها على مطلوبات المنشأة وتدفعاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات (تتمة)

معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة لم تدخل حيز التنفيذ بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً:

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م مع السماح بالتطبيق المبكر وتعترم الشركة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير تطبيق هذه المعايير على القوائم المالية.

ساري المفعول للفترات التي تبدأ في أو بعد	الوصف	المعيار/ التفسير
١ يناير ٢٠٢٥م	١- توضيح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية والغاء الاعتراف بها، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام تحويل نقدي الكتروني. ٢- توضيح وإضافة المزيد من الإرشادات لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار مدفوعات رأس المال والفائدة فقط. ٣- إضافة إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي يمكن أن تغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الميزات المرتبطة بتحقيق الأهداف البيئية والاجتماعية والحوكمة. ٤- إجراء تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.	تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٧) - تصنيف وقياس الأدوات المالية
١ يناير ٢٠٢٧م	حل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٨) "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١) "عرض القوائم المالية". مع التركيز على تحديثات قائمة الربح أو الخسارة من حيث هيكل قائمة الربح أو الخسارة، والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية لبعض مقاييس أداء الأرباح أو الخسائر التي يتم الإبلاغ عنها خارج القوائم المالية للمنشأة (أي مقاييس الأداء المحددة من قبل الإدارة) بالإضافة إلى تعزيز مبادئ التجميع والتصنيف التي تنطبق على القوائم المالية الأولية والملاحظات بشكل عام.	المعيار الدولي للتقارير المالي رقم (١٨) "العرض والإفصاح في القوائم المالية"
١ يناير ٢٠٢٥م	تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل لعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٢١) "أثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"

٤ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

فيما يلي السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية المتبعة من قبل الشركة:

استخدام الأحكام والتقديرات

إن إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادر ها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي.

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقديرات التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية:

- انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تنخفض قيمة الأصل غير المالي عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل أو تلك الوحدة المنتجة للنقد والتي تمثل القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته الاستخدامية أيهما أكبر، تقدر القيمة العادلة للأصل من خلال عمليات البيع التي تتم على أساس تجاري بحت لأصول متطابقة أو أسعار سوق أصول مماثلة يمكن ملاحظتها ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل، أما القيمة الاستخدامية تحتسب بناء على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للأصل خلال السنوات الخمس المقبلة ولا تشمل تلك التدفقات النقدية المتوقعة أنشطة إعادة الهيكلة التي تكون الشركة غير ملتزمة بها بعد، أو استثمارات كبيرة في المستقبل من شأنها أن تعزز أداء الأصول للوحدة المنتجة للنقد محل الاختبار. إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم لحساب التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير للقيمة محل الاستخدام.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٤ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)  
فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة:  
استخدام الأحكام والتقدير (تتمة)

- الانخفاض في قيمة الأصول المالية غير المشتقة

تعترف الشركة ببدايات الخسارة حسب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، مثل الذمم التجارية المدينة. تقوم الشركة بتقييم الخسائر المستقبلية للانتمان حسب نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة لحسابات الذمم التجارية المدينة، تطبق الشركة النهج المبسط، الذي يتطلب الاعتراف بخسائر العمر المتوقع للذمم التجارية المدينة من تاريخ الاعتراف المبدئي للذمم التجارية المدينة. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأعمار الديون المستحقة. تم احتساب معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للشركة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضا معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. الأصول المالية الأخرى مثل ذمم الموظفين المدينة والأرصدة البنكية لها مخاطر ائتمانية منخفضة وتطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتبر غير هام.

- تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات لغرض احتساب الإستهلاك ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول والتقدم والتلف وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل التغييرات في مصروف الإستهلاك في الفترات الحالية والمستقبلية - إن وجدت.

- تقدير الأعمار الإنتاجية للعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية لغرض احتساب الإستهلاك، يتم هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو الإستهلاك العادي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية للأعمار الإنتاجية المقدرة سنوياً وطريقة الإستهلاك للتأكد من أن طريقة وفترات الإستهلاك تتفق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية للأصول.

- قياس القيمة العادلة للأدوات المالية بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المدرجة في السوق النشطة وحيثما تتطلب المعايير الدولية تقييم تلك الموجودات أو المطلوبات بقيمتها العادلة فإنه يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك استخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة من تلك الأصول أو باستخدام طرق أخرى كما نص عليها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٣) وتؤخذ مدخلات هذه الطرق من الأسواق النشطة حيثما كان ذلك ممكناً، ولكن إذا لم يكن ذلك ممكناً فإن هناك حاجة إلى درجة من التقدير لتحديد القيمة العادلة وتأخذ هذه التقديرات في الاعتبار مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

- مخصص المخزون بطيء الحركة

تقوم الإدارة بعمل مخصص لبنود المخزون بطيئة الحركة والمتقادمة. ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق وتستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق على الدليل الأكثر موثوقية في وقت إجراء التقديرات. تأخذ هذه التقديرات بعين الاعتبار تقلبات الأسعار أو التكاليف المرتبطة مباشرة بالأحداث التي تحدث بعد تاريخ القوائم المالية.

- التزامات منافع الموظفين

يتم تقدير تكاليف منافع الموظفين المستحقة بعد انتهاء الخدمة والقيمة الحالية للالتزام تلك المنافع باستخدام التقييمات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات مختلفة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل وتشمل هذه العوامل تحديد معدل الخصم ومعدل الزيادة في المرتبات ومعدلات الوفيات والزيادات في المعاشات التقاعدية في المستقبل ونظراً لتعقيد التقييم والافتراضات الأساسية وطبيعتها بأنها طويلة الأجل فإن المستحقات المقررة تكون شديدة الحساسية لأي تغيير في تلك الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات الاكتوارية في تاريخ كل مركز مالي.

- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير والمعدة للبيع

تظهر العقارات تحت التطوير والمعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصا التكاليف التقديرية للإكتمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع. يتم تقييم القيمة القابلة للتحقق من خلال الرجوع إلى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للإستبعاد والقيمة القابلة للإسترداد للممتلكات في تاريخ التقرير المالي وفقاً للطريقة المخططة للإستبعاد.

يتم تقدير سعر بيع قطعة الأرض من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي لأرض مماثلة بعد تعديل الفروقات في الموقع والحجم ووضع التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري انتقال كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو قيامها بالاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستقبلية في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٤ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)  
استخدام الأحكام والتقديرية (تتمة)

فيما يلي معلومات حول الافتراضات والتقديرية التي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية (تتمة):

**القيمة العادلة**

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعاملات عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد مادياً من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

**تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"**

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

- عندما يتوقع تحققها أو بنوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو.
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

تصنف كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

**الممتلكات والمعدات**

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المترجمة واي خسائر متراكمة للانخفاض في قيمه ان وجدت. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الأصل المباع أو المستبعد واستهلاكه المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد.

إن نسب الإستهلاك السنوية المقدرة للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي:

البيان	نسبة الإستهلاك
حاسب آلي	٢٠%
أثاث ومفروشات	٢٠%
أدوات ومعدات	٢٠%
سيارات	٢٠%
أجهزة كهربائية	٢٠%
تحسينات على مباني مستأجرة	٢٠% أو مدة الإيجار أيهما أقل

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

## شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

### ٤- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

#### العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير للغير أو لغرض الحصول على المكاسب الناتجة من ارتفاع قيمتها، يتم قيد العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر هبوط في القيمة فيما عدا الاراضي. يتم استهلاك التكلفة ناقصا القيمة المتبقية المقدرة (إن وجدت) بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للعقارات. تشمل التكلفة تكلفة استبدال الأجزاء الهامة وتكاليف الاقتراض لمشاريع البناء طويلة الأجل بعد استيفاء معايير الاعتراف بها، يتم استهلاك العقارات الاستثمارية على مدة ٢٠ سنة.

بالرغم من ان الشركة تقوم بقياس العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة، إلا انه يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في ايضاحات القوائم المالية. يتم تحديد القيمة العادلة بناءا على تقييم سنوي يتم اجراؤه من قبل مقيم مستقل يتمتع بمؤهلات مهنية معترف بها ولديه خبرة حديثة في موقع وفة العقار الاستثماري الجاري تقييمه.

يتم استبعاد العقارات الاستثمارية اما عند التخلص منها او عند إيقاف استخدامها بشكل دائم او عند توقع اي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم الاعتراف في الأرباح او الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمارات العقارية في قائمة الربح أو الخسارة.

يتم الغاء اثبات المبلغ الدفئري للعقار الاستثماري عند استبعاده عن طريق البيع أو من خلال الدخول في عقد تأجير تمويلي او عندما يتم سحب العقار الاستثماري من الاستخدام بشكل دائم ولا يتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين صافي المتحصلات من استبعاد العقار الاستثماري ومبلغه الدفئري في قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد أو الشطب.

إذا تغير استخدام العقار الاستثماري فأصبح عقارا تشغله الشركة فيتم إعادة توبيبه الى بند الممتلكات والمعدات بنفس القيمة الدفئرية في تاريخ إعادة التوبيب. إذا تغير استخدام عقار تشغله الشركة، وكان مصنفا ضمن الممتلكات والمعدات، فيتم إعادة توبيبه الى بند العقارات الاستثمارية بنفس القيمة الدفئرية في تاريخ إعادة التوبيب. يتم في نهاية كل سنة مالية مراجعة القيمة المتبقية للعقار الاستثماري وعمره الإنتاجي ويتم عمل التعديلات اللازمة باعتبارها ناتجة من تغير في تقدير محاسبي.

#### عقود الإيجار

##### الشركة كمستأجر

عند بدء عقود الإيجار التمويلية غير القابلة للإلغاء، يتم تحديد الأصل المستأجر ويعرف ب "حق استخدام الأصل المستأجر" ويتم قياسه بالتكلفة مع خصم مناسب على المكونات ذات الصلة لفترة الإيجار والتزامات الدفع بما في ذلك التكلفة المباشرة والشروط والحوافز المذكورة في اتفاقية الإيجار الأساسية بعد القياس الأولي والاعتراف، يتم لاحقا قياس "حق استخدام الأصل المستأجر" بشكل دوري باستخدام نموذج التكلفة التي يتضمن المقاسة مبدئيا وأي تعديلات إعادة قياس ناقصا الاستهلاك المتراكم.

تستهلك الشركة أصل حق الاستخدام على المدة المقدرة لعقد الإيجار بطريقة القسط الثابت.

في تاريخ البدء بالإيجار بالقيمة الصافية الحالية لجميع دفعات الإيجار غير المدفوعة كما في ذلك التاريخ مخصومة بمعدل مناسب. بعد القياس الأولي يتم قياس "التزامات الإيجار" بشكل دوري من خلال زيادة التكلفة الدفئرية لتعكس تكلفة الفائدة على مطلوبات الإيجار المستقبلية غير المدفوعة وأي تعديل إعادة قياس مطروحا منها مدفوعات الإيجار التي تم دفعها حتى ذلك التاريخ.

يتم تطبيق معدل مناسب للاستهلاك ومعدل الربح المناسب على "حق استخدام الأصل المستأجر" و"التزامات الإيجار" على التوالي. ويتم تحميل هذا الاستهلاك والفائدة ومصرفات تمويل على قائمة الربح أو الخسارة.

##### الشركة كمؤجر

تقوم الشركة بإثبات دفعات عقد الإيجار المستلمة بموجب عقود التأجير كإيراد باقائمة الربح أو الخسارة على أساس طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

#### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات القيمة المنخفضة

عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار لها مدة إيجار تبلغ ١٢ شهر أو أقل، تمثل الموجودات منخفضة القيمة تلك البنود التي لا تبلغ حد الرسالة لدى الشركة، وتعتبر غير جوهرية بالنسبة لقائمة المركز المالي للشركة ككل، ويتم إثبات الدفعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت في قائمة الربح أو الخسارة.

#### العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير

يتم قياس جميع العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير مبدئيا بتكلفة الاقتناء ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. ويتكون هذا البند بشكل رئيسي من مشاريع تحت التنفيذ وأراضي تحت التطوير من أجل بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية، بدلا من الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو انتظار ارتفاع قيمتها الرأسمالية. تتضمن التكلفة جميع التكاليف المنسوبة مباشرة بالعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير بما في ذلك التكلفة المباشرة للمواد وتكاليف العمالة المباشرة وتكاليف الاقتراض والمصرفات غير المباشرة التي تم تكديدها في تحويل العقارات التطويرية الى موقعها وحالتها الحالية. يتم اختبار انخفاض القيمة بمقارنة صافي القيمة القابلة للتحقق والذي يمثل سعر البيع مقدر ناقصا جميع التكاليف المقدرة للانجاز، وتكاليف البيع التي سوف يتم تكديدها.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٤- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الانخفاض في قيمة الموجودات

تقوم الشركة بتاريخ كل مركز مالي بإجراء مراجعة دورية للقيمة الدفترية للموجودات الملموسة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن انخفاض في قيمة الموجودات. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم هذه الخسارة. وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها، ويتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد لهذا الأصل، على ألا تزيد القيمة الدفترية بعد الزيادة عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في قيمة الأصل كإيرادات فوراً في قائمة الربح أو الخسارة.

ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. ويتم تكوين مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة عند وجود دليل موضوعي يشير إلى عدم مقدرة الشركة على تحصيل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. ويتم شطب الديون المعدومة عند تحديدها مقابل المخصصات المتعلقة بها. ويتم تحميل المخصصات على قائمة الربح أو الخسارة. وأي استرداد لاحقاً لمبالغ الذمم المدينة والتي تم شطبها سابقاً تضاف إلى الإيرادات الأخرى.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم قياس الموجودات والالتزامات المالية ميدنياً بالقيمة العادلة. ويتم إضافة تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والالتزامات المالية أو إصدارها (بخلاف الموجودات والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للموجودات المالية والالتزامات المالية أو خصم منها، حسب الاقتضاء، عند الاعتراف الأولي. وأن تكاليف المعاملة التي تتعلق بشكل مباشر بشراء الموجودات والالتزامات المالية والتي تقاس بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

أ) الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الذمم المدينة بما في ذلك الذمم التجارية المدينة وغيرها والأرصدة البنكية والنقد بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية دون أية خسارة انخفاض في القيمة والتي يتم تحديدها في قائمة الربح أو الخسارة. يتم تحديد إيرادات الفوائد بتطبيق معدل الفائدة الفعلي، باستثناء الذمم المدينة قصيرة الأجل حينما يكون تأثير الخصم غير جوهري.

ب) الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تظهر الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، تدرج المكاسب والخسائر غير المحققة عن إعادة تقييم هذه الاستثمارات وكذلك الأرباح والخسائر المحققة الناتجة عن إستبعاد الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة. تحدد القيمة العادلة على أساس القيمة السوقية في حالة وجود سوق لتداول الأوراق المالية أو باستخدام طرق بديلة أخرى، وإلا تعتبر التكلفة أفضل خيار لقياس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة.

ثانياً : المطلوبات المالية

يتم قياس المطلوبات المالية (بما في ذلك الذمم الدائنة) أولاً ولاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. تقوم الشركة بالتوقف عن الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو انتهاء صلاحيته. يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية المستبعدة والمبلغ المدفوع في قائمة الربح أو الخسارة

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة لحساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الفوائد على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط المبالغ النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة، التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي، وتكاليف المعاملة، والأقساط أو الخصومات الأخرى)، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين، أو فترة أقصر عند الاقتضاء إلى صافي القيمة الدفترية عند الاعتراف الأولي.

مخزون مواد البناء

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، تشمل التكلفة تكلفة الشراء والتكاليف المباشرة وغير المباشرة التي تحملها ليصل المخزون لحالته وموقعه الحالي. ويتم تقييم المخزون وفقاً لطريقة المتوسط المرجح. كما يتم تكوين مخصص للأصناف الراكدة وبطيئة الحركة بناءً على تقديرات الإدارة بتاريخ إعداد القوائم المالية.

نقد لدى البنوك

يتمثل النقد لدى البنوك في النقد لدى البنوك والودائع تحت الطلب وغيرها من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل تظهر السحوبات على المكشوف في المطلوبات المتداولة في بيان المركز المالي.

## شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

### ٤ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة) التزامات منافع الموظفين تعويضات نهاية الخدمة

يتم تحديد تعويضات نهاية الخدمة باستخدام طريقة وحدة الإضافة المتوقعة مع إجراء تقييم إكتواري بنهاية كل فترة مالية سنوية، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل للسنة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الأخر ضمن الأرباح المبقاه فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن الربح أو الخسارة.

#### مزاي التقاعد

تقوم الشركة بسداد اشتراكات تقاعد لموظفيها السعوديين إلى مؤسسة التأمينات الاجتماعية، ويمثل خطة مساهمة محددة، وتعتبر الدفعات كمصاريف عند تكبدها.

#### مزاي الموظفين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام عن المزايا المستحقة للموظفين بالنسبة للأجور والرواتب، والاجازة السنوية والاجازة المرضية في الفترة التي يتم فيها تقديم الخدمة المتعلقة بها بالمبلغ غير المخصوم للمزايا المتوقع ان يتم دفعها مقابل تلك الخدمة. تقاس الالتزامات المعترف بها والمتعلقة بمزايا الموظفين قصيرة الأجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

#### التسهيلات الإئتمانية

يتم الاعتراف بالتسهيلات الإئتمانية مبدئياً بالقيمة العادلة (المتحصلات المستلمة)، بعد خصم تكاليف المعاملة المؤهلة المتكبدة، إن وجدت. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس التسهيلات الإئتمانية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة التسهيلات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم حذف التسهيلات الإئتمانية من قائمة المركز المالي عند إبراء الذمة من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفاءها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما في ذلك أي أصول غير نقدية محولة أو مطلوبات متحملة، في قائمة الربح أو الخسارة كإيرادات أو تكاليف تمويل أخرى. يتم تصنيف التسهيلات الإئتمانية على أنها مطلوبات متداولة ما لم يكن للشركة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض العامة والمحددة التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود أو البيع. الأصول المؤهلة هي الأصول التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت للاستعداد للاستخدام أو البيع المقصود. يتم خصم دخل الاستثمار المكتسب من الاستثمار المؤقت لقروض محددة في انتظار إنفاقها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصرف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

#### المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

##### الطرف ذو العلاقة

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

(أ) إذا كان الشخص أو أحد أعضاء أفراد أسرته وثيق الصلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية:

(١) لديه سيطرة أو سيطرة مشتركة على الشركة التي تعد قوائمها المالية؛

(٢) له تأثير جوهري على الشركة التي تعد قوائمها المالية، أو

هو عضو في الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.

(ب) إذا كانت المنشأة مرتبطة بالشركة التي تعد قوائمها المالية في حال تحققت أي من الشروط التالية:

(١) إن المنشأة والشركة التي تعد قوائمها المالية هما أعضاء في نفس الشركة (مما يعني أن كل من الشركة الأم والشركات التابعة والزميلة لها صلة بالأخرى)

(٢) احد الشركتين هو شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الأخرى (أو شركة زميلة أو مشروع مشترك لعضو في شركة تكون الشركة الأخرى عضواً فيها).

(٣) كلا الشركتين هما مشروعان مشتركان لنفس الطرف الثالث.

(٤) إحدى الشركتين هي مشروع مشترك لشركة ثالثة والشركة الأخرى هي شركة زميلة للشركة الثالثة.

(٥) الشركة هو خطة منافع ما بعد التوظيف لفائدة موظفي أي من الشركات التي تعد تقاريرها المالية أو شركة ذي صلة بالشركة التي تعد قوائمها المالية. وإذا كانت الشركة التي تعد قوائمها المالية هي نفسها التي تعد تلك الخطط، فإن كفاءة العمل الراعيين لهم صلة أيضاً بالشركة التي تعد قوائمها المالية.

(٦) تسيطر الشركة أو يسيطر عليها بصورة مشتركة من قبل شخص محدد في الفقرة (أ).

(٧) يكون للشخص المحدد في الفقرة (أ) '١' له تأثير جوهري على الشركة أو يكون عضواً في الإدارة العليا في الشركة (أو الشركة الأم).

(٨) تقدم الشركة أو أي عضو في شركة منها جزءاً من خدمات موظفي الإدارة العليا للشركة التي تعد قوائمها المالية أو إلى الشركة الأم للشركة التي تعد قوائمها المالية.



## شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

### ٤ - السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

#### إيرادات من أعمال منفذة وغير مفوترة وفواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة

تظهر الإيرادات الغير مفوترة بالتكلفة بالإضافة إلى الأرباح أو الخسائر المتعلقة بها، بعد خصم دفعات المبالغ المقبوضة والمستحقة. تسجل الإيرادات المقدره التي تزيد عن قيمة فواتير المشاريع كإيرادات غير مفوترة. عندما تتجاوز إيرادات المشاريع المحصلة والمستحقة عن قيمة العمل المنجز، يتم ادراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة تحت بند فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة.

#### ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

يتم إثبات الالتزامات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل المورد.

#### ضريبة القيمة المضافة

يعترف بالمصاريف والأصول بالصافي بعد حسم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء:

عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكيدة على شراء أصول أو خدمات غير قابلة للإسترداد من هيئة الضرائب، حيث يعترف، في هذه الحالة بضرية القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بند المصاريف، حسبما يكون ملائماً، عند إدراج الحسابات المدينة والحسابات الدائنة مع مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

#### المخصصات

يعترف بالمخصصات عند وجود التزام حالي (نظامي أو ضمني) على الشركة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق الموارد التي تتضمن المنافع الاقتصادية لسداد الالتزام، وبحيث يمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة. وعندما تتوقع الشركة استرداد بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يعترف بالمبالغ المستردة كأصل مستقل وذلك فقط عندما تكون عملية الإسترداد مؤكدة فعلياً. ويبرج المصروف المتعلق بمخصص في قائمة الربح أو الخسارة، بالصافي بعد حسم أي مبالغ مستردة. وإذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، تخصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، متى كان ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الإلتزام. وعند إستخدام الخصم، يعترف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

#### مخصص الزكاة

إن الزكاة التزم على الشركة ويتم استدراكها في القوائم المالية المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديرياً وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية.

يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

#### توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على المساهمين في الشركة تحت بند المطلوبات في قائمة المركز المالي في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل الجمعية العامة العادية في الشركة وأنه يتم اقفال تلك المستحقات عند التحويل النقدي الى حسابات المساهمين كل حسب حصته في تلك التوزيعات.

#### ربحية السهم

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

#### مكافأة اعضاء مجلس الادارة

يتم اثبات مكافأة اعضاء مجلس الادارة في الفترة التي يتم اعتمادها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

#### التقارير القطاعية

قطاع التشغيل هو عنصر في الشركة يرتبط بأنشطتها التي من خلالها تحصل على إيرادات وتتكبد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي عناصر أخرى في الشركة. يتم مراجعة كافة النتائج التشغيلية لقطاعات التشغيل بصورة منتظمة بواسطة رؤساء قطاع الأعمال في الشركة والذين يتخذون قرارات بشأن الموارد التي يتم توزيعها على القطاعات وتقييم أداءها والتي تتوفر معلوماتها المالية المفصلة. تشمل نتائج القطاع المرفوعة لرؤساء قطاع الأعمال في الشركة على بنود منسوبة مباشرة إلى القطاع وكذلك تلك التي يمكن توزيعها على أساس معقول.

#### الإيرادات

يتم إثبات الإيراد عند وفاء الشركة بالتزاماتها في العقود مع العملاء بالمبلغ الذي يعكس التعويض المادي الذي تتوقعه المنشأة مقابل السلع أو الخدمات. على وجه التحديد، يقدم المعيار نموذج من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات::

الخطوة الأولى: تحديد العقد أو العقود مع العملاء.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة.

الخطوة الرابعة: تحميل سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بمتطلبات الأداء.

كما يتم الاعتراف بالإيرادات عند أداء الالتزامات التعاقدية، أي عندما تنتقل السيطرة على العقارات والأراضي المباعة أو الخدمات المنوطة بأداء التزام معين إلى العميل بما يمكنه من استخدامها للغرض المشتره من أجله وبدون قيود أو بانتفاعه بالخدمات المقدمة له بموجب العقد. يتم معاملة الإيراد من تقديم أي خدمات فرعية غير نشاط الشركة الرئيسي، كإيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٤- السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (تتمة)

الإيرادات (تتمة)

فيما يلي وصف للأنشطة الرئيسية، والتي نتج منها إيرادات الشركة

أ) بيع العقارات

يتم تطوير العقارات وبيعها عند اكتمالها ويتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى الشركة عند انتقال المنافع والمخاطر الجوهرية وحق الملكية إلى المشتري، والذي يتم تقييمه في وقت تسليم العميل الوحدة العقارية واكتمال النواحي القانونية لعملية البيع. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم.

ب) عقود المقاولات

تتحقق الإيرادات من العقود طويلة الأجل باستخدام طريقة نسبة العمل المنجز. عندما تكون هناك إمكانية للوصول إلى تقديرات للنتائج يمكن الاعتماد عليها، وذلك بالإشارة إلى المرحلة المنجزة من أعمال العقد. وتقاس مرحلة الإنجاز باحتساب نسبة التكاليف المنفقة لتاريخه إلى التكاليف الكلية المقدرة للعقد وعندما لا يمكن تقدير الإيرادات بدرجة معقولة من الدقة فإنه يتم استخدام طريقة العقود التامة. وعندما تشير التقديرات الحالية لإجمالي تكاليف وإيرادات العقد إلى خسارة فإنه يتوجب أخذ مخصص للخسارة الكلية للعقد بغض النظر عن نسبة العمل المنجز.

ج) التطوير للغير

يتم تقديم خدمات التطوير العقاري للغير ويتم الاعتراف بالإيرادات عند الانتهاء من المشاريع وبيع الوحدات العقارية محل التطوير، حيث تتمثل الإيرادات في حصة الشركة من صافي ربح الوحدات المباعة بعد استرداد مالك المشروع كامل رأس ماله، ويتم التوزيع بين الشركة ومالك المشروع وفقاً للنسب المتفق عليها بعقود التطوير ويتم الاعتراف بمبلغ الإيرادات الناتجة عن التطوير وفقاً لحصة الشركة المتفق عليها.

د) إيرادات التأجير

يتم إثبات الإيرادات الناتجة من تأجير الوحدات العقارية عند تقديم الخدمة ويتم احتساب الإيراد عن المدة التي تخص الفترة المالية بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

هـ) إيرادات خدمات الإدارة

وهي تمثل الخدمات المرتبطة بالسعي وبذل الجهد في البحث عن الفرص العقارية الممكنة والتفاوض مع البائع وعمل دراسة داخلية لتقييم مدى جدوى شراء الأرض.

إيرادات أخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات الأخرى عند تحققها.

المصاريف

تتكون جميع المصروفات المباشرة والمتعلقة بتحقيق إيرادات النشاط المحملة على تكلفة الإيرادات، بينما المصروفات التي تخص عمليات البيع والتسويق تدرج ضمن المصروفات البيعية والتسويقية ويتم تصنيف باقي المصروفات ضمن المصروفات العمومية والإدارية، كما يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكلفة الإيرادات والمصروفات البيعية والتسويقية والمصروفات العمومية والإدارية، يتم توزيع المصروفات المشتركة وفقاً لأسس ثابتة.

تكاليف التمويل

ترسمل تكاليف الاقتراض، المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما، يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام المقصود منه أو بيعه، كجزء من تكلفة الأصل. وتحمل تكاليف الاقتراض الأخرى كافة ضمن المصاريف في الفترة التي تتكبد بها. وتتألف تكاليف الاقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها الشركة عند اقتراض الأموال.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار التحويل السائدة عند إجراء المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية كما في تاريخ قائمة المركز المالي إلى الريال السعودي بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن المكاسب والخسائر الناتجة عن التسديدات أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٥- الممتلكات والمعدات، صافي

حساب آلي	أثاث ومفروشات	أدوات ومعدات	سيارات	أجهزة كهربائية	تحسينات على	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٧٦٢,٩٦٠	٥٢١,٤٥٩	٢٧٤,٦٧٤	٢٠١,٥٠٨	٥١٤,٢٤٩	٧٦٤,٧٩٦	٢,٠٣٩,٧٤٦
٧٦,٧٥٣	٣٤,٥٨٤	٤٠,٢٨٤	٤,٩٥٠	٦٢,٣٣٥	٣٠٧,٠٦٣	٥٢٥,٩٢٩
(٢,١٥٠)	(٥٢,٣٨٩)	-	-	-	-	(٥٤,٥٣٩)
٨٣٧,٥٦٣	٥٠٣,٦٥٤	٣١٤,٩٥٨	٢٠٦,٤٥٨	٥٧٦,٦٨٤	١,٠٧١,٨٥٩	٣,٥١١,١٧٦
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م	١٤٧,٣١٥	٧٥,٧١٩	٧٢,٨٨٨	٩٥,٠٨٢	٢٤٩,٠٣٠	٧٨٦,٧٩٨
المحصل على السنة	١٦٦,٦٣٥	٥٤,٩٩٧	٤٢,٠٣١	١١١,٦٧٩	١٧٥,٠٩٦	٦٥١,٦٤٨
استبعادات خلال السنة	(٢٥٨)	-	-	-	-	(٢٦,٨٠٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١٣,٦٩٢	٢٢١,٤٢٨	١١٤,٩١٩	٢٠٦,٧٦١	٤٢٤,١٢٦	١,٤١١,٦٤٢
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٥٢٣,٨٧١	٢٨٢,٢٢٦	١٨٤,٢٤٢	٣٦٩,٩٢٣	٦٤٧,٧٣٣	٢,٠٩٩,٥٣٤

- تتمثل التحسينات على المباني المستأجرة في التحسينات على مبنى الإدارة الموزع بموجب عقود إيجار منها (٥ سنوات) قابلة للتجديد بتوافق طرفي العقد (إيضاح ٧).

تم تزيين مصروف الاستهلاك كما يلي:

مصاريف بيئية وتسويقية (إيضاح ٢٢)	مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٣)
٣٤٥,٣٧٤	٣٠٦,٢٧٤
٢٤٢,٥٧٣	٦٥١,٦٤٨
٢١٥,١١١	
٤٥٧,٦٨٤	

شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٥ - الممتلكات والمعدات، صافي (تتمة)

الإجمالي	تحسينات على مباني مستأجرة	أجهزة كهربائية	سيارات	أثاث ومعدات	أثاث ومفروشات	حاسب الي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
١,٨٩٩,٤٣٨	٥٩٣,٠٧٤	٢٢١,٦٣٦	٢٥٦,٧٧٣	١١١,٩٠٤	٣٥٤,٦١٨	٣٦١,٤٣٣
-	-	٤٦,٠٠٨	(٦٥,٠٠٠)	٦٥,٠٠٠	(٤٦,٠٠٨)	-
١,١٧٠,٣٠٨	١٧١,٧٢٢	٢٨٨,٥٠٥	٣٩,٧٣٥	٩٧,٧٧٠	١٧١,٠٤٩	٤٠١,٥٢٧
(٣٠,٠٠٠)	-	-	(٣٠,٠٠٠)	-	-	-
٣,٠٣٩,٧٤٦	٧٦٤,٧٩٦	٥١٤,٣٤٩	٢٠١,٥٠٨	٢٧٤,٦٧٤	٥٢١,٤٥٩	٧٦٢,٩٦٠
٣٣٠,٤٦٨	١٣٤,٣٤٨	١٧,٤٠٧	٤٣,٥٤٦	٢٦,٦٤٢	٧٤,٥٦٥	٣٣,٩٦٠
-	-	٨٣٩	(٩,٨٢٠)	٩,٨٣٠	(٨٣٩)	-
٤٥٧,٦٨٤	١١٤,٦٨٢	٧٦,٨٣٦	٤٠,٥٢٦	٣٩,٢٤٧	٧٢,٠٣٨	١١٣,٣٥٥
(١,٣٥٤)	-	-	(١,٣٥٤)	-	-	-
٧٧٢,٧٩٨	٢٤٩,٠٣٠	٩٥,٠٧٢	٧٢,٨٧٨	٧٥,٧١٩	١٤٦,٧٦٤	١٤٧,٣٦٥
٢,٢٥٢,٩٤٨	٥١٥,٧٦٦	٤١٩,٢٢٧	١٢٨,٦٢٠	١٩٨,٩٥٥	٣٧٤,٦٩٥	٦١٥,٦٤٥

التكلفة  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م  
إعادة تزييب  
إضافات خلال السنة  
استعدادات خلال السنة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
الإستهلاكات المتراكمة  
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م  
إعادة تزييب  
المحمل على السنة  
استعدادات خلال السنة  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
صافي القيمة الدفترية  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة أساس مكيين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٦ - العقارات الاستثمارية، صافي  
تمثل العقارات الاستثمارية في العقارات المملوكة من قبل الشركة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لغرض الحصول على مكاسب نتيجة ارتفاع قيمتها، تتمثل في قطع اراضي وعدد ٦ شقق سكنية وموجرة، ويتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة في تاريخ كل تقرير، يتم استهلاك الشقق السكنية على مدة ٢٠ سنة.  
يوضح الجدول التالي الحركة على العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

التكلفة	أراضي ريال سعودي	شقق سكنية ريال سعودي	مشاريع تحت التنفيذ ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد كما في بداية السنة	١,٢٩٠,٠٠٠	٢,٨٧٧,١٧٦	-	٤,١٦٧,١٧٦
إضافات خلال السنة	٤٨,٩٠٣,٧٨٨	٢,٨٨٦,١٤٦	٢٤,٤٧٤,٩٥٠	٧٦,٢٦٤,٨٨٤
الفوائد المرسلة خلال السنة (إيضاح ١٦)	-	-	١,٣٣٦,٥٤٨	١,٣٣٦,٥٤٨
الرصيد كما في نهاية السنة	٥٠,١٩٣,٧٨٨	٥,٧٦٣,٣٢٢	٢٥,٨١١,٤٩٨	٨١,٧٦٨,٦٠٨
الإستهلاكات المترتبة	-	٧٦,٣١٧	-	٧٦,٣١٧
الرصيد كما في بداية السنة	-	١٧٦,٢٠٧	-	١٧٦,٢٠٧
المحمل على السنة (إيضاح ٢١)	-	٢٥٢,٥٢٤	-	٢٥٢,٥٢٤
الرصيد كما في نهاية السنة	-	-	-	-
صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة	٥٠,١٩٣,٧٨٨	٥,٥١٠,٧٩٨	٢٥,٨١١,٤٩٨	٨١,٥١٦,٠٨٤

- يتضمن بند العقارات الاستثمارية صك أرض رقم (٢٩٩٠٢٠٠٤١٤٤) مرهون لآحد البنوك المحلية مقابل تسهيلات ائتمانية بمبلغ ٢٠,٢٢٢,٠٠٠ ريال سعودي (إيضاح ١٦).

- أن المشاريع تحت التنفيذ تتمثل في الأراضي التي تم إضافتها بغرض انشاء وحدات سكنية بحي الياسمين وحى النرجس في مدينة الرياض وذلك لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية، وبحسب تقديرات الادارة من المتوقع ان تنتهي من مشروع حي الياسمين خلال الربع الأول من سنة ٢٠٢٥ م، ومشروع حي النرجس خلال الربع الرابع من سنة ٢٠٢٥ م. (إيضاح ٣٠).

- تمت رسملة تكاليف التمويل على المشاريع تحت التنفيذ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بمبلغ ١,٣٣٦,٥٤٨ ريال سعودي (إيضاح ١٦).

- يوضح الجدول التالي الحركة على العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

التكلفة	أراضي ريال سعودي	شقق سكنية ريال سعودي	المجموع ريال سعودي
الرصيد كما في بداية السنة	٧,٧٣٠,٩٠٤	-	٧,٧٣٠,٩٠٤
إضافات خلال السنة	-	٢,٨٧٧,١٧٦	٢,٨٧٧,١٧٦
محول الى طرف ذو علاقة*	(٦,٥٢٥,٠٠٠)	-	(٦,٥٢٥,٠٠٠)
الرصيد كما في نهاية السنة	١,٢٠٥,٩٠٤	٢,٨٧٧,١٧٦	٤,٠٨٣,٠٨٠
الإستهلاكات المترتبة	-	٧٦,٣١٧	٧٦,٣١٧
المحمل على السنة (إيضاح ٢١)	-	٧٦,٣١٧	٧٦,٣١٧
الرصيد كما في نهاية السنة	٨٤,٠٩٦	-	٨٤,٠٩٦
يضاف: رد الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	-	-	٨٤,٠٩٦
صافي القيمة الدفترية كما في نهاية السنة	١,٢٩٠,٠٠٠	٢,٨٠٠,٨٥٩	٤,٠٩٠,٨٥٩

\* بتاريخ ٢٤ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ (الموافق ٨ نوفمبر ٢٠٢٣ م) تم نقل ملكية أحد الأراضي الى شركة تشييد حياة للمقاولات "طرف ذو علاقة" وتم تحميلها على رصيد السيد/ عبد الرحمن الهدلق (إيضاح ١٢).

- فيما يلي بيانات القياس للقيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم "١٣" كما هو موضح أدناه:

العقار	منهج التقييم	مدخلات هامة وافترضات التقييم	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي
أراضي	اسلوب السوق	معاملات حديثة	٦٧,٠٧٨,٢٥٥	١,٤٨١,٣١٥
شقق سكنية	اسلوب الدخل	معاملات حديثة	٥,٨٦٦,٦٦٧	٣,١٧٦,٧٠٦
مشاريع تحت التنفيذ	اسلوب الدخل	معاملات حديثة	٣١,٠١٩,٢٣٨	-
			١٠٣,٩٦٤,١٦٠	٤,٦٥٨,٠٢١

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٦- العقارات الاستثمارية، صافي (تتمة)

- إن آلية تقييم العقارات المطبقة في تقييم العقارات الاستثمارية متوافقة مع مجلس معايير التقييم الدولية ومع توجيهات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).  
فيما يلي بيانات المقيم الذي قام بإجراء تقييم للعقارات الاستثمارية:

اسم المقيم	رقم الترخيص	مؤهلات المقيم
شركة آراء للتقييم العقاري	١٢١٠٠٠١٦١١	مرخص لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

٧- عقود الإيجار

يتمثل حق استخدام الأصول بعقود إيجار المقر الإداري للشركة، ويتم إستهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، وذلك لمدة ٥ سنوات. يتم إطفاء فوائد التزامات عقود الإيجار وفقاً لمعدل مناسب في تاريخ التطبيق.  
يوضح الجدول التالي الحركة خلال السنة التي تمت على كل حق استخدام الأصول والتزامات عقود الإيجار وهي كما يلي:  
أ- حق استخدام الأصول (مبنى)، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي	التكلفة
١,٠٧٧,٨٥٨	١,٣٥٣,٧٦٣	الرصيد كما في بداية السنة
٢٧٥,٩٠٥	١٢٢,٥٩٤	إضافات خلال السنة
-	(٢٧,٣٤٨)	تسويات خلال السنة
١,٣٥٣,٧٦٣	١,٤٤٩,٠٠٩	الرصيد كما في نهاية السنة
٢٩٠,٢١١	٥٥٩,٩١٣	الإستهلاك المتراكم
٢٦٩,٧٠٢	٤٠٠,٢٩٣	الرصيد كما في بداية السنة
٥٥٩,٩١٣	٩٦٠,٢٠٦	المحمل على السنة (إيضاح ٢٣)
٧٩٣,٨٥٠	٤٨٨,٨٠٣	الرصيد كما في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية
		كما في نهاية السنة

ب- الحركة على التزامات عقود الإيجار

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي	الرصيد كما في بداية السنة
٦٩٩,٤٩٦	٧١٤,١٣٧	إضافات خلال السنة
٢٧٥,٩٠٥	١٢٢,٥٩٤	إطفاء الفوائد خلال السنة (إيضاح ٢٤)
٢٥,٩٣٠	٣٢,٧١٨	تسويات خلال السنة
-	٤,٢٢٣	المسدد خلال السنة
(٢٨٧,١٩٤)	(٤٣٦,٣٣٠)	الرصيد كما في نهاية السنة
٧١٤,١٣٧	٤٣٧,٣٤٢	الجزء غير المتداول
٣٧٢,٧٥١	١٧,٧٨٢	الجزء المتداول
٣٤١,٣٨٦	٤١٩,٥٦٠	

٨- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتمثل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الإستثمار في وحدات صندوق استثماري "صندوق مكين الشرق"، حيث قامت الشركة بالإستثمار في الصندوق من خلال الأشتراك في وحدات عينية بلغ عددها ١,٣٥٢,٠٠٠ وحدة مقابل تقديم أعمال تطوير للصندوق بقيمة ١٣,٥٢٠,٠٠٠ ريال سعودي يتم إدارة هذا الصندوق من قبل شركة مجموعة النفيعي للإستثمار، والتي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٣-ج).  
تتكون الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في الإستثمار في صندوق استثماري وهي كما يلي:

نسبة الملكية	عدد الوحدات العينية	السنة (إيضاح ١٣)	إرباح اعادة تقييم	اضافات خلال
%		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
٨%	١,٣٥٢,٠٠٠	١٣,٥٢٠,٠٠٠	٣,٥٩٦,٣٢٠	١٧,١١٦,٣٢٠

صندوق مكين الشرق

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٩- عقارات معدة للبيع وتحت التطوير

فيما يلي جدول يوضح الرصيد القائم للعقارات المعدة للبيع وتحت التطوير :

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
ريال سعودي	ريال سعودي			
٢١٥,١٧٩,١٧١	٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	عقارات تحت التطوير (أ)		
٣٠,٣٩٤,٨١٠	٤٤,٤٢٣,٤٣٧	عقارات معدة للبيع (ب)		
-	٤١,٠٠٧,٥٠٠	دفعات مقدمة لشراء أرض (ج)		
		<b>عقارات تحت التطوير</b>		
		إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م كما يلي:		
الاجمالي	تكاليف تمويل	تكاليف التطوير	أراضي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢١٥,١٧٩,١٧١	-	٩٠,٨٨٦,٢٨٣	١٢٤,٢٩٢,٨٨٨	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
٣٩٠,٨٦١,١٩٥	٦,٤٨٩,٠٣٣	٨٢,٣٣١,٧٦٩	٣٠٢,٠٤٠,٣٩٣	إضافات خلال السنة
(٢٥٧,٤٢٠,٣٩١)	-	(١٣٢,٣٦٨,٦٣٦)	(١٢٥,٠٥١,٧٥٥)	المحول إلى العقارات المعدة للبيع
٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	٦,٤٨٩,٠٣٣	٤٠,٨٤٩,٤١٦	٣٠١,٢٨١,٥٢٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

يتضمن بند العقارات تحت التطوير اراضي مسجلة باسم الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، تم رهن قطعة أرض لصالح أحد البنوك المحلية كضمان للتسهيلات الائتمانية بموجب اتفاقية التمويل، حيث بلغت تكلفة الأرض المرهونة مبلغ ١٧٩,٣٤٧,٩٠٨ ريال سعودي (إيضاح ١٦).

إن الحركة على العقارات تحت التطوير كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م كما يلي:

الاجمالي	تكاليف تمويل	تكاليف التطوير	أراضي	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
١١٣,٤٧٢,٩١٥	١,٧٢١,٧٧٦	١٠,٩٦٥,٣٤٩	١٠٠,٧٨٥,٧٩٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
٢٤٠,٣٦٥,٤٨٨	٢,٦٨٦,٤٠٦	١٤٠,٢٤٢,٠٨٦	٩٧,٤٣٦,٩٦٦	إضافات خلال السنة
(٦٤,٦٦٦,٤٢٩)	(١,٧٥٤,١٣٥)	(٣٤,١٧٧,٥٤٦)	(٢٨,٧٣٤,٧٤٨)	المحول إلى العقارات المعدة للبيع
(٢٦,١٤٣,٦٠٦)	-	(٢٦,١٤٣,٦٠٦)	-	المحول إلى عقود المقاولات
(٤٧,٨٤٩,١٩٧)	(٢,٦٥٤,٠٤٧)	-	(٤٥,١٩٥,١٥٠)	استبعادات خلال السنة
٢١٥,١٧٩,١٧١	-	٩٠,٨٨٦,٢٨٣	١٢٤,٢٩٢,٨٨٨	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

- بتاريخ ٢٠ ربيع الأول ١٤٤٥ هـ (الموافق ٥ أكتوبر ٢٠٢٣ م)، قامت الشركة ببيع قطعة أرض لصندوق مكين الشرق بمبلغ ٥٠,٠٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، بلغت تكلفتها الدفترية ٤٧,٨٤٩,١٩٧ ريال سعودي. تم إبرام عقد مقاولات مع الصندوق وتم اعتبار الجزء المنفذ من أعمال التطوير كجزء من عقد المقاولات وبالتالي تم تحويل تكاليف التطوير المنفذة لتلك الارض الى مشروع المقاولات الخاص بصندوق مكين الشرق.

**ب) عقارات معدة للبيع**

بلغ رصيد العقارات المعدة للبيع بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٤٤,٤٢٣,٤٣٧ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ٣٠,٣٩٤,٨١٠ ريال سعودي)، وان تلك القيمة تمثل عدد من الوحدات السكنية التي تم انجاز بنائها خلال العام، وتقع الوحدات في مدينة الرياض. وتتوقع الشركة إتمام بيعها خلال الفترة المقبلة.



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م  
٩- عقارات معدة للبيع وتحت التطوير (تتمة)

إن الحركة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م كما يلي:

الاجمالي ريال سعودي	عقارات معدة للبيع ريال سعودي	عقارات تحت التطوير ريال سعودي	
٢٤٥,٥٧٣,٩٨١	٣٠,٣٩٤,٨١٠	٢١٥,١٧٩,١٧١	رصيد عقارات معدة للبيع وتحت التطوير كما في بداية السنة
٣٠٢,٠٤٠,٣٩٣	-	٣٠٢,٠٤٠,٣٩٣	أراضي
٨٢,٣٣١,٧٦٩	-	٨٢,٣٣١,٧٦٩	تكاليف التطوير
٦,٤٨٩,٠٣٣	-	٦,٤٨٩,٠٣٣	تكاليف تمويلية مرسمة (إيضاح ١٦)
-	٢٥٧,٤٢٠,٣٩١	(٢٥٧,٤٢٠,٣٩١)	المحول إلى عقارات معدة للبيع
(٢٤٣,٣٩١,٧٦٤)	(٢٤٣,٣٩١,٧٦٤)	-	تكلفة العقارات المبيعة
٣٩٣,٠٤٣,٤١٢	٤٤,٤٢٣,٤٣٧	٣٤٨,٦١٩,٩٧٥	رصيد عقارات معدة للبيع وتحت التطوير كما في نهاية السنة

إن الحركة على العقارات المعدة للبيع وتحت التطوير خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م كما يلي:

الاجمالي ريال سعودي	عقارات معدة للبيع ريال سعودي	عقارات تحت التطوير ريال سعودي	
١٤٨,٢٦٠,٦٤٣	٣٤,٧٨٧,٧٢٨	١١٣,٤٧٢,٩١٥	رصيد عقارات معدة للبيع وتحت التطوير كما في بداية السنة
٩٧,٤٣٦,٩٩٦	-	٩٧,٤٣٦,٩٩٦	أراضي
١٤٠,٢٤٢,٠٨٦	-	١٤٠,٢٤٢,٠٨٦	تكاليف التطوير
٢,٦٨٦,٤٠٦	-	٢,٦٨٦,٤٠٦	تكاليف تمويلية مرسمة (إيضاح ١٦)
-	٦٤,٦٦٦,٤٢٩	(٦٤,٦٦٦,٤٢٩)	المحول إلى عقارات معدة للبيع
(٢٦,١٤٣,٦٠٦)	٤٧,٨٤٩,١٩٧	(٧٣,٩٩٢,٨٠٣)	الاستيعادات خلال السنة
(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)	(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)	-	تكلفة العقارات المبيعة
٢٤٥,٥٧٣,٩٨١	٣٠,٣٩٤,٨١٠	٢١٥,١٧٩,١٧١	رصيد عقارات معدة للبيع وتحت التطوير كما في نهاية السنة

ج) دفعات مقدمة لشراء أرض

يتمثل بند الدفعات المقدمة مقابل شراء أرض، بمحضر ترسية بتاريخ ٣ ديسمبر ٢٠٢٤ م، ولم يتم افراغ صك الأرض حتى تاريخ القوائم المالية، وسيتم استخدامها من قبل الشركة لغايات التطوير العقاري وأنشاء وحدات سكنية، حيث بلغت قيمة الدفعات المقدمة لشراء أرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ ٤١,٠٠٧,٥٠٠ ريال سعودي، و تم افراغ صك ملكية الأرض لصالح الشركة بالفترة اللاحقة.

١- مخزون مواد بناء

يتمثل بند المخزون في مخزون مواد البناء التي يتم استخدامها لغاية تطوير مشاريع الشركة أو مشاريع المقاولات الغير وبلغت قيمة مخزون مواد البناء كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م مبلغ: صفر ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ: ٩٨٥,٣٩٩ ريال سعودي).

١١- عقود المقاولات  
تتمثل الحركة التي تمت على عقود المقاولات التي لا زالت قائمة كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي
١٥٣,٦١٤,٤١١	٣٠٣,١٠٢,٠٠٠
١٤٩,٤٨٧,٥٨٩	٥٣,٧٥٢,٦٣١
٣٠٣,١٠٢,٠٠٠	٣٥٦,٨٥٤,٦٣١

التكاليف الفعلية

الرصيد كما في بداية السنة  
التكاليف الفعلية خلال السنة (إيضاح ٢١، ٢٩)  
الرصيد كما في نهاية السنة

الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإيجاز

الرصيد كما في بداية السنة  
الإيرادات المحققة طبقاً لنسبة الإنجاز خلال السنة (إيضاح ٢٠، ٢٩)  
الرصيد كما في نهاية السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي
١٦٢,٩٣٠,٨٨٣	٣٥٩,٧٣٠,١٤٦
١٩٦,٧٩٩,٢٦٣	٦٦,٨٢٩,٥٤٤
٣٥٩,٧٣٠,١٤٦	٤٢٦,٥٥٩,٦٩٠

الأرباح المحققة

الأرباح المحققة كما في بداية السنة  
الأرباح المحققة خلال السنة  
الأرباح المحققة كما في نهاية السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ريال سعودي
٩,٣١٦,٤٧٢	٥٦,٦٢٨,١٤٦
٤٧,٣١١,٦٧٤	١٣,٠٧٦,٩١٣
٥٦,٦٢٨,١٤٦	٦٩,٧٠٥,٠٥٩

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٠ - عقود المقاولات (تتمة)

(٣٤٩,٠٦٤,٩٠٨)	(٤٢٦,٩١٧,٦٦٣)
١٠,٦٦٥,٢٣٨	(٣٥٧,٩٧٣)
١٠,٦٦٥,٢٣٨	٢,٦٨٣,١٦٣
-	(٣,٠٤١,١٣٦)
١٠,٦٦٥,٢٣٨	(٣٥٧,٩٧٣)

يطرح المستخلصات الصادرة عن الاعمال المنجزة الارصدة الناتجة عن عقود المقاولات كما في نهاية السنة ويظهر هذا الرصيد بقائمة المركز المالي كما يلي:  
الإيرادات عن أعمال منفذة وغير موفرتة  
الفواتير الصادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة

١٢ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة من خلال أنشطتها العادية مع أطراف ذات العلاقة، وتتضمن هذه المعاملات تقديم خدمات التمويل والخدمات التشغيلية الأخرى. (أ) تتمثل المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

حجم المعاملات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		٢٠٢٤م		طبيعة المعاملات	طبيعة العلاقة	الأطراف ذات العلاقة
٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م			
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي			
دائن	مدين	دائن	مدين	تمويل		السيد/ عبدالرحمن سعود
٢٤٤,٧٨٣,٥٩٨	١٥١,٧٧٧,٨٩٥	١٠٨,٠٨٠,٦٩٠	٨٢,٠٠٧,٣٨١	نقل ملكية عقار استثماري	مساهم	عبدالرحمن الهدلق
-	٦,٥٢٥,٠٠٠	-	-	أرض (إيضاح ٦)	مساهم	السيد/ انس سعود الهدلق
١,٤٦٨,٧٤٣	١,٤٦٨,٧٤٣	-	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	مساهم	السيد/ انس سعود الهدلق
-	٢,٤٦٩,٩٥١	١,٦٦٤,٣٨٩	١,٠٧٧,٠٠٢	مصاريف مدفوعة بالانابة		مؤسسة وثيق التسويق العقاري
-	٢,٣٩٠,٢٤٧	١٠,٦٠٥,٧٦٠	١١,٢٠٢,٥٠٢	اعمال سعي، وصيانة سداد	جهة منتسبة	شركة بيونيات للتطوير الاستثماري والعقاري
٤,٣١٠,٧٤١	-	-	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	جهة منتسبة	شركة أوتاد الثقة للمقاولات
-	٣,٥٠٠	٣,٩٦٤	١٨,٠١١	مصاريف مدفوعة بالانابة	جهة منتسبة	شركة تشييد حياة للمقاولات
-	-	٥٢٩,٦٠٢	٥٢٩,٦٠٢	مصاريف مدفوعة بالانابة	جهة منتسبة	شركة تشييد حياة للمقاولات
-	-	٣,٤٦٣,١٨٢	٣,٤٦٣,١٨٢	مقاولات	جهة منتسبة	شركة تشييد حياة للمقاولات
٧,٨٧٧,٧٤٨	٩,٤١٢,٧٦٠	٢,٢٥٩,٢٦٤	٧٢٤,٢٥١	مقاولات	جهة منتسبة	شركة تشييد حياة للمقاولات
١,٥٢٧,٨٦٩	١,٥٢٣,٥٤٤	١,٣٢٧,٣٦٦	١,٣٢٧,٣٦٥	مصاريف مدفوعة بالانابة	جهة منتسبة	شركة تشييد حياة للمقاولات
٤٩,٥٤٤,٠٠٠	٤٩,٥٤٤,٠٠٠	٣,٥٤٩,٠٧٣	٣,٥٤٩,٠٧٣	مقاولات، مشتريات شقق		شركة مسكن متين العقارية
-	-	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	تمويل	جهة منتسبة	شركة ارايا للتطوير العقاري
١,٢٧١,١٩٣	٩٨٢,٥٧١	٧٤,٢٠٤	٧٤,٢٠٤	مصاريف مدفوعة بالانابة	جهة منتسبة	شركة تماثل الابعاد للتصميم
٧,٤٦٠,٥٥٠	١٠,٩١٠,٥٥٠	٣,٤٥٠,٠٠٠	-	مقاولات	جهة منتسبة	شركة اساس التماسك للالمنيوم
٥٢٠,٩٧٩	٥١٢,٢٦١	١,٩٤٢,١٦٩	١,٩٤٢,١٦٩	مصاريف مدفوعة بالانابة	جهة منتسبة	شركة تماثل الابعاد للتصميم
٢,٠٢٠,٧٢٥	١,٩٨٤,١٠٨	-	-	تشغيلية	جهة منتسبة	شركة اساس التماسك للالمنيوم
٢٢٣,٥٠٨	٢٦٠,١٢٥	-	-	مصاريف مدفوعة بالانابة	جهة منتسبة	شركة اساس التماسك للالمنيوم
١,٠٢١,٣٧٠	١,٠٢١,٣٧٠	٢,٨٧٠,٧٩٩	٢,٨٧٠,٧٩٩	مبيعات، توريد اعمال	جهة منتسبة	شركة اساس التماسك للالمنيوم
٦١٧,٧١٨	٦١٧,٧١٨	٦٦,٣٥٢	٦٦,٣٥٢	مصاريف مدفوعة بالانابة	جهة منتسبة	شركة اساس التماسك للالمنيوم

- تتمثل الجهة المنتسبة في الاطراف ذات العلاقة التي يمتلك فيها أحد المساهمين او احد اعضاء مجلس ادارة الشركة حصصا فيها، او هي تلك الاطراف ذات العلاقة التي يوجد لدى الشركة تمثيل في ادارتها.  
(ب) تتمثل الارصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
ريال سعودي	ريال سعودي
١٦,٠٢٥	٣٠,٠٧٢
٣,٤٥٠,٠٠٠	-
١,٥٣٥,٠١٤	-
٥,٠٠١,٠٣٩	٣٠,٠٧٢

الأطراف ذات العلاقة

شركة بيونيات للتطوير والاستثمار العقاري  
شركة ارايا للتطوير العقاري  
شركة تشييد حياة للمقاولات

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٢- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)  
ج- تتمثل الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي	الأطراف ذات العلاقة
٨٦,٤٨٠,٧٠٣	١١٢,٥٥٤,٠١٢	السيد/ عبد الرحمن سعود عبد الرحمن الهدلق*
٩,٣٥٥	-	مؤسسة وثيق التسويق العقاري
٨٦,٤٩٠,٠٥٨	١١٢,٥٥٤,٠١٢	

\* ان هذا الرصيد يستحق عند الطلب و لا يحمل اي تكاليف تمويلية و لا يوجد له جدول سداد.

١٣- الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، صافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي	ذمم مدينة (أ)
٢٣,٢٦٤,٠٣٧	٤٨٨,٥٥٩	ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للإسترداد (ب)
١٦,٨٠٦,٥١٢	١١,٢١٧,١١٢	(يخصم) مخصص الأنخفاض في قيمة ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للإسترداد
(٥٨٥,٢٨٥)	-	
١٦,٢٢١,٢٢٧	١١,٢١٧,١١٢	ايرادات مستحقة (ج)
٨,٧٨٨,١٦٣	-	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
٢,٨٣٢,٢٠٦	١,٩٢٢,٦٣٠	(يخصم) مخصص الأنخفاض في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
-	(٣٦٠,١٦٢)	
٢,٨٣٢,٢٠٦	١,٥٦٢,٤٦٨	تكاليف الإدراج في السوق المالية (د)
١,٢٥٣,٣٧٥	١,٧٣٤,٧٥٠	ضريبة القيمة المضافة لمقاولات
-	٥٩٦,٢٧٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣٧٢,٢٠٨	٥٠٧,٥٦٥	عهد و سلف موظفين
٦٣٣,٢٢٢	١٥٧,٤٣٣	ضمانات ومبالغ مستردة
١٠,٣٥٠	٤٠,٣٩٥	أخرى
٤٦٥,٦٤٩	-	
٥٣,٨٤٠,٤٣٧	١٦,٣٠٤,٥٦١	

(أ) تم تحصيل ارصدة الذمم المدينة بالكامل بالفترة اللاحقة.

الجدول التالي يوضح اعمار الذمم المدينة لدى الشركة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي	من يوم حتى ٣٠ يوم
٢٣,٢٦٤,٠٣٧	٤٨٨,٥٥٩	(ب) قامت الشركة بتقديم طلبات استرداد ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للإسترداد للربع الأول والثاني والثالث لعام ٢٠٢٤م وقد قامت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالموافقة على استرداد الربعين الأول والثاني وما زال طلب الربع الثالث تحت المراجعة من قبل الهيئة.
		بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٢٤م قامت الشركة بإسترداد ضريبة القيمة المضافة بمبلغ ٥٨٥,٢٨٥ ريال سعودي (٢٠٢٣م مبلغ: ٣١١,٥٩٤ ريال سعودي) التي سبق تكوين مخصص انخفاض لها.
		ان الحركة على مخصص الأنخفاض في قيمة ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للإسترداد كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي	الرصيد كما في بداية السنة
٨٩٦,٨٧٩	٥٨٥,٢٨٥	رد خلال السنة (إيضاح ٢٥)
(٣١١,٥٩٤)	(٥٨٥,٢٨٥)	الرصيد كما في نهاية السنة
٥٨٥,٢٨٥	-	

ان الحركة على مخصص الأنخفاض في قيمة دفعات مقدمة لمقاولين وموردين كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي	المكون خلال السنة (إيضاح ٢٣)
-	٣٦٠,١٦٢	الرصيد كما في نهاية السنة
-	٣٦٠,١٦٢	

**شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري**  
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

**١٣ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، صافي (تتمة)**

(ج) تتمثل الإيرادات المستحقة في قيمة إيرادات التطوير المستحقة للشركة مقابل اتعاب تقديم خدمات متعلقة بتطوير الأرض محل استثمار مشروع لصندوق مكين الشرق وتم الاتفاق على تملك الشركة وحدات استثمارية بالصندوق حسب العقد الموقع، والشروط والأحكام المعلنة للصندوق تملك المطور وحدات استثمارية عينية مقابل اتعاب محددة القيمة بالعقد، أن الحركة على الإيرادات المستحقة خلال السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٨,٧٨٨,١٦٣	الرصيد كما في بداية السنة
٨,٧٨٨,١٦٣	٤,٧٣١,٨٣٧	المكون خلال السنة
-	(١٣,٥٢٠,٠٠٠)	المحول خلال السنة (إيضاح ٨)
٨,٧٨٨,١٦٣	-	الرصيد كما في نهاية السنة

(د) يتمثل هذا الرصيد في المبالغ المنصرفة لتكاليف الادراج في السوق المالية، وسيتم خصم تلك المبالغ من إجمالي متحصلات البيع الناتج عن عملية بيع المساهمين لجزء من اسهمهم في السوق.

**١٤ - النقد وما في حكمه**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٠,٦٩٤,٠٧٦	٦٥,٨٤٨,٠١٥	نقد لدى البنوك
-	٤,٦١٩,١٥٠	شيكات تحت التحصيل
٢٠,٦٩٤,٠٧٦	٧٠,٤٦٧,١٦٥	

- ان النقد لدى البنوك مودع لدى بنوك محلية في المملكة العربية السعودية ذات تصنيف إئتماني مرتفع.

**١٥ - الاحتياطي النظامي**

قامت الشركة خلال السنة بتعديل النظام الاساسي لموائمة نظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣م، لايتوجب على الشركة الاحتفاظ باحتياطي نظامي ويمكن تحويل رصيد الاحتياطي إلى الأرباح المبقاه. بتاريخ ٢١ شعبان ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠ فبراير ٢٠٢٥م) قررت الجمعية العامة للشركة الاحتفاظ بمبلغ الاحتياطي النظامي بقيمة ١٤٠,٠٧٨,١٦٦ ريال سعودي وعدم تكوين احتياطي نظامي للعام ٢٠٢٤م وبناءً عليه لم يتم تكوين احتياطي خلال السنة.

**١٦ - التسهيلات الإئتمانية**

- بتاريخ ١٩ إبريل ٢٠٢٢م أبرمت الشركة إتفاقية تسهيلات مصرفية (اتفاقيات بيع أجل بالمرابحة متوافق مع الشريعة الإسلامية) مع أحد البنوك المحلية، بمبلغ ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل مشروع تطوير أرض لبناء شقق سكنية، يستحق سداد التسهيلات بعد ٣٦ شهر على دفعة واحدة، إن التسهيلات مضمونة بسند لأمر، وباقرار كفالة شخصية من السادة المساهمين وهم السيد/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق والسيد/ أنس بن سعود الهدلق، حيث ان المبلغ المستخدم من التمويل بلغ ٦٨,٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتم سداد الرصيد المستحق بالكامل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ٢٣,٤٥٥,٦٢١ ريال سعودي).

- بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤م أبرمت الشركة إتفاقية تسهيلات مصرفية (اتفاقيات بيع أجل بالمرابحة متوافق مع الشريعة الإسلامية) مع أحد البنوك المحلية بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل شراء وتطوير أراضي، وتم رهن قطعة الأرض محل التمويل (إيضاح ٦)، يستحق سداد التسهيلات على ١٠ دفعات سنوية بعد انتهاء فترة السماح التي تبدأ من تاريخ ٢٦ فبراير ٢٠٢٦م، إن التسهيلات مضمونة بسند لأمر، وباقرار كفالة شخصية من السادة المساهمين وهم السيد/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق والسيد/ أنس بن سعود الهدلق ولا يوجد اي سداد مبكر للتمويل، وبلغ رصيد التسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ١١٥,٢٠٤,٥٠٠ ريال سعودي.

- بتاريخ ١٤ اغسطس ٢٠٢٤م أبرمت الشركة إتفاقية تسهيلات إئتمانية (بيع أجل يؤول الى التورق متوافق مع الشريعة الإسلامية) مع أحد البنوك المحلية بمبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لتمويل شراء وتطوير أراضي، وتم رهن قطعة الأرض محل التمويل (إيضاح ٩)، يستحق سداد التسهيلات على ٥ دفعات سنوية بعد انتهاء فترة السماح تبدأ من تاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢٧م، إن التسهيلات مضمونة بسند لأمر، وباقرار كفالة شخصية من السادة المساهمين وهم السيد/ عبدالرحمن بن سعود الهدلق والسيد/ أنس بن سعود الهدلق ولا يوجد اي سداد مبكر للتمويل، وبلغ رصيد القرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ٣٦,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

بلغ إجمالي تكاليف التمويل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ٧,٩٥٢,٨٩٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: مبلغ ٢,٦٨٦,٤٠٦ ريال سعودي) حيث تم رسملة تكاليف تمويل على بند العقارات الاستثمارية مبلغ ١,٣٣٦,٥٤٨ ريال سعودي (إيضاح ٦)، وتم رسملة تكاليف تمويل على العقارات تحت التطوير مبلغ ٦,٤٨٩,٠٣٣ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: مبلغ ٢,٦٨٦,٤٠٦ ريال سعودي) (إيضاح ٩)، وبلغت تكاليف التمويل المحملة على قائمة الربح أو الخسارة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ١٢٧,٢١٧ ريال سعودي (إيضاح ٢٤).

بلغت تكاليف التمويل المستحقة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ٧,٨٢٥,٥٨١ ريال سعودي (إيضاح ١٨).

إن حركة التسهيلات الإئتمانية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦٨,٣٦٠,٠٠٠	٢٣,٤٥٥,٦٢١	الرصيد كما في بداية السنة
-	١٨٦,٥٧٧,٠٠٠	المحصل خلال السنة
(٤٤,٩٠٤,٣٧٩)	(٥٨,٤٢٨,١٢١)	المسدد خلال السنة
٢٣,٤٥٥,٦٢١	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	الرصيد كما في نهاية السنة

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٦ - التسهيلات الائتمانية (تتمة)

تم تبويب رصيد التسهيلات الائتمانية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣,٤٥٥,٦٢١	-	الجزء المتداول
-	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	الجزء غير المتداول
		١٧ - التزامات منافع الموظفين
		تقوم الشركة بتحديد القيمة الحالية للالتزامات منافع الموظفين بإجراء تقييم إكتواري بطريقة وحدة الإضافة المتوقعة بعد الأخذ في الاعتبار مجموعة الافتراضات الآتية:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
%٤,٧٥	%٤,٢٠	معدل الخصم
%٤,٧٥	%٢	معدل زيادة المزايا
%٥	%٥	معدل دوران الموظفين
		إن حركة التزامات منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر كما يلي:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٢٤,٥٨٦	٦٧٠,٤٥٩	رصيد التزامات منافع الموظفين كما في بداية السنة
٣٣١,٣٦٦	٤٤٤,١١٦	<b>المدرج بقائمة الربح أو الخسارة</b>
١,٧٧١	٢٨,١٥٩	تكلفة الخدمة الحالية (إيضاح ٢٣) تكلفة الفائدة (إيضاح ٢٤)
٤٨١,٤٠١	١٥٥,٠٥٠	<b>المدرج بقائمة الدخل الشامل الأخر</b>
(٣٦٨,٦٦٥)	(٢٦٠,٩٢٦)	إعادة قياس التزامات منافع الموظفين
٦٧٠,٤٥٩	١,٠٣٦,٨٥٨	<b>المسدد خلال السنة</b>
		رصيد التزامات منافع الموظفين كما في نهاية السنة
		تحليل الحساسية في التزامات منافع الموظفين:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧١٣,١٧٢	١,٠٥٥,٥٥٢	أساس زيادة بنسبة ١%
٦٣١,٥٠٣	١,٠١٧,٦٩٠	نقص بنسبة ١%
٦٣٤,٧٥٤	٩٦٠,٩٤٦	أساس زيادة بنسبة ١%
٧١٠,٣٠٠	١,١٢١,٢١٢	نقص بنسبة ١%
٣٢,٢	٣٢,٩	متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)
١,١	١,٨	متوسط سنوات الخبرة السابقة
		فيما يلي تحليل الاستحقاق المتوقع للالتزامات منافع الموظفين غير المخصصة:
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠٩,٧٣١	٢٦,١٩١	السنة الأولى
٧٨,٥٢٠	١٩,٩٤١	السنة الثانية
٧٥,٧٨٣	٢٥,٠٩١	السنة الثالثة
٦٧,٨٥٦	٣٧,٠٨٧	السنة الرابعة
٦٥,٠٦٤	٣٣,٦٦٨	السنة الخامسة
٥١٣,٠٧٠	٢,٠٠٦,٠٤٥	السنة السادسة وما بعدها

لقد تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على مكافأة نهاية الخدمة للموظفين نتيجة التغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحددت في نهاية سنة إعداد القوائم المالية. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، إن تحليل الحساسية قد لا يكون مؤشراً على وجود تغير فعلي في التزام منافع الموظفين حيث أنه غير المحتمل حدوث تغيرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١٨- الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧١,٨٧٥	١٩,٩٥٨,٤٢٩	دفعات مقدمة من عملاء
-	٧,٨٢٥,٥٨١	تكاليف التمويل مستحقة (إيضاح ١٦)
٨,٤٠٠,٥٦٦	٦,٤٨٠,٠٦٢	ذمم موردين ومقاولين
٦٦٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	مكافآت مستحقة لأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنتبذة
٥٢٣,٩٥٧	٦٤١,٤٥٥	مستحقات عاملين
١٣٢,٠٩٣	٢٠٤,٣٧٨	مصاريف مستحقة
٣,٧٩٧,١٢٦	-	مخصص مشاريع منتهية *
٣,٥٦٢,٤٤٧	-	ضريبة القيمة المضافة
٥٠٥,٥٣٠	٤٦٩,٩٥١	أخرى
١٧,٦٥٣,٥٩٤	٣٦,٣٧٩,٨٥٦	

\* يمثل هذا الرصيد في قيمة المصاريف التي تتكدها الشركة في المستقبل لمشاريع عقارات معدة للبيع والتي تم تنفيذها والمشاركة في تطويرها من قبل الشركة، وفقا لتقديرات الإدارة تم تكوين مخصص لبعض المشاريع المنتهية خلال سنة ٢٠٢٣ م و تم استخدام هذا المخصص خلال السنة الحالية.

ان الحركة على مخصص مشاريع منتهية كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٠٠٠,٠٠٠	٣,٧٩٧,١٢٦	الرصيد كما في بداية السنة
٦,٢٣٤,٩٤٦	-	المكون خلال السنة
-	(٤٥٤,٢٠٤)	الرد من المخصص خلال السنة (إيضاح ٢٥)
(٣,٤٣٧,٨٢٠)	(٣,٣٤٢,٩٢٢)	المستخدم خلال السنة
٣,٧٩٧,١٢٦	-	الرصيد كما في نهاية السنة

١٩- مخصص الزكاة

(أ) إن العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤١,١٢٣,٤٣٣	٤٣٢,٢٥٦,٩٢٢	حقوق الملكية
٦,٥٦٦,٣١١	١٨١,٣٧٠,٧١٠	مخصصات و بنود أخرى
(٧,١٣٧,٦٥٧)	(٤٩٠,٨٤٨,٢١٦)	الموجودات طويلة الأجل
٧٩,٩٥٠,٨٠٢	١٠٧,٩٥٦,٨٩٢	صافي الربح المعدل

(ب) إن حركة مخصص الزكاة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣,٩٢٣,٥٥٥	٦,٥٠٦,٧٩١	الرصيد كما في بداية السنة
٥,٦١٩,٣٥٦	٣,٤٩٣,٩٠٠	المكون خلال السنة
(٣,٠٣٦,١٢٠)	(٦,٥٠٦,٧٩١)	المسدد خلال السنة
٦,٥٠٦,٧٩١	٣,٤٩٣,٩٠٠	الرصيد كما في نهاية السنة

(ج) الموقف الزكوي قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية عن كافة السنوات السابقة حتى عام ٢٠٢٣ م، وسددت المستحق عليها بموجب تلك الإقرارات وحصلت على الشهادات المطلوبة ولا يوجد أي ربوطات زكوية حتى تاريخ هذه القوائم المالية.

٢٠- الإيرادات

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤٤,٤٩٠,٧٥٣	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦	إيراد بيع العقارات
١٩٦,٧٩٩,٢٦٣	٦٦,٨٢٩,٥٤٤	إيراد المقاولات (إيضاح ١١)
٨,٧٨٨,١٦٣	٣٣,٥٦٨,٨٣١	إيراد تطوير للغير
١,٨٤٣,٤٢٥	٣,٤٠٦,٠٢٧	إيراد خدمات إدارية وتأجير العقارات
٣٥١,٩٢١,٦٠٤	٤٣١,٠٦٦,٣٥٨	

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٠ - الإيرادات (تتمة)

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

المجموع	اعمال تطوير للغير	قطاع التجارير	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	عند نقطة زمنية معينة
٣٦٠,٨٣٠,٧٨٧	٣٣,٥٦٨,٨٣١	-	-	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦	على مدى فترة زمنية
٧٠,٢٣٥,٥٧١	-	٣,٤٠٦,٠٢٧	٦٦,٨٢٩,٥٤٤	-	الإجمالي
٤٣١,٠٦٦,٣٥٨	٣٣,٥٦٨,٨٣١	٣,٤٠٦,٠٢٧	٦٦,٨٢٩,٥٤٤	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦	
١٥٣,٢٧٨,٩١٦	٨,٧٨٨,١٦٣	-	-	١٤٤,٤٩٠,٧٥٣	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١٩٨,٦٤٢,٦٨٨	-	١,٨٤٣,٤٢٥	١٩٦,٧٩٩,٢٦٣	-	عند نقطة زمنية معينة
٣٥١,٩٢١,٦٠٤	٨,٧٨٨,١٦٣	١,٨٤٣,٤٢٥	١٩٦,٧٩٩,٢٦٣	١٤٤,٤٩٠,٧٥٣	على مدى فترة زمنية
					الإجمالي

٢١ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١١٦,٩٠٨,٥٤٤	٢٤٣,٣٩١,٧٦٤
١٤٩,٤٨٧,٥٨٩	٥٣,٧٥٢,٦٣١
٧٦,٣١٧	١٧٦,٢٠٧
٢,٧٢٠,٢٥٩	٧,٤٢٨,٥١٧
٢٦٩,١٩٢,٧٠٩	٣٠٤,٧٤٩,١١٩

تكلفة بيع عقارات

تكلفة المقاولات (إيضاح ١١)

تكلفة خدمات ادارية وتجارير العقارات (إيضاح ٦)

اخرى

٢٢ - مصاريف بيعية وتسويقية

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
ريال سعودي	ريال سعودي
١,٤٧٦,٤٩٧	٧,٥١١,٣٢٦
٦٦,٤٧٩	٨٥٠,٢٩٥
٢٤٢,٥٧٣	٣٤٥,٣٧٤
١,٧٨٥,٥٤٩	٨,٧٠٦,٩٩٥

مصاريف تسويقية

مصاريف تصميم وترويج

استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)

٢٣ - مصاريف عمومية وادارية

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
ريال سعودي	ريال سعودي
٢,٨٣٩,٢٩٠	٤,١٧١,٩٣٩
٦٣٩,٩٨٨	٨٠٨,٦٠٦
١,٠٨٧,٣٣٠	٧٢٧,٢٧٦
٢٣٣,٢٤٥	٥٩٢,٤٥٢
٥٠١,٤٣٥	٥٤٣,٦٥٠
٦٣٠,٦٤٨	٤٩٢,١٦٦
٣٣١,٣٦٦	٤٤٤,١١٦
٢٦٩,٧٠٢	٤٠٠,٢٩٣
-	٣٦٠,١٦٢
٢٥٤,٤٠٨	٣٥٠,٩٢٧
٢١٥,١١١	٣٠٦,٢٧٤
-	٣٠٠,٨٥٠
-	٢٩٠,٠٠٠
٣٢٨,٣٠١	١٤٨,٦٥٤
٦٧٨,٨٣٨	٨٧٤,٦٦١
٨,٠٠٩,٦٦٢	١٠,٨١٢,٠٢٦

رواتب وأجور وما في حكمها

تأمينات إجتماعية

رسوم حكومية

أتعاب مهنية وإستشارات

مشاركة في معارض ومؤتمرات

مكافآت وحوافز

المكون من التزامات منافع الموظفين (إيضاح ١٧)

استهلاك حق استخدام أصول (إيضاح ٧)

مخصص الانخفاض في قيمة دفعات مقدمة للموردين (إيضاح ١٣)

رسوم بنكية

استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)

ضباقة ونظافة

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة

إيجار سيارات

اخرى

٢٤ - تكاليف التمويل

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
ريال سعودي	ريال سعودي
-	١٢٧,٣١٧
٢٥,٩٣٠	٣٢,٧١٨
١,٧٧١	٢٨,١٥٩
٢٧,٧٠١	١٨٨,١٩٤

تكاليف تمويلية - تسهيلات إئتمانية (إيضاح ١٦)

فوائد التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٧)

فوائد التزامات منافع الموظفين (إيضاح ١٧)



شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٥- الإيرادات الأخرى

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	
٣١١,٥٩٤	٥٨٥,٢٨٥	رد مخصص الانخفاض في قيمة ضريبة القيمة المضافة المؤهلة للاسترداد (إيضاح ١٣)
-	٤٥٤,٢٠٤	رد من مخصص مشاريع منتهية (إيضاح ١٨)
٤٠,٠٠٠	١٥٤,٣٨٢	دعم حكومي
٤٢,٨١٨	٥٠,٥٧٨	أخرى
٣٩٤,٤١٢	١,٢٤٤,٤٤٩	

٢٦- ربحية السهم الأساسية والمخفضة في صافي ربح السنة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة كما في نهاية السنة كما يلي:

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٤م ريال سعودي	
٦٧,٧٦٥,١٣٥	١٠٧,٩٥٦,٨٩٣	صافي ربح السنة
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بنهاية السنة
٦,٧٨	١٠,٨٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة في صافي ربح السنة

٢٧- إدارة المخاطر والأدوات المالية

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي تلك التي قد تواجهها الشركة في توفير السيولة اللازمة للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية التي تلتزم بها الشركة لصالح الغير للتقليل من مخاطر السيولة والخسائر المرتبطة بها على الأعمال التجارية للشركة، تحتفظ الشركة حيثما أمكن بما يكفي من الموجودات المتداولة عالية السيولة في جميع ظروف العمل. ولدى الشركة أيضا سياسة لتقدير التنفقات النقدية ذات ديناميكية عالية ونظام يمكن من خلاله تقدير تواريخ استحقاقات التزاماتها ووضع الخطط الملائمة لتوفير الموارد المطلوبة للوفاء بهذه الالتزامات في وقتها. أ- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

القيمة الدفترية ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر أقل إلى سنة ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر أقل إلى سنة ريال سعودي	
١,٠٣٦,٨٥٨	٢,١٤٨,٠٢٣	٢,١٢١,٨٣٢	٢٦,١٩١	التزامات منافع الموظفين
١٥١,٦٠٤,٥٠٠	١٦٢,٠٣٨,٨٥٩	١٦٢,٠٣٨,٨٥٩	-	تسهيلات إئتمانية
٤٣٧,٣٤٢	٤٤٩,٧٥٢	١٧,٩٨٨	٤٣١,٧٦٤	التزامات عقود الإيجار
٣,٠٤١,١٣٦	٣,٠٤١,١٣٦	-	٣,٠٤١,١٣٦	فواتير صادرة بالزيادة عن الإيرادات المحققة
١١٢,٥٥٤,٠١٢	١١٢,٥٥٤,٠١٢	-	١١٢,٥٥٤,٠١٢	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٦,٤٢١,٤٢٧	١٦,٤٢١,٤٢٧	-	١٦,٤٢١,٤٢٧	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣,٤٩٣,٩٠٠	٣,٤٩٣,٩٠٠	-	٣,٤٩٣,٩٠٠	مخصص الزكاة
٢٨٨,٥٨٩,١٧٥	٣٠٠,١٤٧,١٠٩	١٦٤,١٧٨,٦٧٩	١٣٥,٩٦٨,٤٣٠	الإجمالي

ب- فيما يلي بيان استحقاق المطلوبات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

القيمة الدفترية ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر أقل إلى سنة ريال سعودي	أكثر من ٣ أشهر أقل إلى سنة ريال سعودي	
٦٧٠,٤٥٩	٩١٠,٠٢٤	٨٠٠,٢٩٣	١٠٩,٧٣١	التزامات منافع الموظفين
٢٣,٤٥٥,٦٢١	٢٣,٥٠٦,٩٤٧	-	٢٣,٥٠٦,٩٤٧	تسهيلات إئتمانية
٧١٤,١٣٧	٧٥٣,٩٤٨	٣٨٥,٩٦٨	٣١٢,٧٨٠	التزامات عقود الإيجار
٨٦,٤٩٠,٠٥٨	٨٦,٤٩٠,٠٥٨	-	٨٦,٤٩٠,٠٥٨	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٣,٧٨٤,٥٩٣	١٣,٧٨٤,٥٩٣	-	١٣,٧٨٤,٥٩٣	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦,٥٠٦,٧٩١	٦,٥٠٦,٧٩١	-	٦,٥٠٦,٧٩١	مخصص الزكاة
١٣١,٦٢١,٦٥٩	١٣١,٩٥٢,٣٦١	١,١٨٦,٢٦١	١٠٧,٢٠٣,٩٥٣	الإجمالي

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٧- إدارة المخاطر والأدوات المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام احد الأطراف لعقود الادوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي الى تكبد الشركة لخسائر مالية وتقوم الشركة بالتعامل مع بنوك ذات جدارة ائتمانية عالية، تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على ارصدة النقد لدى البنوك والشيكات برسم التحصيل والمستحق من اطراف ذات علاقة والذمم المدينة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣,٢٦٤,٠٣٧	٤٨٨,٥٥٩	ذمم مدينة
٢٠,٦٩٤,٠٧٦	٧٠,٤٦٧,١٦٥	نقد لدى البنوك وشيكات تحت التحصيل
٥,٠٠١,٠٣٩	٣٠,٠٧٢	مستحق من اطراف ذات علاقة
٤٨,٩٥٩,١٥٢	٧٠,٩٨٥,٧٩٦	

مخاطر أسعار السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير أسعار السوق. أسعار السوق تحتوي على ٣ أنواع : مخاطر معدل الفائدة. مخاطر العملات ومخاطر أخرى للأسعار مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر أسعار السلع، وتشمل الائتمانات المالية التي تتأثر بمخاطر سعر السوق على التسهيلات والذمم المدينة والدائنة.

مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تغيير في معدل الفائدة السوقية. إن الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في تاريخ قائمة المركز المالي، باستثناء التسهيلات الائتمانية لا تتعرض لمخاطر معدل الفائدة. إن التسهيلات الائتمانية تحمل فائدة بالاضافة إلى هامش الائتمان استنادا إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الزيادة/ (النقص) في معدل الفائدة	الرصيد	الائثر المحتمل على الدخل الشامل
		ريال سعودي	ريال سعودي
	١٠٪+	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	١,٥١٦,٠٤٥
	١٠٪-	(١٥١,٦٠٤,٥٠٠)	(١,٥١٦,٠٤٥)

تسهيلات ائتمانية الجزء غير المتداول

مخاطر العملات

تظهر مخاطر العملات من التغيرات والتذبذبات المحتملة في معدلات العملات التي تؤثر على الربح المستقبلي او القيم العادلة للادوات المالية وتراقب الشركة تقلبات اسعار العملات وتعتقد ان تأثير مخاطر اسعار العملات ليس جوهريا.

القيمة العادلة

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راعية في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس. ضمن تعريف القيمة العادلة يوجد افتراض أن الشركة هي شركة عاملة مستمرة حيث لا يوجد أي نية أو شرط للحد ماديا من حجم عملياتها أو إجراء معاملة بشروط سلبية.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استنادا إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم كما يلي:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأداة المالية والعقار الإستثماري.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	المستوى (١)	المستوى (٢)	المستوى (٣)
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة	-	١٧,١١٦,٣٢٠	-
العقارات الاستثمارية	-	٦٧,٠٧٨,٢٥٥	٣٦,٨٨٥,٩٠٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المستوى (١)	المستوى (٢)	المستوى (٣)
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
العقارات الاستثمارية	-	١,٤٨١,٣١٥	٣,١٧٦,٧٠٦

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

٢٧- إدارة المخاطر والأدوات المالية (تتمة)

مخاطر إدارة رأس المال

إن سياسة الشركة هي الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للمحافظة على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق والمحافظة على التطور المستقبلي للأعمال، تراقب الشركة قاعدة رأس المال الخاصة بها باستخدام نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية، يتم إحتساب صافي الدين (تمويل التسهيلات الإنتمانية ناقصاً النقد لدى البنوك). فيما يلي نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية للشركة في نهاية السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٣,٤٥٥,٢٢١	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	تسهيلات إنتمانية
(٢٠,٦٩٤,٠٧٦)	(٧٠,٤٦٧,١٦٥)	ي طرح: النقد وما في حكمه
٢,٧٦١,٥٤٥	٨١,١٣٧,٣٣٥	صافي الدين
٢٠٨,٤٠٧,١٦٧	٣١٦,٢٠٩,٠١٠	إجمالي حقوق الملكية
%١,٣٣	%٢٥,٧	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

٢٨- المعاملات مع كبار الشركة التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة

تتمثل المعاملات مع كبار التنفيذيين وأعضاء مجلس الإدارة في معاملات مع الشركة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيرا هاما من قبل تلك الجهات. موظفو الإدارة الرئيسيون هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة للتحكم بشكل مباشر أو غير مباشر في أنشطة الشركة وموظفيها، ان أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية هم موظفو الادارة الرئيسيين لاغراض معيار المحاسبة الدولي رقم "٢٤" فصاحات الاطراف ذات العلاقة. ان تلك المعاملات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	طبيعة المعاملة	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢,٨٨٨,٣٤٠	٣,١٨٣,٧٤٨	رواتب وبدلات	موظفين الإدارة العليا وكبار التنفيذيين
١٢٥,٠٤٥	١٤٠,٠٤٥	مكافآت نهاية الخدمة	أعضاء مجلس الإدارة
٦٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	مكافآت	اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة
٦٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠	بدلات ومكافآت	

٢٩- المعلومات القطاعية

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال الشركة والتي اعتمدت عليها إدارة الشركة كأساس لإعداد المعلومات المالية الخاصة بها، بما يتفق مع طرق إعداد التقارير الداخلية. تتم المعاملات بين القطاعات بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى. تتضمن موجودات ومطلوبات ونشاطات التشغيل للقطاعات على 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 ومطلوبات مشتركة. وتتمثل قطاعات الشركة فيما يلي:

- قطاع بيع العقارات: أنشطة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها.
- قطاع المقاولات: أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية.
- قطاع إيراد خدمات الإدارة والتأجير: أنشطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- قطاع أعمال التطوير للغير: أنشطة تطوير وحدات عقارية للغير.

تتم جميع العمليات والخدمات في المملكة العربية السعودية وتقع كافة قطاعات أعمال الشركة في المملكة العربية السعودية. في ما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

المجموع	مطلوبات ومطلوبات مشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٤٠,٦٥٢,١٩٣	٣٧,٧٨٥,٣٦٥	١٢,٥٢٩,٨٨٤	٤٩٠,٣٣٦,٩٤٤	إجمالي الموجودات المتداولة
٨٤,١٠٤,٤٢١	٨٤,١٠٤,٤٢١	-	-	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٦٢٤,٧٥٦,٦١٤	١٢١,٨٨٩,٧٨٦	١٢,٥٢٩,٨٨٤	٤٩٠,٣٣٦,٩٤٤	إجمالي الموجودات
١٥٥,٨٨٨,٤٦٤	٢١,٨٦٧,٢٣٦	٩١,٨٥٧,٥٥٥	٤٢,١٦٣,٦٧٣	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٥٢,٦٥٩,١٤٠	١,٥٤,٦٤٠	-	١٥١,٦٠٤,٥٠٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٣٠٨,٥٤٧,٦٠٤	٢٢,٩٢١,٨٧٦	٩١,٨٥٧,٥٥٥	١٩٣,٧٦٨,١٧٣	إجمالي المطلوبات

شركة أساس مكين للتطوير والاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتمة)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٩- المعلومات القطاعية (تتمة)

فيما يلي ملخص بالمعلومات القطاعية المالية بالريال السعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م على التوالي وفقاً لطبيعة النشاط:

المجموع	موجودات ومطلوبات مشتركة	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣٦,٧٦٠,١٧٠	٢١,٣٨٣,٦٣٣	٢٤,٧٩٠,٨٢٣	٢٩٠,٥٨٥,٧١٤	إجمالي الموجودات المتداولة
٧,١٣٧,٦٥٧	٣,٠٤٦,٧٩٨	-	٤,٠٩٠,٨٥٩	إجمالي الموجودات غير المتداولة
٣٤٣,٨٩٧,٨٢٧	٢٤,٤٣٠,٤٣١	٢٤,٧٩٠,٨٢٣	٢٩٤,٦٧٦,٥٧٣	إجمالي الموجودات
١٣٤,٤٤٧,٤٥٠	٢٠,٢٥٠,٤٤١	٢,٠٣٢,٩٤٤	١١٢,١٦٤,٠٦٥	إجمالي المطلوبات المتداولة
١,٠٤٣,٢١٠	١,٠٤٣,٢١٠	-	-	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
١٣٥,٤٩٠,٦٦٠	٢١,٢٩٣,٦٥١	٢,٠٣٢,٩٤٤	١١٢,١٦٤,٠٦٥	إجمالي المطلوبات

المجموع	القطاعات المشتركة	أعمال تطوير للغير	خدمات الإدارة والتأجير	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٣١,٠٦٦,٣٥٨	-	٣٣,٥٦٨,٨٣١	٣,٤٠٦,٠٢٧	٦٦,٨٢٩,٥٤٤	٣٢٧,٢٦١,٩٥٦	الإيرادات
(٣٠٤,٧٤٩,١١٩)	(٧,٤٢٨,٥١٧)	-	(١٧٦,٢٠٧)	(٥٣,٧٥٢,٦٣١)	(٢٤٣,٣٩١,٧٦٤)	تكلفة الإيرادات
١٢٦,٣١٧,٢٣٩	(٧,٤٢٨,٥١٧)	٣٣,٥٦٨,٨٣١	٣,٢٢٩,٨٢٠	١٣,٠٧٦,٩١٣	٨٣,٨٧٠,١٩٢	مجم الربح

المجموع	القطاعات المشتركة	أعمال تطوير للغير	خدمات الإدارة والتأجير	قطاع المقاولات	قطاع بيع العقارات	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٥١,٩٢١,٦٠٤	-	٨,٧٨٨,١٦٣	١,٨٤٣,٤٢٥	١٩٦,٧٩٩,٢٦٣	١٤٤,٤٩٠,٧٥٣	الإيرادات
(٢٦٩,١٩٢,٧٠٩)	(٢,٧٢٠,٢٥٩)	-	(٧٦,٣١٧)	(١٤٩,٤٨٧,٥٨٩)	(١١٦,٩٠٨,٥٤٤)	تكلفة الإيرادات
٨٢,٧٢٨,٨٩٥	(٢,٧٢٠,٢٥٩)	٨,٧٨٨,١٦٣	١,٧٦٧,١٠٨	٤٧,٣١١,٦٧٤	٢٧,٥٨٢,٢٠٩	مجم الربح

٣٠- الارتباطات الرأس مالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لدى الشركة ارتباطات رأس مالية قائمة تتعلق بأعمال مقاولات والعقارات والاستثمارية والعقارات تحت التطوير بمبلغ ٥٥,٣٢٩,٦١٣ ريال سعودي. (٢٠٢٣م: ٤٣,٣٨٦,٦٣٥ ريال سعودي).

٣١- عام

تم تقريب الأرقام الواردة بالقوائم المالية إلى أقرب ريال سعودي.

٣٢- أحداث هامة

بتاريخ ٢٩ شوال ١٤٤٤هـ (الموافق ٨ مايو ٢٠٢٤م) قررت الجمعية العامة غير العادية التصويت على طرح عدد ١ مليون سهم في السوق الموازية (نمو) أي ما يمثل ما نسبته ١٠% من أسهم الشركة البالغة ١٠ مليون سهم عادي والتسجيل والإدراج في السوق الموازية بعد الحصول على الموافقات اللازمة من هيئة السوق المالية ومجموعة تداول السعودية وتفويض مجلس الإدارة بعملية الإدراج، وفي ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤م صدرت موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل وطرح ١٠% من أسهم الشركة في السوق الموازية (نمو).

٣٣- الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث لاحقة هامة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وحتى تاريخ اعتماد القوائم المالية يمكن ان يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٣٤- اعتماد القوائم المالية

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٣ رمضان ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٣ مارس ٢٠٢٥م).



مکین  
MAKEEN

X | in | @ | | |