شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

HAMAD MOHAMMED BIN SAEDAN REALESTATE CO.

# نشـــرة الإصدار

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
HAMAD MOHAMMED BIN SAEDAN REALESTATE CO.

# نشرة إصدار شركة حمد بن سعيدان العقارية

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية هي شركة مساهمة سعودية بموجب القرار الوزاري رقم (١٥١٥) وتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣١م)، وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م).**

## فترة الطرح:

**من يوم الجمعة بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٩م)**

**إلى يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م)**

## طرح عدد أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون (٤,٢٣٥,٢٩٤) سهم عادي على المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية، تمثل ما نسبته (١٥٪) من أسهم الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته (١٧,٦٤٪) قبل الطرح بسعر قدره [٠] ([٠]) ريال سعودي للسهم الواحد.

تأسست شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) كشركة تضامنية باسم «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» بموجب عقد التأسيس المعتمد الكتروني عبر نظام الخدمات الالكترونية بوزارة التجارة (أبشر) وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ، وبرأس مال قدره (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون حصة متساوية القيمة، وتم توزيع الحصص على كل من الأستاذ/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان بنسبة (٧٠٪) من رأس مال الشركة، والأستاذ/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان بنسبة (٣٠٪) من رأس مال الشركة.

وفي تاريخ ١٤٤١/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠٢م)، قرر الشركاء تحويل كيان الشركة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الاحتفاظ بالاسم التجاري ورقم السجل التجاري، وتنازل الشريك/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٣٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل، وذلك للشريك الجديد/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار.

وفي تاريخ ١٤٤١/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٥م)، تنازل الشريك/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٧٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل وذلك للشريك الجديد/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات.

وفي تاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢١م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال مقسم إلى (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف حصة بعد تعديل القيمة الاسمية للحصة الواحدة إلى (١٠) عشرة ريالات سعودية، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة في راس المال عن طريق تنازل الشركاء عن عدد ثلاثة عقارات سكنية وتجارية في مدينتي الرياض (عمارة بحي المهدية وعمارة بحي طويق) وجدة (عمارة بحي الشرفية) مملوكة لهم، بموجب عدد ثلاثة تقارير تقييم معتمدة من مقيمين معتمدين بمعدل تقييم لكل عقار ، لتصبح حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٣٠,٠٠٠) ثلاثون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي ، ولتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٤٧٠,٠٠٠) مليون وأربعمائة وسبعون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٤,٧٠٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي، ثم تنازل الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات عن عدد (٢٢٠,٠٠٠) أربعمائة وعشرون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف ريال للشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان مقابل تنازل الأخير عن حصص مملوكة له في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار وحصص في أراضي بجنوب مدينة الرياض ومدينة مكة المكرمة، لتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٤٥٠,٠٠٠) أربعمائة وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي ونسبتها (٣٠٪) من إجمالي رأس المال، وتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٠٥٠,٠٠٠) مليون وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٠,٥٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين وخمسمائة ألف ريال ونسبتها (٧٠٪) من إجمالي رأس المال.

وفي تاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال سعودي إلى (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون سبعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين حصة، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٢,٠٥٢,٤٤٨) مليونان واثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة وثمانية وأربعون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (٥٢,٩٤٧,٥٥٢) اثنان وخمسون مليوناً وتسعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة واثنان وخمسون ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة (يمثل آنذاك رصيد مستحق للشركاء بقيمة (٤٦,٨٨٣,٠٢٨) ستة وأربعون مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وثمانية وعشرون ريال سعودي نتاج عن تنازل الشريك مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات عن عقار تجاري بحي المنصورة بمدينة الرياض بقيمة قدرها (٣٩,٥٢٠,٥٨٣) تسعة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وثمانون ريال سعودي وتنازل الشريك شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار عن عقار تجاري بحي الموسنية بمدينة الرياض بقيمة قدرها (٧,٣٦٢,٤٤٥) سبعة ملايين وثلاثمائة واثنان وستون ألفاً وأربعمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي وذلك وفق متوسط تقييمين معتمدين لكل عقار، كما تنازل الشريك شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار عن وحدات في صندوق ثروات النخلة العقاري بقيمة (٢,١٥٢,٨٠٠) مليونان ومائة واثنان وخمسون ألفاً وثمانمائة ريال سعودي وفق آخر تقييم للصندوق بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١م، كما تمت تسوية مستحقات الشركاء من (أرباح مبقاه ومستحقات أخرى) بقيمة (٣,٨١١,٧٢٤) ثلاثة ملايين وتسعمائة وأحد عشر ألفاً وسبعمائة وأربعة وعشرون ريال سعودي إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٣/٠١/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م)، ولتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار مليونان وثمانمائة ألف (٢,٨٠٠,٠٠٠) مليونان وثمانمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٢٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي ونسبتها (٤٠٪) من إجمالي رأس المال، ولتصبح حصة الشريك /مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومائتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال ونسبتها (٦٠٪) من إجمالي رأس المال. وبنفس التاريخ تنازل الشريك/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات عن كامل حصصه في رأس المال بعد الزيادة والبالغ عددها (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال سعودي إلى الشريك الجديد/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان.

وفي تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م) تم تعديل اسم الشركة من «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» إلى اسمها الحالي «شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية».

وفي تاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠م)، قرر الشركاء إدخال عدد (٢٠٦) شريك جديد، مع موافقة جميع الشركاء السابقين والجدد على تحول كيان الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة سعودية مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس مال الشركة من (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي إلى (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي بقيمة اسمية للسهم الواحد (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وبزيادة وقدرها (٢٨٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعون مليون ريال سعودي، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٧,١٢٦,٨٢٨) سبعة ملايين ومائة وستة وعشرون ألفاً وثمانمائة وثمانية وعشرون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (١,٠٩٦,٣٧٩) مليون وستة وتسعون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وسبعون ريال سعودي من حساب الاحتياطي النظامي إلى حساب رأس المال، وتحويل مبلغ (٤١,٩٥٦,٥١٣) واحد وأربعون مليوناً وتسعمائة وستة وخمسون ألفاً وخمسمائة وثلاثة عشر ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة إلى حساب رأس المال (يمثل آنذاك رصيد مستحق للشريك الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان والذي تنازل عن عدد ٦ قطع أراضي بمخطط /بحي الروضة بمدينة جدة بمساحة إجمالية قدرها (٢٩١,٤م٢) بقيمة (٢٢,٣١١,٩٠٠) اثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وأحد عشر ألفاً وتسعمائة ريال سعودي بالإضافة إلى إضافات نقدية بقيمة (١٩,٦٤٤,٦١٣) تسعة عشر مليوناً وستمائة وأربعة وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثة عشر ريال سعودي، مقسمة بين الشريك حمد محمد بن سعيدان بقيمة (١٦,١٣٩,١٦٩) ستة عشر مليوناً ومائة وتسعة وثلاثون ألفاً ومائة وتسعة وستون ريال سعودي وشركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار بقيمة (٣,٥٠٥,٤٤٤) ثلاثة ملايين وخمسمائة وخمسة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريال سعودي وتحويل (١١٩,٨٢٠,٢٨٠) مائة وتسعة عشر مليوناً وثمانمائة وعشرون ألفاً ومائتان وثمانون ريال سعودي من حساب ذمم دائنة إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٤/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٠١م).

وفي تاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم يعادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، إلى (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسمة إلى (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وذلك عبر التسجيل والطرح والادراج في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بعدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي جديد تمثل نسبة (١٥٪) من رأس المال بعد الطرح وتمثل نسبة (١٧.٦٤٪) من رأس المال قبل الطرح.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسمة إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرين مليون سهم عادي مدفوع القيمة بالكامل، وبقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة بالكامل، وجميعها أسهم عادية ذات فئة واحدة، وسيكون رأس مال الشركة بعد الطرح (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي، وبقيمة اسمية لكل سهم منها (١٠) عشرة ريالات سعودي، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة.

سيكون الطرح موجهًا إلى فئات المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية وذلك لعدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي (يشار إليها مجتمعة بـ**أسهم الطرح**»، ومنفردة «**سهم الطرح**»)، وبقيمة أسمية للسهم الواحد قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية وسيكون سعر الطرح ●● (●●) ريال سعودي للسهم الواحد. وتمثل أسهم الطرح بمجملها ما نسبته (١٥٪) من رأس المال بعد الطرح (والتي تمثل نسبة (١٧.٦٤٪) من رأس المال قبل الطرح).

إن جميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا تعطي أي مساهم أي حقوق تفضيلية. ويحق لكل مساهم («**المساهم**») أياً كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين («**الجمعية العامة**») والتصويت فيها، كما يحق لأي مساهم أن يُوكل عنه شخصًا آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت على بنودها وفقًا للضوابط النظامية. تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه والسنوات المالية التي تليها (فضلاً راجع القسم الرئيسي (٥) «**سياسة توزيع الأرباح**» من هذه النشرة).

وكما في تاريخ هذه النشرة، فإن المساهمين الكبار في الشركة الذين يمتلكون (٥٪) أو أكثر من رأسمالها هم:

| م | اسم المساهم | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | |
| | | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة |
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٪٣٥,٧٧٠ | ٦٠١,٠٦٢ | ٪٢.٥٠٤ | ٨,٥٥٤,٧٣١ | ٪٣٠.٤٠٤ | ٦٠١,٠٦٢ | ٪٢.١٢٩ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ٪١٤.٥٦٧ | – | – | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ٪١٢.٣٨٢ | – | – |
| ٣ | شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٪٦.٩٤٤ | – | – | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٪٥.٩٠٣ | – | – |
| | **الإجمالي** | ١٣,٧٤٧,٤٦٧ | ٪٥٧.٢٨١ | ٦٠١,٠٦٢ | ٪٢.٥٠٤ | ١٣,٧٤٧,٤٦٧ | ٪٤٨.٦٨٩ | ٦٠١,٠٦٢ | ٪٢.١٢٩ |

المصدر: الشركة

(ولمزيد من المعلومات حول المساهمين، فضلاً راجع القسم الفرعي (٤-١) «**هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح**» من القسم الرئيسي (٤) «**هيكل الملكية والهيكل التنظيمي**» من هذه النشرة).

ويحظر على المساهمين الكبار المذكورين أعلاه التصرف في أي من أسهمهم مدة (١٢) اثني عشر شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية («**فترة الحظر**»). ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر دون الحاجة لموافقة مسبقة من هيئة السوق المالية («**الهيئة**»).

هذا ويقتصر الاكتتاب في الأسهم محل الطرح بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة على فئات المستثمرين المؤهلين، حيث يتم تعريف المستثمر المؤهل من قبل هيئة السوق المالية في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في قواعد شركة تداول السعودية («**السوق**» أو «**تداول**»)، كما يلي:

١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُينت 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.
٣. 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.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
٥. الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
٦. صناديق الاستثمار.
٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
٨. أشخاص طبيعيون 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.
٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

يمتلك المساهمون الحاليون في الشركة (ويشار إليهم مجتمعين بـ «**المساهمين الحاليين**») الوارد أسماؤهم في الصفحة (ل) من هذه النشرة جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك المساهمون الحاليون ما نسبته (٨٥٪) من أسهم الشركة بعد الطرح، وبالتالي سيحتفظ المساهمين الحاليين بحصص السيطرة في الشركة بعد الطرح، وسوف تعود صافي متحصلات الطرح لصالح الشركة، وسيتم خصم مصاريف الطرح من إجمالي متحصلات الطرح، وستقوم الشركة باستخدام صافي متحصلات الطرح في تمويل مشاريعها المستقبلية وخطتها التوسعية، ولن يستلم المساهمين الحاليين أي مبالغ من صافي متحصلات الطرح (فضلاً راجع القسم الرئيسي (٦) «**استخدام متحصلات الطرح**» من هذه النشرة).

تبدأ فترة الطرح من يوم الجمعة بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٩م) وتستمر لمدة (٧) أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الطرح وهو نهاية يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م) «**فترة الطرح**»، حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال نظام اكتتاب الكتروني يتيحه مدير الاكتتاب «**شركة الإنماء للاستثمار**» والجهات المستلمة خلال فترة الطرح والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح (فضلاً راجع القسم الرئيسي (١٠) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» من هذه النشرة). وسوف يكون الطرح على المستثمرين المؤهلين خلال فترة الطرح، وسيتاح لكل منهم دراسة الفرصة الاستثمارية والاطلاع على أي معلومات إضافية متاحة لدى المركز الرئيس للشركة أو من خلال غرفة بيانات افتراضية يتيحها المستشار المالي يتم فيها عرض جميع الوثائق المشار إليها في القسم رقم (١٤) «**المستندات المتاحة للمعاينة**» من هذه النشرة.

إن الحد الأعلى للاكتتاب في الأسهم المطروحة من قبل المستثمرين المؤهلين هو (١,٤٠٠,٠٠٠) مليون وأربعمائة ألف سهم، علماً بأن الحد الأدنى للاكتتاب في أسهم الطرح لكل مستثمر مؤهل هو (١٠) عشرة أسهم. سيكون الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح عبر مواقع ومنصات مدير الاكتتاب والجهات المستلمة الالكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى يقدمها مدير الاكتتاب والجهات المستلمة، وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٧م). وسيكون رد الفائض خلال يومي عمل من عملية التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات لمتحصلات الطرح من المستشار المالي أو مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة أو الشركة ولمزيد من المعلومات حول شروط وأحكام وتعليمات الطرح فضلاً راجع القسم (١٠) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» من هذه النشرة.

لم يسبق إدراج أو تداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل هذا الطرح، وقد تقدمت الشركة بطلب للهيئة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية وفقًا لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، كما تقدمت بطلب إلى شركة تداول السعودية وفقا لقواعد الإدراج، وتم استيفاء المتطلبات 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 والانتهاء من جميع المتطلبات النظامية ذات العلاقة (فضلاً راجع «**التواريخ المهمة وإجراءات الطرح**» في هذه النشرة). وبعد تسجيل الأسهم في السوق الموازية سوف يُسمح للمستثمرين المؤهلين الذين تنطبق عليهم الشروط سواء من داخل أو خارج المملكة بالتداول في أسهم الشركة. ينطوي الاستثمار في الأسهم محل الطرح على مخاطر وأمور غير مؤكدة ولذلك يجب دراسة قسمي «**إشعار مهم**» و«**عوامل المخاطرة**» الواردين في نشرة الإصدار هذه بعناية من قبل المستثمرين المحتملين قبل أن يتخذوا قراراً بالاستثمار في أسهم الطرح.

### المستشار المالي

MERCHANTS CAPITAL

### مدير الاكتتاب

الإنماء المالية
alinma capital

### الجهات المستلمة

الإنماء المالية alinma capital
الجزيرة كابيتال ALJAZIRA CAPITAL
الأهلية Alahlia Capital
الكهرباء المالية Alkhabeer Capital
anb capital
الراجحي المالية alrajhi capital
BSF Capital
دراية derayah
GIB جي آي بي كابيتال CAPITAL
الأستثمار كابيتال Alistithmar Capital
الرياض المالية Riyad Capital
الأول للاستثمار SAB Invest
Sahm
كابيتال SNB
يقين Yaqeen

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 الدراسات الممكنة والى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها النشرة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة، ولا تتحمل الهيئة وشركة تداول السعودية (تداول السعودية) أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقة هذه النشرة أو اكتمالها، وتخليان أنفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة او عن الاعتماد على أي جزء منها، ويجب على الراغبين في شراء الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأسهم محل الطرح، وفي حال تعذر فهم محتويات هذه النشرة، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

صدرت نشرة الإصدار هذه بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٢٠م)

**إن الغرض من نشرة الإصدار الأولية هذه عرضها على المستثمرين المؤهلين في عملية الاكتتاب، ولاتحتوي هذه النشرة على سعر الطرح، وسيتم نشر نشرة الإصدار النهائية المتضمنة سعر الطرح بعد الانتهاء من عملية الاكتتاب وتحديد سعر الطرح.**

# إشعار مهم

تقدم هذه النشرة معلومات تفصيلية عن شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية والأسهم المطروحة للاكتتاب في السوق الموازية. وسيعامل المستثمرون المؤهلون الذين يتقدمون بطلبات الاكتتاب في الأسهم المطروحة على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات التي تحتويها هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخة منها من الموقع الالكتروني للشركة (www.h-saedan.com) أو موقع المستشار المالي «شركة درب التجار المالية» (www.neomerchantscapital.com) أو موقع مدير الاكتتاب «شركة الإنماء المالية» (www.alinmacapital.com) أو شركة تداول السعودية «تداول السعودية» (www.saudiexchange.sa) أو موقع هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa). كما سيتم الإعلان من قبل المستشار المالي «شركة درب التجار المالية» ومدير الاكتتاب «شركة الإنماء المالية» على موقع شركة تداول السعودية «تداول السعودية» عن نشر نشرة الإصدار وإتاحتها للمستثمرين المؤهلين خلال المدة المحددة وفق قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة (خلال فترة لا تقل عن (١٤) يوماً قبل بداية الطرح) وعن أي تطورات أخرى.

تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الاوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الواردة اسماؤهم في هذه النشرة مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم بعد اجراء جميع الدراسات الممكنة والى 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 هيئة السوق المالية وشركة تداول السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان أنفسهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

وقد عينت شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية «شركة درب التجار المالية» كمستشار مالي («**المستشار المالي**»)، كما عينت «**شركة الإنماء المالية**» مديراً للاكتتاب («**مدير الاكتتاب**») فيما يتعلق بالاكتتاب في أسهم الطرح الموضحة في هذه النشرة.

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغيير، وعلى وجه الخصوص يمكن أن يتأثر الوضع المالي للشركة وقيمة الأسهم بشكل سلبي نتيجة التطورات المستقبلية المتعلقة بعوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة (فضلاً راجع القسم الرئيسي (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة)، ولا يجوز اعتبار تقديم هذه النشرة، أو أي معلومات شفهية، أو كتابية، أو مطبوعة فيما يتعلق بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها، بأي شكل من الأشكال، على أنها وعداً أو تأكيداً أو إقراراً بشأن تحقق أي أرباح، أو إيرادات، أو نتائج، أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار هذه النشرة بمثابة توصية من جانب الشركة أو من أعضاء مجلس إدارتها أو أي من مستشاريها للمشاركة في عملية الاكتتاب في الأسهم المطروحة. وتعتبر المعلومات الموجودة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة وقد تم إعداد هذه النشرة دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين بالاكتتاب في الأسهم المطروحة. 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 الأسهم المطروحة، وذلك لتقييم مدى ملاءمة هذا الاستثمار والمعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات المالية الخاصة به.

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

- مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُينت 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.
- 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.
- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
- الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- صناديق الاستثمار.
- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
- أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
  - أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية

- أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
- أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
- أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.

• أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

تبدأ فترة الطرح من يوم الجمعة بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٩م) وتستمر لمدة (٧) أيام شاملة آخر يوم لإغلاق الطرح وهو نهاية يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م) («**فترة الطرح**») حيث يمكن تقديم طلبات الاكتتاب في أسهم الطرح من خلال نظام اكتتاب الكتروني يتيحه مدير الاكتتاب «شركة الإنماء المالية» خلال فترة الطرح والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح (فضلاً راجع القسم الرئيسي (١٠) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» من هذه النشرة). وسوف يكون الطرح على المستثمرين المؤهلين خلال فترة الطرح، وسيتاح لكل منهم دراسة الفرصة الاستثمارية والاطلاع على أي معلومات إضافية متاحة لدى المركز الرئيس للشركة أو من خلال غرفة بيانات افتراضية يتيحها المستشار المالي يتم فيها عرض جميع الوثائق المشار إليها في القسم رقم (١٤) «**المستندات المتاحة للمعاينة**» من هذه النشرة.

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، ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربي من خلال اتفاقية مبادلة. وتطلب الشركة والمستشار المالي من متلقي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بشراء أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد به.

## المعلومات المالية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (والتي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م)، والقوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (التي تتضمن أرقام المقارنة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م)، والإيضاحات المرفقة بها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وقد تمت مراجعة وتدقيق وفحص كل من القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من قبل شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية، هذا وتقوم الشركة بإصدار بياناتها المالية بالريال السعودي.

تم استخراج المعلومات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كما تم استخراج المعلومات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من البيانات المقارنة للقوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي تم إعدادها وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتم استخراج المعلومات المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والمعلومات المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من المعلومات المالية الموضحة في القوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

## التوقعات والإفادات المستقبلية

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه النشرة على أساس افتراضات محددة ومفصح 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»، «يعتقد»، «يتوقع»، «من المتوقع»، «يمكن»، «من الممكن»، «يحتمل»، «من المحتمل»، «سوف»، «قد»، «يقدر»، «ربما»، والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة أو المتشابهة في المعنى، وتعكس هذه الإفادات وجهات النظر الحالية للشركة بخصوص أحداث مستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً أو تأكيداً لأي أداء فعلي مستقبلي للشركة، إذ أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو انجازاتها أو نتائجها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما تضمنته هذه الإفادات صراحةً أو ضمناً، وقد تم استعراض أهم عوامل المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر بصورة أكثر تفصيلاً في أقسام أخرى في هذه النشرة (فضلاً راجع القسم الرئيسي (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة) وفيما لو تحقق واحد أو أكثر من هذه العوامل، أو لو ثبت 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.

ومراعاةً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ستقوم الشركة بتقديم نشرة اصدار تكميلية إلى الهيئة إذا علمت في أي وقت بعد اعتماد هذه النشرة من الهيئة وقبل اكتمال الطرح بأي من الآتي: (١) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار (٢) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الاصدار.

وباستثناء هاتين الحالتين، فإن الشركة لا تعتزم تحديث أو تعديل أي معلومات تتضمنها هذه النشرة، سواءً كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو حوادث مستقبلية أو غير ذلك، ونتيجةً لهذه المخاطر والأمور غير المؤكدة والتقديرات 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 بشكل أساسي.

# دليل الشركة:

## جدول أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس*

| أعضاء مجلس الإدارة | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الاسم | المنصب | صفة العضوية | الاستقلالية | الجنسية | العمر | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | | | |
| | | | | | | الأسهم المملوكة «مباشرة» | | الأسهم المملوكة «غير مباشرة» | | الأسهم المملوكة «مباشرة» | | الأسهم المملوكة «غير مباشرة» | |
| | | | | | | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة |
| حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان** | رئيس مجلس الإدارة | غير تنفيذي | غير مستقل | سعودي | ٨٩ | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٥.٧٧٠٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.٥٠٤٪ | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٠.٤٠٤٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.١٢٩٪ |
| حمد محمد بن موسى آل موسى | نائب رئيس مجلس الإدارة | غير تنفيذي | غير مستقل | سعودي | ٦٠ | – | – | – | – | – | – | – | – |
| هشام حسين عبدالله أبو جامع | عضو مجلس الإدارة | غير تنفيذي | مستقل | فلسطيني بوثيقة مصرية | ٥٣ | – | – | – | – | – | – | – | – |
| عبدالعزيز ناصر عبد الرحمن الصالح | عضو مجلس الإدارة | غير تنفيذي | مستقل | سعودي | ٣٧ | – | – | – | – | – | – | – | – |
| عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان*** | عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي | تنفيذي | غير مستقل | سعودي | ٤٥ | – | – | ٣,٥١٠,٢١٨ | ١٤.٦٢٦٪ | – | – | ٣,٥١٠,٢١٨ | ١٢.٤٣٢٪ |
| **أمين سر المجلس** | | | | | | | | | | | | | |
| ماجدة عتيبي معيض الكناني | أمين سر مجلس الإدارة | غير تنفيذي | غير مستقل**** | سعودي | ٥٤ | ١٦,٢٥٠ | ٠.٠٦٨٪ | – | – | ١٦,٢٥٠ | ٠.٠٥٨٪ | – | – |

المصدر: الشركة

* توضيحات:

- وافقت الجمعية التحولية المنعقدة في تاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣٠م) على انتخاب أعضاء أول مجلس إدارة وذلك لدورة مدتها (٥) سنوات تبدأ من تاريخ قيد الشركة كشركة مساهمة سعودية مقفلة بالسجل التجاري وذلك بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣١م)، وتم تعديل مدة دورة أول مجلس إدارة إلى (٤) سنوات بموجب نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ، وليصبح تاريخ انتهاء دورة أول مجلس بتاريخ ١٤٤٨/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠١/٣٠م).
- وافق مجلس إدارة شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية في اجتماعه رقم ٢٣/١ المنعقد بتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/١٤م على تعيين الأستاذة/ ماجدة عتيبي معيض الكناني كأمين سر لمجلس الإدارة وذلك استناداً للقرار رقم (٢٣/١/١) وتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/١٤م.
- تم الاستناد إلى لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ١٤٤٤/٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١/١٨م) في تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة، وتتمثل عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة للشركة في كل من:
  - أن يكون مالكاً لما 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 العاميّن الماضيين لدى الشركة أو شركة أخرى من مجموعتها، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل معها أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراجعي الحسابات وكبار الموزّدين خلال العاميّن 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 لجانه تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) مئتان ألف ريال أو عن (٥٠٪) من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه 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.

** لدى الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان ملكية غير مباشرة ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٣٦.٠٦٦٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

*** لدى الأستاذ/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان ملكية غير مباشرة ناتجة عن تملكه في شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار ما نسبته (١٠٠٪) والتي تمتلك عدد (٣,٤٩٦,٠٦٩) سهم مباشر من أسهم المُصدر، وناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٠.٨٤٩٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

**** أمين سر المجلس غير مستقل لوجود عقد استشارات إدارية مع المُصدر يتقاضى بموجبة أتعاب علاوة على مكافأته المقررة كأمين لسر المجلس.

## عنوان الشركة المسجل

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**

٤٩٦٢ طريق الملك فهد – حي المحمدية

أبراج تطوير – المبنى الرابع، الدور الرابع

الرياض ١٢٣٦١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠٣٠٢٢٢٢١ ٩٦٦+

الموقع الالكتروني: www.h-saedan.com

البريد الالكتروني: info@h-saedan.com

## ممثلا الشركة المفوضين

| البيان | الممثل الأول | الممثل الثاني |
|---|---|---|
| الاسم | عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان | هشام حسين عبدالله أبو جامع |
| الصفة | عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي | عضو مجلس الإدارة |
| العنوان | ٤٩٦٢ طريق الملك فهد – حي المحمدية<br>أبراج تطوير – المبنى الرابع، الدور الرابع<br>الرياض ١٢٣٦١<br>المملكة العربية السعودية | ٤٩٦٢ طريق الملك فهد – حي المحمدية<br>أبراج تطوير – المبنى الرابع، الدور الرابع<br>الرياض ١٢٣٦١<br>المملكة العربية السعودية |
| رقم الهاتف | ٨٠٠٣٠٢٢٢٢١ ٩٦٦+ | ٨٠٠٣٠٢٢٢٢١ ٩٦٦+ |
| البريد الالكتروني | abdulaziz@h-saedan.com | hjamee@h-saedan.com |
| الموقع الالكتروني | www.h-saedan.com | www.h-saedan.com |

## سوق الاسهم

**شركة تداول السعودية (تداول السعودية)**

طريق الملك فهد – العليا ٦٨٩٧

وحدة رقم ١٥

الرياض ١٢٢١١ – ٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٢٠٠٠١٩١٩ ٩٦٦+

فاكس: ٢١٨٩١٣٣ ١١ ٩٦٦+

البريد الالكتروني: csc@saudiexchange.sa

الموقع الإلكتروني: www.saudiexchage.sa

# المستشارون:

## المستشار المالي

**شركة درب التجار المالية**

٦٨٤٧ شارع العليا -٢٥٦٧حي العليا

العقارية الثانية - الرياض ١٢٢٤٤ المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٩٢٥٧٦ ١١ ٩٦٦+

البريد الالكتروني: executives@neomerchantscapital.com

الموقع الإلكتروني: www.neomerchantscapital.com

## المستشار القانوني

**شركة الشريف وشركاه محامون ومستشارون**

٤٣٠٤ طريق الأمير سعود بن عبدالله بن جلوي - ٦٧٢١ حي العارض

مكاتب رتل رقم (١٢) -الرياض ١٣٣٣٥- المملكة العربية السعودية.

هاتف: ٤٨٥٥٨٠٠ ١١ ٩٦٦+

البريد الالكتروني: info@alshareeflaw.sa

الموقع الالكتروني: www.alshareeflaw.sa

## مدير الاكتتاب

**شركة الإنماء المالية**

الرياض- طريق الملك فهد- برج العنود (٢)

ص.ب. ٥٥٥٦٠ الرياض ١١٥٤٤ المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٩٩٩ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٧٠ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: Info@alinmacapital.com

الموقع الإلكتروني: www.alinmacapital.com

## المحاسب القانوني المعد للقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

**شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية**

الرياض- طريق العروبة- حي العليا- مبني رقم ٣١٩٣ الطابق الأول

ص.ب. ٨٣٣٥ الرياض ١٢٣٣٣ المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤١٦٩٣٦١ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٤١٦٩٣٤٩ ١١ ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: info@rsmsaudi.com

الموقع الإلكتروني: www.rsmksa.com

## القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

**شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاءه محاسبون قانونيون**

شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد - حي السليمانية - الرياض

ص.ب ٢٢٢١٦ الرياض ١١٤٩٥

هاتف: ٢٤٤٠١٢٣ ٨٠٠ ٩٦٦+

مركز الاتصال الدولي: ٨٧٤٩٩٢٧ ١١ ٩٦٦+

البريد الالكتروني: info.sa@pkf.com

الموقع الالكتروني: www.pkfalbassam.com

## الجهات المستلمة

**شركة الإنماء المالية**

الرياض- طريق الملك فهد- برج العنود (٢)

ص.ب. ٥٥٥٦٠ الرياض ١١٥٤٤ المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٩٩٩ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٧٠ ٢١٨ ١١ ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: Info@alinmacapital.com

الموقع الإلكتروني: www.alinmacapital.com

**الجزيرة للأسواق المالية**

طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية

ص.ب. ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٩٩٩ ١١٦ ٨٠٠ ٩٦٦+

فاكس: ٦٠٦٨ ٢٢٥ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

البريد الإلكتروني: Contactus@aljaziracapital.com.sa

**شركة البلاد للاستثمار**

الرياض

ص.ب. ١٤٠

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠٠٠٢ ١١٦ ٨٠٠ ٩٦٦+

فاكس: ٦٢٩٩ ٢٩٠ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكترون: www.albilad-capital.com

البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com

**الخبير المالية**

جدة، ص.ب. ١٢٨٢٨٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٤٢٠ ٦١٢ ١٢ ٩٦٦+

فاكس: ٦٨٥٦٦٦٣ (١٢) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

البريد الإلكتروني: brk-ops@alkhabeer.com

**شركة العربي المالية**

شارع الملك فيصل، مبنى شركة العربي المالية

ص.ب. ٢٢٠٠٠٩، الرياض ١١٣١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٥٠٠ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٢٥٤٨ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

البريد الإلكتروني: anbc_receiving_entity@anbcapital.com.sa

**شركة الراجحي المالية**

المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج

ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١٢٢٦٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٨٥٦ ٠٠٠ ٩٢ ٩٦٦+

فاكس: ٠٦٢٥ ٤٦٠ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

البريد الإلكتروني: ARCIPO@alrajhibank.com.sa

## الجهات المستلمة

**شركة السعودي الفرنسي كابيتال**

٨٠٩٢ طريق الملك فهد

الرياض ٣٧٣٥-١٢٣١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٨٢٨ ٢٨٢ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٦٦٢٣ ٢٨٢ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

البريد الإلكتروني: sfc-supportcenter@bsfcapital.sa

**شركة دراية المالية**

برستيج سنتر، طريق التخصصي

ص.ب. ٢٨٦٥٤٦، الرياض ١١٣٢٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠٠ ٢٩٩ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٥٤٩٨ ٤١٩ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكترون: www.derayah.com

البريد الإلكتروني: support@derayah.com

**جي أي بي كابيتال**

مبنى رقم (ب١) واحة غرناطة للمباني السكنية والمكتبية

طريق الدائري الشرقي

ص.ب. ٨٩٥٨٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠١٢١ ١٢٤ ٨٠٠ ٩٦٦+

فاكس: ٠٦٢٥ ٤٦٠ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني www.gibcapital.com :

البريد الإلكتروني: ipo@gibcapital.com

**شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة**

طريق الملك فهد، الرياض

ص.ب. ٦٨٨٨، الرياض ١١٤٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٧٦٦٦ ٢٥٤ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٦٢٥٣ ٤٨٩ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa/ar

البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa

**شركة الرياض المالية**

٢٤١٤ – حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩

ص. ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٩٩ ٠٠١ ٩٢ ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٠٨ ٤٨٦ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.RiyadCapital.com

البريد الإلكتروني: Ask@RiyadCapital.com

## الجهات المستلمة

**شركة الأول للاستثمار**

طريق الملك فهد الفرعي، حي الياسمين

رقم المبنى ٧٢٨٧، الرقم الفرعي ٢٣٨٣

الرمز البريدي ١٣٣٢٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٨٢٨ ٤٠٦ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٩١٠٢ ٢١٦ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com

البريد الإلكتروني: customercare@sabinvest.com

**شركة سهم كابيتال المالية**

مركز الملك عبدالله المالي

برج ٣٠٥، الرياض ١٣٥١٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٢٦٠ ٤١٤ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com

البريد الإلكتروني: Info@sahmcapital.com

**شركة الأهلي المالية**

طريق الملك سعود

ص.ب ٢٢٢١٦

الرياض

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٠١٢٣ ٢٤٤ ٨٠٠ ٩٦٦+

مركز الاتصال الدوالي: ٤٠٦٠٠٠٥٢ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

البريد الإلكتروني: alahlitadawul@alahlicapital.com

**شركة يقين المالية**

الرياض، حي الورود، شارع العليا

ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٨٨٨ ٤٢٩ ٨٠٠ ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٢٧ ٢٠٥ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

البريد الإلكتروني: IPO@yaqeen.sa

**تنويه:** جميع المستشارين المذكورين أعلاه أعطوا موافقتهم الكتابية على استخدام اسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذه النشرة وفق الشكل والسياق الظاهر فيها، ولم يقم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه الجهات والعاملين فيها أو أي من أقاربهم لا يملكون أسهما أو مصلحة من أي نوع في الشركة كما في تاريخ هذه النشرة.

# 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 للمكتتبين لذلك؛ فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة، وينبغي على المكتتبين قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبنى أي قرار يتعلق بالاكتتاب في أسهم الطرح من قبل المكتتبين على مراعاة جميع ما ورد في هذه النشرة ككل، لا سيما ما ورد في قسم «**إشعار مهم**» في الصفحة رقم (أ) والقسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة قبل اتخاذ أي قرار استثماري في أسهم الطرح موضع هذه النشرة.

| | |
|---|---|
| **اسم الشركة ووصفها وتأسيسها** | شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية («الشركة» أو المُصدر») شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (١٥١٥) وتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣١م) القاضي بإعلان تحول الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض، يقع المقر الرئيسي للشركة ٤٩٦٢ طريق الملك فهد- ٦٩٣٣ حي المحمدية، أبراج تطوير المبنى الرابع، الدور الرابع، الرياض ١٢٣٦١، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس مال الشركة المصدر الحالي (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرين مليون سهم متساوي القيمة ومدفوع بالكامل، وبقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية.<br>تأسست شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) كشركة تضامنية باسم «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» بموجب عقد التأسيس المعتمد الكترونياً عبر نظام الخدمات الالكترونية بوزارة التجارة (أبشر) وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ، وبرأس مال قدره (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون حصة متساوية القيمة، وتم توزيع الحصص على كل من الأستاذ/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان بنسبة (٧٠٪) من رأس مال الشركة، والأستاذ/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان بنسبة (٣٠٪) من رأس مال الشركة.<br>وفي تاريخ ١٤٤١/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠٢م)، قرر الشركاء تحويل كيان الشركة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الاحتفاظ بالاسم التجاري ورقم السجل التجاري، وتنازل الشريك/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٣٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل، وذلك للشريك الجديد/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار.<br>وفي تاريخ ١٤٤١/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٥م)، تنازل الشريك/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٧٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل، وذلك للشريك الجديد/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات.<br>وفي تاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢١م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال مقسم إلى (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف حصة بعد تعديل القيمة الاسمية للحصة إلى (١٠) عشرة ريالات سعودية، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة في راس المال عن طريق تنازل الشركاء عن عدد ثلاثة عقارات سكنية وعقارية مدينتي الرياض (عمارة بحي المهدية وعمارة بحي طويق) وجدة (عمارة بحي الشرفية) مملوكة لهم، بموجب عدد ثلاثة تقارير تقييم معتمدة من مقيمين معتمدين بمعدل تقييم لكل عقار، لتصبح حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٣٠,٠٠٠) ثلاثون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي، ولتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٤٧٠,٠٠٠) مليون وأربعمائة وسبعون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٤,٧٠٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي، ثم تنازل الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات عن عدد (٤٢٠,٠٠٠) أربعمائة وعشرون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف ريال (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف ريال للشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان مقابل تنازل الأخير عن حصص مملوكة له في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار وحصص في أراضي بجنوب مدينة الرياض ومدينة مكة المكرمة، لتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٤٥٠,٠٠٠) أربعمائة وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي ونسبتها (٣٠٪) من إجمالي رأس المال، وتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٠٥٠,٠٠٠) مليون وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٠,٥٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين وخمسمائة ألف ريال عشرة ملايين وخمسمائة ألف ريال ونسبتها (٧٠٪) من إجمالي رأس المال.<br>وفي تاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال سعودي إلى (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين حصة، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٢,٠٥٢,٤٤٨) مليونان واثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة وثمانية وأربعون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال. وتحويل (٥٢,٩٤٧,٥٥٢) اثنان وخمسون مليوناً وتسعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة واثنان وخمسون ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة (يمثل آنذاك رصيد مستحق للشركاء بقيمة حوالي (٤٦,٨٨٣,٠٢٨) ستة وأربعون مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وثمانية وعشرون ريال سعودي ناتج عن تنازل الشريك مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات عن عقار تجاري بحي المنصورة بمدينة الرياض بقيمة قدرها (٣٩,٥٢٠,٥٨٣) تسعة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وثمانون ريال سعودي وتنازل الشريك شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار عن عقار تجاري بحي المونسية بمدينة الرياض بقيمة قدرها (٧,٣٦٢,٤٤٥) سبعة ملايين وثلاثمائة واثنان وستون ألفاً وأربعمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي وذلك وفق متوسط تقييمين معتمدين لكل عقار، كما تنازل الشريك شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار عن وحدات في صندوق ثروات النخلة العقاري بقيمة (٢,١٥٢,٨٠٠) مليونان ومائة واثنان وخمسون ألفاً وثمانمائة ريال سعودي وفق آخر تقييم للصندوق بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١م، كما تمت تسوية مستحقات للشركاء (أرباح مبقاه ومستحقات أخرى) بقيمة (٣,٩١١,٧٢٤) ثلاثة ملايين وتسعمائة وأحد عشر ألفاً وسبعمائة وأربعة وعشرون ريال سعودي إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٣/٠١/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م)، ولتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٢,٨٠٠,٠٠٠) مليونان وثمانمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٢٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي ونسبتها (٤٠٪) من إجمالي رأس المال، ولتصبح حصة الشريك /مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومائتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال ونسبتها (٦٠٪) من إجمالي رأس المال. وبنفس التاريخ تنازل الشريك/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات عن كامل حصصه في رأس المال بعد الزيادة والبالغ عددها (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومائتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال سعودي إلى الشريك الجديد/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان. |

| | |
|---|---|
| **اسم الشركة ووصفها وتأسيسيها (تتمة)** | وفي تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م) تم تعديل اسم الشركة من «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» إلى اسمها الحالي «شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية».<br><br>وفي تاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠م)، قرر الشركاء إدخال عدد (٢٠٦) شريك جديد، مع موافقة جميع الشركاء السابقين والجدد على تحول كيان الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة سعودية مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس مال الشركة من (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي إلى (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي بقيمة اسمية (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وبزيادة وقدرها (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعون مليون ريال سعودي، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٧,١٢٦,٨٢٨) سبعة ملايين ومائة وستة وعشرون ألفاً وثمانمائة وثمانية وعشرون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (١,٠٩٦,٣٧٩) مليون وستة وتسعون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وسبعون ريال سعودي من حساب الاحتياطي النظامي إلى حساب رأس المال، وتحويل (٤١,٩٥٦,٥١٣) واحد وأربعون مليوناً وتسعمائة وستة وخمسون ألفاً وخمسمائة وثلاثة عشر ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة إلى حساب رأس المال (يمثل آنذاك رصيد مستحق للشريك الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان والذي تنازل عن عدد ٦ قطع أراضي بمخطط /ب حي الروضة بمدينة جدة بمساحة إجمالية قدرها (٤,٢٩١م٢) بقيمة (٢٢,٣١١,٩٠٠) اثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وأحد عشر ألفاً وتسعمائة ريال سعودي بالإضافة إلى إضافات نقدية بقيمة (١٩,٦٤٤,٦١٣) تسعة عشر مليوناً وستمائة وأربعة وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثة عشر ريال سعودي، مقسمة بين الشريك حمد محمد بن سعيدان بقيمة (١٦,١٣٩,١٦٩) ستة عشر مليوناً ومائة وتسعة وثلاثون ألفاً ومائة وتسعة وستون ريال سعودي وشركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار بقيمة (٣,٥٠٥,٤٤٤) ثلاثة ملايين وخمسمائة وخمسة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريال سعودي، وتحويل (١١٩,٨٢٠,٢٨٠) مائة وتسعة عشر مليوناً وثمانمائة وعشرون ألفاً ومائتان وثمانون ريال سعودي من حساب ذمم دائنة إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٤/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٠١م).<br><br>وفي تاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، إلى (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وذلك عن طريق طرح أسهم جديدة عبر التسجيل والطرح والادراج في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بعدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي جديد تمثل نسبة (١٥٪) من رأس المال بعد الطرح وتمثل نسبة (١٧.٦٤٪) من رأس المال قبل الطرح.<br><br>ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسمة إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرين مليون سهم عادي مدفوع القيمة بالكامل، وبقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة بالكامل، وجميعها أسهم عادية ذات فئة واحدة، وسيكون رأس مال الشركة بعد الطرح (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى = (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي، وبقيمة اسمية لكل سهم منها (١٠) عشرة ريالات سعودي، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة. |
| **ملخص أنشطة الشركة** | تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض، وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في الآتي:<br>- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة<br>- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)<br>- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)<br>- إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين<br>- التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة<br>- التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة<br>- الوساطة العقارية<br>- إدارة الأملاك<br>- المزادات العقارية<br>- إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها<br><br>وتتمثل أنشطة الشركة كما في نظامها الأساسي في الآتي:<br>- الزراعة والحراجة وصيد الأسماك.<br>- التعدين واستغلال المحاجر.<br>- الصناعات التحويلية.<br>- إمداد الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.<br>- إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها.<br>- التشييد.<br>- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.<br>- النقل والتخزين.<br>- أنشطة خدمات الإقامة والطعام. |

**ملخص أنشطة الشركة (تتمة)**

- المعلومات والاتصالات.
- الأنشطة العقارية.
- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.
- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.
- التعليم.
- أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.
- أنشطة الخدمات الأخرى.

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة، وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة، والشركة حاصلة على التراخيص للأنشطة التي تمارسها بالفعل، وما زالت تلك التراخيص سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة (ولمزيد من المعلومات حول تراخيص الشركة، فضلاً راجع القسم الفرعي (٩-٧) «**التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية**» من القسم الرئيسي (٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة).

يتركز نموذج عمل الشركة الحالي في نشاط الاستثمار العقاري ونشاط الخدمات العقارية (خدمات إدارة العقارات وخدمات الوساطة العقارية) داخل المملكة، يتمثل نشاط الاستثمار العقاري في توزيع أصول الشركة بشكل استراتيجي بين استثمارات عقارية مدرة للدخل بهدف الحصول على عوائد دورية واستثمارات في مشاريع تطوير عقاري وأراضي بهدف تحقيق عوائد رأسمالية. تعمل الشركة وفريق عملها وفقاً لتوزيع مُحدد يساعد على توزيع المخاطر، يتضمن توزيع الأصول جغرافياً على مدن المملكة وعلى القطاعات العقارية الجذابة التي تتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠، إضافة إلى ذلك توجهت الشركة مؤخراً إلى نشاط الاستثمار في قطاع التقنية وتنوي التوسع في هذا النشاط بالاستثمار في مشاريع التقنية والشركات الناشئة في مجال التقنية العقارية وغيرها (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الرئيسي) ٣ («**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ هذه النشرة غير ما ذكر فيها.

**المساهمون الكبار وعدد أسهمهم ونسب ملكيتهم قبل وبعد الطرح**

إن المساهمين الكبار الذين يملك كُلاً منهم خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة قبل الطرح وبعده هم:

| م | اسم المساهم | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | |
| | | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة |
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٥,٧٧٠٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.٥٠٤٪ | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٠.٤٠٤٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.١٢٩٪ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ١٤,٥٦٧٪ | – | – | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ١٢.٣٨٢٪ | – | – |
| ٣ | شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٦,٩٤٤٪ | – | – | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٥.٩٠٣٪ | – | – |
| | **الإجمالي** | **١٣,٧٤٧,٤٦٧** | **٥٧,٢٨١٪** | **٦٠١.٠٦٢** | **٢.٥٠٤٪** | **١٣,٧٤٧,٤٦٧** | **٤٨.٦٨٩٪** | **٦٠١,٠٦٢** | **٢.١٢٩٪** |

المصدر: الشركة

**رأس مال المُصدر قبل وبعد الطرح**

يبلغ رأس مال الشركة قبل الطرح (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مدفوع بالكامل، وسيبلغ رأس مال الشركة بعد الطرح (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليوناً ومائتان وخمسة وثلاثون ألفاً ومائتان وأربعة وتسعون سهم، قيمة كل سهم اسمي منها (١٠) عشرة ريالات سعودية.

**إجمالي عدد أسهم المُصدر قبل وبعد الطرح**

يبلغ عدد الأسهم في الشركة قبل الطرح (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي، وسيبلغ عدد الأسهم في الشركة بعد الطرح (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون سهم ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي مدفوع القيمة بالكامل.

**القيمة الاسمية للسهم**

(١٠) عشرة ريالات سعودية.

**إجمالي عدد الأسهم المطروحة**

(٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.

**نسبة الأسهم المطروحة من رأس مال المُصدر**

تمثل أسهم الطرح ما نسبته (١٥٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح والتي تمثل نسبة (١٧.٦٤٪) من رأس مال الشركة قبل الطرح.

**سعر الطرح**

(●) ((●)) ريال سعودي

**إجمالي قيمة الطرح**

(●) ((●)) ريال سعودي

**استخدام متحصلات الطرح**

بلغ إجمالي متحصلات الطرح (●) ((●)) ريال سعودي، وتنوي الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح في تمويل خطتها التوسعية (ولمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الرئيسي (٦) «**استخدام متحصلات الطرح**» من هذه النشرة).

| | |
|---|---|
| **فئات المستثمرين الذين يحق لهم الاكتتاب في أسهم الشركة** | يقتصر 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، أي من الآتي:<br>١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.<br>٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيّنت 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.<br>٣. 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.<br>٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.<br>٥. الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.<br>٦. صناديق الاستثمار.<br>٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.<br>٨. أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:<br>– أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية ألا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهرا الماضية<br>– أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.<br>– أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.<br>– أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.<br>– أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.<br>٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة. |
| **طريقة الاكتتاب** | سوف يكون طلب الاكتتاب متاحاً للمكتتبين خلال 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 (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الرئيسي (١٠) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» من هذه النشرة). |
| **الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها** | (١٠) عشرة أسهم |
| **قيمة الحد الأدنى التي يمكن الاكتتاب فيها** | (●)((●)) ريال سعودي |
| **الحد الأعلى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها** | (١,٤٠٠,٠٠٠) مليون وأربعمائة ألف سهم |
| **قيمة الحد الأعلى التي يمكن الاكتتاب فيها** | (●)((●)) ريال سعودي |
| **طريقة التخصيص ورد الفائض** | سيقوم مدير الاكتتاب والمُصدر بفتح حساب بنكي (حساب أمانة) لغرض إيداع وحفظ مبالغ الاكتتاب التي قام بتحصيلها من الجهات المستلمة (بالنيابة عن المكتتبين). وبعد انتهاء فترة الطرح، سيتم الإعلان عن التخصيص بإشعار المكتتبين وذلك في موعد أقصاه يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٨م)، وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع المُصدر، وسيكون رد الفائض خلال يومي عمل من عملية التخصيص، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات لمتحصلات الطرح من المستشار المالي، أو ومدير الاكتتاب، أو الجهات المستلمة، أو الشركة (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الرئيسي (١٠) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» من هذه النشرة). |
| **فترة الطرح** | تبدأ يوم الجمعة بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٩م) وتستمر حتى يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م) |
| **الاحقية في الأرباح** | تستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة عن الفترة اعتباراً من تاريخ نشر نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها (فضلاً راجع القسم الرئيسي (٥) «**سياسة توزيع الأرباح**» من هذه النشرة). |
| **حقوق التصويت** | جميع أسهم الشركة أسهم عادية من فئة واحدة، ولا يعطى أي مساهم أي حقوق تفضيلية، ويعطى كل سهم لحامله الحق في صوت واحد ويحق لكل مساهم في الشركة حضور اجتماع الجمعية العامة للمساهمين (العادية أو غير العادية) والتصويت فيه، كما يحق لكل مساهم أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة أو عاملي الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة. |

| | |
|---|---|
| **القيود المفروضة على الأسهم** | يجب على كبار المساهمين الذين يملكون (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة (والمذكور أسماؤهم في الصفحة رقم (ل) في هذه النشرة) عدم التصرف في أسهمهم لمدة (١٢) اثني عشر شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة، ويقوم مركز إيداع الأوراق المالية برفع القيود على تلك الأسهم بشكل مباشر بعد انتهاء فترة الحظر المفروضة. |
| **الأسهم التي سبق للمصدر ادراجها** | لم يسبق إدراج وتداول أسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل إدراجها في السوق الموازية. |

# التواريخ المهمة وإجراءات الطرح

## الجدول الزمني المتوقع للطرح:

| الجدول الزمني المتوقع للطرح | التاريخ |
|---|---|
| فترة الطرح | تبدأ يوم الجمعة بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٩م) حتى يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م) |
| آخر موعد لتقديم طلبات الاكتتاب | يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م) |
| آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب وفقاً لطلبات الاكتتاب | يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م) |
| الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح واشعار المستثمرين | يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٨م) |
| رد الفائض (إن وجد) | يوم الاربعاء بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/١٠م) |
| التاريخ المتوقع لبدء تداول الاسهم | يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق الموازية بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتهاء من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم في الصحف المحلية وموقع شركة تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa). |

تنويه: جميع التواريخ المذكورة في الجدول الزمني أعلاه تقريبية. وسوف يتم الإعلان عن التواريخ والمواعيد الفعلية على موقع تداول السعودية الالكتروني (www.saudiexchange.sa) والموقع الالكتروني للمستشار المالي «شركة درب التجار المالية» (www.neomerchantscapital.com)، والموقع الالكتروني لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية (www.h-saedan.com) والموقع الالكتروني لمدير الاكتتاب «شركة الإنماء المالية» (www.alinmainvestment.com).

## كيفية التقدم بطلب الاكتتاب:

يقتصر 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:

١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.

٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيّنت 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.

٣. 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.

٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة يديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.

٥. الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

٦. صناديق الاستثمار.

٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.

٨. أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:

- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهراً الماضية
- أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
- أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
- أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.

٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

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 خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، وذلك في موعدٍ أقصاه الساعة الرابعة مساءً من تاريخ يوم الأقفال. ويُقر كل مستثمر من خلال إكماله طلب الاكتتاب بأنه استلم هذه النشرة وقرأها، ويرغب بناءً على ذلك في الاكتتاب بالأسهم المطروحة حسب ما هو مبين في طلب الاكتتاب.

سوف يكون الاكتتاب متاحاً للمستثمرين المؤهلين 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 والتي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب وفقاً للتعليمات الواردة في القسم (١٠) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» من هذه النشرة، وينبغي على كل مكتتب الموافقة على كافة الشروط والأحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في طلب الاكتتاب، تحتفظ الشركة ومدير الاكتتاب 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 طلب الاكتتاب أو سحبه بعد تقديمه، ويعتبر طلب الاكتتاب بمجرد تقديمه اتفاقاً قانونياً ملزماً بين المكتتب والشركة (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الرئيسي (١٠) «**المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه**» في هذه النشرة).

# ملخص المعلومات الأساسية:

## تنويه للمستثمرين:

يقدم هذا الملخص نبذة موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، غير أنه لا يشتمل على جميع المعلومات التي قد تكون مهمة للمستثمرين المؤهلين، ويجب على مستلمي هذه النشرة قراءته بالكامل قبل اتخاذ قرارهم الاستثماري بالاكتتاب في أسهم الطرح من عدمه. وقد تم تعريف بعض المصطلحات والعبارات المختصرة الواردة في هذه النشرة في القسم (١) «**التعريفات والمصطلحات**» ومواضع أخرى في هذه النشرة).

## نبذة عن الشركة:

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية («الشركة» أو المُصدر») شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (١٥١٥) وتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣١م) القاضي بإعلان تحول الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض، يقع المقر الرئيسي للشركة ٤٩٦٢ طريق الملك فهد- ٦٩٣٣ حي المحمدية، أبراج تطوير المبنى الرابع، الدور الرابع، الرياض ١٢٣٦١، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس مال الشركة المصدر الحالي (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرين مليون سهم متساوي القيمة ومدفوع بالكامل، وبقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية.

تأسست شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) كشركة تضامنية باسم «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» بموجب عقد التأسيس المعتمد الكترونياً عبر نظام الخدمات الالكترونية بوزارة التجارة (أبشر) وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ، وبرأس مال قدره (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون حصة متساوية القيمة، وتم توزيع الحصص على كل من الأستاذ/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان بنسبة (٧٠٪) من رأس مال الشركة، والأستاذ/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان بنسبة (٣٠٪) من رأس مال الشركة.

وفي تاريخ ١٤٤١/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠٢م)، قرر الشركاء تحويل كيان الشركة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الاحتفاظ بالاسم التجاري ورقم السجل التجاري، وتنازل الشريك/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٣٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل، وذلك للشريك الجديد/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار.

وفي تاريخ ١٤٤١/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٥م)، تنازل الشريك/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٧٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل، وذلك للشريك الجديد/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات.

وفي تاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢١م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال مقسمة إلى (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف حصة بعد تعديل القيمة الاسمية للحصة إلى (١٠) عشرة ريالات سعودية، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة في راس المال عن طريق تنازل الشركاء عن عدد ثلاثة عقارات سكنية وتجارية في مدينتي الرياض)عمارة بحي المهدية وعمارة بحي طويق ) وجدة (عمارة بحي الشرفية ) مملوكة لهم، بموجب عدد ثلاثة تقارير تقييم معتمدة من مقيمين معتمدين بمعدل تقييم لكل عقار ، لتصبح حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٣٠,٠٠٠) ثلاثون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي ، ولتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٤٧٠,٠٠٠) مليون وأربعمائة وسبعون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٤,٧٠٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي، ثم تنازل الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات عن عدد (٤٢٠,٠٠٠) أربعمائة وعشرون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف ريال للشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان مقابل تنازل الأخير عن حصص مملوكة له في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار وحصص في أراضي بجنوب مدينة الرياض ومدينة مكة المكرمة ، لتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٤٥٠,٠٠٠) أربعمائة وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي ونسبتها (٣٠٪) من إجمالي رأس المال، وتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٠٥٠,٠٠٠) مليون وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٠,٥٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين وخمسمائة ألف ريال ونسبتها (٧٠٪) من إجمالي رأس المال.

وفي تاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال سعودي إلى (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين حصة، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٢,٠٥٢,٤٤٨) مليونان واثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة وثمانية وأربعون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (٥٢,٩٤٧,٥٥٢) اثنان وخمسون مليوناً وتسعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة واثنان وخمسون ريال سعودي من حساب

مستحق إلى أطراف ذات علاقة تمثل آنذاك رصيد مستحق للشركاء بقيمة حوالي (٤٦,٨٨٣,٠٢٨)ستة وأربعون مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وثمانية وعشرون ريال سعودي ناتج عن تنازل الشريك مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات عن عقار تجاري بحي المنصورة بمدينة الرياض بقيمة قدرها (٣٩,٥٢٠,٥٨٣)تسعة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وثمانون ريال سعودي وتنازل الشريك شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار عن عقار تجاري بحي المؤنسية بمدينة الرياض بقيمة قدرها (٧,٣٦٢,٤٤٥) سبعة ملايين وثلاثمائة واثنان وستون ألفاً وأربعمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي وذلك وفق متوسط تقييمين معتمدين لكل عقار كما تنازل الشريك شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار عن وحدات في صندوق ثروات النخلة العقاري بقيمة (٢,١٥٢,٨٠٠) مليونان ومائة واثنان وخمسون ألفاً وثمانمائة ريال سعودي وفق آخر تقييم للصندوق بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١م، كما تمت تسوية مستحقات للشركاء (أرباح مبقاه ومستحقات أخرى) بقيمة (٣,٩١١,٧٢٤) ثلاثة ملايين وتسعمائة وأحد عشر ألفاً وسبعمائة وأربعة وعشرون ريال سعودي إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٣/٠١/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م)، ولتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٢,٨٠٠,٠٠٠) مليونان وثمانمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٢٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي ونسبتها (٤٠٪) من إجمالي رأس المال، ولتصبح حصة الشريك /مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومائتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال ونسبتها (٦٠٪) من إجمالي رأس المال. وبنفس التاريخ تنازل الشريك/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات عن كامل حصصه في رأس المال بعد الزيادة والبالغ (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال سعودي إلى الشريك الجديد/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان.

وفي تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م) تم تعديل اسم الشركة من «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» إلى اسمها الحالي «شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية».

وفي تاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠م)، قرر الشركاء إدخال عدد (٢٠٦) شريك جديد، مع موافقة جميع الشركاء السابقين والجدد على تحول كيان الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة سعودية مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس مال الشركة من (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي إلى (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي بقيمة اسمية (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وبزيادة قدرها (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعون مليون ريال سعودي، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٧,١٢٦,٨٢٨)سبعة ملايين ومائة وستة وعشرون ألفاً وثمانمائة وثمانية وعشرون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (١,٠٩٦,٣٧٩)مليون وستة وتسعون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وسبعون ريال سعودي من حساب الاحتياطي النظامي إلى حساب رأس المال، وتحويل (٤١,٩٥٦,٥١٣) واحد وأربعون مليوناً وتسعمائة وستة وخمسون ألفاً وخمسمائة وثلاثة عشر ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة إلى حساب راس المال (يمثل آنذاك رصيد مستحق للشريك الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان والذي تنازل عن عدد ٦ قطع أراضي بمخطط /بحي الروضة بمدينة جدة بمساحة إجمالية قدرها (٤,٢٩١م٢) بقيمة (٢٢,٣١١,٩٠٠) اثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وأحد عشر ألفاً وتسعمائة ريال سعودي بالإضافة إلى إضافات نقدية بقيمة (١٩,٦٤٤,٦١٣) تسعة عشر مليوناً وستمائة وأربعة وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثة عشر ريال سعودي، مقسمة بين الشريك حمد محمد بن سعيدان بقيمة (١٦,١٣٩,١٦٩) ستة عشر مليوناً ومائة وتسعة وثلاثون ألفاً ومائة وتسعة وستون ريال سعودي وشركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار بقيمة (٣,٥٠٥,٤٤٤) ثلاثة ملايين وخمسمائة وخمسة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريال سعودي، وتحويل (١١٩,٨٢٠,٢٨٠)مائة وتسعة عشر مليوناً وثمانمائة وعشرون ألفاً ومائتان وثمانون ريال سعودي من حساب ذمم دائنة إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٤/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٠١م).

وفي تاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، إلى (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وذلك عن طريق طرح أسهم جديدة عبر التسجيل والطرح والادراج في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بعدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي جديد تمثل نسبة (١٥٪) من رأس المال بعد الطرح وتمثل نسبة (١٧,٦٤٪) من رأس المال قبل الطرح.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسمة إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرين مليون سهم عادي مدفوع القيمة بالكامل، وبقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة بالكامل، وجميعها أسهم عادية ذات فئة واحدة، وسيكون رأس مال الشركة بعد الطرح (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي، وبقيمة اسمية لكل سهم منها (١٠) عشرة ريالات سعودي، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة.

وكما في تاريخ هذه النشرة، فإن المساهمين الكبار في الشركة الذين يمتلكون ما نسبة (٥٪) أو أكثر من رأسمالها قبل الطرح وبعده هم:

| م | اسم المساهم | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | |
| | | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة |
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان* | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٥,٧٧٠٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.٥٠٤٪ | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٠,٤٠٤٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.١٢٩٪ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ١٤,٥٦٧٪ | – | – | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ١٢,٣٨٢٪ | – | – |
| ٣ | شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٦,٩٤٤٪ | – | – | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٥,٩٠٣٪ | – | – |
| | **الإجمالي** | ١٣,٧٤٧,٤٦٧ | ٥٧,٢٨١٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.٥٠٤٪ | ١٣,٧٤٧,٤٦٧ | ٤٨.٦٨٩٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.١٢٩٪ |

المصدر: الشركة

* لدى الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان ملكية غير مباشرة ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٣٦.٠٦٦٪) والتي تمتلك (٦,٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

## هيكلة ملكية الشركة قبل الطرح وبعده:

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل الطرح وبعده:

| م | اسم المساهم | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | |
| | | العدد | النسبة | العدد | النسبة* | العدد | النسبة | العدد | النسبة* |
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٥,٧٧٠٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.٥٠٤٪ | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٠.٤٠٤٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.١٢٩٪ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ١٤,٥٦٧٪ | – | – | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ١٢.٣٨٢٪ | – | – |
| ٣ | شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٦,٩٤٤٪ | – | – | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٥.٩٠٣٪ | – | – |
| ٤ | سعد حمد محمد بن سعيدان | ٤٠٢,٥٠٧ | ١.٦٧٧٪ | ٦٨,٢٦٢ | ٠.٢٨٤٪ | ٤٠٢,٥٠٧ | ١.٤٢٦٪ | ٦٨,٢٦٢ | ٠.٢٤٢٪ |
| ٥ | عبدالإله حمد محمد بن سعيدان | ١٤٦,٢٧٥ | ٠.٦٠٩٪ | ٦١,٠٦٣ | ٠.٢٥٤٪ | ١٤٦,٢٧٥ | ٠.٥١٨٪ | ٦١,٠٦٣ | ٠.٢١٦٪ |
| ٦ | سارة عبدالعزيز عبدالله بن خميس | ١٢٧,٠٠٠ | ٠.٥٢٩٪ | ٣٣,٩٤٨ | ٠.١٤١٪ | ١٢٧,٠٠٠ | ٠.٤٥٠٪ | ٣٣,٩٤٨ | ٠.١٢٠٪ |
| ٧ | سلمان حمد محمد بن سعيدان | ١٢٠,٣٩٥ | ٠.٥٠٢٪ | ٦٠,٥١٣ | ٠.٢٥٢٪ | ١٢٠,٣٩٥ | ٠.٤٢٦٪ | ٦٠,٥١٣ | ٠.٢١٤٪ |
| ٨ | هشام حمد محمد بن سعيدان | ٩٩,٠٠٠ | ٠.٤١٣٪ | ٢٢,٨٨٢ | ٠.٠٩٥٪ | ٩٩,٠٠٠ | ٠.٣٥١٪ | ٢٢,٨٨٢ | ٠.٠٨١٪ |
| ٩ | طرفه حمد محمد بن سعيدان | ٩٧,٤٤٨ | ٠.٤٠٦٪ | ٣١,١٩٨ | ٠.١٣٠٪ | ٩٧,٤٤٨ | ٠.٣٤٥٪ | ٣١,١٩٨ | ٠.١١٠٪ |
| ١٠ | نوال فهد سليمان الخرينق | ٧٨,٩٩٧ | ٠.٣٢٩٪ | ٤٧,٧١٤ | ٠.١٩٩٪ | ٧٨,٩٩٧ | ٠.٢٨٠٪ | ٤٧,٧١٤ | ٠.١٦٩٪ |
| ١١ | لولوة عبدالله محمد السلولي | ٤٢,٠٠٠ | ٠.١٧٥٪ | – | – | ٤٢,٠٠٠ | ٠.١٤٩٪ | – | – |
| ١٢ | عمر حمد محمد بن سعيدان | ١٨,٧٣٢ | ٠.٠٧٨٪ | ٢,٨٦٦ | ٠.٠١٢٪ | ١٨,٧٣٢ | ٠.٠٦٦٪ | ٢,٨٦٦ | ٠.٠١٠٪ |
| ١٣ | مشاعل عبدالعزيز ابراهيم المغيصيب | ١٦,٦٦٧ | ٠.٠٦٩٪ | – | – | ١٦,٦٦٧ | ٠.٠٥٩٪ | – | – |
| ١٤ | ماجد حمد محمد بن سعيدان | ١٦,٦٦٧ | ٠.٠٦٩٪ | ٣٠,٥٨١ | ٠.١٢٧٪ | ١٦,٦٦٧ | ٠.٠٥٩٪ | ٣٠,٥٨١ | ٠.١٠٨٪ |
| ١٥ | ماجدة عتيبي معيض الكناني | ١٦,٢٥٠ | ٠.٠٦٨٪ | – | – | ١٦,٢٥٠ | ٠.٠٥٨٪ | – | – |
| ١٦ | شهد خالد عبدالمحسن الحكير | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٨٪ | – | – | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٢٪ | – | – |
| ١٧ | روز عبدالعزيز حمد بن سعيدان | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٨٪ | – | – | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٢٪ | – | – |

| م | اسم المساهم | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | |
| | | العدد | النسبة | العدد | النسبة* | العدد | النسبة | العدد | النسبة* |
| ١٨ | سعود عبدالعزيز حمد بن سعيدان | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٨٪ | – | – | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٢٪ | – | – |
| ١٩ | لولوة عبدالعزيز حمد بن سعيدان | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٨٪ | – | – | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٢٪ | – | – |
| ٢٠ | سارة إبراهيم فهد جديد | ٨,٥٠٠ | ٠.٠٣٥٪ | – | – | ٨,٥٠٠ | ٠.٠٣٠٪ | – | – |
| ٢١ | مساهمين أخرين من فئة الجمهور وعددهم (١٨٨) مساهم | ٩,٠٢٦,٠٩٥ | ٣٧.٦٠٩٪ | ٥٤٦,٠٤٨ | ٢.٢٧٥٪ | ٩,٠٢٦,٠٩٥ | ٣١.٩٦٧٪ | ٥٤٦,٠٤٨ | ١.٩٣٤٪ |
| ٢٢ | أسهم جديدة للاكتتاب على فئات المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية | – | – | – | – | ٤,٢٣٥,٢٩٤ | ١٥.٠٠٠٪ | – | – |
| | **الإجمالي** | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠.٠٠٠٪ | ١,٥٠٦,١٣٧ | ٦.٢٧٦٪ | ٢٨,٢٣٥,٢٩٤ | ١٠٠.٠٠٠٪ | ١,٥٠٦,١٣٧ | ٥.٣٣٤٪ |

المصدر: الشركة

* ملاحظة: نسب الملكية غير المباشرة وإجماليها المذكورين في الجدول مقربة.

## أنشطة الشركة الرئيسية:

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض، وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في الآتي:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية)
- إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين
- التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة
- التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة
- الوساطة العقارية
- إدارة الأملاك
- المزادات العقارية
- إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها

وتتمثل أنشطة الشركة كما في نظامها الأساسي في الآتي:

- الزراعة والحراجة وصيد الأسماك.
- التعدين واستغلال المحاجر.
- الصناعات التحويلية.
- إمداد الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.
- إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها.
- التشييد.
- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.
- النقل والتخزين.
- أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
- المعلومات والاتصالات.

- الأنشطة العقارية.
- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.
- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.
- التعليم.
- أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.
- أنشطة الخدمات الأخرى.

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة، وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة. والشركة حاصلة على التراخيص للأنشطة التي تمارسها بالفعل، وما زالت تلك التراخيص سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة (ولمزيد من المعلومات حول تراخيص الشركة، فضلاً راجع القسم الفرعي (٩-٧) «**التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية**» من القسم الرئيسي (٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة).

يتركز نموذج عمل الشركة الحالي في نشاط الاستثمار العقاري ونشاط الخدمات العقارية (خدمات إدارة العقارات وخدمات الوساطة العقارية) داخل المملكة. يتمثل نشاط الاستثمار العقاري في توزيع أصول الشركة بشكل استراتيجي بين استثمارات عقارية مدرة للدخل بهدف الحصول على عوائد دورية واستثمارات في مشاريع تطوير عقاري وأراضي بهدف تحقيق عوائد رأسمالية. تعمل الشركة وفريق عملها وفقاً لتوزيع مُحدد يساعد على توزيع المخاطر، يتضمن توزيع الأصول جغرافياً على مدن المملكة وعلى القطاعات العقارية الجذابة التي تتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠. إضافة إلى ذلك، توجهت الشركة مؤخراً إلى نشاط الاستثمار في قطاع التقنية وتنوي التوسع في هذا النشاط بالاستثمار في مشاريع التقنية والشركات الناشئة في مجال التقنية العقارية وغيرها. (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ هذه النشرة غير ما ذكر فيها.

## رسالة المصدر واستراتيجيته العامة:

### رؤية الشركة:

تعزيز مكانتُنا على مستوى المملكة العربية السعودية كشركة رائدة وخيار العملاء المُفضل في المجال العقاري.

### رسالة الشركة:

شركة سعودية، تقدم باقة خدمات عقارية وفق أفضل الممارسات المهنية وأحدث الطرق التسويقية، من خلال فريق خبراء جدير بالثقة، ورؤية استثمارية واعية لتلبية متطلبات الشركاء وتحقيق أهدافهم، وبناء علاقات مستدامة معهم، والمساهمة في تعزيز التنمية العقارية تحقيقاً لرؤية المملكة الواعدة ٢٠٣٠.

### استراتيجية الشركة:

| الركائز | الأهداف الإستراتيجية (الغايات) | الأهداف التفصيلية |
|---|---|---|
| عملياتنا منظمة | تطوير أنظمة الشركة الإدارية والتشغيلية وحوكمة عملياتها. | إعداد أنظمة وأدلة عمل لضبط عمليات الشركة. |
| | | اتمتة العمليات |
| | | الالتزام لأنظمة وتشريعات السوق |
| النمو والتوسع | التوسع والنمو في نشاط الشركة وتحقيق عوائد مالية متنامية ومستدامة. | تعظيم أرباح الشركة وحقوق المساهمين |
| | | زيادة العائدات من العقارات المدرة للدخل. |
| | | زيادة العائدات من المشاريع التطويرية |
| | | زيادة العائدات من عمليات البيع والشراء |
| | | توسيع مشاريع الشركة في مناطق جديدة داخل المملكة. |
| | | فاعلية الأنشطة البحثية الاستشرافية تدعم صناعة القرار بالشركة. |

| الركائز | الأهداف الإستراتيجية (الغايات) | الأهداف التفصيلية |
|---|---|---|
| قيمة أكبر لعملائنا وشركائنا | ابتكار وتطوير حلول تُحسن الوصول للعملاء والشركاء وترفع مستوى رضاهم وثقتهم بالشركة. | ابتكار حلول لتحسين الوصول للعملاء |
| | | خلق بيئة تقنية ذكية |
| | | تحسين تجارب العملاء والمحافظة عليهم |
| | بناء وتوسيع وتنويع شبكة تحالفات استراتيجية وتحسين الصورة الذهنية وتجارب العملاء. | تحسين الصورة الذهنية للشركة. |
| | | توسيع العلاقة مع الشركاء الاستراتيجيين. |
| فريقنا مميز | التميز في تقديم الخدمات واستقطاب وتطوير الكفاءات الوظيفية وتقييم الأداء وفق معايير جودة عالية. | رفع كفاءة الكوادر البشرية بالشركة |
| | | تحسين بيئة العمل |
| | | تحقيق معدل أعلى لرضا الموظفين |

## نواحي القوة والمزايا التنافسية:

- الشركة مرخصة وفق الأصول القانونية
- الشركة وطنية بإدارة سعودية
- الشركة تتمتع برصيد من السمعة الرائدة في المجال العقاري
- رصيد الشركة كبير من الخبرة في الخدمات التي تقدمها
- فريق عمل متنوع وخبير في مجالات الشركة
- مرونة عالية في العمل وتنوع في قطاعات الاستثمار
- رأس مال وأصول استثمارية جيدة
- قدرة عالية على توزيع المخاطر
- انتشار مشاريع الشركة في خمسة مناطق ومدن داخل المملكة
- تنوع الاستثمارات بين عقارات مدرة للدخل ومشاريع تطوير وأراضي مطورة
- خبرة في إدارة الأصول العقارية بكفاءة عالية
- قدرة على التكيف السريع مع تغيرات السوق والظروف الاقتصادية
- حضور للشركة على المنصات الالكترونية
- أنظمة حوكمة ضابطة لعمليات الشركة الإدارية والمالية والفنية
- تحول رقمي مواكب للتطور في أنشطة وعمليات الشركة
- مقر للشركة فعال ومجهز بكافة التجهيزات اللوجستية اللازمة
- هوية بصرية وصورة ذهنية جيدة للشركة
- التزام قوي بمعايير الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية

## ملخص المعلومات المالية:

تم استخراج المعلومات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من القوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، كما تم استخراج المعلومات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من البيانات المقارنة للقوائم المالية المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وتم استخراج المعلومات المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والمعلومات المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من المعلومات المالية الموضحة في القوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

يجب أن تُقرأ المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية المبينة أدناه جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، والتي تم إدراجها في القسم (١٥) «**تقرير المحاسب القانوني**» من هذه النشرة.

| ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر (ريال سعودي) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| إجمالي الإيرادات | ٥٧,٣٩٩,٩٢٩ | ٥٦,١٩٥,٧٠٠ | ٣١,٥٢٥,٩٦٨ | ١٧٨,١٥٧,٩٥٣ |
| تكلفة الإيرادات | (٤٦,٥١٩,٧٠٧) | (٣٧,٧٣٨,٤٢١) | (٢٤,٠٤٧,٨٨٢) | (١٤٥,٤٥٩,٢٧٨) |
| مجمل الربح | ١٠,٨٨٠,٢٢٢ | ١٨,٤٥٧,٢٧٩ | ٧,٤٧٨,٠٨٦ | ٣٢,٦٩٨,٦٧٥ |
| صافي ربح الفترة من الأعمال الرئيسية | ٢,٥٤١,٥٠٠ | ٦,٢٦٦,٦٦٥ | (١,٣٢٠,١٤٣) | ١٩,٧٣١,٣٥٤ |
| تكاليف التمويل | (٣,٦٧٣,٧٧٤) | (٧,٥٣٦,١٨٠) | (٥,٥٦٣,٠٨٣) | (٦,٠٩٣,٢٦١) |
| الربح قبل الزكاة | ٢,٦٤٨,٦٢٤ | ٦,٧٩٤,٦٦٧ | (٦,٣٥٦,٥٣٢) | ١٤,٢١١,٩٨٨ |
| صافي الربح (الخسارة) | ٢,٤٥٧,٩١٦ | ٤,٣٧٠,٤٧٧ | (٨,٢٣٥,٧٤٩) | ١١,٤٦٥,٥١٤ |
| إجمالي الدخل الشامل | ٢,٥١٩,٣١١ | ٤,٧٩٣,١٩٥ | (٨,٠٥٧,٠٤٣) | ١١,٥٠٣,٢٤٦ |

المصدر: القوائم المالية.

| ملخص قائمة المركز المالي (ريال سعودي) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|
| إجمالي الأصول المتداولة | ١٢٩,١٣٨,٦٠٣ | ١٠٩,٣٨٥,٦٤٠ | ١٣٥,٩٢٢,١٦٦ |
| إجمالي الأصول غير المتداولة | ٢٣٩,٧٨٦,٠٥٤ | ٢٨٨,٤٠٩,٢٦٧ | ٢١٠,٢٤٧,٢٤٠ |
| إجمالي الأصول | ٣٦٨,٩٢٤,٦٥٧ | ٣٩٧,٧٩٤,٩٠٧ | ٣٤٦,١٦٩,٤٠٦ |
| إجمالي الالتزامات المتداولة | ٥٣,٣٢٧,٥٨٤ | ٤٧,٩٦٩,٩٥٤ | ٢٨,٦٠٦,٦٧٢ |
| إجمالي الالتزامات غير المتداولة | ٧٣,٠٧٧,٧٦٢ | ٩٩,٧٩٢,٤٤٧ | ٥٦,٠٢٦,٩٨٢ |
| إجمالي الالتزامات | ١٢٦,٤٠٥,٣٤٦ | ١٤٧,٧٦٢,٤٠١ | ٨٤,٦٣٣,٦٥٤ |
| إجمالي حقوق الملكية | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ | ٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦ | ٢٦١,٥٣٥,٧٥٢ |
| إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية | ٣٦٨,٩٢٤,٦٥٧ | ٣٩٧,٧٩٤,٩٠٧ | ٣٤٦,١٦٩,٤٠٦ |

المصدر: القوائم المالية.

| قائمة التدفقات النقدية (ريال سعودي) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|
| صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية | (٦٢,٦٦٠,٦٨٢) | ٢١,٦٤١,٩٣٧ | ٩١,٠٩٤,٦٧٨ |
| صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية | (٨٨,٨٣٦,٦٠٠) | (١٩,٦٦٤,٢٦٦) | (٢٠,٣٢٥,١٣٠) |
| صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية | ١٥١,٨٤٦,١٧٨ | ٥,٧٩٦,٩٨١ | (٥٥,٨٤٤,٩٦١) |
| صافي التغير في النقد وما في حكمه في نهاية العام/الفترة | ٣٤٨,٨٩٦ | ٧,٧٧٤,٦٥٢ | ١٤,٩٢٤,٥٨٧ |
| النقدية في بداية العام / الفترة | ٤,٠٦٦,٢٣٩ | ٤,٤١٥,١٣٥ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ |
| النقدية في نهاية العام / الفترة | ٤,٤١٥,١٣٥ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ | ٢٧,١١٤,٣٧٤ |

المصدر: الشركة.

| مؤشرات الأداء الرئيسية | وحدة المؤشر | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|---|---|
| معدل النمو في الإيرادات | ٪ | لا ينطبق | (٢.١٠٪) | لا ينطبق | ٤٦٥.١١٪ |
| معدل النمو في صافي الربح/الخسارة | ٪ | لا ينطبق | ٧٧.٨١٪ | لا ينطبق | ٢٣٩.٠٢٪ |
| هامش مجمل الربح | ٪ | ١٨.٩٦٪ | ٣٢.٨٤٪ | ٢٣.٧٢٪ | ١٨.٣٥٪ |
| هامش صافي الربح | ٪ | ٤.٢٨٪ | ٧.٧٨٪ | (٢٦.١٢٪) | ٦.٤٤٪ |
| إجمالي الأصول / إجمالي الالتزامات | مرة | ٢.٩٢ | ٢.٦٩ | لا ينطبق | ٤.٠٩ |
| نسبة الديون / إجمالي حقوق الملكية | ٪ | ٣٧.٢٤٪ | ٤٠.٩١٪ | لا ينطبق | ٢٠.٧٨٪ |
| نسبة الديون / إجمالي الأصول | ٪ | ٢٤.٤٨٪ | ٢٥.٧١٪ | لا ينطبق | ١٥.٧٠٪ |
| العائد على الأصول | ٪ | ٠.٦٧٪ | ١.١٠٪ | لا ينطبق | ٣.٣١٪ |
| العائد على حقوق الملكية | ٪ | ١.٠١٪ | ١.٨٥٪ | لا ينطبق | ٤.٣٨٪ |
| رأس المال العامل | ريال سعودي | ٧٥,٨١١,٠٢٠ | ٦١,٤١٥,٦٨٦ | لا ينطبق | ١٠٧,٣١٥,٤٩٤ |
| نسبة التداول | مرة | ٢.٤٢ | ٢.٢٨ | لا ينطبق | ٤.٧٥ |
| نسبة الأصول المباعة / إجمالي الأصول | ٪ | ٢٠.٤٪ | ١٣.٩٪ | لا ينطبق | ٤٢.٤٪ |

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 تواجه الشركة، بل إنه من الممكن وجود عوامل إضافية ليست معلومة للشركة في الوقت الحالي والتي من شأنها التأثير على عملياتها.

أ. المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها:

- المخاطر المتعلقة بالإيرادات الناتجة من تعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة.
- المخاطر المتعلقة بإيقاف تعاملات البيع والشراء والتأجير لمدة عامين مع الأطراف ذات العلاقة.
- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الاستراتيجية.
- المخاطر المتعلقة بعمليات إعادة توزيع محفظة الاستثمارات العقارية.
- المخاطر المتعلقة بتركز نشاط الشركة في القطاع العقاري.
- المخاطر المتعلقة بالاستثمار في العقارات الاستثمارية.
- المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في صناديق الاستثمار المرخصة.
- المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في مشاريع يطورها مطورين أخرين.
- المخاطر المتعلقة باستئجار الشركة لأرض من الباطن من مستأجر رئيسي
- المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في أراضي ومشاريع تطوير بالمشاركة مع مستثمرين أخرين.
- المتعلقة بتملك الشركة لعقارات بموجب عقود وعقارات لم يتم إفراغها بعد لصالح الشركة.
- المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في شركة موطن التشييد المحدودة.
- المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في التقنية.
- المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في الشركات الناشئة وغيرها.
- المخاطر المتعلقة بنشاط الخدمات العقارية.
- المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير.
- المخاطر المتعلقة بعدم استخراج أو عدم تجديد التراخيص والتصاريح والشهادات.
- المخاطر المتعلقة بملكية العلامة التجارية المستخدمة من قبل الشركة.
- المخاطر المتعلقة بحماية سمعة الشركة والعلامة التجارية الخاصة بها.
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.
- المخاطر المتعلقة بحداثة تشكيل مجلس الإدارة واللجان وعدم تطبيق لائحة حوكمة الشركات.
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة.
- المخاطر المتعلقة بعدد الأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة.
- المخاطر المتعلقة بممارسة أعضاء مجلس إدارة الشركة والتنفيذيين لأعمال منافسة للشركة.
- المخاطر المتعلقة بقرارات الإدارة.
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على موظفين رئيسيين.
- المخاطر المتعلقة بأخطاء الموظفين أو سوء سلوكهم.
- المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة.
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين.
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام التأمينات الاجتماعية.

- المخاطر المتعلقة بوجود شواغر في الإدارة التنفيذية.
- المخاطر المتعلقة بإسناد إدارة المراجعة داخلية لجهة خارجية.
- المخاطر المتعلقة بأنظمة التشغيل وتقنية المعلومات.
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية والمعايير الجديدة.
- المخاطر المتعلقة بإدارة رأس المال العامل والسيولة.
- المخاطر المتعلقة بإدارة المخزون العقاري.
- المخاطر المتعلقة بالائتمان.
- المخاطر المتعلقة بالدائنين التجاريين.
- المخاطر المتعلقة بارتفاع مديونية الشركة.
- المخاطر المتعلقة بترتيبات التمويل الحالية.
- المخاطر المتعلقة برهن العقارات والأصول مقابل التسهيلات والقروض.
- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الضمانات الشخصية للحصول على التسهيلات الائتمانية.
- المخاطر المتعلقة بارتفاع تكلفة التمويل نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة.
- المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً.
- المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية.
- المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة.
- المخاطر المتعلقة بالدعاوى والمنازعات القضائية.
- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية.
- المخاطر المتعلقة باستحداث نشاط التطوير داخل الشركة.
- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة السابق على التمويل من المساهمين الرئيسيين

ب. المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة:

- المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة.
- المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط.
- مخاطر التغير في القوانين والأنظمة ذات العلاقة.
- المخاطر المتعلقة بتغير البيئة التنظيمية للنشاط العقاري.
- المخاطر المتعلقة بنظام المنافسة ولائحته التنفيذية.
- المخاطر المتعلقة ببيئة المنافسة.
- المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل.
- المخاطر المتعلقة بفرض رسوم أو ضرائب جديدة.
- المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية.
- المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.
- المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات.
- المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي.
- المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية العقارات.
- المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية.
- المخاطر المتعلقة بأثر التقلبات في قيم الأصول العقارية.
- المخاطر المتعلقة بإنفاق المستهلك بسبب تقلب الأوضاع الاقتصادية.

- المخاطر المتعلقة بتقلبات العرض والطلب في القطاع العقاري.
- المخاطر المتعلقة بتقلب أسعار الفائدة على القطاع العقاري.
- المخاطر المتعلقة بالدعم الحكومي للوحدات السكنية.
- المخاطر المتعلقة بالتقدير والتثمين العقاري.
- المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية.
- المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.
- المخاطر المتعلقة بتوفر العمالة للمشاريع.
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المقاولين.
- المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بكود البناء السعودي.
- المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والدفاع المدني.
- المخاطر المتعلقة بحدوث كوارث طبيعية.

ج. المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة:

- المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية.
- المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح والادراج.
- المخاطر المتعلقة بطرح أسهم إضافية مستقبلاً.
- المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح.
- المخاطر المتعلقة بالتقلبات المحتملة في سعر السهم.
- المخاطر المتعلقة باقتصار التداول في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين.
- المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح.
- المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة.
- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الادراج.
- المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية.
- المخاطر المتعلقة بعدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال إلى السوق الرئيسية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية.

# جدول المحتويات


| | |
|---|---|
| **١- التعريفات والمصطلحات** | **١** |
| **٢- عوامل المخاطرة** | **٨** |
| ٢-١ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها | ٨ |
| ٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة | ٣٤ |
| ٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة | ٣٩ |
| **٣- خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها** | **٤٤** |
| ٣-١ نبذة عن الشركة | ٤٤ |
| ٣-٢ تاريخ الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس المال | ٤٤ |
| ٣-٣ الشركات التابعة للمُصدر | ٥٣ |
| ٣-٤ العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية | ٥٦ |
| ٣-٥ الطبيعة العامة لأعمال الشركة | ٥٦ |
| ٣-٦ رؤية الشركة | ٥٧ |
| ٣-٧ رسالة الشركة | ٥٧ |
| ٣-٨ ركائز استراتيجية الشركة العامة | ٥٧ |
| ٣-٩ نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة | ٥٨ |
| ٣-١٠ نموذج عمل الشركة | ٥٨ |
| ٣-١١ نشاط الاستثمار العقاري | ٦٣ |
| ٣-١٢ قائمة العقارات التي تستأجرها الشركة | ٧٠ |
| ٣-١٣ الموظفون والسعودة | ٧١ |
| ٣-١٤ إقرار يفيد بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري لطبيعة النشاط | ٧١ |
| **٤- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي** | **٧٤** |
| ٤-١ هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح | ٧٤ |
| ٤-٢ الهيكل التنظيمي للشركة | ٧٥ |
| ٤-٣ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس | ٧٦ |
| ٤-٤ اختصاصات مجلس الإدارة | ٧٧ |
| ٤-٥ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين السر | ٧٩ |
| ٤-٦ لجان الشركة | ٨٢ |
| ٤-٧ الإدارة التنفيذية | ٨٧ |

| | |
|---|---|
| ٥- سياسة توزيع الأرباح | ٩١ |
| ٦- استخدام متحصلات الطرح | ٩٣ |
| ٦-١ متحصلات الطرح | ٩٣ |
| ٦-٢ صافي متحصلات الطرح | ٩٣ |
| ٦-٣ استخدام متحصلات الطرح | ٩٣ |
| ٦-٤ الجدول الزمني لاستخدام صافي متحصلات الطرح | ٩٤ |
| ٧- الإقرارات | ٩٦ |
| ٨- مصاريف الطرح | ٩٩ |
| ٩- المعلومات القانونية | ١٠٢ |
| ٩-١ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية | ١٠٢ |
| ٩-٢ نبذة عن الشركة | ١٠٢ |
| ٩-٣ تاريخ الشركة | ١٠٢ |
| ٩-٤ مجلس الإدارة | ١٠٤ |
| ٩-٥ لجنة المراجعة | ١٠٤ |
| ٩-٦ لجنة الترشيحات والمكافآت | ١٠٤ |
| ٩-٧ التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية | ١٠٥ |
| ٩-٨ الالتزامات المستمرة المفروضة من قبل الجهات الحكومية على الشركة | ١٠٨ |
| ٩-٩ النظام الأساسي | ١٠٩ |
| ٩-١٠ الاتفاقيات والعقود الجوهرية | ١١٥ |
| ٩-١١ العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية | ١٢٣ |
| ٩-١٢ النزاعات القضائية | ١٢٣ |
| ١٠- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه | ١٢٦ |
| ١٠-١ تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية | ١٢٦ |
| ١٠-٢ الاكتتاب في الأسهم المطروحة | ١٢٦ |
| ١٠-٣ طريقة الاكتتاب بالأسهم المطروحة | ١٢٧ |
| ١٠-٤ فترة الطرح وشروطه | ١٢٧ |
| ١٠-٥ إشعار التخصيص ورد الفائض | ١٢٨ |

| | | |
|---|---|---|
| ١٠-٦ | أحكام متفرقة | ١٢٨ |
| ١٠-٧ | الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه | ١٢٨ |
| ١٠-٨ | القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم | ١٣١ |
| ١٠-٩ | الترتيبات القائمة لمنع التصرف في أسهم معينة (فترة الحظر) | ١٣١ |
| ١٠-١٠ | السوق المالية السعودية (تداول السعودية) | ١٣١ |

**١١- التغير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال ١٣٣**

| | | |
|---|---|---|
| ١١-١ | معلومات عن التغير المتوقع في سعر السهم: | ١٣٣ |
| ١١-٢ | تأثير التغير المتوقع في سعر السهم على حملة الأسهم: | ١٣٣ |

**١٢- التعهدات الخاصة بالاكتتاب ١٣٥**

| | | |
|---|---|---|
| ١٢-١ | إقرارات المكتتبين | ١٣٥ |
| ١٢-٢ | سجل الأسهم وترتيبات التعامل | ١٣٥ |
| ١٢-٣ | تعهدات الشركة بعد الأدراج | ١٣٥ |
| ١٢-٤ | تداول الأسهم في السوق الموازية | ١٣٥ |

**١٣- إجراءات عدم اكتمال الطرح ١٣٧**

**١٤- المستندات المتاحة للمعاينة ١٣٩**

**١٥- تقرير المحاسب القانوني ١٤٢**

| | | |
|---|---|---|
| ١٥-١ | القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتقرير المراجع المستقل | ١٤٣ |
| ١٥-٢ | القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ١٨٨ |
| ١٥-٣ | المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير المراجعة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وتقرير المراجع المستقل عن فحص المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة | ٢٢٩ |
| ١٥-٤ | القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | ٢٥٠ |
| ١٥-٥ | القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وتقرير فحص المراجع المستقل لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٢٩١ |

# فهرس الجداول

الجدول رقم (١): الرصيد المستحق من أطراف ذات علاقة بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ١٠

الجدول رقم (٢): الرصيد المستحق إلى أطراف ذات علاقة بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ١٠

الجدول رقم (٣): المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ١١

الجدول رقم (٤): المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ١٢

الجدول رقم (٥): المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ١٤

الجدول رقم (٦): توزيع الإيرادات بحسب مصدرها خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ١٦

الجدول رقم (٧): إيرادات العقود التأجيرية خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ١٨

الجدول رقم (٨): تحليل الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ١٨

الجدول رقم (٩): إيرادات نشاط الخدمات العقارية خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ٢٢

الجدول رقم (١٠): الإيرادات من خدمات التسويق لصندوق ثروات النخلة العقاري خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ٢٢

الجدول رقم (١١): نسب السيولة خلال السنوات المالية المنتهية في و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ٢٧

الجدول رقم (١٢): صافي رصيد ذمم مدينة ومصاريف مقدمة وموجودات أخرى بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ٢٨

الجدول رقم (١٣): ملخص اتفاقيات التسهيلات والتمويل والمبالغ المستخدمة كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ٢٩

الجدول رقم (١٤): حركة التغيرات في رصيد التمويل والمستخدم والمسدد منه خلال عام ٢٠٢٢م ٢٩

الجدول رقم (١٥): حركة التغيرات في رصيد التمويل والمستخدم والمسدد منه خلال عام ٢٠٢٣م ٣٠

الجدول رقم (١٦): حركة التغيرات في رصيد التمويل والمستخدم والمسدد منه خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ٣٠

الجدول رقم (١٧): قائمة العقارات والأراضي تحت الرهن بحسب التسهيلات القائمة كما بنهاية التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ٣١

الجدول رقم (١٨): تكلفة التمويل الثابتة والمتغيرة المطبقة حالياً بحسب التسهيلات القائمة ٣٢

الجدول رقم (١٩): هيكل الملكية عند تأسيس الشركة كشركة تضامنية بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) ٤٤

الجدول رقم (٢٠): هيكل الملكية بعد تحول لشركة ذات مسؤولية محدودة وتنازل شريك ودخول شريك جديد بتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠٢م) ٤٤

الجدول رقم (٢١): هيكل الملكية بعد تنازل شريك ودخول شريك جديد بتاريخ ١٤٤١/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٥م) ٤٥

الجدول رقم (٢٢): هيكل الملكية بعد زيادة رأس مال الشركة وتعديل القيمة الاسمية للحصة بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢١م) ٤٥

الجدول رقم (٢٣): هيكل الملكية بعد زيادة رأس مال الشركة وتنازل شريك ودخول شريك جديد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م) ٤٦

الجدول رقم (٢٤): هيكل الملكية بعد دخول (٢٠٦) شريك جديد وتحول الشركة لمساهمة مقفلة بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠م) ٤٦

الجدول رقم (٢٥): تفاصيل السجل التجاري الرئيسي للشركة ٥٢

الجدول رقم (٢٦): نسب الملكية في الشركة التابعة للمُصدر: شركة صفقتك للاستثمار ٥٣

الجدول رقم (٢٧): نسب الملكية في الشركة التابعة بشكل غير مباشر للمُصدر: شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات ٥٤

| | |
|---|---|
| الجدول رقم (٢٨): نسب الملكية في شركة موطن التشييد المحدودة | ٥٤ |
| الجدول رقم (٢٩): نسب الملكية في الشركة التابعة للمُصدر: شركة ديم المتحدة للعقارات | ٥٥ |
| الجدول رقم (٣٠): نسب الملكية في الشركة التابعة للمُصدر: شركة أساس الخام للاستثمار | ٥٥ |
| الجدول رقم (٣١): الإيرادات الخاصة بالشركات التابعة | ٥٥ |
| الجدول رقم (٣٢): العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية المملوكة للشركة والمرخص لها باستعمالها | ٥٦ |
| الجدول رقم (٣٣): توزيع إيرادات الشركة بحسب النشاط | ٥٩ |
| الجدول رقم (٣٤): الأثر المحقق من زيادة أسعار العقارات على إجمالي إيرادات وأرباح الشركة | ٥٩ |
| الجدول رقم (٣٥): توزيع الإيرادات من الاستثمارات في التطوير العقاري (أحد مكونات الإيرادات من مبيعات الأراضي والعقارات) بحسب المطور | ٥٩ |
| الجدول رقم (٣٦): توزيع مبيعات الأراضي والعقارات | ٦٠ |
| الجدول رقم (٣٧): توزيع الأرباح المتحصلة من المشاركات (الاستثمارات) مع الغير والمشروعات المشتركة | ٦١ |
| الجدول رقم (٣٨): الإيرادات بحسب التوزيع الجغرافي | ٦٢ |
| الجدول رقم (٣٩): ملخص لكافة الاستثمارات العقارية باستثناء الصناديق كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ٦٣ |
| الجدول رقم (٤٠): العقارات الاستثمارية كما بنهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ٦٥ |
| الجدول رقم (٤١): صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما بنهاية الفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ٦٦ |
| الجدول رقم (٤٢): الاستثمارات في صناديق الاستثمار المرخصة كما بنهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ٦٦ |
| الجدول رقم (٤٣): صافي القيمة الدفترية للاستثمار في التطوير العقاري كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ٦٩ |
| الجدول رقم (٤٤): الاستثمار في الأراضي المطورة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م: | ٦٩ |
| الجدول رقم (٤٥): صافي القيمة الدفترية للاستثمار في الأراضي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ٧٠ |
| الجدول رقم (٤٦): عقارات الشركة المستأجرة | ٧٠ |
| الجدول رقم (٤٧): تطور أعداد الموظفين ونسب السعودة بنهاية عام ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ٧١ |
| الجدول رقم (٤٨): أعداد موظفي الشركة حسب الإدارات بنهاية عام ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ٧١ |
| الجدول رقم (٤٩): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح | ٧٤ |
| الجدول رقم (٥٠): أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس* : | ٧٦ |
| الجدول رقم (٥١): ملخص السيرة الذاتية لرئيس مجلس الإدارة - حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ٧٩ |
| الجدول رقم (٥٢): ملخص السيرة الذاتية لنائب رئيس مجلس الإدارة - حمد محمد بن موسى آل موسى | ٧٩ |
| الجدول رقم (٥٣): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة - هشام حسين عبدالله أبو جامع | ٨٠ |
| الجدول رقم (٥٤): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة - عبدالعزيز ناصر عبد الرحمن الصالح | ٨٠ |
| الجدول رقم (٥٥): ملخص السيرة الذاتية لأمين سر مجلس الإدارة - ماجدة عتيبي معيض الكناني | ٨١ |
| الجدول رقم (٥٦): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة - عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان | ٨١ |
| الجدول رقم (٥٧): أعضاء لجنة المراجعة | ٨٢ |
| الجدول رقم (٥٨): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة - ناصر عبدالله صالح العوفي | ٨٣ |
| الجدول رقم (٥٩): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة - ماجد عبد الرحمن عبد اللطيف العيسى | ٨٤ |
| الجدول رقم (٦٠): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة - هشام حسين عبدالله أبو جامع | ٨٤ |

الجدول رقم (٦١): ملخص السيرة الذاتية لأمين سر لجنة المراجعة - زياد أحمد عثمان التويجري ٨٥
الجدول رقم (٦٢): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت ٨٦
الجدول رقم (٦٣): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة الترشيحات والمكافآت - عبدالعزيز ناصر عبد الرحمن الصالح ٨٦
الجدول رقم (٦٤): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة ترشيحات والمكافآت - خالد محمد الدخيل ٨٦
الجدول رقم (٦٥): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة ترشيحات والمكافآت - ماجدة عتيبي الكناني ٨٧
الجدول رقم (٦٦): ملخص السيرة الذاتية لأمين سر لجنة ترشيحات والمكافآت - محمد يحيا محمد اليحيى ٨٧
الجدول رقم (٦٧): أعضاء الإدارة التنفيذية ٨٧
الجدول رقم (٦٨): ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي - عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان ٨٨
الجدول رقم (٦٩): ملخص السيرة الذاتية لمدير الإدارة المالية والمحاسبية - شريف سمير عزيز بباوي ٨٩
الجدول رقم (٧٠): ملخص السيرة الذاتية لمدير إدارة المشاريع - زهير عوض آل أبو عزيزة ٨٩
الجدول رقم (٧١): ملخص السيرة الذاتية لمدير إدارة المساهمين - زياد أحمد عثمان التويجري ٨٩
الجدول رقم (٧٢): خطة الشركة لاستخدام صافي متحصلات الطرح ٩٣
الجدول رقم (٧٣): تفاصيل المشاريع ذات العلاقة باستخدام متحصلات الطرح ٩٣
الجدول رقم (٧٤): الجدول الزمني المتوقع لاستخدام صافي متحصلات الطرح ٩٤
الجدول رقم (٧٥): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة ١٠٥
الجدول رقم (٧٦): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة أساس الخام للاستثمار ١٠٦
الجدول رقم (٧٧): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات ١٠٦
الجدول رقم (٧٨): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة صفقتك للاستثمار ١٠٧
الجدول رقم (٧٩): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة موطن التشييد المحدودة ١٠٧
الجدول رقم (٨٠): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة ديم المتحدة للعقارات ١٠٨
الجدول رقم (٨١): ملخص الاتفاقيات والعقود الجوهرية ١١٥
الجدول رقم (٨٢): ملخص بالتعاملات السارية وتأثيرها على أرباح وخسائر الشركة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ١١٨
الجدول رقم (٨٣): ملخص بالتعاملات المنتهية (غير السارية) وتأثيرها على أرباح وخسائر الشركة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ١٢٢

# فهرس الأشكال

شكل رقم (١): الهيكل التنظيمي ٧٥

# 01

# التعريفات والمصطلحات

# ١- التعريفات والمصطلحات

يبين الجدول التالي قائمة بالتعريفات والاختصارات للعبارات المستخدمة في نشرة الإصدار هذه:

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| **الشركة/المُصدر** | شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية، شركة مساهمة سعودية مقفلة. |
| **نشرة الإصدار أو النشرة** | نشرة الإصدار هذه، وهي الوثيقة المطلوبة لتسجيل الأسهم لدى الهيئة لغرض الطرح والإدراج في السوق الموازية، وذلك بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة. |
| **المستشارون** | مستشارو الشركة والموضحة أسمائهم على الصفحة (و). |
| **المستشار المالي** | شركة درب التجار المالية. |
| **مدير الاكتتاب** | شركة الإنماء المالية. |
| **هيئة السوق المالية أو الهيئة** | هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. |
| **السوق أو سوق الأسهم أو تداول** | شركة تداول السعودية وهي شركة تابعة لمجموعة تداول السعودية |
| **شركة تداول السعودية أو تداول السعودية** | شركة تداول السعودية (شركة السوق المالية السعودية سابقا) المؤسسة وفقا لقرار مجلس الوزراء ١٤٢٨/٠٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٣/١٩م) وذلك تنفيذاً لنظام السوق المالية، وهي شركة مساهمة سعودية، والجهة المصرح لها بالعمل كسوق للأوراق المالية في المملكة العربية السعودية، حيث تقوم بإدراج الاوراق المالية وتداولها. |
| **السوق الموازية** | السوق التي تُتداول فيها هذه الأسهم التي تم تسجيلها وقبول إدراجها بموجب «قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة» و«قواعد الإدراج». |
| **نظام تداول أو التداول** | النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية. |
| **السهم** | سهم عادي من أسهم الشركة. |
| **القيمة الاسمية** | (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد. |
| **تسجيل الأسهم** | تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل أسهم الشركة لغرض طرح أسهم الشركة ومن ثم الإدراج في السوق الموازية. |
| **الطرح** | الطرح الأولي في السوق الموازية لعدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي تمثل ما نسبته (١٧.٦٤٪) قبل الطرح وتمثل ما نسبته (١٥٪) من أسهم الشركة بعد الطرح. |
| **سعر الطرح** | (●) ((●)) ريال سعودي للسهم الواحد. |
| **أسهم الطرح أو أسهم الاكتتاب** | (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي من أسهم الشركة. |
| **متحصلات الطرح** | القيمة الإجمالية لاسهم الطرح. |
| **صافي متحصلات الطرح** | صافي متحصلات الطرح بعد خصم مصاريف الطرح. |
| **نموذج طلب الاكتتاب** | نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المستثمرين استكمال تعبئته عند الرغبة في الاكتتاب. |
| **حساب الأمانة** | حساب لدى بنك تجاري مرخص له العمل في المملكة العربية السعودية لإيداع وحفظ متحصلات الطرح فيه، وبعد انتهاء عملية الطرح يتم تحويلها إلى حساب الشركة. |
| **أسهم المساهمين قبل الطرح** | ١٠٠٪ من مجموع أسهم رأس مال الشركة والبالغة (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي متساوي القيمة. |
| **فترة الطرح** | الفترة تبدأ من يوم الجمعة بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٩م) الى يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م). |
| **تاريخ الاقفال** | هو تاريخ نهاية فترة الطرح في يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م). |
| **يوم عمل** | أي يوم عمل فيما عدا يومي الجمعة والسبت وأي يوم يكون عطلة رسمية في المملكة العربية السعودية وأي يوم تغلق فيه المؤسسات المصرفية أبوابها عن العمل في المملكة العربية السعودية بموجب الأنظمة السارية والإجراءات الحكومية الأخرى. |
| **الشخص** | الشخص الطبيعي أو الاعتباري. |

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| **المكتتب** | كل شخص من فئات المستثمرين المؤهلين يكتتب أو يقدم طلباً للاكتتاب في أسهم الشركة وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الادراج ولشروط وأحكام الاكتتاب. |
| **المستثمر** | كل شخص من فئات المستثمرين المؤهلين يستثمر في أسهم الشركة بعد ادراجها في السوق الموازية. |
| **المساهمون الكبار** | مساهمو الشركة الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة والواردة أسمائهم في الصفحة (ل) في هذه النشرة. |
| **المساهمون الحاليون** | المساهمون المبينة أسمائهم في القسم رقم (٤-١) «**هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح**» من هذه النشرة. |
| **فئات المستثمرين المؤهلين** | **المستثمرين المؤهلين هم أي من الأشخاص المذكورين أدناه:**<br>١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.<br>٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُينت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.<br>٣. 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.<br>٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.<br>٥. الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.<br>٦. صناديق الاستثمار.<br>٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.<br>٨. أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:<br>- 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.<br>- ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.<br>- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.<br>- أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.<br>- أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.<br>٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة. |
| **الجمهور** | تعنى في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الأشخاص غير المذكورين أدناه:<br>١. تابعي المُصدر.<br>٢. المساهمين الكبار في المُصدر.<br>٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمُصدر.<br>٤. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المُصدر.<br>٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المُصدر.<br>٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥) أعلاه.<br>٧. أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، أو ٦) أعلاه، أو<br>٨. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها. |
| **السيطرة/ المسيطر** | القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي:<br>- امتلاك نسبة تساوي (٣٠٪) أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة.<br>- حق تعيين (٣٠٪) أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري. |
| **القريب أو الأقرباء أو صلة القرابة** | تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الزوج والزوجة والأولاد القصر.<br>وتعني في لائحة حوكمة الشركات أي من الأشخاص: الآباء والأمهات والأجداد والجدات وإن علوا، الأولاد وأولادهم وإن نزلوا. الإخوة والأخوات الأشقاء أو لأب أو لأم، الأزواج والزوجات. |
| **أصحاب المصالح** | الأشخاص أو الأطراف الذين لهم مصلحة فيما تقوم به الشركة، بمن فيهم، العاملين، والدائنين، والعملاء، والموردين، والمجتمع. |
| **فترة الحظر** | يُحظر على كبار المساهمين الذين يملكون (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة (والمذكور أسمائهم في الصفحة رقم (ل) في هذه النشرة) التصرف في أسهمهم لمدة (١٢) اثني عشر شهراً من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة، ويقوم مركز إيداع الأوراق المالية برفع القود على تلك الأسهم بشكل مباشر بعد انتهاء فترة الحظر المفروضة. |
| **نظام السوق المالية** | نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق٢٠٠٣/٠٧/٣١م) والتعديلات التي تطرأ عليه. |

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة | قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-١١٤-٢٠٢٤) وتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٧م) وأي تعديلات تطرأ عليها. |
| قواعد الإدراج | قواعد الإدراج الصادرة عن شركة تداول السعودية (تداول السعودية) والموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، والمعدلة بآخر تعديل بموجب قراره رقم (٤-١١٤-٢٠٢٤) بتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٧م) وأي تعديلات تطرأ عليها. |
| قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعده | قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٤-١١-٢٠٠٤) وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٢٠هـ (الموافق ٢٠٠٤/١٠/٠٤م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٣-٦-٢٠٢٤) وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/١٧م) وأي تعديلات تطرأ عليها. |
| عوامل المخاطرة | هي مجموعة المؤثرات المحتملة التي يجب الإلمام بها والتحوط لها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الأسهم محل الطرح. |
| النظام الأساسي | النظام الأساسي للشركة. |
| 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. |
| الإدارة أو الإدارة العليا أو الإدارة التنفيذية | إدارة شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية. |
| المجلس أو مجلس الإدارة | مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسماؤهم في الصفحة رقم (د) من هذه النشرة. |
| الشركات التابعة للمُصدر أو شركة تابعة للمُصدر | - شركة صفقتك للاستثمار (شركة شخص واحد)، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٩١٥٧٦٨) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٩م) برأسمال قدره (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال سعودي، ويمتلك المُصدر ما نسبته (١٠٠٪) من رأسمالها.<br>- شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة شخص واحد)، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٨١٦٠٢) وتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٨م) برأسمال قدره (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال، ويمتلك المُصدر ما نسبته (٦٦٪) من رأسمالها بشكل غير مباشر من خلال شركة صفقتك للاستثمار (شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ للمُصدر).<br>- شركة ديم المتحدة للعقارات، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٩٧٩٧٧٦) وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠٤م) برأسمال قدره (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال سعودي، حيث يتملك المُصدر ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها، وتمتلك شركة عقد المتحدة (شركة ذات مسؤولية محدودة) ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها.<br>- شركة أساس الخام للاستثمار، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري رقم (١٠٠٩٠٤٥٦٤٢) وتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٣٠م) برأسمال قدره (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال سعودي، حيث يمتلك المُصدر ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها، وتمتلك شركة هلا السعودية للخدمات البترولية (شركة ذات مسؤولية محدودة) ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها. |
| الأطراف ذات العلاقة بالمُصدر أو طرف ذو علاقة بالمُصدر | - شركة طرح للاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) والأستاذ/ عبدالعزيز حمد بن سعيدان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمُصدر).<br>- مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات وهي مؤسسة فردية يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر)<br>- شركة مفازة العقارية - ذات مسؤولية محدودة يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر)<br>- شركة وسب للصيانة والتشغيل - ذات مسؤولية محدودة يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر)<br>- شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الأملاك - ذات مسؤولية محدودة يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر). |

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| الأطراف ذات العلاقة بالمُصدر أو طرف ذو علاقة بالمُصدر (تتمة) | - شركة موطن العقارية – مساهمة مقفلة، ذات علاقة بالمُصدر تتمثل في عضوية الأستاذ/ عبدالعزيز حمد بن سعيدان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمُصدر) في مجلس إدارة شركة موطن العقارية ولجنتها الاستثمارية ولجنة مراجعة المستهدفات وتطويرها، وعضوية الأستاذ/ حمد محمد بن موسى آل موسى (عضو مجلس الإدارة بالمُصدر) في مجلس إدارة شركة موطن العقارية.<br>- صندوق ثروات النخلة العقاري – صندوق استثمار عقاري، ذو علاقة بالمُصدر تتمثل في عضوية الأستاذ/حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) كرئيس لمجلس إدارة الصندوق، والأستاذ / عبدالعزيز حمد بن سعيدان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمُصدر) كعضو بمجلس إدارة الصندوق، والأستاذ / حمد محمد بن موسى آل موسى (عضو مجلس إدارة بالمُصدر) كعضو في مجلس إدارة الصندوق. كما أن المُصدر هو المسوق لعقارات الصندوق.<br>- شركة ثروات للأوراق المالية – مؤسسة سوق مالية – مساهمة مقفلة، ذات علاقة بالمُصدر تتمثل في سيطرة الأستاذ/ حمد محمد بن موسى آل موسى (نائب رئيس مجلس إدارة بالمُصدر) عليها.<br>- شركة موان العقارية، شركة تابعة لشركة ثروات للأوراق المالية والتي يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد بن موسى آل موسى (عضو مجلس إدارة بالمُصدر)<br>- شركة إبراهيم محمد بن سعيدان وشركة آل سعيدان للعقارات وشركة فهد محمد بن سعيدان العقارية ووقف حمد محمد بن سعيدان. |
| الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA) | الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة العربية السعودية.<br>(Saudi Organization for Chartered and Professional Accountants) |
| المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) | مجموعة المعايير المحاسبية وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.<br>(International Financial Reporting Standards)<br>وهي المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تضم المعايير الدولية بالإضافة إلى المتطلبات والإصدارات الإضافية المطلوبة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وغيرها من المعايير والإصدارات التي أقرتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تشمل المعايير والإصدارات الفنية المتعلقة بالمسائل التي لا تغطيها المعايير الدولية، مثل مسألة الزكاة. |
| القوائم المالية | القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (والتي تتضمن أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م) والإيضاحات المرفقة بها، والقوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (التي تتضمن فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م) والإيضاحات المرفقة بها، والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA). |
| رأس المال | الرصيد الظاهر كبند مستقل ضمن بنود حقوق المساهمين في قائمة المركز المالي. |
| الاحتياطي النظامي | المبالغ التي يجب على الشركة اقتطاعها وتخصيصها بحسب أحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة السابقين. |
| السنة المالية أو السنوات المالية | هي الفترة الزمنية لعرض نتيجة نشاط المنشأة والمحدد بدايتها ونهايتها في النظام الأساسي للشركة، علماً بأن السنة المالية للشركة تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي. |
| هيئة الزكاة والضريبة والجمارك | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة العامة للزكاة والدخل سابقاً)، وهي إحدى الجهات الحكومية التي ترتبط تنظيميا بوزير المالية، وهي الهيئة المعنية بالقيام بأعمال جباية الزكاة، وتحصيل الضرائب والجمارك في المملكة العربية السعودية. |
| شهادة الزكاة | الشهادة الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. |
| ضريبة القيمة المضافة (VAT) | قرر مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/٣٠م) الموافقة على الاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والتي بدأ العمل بها ابتداء من ١ يناير ٢٠١٨م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، وفي دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، وقد كان مقدار هذه الضريبة (٥٪) مع استثناء عدد من المنتجات منها (كالأغذية الأساسية والخدمات المتعلقة بالرعاية الصحية والتعليم)، وقررت حكومة المملكة لاحقاً زيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من (٥٪) إلى (١٥٪) وذلك ابتداءً من شهر يوليو ٢٠٢٠م. وبموجب الأمر الملكي رقم (أ/٨٤) الصادر بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ تم إعفاء التوريدات العقارية من ضريبة القيمة المضافة، وتم فرض ضريبة التصرفات العقارية. |
| المملكة | المملكة العربية السعودية. |
| الحكومة | حكومة المملكة العربية السعودية. |
| القطاع العام | القطاع الحكومي وشبه الحكومي بالمملكة. |
| الجريدة الرسمية | جريدة أم القرى، الجريدة الرسمية لحكومة المملكة العربية السعودية. |
| رؤية ٢٠٣٠ | البرنامج الاقتصادي الاستراتيجي الوطني الذي يهدف إلى تقليل الاعتماد على النفط وصناعة البتروكيماويات وتنويع الاقتصاد السعودي وتطوير الخدمات العامة. |
| وزارة التجارة | وزارة التجارة (وزارة التجارة والاستثمار سابقاً) بالمملكة العربية السعودية. |

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| نظام الشركات | نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠م) والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/١٢٧) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠م)، والذي دخل حيز التنفيذ في تاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٩م)، وأي تعديلات تطرأ عليه. |
| سجل المساهمين | سجل المساهمين الذي تعده وتحفظه الشركة كشركة مساهمة غير مدرجة، والذي يتضمن أسماء المساهمين وجنسياتهم ومهنهم وأماكن إقامتهم وعنوانيهم وأرقام الأسهم، وتقيد فيه جميع التصرفات التي ترد على الأسهم الصادرة عن الشركة. |
| لائحة حوكمة الشركات | لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧) بتاريخ ١٤٣٥/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٢/١٣م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٨م) وأيّ تعديلات التي تطرأ عليها. |
| وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية | وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة العربية السعودية |
| نظام العمل | نظام العمل السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٤٢٦/٠٨/٢٣هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٩/٢٧م). وتعديلاته. |
| شهادة التأمينات الاجتماعية | الشهادة الصادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المملكة العربية السعودية. |
| التوطين أو السعودة | لوائح العمل في المملكة العربية السعودية التي تفرض على الشركات العاملة في المملكة توظيف نسبة معينة من المواطنين السعوديين. |
| نطاقات | تم اعتماد برنامج السعودة (نطاقات) بموجب قرار وزير العمل رقم (٤٠٤٠) بتاريخ ١٤٣٨/١٠/١٢هـ (الموافق ٢٠١١/٠٩/١٠م) القائم على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ١٤١٥/٠٥/١٢هـ (الموافق ١٩٩٤/١٠/٢٧م)، وقد أطلقت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (وزارة العمل والتنمية الاجتماعية سابقاً) بالمملكة برنامج (نطاقات) لتقديم الحوافز للمؤسسات كي تقوم بتوظيف المواطنين السعوديين، ويقيم هذا البرنامج أداء أي مؤسسة على أساس نطاقات محددة، وهي البلاتيني، والأخضر، والأصفر، والأحمر. |
| الهيئة العامة للمنافسة | الهيئة العامة للمنافسة بالمملكة العربية السعودية |
| وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان | وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في المملكة العربية السعودية. |
| لجنه البيع والتأجير على الخارطة «وافي» | هي لجنه حكومية تابعه لوزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان تقوم بالترخيص لمشاريع البيع أو التأجير للوحدات العقارية على الخارطة. |
| شهادة تأهيل مطور عقاري «اتمام» | شهادة تأهيل مطور عقاري وفق معايير تأهيل معتمدة صادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، تمنح هذه الشهادة المطورين العقاريين الإعفاء من التوريدات العقارية بموجب الأمر الملكي رقم (أ/٨٤ (بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/ ١٠/ ٠١م). |
| شهادة تأهيل المطور العقاري للبيع والتأجير على الخارطة | شهادة تأهيل مطور عقاري وفق معايير تأهيل معتمده صادرة عن لجنة البيع والتأجير على الخارطة، وتمنح هذه الشهادة ترخيص اللجنة للمشروعات البيع او التأجير على الخارطة. |
| مركز خدمات المطورين العقاريين «اتمام» | تأسس مركز خدمات المطورين العقاريين «إتمام» انفاذا للأمر السامي الكريم رقم (٧٢٦٢) والصادر بتاريخ ١٤٣٧/٠٨/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٦/٠٥/٠٩م) وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٦٥٨) بتاريخ ١٤٤١/١٠/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٣م) 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 الملائم. |
| الأراضي البيضاء | كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني. |
| الأراضي المطورة | الأرض التي أُعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهات المختصة. |
| التصرف العقاري | أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعته، بما في ذلك دون حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن (٥٠) خمسين عام. |
| ضريبة التصرفات العقارية | هي ضريبة نسبتها ٥٪ من إجمالي قيمة التصرف العقاري تم فرضها بموجب الأمر الملكي رقم (أ/٨٤) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٠١م). |
| التأمين | هو آلية التعاقد لتحويل أعباء المخاطر من المؤمَّن لهم إلى المؤمِّن، وتعويض من يتعرض منهم للضرر أو الخسارة من قبل المؤمِّن. |
| التقاضي | اللجوء إلى المحاكم للوصول إلى تسوية نزاع. |
| ريال | ريال سعودي – العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية. |
| دولار | الدولار الأمريكي– العملة الرسمية للولايات المتحدة الأمريكية. |
| هـ | التقويم الهجري. |
| م | التقويم الميلادي. |

02

# عوامل المخاطرة

# ٢- عوامل المخاطرة

إن الاستثمار في الأسهم المطروحة بموجب هذه النشرة ينطوي على 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 بالاكتتاب في الأسهم المطروحة دراسة كافة المعلومات التي تحتويها هذه النشرة بعناية بما فيها عوامل المخاطرة المبينة أدناه قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في الأسهم محل الطرح، 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 بصورة 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 تحددها، 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.

ويُقر 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 المطروحة.

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.

## ٢-١ المخاطر المتعلقة بنشاط الشركة وعملياتها

### ٢-١-١ المخاطر المتعلقة بالإيرادات الناتجة من تعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

شكلت الإيرادات الناتجة من المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ما قيمته (٥,٢٠٠,٠٨٧) ريال سعودي و(١٦,٩٧٣,١٢٨) ريال سعودي و(٣٤,٧٢٠,٨٢٤) ريال سعودي، وبنسبة من إجمالي الإيرادات بلغت (٩.٠٦٪) و(٣٠.٢٠٪) و(١٩.٤٨٪) خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي وبنسبة من إجمالي التعاملات بلغت (٣.٣٨٪) و(١٢.٢٩٪) و(٥٢.٣٤٪). (فضلاً راجع القسم الفرعي (٢-١-٢) «**المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة**» من القسم الرئيسي (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة والقسم الفرعي (٩-١٠-٢) «**تفاصيل التعاملات مع أطراف ذات علاقة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة).

قد لا تجيز الجمعية العامة للشركة هذه التعاملات مستقبلاً وذلك في الوقت الذي قد لا تستطيع الشركة فيه بيع منتجاتها أو تقديم خدماتها لأطراف خارجية أو مما قد يؤثر سلباً على إيرادات الشركة مما يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلي.

وقد اعتمدت الشركة عند تأسيسها على الأطراف ذات العلاقة من مؤسسيها وأعضاء مجلس إدارتها في عمليات زيادة رأس مالها وعمليات المشاركة في الاستثمار بالمشاريع والأراضي وكذلك في عمليات البيع والشراء والتأجير، إلا أنه مع تطوير الشركة لعملياتها التشغيلية وأنظمتها الداخلية وعلاقاتها التجارية المتنوعة مع الموردين والعملاء من غير الأطراف ذات العلاقة، انخفض اعتماد الشركة على الأطراف ذات العلاقة في عمليات زيادة رأس المال والمشاركة في الاستثمار بالمشاريع والأراضي، وعلى صعيد عمليات البيع والشراء والتأجير، فقد وافق مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٨م على قراره بعدم دخول الشركة في تعاملات جديدة مع أطراف ذات علاقة بشكل مباشر أو غير مباشر تنطوي على عمليات تأجير أو استئجار لعقارات بكافة أنواعها وكذلك عمليات شراء أو بيع لعقارات بجميع أنواعها أو لوحدات صناديق استثمار أو لحصص في شركات، وذلك بداية من تاريخ ٢٠٢٥/٠١/يناير/٢٠٢٥م ولمدة عامين ميلاديين، ويستثنى من ذلك أي اتفاقيات تم توقيعها قبل ذلك التاريخ بها والحقوق المرتبطة بها بما في ذلك حق الشفعة والأولوية.

ووفقًا للمادة (٧١) من نظام الشركات، فإنه يجب الحصول على موافقة الجمعية العامة العادية على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة بشكل مسبق وعليه؛ فإن كل من تسبب من أعضاء المجلس أو غيرهم معرض للحصول على مخالفات للأحكام والقواعد الإلزامية لنظام الشركات وبالتالي الحصول على غرامات وعقوبات والتي قد تصل حسب المادة (٢٦٢) من نظام الشركات الحالي إلى (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتضاعف تلك العقوبات في حال تكرار المخالفات خلال ثلاث سنوات من تاريخ الحكم عليه بتلك المخالفات وذلك حسب المادة (٢٦٣) من نظام الشركات الحالي، كما أنه قد تتعرض الشركة لخطر الطعن في مثل هذه التعاملات أو إبطالها، وسيكون لوقوع أي من الحالات المذكورة أعلاه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة

تتعامل الشركة في سياق أعمالها الاعتيادية مع أطراف ذات علاقة على أسس تجارية وبموافقة جمعية المساهمين، وترى إدارة الشركة أن شروط تلك المعاملات لا تختلف مادياً عن أي معاملات تقوم بها الإدارة مع طرف ثالث، حصلت الشركة على الموافقات على كل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٥/١٢/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٢٥م) والجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٦/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٢٨م)، وذلك للتعاملات السابقة لتاريخ الجمعية، ومنها عدد (١٥) تعاملات سارية مع الأطراف ذات العلاقة حتى تاريخ هذه النشرة وتم الحصول على موافقة الجمعية عليها (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٩-١٠-٢-١) «**التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المستمرة (السارية)، والمرخصة من قبل الجمعية العامة للمساهمين كما بتاريخ هذه النشرة**» من القسم الرئيسي (٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة).

يجب أن تخضع جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لموافقة مجلس الإدارة أو لموافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة العادية -بحسب الحال، وفي حال وجود أي تعاملات مع أطراف ذات علاقة مستقبلية فسيتم عرضها على أقرب جمعية عامة، وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة للشركة على هذه التعاملات، فستضطر الشركة للبحث عن أطراف أخرى من غير ذوي العلاقة للتعامل معهم على تنفيذ الأعمال المسندة إلى أطراف ذوي علاقة.

إن عدم قدرة الشركة على تجديد أو إبرام العقود مع الأطراف ذات العلاقة، أو تجديدها بشروط لا تناسب الشركة أو في 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 فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ذلك، قد تتعامل الشركة مستقبلاً مع أطراف ذات علاقة دون الحصول على موافقة الجمعية العامة بشكل مسبق. ووفقاً للمادة (٧١) من نظام الشركات، فإنه يجب الحصول على موافقة الجمعية العامة على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة بشكل مسبق وعليه، فإن الشركة معرضة للحصول على مخالفات للأحكام والقواعد الإلزامية لنظام الشركات وبالتالي الحصول على غرامات وعقوبات والتي قد تصل حسب نظام الشركات الحالي المادة (٢٦٢) إلى (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتتضاعف تلك العقوبات في حال تكرار المخالفات خلال ثلاث سنوات من تاريخ الحكم عليه بتلك المخالفات وذلك حسب نظام الشركات الحالي وفقاً للمادة (٢٦٣)، كما أنه قد تتعرض الشركة لخطر الطعن في مثل هذه التعاملات أو إبطالها، وسيكون لوقوع أي من الحالات المذكورة أعلاه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وتُمثل قيمة المستحقات من الأطراف ذات العلاقة (٥٠,٨٨٤) ريال سعودي و(٥,٨٣٠) ريال سعودي و(٤٨١,٩٥٦) ريال سعودي كما بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي.

**الجدول رقم (١): الرصيد المستحق من أطراف ذات علاقة بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| مستحق من أطراف ذات علاقة (ريال سعودي) | طبيعة العلاقة بالمُصدر | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات | يسيطر عليها من رئيس مجلس إدارة المُصدر | ٣٦,٨٢٥ | – | – |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | مساهم كبير | – | ٤,٢٩٩ | ٥,٤٩٤ |
| شركة مفازة العقارية | مسيطر عليها من رئيس مجلس إدارة المُصدر | ١٤,٠٥٩ | ١,٥٣١ | ١,٥٣١ |
| شركة ديم المتحدة للعقارات | شركة تابعة | – | – | ٥١,٢٠٧ |
| شركة أساس الخام | شركة تابعة | – | – | ٤٢٣,٧٢٤ |
| إجمالي المستحق من أطراف ذات علاقة | | ٥٠,٨٨٤ | ٥,٨٣٠ | ٤٨١,٩٥٦ |
| النسبة من إجمالي الأصول | | ٪٠.٠١ | ٪٠.٠٠ | ٪٠.١٤ |
| النسبة من إجمالي الأصول المتداولة | | ٪٠.٠٤ | ٪٠.٠١ | ٪٠.٣٥ |

المصدر: الشركة

وتمثل قيمة المستحقات إلى أطراف ذوي العلاقة بالشركة (١٢,٣٢٦,١٤٦) ريال سعودي و(١٣,٥٧١,٣١٦) ريال سعودي و(٢,١٦٧,٣٩٥) ريال سعودي كما بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي.

**الجدول رقم (٢): الرصيد المستحق إلى أطراف ذات علاقة بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| مستحق إلى أطراف ذات علاقة (ريال سعودي) | طبيعة العلاقة بالمُصدر | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| شركة طرح للاستثمار | يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) والأستاذ/ عبدالعزيز حمد بن سعيدان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمُصدر). | ١٠,٢٤٨,٦٥٦ | ٨,٦٠٧,٢١٠ | ٢,١٣٦,٠٢٨ |
| شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | مساهم كبير | ٤٩٣,٧٣٣ | – | – |
| حمد محمد عبدالله بن سعيدان | مساهم كبير ورئيس مجلس الإدارة | ١,٢٠٨,٤٩٧ | ٤,٩٦٤,١٠٦ | ٣١,٣٦٧ |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | مساهم كبير | ٣٧٥,٢٦٠ | – | – |
| إجمالي المستحق إلى أطراف ذات علاقة | | ١٢,٣٢٦,١٤٦ | ١٣,٥٧١,٣١٦ | ٢,١٦٧,٣٩٥ |
| النسبة من إجمالي الالتزامات | | ٪٩.٧٥ | ٪٩.١٨ | ٪٢.٥٦ |
| النسبة من إجمالي الالتزامات المتداولة | | ٪٢٣.١١ | ٪٢٨.٢٩ | ٪٧.٥٨ |

المصدر: الشركة

هذا وتتمثل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة في كلٍ من تعاملات تجارية وتمويلية، ومصاريف بالإنابة، وتسوية أرصدة التي تتم بين الشركة ومساهميها وأعضاء مجلس إدارتها وشركاتهم ذات العلاقة.

**الجدول رقم (٣): المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**

| م | الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة بالمُصدر | نوع المعاملة | قيمة التعامل (ريال سعودي) | ٪ من أجمالي التعاملات ذات علاقة | ٪ من أجمالي الإيرادات | ٪ من أجمالي الأصول |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | مساهم كبير ورئيس مجلس الإدارة | مساهمات إضافية – زيادة رأس المال | ٣٦,٩٧٨,٠٨٧ | ٪٢٤.٥ | لا ينطبق | لا ينطبق |
| | | | مصروفات مدفوعة بالإنابة – فروق حسابات تصفيات مشاركات عقارية | (١,٢٠٨,٤٩٧) | ٪٠.٨ | ٪٢.١ | لا ينطبق |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | مساهم كبير | مشتريات – عمارة بحي الغروب | ٣,٨٠٠,٠٠٠ | ٪٢.٥ | لا ينطبق | ٪١.٠ |
| | | | مبيعات – إيجارات عمارة الغروب | ٢٠,٠٠٤ | ٪٠.٠ | ٪٠.٠ | لا ينطبق |
| | | | مساهمات إضافية – زيادة رأس المال | ٢,٦٩٢,٨٣٠ | ٪١.٨ | لا ينطبق | لا ينطبق |
| ٣ | شركة وسب للصيانة والتشغيل | يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) | مشتريات – شراء قطع أراضي بلك ٢٠ حي الرمال | ٢,٤٠٠,٠٠٠ | ٪١.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٧ |
| | | | مدفوعات – شراء قطع أراضي بلك ٢٠ حي الرمال | (٢,٤٠٠,٠٠٠) | ٪١.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٧ |
| ٤ | شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الأملاك | يسيطر عليهم الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) | مشتريات – اتعاب ادارة وتحصيل عقارات الشركة | ١٣٥,٥٠٨ | ٪٠.١ | ٪٠.٢ | لا ينطبق |
| | | | مدفوعات – أتعاب ادارة وتحصيل عقارات الشركة | (١٣٥,٠٥٨) | ٪٠.١ | ٪٠.٢ | لا ينطبق |
| ٥ | شركة حمد بن محمد بن سعيدان للاستثمار | مساهم كبير | مساهمات إضافية – زيادة رأس المال | ١٦,٦٦٦,٦٧٠ | ٪١١.٠ | لا ينطبق | لا ينطبق |
| | | | مشتريات – شراء قطع أراضي مخطط ام الحبلين بجده | ١٢,٥٠١,٣٩٠ | ٪٨.٣ | لا ينطبق | ٪٣.٤ |
| ٦ | شركة إبراهيم محمد بن سعيدان | مساهم بالشركة | مساهمات إضافية – زيادة رأس المال | ٨,٤٠٠,٠٠٠ | ٪٥.٦ | لا ينطبق | لا ينطبق |
| ٧ | شركة طرح للاستثمار | يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) والأستاذ/ عبدالعزيز حمد بن سعيدان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمُصدر). | مشتريات – خدمات وساطة عقارية | ٣,١٠٢,٤٣٥ | ٪٢.١ | ٪٥.٤٠ | لا ينطبق |
| | | | مبيعات – خدمات وساطة عقارية | ١,٦٣٦,٠٧٨ | ٪١.١ | ٪٢.٨٥ | لا ينطبق |
| | | | مشاركات ومدفوعات بالإنابة – تصفية مشاركة شركة طرح في مشروع المعذر + الاستحواذ على حصة طرح في شركة أندلسية الجنوب | ١٠,٢٤٨,٦٥٦ | ٪٦.٨ | لا ينطبق | ٪٢.٨ |
| ٨ | شركة آل سعيدان للعقارات | مملوكة لمساهم (شركة ابراهيم بن سعيدان للاستثمار) | مشتريات – فاتورة تقييم عقارات | ٣,٤٥٠ | ٪٠.٠ | ٪٠.٠ | لا ينطبق |
| | | | مدفوعات – فاتورة تقييم عقارات | (٣,٤٥٠) | ٪٠.٠ | ٪٠.٠ | لا ينطبق |
| ٩ | شركة فهد محمد بن سعيدان العقارية | ذات علاقة بالأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) | مبيعات – بيع أراضي حي الشرائع بجدة | ٤٢٩,٠٠٠ | ٪٠.٣ | ٪٠.٨ | لا ينطبق |
| | | | مدفوعات – بيع اراضي حي الشرائع بجدة | (٤٢٩,٠٠٠) | ٪٠.٣ | ٪٠.٨ | لا ينطبق |
| ١٠ | أفراد الأسرة المقربين للمساهمين | مساهمين بالشركة | مشتريات – شراء محطة وقود بالمزاحمية + عمارة بحي الغروب | ١٥,١٧٨,٧٨٧ | ٪١٠.٠ | لا ينطبق | ٪٤.١١ |
| | | | مبيعات – بيع أراضي حي الشرائع بجدة | ٤٤٩,٠٠٤ | ٪٠.٣ | ٪٠.٨ | لا ينطبق |
| | | | مساهمات إضافية زيادة رأس المال | ٣٢,٤١٠,٣٢٠ | ٪٢١.٤ | لا ينطبق | لا ينطبق |

| م | الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة بالمُصدر | نوع المعاملة | قيمة التعامل (ريال سعودي) | ٪ من أجمالي التعاملات ذات علاقة | ٪ من أجمالي الإيرادات | ٪ من أجمالي الأصول |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١١ | شركة ثروات للأوراق المالية | ذات علاقة بالمُصدر تتمثل في سيطرة الأستاذ/ حمد محمد بن موسي آل موسي (نائب رئيس مجلس إدارة بالمُصدر) عليها. | مبيعات – اتعاب إدارة صندوق | ٢,٥٩٦,٠٨٣ | ٪١.٧ | ٪٤.٥ | لا ينطبق |
| **أجمالي التعاملات خلال السنة** | | | | **١٥٣,٨٢٤,٣٠٧** | **٪١٠٠** | **٪٢٦٨** | **٪٤١.٧٠** |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٤): المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**

| م | الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة بالمُصدر | نوع المعاملة | قيمة التعامل (مراجعة) (ريال سعودي) | ٪ من أجمالي التعاملات ذات علاقة | ٪ من أجمالي الإيرادات | ٪ من أجمالي الأصول |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | مساهم كبير ورئيس مجلس الإدارة | مشتريات –شراء نصف القطعتين ٤٨–٥٠ المونسية | ٢,٩٦٣,٨٣٧ | ٪٢.٢ | لا ينطبق | ٪٠.٧٥ |
| | | | مدفوعات – عقد استخدام العلامة التجارية | (٢,٩٦٣,٨٣٧) | ٪٢.٢ | لا ينطبق | ٪٠.٧٥ |
| | | | مستحقات من مشاركات عقارية – تصفية مستحقات عقد مشاركة عقارية بقيمة (١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال | ١٢,٩٦٥,٨٤٨ | ٪٩.٤ | لا ينطبق | ٪٣.٣ |
| | | | متحصلات مستحقات مشاركات عقارية –تصفية مستحقات عقد مشاركة عقارية بقيمة (١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال | (١٢,٩٦٥,٨٤٨) | ٪٩.٤ | لا ينطبق | ٪٣.٣ |
| | | | مصروفات مدفوعة بالإنابة – دفعة من شراء عقار مركز الشامل وتم الغاء عقد الشراء في ٢٠٢٤م | (٨,٢٠٢,٦٣٢) | ٪٥.٩ | لا ينطبق | ٪٢.١ |
| | | | مدفوعات مصروفات مدفوعة بالإنابة –سداد الرصيد المستحق من عام ٢٠٢٢م + مكافاة لموظفين الشركة | ٤,٤٤٧,٠٢٣ | ٪٣.٢ | ٪٧.٩ | لا ينطبق |
| ٢ | شركة وسب للصيانة والتشغيل | يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) | مشتريات – دفعات من عقد شراء حصة في اراضي مشاع بحي الرمال تحت التطوير والفرز | ١١,١٠٤,٦٢٦ | ٪٨.٠ | لا ينطبق | ٪٢.٨ |
| | | | مدفوعات – دفعات من عقد شراء حصة في اراضي مشاع بحي الرمال تحت التطوير والفرز | (٩,٦٣١,٧٩١) | ٪٧.٠ | لا ينطبق | ٪٢.٤ |
| ٣ | شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الاملاك | يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) | مشتريات – مستحقات ادارة املاك عقارات الشركة | ١,١٧٧,٧٧٢ | ٪٠.٩ | ٪٢.١ | لا ينطبق |
| | | | مدفوعات – سداد مستحقات ادارة املاك عقارات الشركة | (١,٢٠٣,٤٩٢) | ٪٠.٩ | ٪٢.١ | لا ينطبق |
| ٤ | شركة حمد محمد الموسى للاستثمار | يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد موسى آل موسى (نائب رئيس مجلس إدارة المُصدر) | مشتريات – مقابل خدمات وساطة عقارية | ٢٢٥,٤٨٦ | ٪٠.٢ | ٪٠.٤ | لا ينطبق |
| | | | مدفوعات – سداد قيمة تقديم خدمات وساطة عقارية | (٢٢٥,٤٨٦) | ٪٠.٢ | ٪٠.٤ | لا ينطبق |

| م | الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة بالمُصدر | نوع المعاملة | قيمة التعامل (مراجعة) (ريال سعودي) | ٪ من أجمالي التعاملات ذات علاقة | ٪ من أجمالي الإيرادات | ٪ من أجمالي الأصول |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٥ | صندوق ثروات النخلة العقاري | ذو علاقة بالمُصدر تتمثل في عضوية الأستاذ/حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) كرئيس لمجلس إدارة الصندوق، والأستاذ / عبدالعزيز حمد بن سعيدان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمُصدر) كعضو بمجلس إدارة الصندوق، والأستاذ / حمد محمد بن موسى آل موسى (عضو مجلس إدارة بالمُصدر) كعضو في مجلس إدارة الصندوق. كما أن المُصدر هو المسوق لعقارات الصندوق. | مشتريات – حصتنا في إيجارات أرض مشروع بالميرا المشترك + عمولة ادارة املاك المشروع | ٦٥٥,٦٥٢ | ٪٠.٥ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |
| | | | مدفوعات – حصة في ايجارات أرض مشروع بالميرا المشترك + عمولة ادارة املاك المشروع | (٦٥٥,٦٥٢) | ٪٠.٥ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |
| | | | مستحقات ايجارات مشروع مشترك حصة في ايجارات مقدمة محصلة من مستأجرين مشروع بالميرا | ٨٨٧,١٧٦ | ٪٠.٦ | ٪١.٦ | لا ينطبق |
| | | | متحصلات ايجارات مشروع مشترك – حصتنا في ايجارات مقدمة محصلة من مستأجرين مشروع بالميرا | (٨٨٧,١٧٦) | ٪٠.٦ | ٪١.٦ | لا ينطبق |
| ٦ | وقف حمد بن محمد بن سعيدان | يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) | مشتريات – عقد استخدام العلامة التجارية | ١١٥,٠٠٠ | ٪٠.١ | ٪٠.٢ | لا ينطبق |
| | | | مدفوعات – عقد استخدام العلامة التجارية | (١١٥,٠٠٠) | ٪٠.١ | ٪٠.٢ | لا ينطبق |
| ٧ | سارة عبدالعزيز بن خميس | مساهم بالشركة | مشتريات – إيجار شقة بحي قرطبة | ٣٠,١٣٠ | ٪٠.٠ | ٪٠.١ | لا ينطبق |
| | | | مدفوعات – ايجار شقة بحي قرطبة | (٣٠,١٣٠) | ٪٠.٠ | ٪٠.١ | لا ينطبق |
| ٨ | شركة ثروات للأوراق المالية | ذات علاقة بالمُصدر تتمثل في سيطرة الأستاذ/ حمد محمد بن موسي آل موسي (نائب رئيس مجلس إدارة بالمُصدر) عليها. | مبيعات – بيع عمارة تجارية بحي العليا شارع التخصصي بمدينة الرياض | ١٦,٥٥٠,٧٦٦ | ٪١٢.٠ | ٪٢٩.٥ | لا ينطبق |
| | | | متحصلات من مبيعات – بيع عمارة تجارية بحي العليا شارع التخصصي بمدينة الرياض | ١٦,٣٣١,٤٣٨ | ٪١١.٨ | ٪٢٩.١ | لا ينطبق |
| ٩ | شركة طرح للاستثمار | يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) والأستاذ/ عبدالعزيز حمد بن سعيدان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمُصدر). | مشاركات عقارية ومصروفات مدفوعة بالإنابة – عقود مشاركات عقارية متنوعة | ١٦,٠٥٥,٨٢٢ | ٪١١.٦ | لا ينطبق | ٪٤.٠ |
| | | | مدفوعات مشاركات عقارية ومصروفات مدفوعة بالإنابة – تصفيات عقود مشاركات عقارية | (١٧,٦٩٧,٢٦٨) | ٪١٢.٨ | لا ينطبق | ٪٤.٤ |
| **أجمالي التعاملات خلال السنة** | | | | **١٣٨,٠٨٨,٨٨٨** | **٪١٠٠** | **٪٢٤٥.٧٣** | **٪٣٤.٧١** |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٥): المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| م | الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة بالمُصدر | نوع المعاملة | قيمة التعامل (ريال سعودي) | ٪ من أجمالي التعاملات ذات علاقة | ٪ من أجمالي الإيرادات | ٪ من أجمالي الأصول |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | مساهم كبير ورئيس مجلس الإدارة | – مصروفات مدفوعة بالإنابة | (١,٤٢٠,١٦١) | ٪١.٢ | لا ينطبق | ٪٠.٤ |
| | | | رد الدفعة المقدمة نتيجة الغاء عقد مجمع الشامل | ١٥,٣٥٢,٨٦٠ | ٪١٣.٤ | لا ينطبق | ٪٤.٤ |
| ٢ | شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | مساهم كبير | مدفوعات – قيمة ايجار شقة خاصة بسكن عمال الشركة | (٥٠,٠٠٠) | ٪٠.٠ | ٪٠.٠ | لا ينطبق |
| | | | مصروفات مدفوعة بالإنابة | ٥١,١٩٥ | ٪٠.٠ | ٪٠.٠ | لا ينطبق |
| ٣ | صندوق ثروات النخلة العقاري | ذو علاقة بالمُصدر تتمثل في عضوية الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) كرئيس لمجلس إدارة الصندوق، والأستاذ / عبدالعزيز حمد بن سعيدان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمُصدر) كعضو بمجلس إدارة الصندوق، والأستاذ / حمد محمد بن موسى آل موسى (عضو مجلس إدارة بالمُصدر) كعضو في مجلس إدارة الصندوق. كما أن المُصدر هو المسوق لعقارات الصندوق. | سداد مستحقات اتعاب تحصيل ايجارات بالميرا وايجار ارض بالميرا | (٥٩٣,٣٨٤) | ٪٠.٥ | ٪٠.٣ | لا ينطبق |
| | | | اتعاب تحصيل ايجارات بالميرا – ايجار ارض بالميرا | ٥٩٣,٣٨٤ | ٪٠.٥ | ٪٠.٣ | لا ينطبق |
| | | | مصروفات متنوعة مدفوعة بالإنابة – بالميرا | ٢٦١,١٥٧ | ٪٠.٢ | لا ينطبق | ٪٠.١ |
| | | | سداد مصروفات متنوعة مدفوعة بالإنابة – بالميرا | (٢٦١,١٥٧) | ٪٠.٢ | ٪٠.١ | لا ينطبق |
| | | | مستحقات الشركة من بيع حصتها في بلك ٦ طيبة | ١,٧٤٢,٦٠٤ | ٪١.٥ | لا ينطبق | ٪٠.٥ |
| | | | تحصيل مستحقات الشركة من بيع حصتها في بلك ٦ طيبة | (١,٧٤٢,٦٠٤) | ٪١.٥ | لا ينطبق | ٪٠.٥ |
| | | | مستحقات الشركة من إيجارات بالميرا | ٦١٩,٣٨٦ | ٪٠.٥ | ٪٠.٣ | لا ينطبق |
| | | | تحصيل مستحقات الشركة من ايجارات بالميرا | (٦١٤,٤٣٩) | ٪٠.٥ | ٪٠.٣ | لا ينطبق |
| ٤ | شركة ثروات للأوراق المالية | ذات علاقة بالمُصدر تتمثل في سيطرة الأستاذ/ حمد محمد بن موسي آل موسي (نائب رئيس مجلس إدارة بالمُصدر) عليها. | مستحقات الشركة من بيع مستودعات بلك ٤٢ طيبة | ٣٠,٣٩١,٦٢٥ | ٪٢٦.٥ | لا ينطبق | ٪٨.٨ |
| | | | تحصيل دفعة من مستحقات الشركة من بيع بلك٤٢ طيبة ٩ مليون + ٢١٩,٣٢٨ تحصيل حصة الشركة في اتعاب ادارة الصندوق ٢٠٢٣م | (٣٠,٣٩١,٦٢٥) | ٪٢٦.٥ | لا ينطبق | ٪٨.٨ |
| ٥ | شركة طرح للاستثمار | يسيطر عليها الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) والأستاذ/ عبدالعزيز حمد بن سعيدان (عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمُصدر). | فاتورة خدمات ادارية ٣٤٥٠٠٠ ريال + ١٢,٢١٨,٧٥ فاتورة سعي شقة بجدة وسعي بلوكات النظيم | ٩٣٢,١٨٩ | ٪٠.٨ | ٪٠.٥ | لا ينطبق |
| | | | متحصلات سعي وفواتير خدمات متنوعة | (٩٣٢,١٨٩) | ٪٠.٨ | لا ينطبق | ٪٠.٣ |
| | | | سداد مصروفات وتصفيات مشاركات متنوعة | ١,٥٢١,٢٩٦ | ٪١.٣ | لا ينطبق | ٪٠.٤ |
| | | | مستحقات تنازل صندوق اندلسية الجنوب | ١٣,٠١٧,٥٩٦ | ٪١١.٣ | لا ينطبق | ٪٣.٨ |
| | | | مستحقات مشاركات عقارية متنوعة | (٨,٤١٩,٠٤٣) | ٪٧.٣ | لا ينطبق | ٪٢.٤ |
| ٦ | العنود حمد بن سعيدان | مساهم بالشركة | حصة في عقد بيع عمارة سكنية بحي الغروب | ٦٩٤,٤٠٦ | ٪٠.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |
| | | | | ٤٧,٩٠٩ | ٪٠.٠ | ٪٠.٠ | لا ينطبق |
| | | | متحصلات قيمة البيع | (٧٤٢,٣١٥) | ٪٠.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |

| م | الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة بالمُصدر | نوع المعاملة | قيمة التعامل (ريال سعودي) | ٪ من أجمالي التعاملات ذات علاقة | ٪ من أجمالي الإيرادات | ٪ من أجمالي الأصول |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ٧ | طرفة حمد بن سعيدان | مساهم بالشركة | حصة في عقد بيع عمارة سكنية بحي الغروب | ٦٩٤,٤٠٦ | ٪٠.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |
| | | | | ٤٧,٩٠٩ | ٪٠.٠ | ٪٠.٠ | لا ينطبق |
| | | | متحصلات قيمة البيع | (٧٤٢,٣١٥) | ٪٠.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |
| ٨ | إبراهيم حمد بن سعيدان | مساهم بالشركة | حصة في عقد بيع عمارة سكنية بحي الغروب | ٦٩٤,٤٠٦ | ٪٠.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |
| | | | | ٤٧,٩٠٩ | ٪٠.٠ | ٪٠.٠ | لا ينطبق |
| | | | متحصلات قيمة البيع | (٧٤٢,٣١٥) | ٪٠.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |
| ٩ | سعد حمد بن سعيدان | مساهم بالشركة | حصة في عقد بيع عمارة سكنية بحي الغروب | ٦٩٤,٤٠٦ | ٪٠.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |
| | | | | ٤٧,٩٠٩ | ٪٠.٠ | ٪٠.٠ | لا ينطبق |
| | | | متحصلات قيمة البيع | (٧٤٢,٣١٥) | ٪٠.٦ | لا ينطبق | ٪٠.٢ |
| **اجمالي التعاملات خلال السنة** | | | | **١١٤,٨٤٦,٤١٤** | **٪١٠٠** | **٪١.٨٠** | **٪٣٢.٠٠** |

المصدر: الشركة

## ٢-١-٣ المخاطر المتعلقة بإيقاف تعاملات البيع والشراء والتأجير لمدة عامين مع الأطراف ذات العلاقة

في تاريخ ٢٠٢٤/١٢/١٨م قرر مجلس إدارة الشركة على عدم دخول الشركة في تعاملات مع الأطراف ذات العلاقة لمدة عامين بشكل مباشر أو غير مباشر تتعلق بعمليات التأجير أو استئجار عقارات بكافة أنواعها وكذلك عملية شراء أو بيع لعقارات بجميع أنواعها أو لوحدات صناديق استثمارية أو لحصص في شركات اعتباراً من ٢٠٢٥/٠١/٠١م ويستثنى من ذلك أي اتفاقيات تم توقيعها قبل ذلك التاريخ والحقوق المرتبطة بها بما في ذلك حق الشفعة والأولوية. وعلى الرغم من قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها التشغيلية بشكل مستقل من خلال أنظمتها الداخلية وإجراءاتها التشغيلية المتطورة وعلاقاتها التجارية المتنوعة مع الموردين والعملاء من غير الأطراف ذات العلاقة، إلا أن هذا القرار قد يؤثر على عمليات الشركة في بدايات فترة تطبيقه، حيث قد يتطلب الأمر فترة لتعديل بعض الأنماط التشغيلية للشركة وهو ما قد يؤثر سلباً وبشكل جوهري على الوضع التنافسي للشركة وبالتالي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٤ المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على تنفيذ الاستراتيجية

لدى الشركة خطة استراتيجية لتوزيع أصولها ما بين أصول استثمارية وأراضي ومشاريع تطوير على مختلف القطاعات كالسكنية والتجارية واللوجستية داخل مدن المملكة، والتي تعتمد الشركة عليها في تنمية إيراداتها وتحسين ربحيتها في حال تنفيذها بشكل فعال. أن قدرة الشركة على تحقيق رؤيتها يعتمد على قدرتها في الوصول إلى فرص جذابة توافق خطتها الاستراتيجية وتنفيذ الصفقات العقارية في الوقت المناسب وإداراتها بشكل يعظم من قيمتها. الأمر الذي يتطلب تطوير أنظمتها التشغيلية والمالية والإدارية والمعلوماتية بكفاءة، وكذلك على قدرتها على زيادة قواها العاملة، وتدريبها، وتحفيزها، وإدارتها. وعلاوةً على ذلك، فإن خطط التوسع في الأعمال التي تعتزم الشركة القيام بها في المستقبل سوف تخضع للتكاليف المقدرة 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 المقدرة للمشروع أو في حال 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، أو في حال عدم قدرة الشركة على الحصول على التمويل اللازم لمشاريعها، فإن ذلك سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على الوضع التنافسي للشركة وبالتالي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٥ المخاطر المتعلقة بعمليات إعادة توزيع محفظة الاستثمارات العقارية

يتمثل نشاط الاستثمار العقاري بالشركة في توزيع أصول الشركة بشكل استراتيجي بين (أ) استثمارات عقارية مدرة للدخل بهدف تحقيق عوائد دورية و(ب) استثمارات في مشاريع تطوير عقاري بهدف تحقيق عوائد رأسمالية و(ج) استثمارات في الأراضي بهدف تحقيق عوائد رأسمالية. تعمل الشركة وفريق عملها وفقاً لتوزيع استراتيجي مُحدد يساعد على توزيع المخاطر، يتضمن توزيع الأصول جغرافياً على مدن المملكة وعلى القطاعات العقارية الجذابة التي تتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠. يتطلب هذا النشاط عمل تقييم دوري لأداء الأصول وكذلك مراقبة تغيرات السوق العقاري لإعادة توازن محفظة الاستثمارات العقارية بالتخارج من بعض الاستثمارات وإعادة توزيعها على استثمارات

عقارية أخرى مع الحفاظ على التوزيع الاستراتيجي بين فئات الأصول العقارية. وقد بلغت نسبة القيمة الدفترية للأصول التي تم التخارج منها (٢٠.٤٠٪) و(١٣.٩٠٪) و(٤٢.٤٠٪) من إجمالي القيمة الدفترية لأصولها خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي.

وعلى الرغم من أن سياسة إعادة توزيع الأصول بالتخارج لاغتنام فرص جديدة يساهم في تحقيق عوائد مجزية للشركة وتحسين مركزها المالي، إلا أن الشركة قد تواجه بعض التحديات المحتملة مثل الحاجة إلى إعادة استثمار متحصلات التخارج بشكل سريع، وما يرتبط بذلك من دراسات جدوى وتقييم وكذلك احتمالية فقدان فرص النمو في قيمة الأصول العقارية على المدى الطويل في حال ارتفاع أسعار العقارات مستقبلاً في العقارات التي تم التخارج منها، كما قد تتأثر التدفقات النقدية من إيرادات التأجير بشكل مؤقت لحين إيجاد أصول بديلة مناسبة. وعلى الرغم من أن الشركة تتبع استراتيجية واضحة في تقييم الفرص الجديدة، إلا أنها لا تضمن استمرار توفر فرص مناسبة للبيع أو الشراء في المستقبل بنفس المستويات الحالية. وفي حال تحقق أي من هذه التحديات، فقد يؤثر ذلك على أعمال الشركة ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٦ المخاطر المتعلقة بتركز نشاط الشركة في القطاع العقاري

يتركز نشاط الشركة بشكل أساسي في القطاع العقاري داخل المملكة العربية السعودية، والذي يتسم بارتباطه ببعض المخاطر كتلك المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة، ومخاطر عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي الإقليمية، ومخاطر الرسوم والضرائب (على سبيل المثال لا الحصر: رسوم الأراضي البيضاء وضريبة التصرفات العقارية) والمخاطر المتعلقة بالبيئة التنظيمية والتشريعية للقطاع والمخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية وغيرها (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٢-٢) «**المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة**» من القسم الرئيسي (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة). لذا فإن التغيرات السلبية في القطاع العقاري أو توقعات الأعمال المستقبلية السلبية لهذه القطاع سيؤدي بدوره إلى تراجع كبير في إيرادات وأرباح الشركة الناتجة عنهم، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتنقسم مصادر الإيرادات في الشركة إلى مبيعات الأراضي والعقارات، والإيرادات من عقود الإيجار، والإيرادات من أتعاب نشاط الخدمات العقارية (إدارة العقارات وخدمات الوساطة)، وتعد مبيعات الأراضي والعقارات الجزء الأكبر من مصادر الإيرادات، حيث مثلت (٨٣.٦٣٪) و(٨١.٩٦٪) و(٩٤.٨٩٪) من إجمالي الإيرادات خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي، ويتسم هذا المصدر تحديداً بالتقلب نتيجة ارتباطه المباشر بعوامل العرض والطلب والعوامل الاقتصادية كأسعار الفائدة والسياسات النقدية وغيرها من العوامل المرتبطة ارتباطاً مباشراً بأداء القطاع العقاري ككل، وبالتالي أي تغير سلبي في مبيعات الأراضي والعقارات للشركة سيؤثر بشكل جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

**الجدول رقم (٦): توزيع الإيرادات بحسب مصدرها خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| مصادر الإيرادات (ريال سعودي) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|
| مبيعات الأراضي والعقارات | ٤٨,٠٠٣,٤٠٥ | ٤٦,٠٥٩,٠٦٣ | ١٦٩,٠٥٥,٠٨٧ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | ٨٣.٦٣٪ | ٨١.٩٦٪ | ٩٤.٨٩٪ |
| إيرادات عقود الإيجار | ٣,٤٧٣,٧٠٧ | ٧,٣٣١,٧٤٧ | ٧,٢٥٢,٤٧٤ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | ٦.٠٥٪ | ١٣.٠٥٪ | ٤.٠٧٪ |
| أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية | ٥,٩٢٢,٨١٧ | ٢,٧٤١,٢٩٠ | ١,٨٢٢,٥٦٣ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | ١٠.٣٢٪ | ٤.٨٨٪ | ١.٠٢٪ |
| إيرادات أخرى* | - | ٦٣,٦٠٠ | ٢٧,٨٢٩ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | - | ٠.١١٪ | ٠.٠٢٪ |
| **الإجمالي** | **٥٧,٣٩٩,٩٢٩** | **٥٦,١٩٥,٧٠٠** | **١٧٨,١٥٧,٩٥٣** |
| | ١٠٠٪ | ١٠٠٪ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

* تتمثل الإيرادات الأخرى في اشتراكات العملاء في برنامج «بروبتك» المملوك لشركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة تابعة بشكل غير مباشر للمُصدر).

## ٢-١-٧ المخاطر المتعلقة بالاستثمار في العقارات الاستثمارية

لدى الشركة استثمارات في عقارات استثمارية (مكتملة وتحت الإنشاء)، تهدف بها الحصول على دخل دوري منها من خلال عقود إيجار قصيرة أو طويلة الأجل على عوائد تأجيريه قصيرة وطويلة الأجل. وقد بلغ صافي القيمة الدفترية للعقارات (المكتملة وتحت الإنشاء) ما قيمته (١٢١ , ١٧٣ , ١١٧) ريال سعودي وبنسبة من إجمالي أصول الشركة (٨٥ , ٣٣٪) كما بنهاية فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، موزع بين عدد (٦) عقارات مكتملة بلغت صافي قيمتها الدفترية (٥٧٢ , ٢١٠ , ٦٦) ريال سعودي وعدد (١) عقار تحت الإنشاء بلغت قيمتها الدفترية (١٣٧ , ٩٤٤ , ٥١) ريال سعودي (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-١) «**العقارات الاستثمارية المكتملة**» والقسم الفرعي (٣-١١-٢) «**العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء**» من القسم رقم (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة).

وقد بلغ عدد العقارات الاستثمارية (المكتملة والتي تحت الإنشاء) (٧) عقار جميعها داخل المملكة كما في نهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وتتركز جميع العقارات في منطقة الرياض، وعليه سوف تتأثر العقارات بالأوضاع والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها منطقة الرياض بشكل خاص أو بالكوارث الطبيعة التي قد تحدث فيها وبالتالي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتمثل العقارات الاستثمارية والتي تقع في القطاع التجاري ما نسبته (٦١.٣٩٪) من إجمالي صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية بالشركة (٢ عقارات)، ويتأثر القطاع التجاري بالدورات الاقتصادية بشكل أكبر من غيره من القطاعات، وبالتالي عند تراجعه أو حدوث تباطؤ في النمو الاقتصادي للمملكة بشكل عام فإن ذلك سوف ينعكس بشكل مباشر على أداء المستأجرين وقدرتهم على الاستمرار في استئجار العقارات المؤجرة لهم وعلى قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم المالية كمستأجرين، وكذلك تأثر قيمة الأصول وسيولتها في السوق. كما تمثل العقارات الاستثمارية والتي تقع في القطاع الفندقي ما نسبته (٣٥.٥٥٪) من إجمالي صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية بالشركة (عقار واحد)، ويتأثر القطاع الفندقي بالعوامل التي تؤثر على قطاع السياحة بوجه عام ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأوبئة أو القيود المرتبطة بالصحة العامة أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم) أو التعطل في خدمات النقل والمواصلات المحلية أو الوطنية أو الدولية أو التقييد أو الحظر أو أي حالة مشابهة، أو عوامل تتعلق بالموسمية ومعدلات إشغال الفنادق وأسعار الغرف المقارنة، وبالتالي ينعكس بشكل مباشر على العوائد المحصلة وعلى وجه الخصوص العوائد الناتجة من التشغيل أو الايجار قصير الأجل مما ينعكس على قيمة الأصول وسيولتها في السوق. وتمثل العقارات الاستثمارية والتي تقع في القطاع السكني ما نسبته (٣.٠٦٪) من إجمالي صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية بالشركة (٤ عقارات)، والذي يتغير أداؤه بالتغيرات في مستويات العرض والطلب والإنفاق الشخصي والعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية الإقليمية منها والمحلية وكذلك زيادة المنافسة التي تفرضها العقارات السكنية الأخرى، وبالتالي يعتمد أداء العقارات السكنية على قدرتها على اجتذاب مستأجرين بسعر ملائم يحافظ على نسب إشغال مرتفعة. وفي حال حدوث أي من هذه المخاطر فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بلغ متوسط نسبة الإشغال في عقارات الشركة الاستثمارية (٨٧٪) كما في نهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. وتعتمد العوائد المحصلة من العقارات الاستثمارية للشركة على عقود الإيجار المبرمة مع مستأجريها الحاليين و/أو إعادة تأجير أي مساحات غير مؤجرة ضمن العقارات التي تملكها والمعدة للتأجير، يتراوح متوسط مدد عقود الإيجار المبرمة من قبل الشركة بين سنة وخمس سنوات، وتسعى الشركة إلى إعادة التفاوض مع مستأجريها قبل حوالي ثلاثين (٣٠) يوماً بالنسبة للعقود السنوية وتسعين (٩٠) يوماً بالنسبة للعقود طويلة الأجل قبل انتهاء مدد عقود الإيجار المبرمة معهم، وذلك بهدف إبرام اتفاقيات إيجار جديدة وفقاً لشروط ومدد إيجار جديدة.

لا يوجد ضمان بأن مستأجري العقارات الحاليين سوف يقومون بتجديد عقود الإيجار المبرمة معهم عند انتهائها، كما أنه قد لا تتمكن الشركة من تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين بشروط مماثلة لعقود الإيجار الحالية أو بشروط أفضل. وفي حال عدم تجديد أي عقود من عقود الإيجار، فقد يتأخر المستأجرون المنتهية عقودهم في إخلاء وتسليم العقارات للشركة أو للمستأجرين الجدد، مما قد يؤدي إلى تراجع نسب الإشغال في عقارات الشركة المعدة للإيجار. إذا لم تتمكن الشركة من تجديد عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين الحاليين أو إبرام عقود جديدة مع مستأجرين جدد، أو لم تتمكن من إبرام هذه العقود بشروط مواتية لها نتيجة لأي عوامل، بما في ذلك فقدان العقارات التابعة للشركة جاذبيتها، فإن ذلك يؤدي إلى انخفاض إيرادات الشركة التأجيرية وبالتالي لا تستطيع الشركة بيع هذه العقارات بالقيمة المُرضية مما سيعرضها لخسائر. كما أن الشركة أبرمت عدة عقود بصفتها «مؤجر» مع عدة عملاء بصفتهم «مستأجرين» تنص شروط إنهاء العقد أنه لا يحق للمستأجر في جميع العقود إنهاء العقد قبل تاريخ انتهائه إلا في حال القوة القاهرة (مثل: التأخر والتقصير الناتج عن عدم توصيل الخدمات مثل الكهرباء أو المياه أو خلافه). لذا فإنه في حال حدوث أي من هذه الأمور فسيكون المستأجر قادر على إنهاء العقد قبل تاريخ انتهائه. وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

**الجدول رقم (٧): إيرادات العقود التأجيرية خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| إيرادات العقود التأجيرية (ريال سعودي) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|
| إيرادات عقود الإيجار | ٣,٤٧٣,٧٠٧ | ٧,٣٣١,٧٤٧ | ٧,٢٥٢,٤٧٤ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | ٦.٠٥٪ | ١٣.٠٤٪ | ٤.٠٧٪ |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٨): تحليل الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية (ريال سعودي) | خلال سنة واحدة | من سنة إلى خمس سنوات | أكثر من خمس سنوات | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| بنهاية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ٨,٠٦٧,٢٥٠ | ٢٢,٧٣٠,٢١٣ | - | ٣٠,٧٩٧,٤٦٣ |
| بنهاية عام ٢٠٢٣م | ١٠,٨٨٩,٩٢٤ | ٣٥,٩٠٦,٩٧٩ | ٥٢,٣٧٤,٥٦٥ | ٩٩,١٧١,٤٦٨ |
| بنهاية عام ٢٠٢٢م | ٥,٦٣٢,٤٧٩ | ٢٤,٤٣٢,٠٨٢ | ٢٧,٦٢٥,٩٠٠ | ٥٧,٦٩٠,٤٦١ |

المصدر: الشركة

أبرمت الشركة عقوداً طويلة الاجل مع بعض المستأجرين، وتتضمن هذه العقود زيادات في القيم الإيجارية متفق عليها عند إبرام العقود ومجدولة على مدار مدة عقد الإيجار. ومع ذلك لا يوجد ضمان بأن الزيادات التي قد تحددها الشركة وقت إبرام العقد ستكون كافية لتعويض الشركة عن أي تغيير ناتج عن الزيادة في تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم، مما يؤدي إلى أن تكون القيم الإيجارية المتحصلة من المستأجرين أقل من القيمة الإيجارية العادلة مقارنة بالسوق مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٨ المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في صناديق الاستثمار المرخصة

لدى الشركة استثمارات في صناديق استثمار تديرها مؤسسات سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية بلغ إجمالي قيمتها (٣٤,٩٩٥,٢٨٦) ريال سعودي و(٢٨,٥٨٤,٩٨١) ريال سعودي و(٢٤,٦٥٨,٠٣٠) ريال سعودي كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وهو ما نسبته (٩.٤٩٪) و(٧.١٩٪) و(٧.١٢٪) من إجمالي الأصول كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

إن استثمارات الشركة في صناديق الاستثمار موزعة بين ثلاثة صناديق استثمار يمثل فيها صندوق ثروات النخلة العقاري مبلغ وقدره (٢٢,٢٤٥,٥٩٦) ريال سعودي و(١٦,٢٠٥,٥٧٩) ريال سعودي و(١٣,٩١٣,٤٨٧) ريال سعودي كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وهو ما نسبته (٦٣,٥٧) و(٥٦,٦٩٪) و(٥٦.٤٣٪) من إجمالي قيمة استثمار الشركة في الصناديق الاستثمارية كما بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٣-١) «**الاستثمار في التطوير العقاري من خلال صناديق الاستثمار المرخصة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). لدى هذه الصناديق مدة مستهدفة للتصفية بالتخارج من مشاريعها وأصولها، تكون قابلة للتمديد بشروط مسبقة موضحة في مذكرة الأحكام والشروط الخاصة بكل صندوق. لا يوجد ضمان بأن الصناديق الاستثمارية سوف يتم تصفيتها في الوقت المستهدف أو أن تتمكن من تحقيق عوائد إيجابية في الوقت المستهدف أو أي وقت على الإطلاق. علاوةً على ذلك، قد لا تكون هناك إمكانية لبيع الوحدات المستثمر بها في الصناديق في حال احتاجت الشركة للسيولة أو لا يكون سعر بيعها يمثل القيمة العادلة لها، وبالتالي فإن الشركة معرضة لمخاطر السيولة ومخاطر عدم حصولها على عوائد أطلاقا من هذه الاستثمارات أو تحقيق عوائد لا تتناسب مع استراتيجية الشركة للاستثمار في هذه الصناديق أو خسارة جزء أو كل استثمارها في هذه الصناديق، وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٩ المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في مشاريع يطورها مطورين أخرين

لدى الشركة استثمارات في مشاريع تطوير عقاري يطورها مطورين آخرين، تتشارك فيها الشركة نسبة من الأرباح أو الخسائر تماثل نسبة مشاركتها في كامل تكلفة تطوير المشروع بالإضافة إلى قيمة الأرض وبلغ صافي قيمتها الدفترية (٤٦,٦٩٢,١٩١) ريال سعودي و(٦٩,٥٠٨,٨٣٥) ريال سعودي و(٨٤,٨٣٦,٥٠١) ريال سعودي كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وهو ما نسبته (١٢.٦٥٪) و(١٧.٤٧٪) و(٢٤.٥١٪) من أجمالي أصول الشركة كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، لدى الشركة ثمانية (٨) مشاريع يطورها مطورين آخرين منها مشروع المصانع النموذجية الذي مثلت قيمته الدفترية ما نسبته (٤٦.٦٠٪) من إجمالي استثمارات الشركة في مشاريع يطورها مطورين آخرين كما في نهاية فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ونسبة (١١.٤٢٪) من إجمالي الأصول كما في نهاية فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. وساهمت صافي أرباح الاستثمارات في مشاريع يطوها مطورين آخرين ما قيمته (٣,١٧٠,٤٨٢) ريال سعودي و(٥,٤٢٧,٩٥٦) ريال سعودي و(٥٢٢,٤٨١) ريال سعودي وهو ما نسبته (٢٩.١٤٪) و(٢٩.٤٠٪) و(١.٤٠٪) من مجمل ربح الشركة كما في السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٣-٢) «**الاستثمار في التطوير العقاري من خلال شركات تابعة وشراكات مع مطورين**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). تنطوي هذه الاستثمارات على مخاطر أهمها عدم قدرة المطورين آخرين على تنفيذ المشروع والتخارج منه بحسب الخطة المستهدفة لكل مشروع لعدد من الأسباب منها على سبيل الذكر لا الحصر: عدم إنجاز المشروع في توقيته المحدد بسبب تأخر المقاولين، أو التغير في أسعار مواد البناء والمعدات أو التغير في أجور العمالة، أو ضعف جودة الأعمال، أو عدم القدرة على تسويق وبيع الوحدات في الأوقات المحددة، أو حدوث قوة قاهرة، مما يؤدي إلى زيادة تكاليف البناء والتطوير، وبالتالي يؤدي إلى التأثير في ربحية المشروع أو وقوع خسائر في المشروع.

علاوةً على ذلك، فإن بعض صكوك الأراضي التي تقوم عليها هذه المشاريع تكون مسجلة باسم المطور مما يحد من قدرة الشركة على المشاركة الفعالة في اتخاذ قرارات الرهن للجهات التمويلية وغيرها وكذلك قرارات التسويق أو التخارج أو التصفية في الوقت المناسب. لا يوجد ضمان بأن هذه المشاريع سوف يتم التخارج منها في الوقت المستهدف أو أن تتمكن من تحقيق عوائد إيجابية في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. علاوةً على ذلك، قد لا تكون هناك إمكانية لبيع حصة الشركة في هذه المشاريع في حال احتاجت الشركة للسيولة أو لا يكون سعر بيعها يمثل القيمة العادلة لها، وبالتالي فإن الشركة معرضة لمخاطر السيولة ومخاطر عدم حصولها على عوائد إطلاقاً من هذه الاستثمارات أو تحقيق عوائد لا تتناسب مع استراتيجية الشركة للاستثمار في هذه المشاريع أو خسارة جزء أو كل استثمارها في هذه المشاريع، وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١٠ المخاطر المتعلقة باستئجار الشركة لأرض من الباطن من مستأجر رئيسي

تمتلك الشركة حصة وقدرها (٣٣.٣٣٪) من مشروع بالميرا والذي يتمثل في تطوير مجمع تجاري مكتبي بحي الضباب بمدينة الرياض (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٢) «**العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء**» من القسم الرئيسي «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). إن المشروع مقام على أرض مستأجرة بموجب عقد إيجار رئيسي بتاريخ ٢٠٢٠/٠٨/١٨م بين صندوق ثروات النخلة العقاري (طرف ذو علاقة بالمُصدر) وأوقاف حمد محمد عبدالله بن سعيدان لمدة ٢١ عاماً، تتشارك فيه الشركة وصندوق ثروات النخلة العقاري التزامات الإيجار كُلًا بحسب حصته في المشروع وبموجب عقد إيجار من الباطن بين الشركة كمستأجر وصندوق ثروات النخلة كمؤجر. إن الشركة ليست طرفاً مباشراً في عقد الإيجار الرئيسي وهو ما قد يعرض الشركة لمخاطر، كعدم القدرة على التفاوض المباشر مع مالك الأرض في حالة نشوء أي نزاعات أو الحاجة لتعديل شروط عقد الإيجار أو تمديده، وكذلك احتمالية تأثر حقوق الشركة في حال حدوث أي إخلال من قبل المستأجر الرئيسي -صندوق ثروات النخلة العقاري- بالتزاماته تجاه مالك الأرض، وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١١ المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في أراضي ومشاريع تطوير بالمشاركة مع مستثمرين آخرين

لدى الشركة استثمارات في أراضي ومشاريع تطوير بالمشاركة مع مستثمرين أخرين ومنهم شركة طرح للاستثمار (طرف ذو علاقة بالمُصدر)، تتشارك فيها الشركة نسبة من الأرباح أو الخسائر تماثل قيمته مشاركتها في قيمة الاستحواذ على الأرض وتكلفة تطويرها (في حال تطوير الأرض لمشروع عقاري)، وقد بلغ صافي القيمة الدفترية لاستثمارات الشركة في الأراضي مع مستثمرين أخرين (٣٧,٣٢٦,٣٢٨) ريال سعودي موزعة بين أربعة (٤) أراضي كما في نهاية فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٤) «**الاستثمار في الأراضي المطورة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة)، وعشرة (١٠) مشاريع تطوير عقاري تبلغ صافي قيمتها الدفترية (٩٨,٢٥٥,٢٣٨) ريال سعودي كما في نهاية فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (فضلاً راجع القسم الفرعي ٣-١١-٣-٢) «**الاستثمار في التطوير العقاري من خلال شركات تابعة وشراكات مع مطورين**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). تنطوي هذه الاستثمارات على مخاطر أهمها عدم القدرة على اتخاذ قرار سواء بالتطوير أو التخارج في الوقت المناسب لعدد من الأسباب منها على سبيل الذكر لا الحصر: الاختلاف في وجهات النظر حيال عن سعر البيع حيال التخارج المشترك أو في حالة التطوير المشترك التوافق على جدوى المشروع، التوافق على من سيقوم بدور المطور والمقاول والمسوق وألية التمويل من الجهات التمويلية وغيرها. لا يوجد ضمان بأن هذه الأراضي ومشاريع التطوير سوف يتم تطويرها أو التخارج منها في الوقت المستهدف أو أن تتمكن من تحقيق عوائد إيجابية في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. علاوةً على ذلك، قد لا تكون هناك إمكانية لبيع حصة الشركة في هذه الأراضي ومشاريع التطوير في حال احتاجت الشركة للسيولة أو لا يكون سعر بيعها يمثل القيمة العادلة لها، وبالتالي فإن الشركة معرضة لمخاطر السيولة ومخاطر عدم حصولها على عوائد إطلاقاً من هذه الاستثمارات أو تحقيق عوائد لا تتناسب مع استراتيجية الشركة للاستثمار في هذه الأراضي أو خسارة جزء أو كل استثمارها في هذه الأراضي، وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١٢ المخاطر المتعلقة بتملك الشركة لعقارات بموجب عقود وعقارات لم يتم إفراغها بعد لصالح الشركة

كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، لدى الشركة استثمارات بقيمة (٥٢,٨٠٢,٧٥٧) ريال سعودي بما نسبته (١٥,٢٥٪) من إجمالي أصول الشركة، في عدد (٢) أراضي وعدد (٥) مشاريع عقارية بموجب عقود مع مستثمرين أخرين لم يتم إفراغها بموجب صكوك عقارية لصالح الشركة بالإضافة إلى دفعات مقدمة لشراء أراضي لم يتم إفراغها بموجب صكوك عقارية لصالح الشركة وتبلغ قيمة الدفعات المقدمة مبلغ (١٣,٩١٣,٠٤٣) ريال سعودي ليبلغ إجمالي الاستثمارات العقارية بموجب عقود والدفعات المقدمة التي لم يتم إفراغها بعد ما قيمته (٦٦,٧١٥,٨٠٠) ريال سعودي وهو ما تمثل نسبته (١٩,٢٧٪) من إجمالي الأصول كما في نهاية فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يؤدي عدم إفراغ العقارات باسم الشركة بموجب صكوك عقارية إلى عدم قدرة الشركة على رهن تلك العقارات للجهات التمويلية طلباً للتمويل وعدم قدرة الشركة على المطالبة بإثبات ملكيتها في العقار في حالات النزع العقاري أو في حالات نشوب خلافات مع مالك الصك أو القدرة على اتخاذ قرارات بتطوير الأرض علاوة على تقييد قدرتها على بيع حصتها بالعقد بشكل يحقق سيولة سريعة وبسعر معقول. قد تضطر الشركة لرفع دعاوي قضائية في حال تأخر إفراغ العقار لصالحها بسبب أو أخر، أو قد تضطر لتكوين مخصص اضمحلال في قيمة استثمارها تؤدي إلى تسجيل خسائر غير محققة. وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١٣ المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في شركة موطن التشييد المحدودة

في تاريخ ١٤٤٣/٠٧/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠٦م)، قامت الشركة بالاستثمار في تأسيس شركة موطن التشييد المحدودة- ذات مسؤولية محدودة، برأس مال قدره (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مناصفة مع شركة موطن العقارية (طرف ذو علاقة بالمُصدر) بغرض تطوير مشاريع مشتركة بدأت بتطوير مشروع مصانع نموذجية في بلوك (٥) مخطط البوابة الصناعية بالرياض. (لمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-٣-٣) «**الاستثمار في شركة موطن التشييد المحدودة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة) وقد بلغ قيمه الدفترية للاستثمار (١٦,٩٩٢,٧٣٥) و(٢٩,٢٠٨,٢٧٢) و(٣٩,٥٣٠١٥٦) ريال سعودي وبنسبة من إجمالي أصول الشركة (٤.٠٣٪)، (٧.٣٤٪) و(١١.٤٢٪) كما بنهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٣م والفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وبلغت الخسائر الناتجة عن الاستثمار (١٤,٥١٩) ريال سعودي و(٩٩,١٢٩) ريال سعودي كما بنهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (لمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-٣-٣) «**الاستثمار في شركة موطن التشييد المحدودة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة وكذلك توزيع الأرباح المتحصلة من المشاركات (الاستثمارات) مع الغير» في القسم الفرعي (٣-١٠) «**نموذج عمل الشركة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**»).

قد لا تتمكن الشركة من السيطرة على هذه الشركة بشكل فعال، خصوصاً في حال عدم التوافق بين الشركاء لاختلاف وجهات النظر أو في حال وجود خلافات بين الشركة والشركاء الآخرين لإدارتها أو اتخاذ القرار المتعلقة بها. كذلك، وفي حال تعرض الشركة لأي مخاطر تشغيلية أو تأثر أداؤها بشكل سلبي أو استمرار تعرضها لخسائر، فإن ذلك سيؤثر على الدخل المتوقع من الاستثمار كما ستتأثر القيمة السوقية لذلك الاستثمار وبالتالي فان الشركة قد تخسر كامل المبالغ المستثمرة في هذه الشركة في هذه الحالة. وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١٤ المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في التقنية

طورت الشركة داخلياً برنامج تقني لإدارة المخزون العقاري والتسويق العقاري وإدارة الوثائق الإلكترونية والأنظمة المالية، أطلقت عليه مسمى «بروبتك» لاستخدامه في عملياتها التشغيلية، وبلغت قيمته الدفترية (٣,١٧٨,١١٧) ريال سعودي كما بنهاية فترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وقد بلغت صافي إيرادات الشركة من اشتراكات عملائها في البرنامج (٦٣,٦٠٠) ريال سعودي و(١٨,٤٥١) ريال سعودي كما بنهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وهو ما نسبته (٠.١١٪) و(٠.٠٠١٪) من إجمالي إيرادات الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (لا يوجد إيرادات مشابهة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م). ولتعظيم الاستفادة من قدرات وإمكانات البرنامج، قررت الشركة تسويق البرنامج على الشركات العقارية الأخرى داخل المملكة مقابل اشتراكات سنوية واشتراكات مقابل خدمات محدده. وعلاوةً على ذلك، قررت الشركة بتاريخ ٠١ أكتوبر ٢٠٢٣م نقل الأصول وحقوق الملكية الفكرية وجميع العقود المرتبطة بالبرنامج إلى شركتها التابعة، شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (لمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-٣-٢) «**شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). أن نجاح استثمار الشركة في برنامج بروبتك يعتمد على عدة عوامل أهمها توفير كوادر بشرية محترفة تقوم بتسويق المنتج بشكل منافس في السوق، وتقديم خدمات عملاء مميزه، وتسعير ملائم للخدمات يغطي التكلفة ويحقق أرباحاً، ومواكبة مستمرة للتطورات التكنولوجية السريعة ضمن إطار زمني فعّال وتكاليف معقوله. لا يوجد ضمان بأن استثمار الشركة في التقنية سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. علاوةً على ذلك، قد يتطلب نجاح البرنامج إنفاق أكثر مما أعدته الشركة كموازنه مما يتطلب عمل جولات تمويلية لزيادة رأس المال من مستثمرين خارجيين أو من مصادر الشركة الذاتية. كما أنه قد لا تكون هناك إمكانية لبيع حصة الشركة في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات في حال احتاجت الشركة للسيولة أو لا يكون سعر بيعها يمثل القيمة العادلة لها، وبالتالي فإن الشركة معرضة لمخاطر السيولة ومخاطر عدم حصولها على عوائد إطلاقاً من هذه الاستثمارات أو تحقيق عوائد لا تتناسب مع استراتيجية الشركة للاستثمار في التقنية أو خسارة جزء أو كل استثمارها في التقنية، وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١٥ المخاطر المتعلقة باستثمار الشركة في الشركات الناشئة وغيرها

أسست الشركة بتاريخ ٢٩ أغسطس ٢٠٢٣م شركتها التابعة، شركة صفقتك للاستثمار، شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة، برأسمال قدره (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مملوكة بنسبة (١٠٠٪) لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية، لتكون ذراعها للاستثمار في مشاريع التقنية والشركات الناشئة في مجالات التقنية العقارية والتقنية المالية وبإجمالي حجم استثمارات متوقع وقدرة (١٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي على المدى القصير وبلغت قيمة الاستثمار (٤,٦٨٥,٩٨٥) ريال سعودي و(٤,٨٨٥,٩٨٥) ريال سعودي كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي وهو ما نسبته (١.١٨٪) و(١.٤١٪) من إجمالي الأصول كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي (لا يوجد إيرادات مشابهة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م).

يتسم الاستثمار في الشركات الناشئة بعدم وجود مؤشرات أداء تاريخية لها يساعد المستثمرين على اتخاذ قراراتهم الاستثمار والذي بدونه يكون من الصعب تقييم الإمكانات الحقيقية للشركة الناشئة وقدرتها على تحقيق العوائد وغالباً ما يكون للشركات الناشئة قاعدة عملاء محدودة. ينطوي الاستثمار في الشركات الناشئة على مخاطر متعددة وهي من أكثر أنواع الاستثمارات مخاطرة من حيث احتمالية حدوث خسارة لكامل رأس المال المستثمر. علاوةً على ذلك، قد يتطلب نجاح الشركات الناشئة أن تشارك الشركة في عدة جولات تمويلية أكثر مما رصدته الشركة في موازنتها الاستثمارية. كما أنه قد لا تكون هناك إمكانية لبيع حصة الشركة في الشركات الناشئة في حال احتاجت الشركة للسيولة أو لا يكون سعر بيعها يمثل القيمة العادلة لها، وبالتالي فإن الشركة معرضة لمخاطر السيولة ومخاطر عدم حصولها على عوائد إطلاقاً من هذه الاستثمارات أو تحقيق عوائد لا تتناسب مع استراتيجية الشركة للاستثمار في الشركات الناشئة أو خسارة جزء أو كل استثمارها في الشركة الناشئة، وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١٦ المخاطر المتعلقة بنشاط الخدمات العقارية

يتمثل نشاط الخدمات العقارية بالشركة في تقديم خدمات إدارة العقارات ونشاط الوساطة العقارية، ويمثل هذا النشاط ما نسبته (١٠.٣١٪) و(٤.٨٨٪) و(١.٠٢٪) من إجمالي إيرادات الشركة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي.

**الجدول رقم (٩): إيرادات نشاط الخدمات العقارية خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| إيرادات نشاط الخدمات العقارية (ريال سعودي) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|
| أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية | ٥,٩٢٢,٨١٧ | ٢,٧٤١,٢٩٠ | ١,٨٢٢,٥٦٣ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | ١٠.٣١٪ | ٤.٨٨٪ | ١.٠٢٪ |

المصدر: الشركة

وقد تراجعت إيرادات نشاط الخدمات العقارية خلال عام ٢٠٢٣م نظراً إلى (١) تراجع قيمة الصفقات العقارية بالمملكة بشكل عام بنسبة حوالي ١١٪ في عام ٢٠٢٣م وذلك بحسب البيانات الصادرة عن وزارة العدل السعودية و(٢) انخفاض الإيرادات المحصلة من صندوق ثروات النخلة العقاري نتيجة انخفاض حجم الصندوق والناتج عن التخارج من بعض الأصول، حيث إن أتعاب الشركة من الصندوق مرتبطة بحجم أصوله. وفي حال استمر تراجع حجم التعاملات في السوق العقاري بالمملكة أو تمت تصفية صندوق ثروات النخلة العقاري ولم تقم الشركة بتوسيع أعمال إدارة العقارات للغير واكتساب عملاء جدد في نشاط الوساطة العقارية، فإن ذلك سيؤدي إلى استمرار تراجع تلك الإيرادات، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

والجدير بالذكر فإنه، وبالإضافة إلى عقد التسويق الحصري مع صندوق ثروات النخلة (طرف ذو علاقة بالمُصدر)، فقد قامت الشركة بإبرام ثلاثة عقود جديدة للإشراف على تنفيذ وتسويق عقارات بعض المشاريع خلال عام ٢٠٢٤م تصل مدتها إلى عامين وبقيمة إجمالية وقدرها (٦,٤٦٧,٥٠٠) ريال سعودي وعليه تتعرض الشركة لخطر عدم قدرتها على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية لأي سبب من الأسباب بما في ذلك عدم كفاية الموارد البشرية المؤهلة أو تقلبات العرض والطلب أو التغييرات في الأنظمة والتشريعات ذات العلاقة (بما في ذلك التراخيص والتصاريح لمزاولة نشاطات إدارة العقارات الوساطة العقارية).وفي حال عدم قدرة الشركة أو الأطراف المتعاقدة معها على الالتزام ببنود تلك العقود، أو في حال وقوع أي منازعات مستقبلية أو قضايا، وخسارة الشركة لتلك المنازعات فإن ذلك سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

**الجدول رقم (١٠): الإيرادات من خدمات التسويق لصندوق ثروات النخلة العقاري خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| الإيرادات من خدمات التسويق لصندوق ثروات النخلة العقاري (ريال سعودي) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|
| أتعاب التسويق للصندوق | ١,٩٨٥,٠٧٠ | ٦٦٤,٥٢٤ | ٨,٢٥٠ |
| النسبة من إجمالي إيرادات نشاط الخدمات العقارية | ٣٣.٥٢٪ | ٢٤.٢٤٪ | ٠.٤٥٪ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | ٣.٤٦٪ | ١.١٨٪ | ٠.٠٠٥٪ |

المصدر: الشركة

## ٢-١-١٧ المخاطر المتعلقة بالعقود مع الغير

أبرمت الشركة عدد من العقود مع الغير (فضلاً راجع القسم الفرعي رقم (٩-١٠-١) «**ملخص الاتفاقيات والعقود الجوهرية**» من القسم رقم (٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة)، وعليه تتعرض الشركة لخطر عدم قدرة الجهات المتعاقدة معها أو عدم رغبتها بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية. وقد تخل الجهات التي تتعاقد معها الشركة بالتزاماتها لأي سبب من الأسباب بما في ذلك نتيجة لإفلاسها أو عدم كفاية ملاءتها المالية أو تعطل عملياتها، وتصبح المخاطر التي تنشأ عن التعامل مع هذه الجهات أكثر حدة في ظل ظروف السوق الصعبة. كما لا يمكن التأكيد بأن تلك الأطراف سوف تكون على مستوى تطلعات الشركة، وفي حال عدم قدرة الشركة أو الأطراف المتعاقدة معها على الالتزام ببنود تلك العقود، أو في حال وقوع أي منازعات مستقبلية أو قضايا، وخسارة الشركة لتلك المنازعات فإن ذلك سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١٨ 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: السجل التجاري، ورخصة النشاط التجاري، وعضوية الغرفة التجارية، والتراخيص الفنية ذات العلاقة بنشاط الشركة، وقد حصلت الشركة على رخصة فال لممارسة نشاطي الوساطة والتسويق العقاري ونشاط إدارة المرافق الصادرة من الهيئة العامة للعقار، ونشاط إدارة الأملاك الصادرة من الهيئة العامة للعقار، وشهادات التأهيل لممارسة نشاط المساهمات العقارية كمطور عقاري ونشاط البيع على الخارطة داخل المملكة، وتصريح بمزاولة نشاط التأجير العقاري (وللاطلاع على التراخيص والشهادات الحكومية التي حصلت عليها الشركة فضلاً راجع القسم الفرعي رقم (٩-٧) «**التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية**» من القسم الرئيسي رقم (٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة) وقد حصلت الشركة على جميع التراخيص النظامية اللازمة لنشاط الشركة الحالي ولازالت جميع تلك التراخيص والشهادات سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة.

إن عدم تمكن الشركة من تجديد رخصها وتصاريحها وشهاداتها الحالية أو الحصول على أي من التراخيص اللازمة لأعمالها أو إذا تم تعليق أو انتهاء ي من تراخيصها أو الرخص أو الشهادات أو إذا تم تجديد أي من تلك التراخيص والرخص أو الشهادات بشروط غير مناسبة للشركة، أو في حالة عدم قدرة الشركة على الحصول على الرخص والتراخيص والشهادات الإضافية التي قد تطلب منها في المستقبل، فإن ذلك قد يعرض الشركة للتوقف والامتناع عن القيام بأعمالها كإغلاق الشركة أو تجميد جميع الخدمات التي تقدمها الجهات الرقابية للشركة، مما قد ينتج عنه تعطل عمليات الشركة وتكبدها تكاليف إضافية والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-١٩ المخاطر المتعلقة بملكية العلامة التجارية المستخدمة من قبل الشركة

قامت الشركة بتسجيل علامة تجارية لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية، كما قامت توقيع اتفاقية ترخيص باستخدام علامة تجارية تستعملها حاليًا في جميع تعاملاتها (فضلاً راجع القسم الفرعي ٣-٤) «**العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» في هذه النشرة).

إن أي إخلال بحقوق الملكية أو الاستخدام غير مشروع للعلامات 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 علاماتها التجارية بشكل فعال عند تجديد شهادة التسجيل أو تتبع العلامات المشابهة، وسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢٠ المخاطر المتعلقة بحماية سمعة الشركة والعلامة التجارية الخاصة بها

في حال لم تستطع الشركة المحافظة على سمعتها في السوق أو تعرضت سمعتها للتشويه والأضرار جسيمة، فمن الممكن لبعض عملاء الشركة وموردين إنهاء أو عدم تجديد تعاقداتهم مع الشركة ولن تتمكن حينها من كسب وجذب عملاء وموردين جُدد، وسيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢١ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية

ستخضع الشركة بعد الإدراج 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 السهم مؤقتاً أو الغاء إدراج أسهم الشركة في حال عدم التزامها، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة

يفرض نظام الشركات بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها، مع الإشارة إلى أن الشركة لم يسبق أن خالف نظام الشركات، ويستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ إجراءات محددة للالتزام بمثل هذه المتطلبات والتي من الممكن أن تؤثر على خطة أعمال الشركة، كما أن نظام الشركات فرض عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه وقواعده الإلزامية، حيث تصل الغرامات عند مخالفة الشركة أي من أحكامه إلى (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بحسب المادة (٢٦٢). كما نصت المادة (٢٦٣) من نظام الشركات على تضاعف العقوبات في حال تكرار المخالفات، وبالتالي في حال تعرضت الشركة إلى أحد هذه العقوبات نتيجة عدم التزامها بتلك الأحكام، أو في حال عدم التزامها بأحكام النظام الأساسي للشركة، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢٣ المخاطر المتعلقة بحداثة تشكيل مجلس الإدارة واللجان وعدم تطبيق لائحة حوكمة الشركات.

قامت الشركة خلال عام ٢٠٢٣م بالتحول إلى شركة مساهمة، وقامت بعض الإجراءات المتعلقة بتطبيق بعض من بنود لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، حيث قامت بتشكيل مجلس لإدارة الشركة بموجب قرار الجمعية التحولية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣٠م)، وقامت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٩م)، وبناءً على توصية مجلس الإدارة؛ بتشكيل لجنة مراجعة واعتماد لائحة عملها، واعتماد لائحة حوكمة الشركة، بالإضافة إلى تشكيل لجنة للترشيحات والمكافآت بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٤٤٦/٠١/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١٧م). وعلى الرغم من أن لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذه النشرة ماعدا الفقرة (ج) من المادة (١٣) والفقرة (ب) من المادة (٥٠) والفقرة (أ) من المادة (٥١) والمادة (٥٢) والمادة (٥٦) والمادة (٨٨) تعتبر إلزامية، إلا انه في حال تطبيق لائحة حوكمة الشركات بشكل إلزامي كما هو متبع في السوق الرئيسية، فإن نجاح الشركة في تطبيق لائحة حوكمة الشركات بشكل صحيح يعتمد على مدى استيعاب وفهم المجلس ولجانه والإدارة والعاملين في الشركة لهذه القواعد والإجراءات، لذلك أن مخالفة الشركة لأي من متطلبات نظام حوكمة الشركات والإجراءات أو الفشل في تطبيقها قد يعرض الشركة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، والتي قد يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢٤ المخاطر المتعلقة بعدم وجود الخبرة في إدارة الشركات المساهمة المدرجة

تدار الشركة منذ تأسيسها كشركة خاصة غير مدرجة، وبالتالي فإن موظفي الإدارة العليا ليست لديهم خبرة كافية في إدارة الشركات المساهمة المدرجة، وفي كيفية التقيد باللوائح والأنظمة الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة في السوق المالية السعودية كالالتزام بمتطلبات الإفصاح المستمر وأعداد التقارير المختلفة وفقاً لما هو مطلوب بموجب هذه الأنظمة واللوائح. وعليه يتوجب على الإدارة العليا للشركة بذل جهود إضافية لضمان التزامها بالقواعد والأنظمة المفروضة على الشركات المدرجة بالسوق المالية السعودية. وفي حال عدم التزام الشركة بهذه القواعد سيعرضها للعقوبات والغرامات النظامية والتي قد يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢٥ المخاطر المتعلقة بعدد الأعضاء المستقلين في مجلس الإدارة

تعتمد الشركة على مجلس إدارتها في تسيير أعمال الشركة نظراً للخبرات العملية التي يمتلكونها، ويتكون مجلس إدارة الشركة في دورته الحالية التي بدأت من تاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣٠م)، ولمدة أربعة سنوات من خمسة أعضاء من بينهم عضوين مستقلين، (لمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (٤-٣) «**أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس**» من القسم الرئيسي (٤) «**هيكل الملكية والهيكل التنظيمي**» من هذه النشرة)، التزاماً بمتطلبات الفقرة الثالثة من المادة السادسة عشرة من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية التي نصت على أن لا يقل عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين عن عضوين أو عن ثلث أعضاء المجلس أيهما أكثر، وبما يتوافق مع المادة التاسعة عشر لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية والتي أسردت عوارض الاستقلالية في أعضاء مجلس الإدارة. وعلى الرغم من أن المواد المذكورة تعتبر استرشادية للشركات المدرجة في السوق الموازية كما في تاريخ هذه النشرة، إلا أنه في حال تطبيقها بشكل إلزامي في وقت كان أحد الأعضاء المستقلين قد فقد استقلاليته لأي سبب، فإن الشركة ستكون حينها ملزمة بتطبيق جميع المواد الإلزامية فيها، بما في ذلك الالتزام بعدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين كما ذكر أعلاه. وفي حال عدم التزام الشركة بذلك مستقبلاً فإنها ستكون عرضة للمخالفات الجزائية من قبل هيئة السوق المالية، والتي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢٦ المخاطر المتعلقة بممارسة أعضاء مجلس إدارة الشركة والتنفيذيين لأعمال منافسة للشركة

لدى بعض أعضاء مجلس الشركة أعمال في مجال الاستثمار والتطوير العقاري، وقد رخصت الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٩م) والجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٥/١٢/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٢٥م) لثلاثة من أعضاء مجلس الإدارة، وهم رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان ونائب رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ حمد محمد بن موسى آل موسى وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان وذلك في مزاولة نشاط منافس للشركة على ألا يشمل المشاريع التي تستهدفها أو ستدخل فيها الشركة. قد يمكن لأيّ من أعضاء مجلس الإدارة الاطلاع على معلومات داخلية تخص الشركة كمعلومات عن تخارج محتمل للشركة من أحد عقاراتها أو حصولها على فرصة شراء جذابة لعقار أو استثمار في شركة ناشئة أو حصولها على تمويل بشروط جذابة من أحد الجهات التمويلية وقد يستخدمون تلك المعلومات لمصالحهم الخاصة بشكل مباشر أو من خلال شركاتهم الخاصة أو شركات أخرى يمثلون فيها كأعضاء مجلس إدارة بما يضر مصالح الشركة، أو قد تتعارض مصلحة أعضاء مجلس الإدارة مع مصلحة الشركة. وكما في تاريخ هذه النشرة لم يكن أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين طرفاً في أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم يخضع بموجبه لأي التزام يمنعه من المنافسة إلا في حدود مشاريع تستهدفها الشركة أو ستدخل فيها. وفي حال عدم امتثال أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين لمتطلبات الإفصاح المستمر فإن ذلك سيترتب عليه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. والجدير بالذكر، فإنه لم تحدث واقعة منافسة بين أعضاء مجلس الإدارة والمُصدر منذ تأسيس مجلس الإدارة وحتى تاريخ هذه النشرة.

## ٢-١-٢٧ المخاطر المتعلقة بقرارات الإدارة

تعتمد نتائج أعمال الشركة بشكل رئيسي على قدرة أدارتها على اتخاذ القرارات الصحيحة والمناسبة فيما يتعلق بأعمالها وبأنشطتها وفي الوقت المناسب. وفي حال قامت إدارة الشركة باتخاذ قرارات خاطئة فيما يخص أعمالها فسينعكس ذلك سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. والجدير بالذكر أن الشركة قد قامت بالتأمين على قرارات أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه وكبار التنفيذيين والمدراء في الشركة من خلال وثيقة تأمين مع أحد شركات التامين بالمملكة.

## ٢-١-٢٨ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على موظفين رئيسيين

تعتمد الشركة على جهود وأشراف عدد من الموظفين القياديين لديها وغيرهم من أفراد طاقم العمل الرئيسيين لتنفيذ استراتيجياتها وعملياتها اليومية، ويشكل الموظفون الرئيسيون عنصراً مهماً لنجاح أعمال الشركة، وللحد من هذا الخطر، فقد قامت الشركة باعتماد خطة التعاقب الوظيفي من قبل مجلس الإدارة في الاجتماع رقم ٦ بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠٢٤م. ومع ذلك فان هذه الخطة لا تضمن بشكل كامل الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين أو استقطاب أشخاص بنفس الكفاءة وهو ما قد ينعكس سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٢٩ 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 أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٠ المخاطر المتعلقة بمتطلبات السعودة

تشكل السعودة توجهاً حكومياً يطلب من المنشآت (الشركات والمؤسسات) العاملة في المملكة العربية السعودية توظيف عدد محدد من المواطنين السعوديين. ويقوم برنامج نطاقات الصادر عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية بتصنيف المنشآت إلى نطاقات بلاتيني وأخضر وأصفر وأحمر، وعلى المنشآت التقيد بالحد الأدنى للسعودة. هذا وقد بلغ عدد العاملين في الشركة كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (٣٣) موظف، منهم (١٩) موظف سعودي يمثلون ما نسبته حوالي (٥٨٪) من إجمالي الموظفين في الشركة، وعدد (١٤) موظف غير سعودي يمثلون ما نسبته حوالي (٤٢٪) من إجمالي الموظفين في الشركة. كما تبلغ نسبة التوطين المحققة في الشركة كما بتاريخ النشرة ووفقاً لبرنامج نطاقات حوالي (٥٨٪)، وبناءً عليه فقد تم تصنيف الشركة ضمن النطاق البلاتيني.

إلا أنه في حال عدم استمرارها في الحفاظ على هذه النسب أو في حال قررت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فرض سياسات توطين 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، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. (ولمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١٣) «**الموظفون والسعودة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» في هذه النشرة).

## ٢-١-٣١ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على الموظفين غير السعوديين

كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م شكلت نسبة الموظفين غير السعوديين (٤٢٪) من إجمالي الموظفين في الشركة، وهو الأمر الذي قد يؤثر بشكل سلبي على الشركة إذا لم تتمكن من المحافظة على كوادرها من غير السعوديين أو إيجاد بدلاء عنهم بنفس المهارات والخبرات المطلوبة أو في حال حدوث أي تغير في سياسات ولوائح ونظم وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية نتج عنها زيادة في نسبة سعودة القطاع، مما يصعب معه أن تحافظ الشركة على كوادرها من العمالة غير السعودية أو يتسبب في زيادة التكلفة المالية على الشركة. الأمر الذي من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي وجوهري على سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٢ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بنظام التأمينات الاجتماعية

كما بتاريخ هذه النشرة، يوجد لدى الشركة اختلاف في عدد الموظفين المسجلين في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية عن مسير الرواتب الصادر من الشركة وذلك بسبب وجود مشكلة تقنيه بموجبها لم يعكس نظام التأمينات الاجتماعية خروج عدد (٢) موظفين منها علماً بان الشركة قامت بمخاطبة الجهات ذات العلاقة لحل المشكلة التقنية ولم يتم المعالجة حتى تاريخ هذه النشرة علمًا بأن قائمة مقيم التي تبين المقيمين تحت كفالة الشركة لم تتضمن الموظفين المذكورين. يُعاقب الذي يسجل شخصاً يثبت لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية أنه لا يعمل لمصلحته، بغرامة لا تزيد على (١٠,٠٠٠) ريال، ويضاعف هذا الحد في حالة التكرار، وتتعدد الغرامة بتعدد العمال المشتركين، أو بما لا يتجاوز ضعف إجمالي قيمة الاشتراكات عن المدة التي سُجّلت للشخص أيهما أكثر، وتتعدد الغرامات بتعدد الأشخاص

المسجلين بالمخالفة. وإذا ترتب على أي مخالفة من المخالفات صرف تعويضات دون وجه حق فتكون العقوبة غرامة لا تتجاوز مقدار تلك التعويضات، مع إلزام الشركة برد ما صرف منها، الأمر الذي من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي وجوهري على سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٣ المخاطر المتعلقة بوجود شواغر في الإدارة التنفيذية

تعتمد الشركة على الجهود الموكلة لفريق الإدارة التنفيذية والموظفين الرئيسيين الأخرين لتنفيذ استراتيجيتها وعملياتها اليومية، وخصوصاً في ظل التوقعات بأن ترتفع وتيرة التعقيدات التشغيلية لأعمال الشركة ومسؤولية إدارتها التنفيذية من بعد الطرح والإدراج في السوق الموازية. وكما في تاريخ هذه النشرة يوجد شاغر في أقسام الإدارة التنفيذية حيث لم يتم تعيين مدير لإدارة الشؤون الإدارية ومدير لإدارة الخدمات العقارية والذين تتوقع الشركة أن يتم تعيينهم خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٥م (فضلاً راجع القسم الفرعي (٤-٧) «**الإدارة التنفيذية**» من القسم الرئيسي (٤) «**هيكل الملكية والهيكل التنظيمي**» من هذه النشرة). قد يؤدي شغور هذه المناصب إلى إخفاق بعض أو كل استراتيجية العمل الخاصة بالشركة أو قد يؤدي إلى عدم تحقيق أهداف الشركة مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٤ المخاطر المتعلقة بإسناد إدارة المراجعة الداخلية لجهة خارجية

قامت الشركة بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٣م بإسناد شركة سعد صالح السبتي وشركاؤه محاسبون ومراجعون قانونيون (إيكوفيس السبتي) لمدة عامين وذلك للقيام بأعمال تأسيس إدارة المراجعة الداخلية وتقييم المخاطر وإعداد خطة المراجعة لثلاث سنوات مستقبلية وتنفيذ أعمال المراجعة الداخلية والمتابعة مثل إصدار تقارير دورية إلى لجنة المراجعة تلخص نتائج جميع مهام التدقيق وتقييمات المخاطر ونظم الرقابة الداخلية لدى الشركة التي تهدف للتنبيه على أهم المخاطر بشكل فوري وتطبيق الإجراءات التصحيحية لتخفيف تأثر الشركة بتلك المخاطر بالإضافة إلى تدريب ونقل المعرفة لموظفي إدارة المراجعة وفي حال انتهي الإسناد بانتهاء التعاقد أو بإنهائه لأي سبب، فإن الشركة ستكون معرضة لمخاطر تشغيلية وإدارية ومالية ورقابية لا سيما بعد إدراج الشركة في السوق الموازية، وهو ما سيكون له أثر سلبي وجوهري أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٥ 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 نظمة 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 أو تسرب البيانات والمعلومات السرية الخاصة بالشركة أو بعملائها أو بموظفيها أو انخفاض درجة امان تلك البيانات والمعلومات، 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 أو في حال وقوع أي من الأحداث المذكورة أعلاه، سيؤثر ذلك بشكل سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية، والجدير بالذكر أن الشركة تعاقدت مع شركة متخصصة في الأمن السيبراني بهدف رفع الأمن للمعلومات والبيانات والنسخ الاحتياطية لها.

## ٢-١-٣٦ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في المعايير المحاسبية والمعايير الجديدة

تم إعداد القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المراجعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها وكذلك القوائم المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها وفقاً للمعايير الدولية (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى التي اعتمدتها الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، والشركة ملزمة في هذه الحالة بتطبيق التعديلات أو التغييرات التي تطرأ على هذه المعايير من وقت لآخر. أن أي تغيرات في المعايير الدولية للتقرير المالي أو إلزامية تطبيق بعض المعايير الجديدة من الممكن أن تؤثر سلباً على القوائم المالية للشركة، مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٣٧ المخاطر المتعلقة بإدارة رأس المال العامل والسيولة

تمثل مخاطر إدارة رأس المال العامل في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية حال استحقاقها نتيجة لعدم توفر السيولة الكافية في أصول الشركة، وقد بلغت نسبة التداول (٢,٤٢) مرة و(٢,٢٨) مرة و(٤,٧٥) مرة كما بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وفي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي، وقد بلغ صافي رأس المال العامل الإيجابي ما قيمته (٧٥,٨١١,٠٢٠) ريال سعودي و(٦٣,٤١٥,٦٨٦) ريال سعودي و(١٠٧,٣١٥,٤٩٤) ريال سعودي كما في نهاية السنوات المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وقد تظهر مخاطر السيولة عند حدوث خلل في إدارة رأس المال العامل ينتج عنه عدم قدرة أصول الشركة المالية على مقابلة التزاماتها المالية قصيرة الأجل حال استحقاقها، والبالغة (٥٣,٣٢٧,٥٨٤) ريال سعودي و(٤٧,٩٦٩,٩٥٤) ريال سعودي و(٢٨,٦٠٦,٦٧٢) ريال سعودي كما بنهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي وتتكون الالتزامات

المالية للشركة من ذمم دائنون تجاريون والجزء المتداول من تمويلات مرابحة والجزء المتداول من التزامات عقود الإيجار ومستحقات إلى أطراف ذات علاقة ومخصص الزكاة. تتمثل المخاطر عندما لا تتمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها في مواعيد الاستحقاق أو عند عدم مقدرة الشركة على تسييل الأصول المالية بسرعة وبمبلغ يقارب القيمة العادلة لها أو إذا وقعت أية أحداث طارئة أو مفاجئة تتطلب توفير سيولة فورية. وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

**الجدول رقم (١١): نسب السيولة خلال السنوات المالية المنتهية في و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| مؤشرات السيولة | وحدة المؤشر | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| رأس المال العامل | ريال سعودي | ٧٥,٨١١,٠١٩ | ٦١,٤١٥,٦٨٦ | ١٠٧,٣١٥,٤٩٤ |
| نسبة التداول | مرة | ٢,٤٢ | ٢,٢٨ | ٤,٧٥ |

المصدر: الشركة

## ٢-١-٣٨ المخاطر المتعلقة بإدارة المخزون العقاري

يتمثل مخزون الشركة من الأراضي تحت الدراسة للبيع أو للتطوير والعقارات المعدة للبيع، وفي حال أن لم تتمكن الشركة من تحقيق معدلات دوران جيدة لمخزونها العقاري ومراقبته ومراجعته باستمرار فسيؤدي ذلك إلى ضياع فرص تعظيم الفائدة المستهدفة منها أو قد يؤدي إلى انخفاض قيمتها السوقية نتيجة عوامل العرض والطلب وغيرها من العوامل التي تحيط بالقطاع العقاري (لمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٢-٢) «**المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة**» من القسم الرئيسي (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة)، وهو ما قد يسبب خسائر للشركة وتراجع على مستوى مبيعاتها أو التحوط بفرض مخصصات محاسبية. وفي حال حدوث أي من هذه الأمور فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

هذا وقد بلغ قيمة صافي المخزون العقاري (١٠١,٠٦٦,٤٣٣) و(٧٨,٧١٠,٦٩٣) و(٨٢,٦٣٢,٦٧٣) ريال سعودي كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي. ويمثل صافي المخزون العقاري من إجمالي أصول الشركة (٢٧.٤٠٪) و(١٩.٧٩٪) و(٢٣.٨٦٪) كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي.

## ٢-١-٣٩ المخاطر المتعلقة بالائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان عندما يعجز أحد الأطراف عن الوفاء بالتزام مالي معين للطرف الآخر بموجب إحدى الأدوات المالية أو العقود المبرمة، مما قد يؤدي إلى نشوء خسارة مالية. تضع الشركة أموالها لدى بنوك تتمتع بتصنيفات ائتمانية جيدة وسليمة، وتقيد حسابات الذمم المدينة بالصافي من مخصص الخسائر المتوقعة، أن وجدت. قد تواجه الشركة مخاطر الائتمان في عدة حالات مؤقتة أو دائمة، منها وجود دفعات مقدمة أو أرصدة مدينة من العملاء أو من أطراف ذات علاقة، أو فشل أطراف أخرى مدينة بالوفاء بالتزاماتها تجاه الشركة، وغيرها. وفي حالة عدم التزام المدينين بسداد مستحقات الشركة فإنها ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بلغ صافي رصيد الذمم المدينة للشركة (٣,٦٤٢,٣١٩) ريال سعودي تمثل (١.٠٥٪) من إجمالي الأصول وتمثل (٢.٦٨٪) من إجمالي الأصول المتداولة، ويتمثل بشكل أساسي في مستحقات عن بيع قطع أراضي لطرف مستقل يتم استلامها عند إفراغ العقارات للمشتري، وكذلك مستحقات عن بيع مشروع لطرف ذو علاقة وقد تم استلام كامل المبلغ كما بتاريخ هذه النشرة.

**الجدول رقم (١٢): صافي رصيد ذمم مدينة ومصاريف مقدمة وموجودات أخرى بنهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| ذمم مدينة ومصاريف مقدمة وموجودات أخرى (ريال سعودي) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|
| ذمم عملاء | ٣,٠٥٣,٨٤٢ | ١٠,٢٣٧,٧٦٦ | ٣,٦٤٢,٣١٩ |
| دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي بغرض البيع، بالصافي | ٧,٣٢٠,٧٣٥ | ٤,٠٩٧,٢٤١ | ١٣,٩١٣,٠٤٤ |
| ضريبة القيمة المضافة | ٢,١٤٩,٦٤٨ | ٢,١٠٦,٢٥١ | ٤,٤١٨,٨٧٣ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً | ٤٧٩,٣١٠ | ١,٢٩٠,٠٢٦ | ٢,١٢٠,١٨٨ |
| موجودات عقود | - | ٥٦٨,٨٨٦ | ٣٣٣,٧٣٧ |
| دفعات مقدمة للموردين | ٥٢١,٥١٦ | ١١٣,١٧٨ | ٨٩,٩٥٩ |
| ذمم وعهد موظفين | ٩٢,٠٠٨ | ٢٩,٣٧٨ | ١٥٣,١٨٣ |
| مدينون متنوعون | ٧,٥٠٧,٠٦٣ | ٣٦,٦٠٤ | ١,٠٢١,٨٦٠ |
| إجمالي مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخري | ٢١,١٢٤,١٢٢ | ١٨,٤٧٩,٣٣٠ | ٢٥,٦٩٣,١٦٣ |
| النسبة من إجمالي الأصول | ٥.٧٣٪ | ٤.٦٥٪ | ٧.٤٢٪ |
| النسبة من إجمالي الأصول المتداولة | ١٦.٣٥٪ | ١٦.٨٩٪ | ١٨.٩٠٪ |

المصدر: الشركة

## ٢-١-٤٠ المخاطر المتعلقة بالدائنين التجاريين

بلغ إجمالي رصيد الدائنين التجاريين بالشركة (٨١١,٧٤٠) ريال سعودي و(١,٥٥٢,٢٢١) ريال سعودي و(٢,٢٦٩,٧٦٠) ريال سعودي كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي. تمثل نسبة الدائنين التجاريين من مجموع الالتزامات (٠,٦٤٪) و(١,٠٥٪) و(٢.٦٨٪) كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي، ويعود ذلك لاعتماد الشركة حالياً طريقة سداد بشكل فوري للدائنين التجاريين. تتجه الشركة إلى التوسع في عمليات التطوير العقاري لأراضي تمتلكها أو ستقوم بالاستحواذ عليها، مما قد يزيد الاعتماد على موردين ذوي علاقة بنشاط مواد البناء والاستشارات الهندسية والمقاولات والحاجة إلى استغلال فترات الائتمان الممنوحة من قبلهم. وفي حال تقادم أرصدة الدائنين التجاريين قد لا تتمكن الشركة من سداد كامل ذممها الدائنة أو سدادها في المدة المتفق عليها مع الموردين، الأمر الذي قد يُصعّب حصول الشركة على اتفاقيات شراء بالدين بشروط مناسبة في المستقبل. الأمر الذي من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٤١ المخاطر المتعلقة بارتفاع مديونية الشركة

تتكون مديونية الشركة من تمويلات بنكية تم الحصول عليها بموجب تسهيلات بنكية وتمويلات من شركات محلية مرخصه من البنك المركزي السعودي. وقد بلغ إجمالي مديونية الشركة (٩٠,٣٢٢,٣٥٤) ريال سعودي و(١٠٢,٢٩٠,١٨٣) ريال سعودي و(٥٤,٣٤٦,٤٣٠) ريال سعودي كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي. كما بلغت نسبة الديون إلى حقوق الملكية (٣٧,٢٤٪) و(٤٠,٩١٪) و(٢٠.٧٨٪) كما في نهاية السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي. وفي حال ارتفعت مديونية الشركة بشكل كبير وفي ظروف اقتصادية وسوقية غير مواتية ولم تتمكن الشركة من تخفيضها فسوف يؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٤٢ المخاطر المتعلقة بترتيبات التمويل الحالية

أبرمت الشركة عدداً من التسهيلات الائتمانية، وهي:

- اتفاقية التورق المبرمة مع بنك الجزيرة المؤرخة في بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٠٤م)، والمعدلة بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٣م)، والبالغ إجماليها (٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي («تسهيلات بنك الجزيرة»).
- اتفاقية المرابحة المبرمة مع شركة آجل للخدمات التمويلية المؤرخة في ١٤٤٤/٠٥/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠١م) بمبلغ إجمالي قدره (١٢,٠٥٠,٤٩٦) ريال سعودي شامل لتكلفة التمويل، واتفاقية المرابحة المبرمة مع شركة آجل للخدمات التمويلية المؤرخة في ١٤٤٣/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٤م) بمبلغ إجمالي قدره (١٦,٨٠٠,٠٠٠) ريال سعودي شامل لتكلفة التمويل، واتفاقية المرابحة المبرمة مع شركة آجل للخدمات التمويلية المؤرخة في ١٤٤٥/٠٤/٢٨هـ (الموافق

٢٠٢٣/١١/١٢م) بمبلغ إجمالي قدره (١٧,٩٢٥,٠٠٠) ريال سعودي شامل لتكلفة التمويل («تسهيلات شركة آجل»).

- اتفاقية المرابحة المبرمة مع شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري المؤرخة في ١٤٤٤/٠٢/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/١٣م) بمبلغ إجمالي قدره (٤١,٠٥٧,٥٠٠) ريال سعودي شامل لتكلفة التمويل، واتفاقية التمويل العقاري المبرمة مع شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري المؤرخة في ١٤٤٥/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٠م) بمبلغ إجمالي قدره (٢٣,٨٦٥,٦٠٠) ريال سعودي شامل لتكلفة التمويل («تسهيلات شركة أملاك العالمية»).
- التسهيلات المبرمة بين الشركة وبنك البلاد بتاريخ ١٤٤٤/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٢٩م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤٥/١١/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٣م) بمبلغ إجمالي قدره (١٠٦.٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والمعدلة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٩م لتصبح بقيمة (٨٣,٧٠٠,٠٠٠) ريال سعودي («تسهيلات بنك البلاد»).

**الجدول رقم (١٣): ملخص اتفاقيات التسهيلات والتمويل والمبالغ المستخدمة كما في نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| الجهة الممولة | قيمة الاتفاقية التمويلية الحالية | الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (ريال سعودي) | الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (ريال سعودي) | الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|---|
| بنك الجزيرة | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢١,٥١٣,٠٠٥ | ١٨,٣١٤,٧٣٠ | - |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٤/٠٥/٠٧هـ | ١٢,٠٥٠,٤٩٦ | ١٠,٠٦٧,٤٢٨ | ٧,٠٧٢,٨٦٦ | ٤,٦٢٤,٩٧١ |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٣/٠٣/١٨هـ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١١,٠٦٥,٤٥٠ | ٤,٩٠١,٥٦٨ | - |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٥/٠٤/٢٨هـ | ١٧,٩٢٥,٠٠٠ | - | ١٥,١٩٠,٨٠٠ | ١٠,٥٨٧,٢٠٢ |
| شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ١٤٤٤/٠٢/١٧هـ | ٤١,٠٥٧,٥٠٠ | ٢٩,٤٧٥,٩٣٧ | ٢٨,٤٥٠,٦٨٧ | ٢٦,٨٢٣,٥٦٣ |
| شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ١٤٤٥/٠٥/٢٦هـ | ٢٣,٨٦٥,٦٠٠ | ١٨,٢٠٠,٥٣٣ | ١٥,٤٩٧,١٤٢ | - |
| بنك البلاد | ٨٣,٧٠٠,٠٠٠ | - | ١٢,٨٦٢,٣٨٨ | ١٢,٣١٠,٦٩٤ |
| **الإجمالي (ريال سعودي)** | **٢٤٥,٣٩٨,٥٩٦** | **٩٠,٣٢٢,٣٥٥** | **١٠٢,٢٩٠,١٨٢** | **٥٤,٣٤٦,٤٣٠** |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (١٤): حركة التغيرات في رصيد التمويل والمستخدم والمسدد منه خلال عام ٢٠٢٢م**

| الجهة الممولة | قيمة الاتفاقية التمويلية | رصيد أول الفترة | صافي المستخدم (المسدد) خلال الفترة | رصيد نهاية الفترة |
|---|---|---|---|---|
| بنك الجزيرة | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٠ | ٢١,٥١٣,٠٠٤ | ٢١,٥١٣,٠٠٤ |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٤/٠٥/٠٧هـ | ١٢,٠٥٠,٤٩٦ | ٠ | ١٠,٠٦٧,٤٢٨ | ١٠,٠٦٧,٤٢٨ |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٣/٠٣/١٨هـ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١٥,١٢١,٧١٥ | (٤,٠٥٦,٢٦٥) | ١١,٠٦٥,٤٥٠ |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٥/٠٤/٢٨هـ | ١٧,٩٢٥,٠٠٠ | ٠ | ٠ | ٠ |
| شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ١٤٤٤/٠٢/١٧هـ | ٤١,٠٥٧,٥٠٠ | ٠ | ٢٩,٤٧٥,٩٣٨ | ٢٩,٤٧٥,٩٣٧ |
| شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ١٤٤٥/٠٥/٢٦هـ | ٢٣,٨٦٥,٦٠٠ | ٠ | ١٨,٢٠٠,٥٣٤ | ١٨,٢٠٠,٥٣٤ |
| بنك البلاد | ١٠٦,٠٠٠,٠٠ | | - | - |
| **الإجمالي (ريال سعودي)** | **٢٦٧,٦٩٨.٥٩٦** | **١٥,١٢١,٧١٥** | **٧٥,٢٠٠,٦٣٨** | **٩٠,٣٢٢,٣٥٣** |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (١٥): حركة التغيرات في رصيد التمويل والمستخدم والمسدد منه خلال عام ٢٠٢٣م**

| الجهة الممولة | قيمة الاتفاقية التمويلية | رصيد أول الفترة | صافي المستخدم (المسدد) خلال الفترة | رصيد نهاية الفترة |
|---|---|---|---|---|
| بنك الجزيرة | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢١,٥١٣,٠٠٤ | (٣,١٩٨,٢٧٤) | ١٨,٣١٤,٧٣٠ |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٤/٠٥/٠٧هـ | ١٢,٠٥٠,٤٩٦ | ١٠,٠٦٧,٤٢٨ | (٢,٩٩٤,٥٦٢) | ٧,٠٧٢,٨٦٦ |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٣/٠٣/١٨هـ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ١١,٠٦٥,٤٥٠ | (٦,١٦٣,٨٨٢) | ٤,٩٠١,٥٦٨ |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٥/٠٤/٢٨هـ | ١٧,٩٢٥,٠٠٠ | ٠ | ١٥,١٩٠,٨٠٠ | ١٥,١٩٠,٨٠٠ |
| شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ١٤٤٤/٠٢/١٧هـ | ٤١,٠٥٧,٥٠٠ | ٢٩,٤٧٥,٩٣٧ | (١,٠٢٥,٢٥٠) | ٢٨,٤٥٠,٦٨٧ |
| شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ١٤٤٥/٠٥/٢٦هـ | ٢٣,٨٦٥,٦٠٠ | ١٨,٢٠٠,٥٣٤ | (٢,٧٠٣,٣٩١) | ١٥,٤٩٧,١٤٢ |
| بنك البلاد | ١٠٦,٠٠٠,٠٠ | – | ١٢,٨٦٢,٣٨٨ | ١٢,٨٦٢,٣٨٨ |
| **الإجمالي (ريال سعودي)** | **٢٦٧,٦٩٨،٥٩٦** | **٩٠,٣٢٢,٣٥٣** | **١١,٩٦٧,٨٢٨** | **١٠٢,٢٩٠,١٨١** |

**الجدول رقم (١٦): حركة التغيرات في رصيد التمويل والمستخدم والمسدد منه خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| الجهة الممولة | قيمة الاتفاقية التمويلية | رصيد أول الفترة | صافي المستخدم (المسدد) خلال الفترة | رصيد نهاية الفترة |
|---|---|---|---|---|
| بنك الجزيرة | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٨,٣١٤,٧٣٠ | (١٨,٣١٤,٧٣٠) | – |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٤/٠٥/٠٧هـ | ١٢,٠٥٠,٤٩٦ | ٧,٠٧٢,٨٦٦ | (٢,٤٤٧,٨٩٥) | ٤,٦٢٤,٩٧١ |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٣/٠٣/١٨هـ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ | ٤,٩٠١,٥٦٨ | (٤,٩٠١,٥٦٨) | – |
| شركة آجل للخدمات التمويلية ١٤٤٥/٠٤/٢٨هـ | ١٧,٩٢٥,٠٠٠ | ١٥,١٩٠,٨٠٠ | (٤,٦٠٣,٥٩٨) | ١٠,٥٨٧,٢٠٢ |
| شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ١٤٤٤/٠٢/١٧هـ | ٤١,٠٥٧,٥٠٠ | ٢٨,٤٥٠,٦٨٧ | (١,٦٢٧,١٢٤) | ٢٦,٨٢٣,٥٦٣ |
| شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري ١٤٤٥/٠٥/٢٦هـ | ٢٣,٨٦٥,٦٠٠ | ١٥,٤٩٧,١٤٢ | (١٥,٤٩٧,١٤٢) | – |
| بنك البلاد | ٨٣,٧٠٠,٠٠٠ | ١٢,٨٦٢,٣٨٨ | (٥٥١,٦٩٤) | ١٢,٣١٠,٦٩٤ |
| **الإجمالي (ريال سعودي)** | **٢٤٥,٣٩٨,٥٩٦** | **١٠٢,٢٩٠,١٨١** | **(٤٧,٩٤٣,٧٥١)** | **٥٤,٣٤٦,٤٣٠** |

المصدر: الشركة

تنصّ اتفاقيات التسهيلات الواردة أعلاه على مختلف الأحكام التي تراعي مصالح المقرضين. فعلى سبيل المثال، نصت اتفاقية تسهيلات بنك الجزيرة على عدم جواز استغلال الشركة لقيمة التمويل لتسديد مديونية مستحقة؛ إلا بموجب اتفاق بين الطرفين، وعلى التزام الشركة بالتأمين على الممتلكات العينية محل الرهونات، وعلى تزويد الممول بأي تغييرات في مركز الشركة المالي مما قد يؤثر سلبًا عليها، وتزويده الممول بالميزانية العمومية المعتمدة، وذلك خلال ستة أشهر من نهاية السنة المالية للشركة، وتزويد الممول بأي تعديلات تطرأ على نظامها الأساس، وعلى عدم أحقية الشركة في توزيع أرباح تعادل أو تزيد عن (٥٠٪) من أرباح الشركة السنوية، وعلى التزام الشركة بإيداع مبلغ قدره (١٥٠,٠٠٠) ريال سنويًا، وذلك ابتداءً من السنة الثانية وحتى السنة الرابعة. كما نصت اتفاقيات تسهيلات شركة آجل على أحقية الممول في فسخ العقد ومطالبة الشركة بسداد المبالغ المؤجلة محسومًا منها الأرباح في حال تغيير في ملكية الأغلبية للشركة، أو الإدارة العليا فيها، وذلك دون موافقة جهة التمويل. كما نصت اتفاقيات تسهيلات شركة أملاك العقارية على عدم جواز توزيع أرباح خلال فترة سريان التسهيلات. وعلاوةً على ذلك، فإن جميع اتفاقيات التسهيلات المذكورة أعلاه تنص على وجود الحصول على موافقة مسبقة من الممول في حال قررت الشركة تغيير شكلها القانوني، وقد حصلت الشركة على عدم ممانعة من هذه الجهات التمويلية على تسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية. لم تلتزم الشركة بأحد تعهدات اتفاقيات التمويل والتي قد يؤدي عدم الالتزام بها إلى فسخ الممول لاتفاقية التمويل ومطالبة الشركة بسداد كل ما عليها من التزامات تجاه الممول بشكل فوري، أو طلب ضمانات إضافية قد لا تستطيع الشركة أو ضامنيها من المساهمين توفيرها، وهي الأمور التي من شأنها أن تؤثر على سيولة الشركة ووضعها الائتماني المستقبلي، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٤٣ المخاطر المتعلقة برهن العقارات والأصول مقابل التسهيلات والقروض

تشترط اتفاقيات التسهيلات البنكية واتفاقيات التمويل من شركات التمويل المرخصة من البنك المركزي السعودي المبرمة مع الشركة، رهن بعض أصول الشركة كضمان. وقد قامت الشركة برهن عدة عقارات وأراضٍ مقابل التسهيلات القائمة مع بنك الجزيرة، وشركة آجل للخدمات التمويلية، وشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، وبنك البلاد.

**الجدول رقم (١٧): قائمة العقارات والأراضي تحت الرهن بحسب التسهيلات القائمة كما بنهاية التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| التسهيلات | العقارات والأراضي موضع الرهن | القيمة الدفترية للرهونات العقارية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (الريال السعودي) | رصيد التمويل المستخدم كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (الريال السعودي) |
|---|---|---|---|
| تسهيلات شركة آجل | عدد (٣) صك أرض – أم الحبلين (٢) | ٧,٦٥٨,٦٤٦ | ١٥,٢١٢,١٧٣ |
| | عدد (١١) صك أرض بمخطط الراية * | ٧,١٨٤,٠٣٤ | |
| | شقة GR-010 | ١,٨٦١,٧٨٣ | |
| تسهيلات شركة أملاك العالمية | برج اليمامة | ٤١,٦٥٣,٨٩٧ | ٢٦,٨٢٣,٥٦٣ |
| تسهيلات بنك البلاد | وحدات صندوق النخلة العقاري* | ١٣,٩١٣,٤٨٧ | ١٢,٣١٠,٦٩٤ |
| | وحدات صندوق اريب اللوجيستي * | ٩,٠٨٤,٨٨٤ | |
| | أرض مشروع مستودعات حي النظيم | ٥١,٩٤٤,١٣٧ | |
| **الإجمالي** | | **١٣٣,٣٠٠,٨٦٨** | **٥٤,٣٤٦,٤٣٠** |

المصدر: الشركة

* تم فك الرهن عن تلك العقارات كما بتاريخ هذه النشرة.

تنطوي عمليات الرهن على عدة مخاطر منها القيود على التصرف في العقار المرهون دون موافقة الجهة الراهنة خلال فترة سريان اتفاقية التمويل، وهو إجراء قد يستغرق فترة زمنية يؤدي إلى ضياع بعض فرص التخارج المجزية من العقار المرهون. علاوة على ذلك، فإن عدم تمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها بسداد التمويل أو إخلالها بأي من التعهدات الخاصة بالاتفاقيات، فسيمنح ذلك الجهات التمويلية الحق في المطالبة بسداد قيمة التمويل فوراً والبدء بإجراءات التنفيذ القضائي على الأصول المرهونة، مما قد يجبر الشركة على بيع بعض الأصول بأقل من قيمتها السوقية لتنفيذ السداد الفوري للجهات التمويلية، أو أن تقوم جهة القضائية – بناءً على مطالبة جهة التمويل – ببيع الأصل في مزاد بأقل من قيمته السوقية. وفي حال حدوث أي من هذه الحالات؛ فسيكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٤٤ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الضمانات الشخصية للحصول على التسهيلات الائتمانية

تتضمن اتفاقيات التسهيلات البنكية واتفاقيات التمويل من شركات التمويل المرخصة من البنك المركزي السعودي طلب تقديم ضمانات شخصية من بعض المساهمين بصورة كفالة غرم وأداء تضامنية بما يغطي جزء أو كل قيمة التمويل. وقد قدم كُلًّا من المساهم/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان والمساهم/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار كفالة غرم وأداء تضامنية للتسهيلات المقدمة من بنك الجزيرة، وقدم المساهم/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان وعضو مجلس الإدارة الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان كفالة غرم وأداء تضامنية للتسهيلات المقدمة من شركة آجل للخدمات التمويلية والتسهيلات المقدمة من شركة أملاك العالمية للتمويل العقارية والتسهيلات المقدمة من بنك البلاد. وفي حال رغبة الشركة بالحصول على تسهيلات جديدة أو تجديد التسهيلات القائمة ولم تتمكن من الحصول على ضمانات مماثلة من المساهمين، فإنه سيكون من الصعب على الشركة الحصول على التسهيلات المطلوبة بالشروط التمويلية الملائمة، أو ستضطر إلى تقديم ضمانات إضافية مثل رهن جزء أو جميع أصول الشركة مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٤٥ المخاطر المتعلقة بارتفاع تكلفة التمويل نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة

تتأثر تكلفة التمويل بمعدلات الفائدة بصورة كبيرة والتي تُعد بدورها على قدرٍ عالٍ من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك السياسات الحكومية والنقدية والضريبية، والظروف الاقتصادية، والسياسية المحلية، والعالمية. وقد تؤدي إلى زيادة في معدلات الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة، مما قد يؤدي إلى انخفاض ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية. الجدير بالذكر أن الشركة لديها اتفاقية تسهيلات ائتمانية قائمة ذات تكلفة تمويل ثابتة وأخرى متغيرة مرتبطة بتغير أسعار الفائدة بين البنوك (سايبور). في حال

رغبت الشركة بتجديد التمويلات ذات التكلفة الثابتة فقد لا تستطيع الحصول على نفس تكلفة التمويل السابقة، كما أنه في حال رغبت الشركة في أي حال من الأحوال الحصول على تمويل إضافي فسيكون للتقلبات في معدلات الفائدة أثر عليها إذا لم تتحوط منه الشركة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

**الجدول رقم (١٨): تكلفة التمويل الثابتة والمتغيرة المطبقة حالياً بحسب التسهيلات القائمة**

| التسهيلات | طبيعة تكلفة التمويل | معدلات تكلفة التمويل |
|---|---|---|
| تسهيلات بنك الجزيرة | متغيرة | سايبور + ٢.٠٠٪ |
| تسهيلات شركة آجل | ثابتة | ما بين ١١.٤٢٪ و١٢.٥٤٪ |
| تسهيلات شركة أملاك العالمية | ثابتة | ٩.٠٠٪ |
| تسهيلات بنك البلاد | متغيرة | سايبور + ٢.٠٠٪ |

المصدر: الشركة

## ٢-١-٤٦ المخاطر المتعلقة بتوفر التمويل مستقبلاً

قد تحتاج الشركة إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل خطط التوسع في المستقبل، ومن الجدير بالذكر، أن الحصول على التمويل يعتمد على رأس مال الشركة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية والضمانات المقدمة وسجلها الائتماني. ولا تعطي الشركة أي تأكيد أو ضمان بشأن حصولها على التمويل المناسب إذا استدعت الحاجة له، 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 أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٤٧ المخاطر المتعلقة باستحقاقات الزكاة الشرعية المحتملة والمطالبات الإضافية

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات السابقة منذ تأسيسها وحتى العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م على أساس منفصل وقامت بسداد المستحق عليها وحصلت الشركة على شهادات الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع الأعوام السابقة حتى شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٤م. لم يتم استلام أي ربط زكوي منذ تاريخ تأسيس الشركة حتى عام ٢٠٢٤م، والذي إذا ما حدث، قد يسبب مطالبات بفروقات زكوية وفقاً لتقديرات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن تلك الأعوام السابقة تتكبدها الشركة وبالتالي المساهمين فيها، الأمر الذي من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

والجدير بالذكر أن شركة موطن التشييد المحدودة (شركة تابعة للمُصدر) وشركة صفقتك للاستثمار (شركة تابعة للمُصدر) وشركة ديم المتحدة للعقارات (شركة تابعة للمُصدر) وشركة أساس الخام للاستثمار (شركة تابعة للمُصدر) وشركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة تابعة للمُصدر بشكل غير مباشر) قد قاموا بتقديم الإقرارات الزكوية لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وقاموا بسداد المستحق عليها، وحصلوا على شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

## ٢-١-٤٨ المخاطر المتعلقة بالالتزامات المحتملة

قد تنشأ بعض الالتزامات المحتملة على الشركة، مثل التكاليف المتعلقة بالزكاة والضرائب والدعاوى القضائية، بالإضافة إلى أي التزامات أو تكاليف أخرى متعلقة بنشاط الشركة، بالإضافة إلى ممارسة أي نشاط غير مضاف في السجل التجاري ويتطلب ترخيص من الجهة المعنية بذلك والتي قد ينشأ عنها فرض غرامة لا تزيد عن (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وذلك وفق الفقرة الفرعية (ق) من المادة (٢٦٢) من نظام الشركات. وفي حال تحقق هذه الالتزامات فإنها ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

لدى الشركة ارتباطات رأسمالية بلغت (١٤.٩) ريال سعودي كما بنهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي تتمثل في تكاليف استكمال تطوير مشاريع تحت التنفيذ وتحديداً مشروع بالميرا (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٢) «**العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء**» من القسم (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة) ومشروع ديم (١٢) ومشروع مستودعات طيبة /الموسى (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٣-٢) «**الاستثمار في التطوير العقاري من خلال شركات تابعة وشراكات مع مطورين**» من القسم (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة).

## ٢-١-٤٩ المخاطر المتعلقة بالدعاوى والمنازعات القضائية

إن الشركة طرفاً في دعوي قضائية واحدة (بصفتها مدعي عليه) قيدت لدى المحكمة العامة بإجمالي مطالبة قدرها (٦,٦٣٢) ريال سعودي، (لمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٩-١٢) «**النزاعات القضائية**» من القسم الرئيسي ٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة)،وقد تجد الشركة نفسها طرفاً في دعاوى قضائية أخرى سواءً مدعياً أو مدعى عليها، ومن شأن أي نتيجة سلبية فيما يتعلق بإجراءات التقاضي والإجراءات التنظيمية التأثير سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. ولا تستطيع الشركة أن تتوقع بشكل دقيق حجم تكلفة الدعاوى أو الإجراءات القضائية التي يمكن أن تقيمها أو تقام ضدها في المستقبل أو النتائج النهائية لتلك الدعاوى أو الأحكام التي تصدر فيها وما تتضمنه من تعويضات وجزاءات والتأثير بشكل سلبي على سمعة الشركة. وقد تشمل هذه الدعاوى - على سبيل المثال لا الحصر - المسائل الزكوية والضريبية ونظام العمل والأخطاء والشكاوى والأضرار الأخرى التي تنجم عن الإهمال أو الاحتيال من قبل أشخاص أو مؤسسات، كما أن من الممكن أن تتجاوز تكلفة القضايا المرفوعة ضد الشركة من قبل الغير قيمة المخصصات التي قامت الشركة بتكوينها. وبالتالي فإن أي نتائج سلبية لمثل هذه القضايا ستؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وبتاريخ هذه النشرة.

## ٢-١-٥٠ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

تحتفظ الشركة بأنواع مختلفة من التغطية التأمينية كالتأمين الإلزامي على مشاريعها وعقاراتها الاستثمارية، والمركبات والتأمين الطبي للموظفين والتأمين على قرارات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة من المجلس والمديرين والمسـؤولين في الشركة، إلا أنها لا تحتفظ بأنواع مختلفة أخرى من عقود التأمين كالتأمين على منشآتها التي تمارس من خلالها أنشطتها اليومية، أو تأمين على أصولها ومشاريعها العقارية.

إن عدم توافر غطاء تأميني كافي لتغطية جميع المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة مثل المخاطر الناتجة عن الكوارث الطبيعية، أو وقوع أحداث مستقبلية لا تكون الشركة مؤمنة ضدها بشكل يغطي الخسائر المحتملة، من شأنه أن يقلص قيمة أصول الشركة أو وأن يحمل الشركة التزامات تكاليف ذلك، كما أن عدم وجود تأمين حاليًا قد يُصعب حصول الشركة مستقبلاً على عقود تأمين بشروط مقبولة تجاريًا، وهذا كله سيعرض الشركة لوقوع حدث غير مؤمن عليه تتحمل الشركة تكاليفه وتبعاته، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٥١ المخاطر المتعلقة باستحداث نشاط التطوير داخل الشركة

تتضمن استراتيجية الشركة الاستمرار في التوسع في أعمالها ومنها استحداث نشاط جديد وهو التطوير العقاري لبعض أراضي الشركة لتقليل الاعتماد على المطورين الأخرين. بدأت الشركة بالفعل في عمليات التطوير لبعض المشاريع منها مشروع ديم ١٤ السليمانية ومشروع محطة وقود اليرموك (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٣-٢) «**الاستثمار في التطوير العقاري من خلال شركات تابعة وشراكات مع مطورين**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة)، وستقوم بتطوير مشروع مستودعات حي النظيم (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٢) «**العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء**» من القسم رقم (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). لم تقم الشركة من قبل بإتمام عملية تطوير كاملة اعتماداً على خبراتها أو مواردها البشرية، مما قد يعرض الشركة لمخاطر التطوير العقاري والتي تحوي تحديات وعوائق عديدة - على سبيل المثال لا الحصر - التأخر في إتمام تطوير المشاريع وبدء التشغيل فيها، أو عدم الحصول على التراخيص اللازمة أو عدم وجود إقبال من العملاء على المشاريع أو غيرها من المخاطر التي تواجه قطاع التطوير العقاري (لمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٢-٢) «**المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة**» من القسم الرئيسي (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة، مما لا يعطي أي ضمان أن توسع الشركة والدخول في المشاريع الجديدة سيحقق نجاحاً وسيكون له القدرة على تحقيق الإيرادات وتغطية النفقات التشغيلية وغيرها من التكاليف مما قد يوثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-١-٥٢ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة السابق على التمويل من المساهمين الرئيسيين

اعتمدت الشركة منذ تأسيسها على المساهمين الرئيسيين بالشركة من حيث التمويل، حيث قام المساهمين الرئيسيين بزيادة رأس مال الشركة من (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي في تاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢١م) ومن (١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي في تاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)، وذلك من خلال ضخ عقارات ووحدات في صناديق استثمار بشكل أساسي بجانب رسملة أرباح مبقاة. وقد قامت الشركة بالتخارج من العقارات التي تم ضخها في زيادات رأس المال للحصول على سيولة وإعادة توزيع الاستثمارات العقارية بالشركة لتلائم خطة الشركة الاستراتيجية. تعمل الشركة حالياً بشكل مستقل عن مساهميها الرئيسيين وتحصل على تمويلها من خلال التسهيلات البنكية مما يرفع من تكلفة التمويل والتي لم تكن موجودة بالسابق، مما قد يوثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع الذي تعمل فيه الشركة

### ٢-٢-١ المخاطر المتعلقة بالأداء الاقتصادي للمملكة

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

### ٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في منطقة الشرق الأوسط

تقع أصول الشركة وعملياتها وعملائها المستهدفين داخل المملكة العربية السعودية. بالإضافة للظروف الاقتصادية والسياسية العالمية، تعاني بعض دول منطقة الشرق الأوسط من عدم الاستقرار الاقتصادي أو السياسي أو الأمني، ولا توجد ضمانات بأن تلك الظروف الاقتصادية والسياسية والأمنية في تلك البلدان أو أي بلدان أخرى سوف لن يكون لها تأثير سلبي أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

### ٢-٢-٣ مخاطر التغير في القوانين والأنظمة ذات العلاقة

كغيرها من الشركات العاملة في المملكة العربية السعودية، تخضع الشركة لعدد من الأنظمة والقوانين التي قد تتغير أو يتم تحديثها من قبل الجهات المختصة. كذلك، فقد تصدر قوانين وأنظمة جديدة من الجهات الرسمية ذات العلاقة من حين إلى أخر. وعليه فإن أعمال الشركة ستتأثر بشكل سلبي في حال حدوث أي تغير جوهري لأي من الأنظمة ذات العلاقة أو استحداث أنظمة إضافية لها تأثير مباشر على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

### ٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بتغير البيئة التنظيمية للنشاط العقاري

تشهد المملكة تطوير في العملية التشريعية، من خلال استحداث وإصلاح الأنظمة، ومن تلك التشريعات المستحدثة والتي ما زالت تتوالى التشريعات المتعلقة بالقطاع العقاري وعلى رأسها نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/١٣٠) وتاريخ ١٤٤٣/١١/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٩م)، ونظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٩١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٠م) ونظام المساهمات العقارية الصادر بالمرسوم ملكي رقم (م/٢٠٣) وتاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٧/١٦م) ولوائحه التنفيذية، وتتضمن هذه التشريعات على آلية جديدة لقيام الممارسين العقاريين في الاستثمار العقاري، ويجب على الشركة مواكبة هذه الآليات الجديدة لتحافظ وترفع نتائجها المالية، كما أن تلك التشريعات تضمن ضوابط نظامية لبعض من أعمال الشركة ومنها الالزام بنماذج عقود وساطة وتسليم مبالغ الضمانات في عقود الأجرة للهيئة العامة للعقار ووضع بيانات معينة في حالات الإعلان عن منتجات عقارية، وتضمنت تلك التشريعات عقوبات مالية لمن يخالف أحكامها، وهذا كله وفي حال عدم مواكبتها لتلك التشريعات أو مخالفة لأحكامها، سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

### ٢-٢-٥ المخاطر المتعلقة بنظام المنافسة ولائحته التنفيذية

في حال أصبحت الشركة في وضع مهيمن في السوق أو تم تصنيفها كذلك من قبل الهيئة العامة للمنافسة، فستخضع الأنشطة التشغيلية للشركة للشروط والضوابط الواردة في نظام المنافسة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٧٥) وتاريخ ١٤٤٠/٠٦/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٣/٠٦م) ولائحته التنفيذية الصادر عن الهيئة العامة للمنافسة بموجب القرار رقم (٣٢٧) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٢٤). حيث يهدف نظام المنافسة لحماية المنافسة العادلة في الأسواق السعودية وتشجيع وترسيخ قواعد السوق وحرية الأسعار وشفافيتها. وفي حالة مخالفة الشركة لأحكام نظام المنافسة وصدور حكم ضد الشركة فيما يتعلق بهذه المخالفة، فإنه من المحتمل أن تتعرض الشركة لغرامات كبيرة تخضع لتقدير الهيئة العامة للمنافسة بما لا يتجاوز نسبة (١٠٪) من قيمة المبيعات السنوية (العائد) محل العقد أو لا تتجاوز عشرة ملايين ريال سعودي في حال عدم إمكانية احتساب العائد السنوي. بالإضافة إلى ذلك، يحق للهيئة العامة للمنافسة طلب تعليق وايقاف أنشطة الشركة بشكل مؤقت أو دائم (جزئي أو كلي) في حال تكرار المخالفات من قبل الشركة. وعلاوة على ذلك، قد تكون إجراءات إقامة الدعاوي مكلفة مادياً للشركة وقد تستغرق مدة طويلة للبت فيها. وقد يكون لحدوث أي من هذه المخاطر المشار إليها أعلاه تأثير سلبي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٦ المخاطر المتعلقة ببيئة المنافسة

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في مجال الاستثمار العقاري والخدمات العقارية، ويتسم نشاط الاستثمار العقاري بالمنافسة على الفرص العقارية المميزة بينما يتسم مجال الخدمات العقارية بتعدد نشاطاته الفرعية (كنشاط التسويق العقاري وإدارة الأملاك) والمنافسة المرتفعة مع شركات متعددة ومتخصصه في تلك النشاطات الفرعية. وبالتالي فإنه في حال قيام المنافسين الحاليين، أو المحتملين بتقديم أسعار، أو شروط تنافسية، أو حلول أفضل من تلك التي تقدمها الشركة، فقد لا تكون قادرة على منافسة تلك الشركات، مما يؤدي إلى خفض حصة الشركة في السوق وبالتالي التأثير سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٧ المخاطر المتعلقة بتغيير آلية احتساب الزكاة وضريبة الدخل

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك التعميم رقم (٦٧٦٨-١٦- ١٤٣٨) بتاريخ ١٤٣٨/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٠٤/ ١٢ /٢٠١٦م) الذي يلزم الشركات السعودية المدرجة في السوق المالية بحساب الدخل والزكاة على أساس جنسية المساهمين والملكية الفعلية بين المواطنين السعوديين والخليجيين وغيرهم، وذلك على النحو الوارد في «نظام تداولاتي» في نهاية العام. وقبل إصدار هذا التعميم، كانت الشركات المدرجة في السوق المالية خاضعة بشكل 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 ٣١/ ٢٠١٦/١٢م والسنوات اللاحقة لذلك. ولكن أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خطابها رقم (١٢٠٩٧-١٦-١٤٣٨) بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/١٩هـ (الموافق ٢٠١٧/٠١/١٧م) الذي يقضي بتأجيل تنفيذ التعميم للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٧/١٢/٣١م والسنوات التي تليها. وإلى أن تصدر 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 تزال 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 غير المقيمين بغض النظر عن جنسياتهم. ولم تقم الشركة بتقييم الأثر المالي لهذا التعميم واتخاذ الخطوات الكافية لضمان الالتزام به حيث إنها شركة مساهمة مقفلة مملوكة بالكامل من قبل مساهمين سعوديين وخليجيين، وفي حال كان الأثر المالي لهذا التعميم عند تطبيقه كبيراً، أو في حال تكبدت الشركة تكاليف إضافية لاتخاذ الخطوات اللازمة لضمان الالتزام به، فسيؤثر ذلك سلباً على أعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٨ 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 البالغة (١٥٪) من رسوم الخدمات التي تقدمها الشركة، وضريبة التصرفات العقارية البالغة (٥٪) في حال قيام الشركة ببيع أحد أصولها، إلا أنه قد يتم فرض رسوم أخرى أو ضرائب على الشركات من قبل الحكومة في المستقبل. وعليه في حال تم فرض ضرائب جديدة على الشركات أو رسوم بخلاف المطبقة حالياً أو في حال زيادتها، ولم تستطع الشركة رفع أسعار منتجاتها وخدماتها، فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي ومباشر على أرباح الشركة الصافية وأعمالها ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٩ المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية

ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة بنسبة (٥٪) 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، علماً بأنه قد تم فرضها بموجب الأمر الملكي رقم (أ/ ٤٨) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤هـ (الموافق٢٠٢٠/١٠/٠١م). ومع دخول هذه الضريبة حيز التنفيذ ارتفعت تكاليف الاستحواذ على العقارات، ولا يوجد ضمان بعدم ارتفاع نسبة هذه الضريبة مستقبلاً، وبالتالي فإنه في حال ارتفعت نسبة هذه الضريبة فسترتفع تكاليف الاستحواذ على العقارات الجديدة التي قد تنوي الشركة الاستحواذ عليها، أو قد يقل الطلب في القطاع العقاري مما يعني انخفاض الطلب على عقارات الشركة الحالية وخدمات التطوير العقاري بشكل عام، وهو ما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٠ المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

أصدر مجلس الوزراء بتاريخ ١٤٣٧/٢/١٢هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/٢٤م) قراراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء (غير المطورة)، وبتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠١هـ (الموافق ١٤٢٩/١٠/٢٩م) صدر قرار مجلس الوزراء بتعديل اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء وتبلغ نسبة الرسوم على الأراضي البيضاء (٢.٥٪) من قيمة الأرض والتي تحددها لائحة معايير تقدير قيمة الأرض، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها. ووفق اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي تم وضع ضوابط لتطبيق رسوم الأراضي البيضاء وهي كما يلي:

١. 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 وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- **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.
- **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.

٢. إذا لم تنطبق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكف الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب، يجوز – بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان – تجاوز تلك المرحلة والانتقال إلى مرحلة أخرى على ألا يخل ذلك بتطبيق الرسم على المراحل التي تسبقها.

لا تمتلك الشركة أراضي بيضاء كما في تاريخ هذه النشرة، إ لا 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. أن فرض الرسوم يشكل حافزاً 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 المحصلة من الشركة وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١١ المخاطر المتعلقة بنزع ملكية العقارات

إن من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية عقار لصالح المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر: بناء الطرق والمرافق العامة)، ومن الناحية النظرية يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المنزوعة ملكيته مساوية للقيمة السوقية، ولكن هذا الأمر غير مضمون حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزع الملكية أو عن القيمة المدفوعة عند شرائه، وفي حال حدوث مثل هذا الأمر فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٢ المخاطر المتعلقة بإيقاف العمل على الأراضي

تتأثر الأصول العقارية بتخطيط المدن والتخطيط العمراني من قِبل الجهات التنظيمية والمنازعات على الصكوك وغيرها من الأمور التي قد تتطلب إيقاف التطوير والعمل على أرض معينة لحين حل النزاع أو الاتفاق مع الجهة التنظيمية على كيفية الاستفادة من الأرض، والذي قد يوقف التطوير على بعض الأراضي، وفي حال حدوث أي إيقاف على الأصول العقارية التي تملكها الشركة أو التي تعمل على تطويرها فسيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وحتى تاريخ هذه النشرة لم تتعرض أي من أراضي الشركة للإيقاف.

## ٢-٢-١٣ المخاطر المتعلقة بالطعن في ملكية العقارات

المسائل المتعلقة بملكية العقارات في المملكة العربية السعودية تثير بعض المسائل القانونية، حيث إن صك ملكية العقار قد لا يحمل بالضرورة الحقوق الكاملة وقد تكون قابلة للطعن. وبالتالي إذا نشأت نزاعات قانونية فيما يتعلق في المسائل المرتبطة بنقل ملكية العقارات لصالح الشركة، فقد يترتب على ذلك خسارة أصل من أصول الشركة من خلال الطرق النظامية والقانونية، ضعف قدرات الشركة على التصرف في العقارات المملوكة، وبالتالي سيكون لها تأثير سلبي وجوهري على قيمة العقارات التي يدور حولها النزاع وأداء الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وحتى تاريخ هذه النشرة، تملك الشركة عدة صكوك عقارية (لمزيد من المعلومات، فضلاً

راجع القسم الفرعي (٣-١١-١) «**العقارات الاستثمارية المكتملة**» والقسم الفرعي (٣-١١-٤) «**الاستثمار في الأراضي المطورة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة) ولم يتم الطعن على ملكية أية من عقارات الشركة حتى تاريخ هذه النشرة.

## ٢-٢-١٤ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الأصول العقارية

تعتبر العقارات من الأصول الثابتة والتي لا يمكن تسييلها بسهولة، ولذلك فقد لا تتمكن الشركة من بيع أي من عقاراتها أو مشاريعها بسعر مقبول أو قد تواجه صعوبات في ذلك خصوصاً في أوقات ركود سوق العقارات، أو قد يكون سعر بيع أي من هذه العقارات منخفض خصوصاً إذا اضطرت الشركة لبيعها على وجه السرعة. علاوة على ذلك، فقد سبق للقطاع العقاري في المملكة أن شهد تقلبات وتغيرات في قيم العقارات، وقد تؤدي بعض ظروف السوق إلى انخفاض قيمة العقارات المملوكة للشركة، وعليه فإن عدم قدرة الشركة على بيع أو نقل ملكية عقاراتها بأسعار مقبولة وبسرعة معقولة، سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٥ المخاطر المتعلقة بأثر التقلبات في قيم الأصول العقارية

تتأثر قيمة العقارات بالعديد من العوامل وأهمها الاعتبارات الاقتصادية، والتراخيص والأنظمة الحكومية، والمنافسة، والموقع، وجودة البناء، وتوافر التمويل وتوافر السيولة في السوق. وحيث أن النشاط الرئيس للشركة يتمثل في المجال العقاري وتمثل الأصول والمشاريع العقارية (بشكل مباشر أو من خلال شركات تابعة وصناديق استثمار) ما قيمته (٢٨٩,٧٠١,٧٩٦) ريال سعودي كما بنهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، أو ما نسبته (٨٣.٦٩٪) من إجمالي أصول الشركة، فإن أي تغير سلبي في القيمة السوقية لأصول ومشاريع الشركة سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٦ المخاطر المتعلقة بإنفاق المستهلك بسبب تقلب الأوضاع الاقتصادية

قد تؤثر التقلبات في العوامل 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 (٥٪) إلى (١٥٪)، ابتداءً من شهر يوليو ٢٠٢٠م) وتكاليف استهلاك المياه والكهرباء، وإلغاء الدعم الحكومي – سواء بشكل كامل أو جزئي – لبعض المواد والذي بدورها تؤثر 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 المنتجات العقارية التي تقدمها الشركة بالسوق. قد يؤدي أي تراجع في أعداد المستهلكين أو مستويات إنفاقهم سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٧ المخاطر المتعلقة بتقلبات العرض والطلب في القطاع العقاري

تعتمد إيرادات الشركة بصورة أساسية على عوائد الإيجارات ومبيعات مشاريع التطوير العقاري وكلاهما معرض لتقلبات العرض والطلب بالقطاع العقاري والذي قد شهد تقلبات عدة سواء في أسعار العقارات أو معدلات الإيجار بالمملكة، نتيجة لعوامل السوق كإنفاق المستهلك أو التغيرات الاقتصادية. لذلك فإن التقلبات الجوهرية غير المواتية في القطاع العقاري قد تؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٨ المخاطر المتعلقة بتقلب أسعار الفائدة على القطاع العقاري

قد تتغير أسعار الفائدة تبعاً للمتغيرات الاقتصادية، أو السياسية، أو التنظيمية محلياً، أو عالمياً، سواء الثابتة أو المتغيرة التي تستحق للجهات الممولة للشركة، وبالتالي سوف يودي ذلك إلى زيادة تكاليف التمويل الذي تحتاجه الشركة، مما قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-١٩ المخاطر المتعلقة بالدعم الحكومي للوحدات السكنية

ساهمت رؤية المملكة ٢٠٣٠ بشكل كبير في تحفيز القروض والتمويل العقاري في إطار برنامج الإسكان السعودي، حيث تم إطلاق عدة برامج من قبل الحكومة لتمكين المواطنين من امتلاك منازلهم. نجح برنامج «سكني» بشكل ملحوظ في خدمة أكثر من (١.٤٥) مليون أسرة سعودية بحلول نهاية عام ٢٠٢٣م واستفادة (٣٢,٣٤٣) أسرة سعودية خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤م وبزيادة تبلغ ١٥٪ مقارنة بالفترة نفسها خلال عام ٢٠٢٣م من جميع الخيارات السكنية والحلول التمويلية التي يتيحها البرنامج، فيما بلغ عدد الأسر التي سكنت مسكنها الأول (٢٥,٣٩١) أسرة خلال نفس الفترة، وذلك في إطار الجهود المشتركة لتحسين قدرة المواطن على تحمل تكاليف امتلاك السكن، وتحقيقًا لأهداف برنامج الإسكان. وقد تم بالفعل تحقيق هدف زيادة نسبة التملك السكني إلى أكثر من (٦٠٪) بحلول عام ٢٠٢٠م، مقارنة بنسبة تملك تبلغ (٤٧٪) في عام ٢٠١٧م وذلك وفقا لتقارير الأداء لبرنامج الإسكان السعودي. تم تحقيق هذا من خلال شراكات استراتيجية مع نظام الإسكان وجهات التمويل المختلفة مثل البنوك ومؤسسات التمويل وشركات التطوير العقاري.

وعلى الرغم من استمرار المبادرات والدعم الحكومي حتى تاريخ هذه النشرة، فإن هناك مخاطر عدم استمرار نفس مستويات الدعم بالمستقبل، نتيجة الانتهاء من تحقيق الأهداف الوطنية في مجال الإسكان، أو نتيجة عوامل اقتصادية أو سوقية خارجية قد تؤثر بشكل غير متوقع على قدرة الحكومة على دعم هذا القطاع. أن أي تقليل في برامج الدعم قد يؤثر بشكل كبير على توافر خيارات التمويل في سوق العقارات وبالتالي مبيعات المشاريع العقارية التي تستثمر بها الشركة مما قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتطلعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٢٠ المخاطر المتعلقة بالتقدير والتثمين العقاري

لدى الشركة عقارات استثماريه ومشروعات عقارية وأراضي (ولمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**»). إنه من الصعب التنبؤ بقيمة الأصول العقارية بشكل دقيق بسبب الطبيعة الفردية لكل عقار وبسبب الخصائص المحلية والإقليمية للأسواق العقارية التي تخضع للتغيير بمرور الوقت وتتأثر بعوامل متعددة تتضمن طرق التقدير والتثمين المستخدمة، هذا بالإضافة إلى أن تقديرات التقييم العقاري تخضع لشكوك جوهرية نظرا لأنها تُبني على افتراضات ربما تكون خاطئة. وعليه في حال انخفض تقييم أصول الشركة العقارية عن القيم المثبتة في القوائم المالية لأي سبب من الأسباب سالفة الذكر أو تبين أن تقييمها الحالي لم يكن دقيقا، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قيمة الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٢١ المخاطر المتعلقة ببيع العقار بخسارة رأسمالية

قد لا تشهد عقارات الشركة ارتفاعات في عوائدها التأجيرية أو في القيمة السوقية لها عبر الزمن، أو أن الزيادة في إيجاراتها قد تكون أقل من القيمة الإيجارية العادلة مستقبلاً. ولهذه الأسباب أو غيرها، فإن قيمة العقار لأي مشتر محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت، مما قد يحد من قدرة الشركة على بيع مثل تلك العقارات، وأنه في حال تمكنت الشركة من بيعها، فإنها قد تباع بسعر يقل عن سعر الشراء الأصلي (القيمة الدفترية) أو أقل من القيمة السوقية العادلة، مما يعني تناقصاً في الأموال التي يمكن للشركة استخدامها في القيام بالاستحواذ على عقارات أخرى وتناقصاً في العائد الرأسمالي للشركة أو تحقيق خسائر رأسمالية وبالتالي تناقصاً للاستثمار ككل مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٢٢ المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري

تستثمر الشركة في مشاريع تطوير عقاري والتي تحتوي على مخاطر متعددة وأهمها تجاوز تكاليف التطوير للتوقعات المحددة لهذا المشروع، والذي قد يعود لعدد من الأسباب منها على سبيل الذكر لا الحصر: عدم إنجاز المشروع في توقيته المحدد بسبب تأخر المقاولين، أو التغير في أسعار مواد البناء والمعدات أو التغير في أجور العمالة، أو ضعف جودة الأعمال، أو عدم القدرة على تسويق وبيع الوحدات السكنية في الأوقات المحددة، أو حدوث قوة قاهرة، مما يؤدي إلى زيادة تكاليف البناء والتطوير، وبالتالي يؤدي إلى التأثير في ربحية المشروع أو وقوع خسائر في المشروع، كما أن نموذج الاستثمار العقاري يعني بأن يكون إدارة المشروع ليست بالضرورة بالكامل تحت سيطرة الشركة مما يحد من قدرة الشركة على التحوط بشكل فعال لمواجهة تلك المخاطر. ولا يوجد ضمان أن الإجراءات المتخذة لتجنب مخاطر التطوير قد تنجح في الحد منها وذلك قد يؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٢-٢٣ المخاطر المتعلقة بتوفر العمالة للمشاريع

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

## ٢-٢-٢٤ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المقاولين

يعتمد استمرار العمل في المشاريع التي تستثمر فيها أو تطورها الشركة بدرجة كبيرة بالعديد من العقود مع المقاولين فيما يتعلق بتنفيذ المشاريع أو الإشراف على تنفيذها وعليه في حال لم يتمكن هؤلاء المقاولون من القيام بأدوارهم على النحو المطلوب أو في الوقت المحدد وبالتكلفة المحددة، فإن ذلك سيؤدي إلى التعثر في تنفيذ المشاريع وارتفاع تكلفتها، مما سينعكس سلباً على سمعة الشركة ويؤدي إلى تأخير تحقيق إيراداتها من تلك المشاريع أو عدم تحقيقها على الإطلاق، الأمر الذي سيؤثر سلباً وجوهرياً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-٢-٢٥ المخاطر المتعلقة بعدم الالتزام بكود البناء السعودي

صدر المرسوم الملكي الكريم رقم (م/٤٣) بتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٦هـ بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي، وكود البناء السعودي هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفذيه وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة، وجاءت أهمية كود البناء لرفع جودة البناء والحفاظ على الاقتصاد الوطني من خلال ضمان سلامة المنشآت عن طريق وضع الاشتراطات التي تحدد أسس التصميم والتنفيذ والأساليب الملائمة للظروف المناخية والجيولوجيا والطبيعة للمملكة مما يرشد المهندسين والفنين ويمكنهم من القيام بأعمالهم بطرق سليمة ومأمونه ويساهم في وضع حد للمشاكل الناتجة عن اختلاف وجهات النظر للأطراف العاملة في قطاع البناء والتشييد، وذلك عن طريق استخدام الكود كنظام معترف به على المستوى الوطني، ويخضع كود البناء السعودي للتطوير باستمرار وذلك من خلال اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي، وفي حال لم تستطع الشركة الالتزام بكود البناء السعودي في المباني التي تشيدها فقد تواجه صعوبة في استخراج التراخيص اللازمة للمباني وبالتالي لا تستطيع الشركة بيع منتجاتها العقارية، أو قد تتعرض الشركة لمخالفات وغرامات نتيجة عدم الالتزام بالكود، وسيترتب على ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-٢-٢٦ المخاطر المتعلقة بأنظمة السلامة والدفاع المدني

تخضع العقارات إلى ضرورة الالتزام بأنظمة السلامة في المملكة بهدف رفع مستوى السلامة في المنشآت وتقليل المخاطر، وتفرض هذه الأنظمة معايير صارمة يتوجب على الشركة الالتزام بها بصورة مستمرة. وقد تكون التكاليف المالية الناتجة عن الالتزام بتلك الأنظمة أو الغرامات الناتجة عنها كبيرة، كما يتطلب الالتزام بمعايير جديدة وصارمة إلى تحمل تكاليف إضافية. وقد تنشأ بعض المخالفات لأنظمة السلامة في أحد عقارات الشركة يترتب عليها إضرار بالأرواح، أو الأموال، أو بصحة الناس، أو بالنظام العام، الأمر الذي سيعرض الشركة إلى الغرامات أو المطالبات والدعاوى القضائية وبالتالي التأثير سلباً على سمعتها ونتائجها. أن عدم التزام الشركة بأنظمة السلامة سيعرضها للعقوبات والغرامات، حيث يلزم نظام الدفاع المدني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ١٤٠٦/٠٥/١٠هـ (الموافق ١٩٨٦/٠١/٢١م) والمعدل بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٦) وتاريخ ١٤٢٤/١٠/٠٢هـ (الموافق ٢٠٠٣/١١/٢٦م) الالتزام بمتطلبات السلامة، وأن عدم الالتزام سيعرض الشركة للعقوبات والغرامات المنصوص عليها في المادة (٣٠) بنظام الدفاع المدني، والتي تنص على فرض عقوبة على المخالف لأي حكم من أحكام هذا النظام أو لوائحه أو القرارات الصادرة بناءً عليه بالسجن مدة لا تزيد على ستة أشهر، أو بغرامة لا تزيد على (٣٠,٠٠٠) ثلاثون ألف ريال سعودي أو بهما معاً، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

### ٢-٢-٢٧ المخاطر المتعلقة بحدوث كوارث طبيعية

قد تتعرض الشركة لأي من الكوارث الطبيعية الخارجة عن سيطرتها مثل الفيضانات والحرائق والزلازل والأحداث الطبيعية الأخرى التي تؤدي إلى إصابة مرافق الشركة أو أحد أصولها أو مشاريعها بضرر كبير. وفي حال عدم توفر تغطية تأمينية كافية (ولمزيد من المعلومات فضلاً راجع القسم الفرعي (٢-١-٥٠) «**المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية**» من القسم الرئيسي (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذه النشرة)، فقد يعود ذلك بتكاليف مرتفعة وطائلة على الشركة، والذي سيؤثر بصورة كبيرة على قدرة الشركة على أداء وممارسة نشاطها، وبالتالي سيؤثر سلباً على عملياتها التشغيلية، كما أن حدوث أي كارثة من هذه الكوارث الطبيعية سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٣ المخاطر المتعلقة بالأسهم المطروحة

### ٢-٣-١ المخاطر المتعلقة بالبيانات المستقبلية

إن النتائج المستقبلية وبيانات الأداء المتوقعة للشركة لا يمكن التأكد منها فعلياً، وقد تختلف عن الموجودة في هذه النشرة، وعليه فإن عدم تحقق النتائج المتوقعة أو اختلاف البيانات الفعلية عن تلك المتوقعة يمثل أحد المخاطر التي ينبغي على المساهم معرفتها قبل اتخاذه لأي قرار استثماري.

### ٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح والإدراج

بعد الانتهاء من عملية الطرح والإدراج، 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 تعارضت 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 ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بطرح أسهم إضافية مستقبلاً

في حال قررت الشركة زيادة رأس مالها مستقبلاً عن طريق إصدار أسهم جديدة لغرض التوسع أو إطفاء خسائر أو بغرض تطوير برامج أسهم موظفين أو بغرض استيفاء شروط أدوات دين قابلة للتحويل لأسهم، فمن المحتمل أن يؤدي ذلك إلى التأثير سلباً على سعر السهم في السوق أو تدني نسبة ملكيَة المساهمين في الشركة في حال عدم استثمارهم في الأسهم الجديدة، حيثما ينطبق في ذلك الحين. كما أن الشركة قد لا تتمكن من زيادة رأس مالها في الوقت الذي تحتاجه أو بالشكل الذي يخدم مصلحتها أو مصلحة المستثمرين، الأمر الذي سيؤثر سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة بتوزيع الأرباح

يعتمد التوزيع المستقبلي للأرباح على عدة عوامل تشمل على سبيل المثال لا الحصر الأرباح المستقبلية والوضع المالي ومتطلبات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية واحتياطيات الشركة القابلة للتوزيع والأوضاع الاقتصادية العامة وتحليل الفرص والاحتياجات الاستثمارية وغيرها من العوامل ذات الصلة والتي قد يعتبرها مجلس الإدارة مهمة بين الحين والآخر، كما قد تصبح الشركة خاضعة لقيود تنص عليها اتفاقيات التمويل والتسهيلات الائتمانية التي قد تبرمها مستقبلاً فيما يخص توزيع الأرباح. ويمكن أن تتكبد الشركة مصاريف أو يترتب عليها التزامات من شأنها أن تقلل من النقد المتاح لتوزيع الأرباح أو تؤدي لانعدامه. لا تقدم الشركة أي ضمان بأن مجلس الإدارة سيوصي بتوزيع أرباح أو أنه ستتم الموافقة من قبل المساهمين في اجتماعات الجمعية العامة على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أي أرباح، كما لا تقدم الشركة أي ضمان بشأن مقدار المبالغ التي سيتم دفعها كتوزيعات أرباح في أي عام محدد. ويخضع توزيع الأرباح لشروط وضوابط ميعنه منصوص عليها في النظام الأساسي للشركة. ولمزيد من المعلومات حول سياسة توزيع الأرباح، يرجي الرجوع للقسم الرئيسي (٥) «**سياسة توزيع الأرباح**» من هذه النشرة. وبناءً على ما تم ذكره، فإن هذه العوامل قد تؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

## ٢-٣-٥ المخاطر المتعلقة بالتقلبات المحتملة في سعر السهم

قد يتعرض سعر سهم الشركة لدرجة كبيرة من التذبذب بعد الإدراج وقد لا يكون مستقراً نتيجة لعدة عوامل منها على سبيل المثال لا الحصر: ظروف السوق المتعلقة بالأسهم، أي تغييرات تنظيمية في القطاع، ضعف نتائج أعمال الشركة، عدم قدرة الشركة على تنفيذ الخطط المستقبلية، دخول شركات منافسة جديدة والتغير في رؤية أو تقديرات الخبراء والمحللين لسوق الأوراق المالية، أو أي إعلان للشركة أو أي من منافسيها يتعلق بعمليات اندماج واستحواذ أو تحالفات استراتيجية.

## ٢-٣-٦ المخاطر المتعلقة باقتصار التداول في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين

تنوي الشركة إدراج أسهمها في السوق الموازية والتي يقتصر التداول فيها على فئة المستثمرين المؤهلين فقط دون غيرهم حتى تاريخ هذه النشرة، والذي ينعكس على أعداد المتداولين وبالتالي حجم التداول والسيولة المتداولة اليومية على السهم مقارنة بالسوق الرئيسي، مما قد يؤثر بشكل سلبي على سيولة سهم الشركة وقيمتها السوقية.

## ٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بسيولة أسهم الطرح

لم يسبق الطرح أو الإدراج لأسهم الشركة في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قبل إدراجها في السوق الموازية، ولا توجد أي تأكيدات بشأن وجود حركة تداول فعالة ومستمرة لأسهم الشركة بعد بدء عمليات التداول على السهم. وإذا لم يكن السوق سوقاً نشطاً وذا سيولة عالية لتداول أسهم الشركة، فإن سيولة وسعر تداول أسهم الشركة ستتأثران بشكل سلبي جوهري.

## ٢-٣-٨ المخاطر المتعلقة بعدم وجود سوق سابقة لأسهم الشركة

لم يتم طرح أو إدراج أو تداول أسهم الشركة سابقاً في أي سوق للأسهم سواءً داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها، وليست هنالك أي تأكيدات بشأن وجود سوق فعالة ومستدامة لتداول أسهم الشركة بعد الإدراج، وقد يترتب على الطرح وجود عرض أو طلب محدود على أسهم الشركة مما سيؤثر على سعر السهم والقيمة السوقية للشركة، وإذا لم يتطور سوق نشط لتداول أسهم الشركة فقد تتأثر سيولتها وسعر تداولها بشكل سلبي وملحوظ.

## ٢-٣-٩ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد عملية الادراج

إن بيع عدد كبير من أسهم الشركة في السوق بعد اكتمال عملية الإدراج أو توقع مثل هذه العملية سوف يؤثر سلباً على سعر السهم في السوق، وقد يؤدي بيع المساهمين الحاليين (لاسيما المساهمين الكبار الذين يملكون (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة والذين يحق لهم التصرف بأسهمهم بعد انتهاء فترة الحظر) لعدد كبير من الأسهم إلى التأثير سلباً على أسهم الشركة، وبالتالي انخفاض سعرها وقيمتها السوقية في السوق.

## ٢-٣-١٠ المخاطر المتعلقة برغبة الشركة في الاستمرار في السوق الموازية

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

## ٢-٣-١١ المخاطر المتعلقة بعدم تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الانتقال إلى السوق الرئيسية أو أي متطلبات تنظيمية مستقبلية

قد ترغب الشركة بعد مضي الفترة النظامية بموجب قواعد الإدراج بالانتقال إلى السوق الرئيسية، ولتتمكن الشركة من الانتقال يجب عليها استيفاء المتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية وعن شركة تداول السعودية بناءً على قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج، والمتعلقة بانتقال الشركات المدرجة في السوق الموازية إلى السوق الرئيسية، وبالتالي فإنه في حال عدم تمكن الشركة من استيفاء تلك المتطلبات أو أي متطلبات نظامية إضافية مستقبلية قد تفرضها الجهات الرقابية على الشركة أو السوق، فإن الشركة لن تتمكن من الانتقال إلى السوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه 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 أسهم الشركة وقيمتها السوقية.

# 03

# خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها

# ٣- خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها

## ٣-١ نبذة عن الشركة

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية («الشركة» أو المُصدر») شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (١٥١٥) وتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣١م) القاضي بإعلان تحول الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض، يقع المقر الرئيسي للشركة ٤٩٦٢ طريق الملك فهد- ٦٩٣٣ حي المحمدية، أبراج تطوير المبنى الرابع، الدور الرابع، الرياض ١٢٣٦١، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس مال الشركة المصدر الحالي (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرين مليون سهم متساوي القيمة ومدفوع بالكامل، وبقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية.

## ٣-٢ تاريخ الشركة وأهم التطورات في هيكل رأس المال

تأسست شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) كشركة تضامنية باسم «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» بموجب عقد التأسيس المعتمد إلكترونياً عبر نظام الخدمات الالكترونية بوزارة التجارة (أبشر) وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ، وبرأس مال قدره (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون حصة متساوية القيمة، وتم توزيع الحصص على كل من الأستاذ/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان بنسبة (٧٠٪) من رأس مال الشركة، والأستاذ/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان بنسبة (٣٠٪) من رأس مال الشركة.

**الجدول رقم (١٩): هيكل الملكية عند تأسيس الشركة كشركة تضامنية بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م)**

| م | الشركاء | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ٧٠٠,٠٠٠ | ١ | ٧٠٠,٠٠٠ | ٧٠٪ |
| ٢ | عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان | ٣٠٠,٠٠٠ | ١ | ٣٠٠,٠٠٠ | ٣٠٪ |
| **الإجمالي** | | ١,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

وفي تاريخ ١٤٤١/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠٢م)، قرر الشركاء تحويل كيان الشركة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الاحتفاظ بالاسم التجاري ورقم السجل التجاري، وتنازل الشريك/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٣٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل، وذلك للشريك الجديد/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار.

**الجدول رقم (٢٠): هيكل الملكية بعد تحول لشركة ذات مسؤولية محدودة وتنازل شريك ودخول شريك جديد بتاريخ ١٤٤١/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠٢م)**

| م | الشركاء | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ٧٠٠,٠٠٠ | ١ | ٧٠٠,٠٠٠ | ٧٠٪ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٣٠٠,٠٠٠ | ١ | ٣٠٠,٠٠٠ | ٣٠٪ |
| **الإجمالي** | | ١,٠٠٠,٠٠٠ | | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

وفي تاريخ ١٤٤١/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٥م)، تنازل الشريك/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٧٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل، وذلك للشريك الجديد/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات.

**الجدول رقم (٢١): هيكل الملكية بعد تنازل شريك ودخول شريك جديد بتاريخ ١٤٤١/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٥م)**

| م | الشركاء | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ١ | مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات | ٧٠٠,٠٠٠ | ١ | ٧٠٠,٠٠٠ | ٧٠٪ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٣٠٠,٠٠٠ | ١ | ٣٠٠,٠٠٠ | ٣٠٪ |
| **الإجمالي** | | ١,٠٠٠,٠٠٠ | | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

في تاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢١م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال مقسم إلى (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف حصة بعد تعديل القيمة الاسمية للحصة إلى (١٠) عشرة ريالات سعودية، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة في راس المال عن طريق تنازل الشركاء عن عدد ثلاثة عقارات سكنية وعقارية في مدينتي الرياض عمارة بحي المهدية وعمارة بحي طويق ) وجدة (عمارة بحي الشرفية ) مملوكة لهم، بموجب عدد ثلاثة تقارير تقييم معتمدة بمعدل تقييم لكل عقار، لتصبح حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٣٠,٠٠٠) ثلاثون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي ، ولتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٤٧٠,٠٠٠) مليون وأربعمائة وسبعون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٤,٧٠٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي، ثم تنازل الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات عن عدد (٤٢٠,٠٠٠) أربعمائة وعشرون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف ريال للشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان، لتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٤٥٠,٠٠٠) أربعمائة وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي ونسبتها (٣٠٪) من إجمالي رأس المال، وتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٠٥٠,٠٠٠) مليون وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٠,٥٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين وخمسمائة ألف ريال ونسبتها (٧٠٪) من إجمالي رأس المال.

**الجدول رقم (٢٢): هيكل الملكية بعد زيادة رأس مال الشركة وتعديل القيمة الاسمية للحصة بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢١م)**

| م | الشركاء | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ١ | مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات | ١,٠٥٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٠,٥٠٠,٠٠٠ | ٧٠٪ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٤٥٠,٠٠٠ | ١٠ | ٤,٥٠٠,٠٠٠ | ٣٠٪ |
| **الإجمالي** | | ١,٥٠٠,٠٠٠ | | ١٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

وفي تاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال سعودي إلى (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين حصة، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٢,٠٥٢,٤٤٨) مليونان واثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة وثمانية وأربعون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (٥٢,٩٤٧,٥٥٢) اثنان وخمسون مليوناً وتسعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة واثنان وخمسون ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة (يمثل آنذاك رصيد مستحق للشركاء ناتج عن تنازلهم عن عقارين تجاريين مملوكين لهم بمدينة الرياض بقيمة حوالي (٤٦,٨٨٣,٠٢٨) ستة وأربعون مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وثمانية وعشرون ريال سعودي وتنازلهم عن وحدات مملوكة لهم في صندوق ثروات النخلة العقاري بقيمة (٢,١٥٢,٨٠٠) مليونان ومائة واثنان وخمسون ألفاً وثمانمائة ريال سعودي بالإضافة إلى مبلغ (٣,٩١١,٧٢٤) ثلاثة ملايين وتسعمائة وأحد عشر ألفاً وسبعمائة وأربعة وعشرون ريال سعودي رصيد مستحقات متنوعة للشركاء) إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٣/٠١/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م)، ولتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٢,٨٠٠,٠٠٠) مليونان وثمانمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٢٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي ونسبتها (٤٠٪) من إجمالي رأس المال، ولتصبح حصة الشريك /مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومائتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال سعودي ونسبتها (٦٠٪) من إجمالي رأس المال. وبنفس التاريخ تنازل الشريك/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات عن كامل حصصه في رأس المال بعد الزيادة والبالغ عددها (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال سعودي إلى الشريك الجديد/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان.

وفي تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م) تم تعديل اسم الشركة من «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» إلى اسمها الحالي «شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية».

**الجدول رقم (٢٣): هيكل الملكية بعد زيادة رأس مال الشركة وتنازل شريك ودخول شريك جديد بتاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)**

| م | الشركاء | عدد الحصص | قيمة الحصة (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ٤,٢٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٤٢,٠٠٠,٠٠٠ | ٦٠٪ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٢,٨٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٢٨,٠٠٠,٠٠٠ | ٤٠٪ |
| **الإجمالي** | | ٧,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

وفي تاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠م)، قرر الشركاء إدخال عدد (٢٠٦) شريك جديد، مع موافقة جميع الشركاء السابقين والجدد على تحول كيان الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة سعودية مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس مال الشركة من (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي إلى (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي وأربعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي بقيمة اسمية (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وبزيادة وقدرها (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعون مليون ريال سعودي، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٧,١٢٦,٨٢٨) سبعة ملايين ومائة وستة وعشرون ألفاً وثمانمائة وثمانية وعشرون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (١,٠٩٦,٣٧٩) مليون وستة وتسعون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وسبعون ريال سعودي من حساب الاحتياطي النظامي إلى حساب رأس المال، وتحويل (٤١,٩٥٦,٥١٣) واحد وأربعون مليوناً وتسعمائة وستة وخمسون ألفاً وخمسمائة وثلاثة عشر ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة الى حساب راس المال (يمثل آنذاك رصيد مستحق للشريك الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان والذي تنازل عن عدد ٦ قطع أراضي بمخطط /ب حي الروضة بمدينة جدة بمساحة إجمالية قدرها (٤,٢٩١م٢) بقيمة (٢٢,٣١١,٩٠٠) اثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وأحد عشر ألفاً وتسعمائة ريال سعودي بالإضافة الي إضافات نقدية بقيمة (١٩,٦٤٤,٦١٣) تسعة عشر مليوناً وستمائة وأربعة وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثة عشر ريال سعودي، مقسمة بين الشريك حمد محمد بن سعيدان بقيمة (١٦,١٣٩,١٦٩) ستة عشر مليوناً ومائة وتسعة وثلاثون ألفاً ومائة وتسعة وستون ريال سعودي وشركة عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان للاستثمار (٣,٥٠٥,٤٤٤) ثلاثة ملايين وخمسمائة وخمسة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريال سعودي، وتحويل (١١٩,٨٢٠,٢٨٠) مائة وتسعة عشر مليوناً وثمانمائة وعشرون ألفاً ومائتان وثمانون ريال سعودي من حساب ذمم دائنة إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٤/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٠١م).

**الجدول رقم (٢٤): هيكل الملكية بعد دخول (٢٠٦) شريك جديد وتحول الشركة لمساهمة مقفلة بتاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠م)**

| م | المساهمين | عدد الأسهم | قيمة السهم (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ١٠ | ٨٥,٨٤٧,٣١٠ | ٣٥.٧٧٠٪ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ١٠ | ٣٤,٩٦٠,٦٩٠ | ١٤.٥٦٧٪ |
| ٣ | شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦,٦٦٦,٦٧٠ | ٦.٩٤٤٪ |
| ٤ | شركة إبراهيم بن محمد بن سعيدان للاستثمار | ٨٤٠,٠٠٠ | ١٠ | ٨,٤٠٠,٠٠٠ | ٣.٥٠٠٪ |
| ٥ | الأميرة/شهناز بنت فيصل بن فهد آل سعود | ٤١٦,٦٦٧ | ١٠ | ٤,١٦٦,٦٧٠ | ١.٧٣٦٪ |
| ٦ | سعد حمد محمد بن سعيدان | ٤٠٢,٥٠٧ | ١٠ | ٤,٠٢٥,٠٧٠ | ١.٦٧٧٪ |
| ٧ | إبراهيم حمد محمد بن سعيدان | ٣٤٠,٧٦٩ | ١٠ | ٣,٤٠٧,٦٩٠ | ١.٤٢٠٪ |
| ٨ | ثريا عابد محمد شيخ | ٣١٩,٠٦٩ | ١٠ | ٣,١٩٠,٦٩٠ | ١.٣٢٩٪ |
| ٩ | محمد ناصر عبدالله ابو عيد | ٣٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٣,٠٠٠,٠٠٠ | ١.٢٥٠٪ |
| ١٠ | محمد بن علي عبدالله بن خميس | ٢٥٠,٠٠٠ | ١٠ | ٢,٥٠٠,٠٠٠ | ١.٠٤٢٪ |
| ١١ | محمد عبدالله عبد الغنى ناصر آل عبدالغني | ٢٣٠,٦٩٧ | ١٠ | ٢,٣٠٦,٩٧٠ | ٠.٩٦١٪ |
| ١٢ | عبدالرحمن عبدالله عبد الغنى ناصر آل عبدالغني | ٢٣٠,٦٩٧ | ١٠ | ٢,٣٠٦,٩٧٠ | ٠.٩٦١٪ |
| ١٣ | آمنة عبدالرحمن مفتاح المفتاح | ٢٢٠,١٧٢ | ١٠ | ٢,٢٠١,٧٢٠ | ٠.٩١٧٪ |
| ١٤ | عمشاء سلامة ملهى بن سعيدان | ١٧٨,٩٠٢ | ١٠ | ١,٧٨٩,٠٢٠ | ٠.٧٤٥٪ |

| م | المساهمين | عدد الأسهم | قيمة السهم (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ١٥ | شيخة عبدالله عبدالغني ناصر آل عبدالغني | ١٦٦,٦٦٧ | ١٠ | ١,٦٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٦٩٤ |
| ١٦ | عفاف عبدالله عبدالغني ناصر آل عبدالغني | ١٦٦,٦٦٧ | ١٠ | ١,٦٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٦٩٤ |
| ١٧ | أسماء عبدالله عبدالغني ناصر آل عبدالغني | ١٦٦,٦٦٧ | ١٠ | ١,٦٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٦٩٤ |
| ١٨ | حصة سليمان عبدالعزيز المقيرن | ١٤٧,٨٥٨ | ١٠ | ١,٤٧٨,٥٨٠ | ٪٠.٦١٦ |
| ١٩ | أسامة عبدالله عبدالغني ناصر آل عبدالغني | ١٤٧,٣٦٤ | ١٠ | ١,٤٧٣,٦٤٠ | ٪٠.٦١٤ |
| ٢٠ | سلمان عبدالله عبدالغني ناصر آل عبدالغني | ١٤٧,٣٦٤ | ١٠ | ١,٤٧٣,٦٤٠ | ٪٠.٦١٤ |
| ٢١ | عبدالغني عبدالله عبدالغني ناصر آل عبدالغني | ١٤٧,٣٦٤ | ١٠ | ١,٤٧٣,٦٤٠ | ٪٠.٦١٤ |
| ٢٢ | خالد عبدالله عبدالغني ناصر آل عبدالغني | ١٤٧,٣٦٤ | ١٠ | ١,٤٧٣,٦٤٠ | ٪٠.٦١٤ |
| ٢٣ | عبدالإله حمد محمد بن سعيدان | ١٤٦,٢٧٥ | ١٠ | ١,٤٦٢,٧٥٠ | ٪٠.٦٠٩ |
| ٢٤ | العنود حمد محمد بن سعيدان | ١٣٨,٥٧١ | ١٠ | ١,٣٨٥,٧١٠ | ٪٠.٥٧٧ |
| ٢٥ | سارة عبدالعزيز عبدالله بن خميس | ١٢٧,٠٠٠ | ١٠ | ١,٢٧٠,٠٠٠ | ٪٠.٥٢٩ |
| ٢٦ | سلمان حمد محمد بن سعيدان | ١٢٠,٣٩٥ | ١٠ | ١,٢٠٣,٩٥٠ | ٪٠.٥٠٢ |
| ٢٧ | منيرة حمد محمد بن سعيدان | ١٠٧,٠٠٠ | ١٠ | ١,٠٧٠,٠٠٠ | ٪٠.٤٤٦ |
| ٢٨ | مضاوى سليمان عبدالعزيز المقيرن | ١٠٦,٣٨١ | ١٠ | ١,٠٦٣,٨١٠ | ٪٠.٤٤٣ |
| ٢٩ | لولوة حمد محمد بن سعيدان | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ٪٠.٤١٧ |
| ٣٠ | سعيد سعد بن سعيد آل بسام | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ٪٠.٤١٧ |
| ٣١ | سميرة سعد عبدالعزيز بن سعيد | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ٪٠.٤١٧ |
| ٣٢ | هشام حمد محمد بن سعيدان | ٩٩,٠٠٠ | ١٠ | ٩٩٠,٠٠٠ | ٪٠.٤١٣ |
| ٣٣ | عبدالله حمد محمد بن سعيدان | ٩٧,٩٥٠ | ١٠ | ٩٧٩,٥٠٠ | ٪٠.٤٠٨ |
| ٣٤ | سعاد أسعد سالم بابنجى | ٩٧,٩٠٠ | ١٠ | ٩٧٩,٠٠٠ | ٪٠.٤٠٨ |
| ٣٥ | طرفه حمد محمد بن سعيدان | ٩٧,٤٤٨ | ١٠ | ٩٧٤,٤٨٠ | ٪٠.٤٠٦ |
| ٣٦ | لولوة سلمان محمد بن سعيدان | ٩٦,٠٠٠ | ١٠ | ٩٦٠,٠٠٠ | ٪٠.٤٠٠ |
| ٣٧ | فيصل حمد محمد بن سعيدان | ٩٢,٧١٥ | ١٠ | ٩٢٧,١٥٠ | ٪٠.٣٨٦ |
| ٣٨ | مي عبدالله محمد آل شيخ | ٩٢,١٨٣ | ١٠ | ٩٢١,٨٣٠ | ٪٠.٣٨٤ |
| ٣٩ | بدور حمد محمد بن سعيدان | ٩٢,١٨١ | ١٠ | ٩٢١,٨١٠ | ٪٠.٣٨٤ |
| ٤٠ | عبدالإله محمد عبدالله البورى | ٨٨,١٦٧ | ١٠ | ٨٨١,٦٧٠ | ٪٠.٣٦٧ |
| ٤١ | بثينة عبدالله عبدالغني ناصر آل عبدالغني | ٨٣,٣٣٤ | ١٠ | ٨٣٣,٣٤٠ | ٪٠.٣٤٧ |
| ٤٢ | أحمد حمود عبدالعزيز البدر | ٨٣,٣٣٣ | ١٠ | ٨٣٣,٣٣٠ | ٪٠.٣٤٧ |
| ٤٣ | الأمير/ بندر بن خالد بن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود | ٨٣,٣٣٣ | ١٠ | ٨٣٣,٣٣٠ | ٪٠.٣٤٧ |
| ٤٤ | يزيد متعب عبدالله المنيع | ٨٠,٧٨٤ | ١٠ | ٨٠٧,٨٤٠ | ٪٠.٣٣٧ |
| ٤٥ | نوال فهد سليمان الخرينق | ٧٨,٩٩٧ | ١٠ | ٧٨٩,٩٧٠ | ٪٠.٣٢٩ |
| ٤٦ | أحمد إبراهيم محمد بن سعيدان | ٧٧,٧٣٤ | ١٠ | ٧٧٧,٣٤٠ | ٪٠.٣٢٤ |
| ٤٧ | أحمد عبدالله على بن خميس | ٧٣,٧٠٣ | ١٠ | ٧٣٧,٠٣٠ | ٪٠.٣٠٧ |
| ٤٨ | نورة حمد محمد بن سعيدان | ٦١,٨٧٠ | ١٠ | ٦١٨,٧٠٠ | ٪٠.٢٥٨ |
| ٤٩ | منيرة سلمان قاسم قراطة | ٥٨,٣٣٣ | ١٠ | ٥٨٣,٣٣٠ | ٪٠.٢٤٣ |
| ٥٠ | ليال سلمان محمد بن سعيدان | ٥٦,٠٠٠ | ١٠ | ٥٦٠,٠٠٠ | ٪٠.٢٣٣ |
| ٥١ | لمى سلمان محمد بن سعيدان | ٥٦,٠٠٠ | ١٠ | ٥٦٠,٠٠٠ | ٪٠.٢٣٣ |
| ٥٢ | هبة سلمان محمد بن سعيدان | ٥٦,٠٠٠ | ١٠ | ٥٦٠,٠٠٠ | ٪٠.٢٣٣ |
| ٥٣ | محمد حمد محمد بن سعيدان | ٥٥,٩١٤ | ١٠ | ٥٥٩,١٤٠ | ٪٠.٢٣٣ |
| ٥٤ | نجلاء منصور سعد الحيان | ٥٠,٧٥٤ | ١٠ | ٥٠٧,٥٤٠ | ٪٠.٢١١ |
| ٥٥ | محمد عبدالله محمد البليهد | ٥٠,٠٠٠ | ١٠ | ٥٠٠,٠٠٠ | ٪٠.٢٠٨ |
| ٥٦ | بدر محمد بسام حواري | ٥٠,٠٠٠ | ١٠ | ٥٠٠,٠٠٠ | ٪٠.٢٠٨ |

| م | المساهمين | عدد الأسهم | قيمة السهم (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ٥٧ | بدر خالد عبدالرحمن المسيند | ٤٨,٧٥٩ | ١٠ | ٤٨٧,٥٩٠ | ٪٠.٢٠٣ |
| ٥٨ | عواطف عبدالرحمن سعد بن سعيد | ٤٨,٧٠٢ | ١٠ | ٤٨٧,٠٢٠ | ٪٠.٢٠٣ |
| ٥٩ | وليد عبدالله بن عبدالعزيز خميس | ٤٦,٢٣٦ | ١٠ | ٤٦٢,٣٦٠ | ٪٠.١٩٣ |
| ٦٠ | بدرية عبدالله إبراهيم بن مسيند | ٤٥,٥٥٠ | ١٠ | ٤٥٥,٥٠٠ | ٪٠.١٩٠ |
| ٦١ | تغريد احمد عبدالرحمن بن سعيد | ٤٤,٠٢٠ | ١٠ | ٤٤٠,٢٠٠ | ٪٠.١٨٣ |
| ٦٢ | أنس أحمد عبدالله بن خميس | ٤٣,٦٤٦ | ١٠ | ٤٣٦,٤٦٠ | ٪٠.١٨٢ |
| ٦٣ | فيصل أحمد عبدالله بن خميس | ٤٣,٦٤٦ | ١٠ | ٤٣٦,٤٦٠ | ٪٠.١٨٢ |
| ٦٤ | صالح سليمان عمير العمير | ٤٣,٣٥٤ | ١٠ | ٤٣٣,٥٤٠ | ٪٠.١٨١ |
| ٦٥ | عبدالرحمن عبدالله محمد الحرمل | ٤٣,١٤٨ | ١٠ | ٤٣١,٤٨٠ | ٪٠.١٨٠ |
| ٦٦ | لولوة عبدالله محمد السلولي | ٤٢,٠٠٠ | ١٠ | ٤٢٠,٠٠٠ | ٪٠.١٧٥ |
| ٦٧ | سعد محمد عبدالعزيز الفياض | ٤٢,٠٠٠ | ١٠ | ٤٢٠,٠٠٠ | ٪٠.١٧٥ |
| ٦٨ | طلال تركي السبيعي العنزي | ٤١,٦٦٧ | ١٠ | ٤١٦,٦٧٠ | ٪٠.١٧٤ |
| ٦٩ | إبراهيم سعود إبراهيم الشتيل | ٤١,٦٦٧ | ١٠ | ٤١٦,٦٧٠ | ٪٠.١٧٤ |
| ٧٠ | عبدالوهاب سعيد محمد أبوداهش القحطاني | ٤١,٦٦٧ | ١٠ | ٤١٦,٦٧٠ | ٪٠.١٧٤ |
| ٧١ | ماهر صالح محمد مؤذن | ٤١,٠٢٧ | ١٠ | ٤١٠,٢٧٠ | ٪٠.١٧١ |
| ٧٢ | في أحمد عبدالله بن خميس | ٣٩,٢٨١ | ١٠ | ٣٩٢,٨١٠ | ٪٠.١٦٤ |
| ٧٣ | جواهر صالح محمد السيف | ٣٩,٢٨١ | ١٠ | ٣٩٢,٨١٠ | ٪٠.١٦٤ |
| ٧٤ | هاني محمد عبدالعزيز بن خميس | ٣٧,٥٠٠ | ١٠ | ٣٧٥,٠٠٠ | ٪٠.١٥٦ |
| ٧٥ | سلمان محمد محمد بن سعيدان | ٣٥,٦٠٠ | ١٠ | ٣٥٦,٠٠٠ | ٪٠.١٤٨ |
| ٧٦ | فريدة عبدالله على بن خميس | ٣٥,٣٧٤ | ١٠ | ٣٥٣,٧٤٠ | ٪٠.١٤٧ |
| ٧٧ | بسمة عبدالله على بن خميس | ٣٥,٣٧٤ | ١٠ | ٣٥٣,٧٤٠ | ٪٠.١٤٧ |
| ٧٨ | ندى عبدالله على بن خميس | ٣٥,٣٧٤ | ١٠ | ٣٥٣,٧٤٠ | ٪٠.١٤٧ |
| ٧٩ | محمد خالد فهد بن سعيدان | ٣٣,٤٠٠ | ١٠ | ٣٣٤,٠٠٠ | ٪٠.١٣٩ |
| ٨٠ | صالح عبدالله على اليوسف | ٣٣,٣٣٣ | ١٠ | ٣٣٣,٣٣٠ | ٪٠.١٣٩ |
| ٨١ | بنان عبدالرحمن بن سعيد بن سعيد القحطاني | ٣٣,٣٣٣ | ١٠ | ٣٣٣,٣٣٠ | ٪٠.١٣٩ |
| ٨٢ | ريم محمد بسام حواري | ٢٩,٥٨٣ | ١٠ | ٢٩٥,٨٣٠ | ٪٠.١٢٣ |
| ٨٣ | سامي عبدالله عبدالعزيز بن خميس | ٢٩,١٦٧ | ١٠ | ٢٩١,٦٧٠ | ٪٠.١٢٢ |
| ٨٤ | هيفاء عبدالله محمد العليان | ٢٨,٠٠٠ | ١٠ | ٢٨٠,٠٠٠ | ٪٠.١١٧ |
| ٨٥ | فوزية صالح محمد بن شلهوب | ٢٦,٢٩٦ | ١٠ | ٢٦٢,٩٦٠ | ٪٠.١١٠ |
| ٨٦ | فهد حمد محمد بن سعيدان | ٢٥,٦٥٣ | ١٠ | ٢٥٦,٥٣٠ | ٪٠.١٠٧ |
| ٨٧ | خالد محمد بسام حواري | ٢٥,٤١٧ | ١٠ | ٢٥٤,١٧٠ | ٪٠.١٠٦ |
| ٨٨ | عبدالعزيز خالد عبدالرحمن المسيند | ٢٥,٠٠٠ | ١٠ | ٢٥٠,٠٠٠ | ٪٠.١٠٤ |
| ٨٩ | أضواء ناصر عبدالعزيز الشثري | ٢٥,٠٠٠ | ١٠ | ٢٥٠,٠٠٠ | ٪٠.١٠٤ |
| ٩٠ | مشاعل عبدالله إبراهيم بن مسيند | ٢٥,٠٠٠ | ١٠ | ٢٥٠,٠٠٠ | ٪٠.١٠٤ |
| ٩١ | محمد عبدالله محمد الجميزى | ٢٤,٥٠٤ | ١٠ | ٢٤٥,٠٤٠ | ٪٠.١٠٢ |
| ٩٢ | نوف حمد محمد بن سعيدان | ٢٤,٤٣٣ | ١٠ | ٢٤٤,٣٣٠ | ٪٠.١٠٢ |
| ٩٣ | عبدالملك عبدالله محمد الحرمل | ٢٣,٥٧٣ | ١٠ | ٢٣٥,٧٣٠ | ٪٠.٠٩٨ |
| ٩٤ | نوال عبدالله إبراهيم بن سعيدان | ٢٢,٤٢٢ | ١٠ | ٢٢٤,٢٢٠ | ٪٠.٠٩٣ |
| ٩٥ | لطيفة خالد محمد عيد | ٢١,٩٤٠ | ١٠ | ٢١٩,٤٠٠ | ٪٠.٠٩١ |
| ٩٦ | مساعد عبدالله عبدالرحمن بن كنعان | ٢٠,٩٨٠ | ١٠ | ٢٠٩,٨٠٠ | ٪٠.٠٨٧ |
| ٩٧ | فهد صالح شلهوب الشلهوب | ٢٠,٦٩٠ | ١٠ | ٢٠٦,٩٠٠ | ٪٠.٠٨٦ |
| ٩٨ | جواهر عبدالمحسن بن سعيد | ٢٠,٠٠٠ | ١٠ | ٢٠٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٨٣ |

| م | المساهمين | عدد الأسهم | قيمة السهم (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ٩٩ | عمر حمد محمد بن سعيدان | ١٨,٧٣٢ | ١٠ | ١٨٧,٣٢٠ | ٪٠.٠٧٨ |
| ١٠٠ | سلطانة حسين مسلم العتيبي | ١٨,٤٩٤ | ١٠ | ١٨٤,٩٤٠ | ٪٠.٠٧٧ |
| ١٠١ | عبدالعزيز مساعد عبدالله بن كنعان | ١٧,٩٨٣ | ١٠ | ١٧٩,٨٣٠ | ٪٠.٠٧٥ |
| ١٠٢ | البندري عبدالرحمن محمد السدحان | ١٧,٧٣٤ | ١٠ | ١٧٧,٣٤٠ | ٪٠.٠٧٤ |
| ١٠٣ | غادة حمد محمد بن سعيدان | ١٧,٢٨٦ | ١٠ | ١٧٢,٨٦٠ | ٪٠.٠٧٢ |
| ١٠٤ | مشاعل عبدالعزيز إبراهيم المغيصيب | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١٠٥ | ماجد حمد محمد بن سعيدان | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١٠٦ | ياسر حمد محمد بن سعيدان | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١٠٧ | سعود حمد محمد بن سعيدان | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١٠٨ | عبدالرحمن إبراهيم عبدالله مرزوق | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١٠٩ | منيرة عبدالرحمن محمد بن سعيد | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١١٠ | عبير عبدالرحمن محمد بن سعيد | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١١١ | الجوهرة عبدالرحمن محمد بن سعيد | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١١٢ | أسيل عبدالرحمن محمد بن سعيد | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١١٣ | عبدالرحمن أحمد إبراهيم الدبيخي | ١٦,٦٦٧ | ١٠ | ١٦٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٦٩ |
| ١١٤ | ماجدة عتيبي معيض الكناني | ١٦,٢٥٠ | ١٠ | ١٦٢,٥٠٠ | ٪٠.٠٦٨ |
| ١١٥ | منيرة خالد عبدالرحمن المسيند | ١٥,٣٥٥ | ١٠ | ١٥٣,٥٥٠ | ٪٠.٠٦٤ |
| ١١٦ | طلال فهد عبدالرحمن بن سعيد | ١٤,٧٦١ | ١٠ | ١٤٧,٦١٠ | ٪٠.٠٦٢ |
| ١١٧ | موضي حمد محمد بن سعيدان | ١٤,٥٢٠ | ١٠ | ١٤٥,٢٠٠ | ٪٠.٠٦١ |
| ١١٨ | عبدالعزيز محمد سليمان النملة | ١٤,٣٦٣ | ١٠ | ١٤٣,٦٣٠ | ٪٠.٠٦٠ |
| ١١٩ | لطيفة حمد محمد بن سعيدان | ١٣,٤٤٠ | ١٠ | ١٣٤,٤٠٠ | ٪٠.٠٥٦ |
| ١٢٠ | جودي حمد محمد بن سعيدان | ١٣,١٥٩ | ١٠ | ١٣١,٥٩٠ | ٪٠.٠٥٥ |
| ١٢١ | عبدالرحمن عبدالله عبدالرحمن السنان | ١٢,٥٠٠ | ١٠ | ١٢٥,٠٠٠ | ٪٠.٠٥٢ |
| ١٢٢ | بندر محمد عبدالله الجميزي | ١٢,٥٠٠ | ١٠ | ١٢٥,٠٠٠ | ٪٠.٠٥٢ |
| ١٢٣ | أمل فهد صالح الشلهوب | ١١,٩٧٠ | ١٠ | ١١٩,٧٠٠ | ٪٠.٠٥٠ |
| ١٢٤ | سامى بن عطية عبدالله الزهراني | ١١,٨٣٧ | ١٠ | ١١٨,٣٧٠ | ٪٠.٠٤٩ |
| ١٢٥ | طرفة عبدالمحسن محمد بن خميس | ١١,٢١٣ | ١٠ | ١١٢,١٣٠ | ٪٠.٠٤٧ |
| ١٢٦ | تركي محمد عبدالله بن نصار | ١١,١٦٧ | ١٠ | ١١١,٦٧٠ | ٪٠.٠٤٧ |
| ١٢٧ | سارة خالد موسى قاسم | ١١,٠٨٣ | ١٠ | ١١٠,٨٣٠ | ٪٠.٠٤٦ |
| ١٢٨ | سلمان فهد عيسى الفهيد | ١٠,٨٦٨ | ١٠ | ١٠٨,٦٨٠ | ٪٠.٠٤٥ |
| ١٢٩ | أنس فهد محمد بن سعيدان | ١٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٤٢ |
| ١٣٠ | شهد خالد عبدالمحسن الحكير | ٩,٠٠٠ | ١٠ | ٩٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٣٨ |
| ١٣١ | روز عبدالعزيز حمد بن سعيدان | ٩,٠٠٠ | ١٠ | ٩٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٣٨ |
| ١٣٢ | سعود عبدالعزيز حمد بن سعيدان | ٩,٠٠٠ | ١٠ | ٩٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٣٨ |
| ١٣٣ | ابتسام عبدالعزيز عبدالرحمن العطاالله | ٩,٠٠٠ | ١٠ | ٩٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٣٨ |
| ١٣٤ | هند عبدالرحمن يوسف الحمود | ٩,٠٠٠ | ١٠ | ٩٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٣٨ |
| ١٣٥ | لولوة عبدالعزيز حمد بن سعيدان | ٩,٠٠٠ | ١٠ | ٩٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٣٨ |
| ١٣٦ | حصة مساعد عبدالله بن كنعان | ٨,٩٩٢ | ١٠ | ٨٩,٩٢٠ | ٪٠.٠٣٧ |
| ١٣٧ | وفاء مساعد عبدالله بن كنعان | ٨,٩٩٢ | ١٠ | ٨٩,٩٢٠ | ٪٠.٠٣٧ |
| ١٣٨ | الجوهرة مساعد عبدالله بن كنعان | ٨,٩٩٢ | ١٠ | ٨٩,٩٢٠ | ٪٠.٠٣٧ |
| ١٣٩ | سارة مساعد عبدالله بن كنعان | ٨,٩٩٢ | ١٠ | ٨٩,٩٢٠ | ٪٠.٠٣٧ |
| ١٤٠ | الهنوف مساعد عبدالله بن كنعان | ٨,٩٩٢ | ١٠ | ٨٩,٩٢٠ | ٪٠.٠٣٧ |
| ١٤١ | الدانه فهد عبدالرحمن بن سعيد | ٨,٧٦٦ | ١٠ | ٨٧,٦٦٠ | ٪٠.٠٣٧ |

| م | المساهمين | عدد الأسهم | قيمة السهم (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ١٤٢ | سارة إبراهيم فهد جديد | ٨,٥٠٠ | ١٠ | ٨٥,٠٠٠ | ٪٠.٠٣٥ |
| ١٤٣ | خالد عبدالله فهد طياش | ٨,٣٣٤ | ١٠ | ٨٣,٣٤٠ | ٪٠.٠٣٥ |
| ١٤٤ | خالد حمد محمد بن سعيدان | ٨,٣٣٣ | ١٠ | ٨٣,٣٣٠ | ٪٠.٠٣٥ |
| ١٤٥ | عبير حمد محمد بن سعيدان | ٨,٣٣٣ | ١٠ | ٨٣,٣٣٠ | ٪٠.٠٣٥ |
| ١٤٦ | محمد صالح منصور الشقحاء | ٨,٣٣٣ | ١٠ | ٨٣,٣٣٠ | ٪٠.٠٣٥ |
| ١٤٧ | منيرة فهد محمد بن سعيدان | ٨,٣٣٣ | ١٠ | ٨٣,٣٣٠ | ٪٠.٠٣٥ |
| ١٤٨ | لطيفة عبدالله صالح الطبيشي | ٨,٣٣٣ | ١٠ | ٨٣,٣٣٠ | ٪٠.٠٣٥ |
| ١٤٩ | عبدالعزيز سعيد محمد أبوداهش | ٨,٣٣٣ | ١٠ | ٨٣,٣٣٠ | ٪٠.٠٣٥ |
| ١٥٠ | سارة هشام حمد بن سعيدان | ٨,٣٠٦ | ١٠ | ٨٣,٠٦٠ | ٪٠.٠٣٥ |
| ١٥١ | اسماء عبدالله فهد طياش | ٧,٩٨٦ | ١٠ | ٧٩,٨٦٠ | ٪٠.٠٣٣ |
| ١٥٢ | منيرة عبدالله فهد طياش | ٧,٩٨٦ | ١٠ | ٧٩,٨٦٠ | ٪٠.٠٣٣ |
| ١٥٣ | اماني عبدالله فهد طياش | ٧,٩٨٦ | ١٠ | ٧٩,٨٦٠ | ٪٠.٠٣٣ |
| ١٥٤ | نورة عبدالله فهد طياش | ٧,٩٨٦ | ١٠ | ٧٩,٨٦٠ | ٪٠.٠٣٣ |
| ١٥٥ | هدى فهد صالح الشلهوب | ٧,٢٩٤ | ١٠ | ٧٢,٩٤٠ | ٪٠.٠٣٠ |
| ١٥٦ | عبدالله عبدالعزيز عبدالله الملحم | ٧,٠٨٣ | ١٠ | ٧٠,٨٣٠ | ٪٠.٠٣٠ |
| ١٥٧ | نوف صالح احمد الشائق | ٧,٠٤٠ | ١٠ | ٧٠,٤٠٠ | ٪٠.٠٢٩ |
| ١٥٨ | سارة خالد عبدالرحمن المسيند | ٦,٨٥٢ | ١٠ | ٦٨,٥٢٠ | ٪٠.٠٢٩ |
| ١٥٩ | نورة خالد عبدالرحمن المسيند | ٦,٨٥٢ | ١٠ | ٦٨,٥٢٠ | ٪٠.٠٢٩ |
| ١٦٠ | عبير فهد محمد الحمودى | ٦,٨١٣ | ١٠ | ٦٨,١٣٠ | ٪٠.٠٢٨ |
| ١٦١ | أمل عبدالله فهد الطياش | ٦,٧٠٠ | ١٠ | ٦٧,٠٠٠ | ٪٠.٠٢٨ |
| ١٦٢ | حمد هشام حمد بن سعيدان | ٦,٦١٩ | ١٠ | ٦٦,١٩٠ | ٪٠.٠٢٨ |
| ١٦٣ | مويد هشام حمد بن سعيدان | ٦,٦١٤ | ١٠ | ٦٦,١٤٠ | ٪٠.٠٢٨ |
| ١٦٤ | محمد صالح محمد الحمدان | ٦,٢٥٠ | ١٠ | ٦٢,٥٠٠ | ٪٠.٠٢٦ |
| ١٦٥ | العنود عبدالله محمد السلولي | ٥,٨٧٩ | ١٠ | ٥٨,٧٩٠ | ٪٠.٠٢٤ |
| ١٦٦ | هدى عبدالله عبدالمحسن الحجي | ٥,٨٣٤ | ١٠ | ٥٨,٣٤٠ | ٪٠.٠٢٤ |
| ١٦٧ | فئ يحيي عبدالله الحسين | ٥,٨٣٣ | ١٠ | ٥٨,٣٣٠ | ٪٠.٠٢٤ |
| ١٦٨ | ماهر هشام حمد بن سعيدان | ٥,٧٥١ | ١٠ | ٥٧,٥١٠ | ٪٠.٠٢٤ |
| ١٦٩ | محمد يحيا محمد اليحيي | ٥,٥٠٩ | ١٠ | ٥٥,٠٩٠ | ٪٠.٠٢٣ |
| ١٧٠ | منيرة سعد محمد البليخى | ٥,٤٨٢ | ١٠ | ٥٤,٨٢٠ | ٪٠.٠٢٣ |
| ١٧١ | الجوهرة متعب عبدالله المنيع | ٥,٢٢٧ | ١٠ | ٥٢,٢٧٠ | ٪٠.٠٢٢ |
| ١٧٢ | ناصر حسين عبدالله الهزاع | ٥,٠٠٠ | ١٠ | ٥٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٢١ |
| ١٧٣ | سارة سعد محمد البليخى | ٥,٠٠٠ | ١٠ | ٥٠,٠٠٠ | ٪٠.٠٢١ |
| ١٧٤ | نجلاء متعب عبدالله المنيع | ٤,٤٥٦ | ١٠ | ٤٤,٥٦٠ | ٪٠.٠١٩ |
| ١٧٥ | الجوهرة فهد عبدالرحمن بن سعيد | ٤,٣٩٥ | ١٠ | ٤٣,٩٥٠ | ٪٠.٠١٨ |
| ١٧٦ | سارة متعب عبدالله المنيع | ٤,٣٩٤ | ١٠ | ٤٣,٩٤٠ | ٪٠.٠١٨ |
| ١٧٧ | سطام فهد عبدالرحمن بن سعيد | ٤,٣٩٤ | ١٠ | ٤٣,٩٤٠ | ٪٠.٠١٨ |
| ١٧٨ | حمد يحيي عبدالله الحسين | ٤,٣٥٠ | ١٠ | ٤٣,٥٠٠ | ٪٠.٠١٨ |
| ١٧٩ | على ناصر عبدالعزيز الجميعة | ٤,٢٧٧ | ١٠ | ٤٢,٧٧٠ | ٪٠.٠١٨ |
| ١٨٠ | منى مساعد إبراهيم المحيا | ٤,٢٠٠ | ١٠ | ٤٢,٠٠٠ | ٪٠.٠١٨ |
| ١٨١ | نوال محمد حمد بن سعيدان | ٤,١٦٧ | ١٠ | ٤١,٦٧٠ | ٪٠.٠١٧ |
| ١٨٢ | هلا محمد حمد بن سعيدان | ٤,١٦٧ | ١٠ | ٤١,٦٧٠ | ٪٠.٠١٧ |
| ١٨٣ | تهانى محمد حمد بن سعيدان | ٤,١٦٧ | ١٠ | ٤١,٦٧٠ | ٪٠.٠١٧ |

| م | المساهمين | عدد الأسهم | قيمة السهم (ريال سعودي) | المساهمة في رأس المال (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|
| ١٨٤ | عبدالله متعب عبدالله المنيع | ٤,١٦٧ | ١٠ | ٤١,٦٧٠ | ٪٠.٠١٧ |
| ١٨٥ | منصور صالح منصور الشقحاء | ٤,١٦٧ | ١٠ | ٤١,٦٧٠ | ٪٠.٠١٧ |
| ١٨٦ | راكان عبدالعزيز على البرعي | ٤,١٦٧ | ١٠ | ٤١,٦٧٠ | ٪٠.٠١٧ |
| ١٨٧ | حصة محمد عبدالمحسن بن باز | ٤,١٦٧ | ١٠ | ٤١,٦٧٠ | ٪٠.٠١٧ |
| ١٨٨ | لمياء ناصر عبدالعزيز الجميعة | ٤,٠٨٧ | ١٠ | ٤٠,٨٧٠ | ٪٠.٠١٧ |
| ١٨٩ | عبدالله يحيي عبدالله الحسين | ٣,٨٧٩ | ١٠ | ٣٨,٧٩٠ | ٪٠.٠١٦ |
| ١٩٠ | جوهرة عبدالمحسن صالح الملحم | ٣,٦٩٦ | ١٠ | ٣٦,٩٦٠ | ٪٠.٠١٥ |
| ١٩١ | هنادى محمد عبدالعزيز بن خميس | ٣,٤٠٠ | ١٠ | ٣٤,٠٠٠ | ٪٠.٠١٤ |
| ١٩٢ | أحمد سعد محمد البليخى | ٣,٣٣٣ | ١٠ | ٣٣,٣٣٠ | ٪٠.٠١٤ |
| ١٩٣ | ريم محمد عبدالرحمن الحسيني | ٣,٢٩١ | ١٠ | ٣٢,٩١٠ | ٪٠.٠١٤ |
| ١٩٤ | فيصل يحيي عبدالله الحسين | ٢,٥٠٠ | ١٠ | ٢٥,٠٠٠ | ٪٠.٠١٠ |
| ١٩٥ | فرح سعود حمد بن سعيدان | ٢,٤٧٢ | ١٠ | ٢٤,٧٢٠ | ٪٠.٠١٠ |
| ١٩٦ | عبدالعزيز سعود حمد بن سعيدان | ٢,٢١١ | ١٠ | ٢٢,١١٠ | ٪٠.٠٠٩ |
| ١٩٧ | ماجد أحمد عبدالله المسعرى | ٢,٠٨٣ | ١٠ | ٢٠,٨٣٠ | ٪٠.٠٠٩ |
| ١٩٨ | عبدالرحمن سليمان عبدالله العمري | ١,٧٧٢ | ١٠ | ١٧,٧٢٠ | ٪٠.٠٠٧ |
| ١٩٩ | هاجر محمد عبدالله بن نصار | ١,٦٧٥ | ١٠ | ١٦,٧٥٠ | ٪٠.٠٠٧ |
| ٢٠٠ | ملاك أحمد عبدالله المسعرى | ١,٦٦٧ | ١٠ | ١٦,٦٧٠ | ٪٠.٠٠٧ |
| ٢٠١ | منيرة محمد عبدالله الحمدان | ١,٤٧٧ | ١٠ | ١٤,٧٧٠ | ٪٠.٠٠٦ |
| ٢٠٢ | شوق أحمد عبدالله المسعرى | ١,٢٥٠ | ١٠ | ١٢,٥٠٠ | ٪٠.٠٠٥ |
| ٢٠٣ | فاطمة سالم حسين أبوبكر | ٩١٧ | ١٠ | ٩,١٧٠ | ٪٠.٠٠٤ |
| ٢٠٤ | نهار محمد خالد بن سعيدان | ٨٥٠ | ١٠ | ٨,٥٠٠ | ٪٠.٠٠٤ |
| ٢٠٥ | خالد محمد خالد بن سعيدان | ٨٥٠ | ١٠ | ٨,٥٠٠ | ٪٠.٠٠٤ |
| ٢٠٦ | زياد محمد خالد بن سعيدان | ٨٥٠ | ١٠ | ٨,٥٠٠ | ٪٠.٠٠٤ |
| ٢٠٧ | لين أحمد عبدالله المسعرى | ٨٣٣ | ١٠ | ٨,٣٣٠ | ٪٠.٠٠٣ |
| ٢٠٨ | ليان أحمد عبدالله المسعرى | ٨٣٣ | ١٠ | ٨,٣٣٠ | ٪٠.٠٠٣ |
| | **الإجمالي** | **٢٤,٠٠٠,٠٠٠** | | **٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠** | **٪١٠٠.٠٠٠** |

المصدر: الشركة

وفي تاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسم إلى أربعة وعشرون مليون (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، إلى (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وذلك عن طريق طرح أسهم جديدة عبر التسجيل والطرح والادراج في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بعدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي جديد تمثل نسبة (١٥٪) من رأس المال بعد الطرح وتمثل نسبة (١٧,٦٤٪) من رأس المال قبل الطرح.

ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسمة إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرين مليون سهم عادي مدفوع القيمة بالكامل، وبقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة بالكامل، وجميعها أسهم عادية ذات فئة واحدة، وسيكون رأس مال الشركة بعد الطرح (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) سهم عادي، وبقيمة اسمية لكل سهم منها (١٠) عشرة ريالات سعودي، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة.

## السجلات التجارية للمُصدر:

لا يوجد لدى الشركة أي سجلات فرعية، وتفاصيل سجلها التجاري الرئيسي كالآتي:

**الجدول رقم (٢٥): تفاصيل السجل التجاري الرئيسي للشركة**

| | السجل التجاري |
|---|---|
| **اسم الشركة** | شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية شركة مساهمة سعودية مقفلة |
| **رقم السجل التجاري** | ١٠١٠٥٨٧٣٢٦ |
| **تاريخ الإصدار** | ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٤م) |
| **تاريخ بداية الشركة** | ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٤م) |
| **تاريخ انتهاء الصلاحية** | ١٤٤٨/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/١٩م) |
| **رأس مال الشركة** | (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي |
| **النشاط بحسب السجل التجاري** | - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.<br>- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).<br>- إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية).<br>- إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين.<br>- التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة.<br>- التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة.<br>- الوساطة العقارية.<br>- إدارة الأملاك<br>- المزادات العقارية.<br>- إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها. |
| **النشاط بحسب النظام الأساسي** | - الزراعة والحراجة وصيد الأسماك.<br>- التعدين واستغلال المحاجر.<br>- الصناعات التحويلية.<br>- إمداد الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.<br>- إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها.<br>- التشييد.<br>- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.<br>- النقل والتخزين.<br>- أنشطة خدمات الإقامة والطعام.<br>- المعلومات والاتصالات.<br>- الأنشطة العقارية.<br>- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.<br>- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.<br>- التعليم.<br>- أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.<br>- أنشطة الخدمات الأخرى. |

المصدر: الشركة

## ٣-٣ الشركات التابعة للمُصدر

### ٣-٣-١ شركة صفقتك للاستثمار

شركة صفقتك للاستثمار (شركة شخص واحد)، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٩١٥٧٦٨) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٩م) وبرأس مال قدره (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال سعودي، ويمتلك المُصدر ما نسبته (١٠٠٪) من رأسمالها.

يتمثل نشاط شركة صفقتك للاستثمار كما في سجلها التجاري في إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، واستثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات التابعة، وامتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة وتأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، وأنشطة الشركات الاستثمارية، ونشاط التحقق من صحة الوثائق والمستندات والبيانات. ويمثل نشاطها الفعلي في الاستثمار في مشاريع التقنية والشركات الناشئة في مجالات التقنية العقارية وغيرها من مجالات الاستثمار بوجه عام (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٦) «**نشاط الاستثمار في التقنية**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة).

**الجدول رقم (٢٦): نسب الملكية في الشركة التابعة للمُصدر: شركة صفقتك للاستثمار**

| نسب الملكية في شركة صفقتك للاستثمار | عدد الحصص في رأس المال | قيمة الحصة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الأسمية للحصة (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|
| شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية | ١٠٠ | ١,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |
| **الإجمالي** | ١٠٠ | ١,٠٠٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

### ٣-٣-٢ شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات

شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٨٨١٦٠٢) وتاريخ ١٤٤٤/١٠/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/١٨م) وتم تأسيسها في ذلك التاريخ عن طريق المصدر بنسبة ١٠٠٪ وبراس مال قدرة (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال سعودي، وقام المصدر بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٥م) بنقل حصته في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات الي شركتها التابعة شركة صفقتك للاستثمار. وتم رفع رأس مال شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات الي (٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية ملايين ريال سعودي بدخول شركاء جدد، وذلك لتصبح حصة المُصدر ما نسبته (٦٦٪) من رأس مال شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات بشكل غير مباشر وذلك من خلال شركة صفقتك للاستثمار (شركة تابعة للمُصدر مملوكة بنسبة ١٠٠٪).

يتمثل نشاط شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات كما في سجلها التجاري في النشر الالكتروني، ونشر البرامج الجاهزة، وأنظمة التشغيل، وتحليل النظم، وتطوير التطبيقات، وتصميم وبرمجة البرمجيات الخاصة، وتصميم واجهة وتجربة المستخدم، وحلول التقنية المالية، وتقنيات الروبوت، وتقنية الطباعة ثلاثية الابعاد، وتقنيات الواقع الافتراضي والمعزز، وتقنيات الذكاء الاصطناعي، وتقديم خدمة إدارة ومراقبة شبكات الاتصالات والمعلومات، والامن السيبراني، وتقنيات سلاسل الكتل (البلوك تشين)، وتقنيات البيانات الضخمة وعلم وتحليل البيانات، وإقامة البنية التحتية الأساسية لاستضافة المواقع على الشبكة وخدمات تجهيز البيانات والأنشطة المتصلة بذلك، والتسجيل لتقديم خدمات الحوسبة السحابية. تطبيقات وخدمات ويب، نظم المعلومات الجيومكانية، وبناء وتشغيل منصة/بوابة جيومكانية، وبناء قواعد البيانات الجيومكانية. إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية، وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، والوساطة العقارية، وإدارة الأملاك، وتسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، والمزادات العقارية، وإدارة المرافق العقارية، والتحليل العقاري. ويتمثل نشاطها الفعلي في تشغيل ودعم وتسويق برنامج تقني لإدارة المخزون العقاري والتسويق العقاري وإدارة الوثائق الإلكترونية والأنظمة المالية، تم تطويره داخلياً من خلال شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية وتم نقل أصوله وحقوق الملكية الفكرية وجميع العقود المرتبطة بالبرنامج بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٠١م إلى شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٦) «**نشاط الاستثمار في التقنية**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة).

**الجدول رقم (٢٧): نسب الملكية في الشركة التابعة بشكل غير مباشر للمُصدر: شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات**

| نسب الملكية في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات | عدد الحصص في رأس المال | قيمة الحصة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الأسمية للحصة (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|
| شركة صفقتك للاستثمار | ٥٢٨,٠٠٠ | ١٠ | ٥,٢٨٠,٠٠٠ | ٦٦٪ |
| حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ١٣٦,٠٠٠ | ١٠ | ١,٣٦٠,٠٠٠ | ١٧٪ |
| شركة حمد محمد آل موسي للاستثمار والتطوير العقاري | ٨٠,٠٠٠ | ١٠ | ٨٠٠,٠٠٠ | ١٠٪ |
| نورة حمد محمد بن سعيدان | ٥٦,٠٠٠ | ١٠ | ٥٦٠,٠٠٠ | ٧٪ |
| **الإجمالي** | ٨٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٨,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

## ٣-٣-٣ الاستثمار في شركة موطن التشييد المحدودة

شركة موطن التشييد المحدودة، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة تأسست في ١٤٤٣/٠٧/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠٦م) بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٧٧٨٠٨٣) والبالغ رأس مالها الحالي (٢٠,٠٠٠,٠٠٠) عشرون مليون ريال سعودي، حيث يمتلك المُصدر ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها، وتمتلك شركة موطن العقارية – شركة مساهمة مقفلة (طرف ذو علاقة) ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها.

يتمثل نشاط شركة موطن التشييد المحدودة كما في سجلها التجاري في الأنشطة العقارية وأنشطة التشييد ونشاط بيع وتركيب الآلات ومعدات المصانع، ويتمثل نشاطها الفعلي في كونها مشروع مشترك غرضه تطوير مجمع صناعي حديث لعدد (٥٦) مصنع نموذجي داخل بلوك (٥) البوابة الصناعية الواقع في حي المصفاة بمدينة الرياض (فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١١-٣) «**الاستثمار في التطوير العقاري**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة).

**الجدول رقم (٢٨): نسب الملكية في شركة موطن التشييد المحدودة**

| نسب الملكية في شركة موطن التشييد المحدودة | عدد الحصص في رأس المال | قيمة الحصة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الأسمية للحصة (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|
| شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٥٠٪ |
| شركة موطن العقارية | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٥٠٪ |
| **الإجمالي** | ٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠ | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

## ٣-٣-٤ دفعات تحت حساب الاستثمار في شركة أندلسية الجنوب للعقارات

بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٣م) قامت الشركة بالاستثمار في شركة أندلسية الجنوب للعقارات وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة بموجب سجل تجاري رقم (٤٠٣٠٢٦٩٧٧٠) وبرأس مال حالي وقدرة (١٥٠,٠٠٠) مائة وخمسون ألف ريال سعودي. يتمثل نشاط شركة أندلسية الجنوب للعقارات كما في سجلها التجاري في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق..إلخ، وترميمات المباني السكنية والغير سكنية وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة.

وقد استثمرت الشركة من خلال الاستحواذ على حصص جديده في عملية زيادة رأس مال شركة أندلسية الجنوب بما قيمته (٦,٠٠٠,٠٠٠) ستة ملايين ريال سعودي، ثم بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٣١م) قامت الشركة باستثمار إضافي وقدره (٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة ملايين ريال سعودي، ثم بتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٠٨م) قامت الشركة باستثمار إضافي وقدره (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي، ليصل إجمالي ما قامت الشركة باستثماره مبلغ وقدره (١٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنا عشر مليون ريال سعودي. هذا الاستثمار مصنف في القوائم المالية للمُصدر على حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية كما بنهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وكما بتاريخ هذه النشرة، ونظراً الي تأخر إجراءات إثبات حصة المُصدر كمساهم في الشركة، مما قد يتطلب اتخاذ المُصدر لإجراء قضائي ضد إدارة شركة أندلسية الجنوب للعقارات أو تكوين مخصص اضمحلال لقيمة الاستثمار. فقد قامت الشركة بالتخارج من استثمارها في شركة أندلسية الجنوب للعقارات بالبيع والتنازل لشركة طرح للاستثمار (طرف ذو علاقة بالمُصدر) والأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة المُصدر) مقابل (١٣,٠١٧,٥٩٦) ثلاثة عشر مليوناً وسبعة عشر ألفاً وخمسمائة وستة وتسعون ريال سعودي.

## ٣-٣-٥ شركة ديم المتحدة للعقارات

شركة ديم المتحدة للعقارات، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة تأسست في ١٤٤٥/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠٤م) بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٩٧٩٧٧٦) وبرأس مال قدره (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال سعودي، حيث يمتلك المُصدر ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها، وتمتلك شركة عقد المتحدة العقارية (شركة شخص واحد) ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها.

يتمثل نشاط شركة ديم المتحدة للعقارات كما في سجلها التجاري في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، الانشاءات العامة للمباني السكنية، والانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق..إلخ، أنشطة خدمات صيانة المباني، تشغيل شبكات ومرافق معالجة الصرف الصحي، البيع بالتجزئة لمواد البناء، يشمل (الأسمنت، البلك، الجبس، البلاط الأسمنتي..إلخ)، وقد بدأت الشركة في ممارسة أعمالها بتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٠٨م).

**الجدول رقم (٢٩): نسب الملكية في الشركة التابعة للمُصدر: شركة ديم المتحدة للعقارات**

| نسب الملكية في شركة ديم المتحدة للعقارات | عدد الحصص في رأس المال | قيمة الحصة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الأسمية للحصة (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|
| شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية | ٥,٠٠٠ | ١٠ | ٥٠,٠٠٠ | ٥٠٪ |
| شركة عقد المتحدة العقارية | ٥,٠٠٠ | ١٠ | ٥٠,٠٠٠ | ٥٠٪ |
| **الإجمالي** | ١٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

## ٣-٣-٦ شركة أساس الخام للاستثمار

شركة أساس الخام للاستثمار، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة تأسست ١٤٤٥/١١/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٣٠م) بموجب السجل التجاري رقم (١٠٠٩٠٤٥٦٤٢) وبرأس مال قدره (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال سعودي، حيث يمتلك المُصدر ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها، وتمتلك شركة هلا السعودية للخدمات البترولية (شركة ذات مسؤولية محدودة) ما نسبته (٥٠٪) من رأسمالها وتتمثل مصادر إيرادات شركة أساس الخام في تشغيل مرافق المحطات وكذلك نسبة من المحروقات البترولية. يتمثل نشاط شركة أساس الخام للاستثمار كما في سجلها التجاري في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية). ويتمثل نشاطها الفعلي في تطوير وتشغيل محطات وقود من الفئة (أ) في عدة مدن داخل المملكة.

**الجدول رقم (٣٠): نسب الملكية في الشركة التابعة للمُصدر: شركة أساس الخام للاستثمار**

| نسب الملكية في شركة أساس الخام للاستثمار | عدد الحصص في رأس المال | قيمة الحصة الأسمية (ريال سعودي) | القيمة الأسمية للحصة (ريال سعودي) | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|
| شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية | ٥,٠٠٠ | ١٠ | ٥٠,٠٠٠ | ٥٠٪ |
| شركة هلا السعودية للخدمات البترولية | ٥,٠٠٠ | ١٠ | ٥٠,٠٠٠ | ٥٠٪ |
| **الإجمالي** | ١٠,٠٠٠ | ١٠ | ١٠٠,٠٠٠ | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٣١): الإيرادات الخاصة بالشركات التابعة**

| الشركات التابعة | الإيرادات (الريال السعودي) | |
|---|---|---|
| | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م |
| شركة صفقتك للاستثمار* | - | ٢٨٦,٥٠٥ |
| شركة موطن التشييد العقارية | - | - |
| شركة ديم المتحدة للعقارات | - | - |
| شركة أساس الخام للاستثمار | - | - |
| **إجمالي الإيرادات الخاصة بالشركات التابعة** | - | ٢٨٦,٥٠٥ |

* تتمثل الإيرادات الناتجة عن استثمار الشركة في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات

المصدر: الشركة

## ٣-٤ العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية

تعتمد الشركة في تسويق خدماتها ومنتجاتها على اسمها التجاري المسجل في سجلها التجاري والذي ينعكس في شعارها، والذي يدعم أعمالها ومركزها التنافسي، ويمنحها تميزًا واضحاً في السوق بين العملاء. ويوضح الجدول أدناه العلامات التجارية المملوكة لها والمرخص لها باستعمالها. تستخدم الشركة العلامة التجارية المملوكة للأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس إدارة الشركة) بموجب اتفاقية بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٠١م) رخص فيها مالك العلامة بموجبها للشركة استعمالها لمدة عشر سنوات (كامل مدة حماية العلامة) داخل دول الخليج العربي. وقد حصلت الشركة على ترخيص من الجمعية العامة للمساهمين على هذه التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (فضلاً راجع القسم الفرعي (٩-١٠-٢) «**تفاصيل التعاملات مع أطراف ذات علاقة**» من القسم الرئيسي (٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة).

**الجدول رقم (٣٢): العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية المملوكة للشركة والمرخص لها باستعمالها**

| العلامة التجارية | اسم المالك | رقم التسجيل | تاريخ التسجيل | بلد التسجيل | بداية الحماية | نهاية الحماية | حدود الاستخدام |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | حمد محمد عبدالله بن سعيدان | ١٤٤٤٠٠٨٤١٩ | ١٤٤٤/٠٥/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٨م) | المملكة | ١٤٤٤/٠٣/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/٢٨م) | ١٤٥٤/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠٣١/٠٦/٢٠م) | الاستخدام محصور في دول الخليج |
| | الشركة | ١٤٤١٠٠٨٩٢٤ | ١٤٤١/٠٦/١١هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٠٥م) | المملكة | ١٤٤١/٠٣/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٩/١١/٢١م) | ١٤٥١/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٨/٠٣م) | - |

المصدر: الشركة

## ٣-٥ الطبيعة العامة لأعمال الشركة

تمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض، وتتمثل أنشطة الشركة كما في سجلها التجاري في الآتي:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية).
- إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).
- إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين.
- التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة.
- التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة.
- الوساطة العقارية.
- إدارة الأملاك
- المزادات العقارية.
- إدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها.

وتتمثل أنشطة الشركة كما في نظامها الأساسي في الآتي:

- الزراعة والحراجة وصيد الأسماك.
- التعدين واستغلال المحاجر.
- الصناعات التحويلية.
- إمداد الكهرباء والغاز والبخار وتكييف الهواء.
- إمدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها.
- التشييد.
- تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية.
- النقل والتخزين.

- أنشطة خدمات الإقامة والطعام.
- المعلومات والاتصالات.
- الأنشطة العقارية.
- الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية.
- الخدمات الإدارية وخدمات الدعم.
- التعليم.
- أنشطة صحة الإنسان والعمل الاجتماعي.
- أنشطة الخدمات الأخرى.

وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة، وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة. والشركة حاصلة على التراخيص للأنشطة التي تمارسها بالفعل، وما زالت تلك التراخيص سارية المفعول حتى تاريخ هذه النشرة (ولمزيد من المعلومات حول تراخيص الشركة، فضلاً راجع القسم الفرعي (٩-٧) «**التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية**» من القسم الرئيسي (٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة).

يتركز نموذج عمل الشركة الحالي في نشاط الاستثمار العقاري ونشاط الخدمات العقارية (خدمات إدارة العقارات وخدمات الوساطة العقارية) داخل المملكة. يتمثل نشاط الاستثمار العقاري في توزيع أصول الشركة بشكل استراتيجي بين استثمارات عقارية مدرة للدخل بهدف الحصول على عوائد دورية واستثمارات في مشاريع تطوير عقاري وأراضي بهدف تحقيق عوائد رأسمالية. تعمل الشركة وفريق عملها وفقاً لتوزيع مُحدد يساعد على توزيع المخاطر، يتضمن توزيع الأصول جغرافياً على مدن المملكة وعلى القطاعات العقارية الجذابة التي تتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠. إضافة إلى ذلك، توجهت الشركة مؤخراً إلى نشاط الاستثمار في قطاع التقنية وتنوي التوسع في هذا النشاط بالاستثمار في مشاريع التقنية والشركات الناشئة في مجال التقنية العقارية وغيرها بهدف تنويع مصادر الدخل. (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-١٠) «**نموذج عمل الشركة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). ولا يوجد للشركة أي منتجات أو نشاطات جديدة مهمة حتى تاريخ هذه النشرة غير ما ذكر فيها.

## ٣-٦ رؤية الشركة

تعزيز مكانتُنا على مستوى المملكة العربية السعودية كشركة رائدة وخيار العملاء المُفضل في المجال العقاري.

## ٣-٧ رسالة الشركة

شركة سعودية، تقدم باقة خدمات عقارية وفق أفضل الممارسات المهنية وأحدث الطرق التسويقية، من خلال فريق خبراء جدير بالثقة، ورؤية استثمارية واعية، لتلبية متطلبات الشركاء وتحقيق أهدافهم، وبناء علاقات مستدامة معهم، والمساهمة في تعزيز التنمية العقارية تحقيقاً لرؤية المملكة الواعدة ٢٠٣٠.

## ٣-٨ ركائز استراتيجية الشركة العامة

| الركائز | الأهداف الإستراتيجية | الأهداف التفصيلية |
|---|---|---|
| عملياتنا منظمة | تطوير أنظمة الشركة الإدارية والتشغيلية وحوكمة عملياتها. | إعداد أنظمة وأدلة عمل لضبط عمليات الشركة. |
| | | اتمتة العمليات |
| | | الالتزام لأنظمة وتشريعات السوق |
| النمو والتوسع | التوسع والنمو في نشاط الشركة وتحقيق عوائد مالية متنامية ومستدامة. | تعظيم أرباح الشركة وحقوق المساهمين |
| | | زيادة العائدات من العقارات المدرة للدخل. |
| | | زيادة العائدات من المشاريع التطويرية |
| | | زيادة العائدات من عمليات البيع والشراء |
| | | توسيع مشاريع الشركة في مناطق جديدة داخل المملكة. |
| | | فاعلية الأنشطة البحثية الاستشرافية تدعم صناعة القرار بالشركة. |

| الركائز | الأهداف الإستراتيجية | الأهداف التفصيلية |
|---|---|---|
| قيمة أكبر لعملائنا وشركائنا | ابتكار وتطوير حلول تُحسن الوصول للعملاء والشركاء وترفع مستوى رضاهم وثقتهم بالشركة. | ابتكار حلول لتحسين الوصول للعملاء |
| | | خلق بيئة تقنية ذكية |
| | | تحسين تجارب العملاء والمحافظة عليهم |
| | بناء وتوسيع وتنويع شبكة تحالفات استراتيجية وتحسين الصورة الذهنية وتجارب العملاء. | تحسين الصورة الذهنية للشركة. |
| | | توسيع العلاقة مع الشركاء الاستراتيجيين. |
| فريقنا مميز | التميز في تقديم الخدمات واستقطاب وتطوير الكفاءات الوظيفية وتقييم الأداء وفق معايير جودة عالية. | رفع كفاءة الكوادر البشرية بالشركة |
| | | تحسين بيئة العمل |
| | | تحقيق معدل أعلى لرضا الموظفين |

## ٣-٩ نواحي القوة والمزايا التنافسية للشركة

- الشركة مرخصة وفق الأصول القانونية
- الشركة وطنية بإدارة سعودية
- الشركة تتمتع برصيد من السمعة الرائدة في المجال العقاري
- رصيد الشركة كبير من الخبرة في الخدمات التي تقدمها
- مقر للشركة فعال ومجهز بكافة التجهيزات اللوجستية اللازمة
- فريق عمل متنوع وخبير في مجالات الشركة
- مرونة عالية في العمل وتنوع في قطاعات الاستثمار
- رأس مال وأصول استثمارية جيدة
- قدرة عالية على توزيع المخاطر
- إنتشار مشاريع الشركة في خمسة مناطق ومدن داخل المملكة
- حضور للشركة على المنصات الالكترونية
- أنظمة حوكمة ضابطة لعمليات الشركة الإدارية والمالية والفنية
- تحول رقمي مواكب للتطور في أنشطة وعمليات الشركة
- هوية بصرية وصورة ذهنية جيدة للشركة
- تنوع الاستثمارات بين عقارات مدرة للدخل ومشاريع تطوير وأراضي مطورة
- خبرة في إدارة الأصول العقارية بكفاءة عالية
- قدرة على التكيف السريع مع تغيرات السوق والظروف الاقتصادية
- التزام قوي بمعايير الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية

## ٣-١٠ نموذج عمل الشركة

تعمل الشركة وفق نموذج عمل استراتيجي يتركز على ثلاثة أنشطة رئيسية:

١. نشاط الاستثمار العقاري: وهو نشاط توزيع أصول الشركة بشكل استراتيجي بين (أ) استثمارات عقارية مدرة للدخل بهدف تحقيق عوائد دورية و(ب) استثمارات في مشاريع تطوير عقاري بهدف تحقيق عوائد رأسمالية و(ج) استثمارات في الأراضي بهدف تحقيق عوائد رأسمالية. تعمل الشركة وفريق عملها وفقاً لتوزيع استراتيجي مُحدد يساعد على توزيع المخاطر، يتضمن توزيع الأصول جغرافياً على مدن المملكة وعلى القطاعات العقارية الجذابة التي تتماشى مع رؤية المملكة ٢٠٣٠. وتمارس الشركة هذا النشاط بشكل مباشر أو من خلال صناديق استثمار عقاري مرخصة أو شركاتها التابعة أو من خلال شراكات مع مطورين ذوي ملائة وسجل أداء حافل.

٢. نشاط الخدمات العقارية: وهو نشاط تقديم خدمات إدارة الأملاك وإدارة المرافق وخدمات الوساطة العقارية وخدمات إدارة المشاريع مقابل أتعاب، وجميع الأنشطة تمارسها الشركة داخل المملكة.

٣. نشاط الاستثمار في التقنية: تستثمر الشركة في نشاط التقنية عن طريق الاستحواذ على شركات تقنية ناشئة أو تأسيس شركات تقنية لتطوير برامج ومن ثم تسويقها.

**الجدول رقم (٣٣): توزيع إيرادات الشركة بحسب النشاط**

| توزيع الإيرادات بحسب النشاط (ريال سعودي) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| **نشاط الاستثمار العقاري** | | | | |
| مبيعات الأراضي والعقارات | ٤٨,٠٠٣,٤٠٥ | ٤٦,٠٥٩,٠٦٣ | ٢٤,٤٢٢,١٨٨ | ١٦٩,٠٥٥,٠٨٧ |
| إيرادات عقود الإيجار | ٣,٤٧٣,٧٠٧ | ٧,٣٣١,٧٤٧ | ٥,٣٤٩,١٥٦ | ٧,٢٥٢,٤٧٤ |
| إجمالي الإيرادات من نشاط الاستثمار العقاري | ٥١,٤٧٧,١١٢ | ٥٣,٣٩٠,٨١٠ | ٢٩,٧٧١,٣٤٤ | ١٧٦,٣٠٧,٥٦١ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | ٪٨٩.٦٨ | ٪٩٥.٠١ | ٪٩٤.٤٣ | ٪٩٨.٩٦ |
| **نشاط الخدمات العقارية** | | | | |
| أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية | ٥,٩٢٢,٨١٧ | ٢,٧٤١,٢٩٠ | ١,٧٥٤,٦٢٤ | ١,٨٢٢,٥٦٣ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | ٪١٠.٣٢ | ٪٤.٨٧ | ٪٥.٥٧ | ٪١.٠٢ |
| **نشاط الاستثمار في التقنية** | | | | |
| إيرادات الاشتراكات في البرامج* | – | ٦٣,٦٠٠ | – | ٢٧,٨٢٩ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | – | ٪٠.١٢ | – | ٪٠.٠٢ |
| **الإجمالي** | **٥٧,٣٩٩,٩٢٩** | **٥٦,١٩٥,٧٠٠** | **٣١,٥٢٥,٩٦٨** | **١٧٨,١٥٧,٩٥٣** |
| | ٪١٠٠ | ٪١٠٠ | ٪١٠٠ | ٪١٠٠ |

المصدر: الشركة

* مصنفة بالقوائم المالية للشركة تحت مسمى إيرادات أخرى.

**الجدول رقم (٣٤): الأثر المحقق من زيادة أسعار العقارات على إجمالي إيرادات وأرباح الشركة**

| البند | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| أثر التغير في أسعار العقارات (ريال سعودي) | ٢,٧٨٩,٠٦٧ | ١١,٤٧٢,٦٩٧ | ١,٩١١,٥٧٤ | ٨,٢٦٢,٦٥٧ |
| النسبة من إجمالي الإيرادات | ٪٤.٨٦ | ٪٢٠.٤٢ | ٪٦.٠٦ | ٪٤.٦٤ |
| النسبة من مجمل الربح | ٪٢٥.٦٣ | ٪٦٢.١٦ | ٪٢٥.٥٦ | ٪٢٥.٢٧ |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٣٥): توزيع الإيرادات من الاستثمارات في التطوير العقاري (أحد مكونات الإيرادات من مبيعات الأراضي والعقارات) بحسب المطور**

| البند | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| الإيرادات من مشاريع تطورها الشركة | – | – | – | ٦٣,٤٣٠,٤٠٠ |
| النسبة من إيرادات الاستثمار بالتطوير العقاري | – | – | – | ٪٩٦.٩٥ |
| النسبة من أجمالي الإيرادات | | | | ٪٣٥.٦٠ |
| الإيرادات من مشاريع يطورها مطورين آخرين | ١٨,٣٩٤,٢٠٦ | ٢,٦٣٤,٠٠٠ | ٢,٦٣٤,٠٠٠ | ١,٩٩٧,٨٨٧ |
| النسبة من إيرادات الاستثمار بالتطوير العقاري | ٪١٠٠ | ٪١٠٠ | ٪١٠٠ | ٪٣.٠٥ |
| النسبة من أجمالي الإيرادات | ٪٣.٤٨ | ٪٤.٦٩ | ٪٨.٣٦ | ٪١.١٢ |
| أجمالي إيرادات الاستثمار بالتطوير العقاري | ١٨,٣٩٤,٢٠٦ | ٢,٦٣٤,٠٠٠ | ٢,٦٣٤,٠٠٠ | ٦٥,٤٢٨,٢٨٧ |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٣٦): توزيع مبيعات الأراضي والعقارات**

| توزيع مبيعات الأراضي والعقارات بحسب طبيعة العقار | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | القيمة (ريال سعودي) | النسبة من إجمالي مبيعات الأراضي والعقارات | القيمة (ريال سعودي) | النسبة من إجمالي مبيعات الأراضي والعقارات | القيمة (ريال سعودي) | النسبة من إجمالي مبيعات الأراضي والعقارات |
| أراضي السكنية | ٢٩,٦٠٩,١٩٩ | ٪٦٢ | ٢٣,١٢٥,٠٦٣ | ٪٥٠.٢١ | – | – |
| فلل السكنية | ١٨,٣٩٤,٢٠٦ | ٪٣٨ | ٢,٦٣٤,٠٠٠ | ٪٥.٧٢ | – | – |
| شقق/عمائر سكنية | – | – | ٤,٢٠٠,٠٠٠ | ٪٩.١٢ | ١٠,١٢٤,٦٨٧ | ٪٥.٩٩ |
| **إجمالي مبيعات السكني** | **٤٨,٠٠٣,٤٠٥** | **٪١٠٠** | **٢٩,٩٥٩,٠٦٣** | **٪٦٥.٠٥** | **١٠,١٢٤,٦٨٧** | **٪٥.٩٩** |
| عمارة تجارية | – | – | ١٦,١٠٠,٠٠٠ | ٪٣٤.٠٥ | ١١٣,٧٣٨,٧٧٥ | ٪٦٧.٢٨ |
| أرض تجارية- مستودعات | – | – | – | – | ٣٠,٣٩١,٦٢٥ | ٪١٧.٩٨ |
| محطة وقود | – | – | – | – | ١٤,٨٠٠,٠٠٠ | ٪٨.٩٥ |
| **إجمالي مبيعات التجاري** | – | – | **١٦,١٠٠,٠٠٠** | **٪٣٤.٠٥** | **١٥٨,٩٣٠,٤٠٠** | **٪٩٤.٠١** |
| **إجمالي مبيعات الأراضي والعقارات السكنية والتجارية** | **٤٨,٠٠٣,٤٠٥** | **٪١٠٠** | **٤٦,٠٥٩,٠٦٣** | **٪١٠٠** | **١٦٩,٠٥٥,٠٨٧** | **٪١٠٠** |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٣٧): توزيع الأرباح المتحصلة من المشاركات (الاستثمارات) مع الغير والمشروعات المشتركة**

| طرف المشاركة (الاستثمار) | الطبيعة | القيمة | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | طبيعة الاستثمار | المبلغ المستثمر (ريال سعودي) | الأرباح المتحصلة (ريال سعودي) | النسبة من إجمالي الأرباح المتحصلة من الاستثمارات مع الغير | الأرباح المتحصلة (ريال سعودي) | النسبة من إجمالي الأرباح المتحصلة من الاستثمارات مع الغير | الأرباح المتحصلة (ريال سعودي) | النسبة من إجمالي الأرباح المتحصلة من الاستثمارات مع الغير |
| صندوق ثروات النخلة العقاري | مشاركة بنسبة ٣٠٪ في مشروع بحي المعذر بالرياض لتطوير (٨) فلل سكنية لغرض البيع | المُصدر: ٦,٦٠٣,٧٧٩ الشريك: ١٥,٤٠٨,٨١٧ | ١,٠٤٩,١١٥ | ٣٢.٩٤٪ | – | – | ٤٤,٤٧٢ | ٨.٥١٪ |
| | مشاركة في نصف قطع بلوك ٦ – طيبة لغرض البيع | المُصدر: ٢,٠٢٠,٧٣٤ الشريك: ٢,٠٢٠,٧٣٤ | | | | | | |
| شركة عقد المتحدة العقارية | مشاركة بنسبة ٢٦.٢٠٪ في مشروع شقق تمليك بحي اشبيليا– لتطوير (٦٢) وحدة سكنية لغرض البيع | المُصدر: ٦,٢٥٨,٨٩٧ الشريك: ١٧,٦٣٠,٠٢٣ | ٢,٠٦٩,٦٤٦ | ٦٤.٩٩٪ | ٣,١٩٨,٨٨٨ | ٥٧.٨٨٪ | ١٥٥,٧٥٧ | ٢٩.٨١٪ |
| | مشاركة بنسبة ٣٧.٠٨٪ في مشروع فلل سكنية بحي المرسلات لتطوير ٢٤ وحدة لغرض البيع | المُصدر: ٦,٩٢٧,٤٦٥ الشريك: ١١,٧٥٦,٥٣٠ | | | | | | |
| | مشاركة بنسبة ١٨.١٠٪ في مشروع فلل سكنية بحي السليمانية لتطوير ٢٠ وحدة لغرض البيع | المُصدر: ٣,٨٢٦,٥١٢ الشريك: ١٧,٣٢٠,٠٢٠ | | | | | | |
| | مشاركة بنسبة ٢٥.٠٠٪ في أرض حفر الباطن الذي يتكون من ٤ قطع لغرض البيع | المُصدر: ٣٣٦,٥٦٣ الشريك: ١,٠٠٩,٦٨٩ | | | | | | |
| شركة الفرسان الذهبي للاستثمار والتطوير العقاري | مشاركة بنسبة ٣٢.٩٠٪ مشروع الندي ١ – تبوك – مشروع تطوير سكني لتطوير ٤٠ وحدة سكنية لغرض البيع | المُصدر: ٧,١٥٠,٥٠٠ الشريك: ١٤,٥٨٣,٥٤٢ | – | – | ٢٩٦,٩٩٠ | ٥.٣٧٪ | ٣٢٢,٢٥٢ | ٦١.٦٨٪ |
| | مشاركة بنسبة ٥٠٪ في مشروع الندي ٢– تبوك– تطوير وحدات سكنية يتكون من ١٢ وحدة لغرض البيع | المُصدر: ٣,٧٤٤,٦٢٧ الشريك: ٣,٧٤٤,٦٢٧ | | | | | | |

| طرف المشاركة (الاستثمار) | الطبيعة | القيمة | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | طبيعة الاستثمار | المبلغ المستثمر (ريال سعودي) | الأرباح المتحصلة (ريال سعودي) | النسبة من إجمالي الأرباح المتحصلة من الاستثمارات مع الغير | الأرباح المتحصلة (ريال سعودي) | النسبة من إجمالي الأرباح المتحصلة من الاستثمارات مع الغير | الأرباح المتحصلة (ريال سعودي) | النسبة من إجمالي الأرباح المتحصلة من الاستثمارات مع الغير |
| الأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان | مشاركة بنسبة ١٥.٣٨٪ لتطوير مشروع تطوير ارض مخطط الكوثر | المُصدر: ١١,٠٠٠,٠٠٠ الشريك: ٦٠,٥٠٨,٦١٥ | – | – | ١,٩٥٦,٨٤٨ | ٣٥.٥٧٪ | – | – |
| الأستاذ/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان | – محفظة أسهم محلية لدى شركة الأهلي المالية (حساب وساطة- تم تصفيته عام ٢٠٢٢م) | المُصدر: ٦٧٨,٨٥٤ الشريك: ٣٨٨,٠٢٣ | ٦٥,٨٨٠ | ٢.٠٧٪ | | | – | – |
| مكتب حمد بن محمد بن سعيدان العقارية | فروقات أرباح مستحقة عن مشاركة بنسبة ١٩٪ في استثمار بمزرعة تم التخارج منها في عام ٢٠٢٠م | المُصدر: ٧٦٠,٠٠٠ الشريك: ٣,٢٤٠,٠٠٠ | | | ٦٥,٣٥٩ | ١.١٨٪ | – | |
| **أجمالي الأرباح المتحصلة من مشاركات (الاستثمارات) مع الغير** | | | ٣,١٨٤,٦٤١ | ١٠٠٪ | ٥,٥٢٧,٠٨٥ | ١٠٠٪ | ٥٢٢,٤٨١ | ١٠٠٪ |
| **الخسائر من المشروعات المشتركة *** | | | (١٤,٧٠٨) | **لا ينطبق** | (٩٩,١٢٩) | **لا ينطبق** | **لا ينطبق** | **لا ينطبق** |

المصدر: الشركة

* حصة الشركة في الخسائر الناتجة عن الاستثمار في شركة موطن للتشييد المحدودة.

**الجدول رقم (٣٨): الإيرادات بحسب التوزيع الجغرافي**

| السنة | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| المنطقة الجغرافية | القيمة (الريال سعودي) | النسبة من أجمالي الإيرادات | القيمة (الريال سعودي) | النسبة من أجمالي الإيرادات | القيمة (الريال سعودي) | النسبة من أجمالي الإيرادات |
| الرياض | ٣١,٠٦٧,١٢٩ | ٥٤.١٢٪ | ٤٩,٩٠٢,٩٧٨ | ٨٨.٨٠٪ | ١٧٦,٢٨٧,٥٦٢ | ٩٨.٩٥٪ |
| جدة | ٢٦,٣٣٢,٨٠٠ | ٤٥.٨٨٪ | ٦٠٤,٥٣٤ | ١.٠٨٪ | ١,٨٦٩,٠٦٥ | ١.٠٥٪ |
| تبوك | – | – | ١,٤٨٨,١٨٨ | ٢.٦٥٪ | – | – |
| مكة | – | – | ٤,٢٠٠,٠٠٠ | ٧.٤٧٪ | – | – |
| حفر الباطن | – | – | – | – | ١,٣٢٦ | ٠.٠٠٪ |
| **الإجمالي** | **٥٧,٣٩٩,٩٢٩** | ١٠٠٪ | **٥٦,٩٥,٧٠٠** | ١٠٠٪ | **١٧٨,١٥٧,٩٥٣** | ١٠٠٪ |

المصدر: الشركة

## ٣-١١ نشاط الاستثمار العقاري

تستثمر الشركة أصولها وتوزعها بين (١) عقارات استثمارية مدرة للدخل بغرض الحصول على عوائد دورية و(٢) الاستثمار في مشاريع تطوير عقاري وذلك من خلال شركاتها التابعة أو من خلال شراكات مع مطورين ذوي خبرة وسجل أداء في القطاعات العقارية السكنية والتجارية وغيرها أو من خلال صناديق تطوير عقاري تديرها مؤسسات سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية بغرض الحصول على عوائد رأسمالية و(٣) الاستثمار في الأراضي بغرض بيعها أو لتطويرها بعد إتمام دراستها وتجهيز التمويل اللازم لها، وفيما يلي جدول ملخص لكافة الاستثمارات العقارية للشركة باستثناء الصناديق العقارية:

**الجدول رقم (٣٩): ملخص لكافة الاستثمارات العقارية باستثناء الصناديق كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| اسم العقار | نوع العقار | مساحة العقار التقريبية | المدينة/ الحي | الغرض من العقار | حالة العقار كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ملكية الشركة بالعقار والقيمة الدفترية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | | حالة العقار كما بتاريخ النشرة |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | نسبة الملكية | القيمة الدفترية (ريال سعودي) | |
| برج اليمامة | تجاري فندقي | ١,٦٨٠م٢ | الرياض- حي الصحافة | عقار استثماري مدر للدخل | مؤجر | ١٠٠٪ | ٤١,٦٥٣,٨٩٧ | مؤجر |
| شقة GR-001 | سكني | ٨٧م٢ | الرياض- حي حطين | عقار استثماري مدر للدخل | غير مؤجر | ١٠٠٪ | ٩٢٥,٤٩٩ | مؤجر |
| شقة GR-008 | سكني | ٨٨م٢ | الرياض- حي الربيع | عقار استثماري مدر للدخل | غير مؤجر | ١٠٠٪ | ٧٩٦,٣٧٦ | مؤجر |
| شقة GR-010 | سكني | ١٤٤م٢ | الرياض- حي الصحافة | عقار استثماري مدر للدخل | غير مؤجر | ١٠٠٪ | ١,٨٦١,٧٨٢ | غير مؤجر |
| شقة GR-036 | سكني | ١١٦م٢ | الرياض- حي حطين | عقار استثماري مدر للدخل | غير مؤجر | ١٠٠٪ | ٩٨١,٥٨٨ | تم التخارج بعد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م |
| مجمع بالميرا التجاري | تجاري مكتبي | ٩,١٣٥م٢ | الرياض- حي الضباب | عقار استثماري مدر للدخل | مؤجر | ٣٣.٣٣٪ | ١٩,٩٩١,٤٢٩ | تم التخارج بعد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م |
| مشروع مستودعات حي النظيم | تجاري مستودعات | ٤٠,٢٥٣م٢ | الرياض- حي النظيم | تطوير عقار استثماري مدر للدخل | تحت التطوير | ١٠٠٪ | ٥١,٩٤٤,١٣٧ | تحت التطوير |
| مشروع المصانع النموذجية | صناعي | ٥٢,٧٦٣م٢ | الرياض- حي المصفاة | تطوير وبيع مصانع نموذجية | تحت البيع | ٥٠٪ | ٣٩,٥٣٠,١٥٦ | مؤجر |
| مشروع ديم (١٢) | سكني | ١,٧٥٠م٢ | الرياض- حي المونسية | تطوير وبيع فلل سكنية | تحت التطوير | ٥٠٪ | ٥,٤٩٦,٨٦٦ | تحت البيع |
| مشروع المشرقية (١) | سكني | ٧,٣٦٦م٢ | الرياض- حي المشرقية | تطوير وبيع شقق سكنية | تحت التطوير | ٢٣٪ | ٢,٧٩١,٢٧٠ | تحت التطوير |
| مشروع الندى (٢) | سكني | ٢,٠٩٦م٢ | تبوك- حي الندي | تطوير وبيع شقق سكنية | تحت البيع | ٥٠٪ | ٢,٢٩٩,٤٠٥ | تحت البيع |
| مشروع أم الحبلين (١) | سكني | ٢,٢٨٦م٢ | جدة- حي أم الحبلين | تطوير وبيع شقق سكنية | تحت البيع | ٦٩٪ | ١٤,٣٥٧,١١٦ | تحت البيع |
| مشروع بريميوم اشبيليا | سكني | ٤,٨٠٠م٢ | الرياض- حي اشبيليا | تطوير وبيع شقق سكنية | تحت البيع | ٢٦.٢٠٪ | ١٢٥,٧١٠ | تم التخارج |
| مشروع الندى (١) | سكني | ٦,٥٢٧م٢ | تبوك- حي الندي | تطوير وبيع شقق سكنية | تحت البيع | ٣٢.٩٠٪ | ٥,٥٠٠,٨١٠ | تحت البيع |

| اسم العقار | نوع العقار | مساحة العقار التقريبية | المدينة/ الحي | الغرض من العقار | حالة العقار كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | ملكية الشركة بالعقار والقيمة الدفترية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | | حالة العقار كما بتاريخ النشرة |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | نسبة الملكية | القيمة الدفترية (ريال سعودي) | |
| مشروع مستودعات طيبة/ الموسى | تجاري مستودعات | ١٢٣,٤٩٦م٢ | الرياض- حي طيبة | تطوير وبيع مستودعات | تحت البيع | ٪٩.٦٠ | ١٤,٧٣٥,١٦٨ | تحت البيع |
| مشروع ديم (١٤) السليمانية | سكني | ٧,٥٦٠م٢ | الرياض- حي السليمانية | تطوير وبيع فلل سكنية | تحت التطوير | ٪٢٥.٠٠ | ١٢,٨٧٢,٤٨٧ | تحت التطوير |
| محطة وقود اليرموك | تجاري | ٢,٠٢٥م٢ | الرياض- حي اليرموك | تطوير وتأجير محطة وقود | تحت التطوير | ٪٥٠ | ٥٤٦,٢٥٠ | تحت التطوير |
| أرض بلوك ١٣-١٧ | أراضي مطورة | ١٦,٢٣٧م٢ | الرياض- حي الرمال | تطوير وبيع شقق سكنية (بلوك ١٣) وبيع أراضي (بلوك ١٧) | تحت التطوير والبيع | ٪١٠٠ | ٢٧,٠٥٤,٢١٩ | تحت التطوير والبيع |
| أرض مخطط الراية | أراضي مطورة | ٢٨,٢٦٤م٢ | تبوك- حي الراية | بيع أراضي | تحت البيع | ٪٥٠ | ٧,١٨٤,٠٣٤ | تحت البيع |
| أرض أم الحبلين (٢) | أراضي مطورة | ٢,٧٠٨م٢ | جدة- حي أم الحبلين الغربية | بيع أراضي | تحت البيع | ٪٣٦ | ٢,٧٩١,٩٠٠ | تحت البيع |
| أرض حفر الباطن | أراضي مطورة | ٣,٦٢٨م٢ | حفر الباطن- حي قرطبة | بيع أراضي | تحت البيع | ٪٢٥ | ٢٩٦,١٧٥ | تم التخارج |

## ٣-١١-١ العقارات الاستثمارية المكتملة

تستثمر الشركة في العقارات الاستثمارية بغرض الحصول على دخل دوري منها من خلال عقود إيجار قصيرة أو طويلة الأجل. وتتنوع استثمارات الشركة في العقارات الاستثمارية بين عقارات سكنية وتجارية وفندقية تقع داخل منطقة الرياض ومدينة جدة. جميع العقود تنتهي بانتهاء مدتها ولا يتم تجديدها بشكل تلقائي وإنما بعقد جديد بين الشركة والمستأجر. جميع صكوك العقارات المؤجرة بعقود مملوكة بنسبة ١٠٠٪ من قبل الشركة (فيما عدا مجمع بالميرا التجاري والذي كان على أرض مستأجرة وتم التخارج منه بالبيع في ٢٠٢٥/٠١/٠٩م).

**الجدول رقم (٤٠): العقارات الاستثمارية كما بنهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| م | اسم العقار | الموقع | نوع العقار | عدد الوحدات | المساحة التقريبية | رقم الصك العقاري وتاريخه | المستأجر | مدة عقود الإيجار | قيمة عقود الإيجار (ريال سعودي) | صافي القيمة الدفترية (ريال سعودي) | نسبة الإشغال | نسبة الملكية |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | برج اليمامة | الرياض حي الصحافة | فندقي | (٦٢) شقة فندقية | الأرض ١,٦٨٠م٢ | ٣٩٣٥٣٣٠٠٣٣٢٥ ١٤٤٤/٠٢/٢٥هـ | شركة مرحب للوحدات السكنية | (٦) سنوات منذ ٢٠٢٢/٠٣/١٥م | ١٩,٤٩٢,٥٠٠ إجمالي قيمة العقد | ٤١,٦٥٣,٨٩٧ | ١٠٠٪ | ١٠٠٪ |
| ٢ | شقة GR-001 | الرياض حي حطين | سكني | شقة مؤثثة | ٨٧م٢ | ٣٩٣٥٩٢٠٠٢٠٠٧ ١٤٤٣/٠٧/٢٠هـ | غير مؤجرة | – | – | ٩٢٥,٤٩٩ | – | ١٠٠٪ |
| ٣ | شقة GR-008 | الرياض حي الربيع | سكني | شقة مؤثثة | ٨٨م٢ | ٣٩٣٥٣٣٠٠٣٢٢٥ ١٤٤٤/٠٢/٠٢هـ | غير مؤجرة | – | – | ٧٩٦,٣٧٦ | – | ١٠٠٪ |
| ٤ | شقة GR-010 | الرياض حي الصحافة | سكني | شقة مؤثثة | ١٤٤م٢ | ٧٩٣٥٣٣٠٠٢٨١٠ ١٤٤٣/١٠/١٧هـ | غير مؤجرة | – | – | ١,٨٦١,٧٨٣ | – | ١٠٠٪ |
| ٥ | شقة GR-036 | الرياض– حي حطين | سكني | شقة مؤثثة | ١١٦م٢ | ٥٩٩٠٢٥٠٠٠٧٨٥ ١٤٤٤/٠٦/٠٤هـ | غير مؤجرة | – | – | ٩٨١,٥٨٨ | – | ١٠٠٪ |
| ٦ | مجمع بالميرا التجاري* | الرياض حي السليمانية | تجاري | مكاتب ومعارض | ٩,١٣٥م٢ | الأرض مستأجرة (٢١) عام منذ ٢٠٢٠/٠٨/١٨م | مؤجر | ٣–٥ سنوات | ١١,٩٦٢,٥٠٠** | ١٩,٩٩١,٤٢٩ | ٨١٪ | ٣٣.٣٣٪ |

المصدر: الشركة

* تم إبلاغ التخارج من عقار مجمع بالميرا التجاري بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٥م بقيمة (٢٢,٣٣٣,٣٣٣) ريال سعودي واستلمت الشركة متحصلات البيع في ٢٠٢٥/٠١/١٢م

** تمثل أجمالي قيمة عقود الإيجار لمجمع بالميرا التجاري، حصة الشركة منها (٣٣.٣٣٪) بقيمة (٣,٩٨٧,١٠١) ريال سعودي.

## ٣-١١-٢ العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء

تتمثل العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء في تطوير مشروع مستودعات حي النظيم وذلك لتعزيز محفظة الاستثمارات العقارية للشركة وتأجيره بغرض الحصول على دخل دوري منه من خلال عقود إيجار قصيرة أو طويلة الأجل، والموضحة أدناه كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

ا. مشروع مستودعات حي النظيم

مشروع تطوير مستودعات لوجستية مكون من (٣٣) مستودع على ارض تقع في حي النظيم بشرق مدينة الرياض بمساحة تبلغ (٤٠,٢٥٣م٢) مملوكة للشركة بالكامل. تبلغ إجمالي تكلفة المشروع (١٠٠,٨٢٦,٨١٣) ريال سعودي منها (٤٨,٨٨٢,٨١٣) ريال سعودي تكلفة التطوير.

**الجدول رقم (٤١): صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كما بنهاية الفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية | عدد العقارات | صافي القيمة الدفترية (ريال سعودي) |
|---|---|---|
| العقارات الاستثمارية المكتملة | ٦ | ٦٦,٢١٠,٥٧٢ |
| العقارات الاستثمارية تحت الانشاء | ١ | ٥١,٩٤٤,١٣٧ |
| **الإجمالي كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م** | ٧ | ١١٧,١٧٣,١٢١ |

*المصدر: الشركة

## ٣-١١-٣ الاستثمار في التطوير العقاري

### ٣-١١-٣-١ الاستثمار في التطوير العقاري من خلال صناديق الاستثمار المرخصة

استثمرت الشركة في ثلاثة صناديق استثمار مطروحة طرحاً خاصاً وتديرها مؤسسات سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية. إن صندوق الاستثمار هو برنامج استثمار مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه للمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة. لدى هذه الصناديق تاريخ إنهاء مستهدف للتصفية بالتخارج من مشاريعها وأصولها، تكون قابلة للتمديد بشروط مسبقة موضحة في مذكرة الشروط والأحكام الخاصة بكل صندوق.

**الجدول رقم (٤٢): الاستثمارات في صناديق الاستثمار المرخصة كما بنهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| م | اسم الصندوق | مدير الصندوق | التركز الحالي لأصول الصندوق | عدد الوحدات المملوكة للشركة | قيمة صافي الوحدات (ريال سعودي) | التاريخ المتوقع لإنهاء الصندوق | فترة التمديد | الأطراف ذات العلاقة |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | صندوق ثروات النخلة العقاري | شركة ثروات للأوراق المالية | القطاع السكني والتجاري بمدينة الرياض | ١,١٥٧,٠٨٣ | ١٣,٩١٣,٤٨٧ | ٢٠٢٦/٠٩/٣٠م | تخضع لموافقة مجلس إدارة الصندوق | الصندوق ومدير الصندوق طرف ذو علاقة بالمُصدر |
| ٢ | صندوق الإحساء العقاري | شركة بلوم للاستثمار السعودية | القطاع السكني والتجاري بمدينة الإحساء | ١,٠٣١ | ١,٦٥٩,٦٥٩ | ٢٠٢٥/١٠/٠٤م | تخضع لموافقة مجلس إدارة الصندوق | - |
| ٣ | صندوق أريب للخدمات اللوجستية (١) | شركة أريب المالية | القطاع اللوجيستي بمدينة جدة | ٩٨ | ٩,٠٨٤,٨٨٣ | ٢٠٤٤/٤/٣م | سنتين | - |
| **إجمالي قيمة الوحدات بالصناديق كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م*** | | | | | **٢٤,٦٥٨,٠٣٠** | | | |

المصدر: الشركة

* التقييم مبني على سعر الوحدات الصادر من مدراء الصناديق كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

## ٣-١١-٣-٢ الاستثمار في التطوير العقاري من خلال شركات تابعة وشراكات مع مطورين

تستثمر الشركة في مشاريع تطوير عقاري تطورها بنفسها أو يطورها مطورين أخرين تتشارك فيها الشركة نسبة من الأرباح أو الخسائر تماثل قيمته مشاركتها في كامل تكلفة تطوير المشروع بالإضافة إلى قيمة الأرض. تتنوع هذه المشاريع بين القطاعات العقارية السكنية والصناعية واللوجستية موزعة على مدن الرياض وجدة وتبوك. وفيما يلي مشاريع التطوير العقاري القائمة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م:

١. مشروع المصانع النموذجية

يتمثل مشروع المصانع النموذجية في تطوير مجمع صناعي حديث لعدد (٥٦) مصنع نموذجي داخل بلوك (٥) البوابة الصناعية بقيمة استثمارية تقديرية لكامل تكلفة المشروع (١٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، تبلغ فيه حصة الشركة (٥٠٪) من المشروع أو ما تقدر تكلفته الاستثمارية (٥٢,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد وبلغت القيمة الدفترية لما سددته الشركة (٣٩,٥٣٠,١٥٦) ريال سعودي كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يقع المشروع على أرض مساحتها التقريبية (٥٢,٧٦٣م٢) بحي المصفاة بمدينة الرياض، ويطوره شركة موطن العقارية (طرف ذو علاقة بالمُصدر). وتمتلك شركة موطن العقارية حصة (٥٠٪)، وذلك من خلال ملكيتهم في شركة موطن التشييد المحدودة (ولمزيد من المعلومات – فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-٣-٣) «**الاستثمار في شركة موطن التشييد المحدودة**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). وكما بتاريخ هذه النشرة، فقد اكتمل تطوير المشروع بتاريخ ٢٠٢٤/٠٨/١٥م.

٢. مشروع ديم (١٢):

يتمثل مشروع ديم (١٢) في تطوير سكني لعدد (٥) فيلات سكنية. يقع المشروع على أرض مساحتها التقريبية (١,٧٥٠م٢) بحي المونسية بمدينة الرياض بقيمة استثمارية تقديرية لكامل تكلفة المشروع (١٠,٩٩٣,٧٣٢) ريال سعودي، تبلغ فيه حصة الشركة (٥٠٪) من المشروع أو ما تقدر تكلفته الاستثمارية (٥,٤٩٦,٨٦٦) ريال سعودي، وقد وبلغت القيمة الدفترية لما سددته الشركة (٥,٤٩٦,٨٦٦) ريال سعودي كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، ويطوره شركة عقد المتحدة العقارية التي تمتلك حصة (٥٠٪) من المشروع. وكما بتاريخ هذه النشرة، بلغت نسبة إنجاز التطوير في المشروع (١٠٠٪). وتم قيد المشروع ضمن مخزون العقارات بغرض البيع.

٣. مشروع المشرقية (١):

يتمثل مشروع المشرقية (١) في تطوير سكني لعدد (٢٦) وحدة سكنية. يقع المشروع على أرض مساحتها التقريبية (٧,٣٦٦م٢) بحي المشرقية بمدينة الرياض مملوكه لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وتبلغ القيمة الاستثمارية التقديرية لكامل تكلفة المشروع (١٢,١٣٥,٩٥٧) ريال سعودي، تبلغ فيه حصة الشركة (٢٣٪) أو ما تقدر تكلفته الاستثمارية (٢,٧٩١,٢٧٠) ريال سعودي والتي قد تم سدادها بالكامل كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، ويطوره شركة ملاءة للاستثمار والتي تمتلك حصة (٧٧٪) من المشروع. وكما بتاريخ هذه النشرة، بلغت نسبة إنجاز التطوير في المشروع (٨٥٪) وجميع وحداته محجوزة وقيد التسليم.

٤. مشروع الندى (٢):

يتمثل مشروع الندي (٢) في تطوير سكني لعدد (١٢) وحدة سكنية. يقع المشروع على أرض مساحتها التقريبية (٢,٠٩٦م٢) بحي الندي بمدينة تبوك بقيمة استثمارية تقديرية لكامل تكلفة المشروع (٧,٤٨٩,٢٥٤) ريال سعودي، تبلغ فيه حصة الشركة (٥٠٪) من المشروع أو ما تقدر تكلفته الاستثمارية (٣,٧٧٤,٦٢٧) ريال سعودي وقد بلغت القيمة الدفترية (٢,٢٩٩,٤٠٥) ريال سعودي كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، ويطوره شركة الفرسان الذهبي للاستثمار والتطوير العقاري والتي تمتلك حصة (٥٠٪) من المشروع. هذا وقد اكتمل تطوير المشروع بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/١٨م، وتم بيع (٩) وحدات سكنية ومتبقي (٣) وحدة سكنية تحت البيع كما بتاريخ هذه النشرة.

٥. مشروع أم الحبلين (١):

يتمثل مشروع أم الحبلين (١) في تطوير سكني لعدد (٤٢) وحدة سكنية. يقع المشروع على أرض مساحتها التقريبية (٢,٢٨٦م٢) بحي أم الحبلين الغربية بمدينة جدة، ويطوره شركة الفرسان الذهبي للاستثمار والتطوير العقاري، بقيمة استثمارية تقديرية لكامل تكلفة المشروع (٢٣,٤٦٤,٩٣٣) ، تبلغ فيه حصة الشركة (٦٩٪) من المشروع، أو ما تقدر تكلفته الاستثمارية (١٦,١٩٠,٨٠٤) ريال سعودي، وقد بلغت القيمة الدفترية (١٤,٣٥٧,١١٦) ريال سعودي كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. وكما بتاريخ هذه النشرة، تمتلك شركة طرح للاستثمار (طرف ذو علاقة بالمُصدر) حصة (٣١٪) من المشروع، وقد اكتمل تطوير المشروع في ٢٠٢٣/١٢/٣١م، وتم بيع (٤) وحدة سكنية ومتبقي (٣٨) وحدة سكنية تحت البيع كما بتاريخ هذه النشرة.

٦. مشروع بريميوم اشبيليا:

يتمثل مشروع بريميوم اشبيليا في تطوير سكني لعدد (٦٢) وحدة سكنية. يقع المشروع على أرض مساحتها التقريبية (٤,٨٠٠م٢) بحي اشبيليا بمدينة الرياض بقيمة استثمارية تقديرية لكامل تكلفة المشروع (٢٣,٨٨٨,٩٢٠) ريال سعودي تبلغ فيه حصة الشركة (٢٦.٢٠٪) من المشروع أو ما تقدر تكلفته الاستثمارية (٦,٢٥٨,٨٩٧) ريال سعودي والتي قد تم سدادها بالكامل كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، ويطوره شركة عقد المتحدة العقارية. ويمتلك المطور وشركة طرح للاستثمار (طرف ذو علاقة بالمُصدر) باقي الحصص والبالغة (٧٣,٨٠٪) من المشروع، وقد اكتمل تطوير المشروع في ٢٠٢١/١١/٢١م وتم بيع كامل الوحدات السكنية (٦٢) وحدة كما بتاريخ هذه النشرة.

٧. مشروع الندى (١):

يتمثل مشروع الندي (١) في تطوير سكني لعدد (٤٠) وحدة سكنية. يقع المشروع على أرض مساحتها التقريبية (٦,٥٢٧م٢) بحي الندي بمدينة تبوك بقيمة استثمارية تقديرية لكامل تكلفة المشروع (٢١,٧٣٤,٠٤٢) ريال سعودي، تبلغ فيه حصة الشركة (٣٢.٩٠٪) من المشروع أو ما تقدر تكلفته الاستثمارية (٧,١٥٠,٥٠٠) ريال سعودي والتي قد تم سدادها بالكامل كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، ويطوره شركة الفرسان الذهبي للاستثمار والتطوير العقاري. ويمتلك المطور حصة تبلغ (٤٤.٩٠٪) من المشروع فيما تمتلك شركة طرح للاستثمار (طرف ذو علاقة بالمُصدر) حصة تبلغ (٢٢.٢٠٪) من المشروع وقد بلغت القيمة الدفترية (٥,٥٠٠,٨١٠) خمسة ملايين وخمسمائة ألفاً وثمانمائة وعشرة ريال سعودي كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ، وقد اكتمل تطوير المشروع في ٢٠٢٣/٥/٣١م وتم بيع (٢٩) وحدة سكنية ومتبقي (١١) وحدة سكنية تحت البيع كما بتاريخ هذه النشرة.

٨. مشروع مستودعات طيبة/الموسى:

يتمثل مشروع مستودعات طيبة/الموسى في تطوير لوجيستي لعدد (٧٤) مستودع على أرض مساحتها التقريبية (١٢٣,٤٩٦م٢) بحي طيبة بمدينة الرياض بقيمة استثمارية تقديرية لكامل تكلفة المشروع (١٥١,١١٢,٢٩٠) ريال سعودي، تبلغ فيه حصة الشركة (٩.٦٠٪) من المشروع أو ما تقدر تكلفته الاستثمارية (١٤,٥٠٦,٧٨٠) أ ريال سعودي، وقد بلغت القيمة الدفترية لما سددته الشركة (١٤,٧٣٥,١٦٨) ريال سعودي كما بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ، ويطور المشروع الأستاذ/ حمد محمد بن موسي آل موسي (نائب رئيس مجلس إدارة المُصدر) والذي يمتلك حصه بلغت (٩٠,٤٠٪) في المشروع. وكما بتاريخ هذه النشرة، فقد بلغت نسبة إنجاز التطوير في المشروع (١٠٠٪). والمشروع حالياً في مرحلة البيع والمتوقع الانتهاء من بيع كامل المشروع خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥م.

٩. مشروع ديم (١٤) السليمانية:

يتمثل مشروع ديم (١٤) السليمانية في تطوير لعدد (٢٠) دوبلكس و(٤) فيلات سكنية بحي السليمانية بمدينة الرياض (٧,٥٦٠م٢) بقيمة استثمارية تقديرية لكامل تكلفة المشروع (٦٧,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، تبلغ فيه حصة الشركة (٢٥٪) من المشروع بشكل غير مباشر من خلال شركتها التابعة شركة ديم المتحدة للعقارات، أو ما تكلفته (١٦,٧٥٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد بلغت القيمة الدفترية لما سددته الشركة (١٢,٨٧٢,٤٨٧) ريال سعودي، والمشروع يطوره المُصدر. وكما بتاريخ هذه النشرة، فقد بلغت نسبة إنجاز التطوير في المشروع (٤١٪) ويتوقع الانتهاء منه خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥م.

١٠. مشروع محطة وقود اليرموك

يمثل مشروع محطة اليرموك أول مشروع لمشاريع شركة اساس الخام ويتمثل في تطوير محطة وقود نموذجية على أرض مستأجرة ابتداءً من ٢٠٢٤/٠٥/٠١م وينتهي في ٢٠٣٥/٠٩/٣٠م، مساحتها (٢,٠٥٠م٢) تقع في حي اليرموك بمدينة الرياض والتي ستحتوي بعد تطويرها على (٥) مرافق متاحة للتأجير التجاري بالإضافة إلى عوائد مبيعات المحروقات. تبلغ حصة الشركة (٥٠٪) من المشروع من خلال شركتها التابعة اساس الخام للاستثمار وقد بلغت القيمة الدفترية لإجمالي ما سددته الشركة في المشروع (٥٤٦,٢٥٠) ريال سعودي ، والمشروع يطوره المُصدر. وكما بتاريخ هذه النشرة، فقد بلغت نسبة إنجاز التطوير في المشروع (١٠٠٪).

**الجدول رقم (٤٣): صافي القيمة الدفترية للاستثمار في التطوير العقاري كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| صافي القيمة الدفترية للاستثمار في التطوير العقاري | المطور | حصة الشركة في كامل المشروع | صافي القيمة الدفترية لحصة الشركة في المشروع (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|
| مشروع المصانع النموذجية | شركة موطن العقارية | ٪٥٠ | ٣٩,٥٣٠,١٥٦ |
| مشروع ديم (١٢) | شركة عقد المتحدة العقارية | ٪٥٠ | ٥,٤٩٦,٨٦٦ |
| مشروع المشرقية (١) | شركة ملاءة للاستثمار | ٪٢٣ | ٢,٧٩١,٢٧٠ |
| مشروع الندى (٢) | شركة الفرسان الذهبي للاستثمار والتطوير العقاري | ٪٥٠ | ٢,٢٩٩,٤٠٥ |
| مشروع أم الحبلين (١) | شركة الفرسان الذهبي للاستثمار والتطوير العقاري | ٪٦٩ | ١٤,٣٥٧,١١٦ |
| مشروع بريميوم اشبيليا | شركة عقد المتحدة العقارية | ٪٢٦.٢٠ | ١٢٥,٧١٠ |
| مشروع الندى (١) | شركة الفرسان الذهبي للاستثمار والتطوير العقاري | ٪٣٢.٩٠ | ٥,٥٠٠,٨١٠ |
| مشروع مستودعات طيبة/ الموسى | حمد محمد بن موسي آل موسي | ٪٩.٦٠ | ١٤,٧٣٥,١٦٨ |
| مشروع ديم ١٤ السليمانية | المُصدر | ٪٢٥ | ١٢,٨٧٢,٤٨٧ |
| مشروع محطة وقود اليرموك | المُصدر | ٪٥٠ | ٥٤٦,٢٥٠ |
| **الإجمالي كما بنهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م** | | | **٩٨,٢٥٥,٢٣٨** |

المصدر: الشركة

## ٣-١١-٤ الاستثمار في الأراضي المطورة

تستثمر الشركة في أراضي مطورة بغرض بيعها أو تطويرها مستقبلاً إلى عقارات سكنية، أو تجارية أو لوجستية أو فندقية، وتقوم الشركة بدراسة أفضل فرص الاستخدام بصفة مستمرة.

**الجدول رقم (٤٤): الاستثمار في الأراضي المطورة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م:**

| م | اسم الأرض | الموقع | ملكية الشركة بموجب | المساحة الإجمالية للأرض (م٢)- مقربة | صافي المساحة المملوكة للشركة (م٢)- مقربة | قيمة الدفترية لحصة الشركة الاستثمار (ريال سعودي) | نسبة من أجمالي القيمة الدفترية | الغرض من الأرض وطبيعة الاستثمار |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ١ | أرض بلوك ١٣-١٧ | الرياض- حي الرمال- مخطط ٣/ ٦٠٣٤ | عقد بالمشاركة مع أطراف ذات علاقة | ١٦,٢٣٧م٢ | ١٦,٢٣٧م٢ | ٢٧,٠٥٤,٢١٩ | ٪٧٢.٤٨ | الغرض البيع كأرض |
| ٢ | أرض مخطط الراية | تبوك- حي الراية- مخطط ٦٥٨/ت/ت | صكوك بالمناصفة مع طرف مستقل | ٢٨,٢٦٤م٢ | ١٤,١٣٢م٢ | ٧,١٨٤,٠٣٤ | ٪١٩.٢٥ | بغرض البيع كأرض |
| ٣ | أرض أم الحبلين (٢) | جدة- حي أم الحبلين الغربية - مخطط ٤٣٤/ج/س | صكوك بالمشاركة مع شركة طرح للاستثمار (طرف ذو علاقة بالمُصدر) | ٢,٧٠٨م٢ | ٩٧٥م٢ | ٢,٧٩١,٩٠٠ | ٪٧.٤٧ | بغرض البيع كأرض |
| ٤ | أرض حفر الباطن* | حفر الباطن- حي قرطبة- مخطط ٥٥/ح | عقد بالمشاركة مع أطراف مستقلة | ٣,٦٢٨م٢ | ٩٠٧م٢ | ٢٩٦,١٧٥ | ٪٠.٨٠ | بغرض البيع كأرض |
| **الإجمالي** | | | | | | **٣٧,٣٢٦,٣٢٨** | ٪١٠٠ | |

المصدر: الشركة

* إجمالي عدد القطع (٤) قطع وقد تم بيع عدد (٣) قطع بنهاية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، ثم تم بيع القطعة المتبقية بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٢٠م بقيمة (٣٩٠,٩٥١) ريال سعودي.

**الجدول رقم (٤٥): صافي القيمة الدفترية للاستثمار في الأراضي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| صافي القيمة الدفترية للاستثمار في الأراضي | عدد الأراضي | صافي القيمة الدفترية (ريال سعودي) |
|---|---|---|
| الأراضي | ٤ | ٣٧,٣٢٦,٣٢٨ |
| **الإجمالي كما بنهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م** | ٤ | ٣٧,٣٢٦,٣٢٨ |

المصدر: الشركة

## ٣-١١-٥ نشاط الخدمات العقارية

تقدم الشركة خدمات إدارة الأملاك وإدارة المرافق وخدمات الوساطة العقارية وخدمات إدارة المشاريع مقابل أتعاب وجميعهم داخل المملكة. حصلت الشركة على رخصة فال لممارسة نشاطي الوساطة والتسويق العقاري الصادرة من الهيئة العامة للعقار، ورخصة فال لممارسة نشاط إدارة المرافق الصادرة من الهيئة العامة للعقار، ورخصة فال لممارسة نشاط إدارة الأملاك الصادرة من الهيئة العامة للعقار، وشهادة العضوية لمزاولة نشاط التأجير العقاري الصادرة من الهيئة العامة للعقار، وشهادة مطور عقاري للبيع على الخارطة الصادرة من الهيئة العامة للعقار وشهادة تأهيل مطور عقاري لممارسة نشاط المساهمات العقارية الصادرة من الهيئة العامة للعقار. تنوي الشركة التوسع في هذا النشاط وتقديم خدمات جديدة مثل خدمات إدارة المساهمات العقارية لتلبية الطلب الناتج من التنظيمات التشريعية الجديدة للسوق العقاري ورؤية المملكة ٢٠٣٠.

## ٣-١١-٦ نشاط الاستثمار في التقنية

تستثمر الشركة في نشاط التقنية عن طريق الاستحواذ على شركات تقنية ناشئة أو تأسيس شركات تقنية لتطوير برامج ومن ثم تسويقها. أسست الشركة بتاريخ ٢٩ أغسطس ٢٠٢٣م شركتها التابعة، شركة صفقتك للاستثمار، شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة، برأسمال وقدرة مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مملوك بنسبة (١٠٠٪) لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية (لمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-٣-١) «**شركة صفقتك للاستثمار**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة). لتكون ذراعها للاستثمار في مشاريع التقنية والشركات الناشئة في مجالات التقنية العقارية وغيرها من الاستثمارات.

كما طورت الشركة داخلياً برنامج تقني لإدارة المخزون العقاري والتسويق العقاري وإدارة الوثائق الإلكترونية والأنظمة المالية، أطلقت عليه مسمى «بروبتك» لاستخدامه في عملياتها التشغيلية، بلغت تكلفة تطويره (٣,١٣٣,٥٧٩) ريال سعودي كما بنهاية فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. ولتعظيم الاستفادة من قدرات وإمكانات البرنامج، قررت الشركة تسويق البرنامج على الشركات العقارية الأخرى داخل المملكة مقابل اشتراكات سنوية واشتراكات مقابل خدمات محدده.

قررت الشركة بتاريخ ٠١ أكتوبر ٢٠٢٣م نقل الأصول وحقوق الملكية الفكرية وجميع العقود المرتبطة بالبرنامج إلى شركتها التابعة، شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (لمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٣-٣-٢) «**شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات**» من القسم الرئيسي (٣) «**خلفية عن الشركة وطبيعة أعمالها**» من هذه النشرة)، وقامت الشركة بتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٢٥م) بنقل حصتها في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات إلى شركتها التابعة شركة صفقتك للاستثمار. وتم رفع رأس مال شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات إلى (٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي بدخول شركاء جدد، وذلك لتصبح حصة المُصدر ما نسبته (٦٦٪) من رأس مال شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات بشكل غير مباشر وذلك من خلال شركة صفقتك للاستثمار (شركة تابعة للمُصدر مملوكة بنسبة ١٠٠٪).

# ٣-١٢ قائمة العقارات التي تستأجرها الشركة

**الجدول رقم (٤٦): عقارات الشركة المستأجرة**

| العقار | المدينة | نوع العقار | بداية العقد | نهاية العقد | قيمة الإيجار السنوي (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|---|---|
| مقر الشركة الرئيسي | الرياض | مكتبي | ٢٠٢٥/٠٧/١٦م | ٢٠٢٨/٠٧/١٥م | ١,٨٤٣,٨٨٠ شامل الضريبة |

المصدر: الشركة

## ٣-١٣ الموظفون والسعودة

كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بلغ عدد موظفي الشركة ثلاثة وثلاثون (٣٣) موظف منهم (١٩) موظف سعودي و (١٤) موظف غير سعودي، وبنسبة سعودة قدرها حوالي (٥٨٪)، وتندرج الشركة كما بتاريخ هذه النشرة تحت النطاق الأخضر المرتفع من برنامج نطاقات السعودة. ويوضح الجدول التالي تطور أعداد الموظفين بنهاية عام ٢٠٢٢م ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

**الجدول رقم (٤٧): تطور أعداد الموظفين ونسب السعودة بنهاية عام ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| الجنسية | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة |
| السعوديون | ١٩ | ٥٩٪ | ٢١ | ٦٦٪ | ١٩ | ٥٨٪ |
| غير السعوديون | ١٣ | ٤١٪ | ١١ | ٣٤٪ | ١٤ | ٤٢٪ |
| **الإجمالي** | **٣٢** | **١٠٠٪** | **٣٢** | **١٠٠٪** | **٣٣** | **١٠٠٪** |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٤٨): أعداد موظفي الشركة حسب الإدارات بنهاية عام ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| الإدارة | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | سعودي | غير سعودي | سعودي | غير سعودي | سعودي | غير سعودي |
| الإدارة التنفيذية | ٢ | – | ٢ | – | ٣ | ٠ |
| إدارة المساهمين | ١ | – | ١ | – | ١ | ٠ |
| إدارة الخدمات العقارية | ٧ | ١ | ٦ | ٢ | ٥ | ٣ |
| إدارة المشاريع | ٣ | ٥ | ٣ | ١ | ٣ | ٢ |
| الإدارة المالية والمحاسبية | ١ | ٣ | ٤ | ٢ | ٤ | ٢ |
| إدارة الشئون الإدارية | ٥ | ٤ | ٥ | ٦ | ٣ | ٧ |
| **الإجمالي** | **١٩** | **١٣** | **٢١** | **١١** | **١٩** | **١٤** |

المصدر: الشركة

## ٣-١٤ إقرار يفيد بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري لطبيعة النشاط

يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي نية لإجراء أي تغيير جوهري على طبيعة نشاط الشركة. كما يقر بأنه لا يوجد لدى الشركة أي نشاط تجاري أو أية أصول خارج المملكة حتى تاريخ هذه النشرة. وكذلك يقر مجلس إدارة الشركة بأنه لم يحدث أي انقطاع في أعمال الشركة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيرًا ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة. كما تقر إدارة الشركة بأنه لا توجد سياسات محددة أو مكتوبة بشأن الأبحاث والتطوير للمنتجات الجديدة.

04

# هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

# ٤- هيكل الملكية والهيكل التنظيمي

## ٤-١ هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح

يوضح الجدول التالي هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح:

**الجدول رقم (٤٩): هيكل ملكية الشركة قبل وبعد الطرح**

| م | اسم المساهم | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | | عدد الأسهم «مباشرة» | | عدد الأسهم «غير مباشرة» | |
| | | العدد | النسبة | العدد | النسبة* | العدد | النسبة | العدد | النسبة* |
| ١ | حمد محمد عبدالله بن سعيدان [١] | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٥.٧٧٠٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.٥٠٤٪ | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٠.٤٠٤٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.١٢٩٪ |
| ٢ | شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ١٤.٥٦٧٪ | – | – | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | ١٢.٣٨٢٪ | – | – |
| ٣ | شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٦.٩٤٤٪ | – | – | ١,٦٦٦,٦٦٧ | ٥.٩٠٣٪ | – | – |
| ٤ | سعد حمد محمد بن سعيدان [٢] | ٤٠٢,٥٠٧ | ١.٦٧٧٪ | ٦٨,٢٦٢ | ٠.٢٨٤٪ | ٤٠٢,٥٠٧ | ١.٤٢٦٪ | ٦٨,٢٦٢ | ٠.٢٤٢٪ |
| ٥ | عبدالإله حمد محمد بن سعيدان [٣] | ١٤٦,٢٧٥ | ٠.٦٠٩٪ | ٦١,٠٦٣ | ٠.٢٥٤٪ | ١٤٦,٢٧٥ | ٠.٥١٨٪ | ٦١,٠٦٣ | ٠.٢١٦٪ |
| ٦ | سارة عبدالعزيز عبدالله بن خميس [٤] | ١٢٧,٠٠٠ | ٠.٥٢٩٪ | ٣٣,٩٤٨ | ٠.١٤١٪ | ١٢٧,٠٠٠ | ٠.٤٥٠٪ | ٣٣,٩٤٨ | ٠.١٢٠٪ |
| ٧ | سلمان حمد محمد بن سعيدان [٥] | ١٢٠,٣٩٥ | ٠.٥٠٢٪ | ٦٠,٥١٣ | ٠.٢٥٢٪ | ١٢٠,٣٩٥ | ٠.٤٢٦٪ | ٦٠,٥١٣ | ٠.٢١٤٪ |
| ٨ | هشام حمد محمد بن سعيدان [٦] | ٩٩,٠٠٠ | ٠.٤١٣٪ | ٢٢,٨٨٢ | ٠.٠٩٥٪ | ٩٩,٠٠٠ | ٠.٣٥١٪ | ٢٢,٨٨٢ | ٠.٠٨١٪ |
| ٩ | طرفه حمد محمد بن سعيدان [٧] | ٩٧,٤٤٨ | ٠.٤٠٦٪ | ٣١,١٩٨ | ٠.١٣٠٪ | ٩٧,٤٤٨ | ٠.٣٤٥٪ | ٣١,١٩٨ | ٠.١١٠٪ |
| ١٠ | نوال فهد سليمان الخرينق [٨] | ٧٨,٩٩٧ | ٠.٣٢٩٪ | ٤٧,٧١٤ | ٠.١٩٩٪ | ٧٨,٩٩٧ | ٠.٢٨٠٪ | ٤٧,٧١٤ | ٠.١٦٩٪ |
| ١١ | لولوة عبدالله محمد السلولي | ٤٢,٠٠٠ | ٠.١٧٥٪ | – | - | ٤٢,٠٠٠ | ٠.١٤٩٪ | – | – |
| ١٢ | عمر حمد محمد بن سعيدان [٩] | ١٨,٧٣٢ | ٠.٠٧٨٪ | ٢,٨٦٦ | ٠.٠١٢٪ | ١٨,٧٣٢ | ٠.٠٦٦٪ | ٢,٨٦٦ | ٠.٠١٠٪ |
| ١٣ | مشاعل عبدالعزيز ابراهيم المغيصيب | ١٦,٦٦٧ | ٠.٠٦٩٪ | – | - | ١٦,٦٦٧ | ٠.٠٥٩٪ | – | – |
| ١٤ | ماجد حمد محمد بن سعيدان [١٠] | ١٦,٦٦٧ | ٠.٠٦٩٪ | ٣٠,٥٨١ | ٠.١٢٧٪ | ١٦,٦٦٧ | ٠.٠٥٩٪ | ٣٠,٥٨١ | ٠.١٠٨٪ |
| ١٥ | ماجدة عتيبي معيض الكناني | ١٦,٢٥٠ | ٠.٠٦٨٪ | – | - | ١٦,٢٥٠ | ٠.٠٥٨٪ | – | – |
| ١٦ | شهد خالد عبدالمحسن الحكير | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٨٪ | – | - | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٢٪ | – | – |
| ١٧ | روز عبدالعزيز حمد بن سعيدان | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٨٪ | – | – | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٢٪ | – | – |
| ١٨ | سعود عبدالعزيز حمد بن سعيدان | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٨٪ | – | – | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٢٪ | – | – |
| ١٩ | لولوة عبدالعزيز حمد بن سعيدان | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٨٪ | – | – | ٩,٠٠٠ | ٠.٠٣٢٪ | – | – |
| ٢٠ | سارة إبراهيم فهد جديد | ٨,٥٠٠ | ٠.٠٣٥٪ | – | – | ٨,٥٠٠ | ٠.٠٣٠٪ | – | – |
| ٢١ | مساهمين أخرين من فئة الجمهور وعددهم (١٨٨) مساهم | ٩,٠٢٦,٠٩٥ | ٣٧.٦٠٩٪ | ٥٤٦,٠٤٨ | ٢.٢٧٥٪ | ٩,٠٢٦,٠٩٥ | ٣١.٩٦٧٪ | ٥٤٦,٠٤٨ | ١.٩٣٤٪ |
| ٢٢ | أسهم جديدة للاكتتاب على فئات المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية | – | – | – | – | ٤,٢٣٥,٢٩٤ | ١٥.٠٠٠٪ | – | – |
| | **الإجمالي** | **٢٤,٠٠٠,٠٠٠** | **١٠٠.٠٠٠٪** | **١,٥٠٦,١٣٧** | **٦.٢٧٦٪** | **٢٨,٢٣٥,٢٩٤** | **١٠٠.٠٠٠٪** | **١,٥٠٦,١٣٧** | **٥.٣٣٤٪** |

المصدر: الشركة.

* **ملاحظة**: نسب الملكية غير المباشرة وإجماليها المذكورين بالجدول مقربة.

(١) لدى الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان (مساهم كبير ورئيس مجلس الإدارة) ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٣٦.٠٦٦٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

(٢) لدى الأستاذ/ سعد حمد محمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة لدى مساهم كبير) ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٤.٠٩٦٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

(٣) لدى الأستاذ/ عبدالإله حمد محمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة لدى مساهم كبير) ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٣.٦٦٤٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

(٤) لدى الأستاذة/ سارة عبدالعزيز عبدالله بن خميس (زوجة الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان) ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكها في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٢.٠٣٧٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر

(٥) لدى الأستاذ/ سلمان حمد محمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة لدى مساهم كبير) ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٣.٦٣١٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

(٦) لدى الأستاذ/ هشام حمد محمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة لدى مساهم كبير) لديه ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (١.٣٧٣٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

(٧) لدى الأستاذة/ طرفة حمد محمد بن سعيدان (ابنة الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان – قاصر) ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (١.٨٧٢٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر

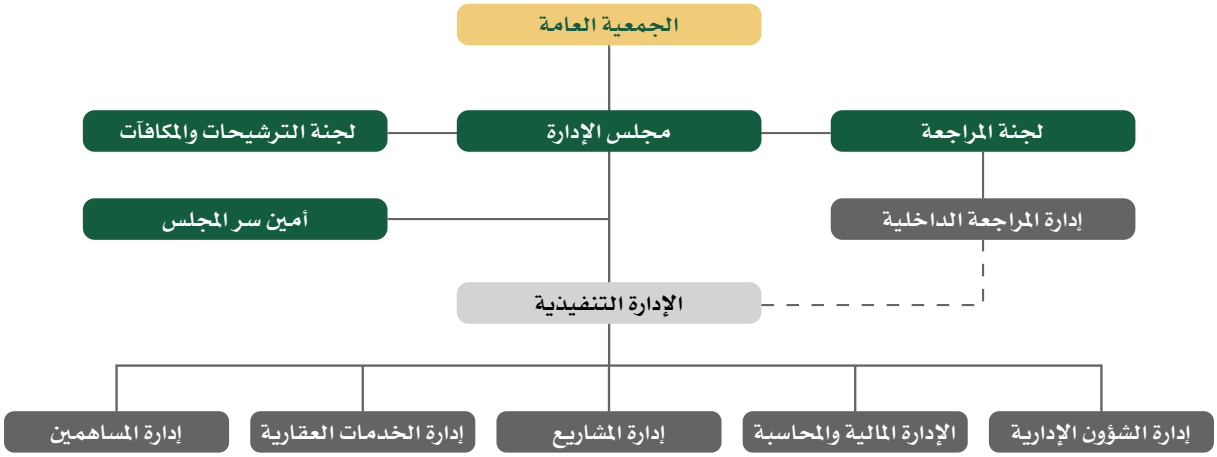
(٨) لدى الأستاذة/ نوال فهد سليمان الخرينق (زوجة الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان) ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٢.٨٦٣٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر

(٩) لدى الأستاذ/ عمر حمد محمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة لدى مساهم كبير) ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٠.١٧٢٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر

(١٠) لدى الأستاذ/ ماجد حمد محمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة لدى مساهم كبير) ملكية غير مباشرة بالمُصدر ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (١.٨٣٥٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر

## ٤-٢ الهيكل التنظيمي للشركة

**شكل رقم (١): الهيكل التنظيمي**




المصدر: الشركة

## ٤-٣ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

**الجدول رقم (٥٠): أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس*:**

| أعضاء مجلس الإدارة | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الاسم | المنصب | صفة العضوية | الاستقلالية | الجنسية | العمر | قبل الطرح | | | | بعد الطرح | | | |
| | | | | | | الأسهم المملوكة «مباشرة» | | الأسهم المملوكة «غير مباشرة» | | الأسهم المملوكة «مباشرة» | | الأسهم المملوكة «غير مباشرة» | |
| | | | | | | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة | العدد | النسبة |
| حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان** | رئيس مجلس الإدارة | غير تنفيذي | غير مستقل | سعودي | ٨٩ | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٥.٧٧٠٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.٥٠٤٪ | ٨,٥٨٤,٧٣١ | ٣٠.٤٠٤٪ | ٦٠١,٠٦٢ | ٢.١٢٩٪ |
| حمد محمد بن موسى آل موسى | نائب رئيس مجلس الإدارة | غير تنفيذي | غير مستقل | سعودي | ٦٠ | – | – | – | – | – | – | – | – |
| هشام حسين عبدالله أبو جامع | عضو مجلس الإدارة | غير تنفيذي | مستقل | فلسطيني بوثيقة مصرية | ٥٣ | – | – | – | – | – | – | – | – |
| عبدالعزيز ناصر عبد الرحمن الصالح | عضو مجلس الإدارة | غير تنفيذي | مستقل | سعودي | ٣٧ | – | – | – | – | – | – | – | – |
| عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان*** | عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي | تنفيذي | غير مستقل | سعودي | ٤٥ | – | – | ٣,٥١٠,٢١٨ | ١٤.٦٢٦٪ | – | – | ٣,٥١٠,٢١٨ | ١٢.٤٣٢٪ |
| **أمين سر المجلس** | | | | | | | | | | | | | |
| ماجدة عتيبي معيض الكناني | أمين سر مجلس الإدارة | غير تنفيذي | غير مستقل**** | سعودي | ٥٤ | ١٦,٢٥٠ | ٠.٠٦٨٪ | – | – | ١٦,٢٥٠ | ٠.٠٥٨٪ | – | – |

المصدر: الشركة

* توضيحات:

- وافقت الجمعية التحولية المنعقدة في تاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣٠م) على انتخاب أعضاء أول مجلس إدارة وذلك لدورة مدتها (٥) سنوات تبدأ من تاريخ قيد الشركة كشركة مساهمة سعودية مقفلة بالسجل التجاري وذلك بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣١م)، وتعدلت مدة دورة أول مجلس إدارة إلى (٤) سنوات بموجب نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ، وليصبح تاريخ انتهاء دورة أول مجلس بتاريخ ١٤٤٨/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠١/٣٠م).
- وافق مجلس إدارة شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية في اجتماعه رقم ٢٣/١ المنعقد بتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/١٤م على تعيين الأستاذة/ ماجدة عتيبي معيض الكناني كأمين سر لمجلس الإدارة وذلك استناداً للقرار رقم (٢٣/١/١) بتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/١٤م.
- تم الاستناد إلى لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٨-٥-٢٠٢٣) وتاريخ ١٤٤٤/٦/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١/١٨م) في تحديد عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة، وتتمثل عوارض الاستقلال لأعضاء مجلس الإدارة للشركة في كل من:
  - أن يكون مالكاً لما 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 آخري من مجموعتها، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى الشركة أو أي طرف متعامل معها أو شركة أخرى من مجموعتها، كمراجعي الحسابات وكبار الموزّدين خلال العاملين 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 لجانه تزيد عن (٢٠٠,٠٠٠) ريال أو عن (٥٠٪) من مكافأته في العام السابق التي تحصل عليها مقابل عضوية مجلس الإدارة أو أي من لجانه 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.

** لدى الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان ملكية غير مباشرة ناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٣٦.٠٦٦٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

*** لدى الأستاذ/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان ملكية غير مباشرة ناتجة عن تملكه في شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار ما نسبته (١٠٠٪) والتي تمتلك عدد (٣,٤٩٦,٠٦٩) سهم مباشر من أسهم المُصدر، وناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٠.٨٤٩٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

**** أمين سر المجلس غير مستقل لوجود عقد استشارات ادارية مع المُصدر يتقاضى بموجبة أتعاب علاوة على مكافأته المقررة كأمين لسر المجلس.

## ٤-٤ اختصاصات مجلس الإدارة

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

### أ. اختصاصات رئيس مجلس الإدارة:

تتلخص اختصاصات 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 والنظام الأساسي للشركة، تكون لرئيس مجلس الإدارة أوسع الصلاحيات لتمثيل الشركة أمام سائر الجهات الحكومية، وبموجب لائحة 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 والنظام الأساسي للشركة.
- 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 التنفيذين 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 والرئيس التنفيذي 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.

### ب. اختصاصات أعضاء مجلس الإدارة:

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

- وضع الخطط والسياسات الاستراتيجية والأهداف الرئيسية للشركة والإشراف على تنفيذها ومراجعتها بشكل دوري، والتأكد من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيقها، 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.
  - التحقق من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيق أهداف الشركة وخططها الرئيسية
- 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 ومرافقها، 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 بشفافية.
- 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 المهن ي 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 للآخرين.

ج. اختصاصات أمين السر:

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 ترفع 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 عالقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.
- التحقق من تقيد 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 مرئياتهم حيالها قبل توقيعها.
- تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة.
- التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.
- تنظيم سجل افصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة

## ٤-٥ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين السر

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

**الجدول رقم (٥١): ملخص السيرة الذاتية لرئيس مجلس الإدارة – حمد محمد عبدالله بن سعيدان**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | حمد محمد عبدالله بن سعيدان |
| **الجنسية:** | سعودي |
| **العمر:** | ٨٩ |
| **المنصب:** | رئيس مجلس الإدارة |
| **تاريخ التعيين** | ٢٠٢٣م |
| **المؤهلات العلمية:** | – دبلوم الإدارة العامة للشئون المالية – ١٣٨٢هـ.<br>– دبلوم في المساحة – ١٣٨٨هـ. |
| **الخبرات العملية:** | – المدير العام لشركة طرح للاستثمار منذ عام ١٤٤٣هـ وحتى تاريخه.<br>– مدير مكتب حمد بن سعيدان للعقارات منذ عام ١٣٨٩هـ وحتى تاريخه.<br>– مدير بشركة التحالف العقاري منذ عام ١٤٣٤هـ وحتى تاريخه.<br>– مدير بشركة مفازة العقارية منذ عام ١٤٣٩هـ وحتى تاريخه. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | – رئيس مجلس المديرين لشركة حمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار منذ عام ١٤٠٤هـ وحتى تاريخه.<br>– رئيس مجلس إدارة صندوق ثروات النخلة العقاري المدار من قبل شركة ثروات للأوراق المالية منذ عام ٢٠١٩ وحتى تاريخه. |

**الجدول رقم (٥٢): ملخص السيرة الذاتية لنائب رئيس مجلس الإدارة – حمد محمد بن موسى آل موسى**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | حمد محمد بن موسى آل موسى |
| **الجنسية:** | سعودي |
| **العمر:** | ٦٠ |
| **المنصب:** | نائب رئيس مجلس الإدارة |
| **تاريخ التعيين** | ٢٠٢٣م. |
| **المؤهلات العلمية:** | بكالوريوس قانون – جامعة الملك سعود – ١٤٠٨هـ. |
| **الخبرات العملية:** | – باحث قانوني في وزارة الزراعة منذ عام ١٤٠٨هـ وحتى عام ١٤٣٥هـ.<br>– المدير العام لشركة حمد محمد آل موسى للاستثمار والتطوير العقاري منذ عام ١٤٤١هـ وحتى الآن. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | – عضو مجلس إدارة في شركة أسواق البحر الأحمر (شراء الأراضي لإقامة المباني عليها واستثمار هذه المباني بالبيع أو الايجار– ذات مسؤولية محدودة)، منذ عام ١٤٢٥هـ وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في شركة أسواق البحر الأحمر للاستثمار العقاري عسير (قصور وصالات أفراح، شراء وبيع وتأجير الأراضي، إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة غير السكنية، التطوير والاستثمار العقاري، خدمات صيانة المباني– ذات مسؤولية محدودة)، منذ عام ١٤٣٩هـ وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في شركة موطن العقارية (الانشاءات العامة للمباني السكنية والغير سكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة والمؤجرة السكنية والغير سكنية) (مساهمة مقفلة)، منذ عام ١٤٢٨هـ وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في شركة ثروات للأوراق المالية (إدارة صناديق الاستثمار والحفظ في أعمال الأوراق المالية– مساهمة مقفلة)، منذ عام ١٤٣٥هـ وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في شركة مشيد العربية (شراء الأراضي، مقاولات عامة للمباني، أعمال الطرق والجسور– مساهمة مقفلة)، منذ عام ١٤٣٢هـ وحتى تاريخه. |

**الجدول رقم (٥٣): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة – هشام حسين عبدالله أبو جامع**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | هشام حسين عبدالله أبو جامع |
| **الجنسية:** | فلسطيني بوثيقة مصرية |
| **العمر:** | ٥٣ |
| **المنصب:** | عضو مجلس إدارة وعضو لجنة المراجعة |
| **تاريخ التعيين** | ٢٠٢٣م |
| **المؤهلات العلمية:** | بكالوريوس الأساليب الكمية – جامعة الملك سعود – ١٩٩١م |
| **الخبرات العملية:** | – الرئيس التنفيذي لتقنيات مكيال المالية منذ عام ٢٠٢٠م حتى الآن.<br>– الرئيس تنفيذي للثروات في شركة وثيق للخدمات المالية منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٠م.<br>– الرئيس التنفيذي لشركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة المالية منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٨م.<br>– الرئيس التنفيذي لمجموعة بخيت الاستثمارية منذ عام ٢٠١١م وحتى عام ٢٠١٢م.<br>– رئيس الاستثمارات لمجموعة بخيت الاستثمارية منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١١م.<br>– مدير إدارة الأصول لمجموعة بخيت الاستثمارية منذ عام ١٩٩٨م وحتى عام ٢٠٠٨م.<br>– رئيس التحليل المالي لمجموعة بخيت الاستثمارية منذ عام ١٩٩٣م وحتى عام ١٩٩٨م. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | – عضو مجلس إدارة في تقنيات مكيال المالية (شركة مرخصة من هيئة السوق المالية في مجال الترتيب– مساهمة مقفلة)، منذ عام ٢٠٢٠م وحتى ٢٠٢١م، ثم من عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.<br>– عضو لجنة الاستثمار في هيئة عقارات الدولة (لجنة استشارية– هيئة حكومية)، منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. |

**الجدول رقم (٥٤): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة – عبدالعزيز ناصر عبد الرحمن الصالح**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | عبدالعزيز ناصر عبد الرحمن الصالح |
| **الجنسية:** | سعودي |
| **العمر:** | ٣٧ |
| **المنصب:** | عضو مجلس إدارة ورئيس لحنة المكافآت والترشيحات |
| **تاريخ التعيين** | ٢٠٢٣م |
| **المؤهلات العلمية:** | – بكالوريوس العلوم المالية من جامعة جنوب الينوي كاربونديل (الولايات المتحدة الأمريكية) – ٢٠١١م.<br>– دبلوم مهني في إدارة الاعمال – كلية أرب يوتس فانكوفر كندا – ٢٠٠٩م.<br>– حاصل على شهادة CME-1 من هيئة سوق المال – ٢٠١٢م. |
| **الخبرات العملية:** | – المدير المالي في شركة الخزامى للاستثمار منذ عام ٢٠٢٤م وحتى تاريخه.<br>– المدير المكلف لإدارة الأصول في هيئة تطوير محمية الإمام تركي بن عبدالله الملكية منذ عام ٢٠٢١م وحتى ٢٠٢٤م.<br>– مدير عام الشؤون المالية في هيئة تطوير محمية الإمام تركي بن عبدالله الملكية منذ عام ٢٠٢١م وحتى ٢٠٢٤م.<br>– مستشار مالي مستقل لشركة حمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار منذ عام ٢٠١٩م وحتى ٢٠٢٣م.<br>– مدير الإدارة المالية لنادي الإبل منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢١م.<br>– مدير الإدارة المالية لشركة حمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م.<br>– مدير علاقات الشركات في بنك البلاد منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠١٨م.<br>– مدير علاقات الشركات في مصرف الراجحي منذ عام ٢٠١٢م وحتى عام ٢٠١٥م.<br>– محلل مالي في شركة الانماء للاستثمار في عام ٢٠١٢م. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | رئيس لجنة المراجعة لشركة الطاقات المعدنية للتجارة منذ عام ٢٠٢٢م وحتى تاريخه. |

**الجدول رقم (٥٥): ملخص السيرة الذاتية لأمين سر مجلس الإدارة – ماجدة عتيبي معيض الكناني**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | ماجدة عتيبي معيض الكناني |
| **الجنسية:** | سعودية |
| **العمر:** | ٥٤ |
| **المنصب:** | أمين سر المجلس |
| **تاريخ التعيين** | ٢٠٢٣م |
| **المؤهلات العلمية:** | – بكالوريوس ترجمة – جامعة الملك سعود ١٩٩٤م.<br>– ماجستير – كلية إدارة أعمال – جامعة الملك سعود ٢٠١١م.<br>– شهادة CIPD المستوى ٥ – Oakwood International– ٢٠١٩م.<br>– برنامج ريادة الأعمال والابتكار – جامعة ستانفورد – ٢٠٢٢م.<br>– شهادة GCD وCCD للتطوير المهني – ٢٠٢٣م. |
| **الخبرات العملية:** | – مستشار إداري لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية من ٢٠٢١م حتى تاريخه.<br>– الرئيس التنفيذي لمكتب نبض التخطيط للاستشارات الإدارية من ٢٠١٩م حتى تاريخه.<br>– الرئيس التنفيذي للتشغيل مؤسسة يرنو / منصة PTWay للتوظيف الجزئي من ٢٠١٦م وحتى ٢٠٢٢م.<br>– مدير الإدارة العامة للموارد البشرية بالمدينة الطبية بجامعة الملك سعود من ٢٠١٤م وحتى ٢٠١٦م<br>– مديرة التوظيف بالمدينة الطبية بجامعة الملك سعود من ٢٠١١م وحتى ٢٠١٤م.<br>– مسئولة التوظيف الخارجي بمستشفى الملك عبدالعزيز الجامعي من ١٩٩٥ وحتى ٢٠١٠م. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | – عضو لجنة المكاتب الاستشارية بالغرفة التجارية من ٢٠٢١م وحتى الآن.<br>– عضو مجلس إدارة بالجمعية السعودية لسيدات الأعمال من ٢٠١٩م وحتى تاريخه. |

**الجدول رقم (٥٦): ملخص السيرة الذاتية لعضو مجلس الإدارة – عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان |
| **الجنسية:** | سعودي |
| **العمر:** | ٤٥ |
| **المنصب:** | عضو مجلس إدارة والرئيس التنفيذي |
| **تاريخ التعيين:** | كعضو مجلس إدارة (٢٠٢٣م) وكرئيس تنفيذي (٢٠١٩م) |
| **المؤهلات العلمية:** | بكالوريوس خدمة اجتماعية –جامعة الملك سعود – ٢٠٠٦م |
| **الخبرات العملية:** | – الرئيس التنفيذي لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه.<br>– مدير عام شركة خطوة تك لنظم المعلومات (شركة تابعة للمُصدر) منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.<br>– مدير عام شركة صفقتك للاستثمار (شركة تابعة للمُصدر) منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.<br>– مدير عام شركة ديم المتحدة للعقارات منذ فبراير ٢٠٢٤م وحتى تاريخه.<br>– مدير عام شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار – منذ عام ١٤٣٠هـ وحتي تاريخه.<br>– مدير عام شركة صواب العقارية – منذ عام ١٤٣٨هـ وحتى تاريخه. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | – عضو مجلس إدارة في شركة موطن العقارية منذ ٢٠٢١م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في صندوق ثروات النخلة العقاري منذ ٢٠١٩م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في صندوق ثروات اللوجستي للاستثمار منذ ٢٠١٩م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في صندوق ثروات السكني منذ ٢٠٢٢م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في صندوق ثروات شمال جدة العقاري منذ ٢٠٢١م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في صندوق ثروات جوهرة لبن العقاري منذ ٢٠٢١م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في ثروات الرياض الصناعي منذ ٢٠١٧م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس المديرين في شركة موطن التشييد المحدودة منذ ٢٠٢٢م وحتى تاريخه.<br>– عضو لجنة الاستثمار في شركة موطن العقارية منذ ٢٠٢١م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في صندوق ثروات الرياض الصناعي الثاني منذ ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس المديرين في شركة ديم المتحدة للعقارات منذ ٢٠٢٤م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس مديرين في شركة أساس الخام للاستثمار منذ ٢٠٢٤م وحتى تاريخه. |

## ٤-٦ لجان الشركة

شَكَل مجلس الإدارة لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت من اجل تحسين إدارة الشركة وامتثالا إلى أفضل الممارسات بلائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. يتعين على كل لجنة أن يكون لديها قواعد واضحة لتعريف دورها وصلاحياتها والمسؤوليات المنوطة بها، ويجب إعداد محاضر لكافة اجتماعات كل لجنة (يقوم مجلس الإدارة بمراجعة تلك المحاضر واعتمادها)، هذا وتتمثل سياسة الشركة في تبني معايير متقدمة في حوكمة الشركات بما في ذلك من فصل المسؤوليات ومهام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والسياسات التي تضمن عمل مجلس إدارة الشركة بما يحقق مصالح المساهمين.

### ٤-٦-١ لجنة المراجعة

أوصى مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة لمساهمي الشركة في اجتماعه المنعقد في تاريخ ١٤٤٤/٠٧/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/١٤م) على تشكيل لجنة المراجعة، ووافقت الجمعية العامة العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٩م) على توصية مجلس الإدارة بتشكيل لجنة المراجعة لدورة مجلس الإدارة الحالية التي تنتهي في تاريخ ٢٢/٠٨/١٤٤٨هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠١/٣٠م).

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

- مراجعة القوائم والبيانات المالية للشركة وأي تقرير متعلق بأدائها المالي قبل عرضها على المجلس، لضمان نزاهتها وشفافيتها، وإبداء الرأي حيالها.
- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية
- الإشراف على إدارة المراجعة الداخلية بالشركة، للتحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهمات التي حددها مجلس الإدارة.
- دراسة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها في شانه.
- دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين المحاسبين القانونيين بعد التأكد من استقلاليتهم وفصلهم وتحديد أتعابهم.
- متبعة أعمال المحاسبين القانونيين، واعتماد أي عمل خارج نطاق أعمال المراجعة التي يكلفون بها أثناء قيامهم بأعمال المراجعة.
- دراسة ملاحظات المحاسب القانوني على القوائم المالية ومتابعة ما تم في شأنها.
- دراسة خطة المراجعة مع المحاسب القانوني وإبداء ملاحظات اللجنة عليها.
- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي في شأنها.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.

تتألف لجنة المراجعة من ثلاثة أعضاء على الأقل، على أن يكون من بينهم عضو مستقل على الأقل، وألا تضم أياً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين، وان يكون من بينهم مختص بالشؤون المالية والمحاسبية. تجتمع لجنة المراجعة بصفة دورية على ألا تقل اجتماعاتها عن أربعة (٤) اجتماعات خلال السنة المالية للشركة. ويبين الجدول التالي أعضاء لجنة المراجعة:

**الجدول رقم (٥٧): أعضاء لجنة المراجعة**

| الاسم | المنصب | الأسهم المملوكة (مباشرة أو غير مباشرة) | |
|---|---|---|---|
| | | العدد | النسبة |
| ناصر عبدالله صالح العوفي | رئيس لجنة المراجعة | - | - |
| ماجد عبد الرحمن عبد اللطيف العيسى | عضو لجنة المراجعة | - | - |
| هشام حسين عبدالله أبو جامع | عضو لجنة المراجعة | - | - |
| أمين سر لجنة المراجعة | | | |
| زياد أحمد عثمان التويجري | أمين سر لجنة المراجعة | - | - |

المصدر: الشركة

وفيما يلي السير الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة:

**الجدول رقم (٥٨): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة المراجعة – ناصر عبدالله صالح العوفي**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | ناصر عبدالله صالح العوفي |
| **الجنسية:** | سعودي |
| **العمر:** | ٦٧ |
| **المنصب:** | رئيس لجنة المراجعة |
| **تاريخ التعيين:** | ٢٠٢٣م |
| **المؤهلات العلمية:** | – بكالوريوس محاسبة جامعة الملك سعود – ١٩٨٠م.<br>– ماجستير إدارة أعمال جامعة نيو هامبشير في الولايات المتحدة الأمريكية – ١٩٨٥م.<br>– ماجستير محاسبة جامعة نيو هامبشير في الولايات المتحدة الأمريكية – ١٩٨٥م. |
| **الخبرات العملية:** | – مدير إدارة الشئون الإدارية والمالية والاستثمار في الشركة السعودية للصناعات الدوائية والمستلزمات الطبية منذ عام ١٩٩٢م حتى عام ٢٠٠٦م.<br>– مساعد المدير العام للشئون المالية والإدارية في الشركة السعودية لتجارة المواشي منذ عام ١٩٩١م وحتى عام ١٩٩٢م.<br>– مراجع داخلي في الصندوق السعودي للتنمية منذ عام ١٩٩٠م وحتى عام ١٩٩١م.<br>– مدير إدارة الشئون المالية والإدارية في شركة طيبة للاستثمار منذ عام ١٩٨٨م وحتى عام ١٩٩٠م.<br>– أخصائي محاسبة في الصندوق السعودي للتنمية منذ عام ١٩٨١م وحتى عام ١٩٨٨م.<br>– باحث في الدار السعودية للخدمات الاستشارية منذ عام ١٩٨٠م وحتى عام ١٩٨١م. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | – عضو لجنة مراجعة في المركز السعودي للاعتماد منذ عام ٢٠٢٠م وحتى تاريخه.<br>– رئيس لجنة المراجعة لشركة الخزف للأنابيب منذ عام ٢٠١٩م وحتى تاريخه.<br>– عضو لجنة مراجعة في شركة بحر العرب منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة في شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي) منذ عام ٢٠١٨م وحتى تاريخه.<br>– رئيس لجنة المراجعة لشركة الخزف السعودي منذ عام ٢٠١٦م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة لشركة الاسمنت المتحدة الصناعية منذ عام ٢٠١٤م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة للشركة السعودية لخدمات السيارات والمعدات منذ عام ٢٠٠٦م وحتى تاريخه. |

**الجدول رقم (٥٩): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة – ماجد عبد الرحمن عبد اللطيف العيسى**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | ماجد عبد الرحمن عبد اللطيف العيسى |
| **الجنسية:** | سعودي |
| **العمر:** | ٥٤ |
| **المنصب:** | عضو لجنة مراجعة |
| **تاريخ التعيين:** | ٢٠٢٣م |
| **المؤهلات العلمية:** | – بكالوريوس محاسبة من جامعه الملك سعود عام ١٩٩٠م.<br>– ماجستير في الإدارة المالية جامعه ميدل سيكس البريطانية– ١٩٩٦م. |
| **الخبرات العملية:** | – الرئيس التنفيذي لشركة الانواء القابضة للاستثمار منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠١٣م.<br>– شريك في مكتب ماجد العيسى المالي منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠١١م.<br>– مستشار وزير التجارة منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١١م.<br>– مدير الاستثمار في بنك ARCAPITA منذ عام ٢٠٠٥م وحتى عام ٢٠٠٦م.<br>– مدير أول في البنك العربي منذ عام ٢٠٠٣م وحتى عام ٢٠٠٥م.<br>– محلل مالي أول في بنك سامبا منذ عام ٢٠٠٠م وحتى عام ٢٠٠٣م.<br>– مدير منتج في سابك منذ عام ١٩٩٣م وحتى عام ١٩٩٩م. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | – عضو لجنة المراجعة في الرياض المالية منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.<br>– عضو لجنة مراجعة في مبادرة الشركات العالمية السعودي (ضمن برامج رؤية المملكة٢٠٣٠م) منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.<br>– عضو لجنة المراجعة ولجنة المخاطر في طيران الرياض منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.<br>– عضو لجنة المراجعة في شركة بن سعيدان العقارية منذ عام ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.<br>– رئيس مجلس إدارة في شركة تايزر السعودية لإعادة التأمين منذ عام ٢٠١٧م وحتى تاريخه.<br>– نائب رئيس مجلس الإدارة في المجموعة السعودية للأبحاث والتسويق منذ عام ٢٠١٥م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة وعضو لجنة المراجعة في شركة مكيال المالية منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.<br>– عضو لجنة المراجعة في الهيئة الملكية لتطوير مكة المكرمة والمشاعر المقدسة منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.<br>– عضو مجلس إدارة في معهد وطن الاول للتدريب والاستشارات منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه.<br>– رئيس لجنة المراجعة في شركة المكتب التنفيذي لهيئة الطيران المدني منذ عام ٢٠٢١م وحتى تاريخه. |

**الجدول رقم (٦٠): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة المراجعة – هشام حسين عبدالله أبو جامع**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | هشام حسين عبدالله أبو جامع |
| **ملخص السيرة الذاتية** | يُرجى مراجعة القسم رقم (٤-٥) «**السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين السر**». |

**الجدول رقم (٦١): ملخص السيرة الذاتية لأمين سر لجنة المراجعة – زياد أحمد عثمان التويجري**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | زياد احمد عثمان التويجري |
| **الجنسية:** | سعودي |
| **العمر:** | ٤٥ |
| **المنصب:** | أمين سر لجنة المراجعة |
| **تاريخ التعيين:** | ٢٠٢٣م |
| **المؤهلات العلمية:** | – ماجستير تقنية المعلومات ٢٠١٤م.<br>– بكالوريوس قانون دولي ٢٠٠٦م. |
| **الخبرات العملية:** | – مدير إدارة التخطيط والمتابعة (شركة حمد بن سعيدان العقارية) ٢٠٢٢م –٢٠٢٣م.<br>– مدير عام (شركة الوسيط المميز للاتصالات وتقنية المعلومات) ٢٠١٨م – ٢٠٢٢م.<br>– مدير عام (شركة وسيط النقل لتقنية المعلومات) ٢٠١٧م –٢٠١٨م.<br>– مدير العلاقات العامة (مكتب التويجري للمحاماة والاستشارات القانونية) ٢٠١٦م–٢٠١٧م.<br>– رئيس فريق (شركة الاتصالات السعودية) ٢٠١٤م – ٢٠١٦م.<br>– مستشار العلاقات العامة (وزارة التعليم العالي) ٢٠٠٩م – ٢٠١١م. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | – عضو مجلس إدارة شركة الوسيط المميز للاتصالات وتقنية المعلومات من ٢٠٢١م وحتي تاريخه<br>– عضو مجلس إدارة شركة الفن تك للتجارة من ٢٠٢٣م وحتي تاريخه |

## ٤-٦-٢ لجنة الترشيحات والمكافآت

وافق مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤٤٦/٠١/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١٧م) على تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت لدورة مجلس الإدارة الحالية التي تنتهي في تاريخ ١٤٤٨/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠١/٣٠م). تتولى اللجنة المهام والاختصاصات المتعلقة بجانبي الترشيحات والمكافآت، وتشمل مهام ومسؤوليات اللجنة بصفة خاصة ما يلي:

### الترشيحات:

- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في المجلس والإدارة.
- التوصية للمجلس بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقًا للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس وشغل وظائف الإدارة. تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال المجلس.
- المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية المجلس ووظائف الإدارة.
- مراجعة هيكل المجلس والإدارة وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها. التحقق بشكل سنوي من استقلالية الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى. وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء المجلس أو كبار التنفيذيين.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.

### المكافآت:

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة، ورفعها إلى المجلس للنظر فيها تمهيدًا لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المتوخاة منها.
- التوصية للمجلس بمكافآت أعضاء المجلس واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقًا للسياسة المعتمدة.

تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء على الأقل، على أن يكون من بينهم عضو مستقل على الأقل، وألا تضم أياً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين. تجتمع لجنة ترشيحات والمكافآت بصفة دورية على ألا تقل اجتماعاتها عن أربعة (٤) اجتماعات خلال السنة المالية للشركة. ويبين الجدول التالي أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

**الجدول رقم (٦٢): أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت**

| الاسم | المنصب | الأسهم المملوكة (مباشرة أو غير مباشرة) | |
|---|---|---|---|
| | | العدد | النسبة |
| عبدالعزيز ناصر عبد الرحمن الصالح | رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت | - | - |
| خالد محمد صالح الدخيل | عضو لجنة الترشيحات والمكافآت | - | - |
| ماجدة عتيبي معيض الكناني | عضو لجنة الترشيحات والمكافآت / امين سر اللجنة | ١٦,٢٥٠ مباشرة | ٪٠.٠٦٨ مباشرة |
| **أمين سر لجنة الترشيحات والمكافآت** | | | |
| محمد يحيا محمد اليحيى | أمين سر لجنة الترشيحات والمكافآت | ٥,٥٠٩ | ٪٠.٠٢٣ |

المصدر: الشركة

وفيما يلي السير الذاتية لأعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

**الجدول رقم (٦٣): ملخص السيرة الذاتية لرئيس لجنة الترشيحات والمكافآت - عبدالعزيز ناصر عبد الرحمن الصالح**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | عبدالعزيز ناصر عبد الرحمن الصالح |
| **ملخص السيرة الذاتية** | يُرجى مراجعة القسم رقم (٤-٥) «**السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين السر**». |

**الجدول رقم (٦٤): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة ترشيحات والمكافآت - خالد محمد الدخيل**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | خالد بن محمد بن صالح الدخيل |
| **الجنسية:** | سعودي |
| **العمر:** | ٤٩ |
| **المنصب:** | عضو لجنة الترشيحات والمكافآت |
| **تاريخ التعيين:** | ٢٠٢٤م |
| **المؤهلات العلمية:** | - ماجستير إدارة أعمال - جامعة ريدينج- مدرسة هنلي للأعمال - بريطانيا - ٢٠١٤م.<br>- بكالوريوس هندسة صناعية - جامعة الملك فهد للبترول والمعادن - ٢٠٠١م. |
| **الخبرات العملية:** | - شركة الاتصالات السعودية (ضابط لجودة تشغيل الشبكة ومن ثم مدير مشاريع في الأبحاث والتطوير) أكتوبر ٢٠٠١م - أبريل ٢٠٠٧م.<br>- شركة معادن (كمحلل استراتيجي) مايو ٢٠٠٧م - أبريل ٢٠٠٨م.<br>- هيئة السوق المالية (مستشار تنفيذي - مستشار لمجلس الهيئة - مدير مكلف للإدارة الاستراتيجيات والأداء - مدير مكلف لوحدات المخاطر للسوق والداخلية) مايو ٢٠٠٨م - يناير ٢٠١٩م.<br>- إعارة لتأسيس الهيئة العامة للعقار (مدير برنامج) مايو ٢٠١٧م - ديسمبر ٢٠١٧م.<br>- وزارة الدفاع (مدير إدارة السياسات والأبحاث والتحليل - ودير برامج تأسيس الإدارات العامة للسياسات والاستراتيجيات والتخطيط) ٢٠١٩م - ٢٠٢١م.<br>- المركز الوطني للتخصيص (مستشار الرئيس - نائب الرئيس للاستراتيجية وإدارة المبادرات) ٢٠٢١م - ٢٠٢٢م.<br>- وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مستشار معالي الوزير - عضو في مجموعة من اللجان داخل وخارج الوزارة - ومدير لمجموعة من المهمات والمبادرات) ٢٠٢٢م - إلى الآن. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | - برنامج الربط الجوي (عضو لجنة المراجعة والمخاطر) ٢٠٢٢م - إلى الآن.<br>- مؤسسة إخاء الخيرية لرعاية الأيتام (عضو مجلس - عضو اللجنة التنفيذية) ٢٠٢٣م - إلى الآن. |

**الجدول رقم (٦٥): ملخص السيرة الذاتية لعضو لجنة ترشيحات والمكافآت – ماجدة عتيبي الكناني**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | ماجدة عتيبي معيض الكناني |
| **ملخص السيرة الذاتية** | يُرجى مراجعة القسم رقم (٤-٥) «**السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين السر**». |

**الجدول رقم (٦٦): ملخص السيرة الذاتية لأمين سر لجنة ترشيحات والمكافآت – محمد يحيا محمد اليحيى**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | محمد يحيا محمد اليحيى |
| **الجنسية:** | سعودي |
| **العمر:** | ٣٥ |
| **المنصب:** | أمين سر لجنة الترشيحات والمكافآت |
| **تاريخ التعيين:** | ٢٠٢٥ |
| **المؤهلات العلمية:** | – بكالوريوس – جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية– اللغة العربية – ٢٠١٦م<br>– شهادة (SHRM–ACHRM) – جمعية الموارد البشرية الأمريكية. |
| **الخبرات العملية:** | – شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية – مدير رأس المال البشري – أكتوبر ٢٠٢٣م – حتى الآن.<br>– شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية – مشرف إدارة الموارد البشرية – أكتوبر٢٠٢١م – سبتمبر٢٠٢٣م.<br>– شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار العقاري – أخصائي موارد بشرية – فبراير ٢٠١٦م – سبتمبر٢٠٢١م.<br>– شركة أحمد سليمان الفهاد – مسؤول خدمات مساندة – يناير ٢٠١٤م – مارس ٢٠١٥م.<br>– شركة فيصل بن خالد آل سعود – خدمة عملاء – مايو ٢٠٠٩ – يناير ٢٠١٤م. |
| **العضويات الحالية في مجالس أخري** | لا يوجد. |

## ٤-٧ الإدارة التنفيذية

لدى شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية عدد من الإدارات الرئيسية التي تعمل على إدارة اعمال الشركة وتطويرها كل حسب دورها، ويتعين على كل إدارة تنفيذ الواجبات والمهام التي تقع تحت مسؤوليتها لتفعيل الأداء الكلي للشركة وتحقيق رؤية ورسالة وأهداف واستراتيجيات الشركة على المدى القصير والطويل. ويوضح الجدول التالي أعضاء الإدارة التنفيذية للشركة:

**الجدول رقم (٦٧): أعضاء الإدارة التنفيذية**

| الاسم | المنصب | الجنسية | العمر | تاريخ التعيين | الأسهم المملوكة قبل الطرح (مباشرة أو غير مباشرة) | | الأسهم المملوكة بعد الطرح (مباشرة أو غير مباشرة) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | العدد | النسبة | العدد | النسبة |
| عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان | الرئيس التنفيذي | سعودي | ٤٥ | ٢٠١٩/١١/٠٢م | ٣,٥١٠,٢١٨ غير مباشرة* | ١٤.٦٢٦٪ غير مباشرة | ٣,٥١٠,٢١٨ غير مباشرة* | ١٢.٤٣٢٪ غير مباشرة |
| شريف سمير عزيز بباوي | مدير الإدارة المالية والمحاسبية | مصري | ٥٦ | ٢٠١٩/١١/٠٢م | – | – | – | – |
| زهير عوض أل أبو عزيزة | مدير إدارة المشاريع | سعودي | ٣٨ | ٢٠٢٥/٠٣/٠١م | – | – | – | – |
| زياد أحمد عثمان التويجري | مدير إدارة المساهمين | سعودي | ٤٥ | ٢٠٢٢/٠٧/١٧م | – | – | – | – |
| شاغر** | مدير إدارة الخدمات العقارية | – | – | – | – | – | – | – |
| شاغر** | مدير إدارة الشؤون الادارية | – | – | – | – | – | – | – |
| مكتب شركة سعد صالح السبتي وشركاؤه محاسبون ومراجعون قانونيون (إيكوفيس السبتي)*** | إدارة المراجعة الداخلية | – | – | ٢٠٢٣/١٠/٢٥م | – | – | – | – |

المصدر: الشركة.

* لدى الأستاذ/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان ملكية غير مباشرة ناتجة عن تملكه في شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار ما نسبته (١٠٠٪) والتي تمتلك عدد (٣,٤٩٦,٠٦٩)

سهم مباشر من أسهم المُصدر، وناتجة عن تملكه في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار ما نسبته (٠.٨٤٩٪) والتي تمتلك (٦.٩٤٤٪) من أسهم المُصدر.

** هذه المناصب شاغرة كما بتاريخ هذه النشرة ومن المتوقع ملء هذه الشواغر في الربع الرابع من عام ٢٠٢٥م

*** قامت الشركة بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٣م بإسناد شركة سعد صالح السبتي وشركاؤه محاسبون ومراجعون قانونيون (إيكوفيس السبتي) لمدة عامين وذلك في القيام بأعمال تأسيس إدارة المراجعة الداخلية وتقييم المخاطر وإعداد خطة المراجعة لثلاث سنوات مستقبلية وتنفيذ أعمال المراجعة الداخلية والمتابعة مثل إصدار تقارير دورية إلى لجنة المراجعة تلخص نتائج جميع مهام التدقيق وتقييمات المخاطر ونظم الرقابة الداخلية لدى الشركة التي تهدف للتنبيه على أهم المخاطر بشكل فوري وتطبيق الإجراءات التصحيحية لتخفيف تأثر الشركة بتلك المخاطر بالإضافة إلى تدريب ونقل المعرفة لموظفي إدارة المراجعة حين تعيينهم

وفيما يلي ملخص السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية:

**الجدول رقم (٦٨): ملخص السيرة الذاتية للرئيس التنفيذي – عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان |
| **ملخص السيرة الذاتية** | يُرجى مراجعة القسم رقم (٤-٥) «**السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين السر**». |

**الجدول رقم (٦٩): ملخص السيرة الذاتية لمدير الإدارة المالية والمحاسبية – شريف سمير عزيز بباوي**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | شريف سمير عزيز بباوي |
| **المنصب** | مدير الإدارة المالية والمحاسبية |
| **المؤهل** | بكالوريوس تجارة تخصص محاسبة، جامعة الزقازيق – ١٩٨٩م. |
| **الخبرات:** | – المدير المالي لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية من ٢٠١٩م وحتى تاريخه.<br>– مدير مالي بمكتب حمد بن سعيدان للعقارات من ٢٠٠٧م وحتى ٢٠١٩م.<br>– مدير مالي بشركة بيت السعيدان– سفا للسياحة من ٢٠٠٧م وحتى ٢٠١٥م.<br>– مدير مالي بشركة حمد محمد بن سعيدان من ٢٠٠٠م وحتى ٢٠٠٧م.<br>– مدير مراجعة داخلية في شركة البردي لصناعة الورق الصحي (فاين) من ١٩٩٢ وحتى ٢٠٠٠م. |

**الجدول رقم (٧٠): ملخص السيرة الذاتية لمدير إدارة المشاريع – زهير عوض آل أبو عزيزة**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | زهير عوض آل أبو عزيزة |
| **المنصب:** | مدير إدارة المشاريع |
| **المؤهل:** | – بكالوريوس العلوم في تكنولوجيا الهندسة الميكانيكية– جامعة فيرمونت ستايت.<br>– الدبلوم العالي في الهندسة المدنية – معهد ذا رود.<br>– شهادة المالية للتنفيذيين– برلين.<br>– شهادة PMP من معهد إدارة المشاريع. |
| **الخبرات:** | – مدير تحليل وتطوير كفاءة الانفاق – وزارة البلديات والإسكان– من ٢٠٢١م وحتى ٢٠٢٥م.<br>– مدير ضمان جودة المشاريع – أرامكو من ٢٠١٨م وحتى ٢٠٢١م.<br>– مهندس موقع – شركة إزميل للإنشاءات– مشروع شركة سابك للإسكان – ٢٠١٨م.<br>– مشرف صيانة وتشغيل الطرق– إدارة الصيانة والتشغيل في هيئة الجبيل وينبع – ٢٠١٧م.<br>– منسق مشاريع شركة الصداق للمقاولات – ٢٠١١م وحتى ٢٠١٧م.<br>– مشرف مشاريع الطرق – أمانة الاحساء من ٢٠٠٨م وحتى ٢٠١٠ |

**الجدول رقم (٧١): ملخص السيرة الذاتية لمدير إدارة المساهمين – زياد أحمد عثمان التويجري**

| | |
|---|---|
| **الاسم:** | زياد أحمد عثمان التويجري |
| **المنصب** | مدير إدارة المساهمين |
| **المؤهل** | – ماجستير تقنية ومعلومات، جامعة ماريمونت – بريطانيا– ٢٠١٤م.<br>– بكالوريوس في العلاقات الدولية، جامعة الملك محمد – الرباط – المغرب – ٢٠٠٦م. |
| **الخبرات:** | – مدير إدارة المساهمين بشركة حمد محمد بن سعيدان من ٢٠٢٣م وحتى تاريخه.<br>– مدير إدارة التخطيط والمتابعة بشركة حمد محمد بن سعيدان من ٢٠٢٢م وحتى ٢٠٢٣م.<br>– المدير العام بشركة الوسيط المميز من عام ٢٠١٨م وحتى ٢٠٢٢م.<br>– الرئيس التنفيذي بشركة تركس من عام ٢٠١٧م وحتى ٢٠١٨م.<br>– مدير العلاقات العامة بشركة التويجري القانونية من ٢٠١٦م وحتى ٢٠١٧م.<br>– قائد فريق خدمات العملاء بشركة STC من ٢٠١٤م وحتى ٢٠١٦م.<br>– مرشد علاقات عامة بوزارة التعليم العالي من ٢٠٠٩م وحتى ٢٠١١م.<br>– مسئول علاقات عامة بالبنك العربي الوطني من ٢٠٠٥م وحتى ٢٠٠٥م. |

05

# سياسة توزيع الأرباح

# ٥- سياسة توزيع الأرباح

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

لا تقدم الشركة أي ضمانات بأنها ستدفع أرباحاً، ولا تضمن قيمة تلك الأرباح التي تعتزم توزيعها في أي سنة محددة، وتخضع عملية توزيع الأرباح إلى قيود معينة وفقاً لنظام الشركات الأساسي، حيث نصت المادة التاسعة والثلاثون (٣٩) من النظام الأساسي للشركة على أن:

- للجمعية العامة العادية – عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح– أن تقرر تكوين احتياطيات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيعات ثابتة– قدر الإمكان– على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة.
- تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطيات أن وجدت.
- يجوز توزيع أرباح مرحلية بما يتوافق مع نظام الشركات ولوائحه التنفيذية.

ووفقاً للقوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموجزة المفحوصة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، فإن الشركة لم توزع أرباحاً نقدية، مع الإشارة إلى أنه لم يتم الإعلان أو توزيع أرباح أخرى حتى تاريخ هذه النشرة.

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع، وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق. لا تقدم الشركة أي ضمانات بتوزيع أرباح في المستقبل، وتستحق أسهم الطرح حصتها من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه وعن السنوات المالية التي تليها.

# 06

# استخدام
# متحصلات الطرح

# ٦- استخدام متحصلات الطرح

## ٦-١ متحصلات الطرح

بلغ إجمالي متحصلات الطرح مبلغ (●) ((●)) ريال سعودي، سيُخصص منها حوالي (٣,٥٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي لتسديد جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح، والتي تشمل أتعاب المستشار المالي، والمستشار القانوني ومدير الاكتتاب، ومصاريف فتح حساب الأمانة، وتكاليف التسويق والطباعة، والمصاريف والتكاليف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح.

## ٦-٢ صافي متحصلات الطرح

بلغ صافي متحصلات الطرح مبلغ وقدره (●) ((●)) ريال سعودي. ستقوم الشركة باستخدام صافي متحصلات الطرح في تمويل مشاريعها المستقبلية وخطتها التوسعية، ولن يحصل المساهمين الحالين على أي من متحصلات الطرح.

## ٦-٣ استخدام متحصلات الطرح

تنوي الشركة استخدام صافي متحصلات الطرح في تمويل خطتها التوسعية، وفي حال لم تكن صافي متحصلات الطرح كافية لتنفيذ الخطة التوسعية فإن الشركة ستعتمد على السيولة المتوفرة بالشركة بعد التأكد من قدرة الشركة على إدارة رأس المال العامل بكفاءة وعمليات زيادة رأس المال بجانب الحصول على مصادر تمويل إضافية من البنوك وشركات التمويل المرخصة من البنك المركزي السعودي. وفي حال لم تستخدم الشركة صافي متحصلات الطرح بالكامل في تمويل خطتها التوسعية فسيتم استخدام المبلغ المتبقي في تمويل رأس المال العامل للشركة. وتستهدف الشركة تمويل خطتها التوسعية وفق التالي:

**الجدول رقم (٧٢): خطة الشركة لاستخدام صافي متحصلات الطرح**

| البيان | الاستخدام المتوقع (ريال سعودي) | النسبة من صافي متحصلات الطرح |
|---|---|---|
| تطوير مشروع وأدوار سكنية على بلوك ١٣ بحي الرمال | ٢٢,٧٠٠,٠٠٠ | ٪٤٢.٢٧ |
| تطوير مشروع ادوار سكنية على بلوك ٣٠ حي نمار بالرياض | ١٥,٠٠٠,٠٠٠ | ٪٢٧.٩٣ |
| تطوير مشروع مستودعات لوجستية –حي النظيم– الرياض للتأجير | ١٦,٠٠٠,٠٠٠ | ٪٢٩.٨٠ |
| **الإجمالي** | **٥٣,٧٠٠,٠٠٠** | **٪١٠٠.٠٠** |

المصدر: الشركة

**الجدول رقم (٧٣): تفاصيل المشاريع ذات العلاقة باستخدام متحصلات الطرح**

| البيان | نبذة عن المشروع | طريقة تمويل المشروع المستهدفة |
|---|---|---|
| تطوير مشروع أدوار سكنية على البلوك ١٣ بحي الرمال | مشروع تطوير وإقامة مجمع سكني يحتوي على (٧٢) وحدة سكنية مقام على ارض مملوكة للشركة مساحتها (٧,٧٧٤) متر مربع تقع في حي الرمال بمدينة الرياض بتكلفة اجمالية قدرها (٤٥,٨٨٣,٤٢٠) ريال سعودي بتكلفة تطويرية مقدره بحوالي (٢٧,٧٣٩,٦٧٥) ريال سعودي مخصص لها (٢٢,٧٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من متحصلات الطرح والباقي من موارد الشركةوالهدف بيع المشروع لتعزيز إيرادات الشركة. | تخصيص مبلغ (٢٢,٧٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من صافي متحصلات الطرح |
| تطوير مشروع ادوار سكنية على بلوك ٣٠ حي نمار بالرياض | مشروع تطوير واقامة مجمع سكني يحتوي على ( ٤٣) وحدة سكنية مقام على أرض مملوكة للشركة مساحتها (٦,٦٠٠) متر مربع تقع في ضاحية نمار بمدينة الرياض بتكلفة اجمالية قدرها (٢٥,١٩٣,٢١٥) ريال سعودي منها (١٨,٠٩٨,٢١٥) ريال سعودي تكلفة تطويرية وسيخصص لها (١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من متحصلات الطرح والباقي من موارد الشركة. | تخصيص مبلغ (١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من صافي متحصلات الطرح |
| تطوير مشروع مستودعات لوجستية –حي النظيم– الرياض | مشروع تطوير مستودعات لوجستية مكون من (٣٣) مستودع على ارض تقع في حي النظيم بشرق مدينة الرياض بمساحة قدرها (٤٠,٢٥٣) متر مربع تقع في وتبلغ إجمالي تكلفة المشروع (١٠٠,٨٢٦,٩٥٠) ريال سعودي منها (٤٨,٨٨٢,٨١٣) ريال سعودي تكلفة التطوير وسيخصص لها من متحصلات الطرح مبلغ (١٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والباقي بتمويل من احدى البنوك المحلية. | تخصيص مبلغ (١٦,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من صافي متحصلات الطرح |

المصدر: الشركة

## ٦-٤ الجدول الزمني لاستخدام صافي متحصلات الطرح

يوضح الجدول التالي الجدول الزمني المتوقع لاستخدام صافي متحصلات الطرح:

**الجدول رقم (٧٤): الجدول الزمني المتوقع لاستخدام صافي متحصلات الطرح**

| البيان | كما بتاريخ النشرة | ٢٠٢٥م | | ٢٠٢٦م | | | | ٢٠٢٧م | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | الربع الثالث | الربع الرابع | الربع الأول | الربع الثاني | الربع الثالث | الربع الرابع | الربع الأول | الربع الثاني | الربع الثالث | الربع الرابع |
| تطوير مشروع أدوار سكنية على البلوك ١٣ بحي الرمال | – | | | | ٪١٤.٢٠ | ٪١٤.٢٠ | ٪١٤.٢٠ | ٪١٤.٨٠ | ٪١٤.٢٠ | ٪١٤.٢٠ | ٪١٤.٢٠ |
| **نسبة الإنجاز التطويري المتوقعة** | ٪٠ | | | | ٪١٤.٢٠ | ٪٢٨.٤٠ | ٪٤٢.٦٠ | ٪٥٧.٤٠ | ٪٧١.٦٠ | ٪٨٥.٨٠ | ٪١٠٠.٠٠ |
| تطوير مشروع ادوار سكنية على بلوك ٣٠ حي نمار بالرياض | – | ٪٢.٠٠ | ٪١٥.٠٠ | ٪٢٠.٠٠ | ٪١٥.٠٠ | ٪١٥.٠٠ | ٪١٠.٠٠ | ٪١٠.٠٠ | ٪٨.٠٠ | ٪٥.٠٠ | |
| **نسبة الإنجاز التطويري المتوقعة** | ٪٠ | ٪٢.٠٠ | ٪١٧.٠٠ | ٪٣٧.٠٠ | ٪٥٢.٠٠ | ٪٦٧.٠٠ | ٪٧٧.٠٠ | ٪٨٧.٠٠ | ٪٩٥.٠٠ | ٪١٠.٠٠ | |
| تطوير مشروع مستودعات لوجستية بلك ١٧–٢٠ حي النظيم | – | ٪٢٧.٠٠ | ٪٣٩.٠٠ | ٪١٢.٠٠ | ٪١١.٠٠ | ٪١١.٠٠ | | | | | |
| **نسبة الإنجاز التطويري المتوقعة** | ٪٠ | ٪٢٧.٠٠ | ٪٦٦.٠٠ | ٪٧٨.٠٠ | ٪٨٩.٠٠ | ٪١٠٠.٠٠ | | | | | |

المصدر: الشركة

07

# الإقرارات

# ٧- الإقرارات

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

١. لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال الشركة وأي من شركاتها التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً على الوضع المالي خلال الإثني عشر (١٢) شهراً الأخيرة.

٢. لم تُمنح أي عمولات، أو خصومات، أو أتعاب وساطة، أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة أو أيّ من شركاته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ طلب التسجيل والطرح فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي سهم.

٣. لم يكن هناك أي تغير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة أو أيّ من شركاته التابعة خلال السنة السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم.

٤. لا تملك الشركة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غيرها) أو أي من الأصول التي تكون قيمتها عُرضة للتقلبات مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري في تقييم الموقف المالي.

٥. باستثناء ما ورد في القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**»، فإن أعضاء مجلس الإدارة ليسوا على علم بأي مخاطر جوهرية أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المؤهلين بالاستثمار في أسهم الشركة.

٦. باستثناء ما ورد في القسم رقم (٢) «**عوامل المخاطرة**»، فإن الشركة ليست على دراية بأي معلومات تتعلق بأي سياسات حكومية، أو اقتصادية، أو مالية، أو نقدية أو سياسية أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عملياتها.

٧. أن الشركة ليست خاضعة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.

٨. كما في تاريخ هذه النشرة، أنه لا توجد أية نزاعات مع أي جهة حكومية داخل المملكة العربية السعودية.

٩. بخلاف ما ورد في القسم الفرعي رقم (٤-٣) «**أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس**» والقسم الفرعي رقم (٣-٣-٢) «**شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات**» في هذه النشرة، ليس لأعضاء مجلس الإدارة، أو الإدارة التنفيذية، أو أمين سر المجلس، أو لأي من أقربائهم أي سهم أو مصلحة من أي نوع في الشركة وأي من شركاتها التابعة.

١٠. عدم دخول أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي في أعمال منافسة لأعمال الشركة إلا بموافقة من الجمعية العامة لمساهمي الشركة وذلك تطبيقاً للمادة السابعة والعشرين (٢٧) «تعارض المصالح والمنافسة واستغلال الأصول» من نظام الشركات، وقد صادقت الجمعية العامة للشركة على التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة والأعمال التنافسية (ولمزيد من المعلومات، فضلاً راجع القسم الفرعي (٩-١٠) «**الاتفاقيات والعقود الجوهرية**» من القسم الرئيسي (٩) «**المعلومات القانونية**» من هذه النشرة).

١١. أنه لم يتم الإعلان عن إفلاس أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة ولم يخضعوا لأي إجراءات إفلاس.

١٢. لا يخضع أعضاء مجلس الإدارة لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.

١٣. لا توجد أي صلاحية تُعطي أحد أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي حق التصويت على مكافآت تمنح لهما.

١٤. لا توجد أي صلاحية تُجيز لأعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين حق الاقتراض من المصدر.

١٥. أن الشركة ملتزمة بجميع أحكام نظام الشركات.

١٦. أن الشركة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة الأنشطة التي تمارسها.

١٧. أن الشركة قد حصلت على جميع الموافقات اللازمة لتسجيل وطرح أسهمها في السوق الموازية.

١٨. إن جميع التغييرات على رأس مال الشركة لا تتعارض مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

١٩. تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تعتقد الشركة بأهميتها أو جوهريتها أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا يوجد هناك أي عقود اتفاقيات جوهرية أخرى لم يتم الإفصاح عنها.

٢٠. أن الشركة ملتزمة بتعيين مدير لإدارة الشؤون الإدارية ومدير لإدارة الخدمات العقارية خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٥م.

٢١. كما في تاريخ هذه النشرة، ليس هنالك أي برامج أسهم لموظفي الشركة من شأنها أن تشرك الموظفين في رأس مال الشركة، وليس هنالك أي ترتيبات أخرى مشابهة قائمة.

٢٢. أن الشركة حصلت على عدم ممانعة الجهات الممولة على تسجيل وإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية.

٢٣. أن الشركة ملتزمة بجميع التزاماتها التعاقدية الواردة في اتفاقية التورق المبرمة مع بنك الجزيرة المؤرخة في بتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٠٤م)، والمعدلة بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٣م)، واتفاقية المرابحة المبرمة مع شركة آجل للخدمات التمويلية المؤرخة في ١٤٤٤/٠٥/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠١م)، واتفاقية المرابحة المبرمة مع شركة آجل للخدمات التمويلية المؤرخة في ١٤٤٣/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٤م)، واتفاقية المرابحة المبرمة مع شركة آجل للخدمات التمويلية المؤرخة في ١٤٤٥/٠٤/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/١٢م)، واتفاقية المرابحة المبرمة مع شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري المؤرخة في ١٤٤٤/٠٢/١٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٩/١٣م)، واتفاقية التمويل العقارية المبرمة مع شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري المؤرخة في ١٤٤٥/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٠م)، واتفاقية التسهيلات المبرمة مع بنك البلاد المؤرخة في ١٤٤٤/٠٤/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٢٩م) والمعدلة بتاريخ ١٤٤٥/١١/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٣م) والمعدلة بتاريخ ٢٠٢٤/١٢/٢٩م.

٢٤. تم الإفصاح عن كافة البيانات والمعلومات التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في الأسهم محل الطرح.

٢٥. تتعهد الشركة بتقديم أحدث قوائم مالية أولية إلى الهيئة، على أن يتم تضمينها في نشرة الإصدار الأولية قبل البدء بعملية طرح أسهم الشركة أو ضمن نشرة الإصدار النهائية قبل إدراج أسهم الشركة (حسبما ينطبق)، وذلك بما يتوافق مع الفترات المنصوص عليها في المادة الحادية والثمانون من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة (الإفصاح عن المعلومات المالية)، وبما يتوافق مع الالتزامات المستمرة ذات العلاقة على الشركات المدرجة.

٢٦. أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن تؤثر على طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية لم يتم تضمينها في هذه النشرة.

# 08

# مصاريف الطرح

## ٨- مصاريف الطرح

تتحمل الشركة جميع التكاليف المتعلقة بالطرح، والتي يتوقع أن تبلغ (٣,٥٠٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي، حيث سيتم خصمها بالكامل من إجمالي متحصلات الاكتتاب البالغة (●) ((●)) ريال سعودي. وتشمل مصاريف الطرح أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومدير الاكتتاب والجهات المستلمة والمحاسب القانوني وتكاليف التسويق والطباعة والمصاريف الأخرى المتعلقة بالطرح. وسيتم خصم مصاريف الطرح بالكامل من إجمالي متحصلات الاكتتاب، ولن يتحمل المساهمون أي مصاريف تتعلق بالطرح.

station
الغطط المتجدد
بنشر

# 09

# المعلومات القانونية

# ٩- المعلومات القانونية

## ٩-١ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة المتعلقة بالمعلومات القانونية

- أنّ طرح الأسهم في السوق الموازية (نمو) لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
- أنّ طرح الأسهم لا يخلّ بأيٍّ من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- أنّه جرى الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في نشرة الإصدار.
- أنّ الشركة ليست خاضعة لأيّ دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو مجملها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.
- أنّ أعضاء مجلس الإدارة لا يخضعون لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها.

## ٩-٢ نبذة عن الشركة

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية («الشركة» أو «المُصدر») شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم (١٥١٥) وتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣١م) القاضي بإعلان تحول الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة سعودية مقفلة، وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) الصادر من مكتب السجل التجاري بمدينة الرياض، يقع المقر الرئيسي للشركة ٤٩٦٢ طريق الملك فهد- ٦٩٣٣ حي المحمدية، أبراج تطوير المبنى الرابع، الدور الرابع، الرياض ١٢٣٦١، المملكة العربية السعودية. يبلغ رأس مال الشركة المصدر الحالي (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرين مليون سهم متساوي القيمة ومدفوع بالكامل، وبقيمة اسمية لكل سهم عشرة (١٠) ريالات سعودية.

## ٩-٣ تاريخ الشركة

- تأسست شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) كشركة تضامنية باسم «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» بموجب عقد التأسيس المعتمد إلكترونيا عبر نظام الخدمات الالكترونية بوزارة التجارة (أبشر) وبموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ، وبرأس مال قدره (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي مقسم إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون حصة متساوية القيمة، وتم توزيع الحصص على كل من الأستاذ/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان بنسبة (٧٠٪) من رأس مال الشركة، والأستاذ/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان بنسبة (٣٠٪) من رأس مال الشركة.
- وفي تاريخ ١٤٤١/٠١/٠٣هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٩/٠٢م)، قرر الشركاء تحويل كيان الشركة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات مع الاحتفاظ بالاسم التجاري ورقم السجل التجاري، وتنازل الشريك/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٣٠٠.٠٠٠) ثلاثمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٣٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل، وذلك للشريك الجديد/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار.
- وفي تاريخ ١٤٤١/٠٧/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٥م)، تنازل الشريك/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان عن جميع حصصه في رأس مال الشركة البالغ عددها (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٧٠٠,٠٠٠) سبعمائة ألف ريال سعودي والتي تعادل ما نسبته (٧٠٪) من رأس مال الشركة بدون مقابل، وذلك للشريك الجديد/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات.
- وفي تاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢١م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال سعودي إلى (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال مقسم إلى (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون وخمسمائة ألف حصة بعد تعديل القيمة الاسمية للحصة إلى (١٠) عشرة ريالات سعودية، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة في رأس المال عن طريق تنازل الشركاء عن ثلاث عقارات سكنية وتجارية في مدينتي الرياض )عمارة بحي المهدية وعمارة بحي طويق) وجدة (عمارة بحي الشرفية) مملوكة لهم، وبموجب ثلاثة تقارير تقييم معتمدة من مقيمين معتمدين بمعدل تقييم لكل عقار، لتصبح حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٣٠,٠٠٠) ثلاثون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٣٠٠,٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال سعودي، ولتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٤٧٠,٠٠٠) مليون

وأربعمائة وسبعون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٤,٧٠٠,٠٠٠) أربعة عشر مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي، ثم تنازل الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات بمقابل عن عدد (٤٢٠,٠٠٠) أربعمائة وعشرون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف ريال للشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان مقابل تنازل الأخير عن حصص مملوكة له في شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار وحصص في أراضي بجنوب مدينة الرياض وبمدينة مكة المكرمة ، لتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٤٥٠,٠٠٠) أربعمائة وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤,٥٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي ونسبتها (٣٠٪) من إجمالي رأس المال، وتصبح حصة الشريك/ مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (١,٠٥٠,٠٠٠) مليون وخمسون ألف حصة وقيمتها الاسمية (١٠,٥٠٠,٠٠٠) عشرة ملايين وخمسمائة ألف ريال ونسبتها (٧٠٪) من إجمالي رأس المال.

- وفي تاريخ ١٤٤٢/١١/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/٢٨م)، قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال سعودي إلى (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٧,٠٠٠,٠٠٠) سبعة ملايين حصة، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٢,٠٥٢,٤٤٨) مليونان واثنان وخمسون ألفاً وأربعمائة وثمانية وأربعون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (٥٢,٩٤٧,٥٥٢) اثنان وخمسون مليوناً وتسعمائة وسبعة وأربعون ألفاً وخمسمائة واثنان وخمسون ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة يمثل آنذاك رصيد مستحق للشركاء بقيمة (٤٦,٨٨٣,٠٢٨) ستة وأربعون مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثمانون ألفاً وثمانية وعشرون ريال سعودي ناتج عن تنازل الشريك مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات عن عقار تجاري بحي المنصورة بمدينة الرياض بقيمة (٣٩,٥٢٠,٥٨٣) تسعة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألفاً وخمسمائة وثلاثة وثمانون ريال سعودي وتنازل الشريك شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار عن عقار تجاري بحي المونسية بمدينة الرياض بقيمة (٧,٣٦٢,٤٤٥) سبعة ملايين وثلاثمائة واثنان وستون ألفاً وأربعمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي وذلك وفق متوسط تقييمين لكل عقار، كما تنازل الشريك شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار وحدات مملوكة له في صندوق ثروات النخلة العقاري بقيمة (٢,١٥٢,٨٠٠) مليونان ومائة واثنان وخمسون ألفاً وثمانمائة ريال سعودي وفق اخر تقييم للصندوق بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٣١م، كما تمت تسوية مستحقات للشركاء (أرباح مبقاة ومستحقات اخري) بقيمة (٣,٩١١,٧٢٤) ثلاثة ملايين وتسعمائة وأحد عشر ألفاً وسبعمائة وأربعة وعشرون ريال سعودي إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٣/٠١/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م)، ولتصبح بذلك حصة الشريك/ شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار (٢,٨٠٠,٠٠٠) مليونان وثمانمائة ألف حصة وقيمتها الاسمية (٢٨,٠٠٠,٠٠٠) ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي ونسبتها (٤٠٪) من إجمالي رأس المال، ولتصبح حصة الشريك /مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومائتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال سعودي ونسبتها (٦٠٪) من إجمالي رأس المال. وبنفس التاريخ تنازل الشريك/ مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات عن كامل حصصه في رأس المال بعد الزيادة والبالغ عددها (٤,٢٠٠,٠٠٠) أربعة ملايين ومئتي ألف حصة وقيمتها الاسمية (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) اثنان وأربعون مليون ريال سعودي إلى الشريك الجديد/ حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان.
- وفي تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠١/٠٣م) تم تعديل اسم الشركة من «شركة حمد محمد بن سعيدان وشريكه» إلى اسمها الحالي «شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية».
- وفي تاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠م)، قرر الشركاء إدخال عدد (٢٠٦) شريك جديد، مع موافقة جميع الشركاء السابقين والجدد على تحول كيان الشركة من ذات مسؤولية محدودة إلى مساهمة سعودية مقفلة بما لها من حقوق وما عليها من التزامات، وزيادة رأس مال الشركة من (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي إلى (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتي وأربعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي بقيمة اسمية (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وبزيادة وقدرها (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠) مائة وسبعون مليون ريال سعودي، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٧,١٢٦,٨٢٨) سبعة ملايين ومائة وستة وعشرون ألفاً وثمانمائة وثمانية وعشرون ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (١,٠٩٦,٣٧٩) مليون وستة وتسعون ألفاً وثلاثمائة وتسعة وسبعون ريال سعودي من حساب الاحتياطي النظامي إلى حساب رأس المال، وتحويل (٤١,٩٥٦,٥١٣) واحد وأربعون مليوناً وتسعمائة وستة وخمسون ألفاً وخمسمائة وثلاثة عشر ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة (يمثل آنذاك رصيد مستحق للشريك الأستاذ/ حمد محمد عبدالله بن سعيدان والذي تنازل عن عدد ٦ قطع أراضي بمخطط /ب حي الروضة بمدينة جدة بمساحة إجمالية قدرها (٤,٢٩١م$^{2}$) بقيمة (٢٢,٣١١,٩٠٠) اثنان وعشرون مليوناً وثلاثمائة وأحد عشر ألفاً وتسعمائة ريال سعودي بالإضافة الي إضافات نقدية بقيمة (١٩,٦٤٤,٦١٣) تسعة عشر مليوناً وستمائة وأربعة وأربعون ألفاً وستمائة وثلاثة عشر ريال سعودي، مقسمة بين الشريك حمد محمد بن سعيدان بقيمة (١٦,١٣٩,١٦٩) ستة عشر مليوناً ومائة وتسعة وثلاثون ألفاً ومائة وتسعة وستون ريال سعودي وشركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار بقيمة (٣,٥٠٥,٤٤٤) ثلاثة ملايين وخمسمائة وخمسة آلاف وأربعمائة وأربعة وأربعون ريال سعودي، وتحويل (١١٩,٨٢٠,٢٨٠) مائة وتسعة عشر مليوناً وثمانمائة وعشرون ألفاً ومائتان وثمانون ريال سعودي من حساب ذمم دائنة إلى حساب رأس المال، وكل ذلك وفقاً لتقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٤/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٠١م).

- وفي تاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم عادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، إلى (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي بقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة القيمة بالكامل، وذلك عن طريق طرح أسهم جديدة لاكتتاب عام أولي في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين بعدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي جديد تمثل نسبة (١٥٪) من رأس المال بعد الطرح وتمثل نسبة (١٧.٦٤٪) من رأس المال قبل الطرح.
- ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مقسمة إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرين مليون سهم عادي مدفوع القيمة بالكامل، وبقيمة اسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية مدفوعة بالكامل، وجميعها أسهم عادية ذات فئة واحدة، وسيكون رأس مال الشركة بعد الطرح (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي مقسم إلى ثمانية وعشرون مليون ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) سهم عادي، وبقيمة اسمية لكل سهم منها (١٠) عشرة ريالات سعودي، وجميعها أسهم عادية من فئة واحدة.

## ٩-٤ مجلس الإدارة

انتخبت وشكلت الجمعية التحولية أعضاء أول مجلس الإدارة لمدة خمس سنوات تبدأ من اليوم التالي لانعقاد الجمعية التحولية وذلك بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ ونظامها الأساسي قبل الموائمة، ونصت المادة السادسة عشر من النظام الأساسي للشركة -بعد موائمة نظام الشركة الأساسي- على أن يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من (٥) خمسة أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة لمدة لا تزيد عن أربع سنوات لذا وبناءً على نظام الشركات الساري أصبحت مدة المجلس (٤) سنوات، ولمجلس الإدارة لهم في ذلك كافة الصلاحيات والسلطات المنصوص عليها بالنظام الأساسي، وعين مجلس الإدارة أمين سره وفقًا لما هو مذكور في البند الفرعي رقم (٤-٣) «**أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس**» من البند الرئيس رقم (٤) «**هيكل الملكية والهيكل التنظيمي**» وذلك بموجب محضر اجتماع المجلس المؤرخ في ٢٠٢٣/٠٢/١٤م.

## ٩-٥ لجنة المراجعة

سبق للجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٤/١٠/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٥/٠٩م) أن عينت وشكلت لجنة مراجعة مكونة من ثلاثة أعضاء وذلك بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ، واعتمدت الجمعية ذاتها لائحة الحوكمة المتضمنة باب ينظم مهام وضوابط عمل لجنة المراجعة. وقامت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م) موائمة نظام الشركة الأساسي وتضمنت حذف جميع الأحكام المتعلقة بلجنة المراجعة من النظام الأساسي، كما قامت بتعديل لائحة الحوكمة بنقل اختصاص تعيين وعزل أعضاء لجنة المراجعة إلى مجلس الإدارة.

## ٩-٦ لجنة الترشيحات والمكافآت

وافق مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ١٤٤٦/٠١/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١٧م) على تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت لدورة مجلس الإدارة الحالية التي تنتهي في تاريخ ١٤٤٨/٠٨/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠١/٣٠م). وتتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء على الأقل، على أن يكون من بينهم عضو مستقل على الأقل، وألا تضم أياً من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين. وتجتمع لجنة ترشيحات والمكافآت بصفة دورية على ألا تقل اجتماعاتها عن أربعة (٤) اجتماعات خلال السنة المالية للشركة.

## ٧-٩ التراخيص والموافقات والشهادات الأساسية

- **شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية:**

يبين الجدول التالي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة:

**الجدول رقم (٧٥): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها الشركة**

| الوصف | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المصدرة |
|---|---|---|---|---|---|
| سجل تجاري | قيد الشركة في سجل الشركات التجارية (في مدينة الرياض) | ١٠١٠٥٨٧٣٢٦ | ١٤٤٠/١١/١٢هـ | ١٤٤٨/١١/١٢هـ | وزارة التجارة |
| رخصة نشاط تجاري | موافقة مكتوبة للشركة لفتح مقر الشركة لممارسة نشاط شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة. | ٤٤٠٦١١٢٩١٩٩٣ | ١٤٤٤/٠٧/٠١هـ | ١٤٤٧/٠٧/٠١هـ | أمانة منطقة الرياض |
| شهادة عضوية في غرفة الرياض | شهادة تفيد أن الشركة عضو في الغرفة التجارية بالرياض، ودرجة عضويتها الأولى. | ٥١٣٠٩٩ | ٢٠١٩/٠٧/١٥م | ٢٠٢٧/٠٤/١٩م | غرفة الرياض |
| ترخيص السلامة | رخصة تفيد أن الشركة متبعة لاشتراطات ومتطلبات المديرية العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بالسلامة. | ٣-٠٠١٠٨٨٦٠٥-٤٦ | ١٤٤٦/١١/٢٨هـ | ١٤٤٩/١١/٢٨هـ | المديرية العامة للدفاع المدني |
| رخصة فال | رخصة تفيد أن الشركة مرخص لها لممارسة نشاطي الوساطة والتسويق العقاري. | ١٢٠٠٠١٠٠٩٥ | ٢٠٢٣/٠٨/٠١م | ٢٠٢٨/٠٨/٠١م | الهيئة العامة للعقار |
| رخصة فال | رخصة تفيد أن الشركة مرخص لها لممارسة نشاط إدارة المرافق. | ٣٢٠٠٠٠٣٣٠ | ٢٠٢٣/١٢/٠٣م | ٢٠٢٨/١٢/٠٣م | الهيئة العامة للعقار |
| رخصة فال | رخصة تفيد أن الشركة مرخص لها لممارسة نشاط إدارة الأملاك. | ٢٢٠٠٠٠٢٢٥٦ | ٢٠٢٣/٠٨/١٦م | ٢٠٢٨/٠٨/١٦م | الهيئة العامة للعقار |
| شهادة تأهيل | شهادة تأهيل لممارسة نشاط المساهمات العقارية كمطور عقاري | ١ | ٢٠٢٤/٠٥/٠٢م | - | الهيئة العامة للعقار |
| شهادة تأهيل | شهادة تأهيل مطور عقاري تفيد بأن الشركة مؤهلة للبيع أو التأجير على الخارطة | ١٣٢٦ | ٢٠٢٣/١٢/١٧م | ٢٠٢٥/١٢/١٦م | الهيئة العامة للعقار |
| شهادة تأهيل مسوق عقاري لمشاريع البيع على الخارطة | رخصة تفيد أن الشركة مرخص لها لممارسة نشاط التسويق العقاري لمشاريع البيع على الخارطة داخل المملكة | M /١٧٩ | ٢٠٢٤/٠١/٠٣م | ٢٠٢٧/٠١/٠٢م | الهيئة العامة للعقار |
| شهادة عضوية بمزاولة نشاط التأجير العقاري | شهادة تثبت أن الشركة عضو مصرح له كوسيط عقاري لإبرام عقود منصة إيجار. | ٦١٧٨٠٦٦٠ | ٢٠٢٠/١٢/٢١م | ٢٠٢٥/١٢/٣١م | الهيئة العامة للعقار |
| شهادة تأهيل | شهادة تدل على أنه يمكن للشركة التسجيل والتأهيل للاسترداد الضريبي كمطور عقاري. | ٢١١٩٦١٧٥٨٣ | ٢٠٢١/٠٢/٠٢م | - | وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان |
| شهادة تسجيل | شهادة لإثبات أن الشركة مسجلة في ضريبة القيمة المضافة | ٣١٠٣٩٩١٣٦٩٠٠٠٠٣ | ٢٠١٩/١٠/٢٣م | - | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| شهادة تقديم إقرار | شهادة تفيد بأنها قدمت الإقرار عن الفترة المنتهية في ١٤٤٦/٠٦/٣٠هـ | ١١١٦٢٣٢٠٠٣ | ١٤٤٦/١٠/٢٦هـ | ١٤٤٧/١١/١٣هـ | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |

المصدر: الشركة

- **شركة أساس الخام للاستثمار:**

يبين الجدول التالي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة أساس الخام للاستثمار:

**الجدول رقم (٧٦): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة أساس الخام للاستثمار**

| الوصف | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المصدرة |
|---|---|---|---|---|---|
| سجل تجاري | قيد الشركة في سجل الشركات التجارية (في مدينة الرياض) | ١٠٠٩٠٤٥٦٤٢ | ١٤٤٥/١١/٢٢هـ | ١٤٥٠/١١/٢٢هـ | وزارة التجارة |
| شهادة عضوية في غرفة الرياض | شهادة تفيد أن الشركة عضو في الغرفة التجارية بالرياض، ودرجة عضويتها (السادسة). | ٩٦٢٠٦٠ | ٢٠٢٤/٠٥/٣٠م | ٢٠٢٩/٠٤/٠٦م | غرفة الرياض |
| شهادة تسجيل | شهادة لإثبات أن الشركة مسجلة في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك | ٣١٢٤٢٥٤٢٨٩ | ١٤٤٦/٠١/٢٢هـ | - | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| شهادة تسجيل | شهادة لإثبات أن الشركة مسجلة في ضريبة القيمة المضافة | ٣١٢٤٢٥٤٢٨٩٠٠٠٠٣ | ٢٠٢٤/٠٧/٠١م | - | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| شهادة التأمينات | شهادة تفيد بالتزام الشركة تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية | ٦٤٨٣٢٤٦٦٩ | ١٤٤٧/٠٢/٠٤هـ | ١٤٤٧/٠٥/٠٧هـ | المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية |
| شهادة تقديم إقرار | شهادة تفيد بأنها قدمت الإقرار عن الفترة المنتهية في ١٤٤٦/٠٦/٣٠هـ | ١٠٢٦٠٢٢٠٣٦ | ١٤٤٦/١٠/١٩هـ | ١٤٤٧/١١/١٣هـ | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |

- **شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات:**

يبين الجدول التالي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات:

**الجدول رقم (٧٧): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات**

| الوصف | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المصدرة |
|---|---|---|---|---|---|
| سجل تجاري | قيد الشركة في سجل الشركات التجارية (في مدينة الرياض) | ١٠١٠٨٨١٦٠٢ | ١٤٤٤/١٠/٢٨هـ | ١٤٤٧/١٠/٢٨هـ | وزارة التجارة |
| شهادة عضوية في غرفة الرياض | شهادة تفيد أن الشركة عضو في الغرفة التجارية بالرياض، ودرجة عضويتها (السادسة). | ٨٢٢٥٨٣ | ٢٠٢٣/٠٥/١٦م | ٢٠٢٦/٠٤/١٤م | غرفة الرياض |
| شهادة تسجيل | شهادة لإثبات أن الشركة مسجلة في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك | ٣١١٦٩١٤٣٦٢ | ٢٠٢٣/٠٧/٠١م | - | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| شهادة التأمينات الاجتماعية | شهادة تفيد بالتزام الشركة تجاه أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية | ٦٤١٢٣٦٩٦٩ | ١٤٤٧/٠٢/٠٤هـ | ١٤٤٧/٠٥/٠٧هـ | المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية |
| شهادة تقديم إقرار | شهادة تفيد بأنها قدمت الإقرار عن الفترة المنتهية في ١٤٤٦/٠٦/٣٠هـ | ١٠٢٦١٧٢٨٧٤ | ١٤٤٦/٠٩/٢٧هـ | ١٤٤٧/١١/١٣هـ | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |

المصدر: الشركة

- **شركة صفقتك للاستثمار:**

يبين الجدول التالي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة صفقتك للاستثمار:

**الجدول رقم (٧٨): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة صفقتك للاستثمار**

| الوصف | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المصدرة |
|---|---|---|---|---|---|
| سجل تجاري | قيد الشركة في سجل الشركات التجارية (في مدينة الرياض) | ١٠١٠٩١٥٧٦٨ | ١٤٤٥/٠٢/١٣هـ | ١٤٤٨/٠٢/١٣هـ | وزارة التجارة |
| شهادة عضوية في غرفة الرياض | شهادة تفيد أن الشركة عضو في الغرفة التجارية بالرياض، ودرجة عضويتها (السادسة) | ٨٤٨٢٨٤ | ٢٠٢٣/٠٨/٢٢م | ٢٠٢٦/٠٧/٢٠م | غرفة الرياض |
| شهادة التأمينات | شهادة تفيد بالتزام الشركة تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية | ٦٤٣٥٢٤٢٦٠ | ١٤٤٧/٠٢/٠٤هـ | ١٤٤٧/٠٥/٠٧هـ | المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية |
| شهادة تسجيل | شهادة لإثبات أن الشركة مسجلة في ضريبة القيمة المضافة | ٣١١٨١٨٩٤٨٤٠٠٠٠٣ | ٢٠٢٤/٠٤/٠١م | - | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| شهادة تقديم إقرار | شهادة تفيد بأنها قدمت الإقرار عن الفترة المنتهية في ١٤٤٦/٠٦/٣٠هـ | ١٠٢٦٣٠٣٣٤٤ | ١٤٤٦/١١/٠٧هـ | ١٤٤٧/١١/١٣هـ | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |

المصدر: الشركة

- **شركة موطن التشييد المحدودة:**

يبين الجدول التالي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة موطن التشييد المحدودة:

**الجدول رقم (٧٩): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة موطن التشييد المحدودة**

| الوصف | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المصدرة |
|---|---|---|---|---|---|
| سجل تجاري | قيد الشركة في سجل الشركات التجارية (في مدينة الرياض) | ١٠١٠٧٧٨٠٨٣ | ١٤٤٣/٠٧/٠٥هـ | ١٤٤٧/٠٧/٠٥هـ | وزارة التجارة |
| شهادة عضوية في غرفة الرياض | شهادة تفيد أن الشركة عضو في الغرفة التجارية بالرياض، ودرجة عضويتها (السادسة). | ٧٠٥٦٢٢ | ٢٠٢٢/٠٢/٠٦م | ٢٠٢٥/١٢/٢٥م | غرفة الرياض |
| رخصة نشاط تجاري | موافقة مكتوبة للشركة لفتح مقرها لممارسة نشاط الانشاءات العامة للمباني غير السكنية. | ٤٦٠١١٦٢٨٦٢٣٢ | ١٤٤٦/٠١/١٣هـ | ١٤٤٩/٠١/١٣هـ | بلدية شمال الرياض |
| ترخيص الدفاع المدني | رخصة تفيد أن الشركة متبعة لاشتراطات ومتطلبات المديرية العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بالسلامة. | ٦٤-٠٠١٥٤٩٩٨٤-١ | ١٤٤٦/٠١/١٣هـ | ١٤٤٩/٠١/١٣هـ | المديرية العامة للدفاع المدني |
| شهادة تسجيل | شهادة لإثبات أن الشركة مسجلة في ضريبة القيمة المضافة | ٣١١٢١٨٨٠٩٣٠٠٠٠٣ | ٢٠٢٢/٠٤/١١م | - | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| شهادة التأمينات | شهادة تفيد بالتزام الشركة تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية | ٦٢٩٣٧٩٧٤٦ | ١٤٤٧/٠٢/٠٤هـ | ١٤٤٧/٠٥/٠٧هـ | المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية |
| شهادة تقديم إقرار | شهادة تفيد بأنها قدمت الإقرار عن الفترة المنتهية في ١٤٤٦/٠٦/٣٠هـ | ١٠٢٦٢٤٦٠٦٣ | ١٤٤٦/١٠/٣٠هـ | ١٤٤٧/١١/١٣هـ | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |

المصدر: الشركة

- **شركة ديم المتحدة للعقارات:**

يبين الجدول التالي التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة ديم المتحدة للعقارات:

**الجدول رقم (٨٠): التراخيص والتصاريح والشهادات التي حصلت عليها شركة ديم المتحدة للعقارات**

| الوصف | الغرض | رقم الترخيص | تاريخ الإصدار | تاريخ الانتهاء | الجهة المصدرة |
|---|---|---|---|---|---|
| سجل تجاري | قيد الشركة في سجل الشركات التجارية (في مدينة الرياض) | ١٠١٠٩٧٩٧٧٦ | ١٤٤٥/٠٧/٢٣هـ | ١٤٥٠/٠٧/٢٣هـ | وزارة التجارة |
| شهادة عضوية في غرفة الرياض | شهادة تفيد أن الشركة عضو في الغرفة التجارية بالرياض، ودرجة عضويتها (السادسة). | ٩٠١٥٢٠ | ٢٠٢٤/٠٢/٠٤م | ٢٠٢٨/١٢/١٠م | غرفة الرياض |
| شهادة تسجيل | شهادة لإثبات أن الشركة مسجلة في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. | ٣١٢٠٥٩١٣٩٩ | ٢٠٢٤/٠٢/٠٤م | - | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| شهادة التأمينات | شهادة تفيد بالتزام الشركة تجاه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية | ٦٤٦٣٢٢٢٩٤ | ١٤٤٧/٠٢/٠٥هـ | ١٤٤٧/٠٣/٠٦هـ | التأمينات الاجتماعية |
| شهادة تسجيل شخص مؤهل لاسترداد ضريبة القيمة المضافة | شهادة تفيد تسجيل شخص مؤهل لاسترداد ضريبة القيمة المضافة | ٣١٢٠٥٩١٣٩٩ | ٢٠٢٤/٠٧/٠٨م | - | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |
| شهادة تقديم إقرار | شهادة تفيد بأنها قدمت الإقرار عن الفترة المنتهية في ١٤٤٦/٠٦/٣٠هـ | ١٠٢٦٢٠٧١٦٢ | ١٤٤٦/١٠/١٩هـ | ١٤٤٧/١١/١٣هـ | هيئة الزكاة والضريبة والجمارك |

المصدر: الشركة

## ٩-٨ الالتزامات المستمرة المفروضة من قبل الجهات الحكومية على الشركة

### ٩-٨-١ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة التجارة

- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من ناحية التسجيل لدى إدارة السجل التجاري في مدينة الرياض حيث المقر الرئيسي بموجب الشهادة رقم (١٠١٠٥٨٧٣٢٦) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٨/١١/١٢هـ (الموافق٢٠٢٧/٠٤/٢٩م).
- الشركة ملتزمة بنظام السجل التجاري من ناحية استخراج شهادة عضوية في الغرفة التجارية بموجب الشهادة رقم (٥١٣٠٩٩) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٥م) والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ١٤٤٨/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٤/١٩م).

### ٩-٨-٢ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

- الشركة كغيرها من المنشآت والشركات المسجلة والتي تعمل في المملكة ملزمة بتقديم إقراراتها الزكوية والضريبية خلال (١٢٠) يوم من انتهاء السنة المالية وذلك لغرض تجديد الشهادة التي تصدر عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تم تسجيل الشركة بصفتها مكلف بموجب الرقم الضريبي المميز (٣١٠٣٩٩١٣٦٩) وقد قدمت الشركة إقرارها الزكوي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وحصلت على شهادة زكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالرقم (١١١٦٢٣٢٠٠٣) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/٢٦هـ وهي صالحة حتى تاريخ ١٤٤٧/٠٦/٣٠هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٤/٣٠م).
- الشركة ملتزمة بنظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية وهي مسجلة لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك تحت الرقم الضريبي (٣١٠٣٩٩١٣٦٩٠٠٠٠٣) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠١٩/١١/٠١م)، وذلك بموجب شهادة صادرة بتاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٥م.

### ٩-٨-٣ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية

- قامت الشركة بفتح ملف لدى وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، ورقم المنشأة (١-٢٠٦١٢٦٢) وفقاً لشهادة السعودة، وتستفيد الشركة من خدمات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وتم استخراج شهادة التوطين ذات الرقم (٨٥٢٤٤٩٣٦ - ٢٩٨٧٥٠) بتاريخ ٢٠٢٥/٠٥/١٥م والتي تنتهي صلاحيتها بتاريخ ٢٠٢٥/٠٨/١٣م وتضمنت الإفادة بأن الشركة ملتزمة بنسبة التوطين المطلوبة منها وفق برنامج نطاقات وتقع في النطاق (البلاتيني) بمعدل توطين (٦٢٪).
- لدى الشركة لائحة تنظيم عمل داخلية معتمدة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (مكتب العمل) بالرقم (٦٨٢٢٣٣) وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٢٧هـ، (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٦م).

### ٩-٨-٤ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

تم فتح ملف للشركة لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بموجب رقم الاشتراك (٥٨٨٣٧٢٧١٥) وقد قامت الشركة بالاشتراك في فرعي المعاشات والأخطار المهنية للمشتركين السعوديين وبالنسبة لغير السعوديين الاشتراك بفرع الأخطار المهنية، وفقاً لشهادة الاشتراك لدى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ذات الرقم (٩٥٦٣٤٤٣٦) المؤرخة في ١٤٤٦/١١/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٥/٠٧م).

### ٩-٨-٥ الالتزامات المستمرة حسب متطلبات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

ينبغي استخراج رخصة بلدية للمكاتب الإدارية والمنشآت حتى تتمكن الشركة من تشغيلها مع الأخذ بالاعتبار أن البلدية أو الأمانة تتطلب الوثائق التالية: صورة السجل التجاري، وصورة النظام الأساسي، وصورة من عقد الإيجار أو صك الملكية، وصورة فسح البناء للمبنى أو المنشأة أو المحل التجاري أو المستودع أو المخزن، وصورة عن ترخيص المكتب العقاري، وتصوير المبنى من بعد ويشمل اللوحة (مع نسخة عن فاتورة اللوحة وتسجيل ملكية العلامة التجارية للشركة ليتم استخدامها على الواجهة)، وقد قامت الشركة باستخراج ترخيص البلدية لمزاولة نشاط تجاري لمقرها الرئيسي عن أمانة منطقة الرياض بالرقم (٤٤٠٦١١٢٩١٩٩٣) وهو ساري الصلاحية حتى تاريخ ١٤٤٧/٠٧/٠١هـ. كما حصلت على شهادة السلامة لمقرها الرئيسي صادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني بالرقم (٤٦-٠٠١٠٨٨٦٠٥-٣) وهي سارية الصلاحية حتى تاريخ ١٤٤٩/١١/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٤/٢٣م).

## ٩-٩ النظام الأساسي

أصدرت الجمعية التحولية قراراها باعتماد نصوص النظام الأساسي بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٣٠م) وذلك بناءً على نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ، وقررت الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م)؛ تعديل النظام الأساسي للموائمة مع نظام الشركات.

### ٩-٩-١ ملخص النظام الأساسي

تتضمن هذه الفقرة أبرز أحكام النظام الأساسي للشركة، ولا يجب الاعتماد على هذا الملخص اعتماداً تاماً عوضاً عن النظام الأساسي الكامل والذي يمكن معاينته في المقر الرئيسي للشركة أو عبر غرفة المعلومات الافتراضية التي سيوفرها المستشار المالي.

### ٩-٩-٢ المادة الأولى: التأسيس

تؤسس طبقاً لأحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ ولوائحه التنفيذية وهذا النظام شركة مساهمة سعودية مقفلة.

### ٩-٩-٣ المادة الثالثة: المركز الرئيس للشركة

يقع المركز الرئيس للشركة في مدينة الرياض ويجوز أن ينشأ لها فروع داخل المملكة أو خارجها بقرار من مجلس الإدارة.

### ٩-٩-٤ المادة الخامسة: مدة الشركة

تكون مدة الشركة (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ قيدها بالسجل التجاري، ويجوز دائماً إطالة هذه المدة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء اجلها بسنة واحدة على الأقل.

### ٩-٩-٥ المادة التاسعة: بيع الأسهم الغير مستوفاة القيمة

- يلتزم المساهم بدفع قيمة السهم في المواعيد المحددة لذلك، وإذا تخلف عن الوفاء في ميعاد الاستحقاق، جاز لمجلس الإدارة بعد إبلاغه بخطاب مسجل أو بأي وسيلة من وسائل التقنية الحديثة بيع السهم في المزاد العلني أو سوق الأوراق المالية بحسب الأحوال على أن يكون للمساهمين الآخرين أولوية في شراء أسهم المساهم المتخلف عن الدفع.
- تستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي إلى صاحب السهم، وإذا لم تكف حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم.
- يُعلق نفاذ الحقوق المتصلة بالأسهم المتخلّف عن الوفاء بقيمتها عند انقضاء الموعد المحدد لها إلى حين بيعها أو دفع المستحق منها وفقًا لحكم الفقرة (١) من هذه المادة، وتشمل حق الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يتقرر توزيعها وحق حضور الجمعيات والتصويت على قراراتها. ومع ذلك يجوز للمساهم المتخلف عن الدفع إلى يوم البيع دفع القيمة المستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة في هذا الشأن، وفي هذه الحالة يكون للمساهم الحق في طلب الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها.
- تلغي الشركة شهادة السهم المبيع وفقًا لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري شهادة جديدة بالسهم تحمل الرقم ذاته، وتؤشر في سجل المساهمين بوقوع البيع مع إدراج البيانات اللازمة للمالك الجديد.

## ٩-٩-٦ المادة العاشرة: شراء الشركة لأسهمها وبيعها وارتهانها

- يجوز للشركة أن تشتري أسهمها، ولا يكون للأسهم التي تشتريها أصوات في جمعيات المساهمين، ويكون شراء الشركة لأسهمها وفقاً لما نصَ عليه في نظام الشركات وتكون حصراً للأغراض التي يُنص عليها في اللائحة التنفيذية لنظام الشركات وبالتقيد بالضوابط التي ينص عليها في ذات اللائحة.
- يجوز للشركة ارتهان أسهمها ضماناً لدين وفقاً لنظام الشركات ولائحته التنفيذية.
- يجوز للشركة بيع أسهم الخزينة على مرحلة واحدة أو عدة مراحل وفقاً للضوابط المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

## ٩-٩-٧ المادة الحادية عشر: إصدار الأسهم

تكون الأسهم أسمية ولا يجوز أن تصدر بأقل من قيمتها الاسمية، وإنما يجوز أن تصدر بأعلى من هذه القيمة، وفي هذه الحالة الأخيرة يضاف فرق القيمة في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين، ولا يجوز توزيعها كأرباح على المساهمين، والسهم غير قابل للتجزئة في مواجهة الشركة، فإذا ملك السهم أشخاص متعددون وجب عليهم أن يختاروا أحدهم لينوب عنهم في استعمال الحقوق المتعلقة به ويكون هؤلاء الأشخاص مسؤولين بالتضامن عن الالتزامات الناشئة من ملكية السهم.

## ٩-٩-٨ المادة الثانية عشر: تداول الأسهم

تتداول أسهم الشركة بالقيد في سجل المساهمين ولا يُعتد بنقل ملكية السهم في مواجهة الشركة أو الغير إلا من تاريخ هذا القيد.

## ٩-٩-٩ المادة الثالثة عشر: سجل المساهمين

- تُعِد الشركة سجلًا خاصًا بأسماء المساهمين وجنسياتهم وبياناتهم وأماكن إقامتهم ومهنهم، وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم، وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها، وللشركة أن تتعاقد على إعداد هذا السجل، ويجب حفظه في المملكة.
- على الشركة تزويد السجل التجاري ببيانات السجل المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة وأي تعديل يطرأ عليه خلال (خمسة عشر) يومًا من تاريخ قيد الشركة لدى السجل التجاري أو من تاريخ التعديل بحسب الأحوال.

## ٩-٩-١٠ المادة الرابعة عشر: زيادة رأس المال

- للجمعية العامة غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة المصدر، أو المصرح به -إن وجد- بشرط أن يكون رأس المال المصدر قد دفع كاملًا، ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع منه يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنتهِ بعد المدة المقررة لتحويلها.
- يجوز للجمعية العامة غير العادية في جميع الأحوال أن تخصص الأسهم المصدرة عند زيادة رأس المال أو جزءاً منها للعاملين في الشركة والشركات التابعة أو بعضها، أو أي من ذلك. ولا يجوز للمساهمين ممارسة حق الأولوية عند إصدار الشركة للأسهم المخصصة للعاملين.
- يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل حصص نقدية أو منح حق الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها محققة لمصلحة الشركة.
- للمساهم بيع حق الأولوية أو التنازل عنه بمقابل مادي أو دون مقابل وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

## ٩-٩-١١ المادة الخامسة عشر: تخفيض رأس المال

- للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا مُنيت الشركة بخسائر. ويجوز في الحالة الأخيرة وحدها تخفيض رأس المال إلى ما دون الحد الوارد في المادة (التاسعة والخمسين) من نظام الشركات. ولا يصدر قرار التخفيض إلا بعد تلاوة بيان، في جمعية عامة يعده مجلس الإدارة عن الأسباب الموجبة للتخفيض والتزامات الشركة وأثر التخفيض في الوفاء بها، على أن يرفق في شأن هذا البيان تقرير من مراجع حسابات الشركة.
- إذا كان تخفيض رأس المال نتيجة زيادته على حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم- أن وجدت- على التخفيض قبل خمسة وأربعين يومًا على الأقل من التاريخ المحدد لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية لاتخاذ قرار التخفيض، على أن يرفق بالدعوة بيان يوضح مقدار رأس المال قبل التخفيض وبعده، وموعد عقد الاجتماع وتاريخ نفاذ التخفيض، فإن اعترض على التخفيض أي من الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الموعد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالًا أو أن تقدم إليه ضمانًا كافيًا للوفاء به إذا كان آجلًا.
- يجب مراعاة المساواة بين المساهمين الحاملين أسهمًا من ذات النوع والفئة عند تخفيض رأس المال.

## ٩-٩-١٢ المادة السادسة عشر: إدارة الشركة

يتولى إدارة الشركة مجلس مؤلف من (٥) أعضاء ويشترط أن يكونوا أشخاصًا من ذوي الصفة الطبيعية تنتخبهم الجمعة العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن أربع سنوات. ويكون النصاب الصحيح للاجتماع بحضور (٦٠٪) من أعضاء مجلس الإدارة. ويكون النصاب القانوني الصحيح لاتخاذ القرارات بموافقة (٥١٪) من الأعضاء. ويجوز لأعضاء المجلس التوكيل بحضور الجلسات.

## ٩-٩-١٣ المادة السابعة عشر: انتهاء أو إنهاء عضوية المجلس

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته، أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، ويجوز للجمعية العامة -بناءً على توصية مجلس الإدارة- إنهاء عضوية من تغيّب من الأعضاء عن حضور (ثلاثة) اجتماعات متتالية أو (خمسة) اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع يقبله مجلس الإدارة. ويجوز للجمعية العامة العادية عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم، وعلى الجمعية العامة العادية في هذه الحالة انتخاب مجلس إدارة جديد أو من يحل محل العضو المعزول (بحسب الأحوال) وذلك وفقًا لأحكام نظام الشركات.

## ٩-٩-١٤ المادة الثامنة عشر صلاحيات مجلس الإدارة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة؛ يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها، ويشترط حصول مجلس الإدارة على موافقة الجمعية العامة عند بيع أصول تتجاوز قيمتها (٥٠٪) من قيمة مجموع أصولها سواء تم البيع من خلال صفقة واحدة أو عدة صفقات، وفي هذه الحالة تعتبر الصفقة التي تؤدي إلى تجاوز نسبة (٥٠٪) من قيمة الأصول هي الصفقة التي يلزم موافقة الجمعية العامة عليها، وتحسب هذه النسبة من تاريخ أول صفقة تمت خلال (الاثني عشر) شهرًا السابقة. ولمجلس الإدارة في حدود اختصاصه أن يفوض عضواً واحداً أو أكثر من اعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة.

## ٩-٩-١٥ المادة التاسعة عشر: مكافآت أعضاء المجلس

- تتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من نسبة معينة من صافي الأرباح أو مزايا عينية أو مبلغاً معيناً، أو بدل حضور عن الجلسات، أو ما تحدده الجمعية العامة العادية.
- يجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي على بيان شامل لكل ما حصل عليه أو استحق الحصول عليه كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل حضور الجلسات وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا. وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات، وأن يشتمل أيضًا على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو.

## ٩-٩-١٦ المادة العشرون: صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

يعين مجلس الإدارة في أول اجتماع له من بين أعضائه رئيساً للمجلس، ويجوز أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً أو نائباً لرئيس المجلس. ويختص رئيس مجلس الإدارة بالصلاحيات المذكورة في النظام الأساسي. ويعين مجلس الإدارة رئيساً تنفيذياً من أعضائه أو من غيرهم، ويعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم. ولرئيس مجلس الإدارة أن يفوض (بقرار مكتوب) بعض من صلاحياته إلى غيره من أعضاء المجلس أو من غير المباشرة عمل أو أعمال معينة. ويحل نائب رئيس مجلس الإدارة محل رئيس مجلس الإدارة عند غيابه في الحالات التي يكون في لمجلس الإدارة نائب للرئيس.

## ٩-٩-١٧ المادة الحادية والعشرين: انتهاء مدة مجلس الإدارة أو اعتزال أعضائه أو شغور العضوية

- على مجلس الإدارة قبل انتهاء مدة دورته أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد لانتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة، وإذا تعذر إجراء الانتخاب وانتهت مدة دورة المجلس الحالي، يستمر أعضاؤه في أداء مهماتهم إلى حين انتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة، على ألا تتجاوز مدة استمرار أعضاء المجلس المنتهية دورته المدة المحددة في نظام الشركات ولوائحه التنفيذية.
- إذا اعتزل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، وجب عليهم دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد لانتخاب مجلس إدارة جديد، ولا يسري الاعتزال إلى حين انتخاب المجلس الجديد، على ألا تتجاوز مدة استمرار المجلس المعتزل المدةَ المحددة في نظام الشركات ولوائحه التنفيذية.
- يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يعتزل من عضوية المجلس بموجب إبلاغ مكتوب يوجهه إلى رئيس المجلس، وإذا اعتزل رئيس المجلس وجب أن يوجه الإبلاغ إلى باقي أعضاء المجلس وأمين سر المجلس، ويعد الاعتزال نافذًا -في الحالتين- من التاريخ المحدد في الإبلاغ.

- إذا شغر مركز أحد أعضاء مجلس إدارة لوفاة أي من أعضائه أو اعتزاله ولم ينتج عن هذا الشغور إخلال بالشروط اللازمة لصحة انعقاد المجلس بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى، فللمجلس أن يعين (مؤقتًا) في المركز الشاغر من تتوافر فيه الخبرة والكفاية، على أن يبلغ بذلك السجل التجاري خلال (خمسة عشر) يومًا من تاريخ التعيين، وأن يعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها، ويكمل العضو المعين مدة سلفه.
- إذا لم تتوافر الشروط اللازمة لصحة انعقاد مجلس الإدارة بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو في هذا النظام، وجب على باقي الأعضاء دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد خلال (ستين) يومًا لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

## ٩-٩-١٨ المادة الثانية والعشرون: اجتماعات المجلس

- يجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل في السنة بدعوة من رئيسه، ويجب على رئيس المجلس دعوة المجلس إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك كتابةً أي عضو في المجلس لمناقشة موضوع أو أكثر.
- يحدد مجلس الإدارة مكان عقد اجتماعاته، ويجوز عقدها باستخدام وسائل التقنية الحديثة

## ٩-٩-١٩ المادة الرابعة والعشرون اجتماع المجلس وقراراته

- لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره (٣) ثلاثة أعضاء بالأصالة على الأقل على أن يكون بينهم رئيس المجلس أو نائبه، وإذا لم يكتمل النصاب القانوني لاجتماع المجلس فيؤجل الاجتماع ويجوز الدعوة مجدداً لعقد اجتماع بعد ثلاثة أيام من تاريخ الاجتماع الأول، ويسري على الاجتماعات المعاد انعقادها شروط اكتمال النصاب القانوني المنصوص عليها مسبقاً، ويجوز للعضو أن ينيب عضوا آخر في حضور اجتماع المجلس وفي هذه الحالة يتعين أن تكون الإنابة طبقاً للضوابط التالية:
  - لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضــو واحد في حضور ذات الاجتماع.
  - لا يجوز للعضو أن ينيب عنه أكثر من عضو لحضور ذات الاجتماع.
  - أن تكون الإنابة ثابتة بالكتابة.
  - لا يجوز للنائب التصويت على القرارات التي يحظر النظام على المنوب التصويت بشأنها.
- تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين أصالة أو نيابة على الأقل، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع.
- يسري قرار مجلس الإدارة من تاريخ صدوره، ما لم ينص فيه على سريانه بوقت آخر أو عند تحقق شروط معينة.

## ٩-٩-٢٠ المادة الخامسة والعشرون: إصدار قرارات المجلس في الأمور العاجلة:

يحق لمجلس الإدارة أن يصدر قراراته في الأمور العاجلة بعرضها على جميع الأعضاء بالتمرير، ما لم يطلب أحد الأعضاء- كتابة- اجتماع المجلس للمداولة فيها، وتصدر تلك القرارات بموافقة أغلبية أصوات أعضائه، وتعرض هذه القرارات على المجلس في أول اجتماع تالٍ له لإثباتها في محضر ذلك الاجتماع.

## ٩-٩-٢١ المادة السادسة والعشرون: دعوة الجمعيات

- تنعقد الجمعيات العامة والخاصة بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال (٣٠) يومًا من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو مساهم أو أكثر يمثلون (١٠٪) من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل، ويجوز لمراجع الحسابات دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا لم يوجه المجلس الدعوة خلال (٣٠) يومًا من تاريخ طلب مراجع الحسابات.
- يجب أن يبين الطلب المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة المسائل المطلوب أن يصوت عليها المساهمون.
- يكون توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية قبل الميعاد المحدد له (٢١) يومًا على الأقل وفقًا لأحكام النظام، مع مراعاة الآتي:

أ. إبلاغ المساهمين بخطابات مسجلة على عناوينهم الواردة في سجل المساهمين، أو الإعلان عن الدعوة من خلال وسائل التقنية الحديثة.

ب. إرسال صورة من الدعوة وجدول الأعمال إلى السجل التجاري، وكذلك صورة إلى هيئة السوق المالية إذا كانت الشركة مدرجة في السوق المالية في تاريخ إعلان الدعوة.

- يجب أن تتضمن الدعوة إلى اجتماع الجمعية على الأقل، ما يأتي:

أ. بيان صاحب الحق في حضور اجتماع الجمعية وحقه في إنابة من يختاره من غير أعضاء مجلس الإدارة، وبيان حق المساهم في مناقشة الموضوعات المدرجة على جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة وكيفية ممارسة حق التصويت.

ب. مكان عقد الاجتماع وتاريخه وموعده.

ج. نوع الجمعية سواء كانت جمعية عامة أو خاصة.

د. جدول أعمال الاجتماع متضمنًا البنود المطلوب تصويت المساهمين عليها.

## ٩-٩-٢٢ المادة السابعة والعشرون: التصويت في الجمعيات

يكون انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بالتصويت التراكمي. ولا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بالأعمال والعقود، التي لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تنطوي على تعارض مصالح.

## ٩-٩-٢٣ المادة التاسعة وعشرون: اجتماع الجمعية العامة للمساهمين

- يرأس اجتماع الجمعية العامة للمساهمين رئيس مجلس الإدارة أو نائبه عند غيابه، أو من ينتدبه مجلس الإدارة من بين أعضائه عند غيابهما، وفي حال تعذر ذلك يرأس الجمعية العامة من ينتدبه المساهمون من بين أعضاء المجلس أو من غيرهم عن طريق التصويت.
- لكل مساهم حق حضور اجتماع الجمعية العامة، وله في ذلك أن يوكل عنه شخصاً آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة.
- يجوز عقد اجتماع الجمعية العامة واشتراك المساهم في المداولات والتصويت على القرارات بوساطة وسائل التقنية الحديثة.

## ٩-٩-٢٤ التصويت في الجمعيات

- لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بحيث لا يجوز استخدام حق التصويت للسهم أكثر من مرة واحدة.
- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في التصويت على قرارات الجمعية التي تتعلق بالأعمال والعقود، التي لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة أو التي تنطوي على تعارض مصالح.

## ٩-٩-٢٥ المادة الحادية والثلاثون: نصاب اجتماع الجمعية العامة العادية

- لا يكون انعقاد اجتماع الجمعية العامة العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
- إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة، توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة (٩١) من نظام الشركات خلال (٣٠) يومًا التالية للتاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع السابق. ومع ذلك، يجوز عقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول ما يفيد إمكانية عقد ذلك الاجتماع. وفي جميع الأحوال، يكون الاجتماع الثاني صحيحًا أيًا كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

## ٩-٩-٢٦ المادة الثانية والثلاثون: نصاب اجتماع الجمعية العامة غير العادية

- لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إلا إذا حضره مساهمون يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
- إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية وفق الفقرة (١) من هذه المادة، توجه الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة (٩١) من نظام الشركات. ومع ذلك يجوز عقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من انتهاء المدة المحددة لعقد الاجتماع الأول، بشرط أن تتضمن الدعوة إلى عقد الاجتماع الأول ما يفيد إمكانية عقد ذلك الاجتماع. وفي جميع الأحوال، يكون الاجتماع الثاني صحيحًا إذا حضره عدد من المساهمين يمثل (ربع) أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
- إذا لم يتوافر النصاب اللازم لعقد الاجتماع الثاني، وجهت دعوة إلى اجتماع ثالث يعقد بالأوضاع ذاتها المنصوص عليها في المادة (٩١) من نظام الشركات، ويكون الاجتماع الثالث صحيحًا أيًا كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.

## ٩-٩-٢٧ المادة الثلاثة الثلاثون: قرارات الجمعيات

- تصدر قرارات الجمعية العامة العادية بموافقة أغلبية حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع.
- تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بموافقة (ثلثي) حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع، إلا إذا كان القرار متعلقًا بزيادة رأس المال، أو تخفيضه، أو بإطالة مدة الشركة، أو بحلها قبل انقضاء المدة المحددة في نظامها الأساس أو باندماجها مع شركة أخرى أو تقسيمها إلى شركتين أو أكثر، فلا يكون صحيحًا إلا إذا صدر بموافقة (ثلاثة أرباع) حقوق التصويت الممثلة في الاجتماع.

## ٩-٩-٢٨ المادة الخامسة والثلاثون: تعيين مراجع حسابات الشركة وعزله واعتزاله

- يكون للشركة مراجع حسابات (أو أكثر) من بين المراجعين المرخص لهم في المملكة يعينه ويحدد أتعابه ومدة عمله ونطاقه الجمعية العامة، ويجوز إعادة تعيينه؛ بشرط ألا تتجاوز مدة تعيينه المدة وفقاً للأحكام المقررة نظاماً.
- يجوز بموجب قرار تتخذه الجمعية العامة عزل مراجع الحسابات، ويجب على رئيس مجلس الإدارة إبلاغ الجهة المختصة بقرار العزل وأسبابه، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام من تاريخ صدور القرار.
- لمراجع الحسابات أن يعتزل مهمته بموجب إبلاغ مكتوب يقدمه إلى الشركة، وتنتهي مهمته من تاريخ تقديمه أو في تاريخ لاحق يحدده في الإبلاغ، وذلك دون إخلال بحق الشركة في التعويض عن الضرر الذي يلحق بها إذا كان له مقتض. ويلتزم مراجع الحسابات المعتزل بأن يقدم إلى الشركة والجهة المختصة- عند تقديم الإبلاغ-بيانًا بأسباب اعتزاله، ويجب على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد للنظر في أسباب الاعتزال وتعيين مراجع حسابات آخر وتحديد أتعابه ومدة عمله ونطاقه.

## ٩-٩-٢٩ المادة السادة والثلاثون: صلاحيات مراجع الحسابات

لمراجع الحسابات – في أيّ وقت- الاطلاع على وثائق الشركة وسجلاتها المحاسبية والمستندات المؤيدة لها، وله طلب البيانات والإيضاحات التي يرى ضرورة الحصول عليها للتحقق من أصول الشركة والتزاماتها وغير ذلك مما يدخل في نطاق عمله. وعلى مجلس الإدارة تمكينه من أداء واجبه، وإذا صادف مراجع الحسابات صعوبة في هذا الشأن أثبت ذلك في تقرير يقدم إلى مجلس الإدارة. فإذا لم ييسر مجلس الإدارة عمل مراجع الحسابات، وجب عليه أن يطلب منهم دعوة الجمعية العامة إلى الانعقاد للنظر في الأمر. ويجوز لمراجع الحسابات توجيه هذه الدعوة إذا لم يوجهها مجلس الإدارة خلال (٣٠) يومًا من تاريخ طلب مراجع الحسابات.

## ٩-٩-٣٠ المادة السابعة والثلاثون: السنة المالية

تكون السنة المالية للشركة اثني عشر شهرا ميلاديا تبدأ من يوم ٠١ من شهر يناير وتنتهي يوم ٣١ من شهر ديسمبر.

## ٩-٩-٣١ المادة الثامنة والثلاثون: الوثائق المالية

- يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعدّ القوائم المالية للشركة وتقريرًا عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمّن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية السنوية بخمسة وأربعين (٤٥) يومًا على الأقل.
- يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي، ومديرها المالي أن وجد، الوثائق المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيس تحت تصرف المساهمين.
- يجب على رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة وتقرير مجلس الإدارة بعد توقيعها، وتقرير مراجع الحسابات؛ ما لم تنشر في أي من وسائل التقنية الحديثة، وذلك قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة العادية السنوية بواحد وعشرين يومًا على الأقل، وعليه أيضًا إيداع هذه الوثائق وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

## ٩-٩-٣٢ المادة التاسعة والثلاثون: تكوين الاحتياطيات

- للجمعية العامة العادية- عند تحديد نصيب الأسهم في صافي الأرباح- أن تقرر تكوين احتياطيات، 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.
- تحدد الجمعية العامة النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطيات أن وجدت.
- يجوز توزيع أرباح مرحلية بما يتوافق مع نظام الشركات ولوائحه التنفيذية.

### ٩-٩-٣٣ المادة الأربعون: استحقاق الأرباح

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع، وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق.

### ٩-٩-٣٤ المادة الحادية والأربعون: انقضاء الشركة

تنقضي الشركة بأحد أسباب الانقضاء الواردة في المادة (٢٤٣) من نظام الشركات وبانقضائها تدخل في دور التصفية وفقا لأحكام الباب الثاني عشر من نظام الشركات، وإذا انقضت الشركة وكانت أصولها لا تكفي لسداد ديونها أو كانت متعثرة وفقًا لنظام الإفلاس، وجب عليها التقدم إلى الجهة القضائية المختصة لافتتاح أي من إجراءات التصفية بموجب نظام الإفلاس.

### ٩-٩-٣٥ المادة الثانية والأربعون: الأحكام الختامية

- تخضع الشركة للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.
- أي نص يخالف أحكام نظام الشركات في هذا النظام الأساسي لا يعتد به ويطبق بحقه ما ورد من نصوص في نظام الشركات وكل ما لم يرد به نص في هذا النظام الأساسي يطبق بشأنه نظام الشركات ولائحته التنفيذية.

## ٩-١٠ الاتفاقيات والعقود الجوهرية

### ٩-١٠-١ ملخص الاتفاقيات والعقود الجوهرية

أبرمت الشركة عدداً من الاتفاقيات لأغراض تتعلق بأعمالها التجارية، وفيما يلي ملخص للاتفاقيات التي تعتبرها الشركة اتفاقيات جوهرية أو ذات أهمية أو من شأنها التأثير على قرار المستثمرين في الاستثمار في أسهم الطرح.

**الجدول رقم (٨١): ملخص الاتفاقيات والعقود الجوهرية**

| موضوع الاتفاقية | الطرف الأول | الطرف الثاني | تاريخ الاتفاقية | المدة/ تاريخ الانتهاء | قيمة الاتفاقية (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|---|---|
| مذكرة تفاهم متضمنة بنود الزامية | الأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان | الشركة | ١٤٤٢/٠٧/١١هـ | منتهية | ٢٢,٣١١,٩٠٠ |
| عقد مقاولات | صندوق ثروات النخلة، الشركة | شركة الأخصائيون للخدمات العقارية | ١٤٤٣/٠١/١٦هـ | منتهي | ٢١,٥٠٠,٠٠٠ |
| عقد مضاربة | الشركة | شركة السليمان العقارية | ١٤٤٢/٠٨/١٧هـ | منتهي | ١٣,٨٠٠,٠٠٠ |
| مشاركة في تطوير عقاري | الشركة | شركة فرسان الذهبي للتطوير والاستثمار العقاري | ١٤٤٣/١٠/٢١هـ | منتهي | ١٥,٠٦٦,٠٠٠ |
| عقد شراء عقار | شخص طبيعي | الشركة | ١٤٤٤/٠٢/١٧هـ | منتهي | ٨٧,١٥٠,٠٠٠ |
| عقد شراء عقار | الشركة | شخص طبيعي | ١٤٤٤/٠٢/١٨هـ | منتهي | ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| تسهيلات (تورق) | بنك الجزيرة | الشركة | ١٤٤٣/٠٣/٢٣هـ (معدلة في ١٤٤٣/٠٦/٢٠هـ) | (٧) سنوات ميلادية* | ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| تسهيلات (مرابحة) | شركة آجل للخدمات التمويلية | الشركة | ١٤٤٣/٠٣/١٨هـ | منتهية | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ |
| تسهيلات (مرابحة) | شركة آجل للخدمات التمويلية | الشركة | ١٤٤٤/٠٥/٠٧هـ | (٣٦) شهر ميلادي | ١٢,٠٥٠,٤٩٦ |
| تسهيلات (مرابحة) | شركة آجل للخدمات التمويلية | الشركة | ١٤٤٥/٠٤/٢٨هـ | (٣٦) شهر ميلادي | ١٧,٩٢٥,٠٠٠ |
| تسهيلات (حد بيع آجل) | بنك البلاد | الشركة | ١٤٤٥/٠٤/١٤هـ (معدلة في ٢٠٢٤/١٢/٢٩م) | (٧) سنوات ميلادية | ٨٣,٧٠٠,٠٠٠ |
| تسهيلات (مرابحة سلع) | أملاك العالمية | الشركة | ١٤٤٤/٠٢/١٧هـ | (٧) سنوات ميلادية** | ٤١,٠٥٧,٥٠٠ |
| تسهيلات (مرابحة سلع) | أملاك العالمية | الشركة | ١٤٤٥/٠٥/٢٦هـ | (٧) سنوات ميلادية** | ٢٣,٨٦٥,٦٠٠ |

| موضوع الاتفاقية | الطرف الأول | الطرف الثاني | تاريخ الاتفاقية | المدة/ تاريخ الانتهاء | قيمة الاتفاقية (ريال سعودي) |
|---|---|---|---|---|---|
| عقد إيجار الشركة لعقار للطرف الثاني لفترة طويلة | الشركة | شركة فرسان للتجارة | ١٤٤٤/٠٤/٠٦هـ | ١٤٥٩/٠٩/٠٤هـ | ١٨,٦٦٤,٥٤٠ |
| عقد بيع بلوكات لصالح المُصدر وطرف ثالث | شركة وسب للصيانة والتشغيل | الشركة وطرف آخر | ١٤٤٢/٠٧/٢٠هـ (معدلة في ١٤٤٤/٠٩/٢١هـ) | ساري حتى فرز الصكوك وإفراغها للمشترين | ٧٧,٣٦٤,١٧٠ |
| اتفاقية تنازل لصالح الشركة عن عقد إيجار طويل الأجل لأرض مقام عليها مباني من قبل المتنازل | وقف، وصندوق ثروات الرائد العقاري | الشركة | ١٤٤٥/١١/٢٢هـ | منتهية | ٩٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| اتفاقية الشركاء في شركة ديم المتحدة للعقارات لتنظيم تعاملات الشركاء، وإدارة الشركة، وتعاملات الشركة مع الشركاء | الشركة | شركة عقد المتحدة العقارية- الشركة | ١٤٤٥/٠٩/٢٤هـ | غير محددة المدة | غير محدد القيمة |
| مشاركة في منفعة أرض مستأجرة من قبل الطرف الأول، وذلك لتطوير الأرض والانتفاع بها عن طريق تأجير وحداتها | شركة صندوق ثروات النخلة للتطوير والاستثمار العقاري | الشركة | ١٤٤٢/١٢/١٥هـ | (٢١) سنة ميلادية*** | ٦٣,٥٩٩,١٤٥ |
| عقد مشاركة وتطوير وتسويق | الشركة | شركة فرسان الذهبي للتطوير والاستثمار العقاري | ١٤٤٣/٠٥/٢٥هـ | منتهي | ١١,١٢٢,١٠٢ |
| اتفاقية الشركاء في شركة أساس الخام لتنظيم تعاملات الشركاء، وإدارة الشركة، وتعاملات الشركة مع الشركاء | شركة هلا السعودية للخدمات البترولية | الشركة | ١٤٤٥/٠٩/٢٤هـ | غير محددة المدة | غير محدد القيمة |

المصدر: الشركة

* تسري الاتفاقية طالما كان هناك تعامل قائم بين الطرفين ولو انتهت مدة السبع سنوات ويتم تحديد تاريخ انتهاء جديد بعدها.

** بدأت من تاريخ تأسيس حد التسهيلات.

*** بدأت مدة العقد من تاريخ صدور موافقة المحكمة المختصة بالإذن للمالك (الوقف) بالتأجير لصالح الطرف الأول في العقد، وبتاريخ هذه النشرة فقد تم التخارج من المشروع.

## ٩-١٠-٢ تفاصيل التعاملات مع أطراف ذات علاقة

لدى الشركة تعاملات مع أطراف ذات علاقة، وقد التزمت الشركة بأخذ التراخيص من الجمعيات العامة للمساهمين عليها، وتفصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة هي وفقًا للآتي:

### ٩-١٠-٢-١ التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المستمرة (السارية)، والمرخصة من قبل الجمعية العامة للمساهمين كما بتاريخ هذه النشرة

- التعاملات التي تمت في عقد مشاركة شركة طرح للاستثمار للمُصدر في حصص مشاعة من أراضي بحي أم حبلين بمدينة جدة، والبالغ إجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون ريال، وقيمة العقد (٥,٨٦٦,٧٤٦) خمسة ملايين وثمانمائة وستة وستون ألفاً وسبعمائة وستة وأربعون ريال سعودي، والمشروع محل الأراضي ما زال قائم. (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات التي تمت في عقد مشاركة شركة طرح للاستثمار للمُصدر للاستثمار في أرض بحي الرمال بمدينة الرياض، والبالغ إجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (١,٥٩٢,٦٣٩) مليون وخمسمائة واثنان وتسعون ألفاً وستمائة وتسعة وثلاثون ريال، وقيمة العقد (١,٢٠٦,٦٠٩) مليون ومائتان وستة آلاف وستمائة وتسعة ريال، والمشروع ما زال قائم. (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات التي تمت مع شركة وسب للصيانة والتشغيل في عقد شراء حصة مشاعة من أراضي تحت التطوير والفرز بمخطط الرمال بشرق الرياض، والبالغ إجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (١١,١٠٤,٦٢٦) أحد عشر مليوناً ومائة وأربعة آلاف وستمائة وستة وعشرون ريال، وقيمة العقد (١٥,٤٧٢,٨٢٤) خمسة عشر مليوناً وأربعمائة

واثنان وسبعون ألفاً وثمانمائة وأربعة وعشرون ريال، وما زال العقد ساري (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة).

- التعاملات التي تمت مع رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان محل عقد الترخيص باستخدام العلامة التجارية المستخدمة من قبل الشركة، والبالغ إجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٢٠٠,٠٠٠) مئتا ألف ريال سعودي، وقيمة العقد (٢٠٠,٠٠٠) مئتا ألف ريال سعودي غير شامل ضريبة القيمة المضافة، وما زال العقد ساري (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة).
- التعاملات مع نائب رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ حمد محمد بن موسى آل موسى لعقد معه في مشروع مستودعات مقامة بحي طيبة بالرياض، وقيمة التعاملات خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ قدره (١٢,١٠٨,٤٢٤) اثنا عشر مليوناً ومائة وثمانية آلاف وأربعمائة وأربعة وعشرون ريال سعودي، قيمة العقد (١٤,٥٠٦,٧٨٠) أربعة عشر مليوناً وخمسمائة وستة آلاف وسبعمائة وثمانون ريال سعودي(الطرف ذو العلاقة: الأستاذ/ حمد محمد بن موسى آل موسى (نائب رئيس مجلس الإدارة)).
- المُصدر طرفاً في اتفاقية مع كل من الأستاذ/ علاء بن محمد بن سليمان أبو النور وشركة طرح للاستثمار وشركة الفرسان الذهبي، وبموجبها تم التنازل من الأستاذ/ علاء بن محمد بن سليمان أبو النور عن نسبة مشاركته في أحد العقارات المملوك صكها للشركة لصالح شركة طرح للاستثمار (طرف ذو علاقة بالمُصدر) ونتج عن هذا التنازل مشاركة شركة طرح للاستثمار في العقار. وتبلغ قيمة الحقوق العقارية التي تم التنازل عنها لصالح شركة طرح للاستثمار مبلغ وقدره (١٠,٥٩٦,٧٠٩) عشرة ملايين وخمسمائة وستة وتسعون ألفاً وسبعمائة وتسعة ريال سعودي. (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة) بصفتهم مسيطرين على شركة طرح للاستثمار).
- التعامل الناتج عن عقد بيع المُصدر لكامل ملكيته في شركة أندلسية الجنوب للعقارات لصالح كل من شركة طرح للاستثمار ورئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان بإجمالي قدره (١٣,٠١٧,٥٩٦) ثلاثة عشر مليوناً وسبعة عشر ألفاً وخمسمائة وستة وتسعون ريال سعودي، والعقد نتج عنه تعامل واحد منتهي، (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعامل الناتج عن بيع مشروع المستودعات المقام على بلك ٤٢ طيبة، بمبلغ وقدره (٣١,٩١١,٢٠٦) واحد وثلاثون مليوناً وتسعمائة وأحد عشر ألفاً ومائتان وستة ريال سعودي (صافي) لصالح شركة ثروات للأوراق المالية (الأطراف ذوو العلاقة: الأستاذ/ حمد محمد بن موسى آل موسى (نائب رئيس مجلس إدارة).
- التعامل الناتج عن بيع شقة في مشروع الازدهار (جاردن رسيدنس) رقمها: F/B1/11 مخطط ٣٠٥٧ حي حطين الرياض بمساحة ١٢٤م٢، لصالح الأستاذ/ إبراهيم حمد بن سعيدان (مساهم بالشركة). وقد بلغت قيمة التعامل (١,٣١٩,٦٧٠) مليون وثلاثمائة وتسعة عشر ألفاً وستمائة وسبعون ريال سعودي. وقد تم البيع بناء على عدد ٢ تقرير تقييم عقاري. (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة).
- بيع شقة في مخطط ٣٠٥٧ حي الملقا وحدة رقم (٣/أ/٣٩٨٦)، بمساحة ١١٥,٦٨م٢، لصالح الأستاذ/ محمد حمد بن سعيدان (مساهم بالشركة)، وقد بلغت قيمة التعامل (١,٢٢٠,٠٠٠) مليون ومائتان وعشرون ألف ريال سعودي، وقد تم البيع بناء على عدد ٢ تقرير تقييم عقاري. (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة).
- التعاملات الناتجة عن إدارة شركة ثروات للأوراق المالية لصندوق النخلة، والبالغ إجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١م مبلغ قدره (٢١٦,٧٧٢) مائتان وستة عشر ألفاً وسبعمائة واثنان وسبعون ريال سعودي. (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة).
- التعاملات الناتجة عن مدفوعات بالإنابة التي تمت من رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان، والبالغ إجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١م مبلغ قدره (١,٨٣٤,٦٨٠) مليون وثمانمائة وأربعة وثلاثون ألفاً وستمائة وثمانون ريال سعودي. (الأطراف ذوو العلاقة: الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة)).
- التعاملات الناتجة عن مدفوعات ومصروفات بالإنابة التي تمت من ولشركة طرح والبالغ اجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١م مبلغ قدره (١,٣٩٤,٧٢٥) مليون وثلاثمائة وأربعة وتسعون ألفاً وسبعمائة وخمسة وعشرون ريال سعودي ومبلغ قدره (٩٢٨,٩٩٩) تسعمائة وثمانية وعشرون ألفاً وتسعمائة وتسعة وتسعون ريال سعودي (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).

- التعاملات الناتجة عن معاملات تمويلية التي تمت لشركة طرح للاستثمار، والبالغ إجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٤/١٢/٣١م مبلغ قدره (٢٣,٠٥٢,١٨٠) ثلاثة وعشرون مليوناً واثنان وخمسون ألفاً ومائة وثمانون ريال سعودي. (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).

**الجدول رقم (٨٢): ملخص بالتعاملات السارية وتأثيرها على أرباح وخسائر الشركة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| طرف التعامل مع الشركة | طبيعة التعامل/ الاتفاقية | مدة التعامل /الاتفاقية | ملخص التعامل/ الاتفاقية | قيمة التعامل/ الاتفاقية | الارباح (الخسائر) الناتجة عن التعامل/ الاتفاقية | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
| شركة طرح للاستثمار | مشاركة باستثمار عقاري | مدة غير محددة تنتهي التخارج | التعامل نتج عن مشاركة شركة طرح للاستثمار في عدد ٣ قطع اراضي بمخطط ام الحبلين بمدينة جدة بهدف اقامة مشروع سكني | ٥,٨٦٦,٧٤٦ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | مشاركة باستثمار عقاري | مدة غير محددة تنتهي التخارج | التعامل نتج عن مشاركة شركة طرح في قطع بلوك ٢٠ بحي الرمال بمدينة الرياض | ١,٢٠٦,٦٠٩ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة وسب للصيانة والتشغيل | مشاركة باستثمار عقاري | مدة غير محددة تنتهي التخارج | التعامل ناتج عن مشاركة الشركة في عدة بلوكات بحي الرمال بمدينة الرياض مع شركة وسب للصيانة والتشغيل | ١٥,٤٧٢,٨٢٤ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| حمد محمد بن سعيدان | اتفاقية ترخيص باستخدام علامة تجارية | ١٥ سنة | التعامل خاص بالترخيص باستخدام العلامة التجارية من للأستاذ حمد محمد بن سعيدان | ٢٠٠,٠٠٠ | لا يوجد | (٢٠٠,٠٠٠) | (١٥٠,٠٠٠) |
| حمد محمد بن موسى آل موسى | مشاركة باستثمار عقاري | مدة غير محددة تنتهي التخارج | التعامل ناتج عن قيام الشركة بالمشاركة مع الأستاذ/ حمد محمد الموسى (مطور المشروع) في اقامة مشروع لوجيستي عبارة عن ٧٢ مستودع بحي طيبة بجنوب الرياض | ١٤,٥٠٦,٧٨٠ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | مشاركة باستثمار عقاري | غير محددة تنتهي بالتخارج من المشروع | اتفاقية مشاركة في مشروع شقق تمليك بحي ام الحبلين بمدينة جدة وذلك بأن حلت شركة طرح للاستثمار محل الاستاذ/ علاء ابو النور في عقد المشاركة السابق ابرامه مع شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية | ١٠,٥٩٦,٧٠٩ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | اتفاقية استحواذ على حصة بشركة | انتهت باتمام البيع واستلام القيمة | التعامل نتج عن استحواذ شركة طرح للاستثمار على كامل ملكية حصة شركة حمد بن سعيدان العقارية في شركة اندلسية الجنوب وذلك لعدم تمكن شركة اندلسية الجنوب من اتمام انهاء الاجراءات النظامية لادخال شركة حمد بن سعيدان العقارية في عقد التأسيس | ١٣,١٠٧,٥٩٦ | لا يوجد | لا يوجد | ١,٠١٧,٥٩٦ |

| طرف التعامل مع الشركة | طبيعة التعامل/ الاتفاقية | مدة التعامل /الاتفاقية | ملخص التعامل/ الاتفاقية | قيمة التعامل/ الاتفاقية | الارباح (الخسائر) الناتجة عن التعامل/ الاتفاقية | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
| شركة ثروات للاوراق المالية | عقد بيع عقار | انتهت باتمام البيع واستلام القيمة | التعامل نتج عن بيع الشركة مشروع مستودعات لوجيستية مقام على بلك ٤٢ بحي طيبة | ٣١,٩١١,٢٠٦ | لا يوجد | لا يوجد | ٩,١٠٨,٥٢٧ |
| ابراهيم حمد بن سعيدان (مساهم بالشركة) | عقد بيع عقار | انتهت باتمام البيع واستلام القيمة | التعامل نتج عن بيع شقة سكنية مملوكة للشركة في مشروع الازدهار جاردن ريزيدنس مقابل متوسط سعر تقييمين تم الحصول عليهم من مقيمين معتمدين | ١,٣١٩,٦٧٠ | لا يوجد | لا يوجد | ١١٩,٩٧٠ |
| محمد حمد بن سعيدان (مساهم بالشركة) | عقد بيع عقار | انتهت باتمام البيع واستلام القيمة | التعامل نتج عن بيع شقة سكنية مملوكة للشركة في مخطط ٣٠٥٧ حي الملقا مقابل متوسط سعر تقييمين تم الحصول عليهم من مقيمين معتمدين | ١,٢٢٠,٠٠٠ | لا يوجد | لا يوجد | ٢٨٧,١٨٢ |
| شركة ثروات للأوراق المالية | اتعاب ادارة مستحقة | انتهت باتمام التعامل | التعامل خاص بحصة الشركة في اتعاب ادارة الصندوق لعام ٢٠٢٤م | ٢١٦,٧٧٢ | لايوجد | لايوجد | ٢١٦,٧٧٢ |
| حمد محمد بن سعيدان | متحصلات مدفوعات بالانابة | انتهت باتمام التعامل | التعامل خاص بتسوية مدفوعات بالانابة | ١,٨٣٤,٦٨٠ | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| شركة طرح للاستثمار | متحصلات مدفوعات بالانابة | انتهت باتمام التعامل | التعامل خاص بتسوية مدفوعات بالانابة | ١,٣٩٤,٧٢٥ | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| شركة طرح للاستثمار | متحصلات مدفوعات بالانابة | انتهت باتمام التعامل | التعامل خاص بتسوية مدفوعات بالانابة | ٩٢٨,٩٩٩ | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| شركة طرح للاستثمار | تمويلية | انتهت باتمام التعامل | تم الحصول على سلفة من شركة طرح وقد تم تسويتها | ٢٣,٠٥٢,١٨٠ | لايوجد | لايوجد | لايوجد |
| **الإجمالي** | | | | ٦٤,٦٨٠,٣١٥ | **لا يوجد** | (٢٠٠,٠٠٠) | ٦٦,٧٧٢ |

المصدر: الشركة

## ٩-١٠-٢-٢ التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة المنتهية (الغير سارية) والمرخصة من قبل الجمعية العامة للمساهمين كما بتاريخ هذه النشرة

- التعاملات الناتجة عن عقد شراء لنصف قطعتي الأرض رقم (٥٠/٤٨) بحي المونسية بالرياض، والمبرم مع رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان، والبالغ قيمته خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٢,٨٤٨,٨٣٧) مليونان وثمانمائة وثمانية وأربعون ألفاً وثمانمائة وسبعة وثلاثون ريال سعودي، وكان تعامل واحد وانتهى (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات الناتجة عن عقد مشاركة عقارية بقيمة (١١,٠٠٠,٠٠٠) أحد عشر مليون ريال سعودي وذلك والمبرم مع رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان، والبالغ قيمته خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (١٢,٩٦٥,٨٤٨) اثنا عشر مليوناً وتسعمائة وخمسة وستون ألفاً وثمانمائة وثمانية وأربعون ريال سعودي، والتعاملات منتهية نظراً لانتهاء المشروع العقاري محل عقد المشاركة (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات الناتجة عن عقد شراء عقار من رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان، والبالغ قيمته خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٨,٢٠٢,٦٣٢) ثمانية ملايين ومائتان واثنان الف وستمائة واثنان وثلاثون ريال، والتعاملات منتهية بناءً على اتفاق الأطراف على إنهاء العقد (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعامل الناتج عن دفع سعي لصالح شركة حمد محمد الموسى للاستثمار والبالغ قيمته (٢٢٥,٤٨٦) مائتان وخمسة وعشرون ألفاً وأربعمائة وستة وثمانون ريال (الطرف ذو العلاقة: الأستاذ/ حمد بن محمد آل موسى (نائب رئيس المجلس)).
- التعامل الناتج عن دفع سعي منبثق من عقد المشاركة العقارية المبرم مع صندوق ثروات النخلة العقاري، وقيمة السعي قدرها (٦٥٥,٦٥٢) ستمائة وخمسة وخمسون ألفاً وستمائة واثنان وخمسون ريال سعودي، وكان تعامل واحد وانتهى (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات الناتجة عن عقد إيجار شقة بحي قرطبة مبرم مع أحد أقارب كلٍ من رئيس المجلس وعضو في المجلس، وقيمة التعامل خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٣٠,١٣٠) ثلاثون ألفاً ومائة وثلاثون ريال سعودي (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعامل عن عقد بيع عمارة تجارية بحي العليا بمدية الرياض المبرم مع شركة ثروات النخلة للأوراق المالية، وقيمة التعامل خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (١٦,٥٥٠,٧٦٦) ستة عشر مليوناً وخمسمائة وخمسون ألفاً وسبعمائة وستة وستون ريال سعودي (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ حمد بن محمد آل موسى (نائب رئيس المجلس) ٣. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات الناتج عن عقد المشاركة في مشروع أراضي المساعدية بمدينة تبوك، وقيمة العقد قدرها (٣,٣٩٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وثلاثمائة وتسعون ألف ريال سعودي، والمبرم مع شركة طرح للاستثمار، وقيمة التعاملات خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٤,٣٧٢,٧١٩) أربعة ملايين وثلاثمائة واثنان وسبعون ألفاً وسبعمائة وتسعة عشر ريال سعودي، والعقد منتهي بناء على اتفاق الطرفين (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات الناتج عن عقد المشاركة في المشروع المشترك الواقع بحي المرسلات، وقيمة العقد قدرها (٢,٤٧٠,٩٤١) مليونان وأربعمائة وسبعون ألفاً وتسعمائة وواحد وأربعون ريال سعودي، والمبرم مع شركة طرح للاستثمار، وقيمة التعاملات خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٣,٠٥٠,٣٤٧) ثلاثة ملايين وخمسون ألفاً وثلاثمائة وسبعة وأربعون ريال سعودي، والعقد منتهي لانتهاء المشروع (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات الناتج عن عقد المشاركة في مشروع أدوار الواقع بحي السليمانية، وقيمة العقد قدرها (٨٣٠,٠٠٠) ثمانمائة وثلاثون ألف ريال سعودي، والمبرم مع شركة طرح للاستثمار، وقيمة التعاملات خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (١,١٦١,٨٣٤) مليون ومائة وواحد وستون ألفاً وثمانمائة وأربعة وثلاثون ريال سعودي، والعقد منتهي لانتهاء المشروع (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).

- التعاملات الناتج عن عقد المشاركة في مشروع شقق تمليك بحي اشبيليا، وقيمة العقد قدرها (٤٦٥,٦٤١) أربعمائة وخمسة وستون ألفاً وستمائة وواحد وأربعون ريال سعودي، والمبرم مع شركة طرح للاستثمار، وقيمة التعاملات خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٤٨٤,١٩٩) أربعمائة وأربعة وثمانون ألفاً ومائة وتسعة وتسعون ريال سعودي، والعقد منتهي لتصفية المشروع محل العقد (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات الناتج عن عقد المشاركة في مشروع الفلل الواقع بحي عكاظ، وقيمة العقد قدرها (٩١٤,٦٥٠) تسعمائة وأربعة عشر ألفاً وستمائة وخمسون ريال سعودي، والمبرم مع شركة طرح للاستثمار، وقيمة التعاملات خلال الفترة المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (١,١٦٤,٢٥٤) مليون ومائة وأربعة وستون ألفاً ومائتان وأربعة وخمسون ريال سعودي، والعقد منتهي لانتهاء المشروع (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات الناتج عن عقد المشاركة في وحدات في صندوق أريب اللوجستي، وقيمة العقد قدرها (٢٠,٦٧٣,١٨٠) عشرون مليوناً وستمائة وثلاثة وسبعون ألفاً ومائة وثمانون ريال سعودي، والمبرم مع شركة طرح للاستثمار، ولم ينتج عن العقد أي أثار مالية، وانتهى التعامل نظراً لفصل الوحدات (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات مع شركة طرح للاستثمار الناتجة عن تسوية ارصدة حسابات ناتجة عن تصفيات عقارية، وتمت هذه التعاملات بشكل مباشر دون عقد، وقيمة التعاملات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٩٩,٤٨٥) تسعة وتسعون ألفاً وأربعمائة وخمسة وثمانون ريال سعودي، وهذه التعاملات منتهية (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات الناتجة عن دفع المُصدر لصالح شركة طرح للاستثمار لقى مستحقات خاصة بتصفية عدد من المشروعات المشتركة وقيمة التعاملات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٣,٥٧٦,٤٤٧) ثلاثة ملايين وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وأربعمائة وسبعة وأربعون ريال سعودي، وهذه التعاملات منتهية (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).
- التعاملات التي تمت في عقد مشاركة المُصدر لصندوق ثروات النخلة العقاري لاستئجار أرض بحي الضباب، ومشاركتها في تكاليف المشروع محل الأرض، والبالغ إجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (٨٨٧,١٧٦) ثمانمائة وسبعة وثمانون ألفاً ومائة وستة وسبعون ريال سعودي، وقيمة العقد (١١,٩٢٦,٩٨٠) أحد عشر مليوناً وتسعمائة وستة وعشرون ألفاً وتسعمائة وثمانون ريال سعودي، وهذه التعاملات منتهية (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة).
- التعاملات التي تمت مع شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الأملاك لإدارة عدد (٣) عقارات استثمارية من عقارات المُصدر (مجمع دانة طويق-عمارة بحي الغروب- أرض بحي خنشليلة)، والبالغ إجماليها خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٣/١٢/٣١م مبلغ قدره (١,١٧٧,٧٧٢) مليون ومائة وسبعة وسبعون ألفاً وسبعمائة واثنان وسبعون ريال سعودي، وقيمة العقارات المدارة بتاريخ ٢٠٢٣/١٢/٣١م قدرها (٦٨,٠٦٣,٩٧١) ثمانية وستون مليوناً وثلاثة وستون ألفاً وتسعمائة وواحد وسبعون ريال سعودي، وقد تخارجت الشركة بالكامل من تلك العقارات وتم إلغاء عقد إدارة الأملاك بتاريخ ٢٠٢٥/٠٢/٠٦م. (الأطراف ذوو العلاقة: ١. الأستاذ/ حمد بن محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة). ٢. الأستاذ/ عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان (عضو مجلس إدارة)).

**الجدول رقم (٨٣): ملخص بالتعاملات المنتهية (غير السارية) وتأثيرها على أرباح وخسائر الشركة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| طرف التعامل مع الشركة | طبيعة التعامل/ الاتفاقية | ملخص التعامل/ الاتفاقية | قيمة التعامل/ الاتفاقية | الارباح (الخسائر) الناتجة عن التعامل/ الاتفاقية (ريال سعودي) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
| حمد محمد بن سعيدان | مشاركة باستثمار عقاري | التعامل نتج عن شراء وافراغ نصف قطعتين ارض بحي المونسية بالرياض لاقامة مشروع ادوار سكنية | ٢,٨٤٨,٨٣٧ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| حمد محمد بن سعيدان | تصفية مشاركة باستثمار عقاري | التعامل نتج عن تصفية مشاركة عقارية مع الأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان في اراضي بمدينة جدة وتم انهاء العقد بالتصفية وقبض الثمن | ١١,٠٠٠,٠٠٠ | لا يوجد | ١,٩٦٥,٨٤٨ | لا يوجد |
| حمد محمد بن سعيدان | إلغاء مشاركة باستثمار عقاري | التعامل نتج عن فسخ عقد مشاركة مع الأستاذ/ حمد محمد بن سعيدان بحي الروضة بمدينة جدة | ٨,٢٠٢,٦٣٢ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة حمد محمد بن موسى آل موسى للاستثمار | اتفاقية وساطة عقارية | التعامل نتج عن دفع سعي مستحق لشركة حمد محمد الموسى كوسيط لانهاء عملية شراء اراضي مستودعات لصالح الشركة | ٢٢٥,٤٨٦ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| صندوق ثروات النخلة العقاري | مشاركة باستثمار عقاري | التعامل ناتج عن سداد دفعات ايجارات مستحقة لملاك ارض بحي السليمانية بالرياض بموجب عقود مشاركة بنسبة ٣٣.٣٣٪ لصالح الشركة والارض مستأجرة بعقد طويل الاجل لاقامة مشروع مجمع تجاري (مكاتب ومطاعم) | ٦٥٥,٦٥٢ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| اقارب رئيس مجلس الإدارة (زوجة) | عقد ايجار مكتب | التعامل ناتج عن قيمة عقد ايجار شقة بحي قرطبة مملوكة لاحد المساهمين بالشركة وتم انهاء العقد | ٣٠,١٣٠ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة ثروات للاوراق المالية | عقد بيع عقار | التعامل نتيجة ابرام عقد بيع عمارة تجارية بشارع التخصصي بمدينة الرياض على شركة ثروات للاوراق المالية بموجب عقد بيع منتهي بأتمام الافراغ وقبض الثمن | ١٦,٥٥٠,٧٦٦ | لا يوجد | ١,٥١٣,٥٩٤ | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | مشاركة باستثمار عقاري | التعامل نتج عن التصفيات النهائية لمشاركة شركة حمد بن سعيدان العقارية في مشترك عبارة عن قطع اراضي سكنية مخطط المساعدية بعقد استمر لمدة سنة | ٣,٣٩٠,٠٠٠ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | مشاركة باستثمار عقاري | التعامل نتج عن التصفيات النهائية لمشاركة شركة حمد بن سعيدان العقارية في مشروع مشترك عبارة عن ادوار سكنية تمليك بحي السليمانية بالرياض بعقد استمر لمدة سنة وتسعة أشهر | ٢,٤٧٠,٩٤١ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | مشاركة باستثمار عقاري | التعامل نتج عن التصفيات النهائية لمشاركة شركة حمد بن سعيدان العقارية في مشروع مشترك عبارة عن ادوار سكنية تمليك بحي السليمانية بالرياض بعقد استمر لمدة سنة وتسعة أشهر | ٨٣٠,٠٠٠ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |

| طرف التعامل مع الشركة | طبيعة التعامل/ الاتفاقية | ملخص التعامل/ الاتفاقية | قيمة التعامل/ الاتفاقية | الارباح (الخسائر) الناتجة عن التعامل/ الاتفاقية (ريال سعودي) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة) | السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
| شركة طرح للاستثمار | مشاركة باستثمار عقاري | التعامل نتج عن التصفيات النهائية لمشاركة شركة حمد بن سعيدان العقارية في مشروع مشترك عبارة عن شقق تمليك بحي اشبيليا بالرياض بعقد استمر لمدة سنتين ونصف | ٤٦٥,٦٤١ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | مشاركة باستثمار عقاري | التعامل نتج عن التصفيات النهائية لمشروع مشترك عبارة عن شقق وادوار سكنية بحي عكاظ بجنوب الرياض بعقد استمر لمدة سنتين | ٩١٤,٥٦٠ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | فصل ملكية وحدات صندوق عقاري | التعامل ناتج عن فصل وحدات صندوق اريب للخدمات اللوجيستية عن وحدات شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية وتم الحصول على شهادات مخصصة لكل طرف | ٢٠,٦٧٣,١٨٠ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | تصفية حسابات جارية | سداد مستحقات حسابات جارية خلال عام ٢٠٢٣م | ٩٩,٤٨٥ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة طرح للاستثمار | تصفية حسابات جارية | سداد مستحقات حسابات جارية خلال عام ٢٠٢٣م | ٣,٥٧٦,٤٤٧ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| صندوق ثروات النخلة العقاري | مشاركة باستثمار عقاري | التعامل نتج عن مشاركة الشركة في اقامة مشروع تجاري بحي السليمانية بنسبة ٣٣.٣٣٪ مع صندوق ثروات النخلة العقاري وتم الانتهاء بالتخارج من الاستثمار في ١٢ يناير ٢٠٢٥م | ١١,٩٢٦,٩٨٠ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الأملاك | عقد إدارة أملاك | التعامل ناتج عن تقديم خدمات ادارة الاملاك للعقارات الاستثمارية المملوكة للشركة وتم الانتهاء منه في ٠٦فبراير ٢٠٢٥م | ١,١٧٧,٧٧٢ | لا يوجد | لا يوجد | لا يوجد |
| | | | **٨٥,٠٣٨,٥٩٩** | **لا يوجد** | **٣,٤٧٩,٤٤٢** | **لا يوجد** |

المصدر: الشركة

## ٩-١١ العلامات التجارية وحقوق الملكية الفكرية

الشركة لديها الموقع الالكتروني (H-saedan.com) ومسجل باسم الشركة، كما لديها شهادة ملكية علامة تجارية مسجلة باسم الشركة بموجب التسجيل رقم (١٤٤١٠٠٨٩٢٤) وتنتهي مدة الحماية للعلامة بتاريخ ١٤٥١/٠٣/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٨/٠٣م)، وتستخدم الشركة حاليًا علامة مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة والمساهم/ حمد بن محمد بن سعيدان بموجب التسجيل رقم (١٤٤٤٠٠٨٤١٩)، وتنتهي مدة الحماية للعلامة بتاريخ ١٤٥٤/٠٣/٠١هـ (الموافق ٢٠٣١/٠٦/٢٠م)، وأبرمت الشركة مع مالك العلامة اتفاقية بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٠١م) يرخص مالك العلامة بموجبها الشركة لاستعمالها لمدة عشر سنوات (كامل مدة حماية العلامة) داخل دول الخليج العربي.

## ٩-١٢ النزاعات القضائية

كما بتاريخ هذه النشرة؛ الشركة طرف في قضية واحدة فقط كمدعي عليه مقيدة لدى المحكمة العامة، وبإجمالي مطالبة قدرها (٦,٦٣٢) ستة آلاف وستمائة واثنان وثلاثون ريال سعودي مرفوعة من مشتري لوحدة سكنية من أحد مشاريع الشركة السابقة مطالباً بالتعويض عن عدم تركيب عدادات مياه منفصلة لوحدته السكنية.

# 10

# المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

# ١٠- المعلومات المتعلقة بالأسهم وأحكام الطرح وشروطه

## ١٠-١ تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية

تقدمت الشركة بطلب لهيئة السوق المالية السعودية لتسجيل وطرح الأسهم في السوق الموازية وفقاً لمتطلبات طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية، وتم تقديم جميع المستندات المطلوبة إلى الجهات ذات العلاقة واستيفاء كافة المتطلبات. كما تم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية طرح الأسهم في السوق الموازية، بما في ذلك موافقة الهيئة على نشرة الإصدار هذه.

يجب على جميع المستثمرين المؤهلين قراءة شروط وأحكام الطرح بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث ان التوقيع على نموذج طلب الاكتتاب، وتسليمه من خلال النظام الإلكتروني يعتبر بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على شروط وأحكام الطرح المذكورة.

## ١٠-٢ الاكتتاب في الأسهم المطروحة

سوف يتم طرح عدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي مدفوع القيمة بالكامل، بقيمة اسمية قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية للسهم الواحد تمثل ١٥٪ من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل نسبة ١٧.٦٤٪ من إجمالي راس مال الشركة قبل الزيادة) من خلال طرحها في السوق الموازية بسعر قدره (●) ((●)) ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية للطرح وقدرها (●) ((●)) ريال سعودي، ويقتصر الطرح على فئات المستثمرين المؤهلين، وهم كما يلي:

١. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
٢. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُينت 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.
٣. 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.
٤. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
٥. الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
٦. صناديق الاستثمار.
٧. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
٨. أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
   - أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهرا الماضية.
   - أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
   - أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
   - أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
   - أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.
٩. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

## ١٠-٣ طريقة الاكتتاب بالأسهم المطروحة

سوف يكون طلب الاكتتاب متاحًا للمكتتبين خلال فترة الطرح عبر نظام الاكتتاب الالكتروني الخاص بمدير الاكتتاب والجهات المستلمة والذي سيتمكن المستثمرون المؤهلون من خلاله الاكتتاب في الأسهم المطروحة خلال فترة الطرح، ويتعين على المكتتب استيفاء متطلبات الاكتتاب الموضحة في نموذج الاكتتاب وفي هذه النشرة. وينبغي على المكتتب الموافقة على كافة الشروط والاحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في نموذج الاكتتاب. تحتفظ الشركة ومدير الاكتتاب 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 استكماله اتفاقاً ملزماً قانونياً بين الشركة والمكتتب.

ويمكن للمستثمرين الحصول على نسخة الكترونية من نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب (الالكتروني) من المستشار المالي أو مدير الاكتتاب من خلال معلومات الاتصال الموضحة أدناه:

**المستشار المالي**

**شركة درب التجار المالية**

٦٨٤٧ شارع العليا -٢٥٦٧حي العليا

العقارية الثانية – الرياض ١٢٢٤٤ المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٩٢٥٧٦ (١١) ٩٦٦+

البريد الالكتروني: executives@neomerchantscapital.com

الموقع الإلكتروني: www.neomerchantscapital.com

**مدير الاكتتاب**

**شركة الإنماء المالية**

الرياض- طريق الملك فهد- برج العنود (٢)

ص.ب. ٥٥٥٦٠ الرياض ١١٥٤٤ المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٩٩٩ ٢١٨ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٥٩٧٠ ٢١٨ (١١) ٩٦٦+

البريد الإلكتروني: Info@alinmacapital.com

الموقع الإلكتروني: www.alinmacapital.com

## ١٠-٤ فترة الطرح وشروطه

فترة الطرح للمستثمرين المؤهلين مدتها (٧) أيام عمل تبدأ من يوم الجمعة بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٩م) وتستمر حتى يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م) وعند استكمال طلب الاكتتاب سيقوم مدير الاكتتاب بإشعار المكتتب بذلك عن طريق رسالة نصية. وفي حال عدم اكتمال طلب الاكتتاب أو عدم صحة الاكتتاب أو عدم صحة المعلومات المقدمة فيهن فإن طلب الاكتتاب يعتبر لاغي.

يجب على المستثمر أن يحدد 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 (●) ((●)) ريال سعودي للسهم الواحد، الحد الأدنى للاكتتاب هو (١٠) عشرة أسهم، بينما الحد الأعلى هو (١,٤٠٠,٠٠٠) مليون وأربعمائة ألف سهم لكل مكتتب.

يجب على المستثمرين المؤهلين أن يكتتبوا 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 خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، ويحق للشركة أو مدير الاكتتاب ارفض طلب الاكتتاب جزئياً او كلياً إذا لم يستوف الطلب شروط وأحكام الطرح أو عدم اتباع التعليمات اللازمة، وسيقبل المكتتب عدد الأسهم المخصصة له ما لم تزد هذه الأسهم عن الأسهم التي طلب الاكتتاب بها.

يجب استكمال نموذج الاكتتاب خلال فترة الطرح مع أرفاق المستندات التالية (حيثما ينطبق):

١. صورة بطاقة الأحوال المدنية (للمكتتب الفرد)
٢. صورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون طلب الاكتتاب مقدماً من الوكيل بالنيابة عن المكتتب).
٣. صورة السجل التجاري وصورة من تفويض مقدم الطلب وهويته (إذا كان المكتتب شركة)

٤. صورة السجل التجاري وصور هوية المفوض الطلب وصورة تراخيص هيئة سوق المالية (في حال اذا كان المكتتب صندوق استثماري أو شركة مرخصة من هيئة سوق المالية، ويضاف صورة من الاتفاقية بين المكتتب والشركة المرخصة في حال المحافظ أو اتفاقيات الاستثمار بالنيابة

٥. أي مستندات أخرى يتم طلبها أو الاطلاع عليها

## ١٠-٥ إشعار التخصيص 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 خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، على أن يتم تقديم طلب الاكتتاب في موعد أقصاه الساعة ١١:٥٩م 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

وسيتم تخصيص الأسهم المطروحة للاكتتاب وفقاً لما يقترحه المستشار المالي بالتشاور مع المصدر. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لأسهم الطرح في موعد أقصاه يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٨م) وسيكون رد الفائض خلال يومي عمل من تاريخ انتهاء عملية التخصيص وفي موعد أقصاه يوم الاربعاء بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/١٠م)، ولن تكون هناك أي عمولات أو استقطاعات من الجهة المستلمة لمتحصلات الطرح أو المستشار المالي ومدير الاكتتاب أو الشركة.

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

## ١٠-٦ أحكام متفرقة

- يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والاحكام 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.
- تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتُفسر وتُنفذ طبقاً لها.
- سيتم نشر نشرة الإصدار هذه باللغة العربية بعد موافقة هيئة السوق المالية عليها.
- مع مراعاة المادة (٩٧) السابعة والتسعون 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:

  ١. وجود تغير مهم في أمور جوهرية واردة في نشرة الإصدار.

  ٢. 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 يعدّل طلب اكتتابه في تلك الأسهم قبل انتهاء فترة الطرح، وذلك وفقاً للفقرة (د) من المادة (٩٧) السابعة والتسعون من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

## ١٠-٧ الأوقات والظروف التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه

### ١٠-٧-١ تعليق التداول أو إلغاء الإدراج

أ. يجوز للهيئة تعليق التداول في سهم الشركة أو الغاء الادراج في أي وقت حسبما تراه مناسباً. وذلك في أي من الحالات التالية:

١. إذا رأت ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.

٢. إذا أخفق المُصدر إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق.

٣. إذا لم يسدد المُصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.

٤. إذا رأت أن المُصدر، أو أعماله، أو مستوى عملياته، أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج أوراقه المالية في السوق.

٥. عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلن المُصدر عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، واقتنعت الهيئة، بعد إعلان المُصدر، بأنه ستتوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.

٦. عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على المُصدر تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر عليه إبلاغ السوق وفقاً لذلك.

٧. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من المادة الثالثة والأربعين من قواعد الإدراج.

٨. عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمُصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأسماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.

٩. عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو اجراء التصفية الإدارية للمُصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.

١٠. عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمُصدر بموجب نظام الإفلاس.

١١. 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:

١. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كافٍ، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حمايةً للمستثمرين.

٢. أن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.

٣. التزام المُصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.

٤. 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 (١٣) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثين من قواعد الإدراج.

٥. عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن مُوقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة، وذلك في حال كان التعليق وفق الفقرة الفرعية (١٤) من الفقرة (أ) من المادة السادسة والثلاثين من قواعد الادراج.

ج. تعلق السوق تداول الأوراق المالية للمصدر في أي من الحالات الآتية:

١. عند عدم التزام المُصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

٢. عندما يتضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمُصدر رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي.

٣. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق للمُصدر لتصحيح أوضاعه ما لم توافق الهيئة على خالف ذلك.

٤. عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للمُصدر بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.

د. ترفع السوق التعليق المشار إليه في الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) من الفقرة (ج) أعلاه، بعد مضي جلسة تداول واحدة تلي انتفاء سبب التعليق، وفي حالة اتاحة تداول أسهم المُصدر خارج المنصة، ترفع السوق التعليق خلال مدة لا تتجاوز خمس جلسات تداول تلي انتفاء سبب التعليق.

ه. 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) من المادة السادسة والثلاثون من قواعد الادراج.

و. يجب على المُصدر الذي تم تعليق تداول أوراقه المالية الاستمرار في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.

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

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

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

## ١٠-٧-٢ الإلغاء الاختياري للإدراج

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

١. الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.

٢. نسخة من الإفصاح المشار اليه في الفقرة (د) أدناه.

٣. نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة عملية استحواذ أو أي إجراء آخر يتخذه المُصدر.

٤. أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعينيّن بموجب اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

ب. يجوز للهيئة بناءً على تقديرها قبول طلب الإلغاء أو رفضه.

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

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

## ١٠-٧-٣ التعليق المؤقت

أ. يجوز للمُصدر أن يطلب من السوق تعليق تداول أوراقه المالية مؤقتاً عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب نظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق ولا يستطيع المُصدر تأمين سريته حتى نهاية فترة التداول، وتقوم السوق بتعليق تداول الأوراق المالية لذلك المُصدر فور تلقيها للطلب.

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

ج. يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً من دون طلب من المُصدر عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات المُصدر وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق أو تخلّ بحماية المستثمرين. ويجب على المصدر الذي تخضع أوراقه المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وقواعد السوق.

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

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

## ١٠-٧-٤ إعادة تسجيل وقبول إدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

إذا رغب المُصدر في إعادة إدراج أوراق مالية سبق إلغاء طلب إدراجها، فعليه تقديم طلب جديد لإدراج أوراقه المالية وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

## ١٠-٨ القرارات والموافقات التي ستطرح بموجبها الأسهم

تتمثل القرارات والموافقات التي ستدرج أسهم الشركة بموجبها فيما يلي:

١. قرار مجلس إدارة الشركة بطرح أسهم الشركة في السوق الموازية:

٢. أوصى مجلس إدارة الشركة في اجتماعه المنعقد في تاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٤م) إلى الجمعية غير العادية بطرح عدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم تمثل (١٥٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته (١٧.٦٤٪) من رأس مال قبل الطرح) في السوق الموازية بعد الحصول على الموافقات النظامية.

٣. موافقة الجمعية العامة غير العادية:

٤. تم الحصول على موافقة الجمعية الغير عادية التي عقدت في تاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م) بطرح عدد (٤,٢٣٥,٢٩٤) أربعة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم تمثل (١٥٪) من رأس مال الشركة بعد الطرح (والتي تمثل ما نسبته (١٧.٦٤٪) من رأس مال قبل الطرح) في السوق الموازية بعد الحصول على الموافقات النظامية.

٥. موافقة شركة تداول السعودية «تداول» على الإدراج:

٦. تم الحصول على موافقة شركة تداول السعودية على طرح أسهم الشركة في السوق الموازية في تاريخ (٢٠٢٤/٥/١٩م) وهذه الموافقة مشروطة بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

٧. موافقة هيئة السوق المالية:

تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طلب طرح أسهم الشركة في السوق الموازية، وقد تم الإعلان عن تلك الموافقة في الموقع الإلكتروني للهيئة بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٢٠م).

## ١٠-٩ الترتيبات القائمة لمنع التصرف في أسهم معينة (فترة الحظر)

يُحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (ل) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم لمدة (١٢) اثني عشر شهرًا من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق الموازية، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحاجة للحصول على موافقة مسبقة من هيئة السوق المالية ويقوم مركز إيداع الأوراق المالية برفع القود على تلك الأسهم بشكل مباشر بعد انتهاء فترة الحظر المفروضة.

## ١٠-١٠ السوق المالية السعودية (تداول السعودية)

تم تأسيس نظام تداول في عام ٢٠٠١م، كنظام بديل لنظام معلومات الأوراق المالية الإلكتروني، وقد بدأ تداول الأسهم الإلكتروني في المملكة عام ١٩٩٠م. وتتم عملية التداول من خلال نظام إلكتروني متكامل ابتداءً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بالتسوية، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع من الأحد إلى الخميس على فترة واحدة من الساعة ١٠ صباحاً وحتى ٣ عصراً ويتم خلالها تنفيذ الأوامر. أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة ٩:٣٠ صباحاً وحتى الساعة ١٠ صباحاً، تتغير هذه الأوقات خلال شهر رمضان المبارك ويتم الإعلان عنها عن طريق تداول السعودية.

يتم 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، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات من خلال قنوات مختلفة أبرزها موقع تداول السعودية على الإنترنت، ويتم توفير بيانات السوق بشكل فوري لمزودي المعلومات المعروفين مثل «رويترز». وتتم تسوية الصفقات خلال يومي عمل، أي أن نقل الملكية للأسهم يتم بعد تنفيذ الصفقة بيومي عمل.

هذا وتلتزم الشركات المدرجة بالإفصاح عن كافة القرارات والمعلومات الجوهرية الهامة للمستثمرين من خلال تداول، وتتولى تداول مسؤولية مراقبة السوق بصفتها مشغلاً للآلية التي يعمل من خلالها السوق بهدف ضمان عدالة التداول وانسيابية عمليات التداول في الأسهم.

# 11

# التغير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

# ١١- التغير في سعر السهم نتيجة لزيادة رأس المال

## ١١-١ معلومات عن التغير المتوقع في سعر السهم:

يبلغ عدد الأسهم في الشركة قبل الطرح (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وعشرون مليون سهم، القيمة الإسمية لكل سهم منها قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية، وبإجمالي قيمة إسمية تبلغ (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي مدفوع بالكامل، وسيبلغ عدد الأسهم في الشركة بعد الطرح (٢٨,٢٣٥,٢٩٤) ثمانية وعشرون مليون سهم ومائتان وخمسة وثلاثون ألف ومائتان وأربعة وتسعون سهم عادي مدفوع القيمة بالكامل، وبقيمة اسمية للسهم قدرها (١٠) عشرة ريالات سعودية، وبإجمالي قيمة إسمية تبلغ (٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠) مائتان واثنان وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وخمسون ألف وتسعمائة وأربعون ريال سعودي.

من المتوقع أن تتأثر قيمة الأسهم المملوكة للمساهمين الحاليين عند أول يوم ادراج، حيث سيتم افتتاح سعر السهم في أول يوم ادراج على أساس سعر الطرح المحدد والذي يبلغ (●) ((●)) ريال سعودي، مع الإشارة إلى انه ستتأثر القيمة السوقية لأسهم الشركة بعد الادراج وفقاً لنسب التذبذب اليومية المسموح بها في السوق الموازية (٣٠٪ ارتفاعاً وهبوطاً).

## ١١-٢ تأثير التغير المتوقع في سعر السهم على حملة الأسهم:

من المتوقع أن تتأثر قيمة الأسهم المملوكة للمساهمين الحاليين بشكل إيجابي عند أول يوم أدراج، حيث سيتم افتتاح سعر السهم في أول يوم إدراج على أساس سعر الطرح المحدد والذي يبلغ (●) ((●)) ريال سعودي، بنسبة ارتفاع تبلغ ((●) ٪) عن القيمة الاسمية للسهم المحدد بقيمة (١٠) عشرة ريالات سعودية.

وسيتم تخصيص كامل أسهم الطرح على المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية. بعد الانتهاء من الطرح. ستنخفض نسبة ملكية المساهمين الحاليين في شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية بعد اكتمال الطرح من نسبة (١٠٠٪) إلى (٨٥٪)، أي بنسبة انخفاض قدرها (١٥٪).

# 12

# التعهدات
# الخاصة بالاكتتاب

# ١٢- التعهدات الخاصة بالاكتتاب

## ١٢-١ إقرارات المكتتبين

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتتب يقر بما يلي:

- الموافقة على اكتتابه في الشركة بعدد الأسهم الموضحة في نموذج طلب الاكتتاب.
- أنه قد اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
- أنه وافق على النظام الأساسي للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب.
- عدم التنازل عن حقه بمطالبة الشركة والرجوع عليها بكل ضرر ينجم من جراء احتواء نشرة الإصدار هذه على معلومات جوهرية غير صحيحة أو غير كافية أو نتيجة اغفال معلومات جوهرية تؤثر بشكل مباشر على قبول المكتتب بالاكتتاب في حال تمت اضافتها في النشرة.
- أنه لم يسبق له ولأي فرد من عائلته المشمولين في نموذج طلب الاكتتاب، التقدم بطلب للاكتتاب في أسهم الشركة، وأن للشركة الحق في رفض طلبات الاكتتاب المزدوجة.
- قبوله الأسهم المخصصة له بموجب طلب الاكتتاب بعد تسليمه لمدير الاكتتاب وقبوله كافة شروط وتعليمات الاكتتاب الواردة في طلب الاكتتاب وفي هذه النشرة.
- التعهد بعدم الغاء الطلب أو تعديله بعد استكمال تعبئته.

## ١٢-٢ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

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

## ١٢-٣ تعهدات الشركة بعد الأدراج

تتعهد الشركة بعد إدراجها وعند عقد أول جمعية عامة للمساهمين أن تقوم بتحديث الكيان القانوني للشركة في المستندات النظامية للشركة (بما في ذلك السجل التجاري والنظام الأساسي) لتصبح شركة مساهمة عامة.

## ١٢-٤ تداول الأسهم في السوق الموازية

تم تقديم طلب إلى هيئة السوق المالية لتسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازي، كما تم تقديم طلب إلى شركة تداول السعودية لإدراج أسهم الشركة في السوق الموازية. يتوقع البدء بتداول أسهم الشركة بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم وبعد استيفاء جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة، وستعلن شركة تداول السعودية تاريخ تداول الأسهم في حينه. وتعتبر التواريخ والاوقات المذكورة في هذه النشرة تواريخ مبدئية ذكرت للاستدلال فقط، ويمكن تغييرها أو تمديدها بموافقة هيئة السوق المالية.

لا يمكن التداول في الأسهم المطروحة الا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين، وتسجيل الشركة وادراج أسهمها في السوق الموازية، ويحظر التداول في الأسهم حظراً تاماً قبل التداول الرسمي، ويتحمل المكتتبين الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المحظورة من التداول المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أو أي من مستشاريها أي مسؤولية قانونية في هذه الحالة.

يقتصر تداول الأسهم المدرجة في السوق الموازية على المستثمرين المؤهلين فقط (فضلاً راجع القسم الرئيسي (١) «**التعريفات والمصطلحات**» من هذه النشرة).

# 13

# إجراءات عدم اكتمال الطرح

## ١٣- 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 (ن) من هذه النشرة)، سيقوم المستشار المالي خلال عشرة (١٠) أيام من انتهاء فترة الطرح بإشعار الهيئة كتابياً بعدم اكتمال الطرح ومن ثم سيقوم بإشعار المكتتبين، وبالتنسيق مع مدير الاكتتاب ستتم إعادة المبالغ التي تم جمعها من المكتتبين -إن وجدت- من دون خصم أي عمولات أو رسوم.

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

# 14

# المستندات
# المتاحة للمعاينة

# ١٤- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيس للشركة (٤٩٦٢ طريق الملك فهد –حي المحمدية– أبراج تطوير – المبنى الرابع، الدور الرابع، الرياض ١٢٣٦١، المملكة العربية السعودية (خلال أيام العمل (من الأحد إلى الخميس) بين الساعة ٩ صباحاً إلى الساعة ٥ مساءً، أو من خلال غرفة بيانات افتراضية سيتيحها المستشار المالي «شركة درب التجار المالية» للمستثمرين المؤهلين من خلال البريد الإلكتروني «IPO@neomerchantscapital.com»، وذلك ابتداءً من يوم الأربعاء بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٦هـ الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٠م) إلى يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٤م)، على ألا تقل هذه الفترة عن سبعة (٧) أيام قبل نهاية الطرح.

- السجل التجاري الرئيس للشركة.
- عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والتعديلات التي طرأت عليهم.
- توصية مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٤م) بزيادة رأس مال الشركة وطرح الأسهم الجديدة للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية.
- موافقة الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ١٤٤٥/٠٤/٢٢هـ (الموافق ٢٠٢٣/١١/٠٦م) على زيادة رأس مال الشركة وطرح الأسهم الجديدة للاكتتاب من قبل المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية.
- موافقة شركة تداول السعودية (تداول السعودية) بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٩م على الإدراج.
- موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٢٠م) على تسجيل وطرح أسهم الشركة في السوق الموازية كنسخة مطبوعة من موقع هيئة السوق المالية.
- القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها.
- القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها
- القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها.
- القوائم المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م والإيضاحات المرفقة بها
- الآلية التي بناءً عليها تم تحديد سعر الطرح لتداول أسهم الشركة في السوق الموازية (تقرير تقييم الشركة المُعد من قبل المستشار المالي).
- تقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٣/٠١/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧م) والمتعلق بزيادة رأس المال من (١٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة عشر مليون ريال سعودي إلى (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعون مليون ريال سعودي.
- تقرير المحاسب القانوني المؤرخ في ١٤٤٤/٠٤/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٠١م). والمتعلق بزيادة رأس المال من (٧٠,٠٠٠,٠٠٠) سبعون مليون ريال سعودي إلى (٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠) مائتان وأربعون مليون ريال سعودي
- جميع تقارير التقييم العقاري المقدمة من المقيمين المعتمدين والتي ذكرت أو تم الإشارة إليها في هذه النشرة
- خطابات الموافقة على تضمين الاسم والشعار والإفادة في نشرة الإصدار هذه لكلٍ من:

أ. المستشار المالي «شركة درب التجار المالية».

ب. مدير الاكتتاب «شركة الإنماء المالية».

ج. المستشار القانوني «شركة الشريف وشركاه محامون ومستشارون».

د. المحاسب القانوني «شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية»

ه. المحاسب القانوني «شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاه محاسبون قانونيون»

15

# تقرير المحاسب القانوني

# ١٥- تقرير المحاسب القانوني

## ١٥-١ القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتقرير المراجع المستقل

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

**القوائم المالية**

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**

**وتقرير المراجع المستقل**

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**فهرس القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**


| المحتويات | صفحة |
|---|---|
| تقرير المراجع المستقل | ٢ – ٣ |
| قائمة المركز المالي | ٤ |
| قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر | ٥ |
| قائمة التغيرات في حقوق الملكية | ٦ |
| قائمة التدفقات النقدية | ٧ |
| إيضاحات حول القوائم المالية | ٨ - ٤٣ |

الدكتور محمد العمري وشركاه
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

المركز الرئيس: برج القمر - الدور الثامن
ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
الرقم الموحد : ٩٢٠٠٢٤٢٥٤
فاكس : ٢٧٨٨٣٨٨٣ ١١ ٩٦٦+

# تقرير المراجع المستقل

**إلى السادة الشركاء الموقرين**

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**

**"شركة ذات مسئولية محدودة"**

**الرياض – المملكة العربية السعودية**

**التقرير عن مراجعة القوائم المالية**

## الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية - شركة ذات مسئولية محدودة - (ويشار إليها بالشركة)، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م 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 بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، وقد وفّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

## أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من قبل مراجع آخر والذي قام بإبداء رأي معدل على تلك القوائم المالية بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢٢م. وذلك لأنه لم يتم إثبات حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة (شركة التنمية الزراعية - شركة ذات مسئولية محدودة) وفقاً لطريقة حقوق الملكية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي لعدم وجود قوائم مالية مدققة للشركة الزميلة. قامت الشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بإستبعاد الإستثمار من القوائم المالية وقامت بتوفير البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وأيضا أقرب بيانات مالية في تاريخ الإستبعاد ١ أكتوبر ٢٠٢٢م والتي أسفرت عن أن حصة الشركة في نتائج أعمال الشركة الزميلة غير مؤثرة على أرقام المقارنة وأرقام السنة المالية الحالية.

## مسؤوليات 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 ووفقاً لنظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، 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 بالإستمرارية، 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.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس المديرين، هم المسؤولين عن الإشراف على آلية التقرير المالي في الشركة.

شركة الدكتور محمد العمري وشركاه محاسبون قانونيون (شركة مهنية) ... مسجلة في المملكة العربية السعودية ... رأس مالها (٢,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي ... هي مؤلفة من ... شركة تربطها ... مهنية ... شركة ... الأعضاء المسجلة
هاتف : ٧٨٤ جدة ٢١٤٤١ الاسم ... ٢١٤٦٦
info@bdoalamri.com | www.bdoalamri.com

الدكتور محمد العمري وشركاه
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

المركز الرئيسي: برج الفضل - الدور التاسع
ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
الرقم الموحد : ٩٢٠٠٢٤٢٥٤
فاكس : ٢٨٨٣ ٢٧٨ ١١ ٩٦٦+

**تقرير المراجع المستقل عن مراجعة القوائم المالية لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**

**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (تتمة)**

**مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية**

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. والتأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهري 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 الإقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية.

وكجزء من عملية المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني طوال المراجعة ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز الرقابة 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.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على البقاء كمنشأة مستمرة إستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، 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 إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف الشركة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك 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 بينهما نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

**عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه**

**جهاد محمد العمري**
**محاسب قانوني - ترخيص رقم ٣٦٢**

الرياض - المملكة العربية السعودية
التاريخ: ٣٠ ربيع الأول ١٤٤٥هـ
الموافق: ١٥ أكتوبر ٢٠٢٣م

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**

**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**

**قائمة المركز المالي**

**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**

**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

| | إيضاح | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م |
|---|---|---|---|
| **الأصول** | | | |
| **الأصول غير المتداولة** | | | |
| عقارات إستثمارية | ٥ | ١٥٩,٥٧٢,٥١١ | ٦٨,٨٤٩,٦٤٥ |
| استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٦ | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ | ١٦,٤٥١,٥٤٢ |
| استثمارات فى شركة زميلة ومشروع مشترك | ٧ | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ | ٤,٥٧١,٤٢٨ |
| دفعات على حساب الاستثمارات فى شركات وصناديق عقارية | ٨ | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٨,٩٥٢,٧٤١ |
| أصول حق الاستخدام | ٩ | ٢,٢٥١,٧٨٨ | - |
| ممتلكات ومعدات | ١٠ | ٢,٩٤٣,٧١٢ | ١٤١,٢٢٩ |
| أصول غير ملموسة | ١١ | ٣٠,٠٢٣ | ٦٠,٠٣٦ |
| **إجمالى الأصول غير المتداولة** | | ٢٣٩,٧٨٦,٠٥٤ | ١١٩,٠٢٦,٦٢١ |
| **الأصول المتداولة** | | | |
| نقد بالبنوك | | ٤,٤١٥,١٣٥ | ٤,٠٦٦,٢٣٩ |
| المخزون | ١٣ | ١٠٣,٥٤٨,٤٦٣ | ١٩,٣٤٨,٦٢٣ |
| مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى | ١٢ | ٢١,١٢٤,١٢١ | ٣,٢٣٧,٠١٥ |
| مستحق من أطراف ذات علاقة | ١٤ | ٥٠,٨٨٤ | ٢٥٠,٩٣٠ |
| **إجمالى الأصول المتداولة** | | ١٢٩,١٣٨,٦٠٣ | ٢٦,٩٠٢,٨٠٧ |
| **إجمالى الأصول** | | ٣٦٨,٩٢٤,٦٥٧ | ١٤٥,٩٢٩,٤٢٨ |
| **حقوق الملكية و الالتزامات** | | | |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال | ١٥ | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| مبالغ تحت حساب زيادة رأس المال | ١٦ | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | - |
| مساهمات إضافية لرأس المال | | - | ١,٠٨٨,٢٧٦ |
| احتياطى نظامى | ١٧ | ٢٤٥,٧٩٢ | ١,٠٩٦,٣٧٩ |
| أرباح مبقاة | | ٢,٢٧٣,٥١٩ | ٧,١٢٦,٨٢٨ |
| **إجمالى حقوق الملكية** | | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ | ٧٩,٣١١,٤٨٣ |
| **الإلتزامات** | | | |
| **الإلتزامات غير متداولة** | | | |
| الجزء غير المتداول من تمويل مرابحة | ١٨ | ٥٦,٠٢٥,٥٧٨ | ١١,٠٦٩,٧٤٥ |
| الجزء غير المتداول من التزامات عقود الإيجار | ٩ | ١٢,٥٥٢,٧٢٥ | ١١,٠٢٤,٥٩٠ |
| التزامات منافع محددة للموظفين | ٢٠ | ٤,٤٩٩,٤٥٩ | ٣,٣٧٩,٦٣٢ |
| **إجمالى الإلتزامات غير المتداولة** | | ٧٣,٠٧٧,٧٦٢ | ٢٥,٤٧٣,٩٦٧ |
| **الإلتزامات متداولة** | | | |
| دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى | ٢١ | ٥,٠٤٢,٢١٤ | ٣٥,٧٦٨,٢٠٤ |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | ١٤ | ١٢,٣٢٦,١٤٦ | ٤٦٠,٤٨١ |
| مخصص الزكاة | ٢٢ | ١٩٠,٧٠٨ | ٥٢٩,٩٩٠ |
| مرابحات قصيرة الأجل | ١٩ | ٢١,٥١٣,٠٠٥ | - |
| الجزء المتداول من تمويل مرابحة | ١٨ | ١٢,٧٨٣,٧٧١ | ٤,٠٥١,٩٧٠ |
| الجزء المتداول من التزامات عقود الإيجار | ٩ | ١,٤٧١,٧٤٠ | ٣٣٣,٣٣٣ |
| **إجمالى الإلتزامات المتداولة** | | ٥٣,٣٢٧,٥٨٤ | ٤١,١٤٣,٩٧٨ |
| **إجمالى الإلتزامات** | | ١٢٦,٤٠٥,٣٤٦ | ٦٦,٦١٧,٩٤٥ |
| **إجمالى حقوق الملكية الإلتزامات** | | ٣٦٨,٩٢٤,٦٥٧ | ١٤٥,٩٢٩,٤٢٨ |

«تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءا لا يتجزأ من القوائم المالية»

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

| | إيضاح | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|---|
| إيرادات | ٢٣ | ٥٧,٣٩٩,٩٢٩ | ٨٤,٧٧١,٧٣٨ |
| تكلفة إيرادات | ٢٤ | (٤٦,٥١٩,٧٠٧) | (٧٥,١٨٨,٣٥٧) |
| **مجمل الربح** | | ١٠,٨٨٠,٢٢٢ | ٩,٥٨٣,٣٨١ |
| مصاريف عمومية وإدارية | ٢٥ | (١١,٥٢٣,٣٦٣) | (٦,٢٣٣,٠١١) |
| أرباح مشاركات عقارية مع الغير | | ٣,١٨٤,٦٤١ | ١,٤٢٩,٨٣٥ |
| **الربح التشغيلي** | | ٢,٥٤١,٥٠٠ | ٤,٧٨٠,٢٠٥ |
| إيرادات أخرى، صافي | ٢٦ | ٣,٧٩٥,٠٥٧ | ٣,٦٦٠,٩٤٤ |
| مصاريف تمويلية | | (٣,٦٧٣,٧٧٤) | (١٤٢,٩٦٦) |
| حصة الشركة من خسائر الشركة الزميلة والمشروع المشترك | ٧ | (٦١٩,٠٨٤) | - |
| أرباح استبعاد استثمار في شركة الزميلة | ٧ | ٦٠٤,٩٢٥ | - |
| **الربح قبل الزكاة** | | ٢,٦٤٨,٦٢٤ | ٨,٢٩٨,١٨٣ |
| مصروف الزكاة | ٢٢ | (١٩٠,٧٠٨) | (٥٢٩,٩٩٠) |
| **ربح السنة** | | ٢,٤٥٧,٩١٦ | ٧,٧٦٨,١٩٣ |
| **الدخل الشامل الآخر** | | | |
| **بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة:** | | | |
| أرباح اكتوارية من إعادة قياس إلتزامات المنافع المحددة للموظفين | ٢٠ | ٦١,٣٩٥ | ١٥٠,٥٠٥ |
| **إجمالي الدخل الشامل الآخر** | | ٦١,٣٩٥ | ١٥٠,٥٠٥ |
| **إجمالي الدخل الشامل** | | ٢,٥١٩,٣١١ | ٧,٩١٨,٦٩٨ |

«تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءا لا يتجزأ من القوائم المالية»

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**قائمة التغيرات في حقوق الملكية**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

| | رأس المال | مبالغ تحت حساب زيادة رأس المال | مساهمات إضافية لرأس المال | احتياطي نظامي | أرباح مبقاة | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م** | ١٥,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٤,٠٠٧,٤٨٩ | ٣٠٤,٥٠٩ | ٢,٧٤٠,٥٨٥ | ٢٢,٠٥٢,٥٨٣ |
| ربح السنة | - | - | - | - | ٧,٧٦٨,١٩٣ | ٧,٧٦٨,١٩٣ |
| الدخل الشامل الآخر | - | - | - | - | ١٥٠,٥٠٥ | ١٥٠,٥٠٥ |
| **إجمالي الدخل الشامل للسنة** | - | - | - | - | ٧,٩١٨,٦٩٨ | ٧,٩١٨,٦٩٨ |
| زيادة رأس مال الشركة | ٥٥,٠٠٠,٠٠٠ | - | - | - | - | ٥٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| المحول إلى مساهمات إضافية | - | - | ٢,٧٤٠,٥٨٥ | - | (٢,٧٤٠,٥٨٥) | - |
| صافي حركة مساهمات إضافية لرأس المال | - | - | (٥,٦٥٩,٧٩٨) | - | - | (٥,٦٥٩,٧٩٨) |
| المحول الى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٧) | - | - | - | ٧٩١,٨٧٠ | (٧٩١,٨٧٠) | - |
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م** | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١,٠٨٨,٢٧٦ | ١,٠٩٦,٣٧٩ | ٧,١٢٦,٨٢٨ | ٧٩,٣١١,٤٨٣ |
| ربح السنة | - | - | - | - | ٢,٤٥٧,٩١٦ | ٢,٤٥٧,٩١٦ |
| الدخل الشامل الآخر | - | - | - | - | ٦١,٣٩٥ | ٦١,٣٩٥ |
| **إجمالي الدخل الشامل للسنة** | - | - | - | - | ٢,٥١٩,٣١١ | ٢,٥١٩,٣١١ |
| المحول إلى مبالغ تحت حساب زيادة رأس المال (إيضاح ١٦) | - | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | (١,٠٨٨,٢٧٦) | (١,٠٩٦,٣٧٩) | (٧,١٢٦,٨٢٨) | ١٦٠,٦٨٨,٥١٧ |
| المحول الى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٧) | - | - | - | ٢٤٥,٧٩٢ | (٢٤٥,٧٩٢) | - |
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٤٥,٧٩٢ | ٢,٢٧٣,٥١٩ | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ |

«تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءا لا يتجزأ من القوائم المالية»

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**

**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**

**قائمة التدفقات النقدية**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي)**

| | إيضاح | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|---|
| **الأنشطة التشغيلية** | | | |
| الربح قبل الزكاة | | ٢,٦٤٨,٦٢٤ | ٨,٢٩٨,١٨٣ |
| **تسويات لبنود غير نقدية:** | | | |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ١٠ | ٣٤١,١٧٥ | ٢٥,٥٩١ |
| إستهلاك عقارات إستثمارية | ٥ | ١,١٦٤,٣١٣ | ٤٩٦,٨٨٤ |
| إطفاء أصول غير ملموسة | ١١ | ٣٠,٠١٣ | ٣٠,٠١٤ |
| إطفاء أصول حق استخدام | ٩ | ٤٥٠,٣٥٧ | - |
| منافع محددة للموظفين مكونة خلال السنة | ٢٠ | ١,٥٤٥,٤٠٣ | ٥٧٧,٩٤٠ |
| خسائر (أرباح) إستثمار فى صناديق استثمارية | ٢٦ | ١٩٣,٣١٦ | (١,٧١٥,٧٣١) |
| أرباح بيع عقارات إستثمارية | ٢٦ | (٣,٣٩٢,١٨٢) | (١,٩٤٥,٢١٣) |
| خسائر استبعاد ممتلكات ومعدات | ٢٦ | ٤,١٢٧ | - |
| حصة الشركة من خسائر الشركة الزميلة والمشروع المشترك | ٧ | ٦١٩,٠٨٤ | - |
| أرباح استبعاد استثمار فى الشركة الزميلة | ٧ | (٦٠٤,٩٢٥) | - |
| مصروفات التمويل | | ٣,٥٥٦,٩١٨ | - |
| | | ٦,٥٥٦,٢٢٣ | ٥,٧٦٧,٦٦٨ |
| **التغيرات فى** | | | |
| مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى | | (٢٠,٨٠٧,٩٨٣) | ٢,٨٥٩,٩٥٩ |
| المخزون | | (٥٠,٩٧٧,٩١٢) | (٦,١٨٢,٣١٩) |
| أطراف ذات علاقة | | ١٥,٦٨٤,٨١٣ | ٤,٠٥٧,٠١٩ |
| منافع محددة للموظفين محولة من أطراف ذات علاقة | ٢٠ | ٢٩٥,٩٠١ | ١٢٨,٤٨٢ |
| دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى | | (١٢,٨١٣,٤٥٤) | (٦,٨٢٧,٤٨٣) |
| منافع محددة للموظفين مدفوعة | ٢٠ | (٦٨,٢٨٠) | (١٠٧,٩٩٥) |
| زكاة مدفوعة | | (٥٢٩,٩٩٠) | (٤١٢,٤٧٤) |
| **صافى النقد المستخدم فى الأنشطة التشغيلية** | | (٦٢,٦٦٠,٦٨٢) | (٧١٧,١٤٣) |
| **الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| عقارات استثمارية | | (١٠٩,٦٣٠,٩٨٨) | ١٠٠,٠٣٠ |
| متحصلات من بيع عقارات إستثمارية | | ٢٤,١٥٠,٠٠٠ | ٤,٢٠٠,٠٠٠ |
| إضافات ممتلكات ومعدات | ١٠ | (٣,١٤٧,٧٨٥) | (٨٦,٣٤٦) |
| إضافات أصول غير ملموسة | | - | (٩٠,٠٥٠) |
| استثمار فى شركات زميلة | | (٥٤,١٥٢) | (٤,٥٧١,٤٢٨) |
| دفعات على حساب استثمار فى شركات | | - | (٢٨,٩٥٢,٧٤١) |
| استثمارات فى صناديق استثمارية | | (١٥٣,٦٧٥) | ١,٠٨٤,٤٩٢ |
| **صافى النقد المستخدم فى الأنشطة الاستثمارية** | | (٨٨,٨٣٦,٦٠٠) | (٢٨,٣١٦,٠٤٣) |
| **الأنشطة التمويلية** | | | |
| صافى المساهمات إضافية لرأس المال | | ٨٠,٩٥٢,٠٦٩ | ٣٠٤,٣٧٤ |
| المحصل من تمويل المرابحات | ١٩,١٨ | ٨١,٨٣٠,٠٠٠ | ١٥,١٢١,٧١٥ |
| المسدد من المرابحات | ١٩,١٨ | (١٠,١١٦,٦٨٨) | - |
| المسدد من التزام التاجير | ٩ | (٨١٩,٢٠٣) | (٣٢٩,٢١٩) |
| **صافى النقد الوارد من الأنشطة التمويلية** | | ١٥١,٨٤٦,١٧٨ | ١٥,٠٩٦,٨٧٠ |
| **صافى التغير فى النقد وما فى حكمه** | | ٣٤٨,٨٩٦ | (١٣,٩٣٦,٣١٦) |
| **النقد وما فى حكمه أول السنة** | | ٤,٠٦٦,٢٣٩ | ١٨,٠٠٢,٥٥٥ |
| **النقد وما فى حكمه آخر السنة** | | ٤,٤١٥,١٣٥ | ٤,٠٦٦,٢٣٩ |
| **المعاملات الهامة غير النقدية الهامة من الأنشطة الاستثمارية والتمويلية** | | | |
| عقارات استثمارية استخدمت لتمويل زيادة رأس المال | | - | (٤٦,٨٨٣,٠٢٨) |
| إضافات عقارات استثمارية ضمن الأرصدة الدائنة | | (٢,٣٠٠,٠٠٠) | - |
| إضافات دفعات على حساب استثمار في شركات ضمن الأرصدة الدائنة | | (١١,٠٠٠,٠٠٠) | - |
| إضافات استثمارات فى صناديق عقارية ضمن الأرصدة الدائنة | | (١٨,٥٨٣,٣٨٤) | - |
| صافى االأرصدة الدائنة المستخدمة لتمويل زيادة رأس المال | | (٧٩,٧٣٦,٤٤٨) | - |
| أرباح مبقاة محولة لمساهمات إضافية لرأس المال | | (٧,١٢٦,٨٢٨) | (٢,٧٤٠,٥٨٥) |
| المحول من الاحتياطى نظامى لمساهمات إضافية لرأس المال | | (١,٠٩٦,٣٧٩) | - |
| المحول من مساهمات إضافية لزيادة رأس المال | | - | ٥,٩٦٤,١٧٢ |
| أصول حق استخدام سجلت مقابل إلتزامات عقود الإيجار | | (٢,٧٠٢,١٤٦) | (١١,٦٨٧,١٤٢) |

«تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءا لا يتجزأ من القوائم المالية»

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ١- التكوين والنشاط

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة - تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري الرئيسي الصادر من وزارة التجارة والصناعة رقم ١٠١٠٥٨٧٣٢٦ بتاريخ ١٢ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ١٥يوليو ٢٠١٩م).

بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٤هـ ( الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتم الحصول على موافقة وزارة التجارة بتحول الشركة الى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار رقم ١٤٦٦ بتاريخ ١١ جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٣م) وإعلان تحول الشركة بموجب القرار رقم ١٥١٥ بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢٣م).

يقع مقر الشركة في مدينة الرياض- طريق الملك فهد - حي المحمدية (ص ب ٦٩٣٣– رمز بريدي ١٢٣٦١).

يتمثل نشاط الشركة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية ) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية ) وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة والوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة خدمات التسجيل العيني للعقار والمزادات العقارية وإدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها.

تبدأ السنة المالية من أول شهر يناير وتنتهي بنهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.

## ٢- أسس الإعداد

### ٢-١ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أينما وردت عبارة "المعايير الدولية للتقرير المالي" في هذه الإيضاحات فهي تشير إلى "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين". والمعايير الدولية المعتمدة هي المعايير الدولية كما صدرت من المجلس الدولي بالإضافة الى المتطلبات والإفصاحات التي أضافتها الهيئة لبعض تلك المعايير وفقا لما ورد في وثيقة اعتماد المعايير الدولية للتقرير المالي. ويقصد بالمعايير والإصدارات الأخرى هو ما تعتمده الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين من معايير وآراء فنية لمواضيع لا تغطيها المعايير الدولية مثل موضوع الزكاة.

### ٢-٢ أساس القياس

تم اعداد القوائم المالية على أساس التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات في الصناديق العقارية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة وقياس التزامات منافع نهاية الخدمة للموظفين المحددة بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الاضافة المتوقعة، بالإضافة إلى ذلك، يتم إعداد القوائم المالية باستخدام مبدأ الاستحقاق المحاسبي ووفقاً لمبدأ الاستمرارية.

### ٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض هذه القوائم المالية بالريال السعودي، وهى العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة**

**٣-١ المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة**

**٣-١-١ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات**

اعتمدت الشركة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢م:

***تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ ، ومعايير المحاسبة الدولية رقم ١٦ و٣٧***

- المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "دمج الأعمال" تحديث لإشارة في المعيار الدولي للتقريرالمالي رقم ٣ للإطار المفاهيمي للتقرير المالي دون تغيير المتطلبات المحاسبية لدمج الأعمال.
- يحظر معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ "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 عن ذلك، سوف تعترف الشركة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة.
- يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة" التكاليف التي تتضمنها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيتسبب في خسارة.

إن تطبيق هذه التعديلات ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية خلال السنة.

**٣-١-٢ المعايير الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد**

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم تقم الشركة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية ، وتم دراسة تطبيق هذه المعايير ولم يكن لها أثر جوهري على القوائم المالية.

***تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ ." عرض القوائم المالية" على تصنيف الالتزامات***

توضح هذه التعديلات ضيقة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١، "عرض القوائم المالية"، على أن الالتزامات يتم تصنيفها على أنها متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. لا يتأثر التصنيف بتوقعات المنشأة أو بالأحداث بعد تاريخ التقرير (على سبيل المثال، استلام تنازل أو إخلال بتعهد). يوضح التعديل أيضاً ما يعنيه معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عندما يشير إلى "تسوية" التزام.

***تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨***

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 ١٢ -الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة***

تطلب 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.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-٢ تصنيف الأصول والإلتزامات إلى متداول أو غير متداول**

تعرض الشركة الأصول والإلتزامات في قائمة المركز المالي على أساس متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الأصول المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة العمل العادية للشركة، أو
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
- توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي ، أو
- كونه نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي.

يتم تصنيف جميع الأصول الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام ضمن الإلتزامات المتداولة في حالة:

- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية للشركة، أو
- محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من أجل المتاجرة، أو
- توقع تسوية الالتزام خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي ، أو
- عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي.

تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كإلتزامات غير متداولة.

**٣-٣ النقد وما في حكمه**

يشتمل النقد وما في حكمه على النقد بالصندوق والنقد لدى البنوك والاستثمارات عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ نشأتها، إن وجدت، والمتوفرة لدى الشركة بدون أي قيود.

**٣-٤ المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى**

عند الإثبات الأولي، يتم قياس المبالغ مستحقة التحصيل من المدينين التجاريين بسعر معاملاتهم ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الهبوط.
يتم عمل مخصص الهبوط عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم تمكن الشركة من تحصيل المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للمدينون التجاريون وللتعاقد ويتم قيد المخصص المكون كمصروف في قائمة الربح أوالخسارة. عندما تكون الذمم غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الهبوط. تقيد أي مبالغ تسترد في وقت لاحق للذمم قد تم شطبها سابقاً في قائمة الربح الخسارة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-٥ الممتلكات والمعدات**

تدرج الممتلكات والمعدات بصافي التكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإستهلاك ومجمع خسائر الهبوط، (إن وجدت)، وتتضمَّن تلك التكاليف أي تكاليف تعود بشكل مباشر إلى جلب الأصل إلى الموقع وبالحالة اللازمة له ليكون قابلاً للتشغيل.

**النفقات اللاحقة للإقتناء**

يتم إعتبار تكلفة إستبدال مكون لأحد أجزاء الممتلكات والمعدات كجزء من تكلفة الأصل الثابت عند وجود توقع كاف عن تدفق المنافع الاقتصادية المصاحبة لعملية الاستبدال أو زيادة العمر الانتاجي للأصل، هذا ويتم الإعتراف بتكلفة خدمة الإصلاح والصيانة الدورية بقائمة الربح أوالخسارة عند تكبدها.

**الاستهلاك**

يتم إحتساب الاستهلاك للممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل والذي يحدد بعد الاخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل والتآكل المادي ويتم مراجعة الاعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية للأصل عند نهاية كل فترة مالية.

وفيما يلي بيان بالعمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الممتلكات والمعدات لغرض حساب الاستهلاك:

| فئة الممتلكات والمعدات | نسبة الاستهلاك السنوي |
|---|---|
| سيارات | ٪٢٥ |
| أثاث ومفروشات وتجهيزات | ١٥ – ٪٢٥ |
| تحسينات على مباني مستأجرة | ٪٣٣,٣٣ |

يتم تخفيض القيمة التخريدية لأي أصل فوراً لقيمة القابلة للإسترداد في حال تجاوزت قيمة الدفترية قيمة القابلة للإسترداد المتوقعة.

لا يتم استهلاك الأعمال تحت التنفيذ لحين أن تصبح جاهزة للغرض الذي انشأت من أجله.

**الإستبعاد**

يتوقف الإعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام معترف به مبدئياً عند الإستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعه من إستخدامه أو بيعه، تدرج أي مكاسب أو خسائر إستبعاد الأصل بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل وتثبت في قائمةالربح أو الخسارة. وتجري مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات وطرق إستهلاكها، وتعدل بأثر مستقبلي، متى كان ذلك ملائماً.

**٣-٦ الأصول غير الملموسة**

يتم إثبات الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة والتي يتم شراؤها بشكل منفصل بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة .

يتم الاعتراف بالإطفاء بإستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة. تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والاطفاء بنهاية كل فترة مالية، ويتم إحتساب أي تغيرات على أساس مستقبلي.

يتم إطفاء الأصول غير الملموسة والتي هي عبارة عن برامج حاسب آلي على مدة ٣ سنوات.

يتم شطب الأصول غير الملموسة عند إستبعادها أو عندما لا يتوقع ان تنشأ اية منافع اقتصادية من استخدامها. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن الشطب في قائمة الربح أوالخسارة ويتم قياسها بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-٧ الهبوط في قيمة الأصول غير المالية**

يتم في تاريخ كل قائمة مركز مالي مراجعة الأصول غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي ظروف تشير إلى حدوث خسارة الانخفاض في القيمة أو عكس خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لهذه الأصول لتحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة أو عكس خسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

وعند تعذر تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصول الفردية، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي تنتمي إليها الأصول. وعند إمكانية تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، يتم توزيع الأصول المشتركة على الوحدات الفردية المنتجة للنقد، أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على المجموعة الأصغر من الوحدات المنتجة للنقد والتي يمكن تحديد أساس توزيع معقول وثابت لها. الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير محددة المدة وكذلك الأصول غير الملموسة غير المتاحة للاستخدام بعد يتم فحصها للانخفاض في قيمتها سنوياً على الأقل وكلما كان هناك مؤشر على الانخفاض في قيمة الأصول.

القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى. وعند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصول التي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية لها.

إذا تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصول (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى ما دون قيمتها الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصول (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى قيمتها القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

وعندما يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة في وقت لاحق، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصول (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد بحيث الا تتجاوز القيمة الدفترية التي تمت زيادتها، القيمة الدفترية التي تم تحديدها من قبل فيما إذا لم يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في قيمة الأصول (أو الوحدة المنتجة للنقد) في سنوات سابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة.

**٣-٨ الأراضي والعقارات بغرض البيع (مخزون الأراضي والعقارات)**

يدرج مخزون الأراضي والعقارات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق– أيهما أقل، يشتمل مخزون الأراضي والعقارات على الأراضي والعقارات بغرض البيع التي يتم اقتناؤها لغرض التطوير والبيع بالإضافة إلى الأراضي والعقارات لدى الغير. تتضمن تكلفة التطوير كافة المصروفات المتعلقة بتطوير الأراضي وتجهيزها للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للتكملة ومصروفات البيع. تقوم الادارة بمراجعة القيم الدفترية للأراضي والعقارات في تاريخ التقرير المالي.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-٩ العقارات الاستثمارية**

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشتمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات. وإذا كان مطلوبًا استبدال أجزاء هامة من الاستثمارات العقارية على مراحل، تقوم الشركة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم اثبات تكلفته في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم اثبات كافة تكاليف الاصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

لغرض الإفصاح ضمن القوائم المالية أو تحديد خسائر الانخفاض في القيمة، تحدد القيمة العادلة كما في تاريخ القوائم المالية، بناءً على تقييم سنوي من مقيّم خارجي مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم").

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للعقارات الاستثمارية كما يلي:

| فئة العقارات الاستثمارية | نسبة الاستهلاك السنوي |
|---|---|
| المباني | ٣٪ |

يتم مراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الاستثمارات العقارية عند نهاية كل سنة مالية على الأقل ويتم تعديلها على الفترات المستقبلية، إذا كان ذلك مناسباً.

**الشطب والاستبعاد**

يتم شطب بند من بنود العقارات الاستثمارية عند استبعاده أو عندما لا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم احتساب أي أرباح أو خسائر ناتجة عن الشطب والاستبعاد على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية، ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر .

**التحويلات**

تقوم الشركة بتحويل العقار من بند العقارات الاستثمارية إلى بند الممتلكات والمعدات أو الأراضي بغرض الاتجار حسب الحالة أو العكس عندما يستوفي العقار أو لم يعد يستوفي تعريف العقار الاستثماري المشار إليه أعلاه.

**المشروعات تحت التنفيذ**

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكاليف المتكبدة لحين الانتهاء من تنفيذها للهدف الذي أنشأت من أجله، بعد ذلك يتم رسملة تلك التكاليف على الموجودات ذات الصلة. يتضمن حساب المشروعات تحت التنفيذ تكاليف الإشراف والتصميم والمقاولين والمواد والخدمات والرواتب والتكاليف المباشرة الأخرى والتكاليف غير المباشرة والمحملة على أساس منتظم. ولا يتم استهلاكها.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-١٠ الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك**

الشركة الزميلة عبارة عن منشأة تمارس عليها الشركة تأثيراً هاماً . يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للمنشآت المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات .

المشروع المشترك هو شكل من أشكال الترتيبات المشتركة وبموجبه يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقا في صافي موجودات المشروع المشترك. تمثل السيطرة المشتركة المشاركة المتفق عليها تعاقديا للسيطرة على ترتيب ما، وتتواجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة الموافقة الأطراف المشاركة في السيطرة بالإجماع .

إن الأمور المتخذة في الاعتبار لتحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة تكون مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يحتسب استثمار الشركة في شركتها الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية .

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل اثبات الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة الشركة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك في القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة.

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

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم الشركة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري اثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم الشركة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة او المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم الشركة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمته الدفترية، وإثبات الخسارة كـ "حصة في ربح شركة زميلة ومشروع مشترك" في قائمة الربح أو الخسارة.

وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم الشركة بقياس وإثبات الاستثمار المحتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

عندما تتجاوز حصة الشركة من الخسائر حصتها في الشركات الزميلة، يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الحصة بما في ذلك الاستثمارات طويلة الأجل إلى لا شيء، ويتم التوقف عن الاعتراف بأي خسائر اضافية في الحدود الالتزام النظامي المقابل على الشركة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-١١ الأدوات المالية**

تقوم الشركة مبدئياً بإثبات الأدوات المالية بتاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

تقوم الشركة بتصنيف أصولها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما خلال الدخل الشامل الآخر أو خلال الربح أو الخسارة)، و
- التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد القياس على نموذج الأعمال للمنشأة لإدارة الأصول المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل أو إذا قامت بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي في المعاملة التي يتم فيها انتقال جميع مخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل المالي. يتم الاعتراف بأي ملكية في الأصل المالي المحول الذي قامت الشركة بإنشائه أو الإبقاء عليه كأصل أو التزام منفصل.

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول والالتزامات المالية ويعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون لدى الشركة حق قانوني بمقاصة المبالغ والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسديد الالتزام في وقت واحد.

**أصول مالية بالتكلفة المطفأة**

إن الأصول المالية المقتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها تلك التدفقات النقدية سداد أصل المبلغ والفائدة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءًا من علاقة التحوط في قائمة الربح أو الخسارة، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل الفائدة من هذه الأصول المالية ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

**الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا كانت مستوفية للشروط التالية ولم يتم اثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل في نموذج أعمال يحقق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية
- أن تكون الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي في تواريخ محددة إلى التدفقات النقدية التي هي فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق.

أدوات الدين المُقاسة بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع إثبات المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. يتم إدراج الإيرادات التمويلية ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة.

أدوات حقوق الملكية: عند الإثبات الأولي، لاستثمار في أسهم غير محتفظ بها للمتاجرة، قد تقوم الشركة بتطبيق خيار لا رجعة فيه لتقديم التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. لا يتم تحويل المبالغ المعروضة في الدخل الشامل الآخر لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة.

**الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

يتم تصنيف جميع الأصول المالية الأخرى على أنها مُقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة (على سبيل المثال: الأسهم المحتفظ بها للمتاجرة وأوراق الدين التي لم تصنف على أساس التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

**الهبوط في قيمة الأصول المالية**

بالنسبة للذمم المدينة، تطبق الشركة النهج المبسط، والذي يتطلب تسجيل الخسائر المتوقعة على أساس العمر من تاريخ الاعتراف الأولي للذمم المدينة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-١٢ الالتزامات المالية**

يتم الاعتراف الأولي بالالتزامات المالية بتاريخ المتاجرة والذي تصبح فيه الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لأداة مالية.

يتم الاعتراف الأولي بهذه الالتزامات المالية بالقيمة العادلة زائداً أي تكاليف معاملات مباشرة. وبعد الاعتراف الأولي، تقاس هذه الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تقوم الشركة باستبعاد الالتزامات المالية عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاءها أو انتهاءها.

يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول والالتزامات المالية ويعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون لدى الشركة حق قانوني بمقاصة المبالغ والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسديد الالتزام في وقت واحد.

**التكلفة المُطفأة للأصل المالي أو الالتزام المالي**

المبلغ الذي يقاس به الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الإثبات الأولي مطروحاً منه دفعات سداد المبلغ الأصلي، ومضافاً إليه أو مطروحاً منه الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لأي فرق بين ذلك المبلغ الأولي والمبلغ في تاريخ الاستحقاق.

**٣-١٣ الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى**

يتضمن الدائنون التجاريون أرصدة الموردين والمستحقات المتعلقة بهم نظير سلع أو خدمات تم تأديتها للشركة وحصلت على السيطرة عليها. تدرج المبالغ المستحقة الدفع مبدئياً بسعر المعاملة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تصنيف الدائنون التجاريون كالتزامات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

**٣-١٤ عقود تمويل المرابحة**

يتم تسجيل المرابحات بصافي القيمة المستلمة ويتم قيد العمولات على المرابحات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. ويتم قيد العمولات على المرابحات خلال الفترة التي استحقت بها، أما العمولات على المرابحات لتمويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ فيتم رسملتها كجزء من مصروفات هذه الأعمال.

**٣-١٥ تكاليف الإقتراض**

تتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعود بشكل مباشر إلى اقتناء أو تشييد أو إنتاج أصل مؤهل لشروط رسملة تكلفة الاقتراض على أنها جزء من تكلفة ذلك الأصل، والأصول المؤهلة هي التي تتطلب – بالضرورة- وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع. ويتم إثبات تكاليف الاقتراض الأخرى على أنها مصروف في قائمة الربح أو الخسارة في الفترة التي تحملتها فيها الشركة.

**٣-١٦ عقود الإيجار**

تحديد ما إذا كان الترتيب التعاقدي إيجارا (أو يحتوي على إيجار) يعتمد على جوهر الترتيب في بداية الإيجار. يعتبر الترتيب التعاقدي إيجارا (أو يحتوي على إيجار) إذا كان الوفاء به يتوقف على استخدام أصل أو أصول محددة، وينقل الترتيب حق استخدام الأصل أو الأصول حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيب.

يصنف عقد الإيجار عند تاريخ نشأة العقد كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. ويصنف عقد الإيجار الذي ينقل كافة المخاطر والمنافع الجوهرية على الملكية إلى الشركة كعقد إيجار تمويلي.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**الشركة كمستأجر**

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. يعتبر العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار إذا ما أعطى الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل عوض ما.

**حق استخدام الأصول والتزامات عقود الإيجار**

يتم مبدئيا قياس الأصول والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية.
يتم قياس أصل "حق الاستخدام" بالتكلفة والتي تتكون من:

- مبلغ القياس الأولي لالتزام عقد الإيجار
- أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة؛
- أي تكاليف مباشرة أولية؛ وتكاليف إعادة تأهيل الأصل محل العقد.

يتم لاحقا إعادة قياس أصل "حق الاستخدام" بالتكلفة مطروحاً منه مجمع الاستهلاك

**تتضمن التزامات الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:**

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة،
- دفعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل،
- المبالغ المتوقع دفعها من قبل المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية،
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار، و
- دفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر لذلك الخيار.

يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر ليقترض الأموال اللازمة للحصول على أصل ما بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة.

يتم إثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وإيجارات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الربح أو الخسارة. عقود الإيجار قصيرة الأجل هي عقود إيجار ذات فترة إيجار مدتها ١٢ شهرا أو أقل. وتشمل الأصول المنخفضة القيمة المتعلقة بمعدات مكتبية.

يتم التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوي على نطاق واسع من الشروط والأحكام المختلفة. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزًا اقتصاديًا لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم تضمين خيارات التمديد فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكدًا إلى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عمومًا في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات التأجير التاريخية وتكاليف توقف الأعمال المطلوبة الاستبدال الأصل المؤجر.

**الشركة كمؤجر**

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم الشركة بموجبها بتحويل كافة مخاطر ومنافع ملكية الأصول الجوهرية كعقود إيجارات تشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإعداد عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم إثباتها على فترة الإيجار بنفس أسس إثبات دخل الإيجار. يتم إثبات الإيجارات كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-١٧ مزايا الموظفين**

**التزامات المنافع المحددة للموظفين**

يتم تحديد التزام المنافع المحددة للموظفين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، بالإضافة إلى عمليات التقويم الاكتواري التي يتم إجراؤها في نهاية كل فترة مالية. إن عمليات إعادة القياس، التي تتضمن الأرباح والخسائر الاكتوارية، يتم إظهارها فوراً في قائمة المركز المالي مع الزيادة أو النقص المثبت ضمن الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. كما يتم إظهار عمليات إعادة القياس المثبتة ضمن الدخل الشامل الآخر فوراً ضمن احتياطيات أخرى ولن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة. يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة والناتجة عن تعديلات البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة مباشرة في الربح أو الخسارة كتكاليف خدمة سابقة. يتم احتساب العمولة بتطبيق معدل الخصم في بداية الفترة إلى صافي التزامات أو موجودات المنافع المحددة. يتم تصنيف تكاليف المنافع المحددة على النحو التالي:

- تكلفة الخدمة (بما في ذلك تكلفة الخدمة الحالية، تكلفة الخدمة السابقة، بالإضافة إلى الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات تقليص الأيدي العاملة والتسويات)،
- مصروف العمولة، و
- عمليات إعادة القياس

**منافع الموظفين قصيرة الأجل**

يتم إثبات التزام لقاء المنافع المستحقة للموظفين بشأن الرواتب والأجور والإجازات السنوية وتذاكر السفر والإجازات المرضية المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفون بتقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم إثبات الالتزام بالمبلغ غير المخصوم للمنافع المتوقع دفعها لقاء تلك الخدمات.

**٣-١٨ مخصص الزكاة الشرعية**

يتم احتساب مخصص الزكاة وفقا للأنظمة الزكوية التي تصدرها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بالمملكة العربية السعودية ("الهيئة"). يتم معالجة التسويات الناتجة عن الربط الزكوي والضريبة النهائية خلال السنة المالية التي يتم فيها إصدار الربوط.

**٣-١٩ المخصصات**

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على الشركة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتعين على الشركة سداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.
يمثل المبلغ المثبت كمخصص أفضل تقدير للعوض المطلوب لسداد الالتزام الحالي في نهاية الفترة المالية، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالالتزام. وعند قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية (عندما يكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية). وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كأعباء مالية.

**٣-٢٠ رأس المال**

يتم تصنيف الأدوات الصادرة من قبل الشركة كحقوق ملكية فقط إلى الحد الذي لا ينطبق عليها تعريف الأصل أو الالتزام المالي.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-٢١ الاحتياطي النظامي**

وفقاً لعقد تأسيس الشركة، يجنب سنوياً ١٠٪ من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز للشركة وقف هذا التجنيب متى ما بلغ الاحتياطي النظامي ٣٠٪ من رأس المال المدفوع .

**٣-٢٢ توزيعات الارباح**

تقيد توزيعات الأرباح في القوائم المالية في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل مجلس المديرين.

**٣-٢٣ الاعتراف بالإيرادات**

يتم قياس الإيرادات استنادا للمقابل المحدد في العقد المبرم مع العميل ويتم إثباتها عندما يحصل العميل على السيطرة على البضاعة أو الخدمات. إن تحديد توقيت نقل السيطرة - عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني - يتطلب اتخاذ حكما.
يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة ويمكن قياس العائدات بصورة موثوق فيها بغض النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المدين مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقديا وباستثناء أي رسوم أو أتعاب.

<u>إيرادات الايجار</u>

تعتبر الشركة بمثابة المؤجر في مختلف عقود الإيجار التشغيلي تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة كايرادات نظرا لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشوئها. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة إضافية تمنح للمستأجر كخيار للاستمرار في عقد الإيجار، حيث تكون الإدارة متأكدة بشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستاجر سيمارس هذا الخيار. يتم إثبات الإيرادات المستحقة بقدر الإيرادات المحققة وغير المطالب بها بعد.
يتم اثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الايجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.
يتم تصنيف الجزء غير المطفأ لهذه الحوافز ضمن الإيرادات المستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.
يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التلف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوئها.

<u>أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية</u>

تدرج رسوم الخدمات والإدارة المتعلقة بإصلاح وصيانة المباني والمبالغ المستلمة الأخرى في الإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن الشركة تعمل كطرف أصيل في هذا الشأن.

<u>الإيرادات الأخرى</u>

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق عند الإقرار بأحقية الشركة لاكتسابها.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٣- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٣-٢٤ التكاليف والمصاريف**

جميع تكاليف التشغيل المباشرة المتعلقة بتحقيق الإيرادات تسجل ضمن تكلفة الإيرادات.

تصنف جميع المصروفات التي لا تتعلق بتكلفة الإيرادات كمصروفات عمومية وإدارية أو مصروفات تسويقية حسب طبيعتها.

**٣-٢٥ القيمة العادلة**

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

- في السوق الرئيسي للأصول أو الالتزامات، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للأصول أو الالتزامات.

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

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

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

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

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

بالنسبة للأصول والإلتزامات التي يتم إثباتها في القوائم المالية بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم الشركة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين المستويات الهرمية لقياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت الشركة بتحديد فئات الأصول على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصول والإلتزامات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة**

إن إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمد في المملكة العربية السعودية يتطلب من الإدارة استخدام أحكام وتقديرات وافتراضات والتي بدورها تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية على المبالغ المبينة للأصول والإلتزامات. وكذلك الإفصاحات عن بعض الأصول والإلتزامات المحتملة في تاريخ قائمة المركز المالي.

تؤثر التقديرات والإفتراضات في أرصدة الأصول والإلتزامات وكذلك المبالغ التي تم التقرير عنها للإيرادات والمصاريف. وعلى الرغم من أنه تم إعداد تلك التقديرات على أساس أفضل المعلومات المتاحة للإدارة عن الأحداث أو الظروف الحالية فقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة الإفتراضات الهامة بصورة مستمرة. يتم الإعتراف بالتعديلات على التقديرات بأثر مستقبلي.

**٤-١ انخفاض قيمة الأصول المالية (الذمم المدينة التجارية)**

يتم تكوين مخصص للانخفاض في قيمة الأصول المالية عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. إن الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه العميل، وإمكانية دخول العميل في مرحلة إفلاس أو إعادة الهيكلة المالية أو العجز أو التأخر في السداد تعتبر جميعها مؤشرات على وجود دليل موضوعي للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة، يتم إجراء تقييم على أساس فردي. وبالنسبة للمبالغ غير الفردية الهامة، ولكنها متأخرة، فيتم تقييمها بشكل جماعي، ويتم إثبات مخصص بالأخذ بالاعتبار طول المدة الزمنية وفقاً لمعدلات الاسترداد السابقة.

**٤-٢ انخفاض قيمة الأصول غير المالية**

في نهاية كل فترة تقرير، يتم تقويم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على هبوط قيمة أي أصول غير المالية. وإذا كان هناك دليل موضوعي على هبوط القيمة، يتم الإعتراف بخسارة الهبوط في القيمة للمبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد عن قيمته القابلة للإسترداد.

لم يحدث خلال فترة القوائم المالية المرفقة ان وجدت إدارة الشركة أي مؤشرات للهبوط في قيمة الأصول غير المالية مثل العقارات والمعدات، والعقارات الاستثمارية والدفعات المقدمة ولم تجري الإدارة اختبارات للهبوط ولم يثبت أي هبوط في القوائم المالية المرفقة.

**٤-٣ تحديد السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام**

قامت الشركة بتقييم جميع المنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمر فيها حسب المقاييس المحددة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. قامت الشركة بتقييم، من بين أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة للمنشآت المستثمر فيها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٤- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)**

**٤-٤ تقدير العمر الإنتاجي والقيمة المتبقية للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات**

إن العمر الإنتاجي المستخدم لإطفاء أو استهلاك العقارات الاستثمارية أو الممتلكات والمعدات على التوالي يتعلق بالأداء المستقبلي المتوقع للأصول المستحوذ عليها وحكم الإدارة بناء على التقييم الفني للفترة التي سيتم استحقاق المنافع الاقتصادية من الأصل. يتم اشتقاق الاستهلاك فيما يتعلق بالاستهلاك الدوري بعد تحديد تقدير العمر الإنتاجي المتوقع للأصل والقيمة المتبقية المتوقعة في نهاية عمره. إن القيمة المتبقية للأصل المتوقعة للأصول لها تأثير مباشر على الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة.

يتم تحديد الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية لأصول الشركة من قبل الإدارة استناداً إلى التقييم الفني في وقت شراء الأصل ومراجعته سنوياً للتأكد من ملائمته. وتستند على الخبرة التاريخية مع حياة أصول مماثلة وكذلك توقع الأحداث المستقبلية التي قد تؤثر على حياة الاصول مثل التغيرات في التكنولوجيا.

**٤-٥ الأصول غير الملموسة**

بالنسبة للموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد فلا يتم إطفاؤها بل يتم اختبارها لقياس انخفاض القيمة سنوياً سواءً بصورة منفردة أو على مستوى الوحدات المنتجة للنقد. ويتم مراجعة تقييم العمر غير المحدد للأصل سنويا لتحديد فيما إذا ما زال لاستخدام العمر الإنتاجي غير المحدد ما يبرره. وفى حالة عدم استمرار هذه المبررات يتم تغيير تقدير العمر الإنتاجي إلى عمر إنتاجي محدد على أساس مستقبلي.

**٤-٦ انخفاض قيمة مخزون الأراضي والعقارات (الأراضي والعقارات بغرض البيع)**

تظهر الأراضي والعقارات بغرض البيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، يتم إجراء تقدير لصافي القيمة البيعية لها، بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الهامة، يتم إجراء هذا التقييم لكل مبلغ على حده، ويجنب مخصص حسب نوع تدني الانخفاض في قيمتها ويستند في تحديد قيمة التدني على تقييم مكتب تقييم عقاري مرخص له.

**٤-٧ الالتزامات المحددة لمنافع الموظفين**

يتم تحديد المطلوبات المتعلقة بخطط المنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة مع التقييمات الإكتوارية التي تم إجراؤها في نهاية فترة التقرير السنوي. وتشمل الطريقة عمل افتراضات حول معدلات الخصم وزيادات الرواتب المستقبلية ومعدل الوفيات، ونظراً لطبيعة هذه المنافع الطويلة الأجل فإن تلك التقديرات تخضع لبعض حالات عدم التأكد. والافتراضات الهامة المستخدمة لإجراء التقييم الإكتواري تم الإفصاح عنها في إيضاحات هذه القوائم المالية.

**٤-٨ مخصص الزكاة**

عند عمل تقدير لقيمة الزكاة الواجبة الدفع من قبل الشركة، تأخذ الإدارة بالإعتبار القوانين المطبقة والقرارات والأحكام السابقة للهيئة العامة للزكاة والضريبة والجمارك.

**٤-٩ المخصصات**

تعتمد المخصصات، بحسب طبيعتها، على تقديرات وعمليات تقييم للتأكد فيما إذا تم استيفاء ضوابط الإثبات، بما في ذلك تقدير المبالغ المحتمل سدادها. تستند مخصصات الدعاوى القضائية إلى تقدير التكاليف، بعد الأخذ بعين الاعتبار، المشورة القانونية وغيرها من المعلومات المتاحة حاليا. كما تتضمن مخصصات مكافأة نهاية الخدمة، إن وجدت، حكم الإدارة في تقدير التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة لدفع مكافأة نهاية الخدمة. تتضمن المخصصات المتعلقة بالمطلوبات غير المؤكدة، أفضل تقديرات الإدارة فيما إذا كان من المحتمل وقوع التدفقات النقدية الصادرة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ٥- عقارات استثمارية

يتألف هذا البند مما يلي:

| | الأراضي | المباني | أراضي مستأجرة | المشروعات تحت التنفيذ | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة:** | | | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١م | ٥,٤٧٨,٩١٥ | ٥,٨٩٨,٧٦٧ | - | - | ١١,٣٧٧,٦٨٢ |
| إضافات | ٤٥,١٠٧,٧٨٢ | ١,٧٧٥,٢٤٦ | ١١,٦٨٧,١٤٢ | ١,٨٣٠,٤٢٨ | ٦٠,٤٠٠,٥٩٨ |
| استبعادات | (١,٢٤٧,٤١٥) | (١,٠٦٨,١٢٤) | - | - | (٢,٣١٥,٥٣٩) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٤٩,٣٣٩,٢٨٢ | ٦,٦٠٥,٨٨٩ | ١١,٦٨٧,١٤٢ | ١,٨٣٠,٤٢٨ | ٦٩,٤٦٢,٧٤١ |
| اضافات | ٦٣,٧٧٢,٤٥٠ | ٣٩,٢٧٧,٠٥٥ | - | ٩,٥٩٥,٤٩٢ | ١١٢,٦٤٤,٩٩٧ |
| استبعادات | (١٤,٣٨٥,٤٦٠) | (٦,٥٨٨,٩٨٦) | - | - | (٢٠,٩٧٤,٤٤٦) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | **٩٨,٧٢٦,٢٧٢** | **٣٩,٢٩٣,٩٥٨** | **١١,٦٨٧,١٤٢** | **١١,٤٢٥,٩٢٠** | **١٦١,١٣٣,٢٩٢** |
| **الاستهلاك المتراكم:** | | | | | |
| الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١م | - | ١٧٦,٩٦٣ | - | - | ١٧٦,٩٦٣ |
| المحمل للسنة | - | ٢٠٤,٧٠٥ | ٢٩٢,١٧٩ | - | ٤٩٦,٨٨٤ |
| استبعادات | - | (٦٠,٧٥١) | - | - | (٦٠,٧٥١) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | - | ٣٢٠,٩١٧ | ٢٩٢,١٧٩ | - | ٦١٣,٠٩٦ |
| المحمل للسنة | - | ٥٧٩,٩٥٦ | ٥٨٤,٣٥٧ | - | ١,١٦٤,٣١٣ |
| استبعادات | - | (٢١٦,٦٢٨) | - | - | (٢١٦,٦٢٨) |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | - | ٦٨٤,٢٤٥ | ٨٧٦,٥٣٦ | - | ١,٥٦٠,٧٨١ |
| **القيمة الدفترية** | | | | | |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | **٩٨,٧٢٦,٢٧٢** | **٣٨,٦٠٩,٧١٣** | **١٠,٨١٠,٦٠٦** | **١١,٤٢٥,٩٢٠** | **١٥٩,٥٧٢,٥١١** |
| في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٤٩,٣٣٩,٢٨٢ | ٦,٢٨٤,٩٧٢ | ١١,٣٩٤,٩٦٣ | ١,٨٣٠,٤٢٨ | ٦٨,٨٤٩,٦٤٥ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٥- عقارات استثمارية (تتمة)**

يتضمن بند العقارات الاستثمارية قطعة أرض مرهونة لدى بنك محلي كضمان مقابل تسهيلات بنكية وقد بلغت قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٣٩,٥ مليون ريال سعودي،
يتضمن بند العقارات الاستثمارية عقارات مرهونة لدى بنك محلي كضمان مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة للشركة (إيضاح ٢٠)، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات مبلغ ٤٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.
يتضمن بند العقارات الاستثمارية عقار مرهون لدى شركة تمويل بموجب اتفاقية مرابحة سلع كضمان مقابل تمويل مرابحة ممنوح للشركة (إيضاح ١٨)، وقد بلغت قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٤٢,٨ مليون ريال سعودي.

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات مؤجرة بقيمة دفترية ١٣٧,٣٣٥,٩٨٥ ريال سعودي، بلغت القيمة العادلة لتلك العقارات الاستثمارية مبلغ ١٤٥,٦٠٨,٥٥٤ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بلغت القيمة الدفترية : ٥٥,٦٢٤,٢٥٤ ريال سعودي والقيمة العادلة : ٦٠,٣٤٣,٦٧٣ ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قامت بها كل من شركة حلول المشاريع للاستشارات المهنية (كوليرز) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠١٤٠٢ وشركة أولات للتقييم العقاري ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٧ (مقيمان مستقلان معتمدان من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين).

تمثل الأراضي المستأجرة والمشروعات تحت التنفيذ حصة الشركة من تكاليف إستئجار أراضي وبناء واقامة مجمع تجاري بمدينة الرياض، حيث أبرمت الشركة عقد مشاركة إيجار وتطوير مع أحد الصناديق العقارية، بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠٢١م، للمشاركة في إيجار أرض وبناء وإقامة مجمع تجاري بمدينة الرياض بحيث تمتلك الشركة نسبة ٣٣,٣٣٪ من المشروع، وستكون الشركة شريكاً بإستئجار الأرض وتطوير المشروع وإقامته وتتحمل كافة المصاريف والتكاليف المترتبة على إستئجار الأرض وتطوير المشروع وإقامته والعوائد المتحصلة من المشروع والأرباح والخسائر بنسبة ٣٣,٣٪.

فيما يلي تكاليف الإنشاءات تحت التنفيذ والتى تمثل حصة الشركة من تكاليف تطوير مشروع بناء وإقامة المجمع تجاري :

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| مباني | ١٠,٣٦٦,١٣٠ | ١,٤٨٤,٦٤٧ |
| تكاليف تمويل | ١,٠٥٩,٧٩٠ | ٣٤٥,٧٨١ |
| | ١١,٤٢٥,٩٢٠ | ١,٨٣٠,٤٢٨ |

إن الإنشاءات المقامة على الأراضي المستأجرة مشروع لبناء وإقامة المجمع تجاري ستؤول ملكيتها إلى المؤجر بتاريخ نهاية عقد الإيجار (أغسطس ٢٠٤١م).

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

### ٦- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون هذه الاستثمارات من صناديق عقارية غير مدرجة في المملكة العربية السعودية، وفيما يلي بياناً بأرصدة هذه الاستثمارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| صندوق ثروات النخلة العقاري | ٢٢,٢٤٥,٥٩٦ | ١٤,٥٤٦,٩٧٤ |
| صندوق أريب للخدمات اللوجستية | ١٠,٠٩٣,٥٣٣ | ١,٣٥٢,١٧٤ |
| صندوق الأحساء العقاري | ٢,٦٥٦,١٥٧ | ٥٥٢,٣٩٤ |
| | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ | ١٦,٤٥١,٥٤٢ |

فيما يلي بيان بحركة الاستثمارات في الصناديق العقارية:

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| الرصيد في بداية السنة | ٤٨,٩٧١,٥٩٧ | ٤٧,١٣٣,٨٩١ |
| إضافات | ٧,٧٣٠,٧٨٥ | - |
| (خسائر) أرباح غير محققة للشركة | (١٩٣,٣١٦) | ١,٣١٥,٤٧٧ |
| (خسائر) أرباح غير محققة للمشاركين | (١٨,٤٧٠) | ٥٢٢,٢٢٩ |
| | ٥٦,٤٩٠,٥٩٦ | ٤٨,٩٧١,٥٩٧ |
| يطرح: مشاركات الغير | (٢١,٤٩٥,٣١٠) | (٣٢,٥٢٠,٠٥٥) |
| **الرصيد في نهاية السنة** | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ | ١٦,٤٥١,٥٤٢ |

### ٧- استثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك

يلخص الجدول التالي أدناه استثمارات الشركة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك:

| | | | نسبة الملكية | |
|---|---|---|---|---|
| | | | ٣١ ديسمبر | ٣١ ديسمبر |
| اسم الشركة | نوع الاستثمار | بلد التأسيس | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) | مشروع مشترك | المملكة العربية السعودية | ٥٠٪ | - |
| شركة التنمية الزراعية (شركة ذات مسؤلية محدودة) | شركة زميلة | المملكة العربية السعودية | - | ٢٠٪ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٧- استثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك (تتمة)**

كما يلي القيمة الدفترية للاستثمارات في المشروع المشترك والشركة الزميلة في نهاية السنة:

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) إيضاح أ | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ | - |
| شركة التنمية الزراعية (شركة ذات مسؤولية محدودة) إيضاح ب | - | ٤,٥٧١,٤٢٨ |
| | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ | ٤,٥٧١,٤٢٨ |

كانت حركة الاستثمارات في الشركات الزميلة خلال السنة التالي:

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| الرصيد في بداية السنة | ٤,٥٧١,٤٢٨ | - |
| المحول من الدفعات على حساب الاستثمارات في شركات (إيضاح ٨-ب) | ١٦,٩٥٢,٧٤١ | - |
| إضافات | ٥٤,١٥٢ | ٤,٥٧١,٤٢٨ |
| إستبعادات | (٤,٥٧١,٤٢٨) | - |
| حصة الشركة من خسائر الشركة الزميلة والمشروع المشترك | (٦١٩,٠٨٤) | |
| أرباح استبعاد استثمار في الشركة الزميلة | ٦٠٤,٩٢٥ | |
| الرصيد في نهاية السنة | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ | ٤,٥٧١,٤٢٨ |

**المعلومات المالية الملخصة للمشروع المشترك والشركة الزميلة:**

تقدم الجداول أدناه المعلومات المالية الملخصة للمشروع المشترك والشركة الزميلة . تعكس المعلومات الملخصة المبالغ الظاهرة في القوائم المالية المتاحة للشركات المستثمر فيها المعنية وليس حصة الشركة في تلك المبالغ:

| | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م<br>شركة موطن التشييد المحدودة<br>(مراجعة) |
|---|---|
| أصول متداولة | ٢٨,٤٠٥ |
| أصول غير متداولة | ٣٤,٠٣٢,٨٣١ |
| | - |
| التزامات متداولة | ١٧,٢١٢ |
| التزامات غير متداولة | - |
| صافي حقوق الملكية | ٣٤,٠٤٤,٠٢٤ |
| إيرادات | - |
| صافي خسارة السنة | (٢٨,٣١٧) |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٧- استثمارات في شركات زميلة ومشروع مشترك (تتمة)**

**المعلومات المالية الملخصة للمشروع المشترك والشركة الزميلة:**

| | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م شركة التنمية الزراعية (غير مراجعة) |
|---|---|
| أصول متداولة | ١٦,٩١٤,٠٣٧ |
| أصول غير متداولة | ٤٤٩,٢٣٢ |
| التزامات متداولة | ٨٩٩,٥١٧ |
| التزامات غير متداولة | - |
| صافي حقوق الملكية | ١٦,٤٦٣,٧٥٢ |
| إيرادات | ١,٠٧٨,٦٨٠ |
| صافي خسارة السنة | (٢,٧٨١,٢٤٧) |

(أ) تمتلك الشركة نسبة ٥٠٪ من رأس مال شركة موطن التشييد المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض ويتمثل نشاطها الرئيسي في الإنشاءات العامة للمباني السكنية الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق والإنشاءات العامة للمباني الحكومية وإنشاءات المباني الجاهزة في المواقع بالاضافة إلى إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية ) إدارة وتاجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية )

(ب) تمتلك الشركة نسبة ٢٠٪ من رأس مال شركة التنمية الزراعية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة بريدة ويتمثل نشاطها الرئيسي في زراعة النخيل وإنتاج التمور زراعة الحمضيات، بتاريخ ١٢ ربيع الآخر ١٤٤٤هـ ( الموافق ٦ نوفمبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء استبعاد حصة الشركة بشركة التنمية الزراعية

**٨- دفعات على حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية**

أ) يتألف هذا البند مما يلي:

| اسم الشركة | النشاط | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م |
|---|---|---|---|
| صندوق أريب (صندوق عقاري) - العليا ووك - إيضاح أ | صندوق عقاري | ١١,٠٠٠,٠٠٠ | - |
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) - إيضاح ب | عقاري | - | ١٦,٩٥٢,٧٤١ |
| شركة أندلسية الجنوب (شركة ذات مسؤولية محدودة) – إيضاح ج | عقاري | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ |
| | | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٨,٩٥٢,٧٤١ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٨- دفعات على حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية (تتمة)**

أ) تمثل قيمة تخصيص عدد ١١٠ وحدة من وحدات صندوق أريب العليا ووك بسعر ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للوحدة وبقيمة إجمالية قدرها ١١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والتى تم التنازل عنها من قبل الشريك حمد محمد بن سعيدان ، ولم يتم إنهاء الاجراءات النظامية لتلك الوحدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

ب) تمثل قيمة المبالغ المدفوعة للدخول كشريك في شركة موطن التشييد المحدودة - شركة ذات مسؤولية محدودة، وتم استكمال الإجراءات النظامية الخاصة بتسجيل الشركة وإصدار السجل التجاري لها بتاريخ ١٤ جمادى الآخرة ١٤٤٣هـ الموافق ١٧ يناير ٢٠٢٢م.

ج) تمثل قيمة المبالغ المدفوعة للدخول كشريك في شركة أندلسية الجنوب – شركة ذات مسؤولية محدودة، ولم يتم إدخال الشركة كشريك في عقد التأسيس كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

كانت حركة الدفعات على حساب الاستثمارات في الشركات وصناديق عقارية خلال السنة التالي:

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| الرصيد في بداية السنة | ٢٨,٩٥٢,٧٤١ | - |
| المحول إلى استثمارات في مشروع مشترك (إيضاح ٧) | (١٦,٩٥٢,٧٤١) | - |
| إضافات | ١١,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٨,٩٥٢,٧٤١ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٨,٩٥٢,٧٤١ |

**٩- أصول حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار**

**أصول حق الاستخدام**

فيما يلي القيم الدفترية لأصول حق الاستخدام المتمثلة في المقر الإداري للشركة والحركة التي طرأت عليها خلال السنة:

| | مباني مستأجرة | الإجمالي |
|---|---|---|
| **التكلفة** | | |
| الرصيد في بداية السنة | - | - |
| إضافات | ٢,٧٠٢,١٤٥ | ٢,٧٠٢,١٤٥ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٢,٧٠٢,١٤٥ | ٢,٧٠٢,١٤٥ |
| **مجمع الإطفاء** | | |
| الرصيد في بداية السنة | - | - |
| إطفاء السنة | ٤٥٠,٣٥٧ | ٤٥٠,٣٥٧ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٤٥٠,٣٥٧ | ٤٥٠,٣٥٧ |
| **صافي القيمة الدفترية كما في** | | |
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | ٢,٢٥١,٧٨٨ | ٢,٢٥١,٧٨٨ |
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢١م** | - | - |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

٩- **أصول حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار (تتمة)**

**التزامات عقود الإيجار**

فيما يلي القيم الدفترية للالتزامات مقابل عقود الإيجار والحركة التي طرأت عليها خلال السنة:

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| الرصيد في بداية السنة | ١١,٣٥٧,٩٢٣ | - |
| إضافات خلال السنة | ٢,٧٠٢,١٤٥ | ١١,٣٤٥,٤٧٥ |
| الفائدة المحملة خلال السنة | ٧٨٣,٦٠٠ | ٣٤٥,٧٨١ |
| المدفوع خلال السنة | (٨١٩,٢٠٣) | (٣٣٣,٣٣٣) |
| الرصيد في نهاية السنة | ١٤,٠٢٤,٤٦٥ | ١١,٣٥٧,٩٢٣ |
| الجزء المتداول | ١,٤٧١,٧٤٠ | ٣٣٣,٣٣٣ |
| الجزء غير المتداول | ١٢,٥٥٢,٧٢٥ | ١١,٠٢٤,٥٩٠ |
| | ١٤,٠٢٤,٤٦٥ | ١١,٣٥٧,٩٢٣ |

فيما يلي بيان بتواريخ استحقاق التزامات عقود الإيجار:

| | | |
|---|---|---|
| خلال سنة | ١,٤٧١,٧٤٠ | ٣٣٣,٣٣٣ |
| من سنة إلى خمس سنوات | ٦,٦٣٢,٦١٠ | ٤,٦٠٥,٠٠٠ |
| أكثر من خمس سنوات | ١٤,٥٢٤,٧١٥ | ١٥,٥٩٤,٧١٥ |
| | ٢٢,٦٢٩,٠٦٥ | ٢٠,٥٣٣,٠٤٨ |

فيما يلي المبالغ المدرجة في الربح أو الخسارة:

| | | |
|---|---|---|
| مصروف فائدة التزام تأجير | ٦٩,٥٩١ | - |
| مصروف إطفاء حق استخدام الاصول | ٤٥٠,٣٥٧ | ٢٩٢,١٧٩ |
| إجمالي المبلغ المدرج في الربح أو الخسارة | ٥١٩,٩٤٨ | ٢٩٢,١٧٩ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**١٠- ممتلكات ومعدات**

| | سيارات | أثاث ومفروشات | تحسينات على مباني مستأجرة | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | |
| كما في ١ يناير ٢٠٢١م | ٦٦,٥٨١ | ٣٤,٠٥٢ | - | ١٠٠,٦٣٣ |
| إضافات خلال السنة | - | ٨٦,٣٤٦ | - | ٨٦,٣٤٦ |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٦٦,٥٨١ | ١٢٠,٣٩٨ | - | ١٨٦,٩٧٩ |
| إضافات خلال السنة | ٩٥,٠٠٠ | ٧٨٦,٥٤٤ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,١٤٧,٧٨٥ |
| إستبعادات خلال السنة | - | (٤,٤٠٠) | - | (٤,٤٠٠) |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | ١٦١,٥٨١ | ٩٠٢,٥٤٢ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,٣٣٠,٣٦٤ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | |
| كما في ١ يناير ٢٠٢١م | ١٦,٤١٧ | ٣,٧٤٢ | - | ٢٠,١٥٩ |
| استهلاك السنة | ١٦,٦٤٦ | ٨,٩٤٥ | - | ٢٥,٥٩١ |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٣٣,٠٦٣ | ١٢,٦٨٧ | - | ٤٥,٧٥٠ |
| استهلاك السنة | ٢٩,١٣٩ | ١٠٩,٢٣٣ | ٢٠٢,٨٠٣ | ٣٤١,١٧٥ |
| إستبعادات خلال السنة | - | (٢٧٣) | - | (٢٧٣) |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | ٦٢,٢٠٢ | ١٢١,٦٤٧ | ٢٠٢,٨٠٣ | ٣٨٦,٦٥٢ |
| **صافي القيمة الدفترية كما في** | | | | |
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | ٩٩,٣٧٩ | ٧٨٠,٨٩٥ | ٢,٠٦٣,٤٣٨ | ٢,٩٤٣,٧١٢ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٣٣,٥١٨ | ١٠٧,٧١١ | - | ١٤١,٢٢٩ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**١١- أصول غير ملموسة**

| | أنظمة وبرامج محاسبة | المجموع |
|---|---|---|
| **التكلفة** | | |
| كما في ١ يناير ٢٠٢١م | - | - |
| إضافات خلال السنة | ٩٠,٠٥٠ | ٩٠,٠٥٠ |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٩٠,٠٥٠ | ٩٠,٠٥٠ |
| إضافات خلال السنة | - | - |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | ٩٠,٠٥٠ | ٩٠,٠٥٠ |
| **الإطفاء المتراكم** | | |
| كما في ١ يناير ٢٠٢١م | - | - |
| إطفاء السنة | ٣٠,٠١٤ | ٣٠,٠١٤ |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٣٠,٠١٤ | ٣٠,٠١٤ |
| إطفاء السنة | ٣٠,٠١٣ | ٣٠,٠١٣ |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | ٦٠,٠٢٧ | ٦٠,٠٢٧ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | |
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م** | ٣٠,٠٢٣ | ٣٠,٠٢٣ |
| ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | ٦٠,٠٣٦ | ٦٠,٠٣٦ |

**١٢- مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى**

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| ذمم عملاء | ٣,٠٥٣,٨٤٢ | ١,٩٣٦,٨٥٦ |
| مدينون متنوعون * | ٧,٣٦٨,٣٦٥ | - |
| دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي بغرض البيع، بالصافي ** | ٧,٣٢٠,٧٣٥ | ٥٦,٢٣٧ |
| ضريبة القيمة المضافة | ٢,١٤٩,٦٤٨ | - |
| مصاريف مدفوعة مقدماً | ٤٧٩,٣١٠ | ٤١٥,١٠٠ |
| دفعات مقدمة للموردين | ٥٢١,٥١٦ | ٦٠٦,٧٧٨ |
| ذمم وعهد موظفين | ٩٢,٠٠٨ | ١٢٦,٦١١ |
| أرصدة مدينة اخرى | ١٣٨,٦٩٧ | ٩٥,٤٣٣ |
| | ٢١,١٢٤,١٢١ | ٣,٢٣٧,٠١٥ |

* تتمثل المدينون المتنوعون المستحق من تصفية مشاركات عقارية مع صندوق ثروات النخلة العقاري بمبلغ ٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ لاشيء ريال سعودي).

** يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| إجمالي دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي بغرض البيع | ٨,٥٢٧,٦٤١ | ٦,٤٥٠,٠٠٠ |
| يطرح: مشاركات الغير | (١,٢٠٦,٩٠٦) | (٦,٣٩٣,٧٦٣) |
| | ٧,٣٢٠,٧٣٥ | ٥٦,٢٣٧ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ١٣- المخزون

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| أراضي وعقارات بغرض البيع | ٧٦,٧٤٤,١٨٩ | ٢٩,٧٧٠,٢٩٧ |
| مخزون أراضي وعقارات لدى الغير (إيضاح أ) | ٤٥,١١١,٣٤٨ | ١٢,٤٩١,١٧٨ |
| يطرح: مشاركات الغير | (٢٠,٧٨٩,١١٤) | (٢٢,٩١٢,٨٥٢) |
| الإجمالي | ١٠١,٠٦٦,٤٢٣ | ١٩,٣٤٨,٦٢٣ |
| برمجيات (إيضاح ب) | ٢,٤٨٢,٠٤٠ | - |
| الرصيد في نهاية السنة | ١٠٣,٥٤٨,٤٦٣ | ١٩,٣٤٨,٦٢٣ |

أ) يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| مشاركات في أراضي ومشاريع عقارية مع الغير * | ٥٤,٣٤٣,٣٥٥ | ٣٤,٦٧٥,١١٢ |
| يطرح: مشاركات الغير | (٩,٢٣٢,٠٠٧) | (٢٢,١٨٣,٩٣٤) |
| | ٤٥,١١١,٣٤٨ | ١٢,٤٩١,١٧٨ |

* يتضمن مخزون الأراضي والعقارات لدى الغير مبلغ ١٤٥,٥٩٤ ريال سعودي تمت مع طرف ذو علاقة (شريك) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٨,١٨٦,٦٠١ ريال سعودي)

ب) تتضمن تكاليف البرمجيات تكلفة تطوير وانشاء برنامج تقني بمسمى دروازة وهو برنامج تقني لأنشطة ادراة المخزون والتسويق العقاري وإدارة الوثائق الالكترونية والأنظمة المالية والأنظمة الأخرى، خلال العام وقعت الشركة مذكرة تفاهم لبيع البرنامج.

## ١٤- الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في الشركاء وكبار موظفي الإدارة في والمنشآت التي تمتلكها أو تديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. وفيما يلي بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذات العلاقة في ٣١ ديسمبر:

**مستحق من أطراف ذات علاقة**

| اسم الجهة | طبيعة العلاقة | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|---|
| مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات | شركة شقيقة | ٣٦,٨٢٥ | ٢١٤,٣٢٩ |
| شركة عبدالعزيز بن حمد سعيدان للاستثمار | مساهم بالشركة | - | ٣٣,٦٠٢ |
| شركة مفازة العقارية | شركة شقيقة | ١٤,٠٥٩ | ٢,٩٩٩ |
| | | ٥٠,٨٨٤ | ٢٥٠,٩٣٠ |

**مستحق إلى أطراف ذات علاقة**

| اسم الجهة | طبيعة العلاقة | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|---|
| شركة طرح للاستثمار | شركة شقيقة | ١٠,٢٤٨,٦٥٦ | - |
| شركة عبدالعزيز بن حمد سعيدان للاستثمار | مساهم بالشركة | ٤٩٣,٧٣٣ | - |
| الشيخ حمد محمد بن سعيدان | مساهم بالشركة | ١,٢٠٨,٤٩٧ | - |
| شركة حمد بن سعيدان وشركاه للإستثمار | شركة شقيقة | ٣٧٥,٢٦٠ | ٤٦٠,٤٨١ |
| | | ١٢,٣٢٦,١٤٦ | ٤٦٠,٤٨١ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ١٤- الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

تتمثل المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:

| اسم الجهة | طبيعة العلاقة | طبيعة المعاملات | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|---|---|
| الشيخ حمد محمد بن سعيدان | مساهم بالشركة | مساهمات إضافية رأس المال | ٣٦,٩٧٨,٠٨٧ | - |
| شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للإستثمار | مساهم بالشركة | مشتريات | ٣,٨٠٠,٠٠٠ | - |
| | | مبيعات | ٢٠,٠٠٤ | - |
| | | مساهمات إضافية رأس المال | ٢,٦٩٢,٨٣٠ | - |
| شركة وسب للصيانة والتشغيل | شركة شقيقة | مشتريات | ٢,٤٠٠,٠٠٠ | - |
| | | مدفوعات | (٢,٤٠٠,٠٠٠) | - |
| شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الأملاك | شركة شقيقة | مشتريات | ١٣٥,٠٥٨ | - |
| | | مدفوعات | (١٣٥,٠٥٨) | - |
| شركة حمد محمد بن سعيدان للإستثمار | شركة شقيقة | مساهمات إضافية رأس المال | ١٦,٦٦٦,٦٧٠ | - |
| شركة إبراهيم محمد بن سعيدان | شركة شقيقة | مساهمات إضافية رأس المال | ٨,٤٠٠,٠٠٠ | - |
| شركة طرح للإستثمار | شركة شقيقة | مشتريات | ٣,١٠٢,٤٣٥ | - |
| | | مبيعات | ١,٦٣٦,٠٧٨ | - |
| | | مشاركات و مدفوعات بالإنابة | ١٠,٢٤٨,٦٥٦ | - |
| شركة آل سعيدان للعقارات | شركة شقيقة | مشتريات | ٣,٤٥٠ | - |
| | | مدفوعات | (٣,٤٥٠) | - |
| شركة فهد محمد بن سعيدان العقارية | شركة شقيقة | مبيعات | ٤٢٩,٠٠٠ | - |
| | | مدفوعات | (٤٢٩,٠٠٠) | - |
| أفراد الأسرة المقربين للمساهمين | أفراد الأسرة المقربين للمساهمين | مشتريات | ١٥,١٧٨,٧٨٧ | - |
| | | مبيعات | ٤٤٩,٠٠٤ | - |
| | | مساهمات إضافية رأس المال | ٣٢,٤١٠,٣٢٠ | - |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ١٤- الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

**تعويضات الإدارة العليا**

تتمثل تعويضات الإدارة العليا في تلك المبالغ المدفوعة للأشخاص الذين لهم سلطة ومسؤولية للتوجيه والرقابة على أنشطة المنشأة بشكل مباشر أو غير مباشر، بما في ذلك أي مدير، سواء كان تنفيذياً أو خلاف ذلك، وتتمثل التعويضات فيما يلي:

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| رواتب وبدلات | ٢,٠٣٥,٨١٢ | ٦٥٤,٨٠٠ |
| مكافأة نهاية الخدمة | ١,٠٧٣,٣٤٤ | ٥٠,٠٠٠ |
| المجموع | ٣,١٠٩,١٥٦ | ٧٠٤,٨٠٠ |

## ١٥- رأس المال

بموجب عقد التأسيس المعدل بتاريخ ١٤٤٣/٣/٢٢هـ الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٨م تنازل الشريك مكتب حمد بن محمد بن سعيدان للعقارات عن حصصه في الشركة إلى صاحب المكتب /حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان، كما تم زيادة رأس مال الشركة من ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وزيادة عدد الحصص من ١,٥٠٠,٠٠٠ حصة إلى ٧,٠٠٠,٠٠٠ حصة. أصبح رأس مال الشركة بمبلغ (٧٠,٠٠,٠٠٠) سبعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٧,٠٠٠,٠٠٠) حصة (نقدية / عينية) متساوية القيمة، وقيمة كل حصة (١٠) ريال سعودي، تم توزيعها على الشركاء كالآتي:

| اسم الشريك | الحصص النقدية | الحصص العينية | قيمة كل حصة | إجمالي قيمة الحصص |
|---|---|---|---|---|
| | حصة | حصة | ريال سعودي | ريال سعودي |
| حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان | ٧٠,٠٠٠ | ٤,١٣٠,٠٠٠ | ١٠ | ٤٢,٠٠٠,٠٠٠ |
| شركة عبدالعزيز بن حمد بن سعيدان للاستثمار شركة شخص واحد | ٣٠,٠٠٠ | ٢,٧٧٠,٠٠٠ | ١٠ | ٢٨,٠٠٠,٠٠٠ |
| | ١٠٠,٠٠٠ | ٦,٩٠٠,٠٠٠ | | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ |

بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٤هـ ( الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء زيادة رأس مال الشركة من ٧٠ مليون ريال سعودي الى ٢٤٠ مليون ريال سعودي،و قبول دخول شركاء جدد بحصص عينية أو نقدية أو بموجب تنازلات عن مستحقات مالية لدى الشركة (إيضاح ١٦).

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

### ١٦- مبالغ تحت حساب زيادة رأس المال

تمثل الزيادة في رأس المال والبالغة ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: لاشيء ريال سعودي) المبلغ الذي ساهم به المؤسسين الحاليين والشركاء الجدد لغرض زيادة رأس مال الشركة، تم الوفاء بالزيادة في رأس المال عن طريق التحويل من بنود الأرباح المبقاة، والاحتياطي النظامي، والذمم الدائنة وجارى المؤسسين الحاليين ومساهمات نقدية بموجب اتفاقيات شراكة في الشركة أُبرمت بين الشركة والمؤسسين الحاليين والشركاء الجدد بالشركة. تم الإنتهاء من الإجراءات النظامية لزيادة رأس المال ليصبح ٢٤٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ١٤٤٤/٧/٩هـ الموافق ٢٠٢٣/١/٣٠م. قامت الشركة بزيادة رأس مالها من خلال إصدار ١٧ مليون سهم للمساهمين الحاليين والجدد بقيمة أسمية ١٠ ريالات للسهم الواحد.

### ١٧- احتياطي نظامي

تماشيا مع عقد تأسيس الشركة، يتم في نهاية كل سنة مالية تجنيب نسبة ١٠٪ من صافي الدخل لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز للشركاء ان يقرروا وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال.

### ١٨- تمويل مرابحة

أ - تتألف عقود تمويل المرابحة مما يلي:

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| الرصيد في بداية السنة | ١٥,٠٠٠,٠٠٠ | ١٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| إضافات خلال السنة | ٥٦,٨٣٠,٠٠٠ | - |
| المسدد خلال السنة | (٥,٧٧٠,٤٣٢) | - |
| **الرصيد** | ٦٦,٠٥٩,٥٦٨ | ١٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| الأعباء التمويلية | | |
| الرصيد في بداية السنة | ١٢١,٧١٥ | - |
| إضافات خلال السنة | ٢,٦٢٨,٠٦٦ | ١٢١,٧١٥ |
| **الرصيد** | ٢,٧٤٩,٧٨١ | ١٢١,٧١٥ |
| **الرصيد في ٣١ ديسمبر** | ٦٨,٨٠٩,٣٤٩ | ١٥,١٢١,٧١٥ |
| الجزء المتداول | ١٢,٧٨٣,٧٧١ | ٤,٠٥١,٩٧٠ |
| الجزء غير المتداول | ٥٦,٠٢٥,٥٧٨ | ١١,٠٦٩,٧٤٥ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ١٨- تمويل مرابحة (تتمة)

تتمثل عقود تمويل المرابحات وفقا للعقود التالية:

- تمويل بمبلغ ١٠ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم الشركة بسداد القرض على ٣٦ قسطاً شهريا متساوي القيمة، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١١ يناير ٢٠٢٣م وآخر قسط بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٢٥م بالإضافة إلى رسوم إدارية قدرها ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.

- تمويل بمبلغ ١٨,٠٨ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم الشركة بسداد القرض على ١٤ قسطاً شهريا غير متساوي القيمة، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١ ديمسبر ٢٠٢٢م وآخر قسط بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢٩م.

- تمويل بمبلغ ٢٨,٧٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم الشركة بسداد القرض على ١٤ قسطاً شهريا غير متساوي القيمة، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٢م وآخر قسط بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢٩م.

خلال عام ٢٠٢١م، تم الحصول على تمويل من شركة محلية بموجب اتفاقية مرابحة سلع مقابل رهن ملكية صكوك عقارات مملوكة للطرف ذو العلاقة شركة حمد محمد بن سعيدان للاستثمار.

فيما يلي بيان بتواريخ استحقاق المرابحات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| خلال سنة | ١٨,٢٨٩,٥٣٤ | ٥,٠٤٠,٠٠٠ |
| من سنة إلى خمس سنوات | ٥٢,١٧٣,٠٢٥ | ١١,٧٦٠,٠٠٠ |
| أكثر من خمس سنوات | ١٧,٧٧٩,٢٦١ | - |
| | ٨٨,٢٤١,٨٢٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

### ١٩- مرابحات قصيرة الأجل

لدي الشركة تسهيلات بنكية من أحد البنوك التجارية المحلية في شكل مرابحات قصيرة الأجل لتمويل شراء عقارات استثمارية. بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م مبلغ ٢١,٥١٣,٠٠٥ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: لاشئ).

تخضع هذه المرابحات لأسعار الفائدة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) مضافاً إلية هامش ربح متفق عليه. هذه التسهيلات مضمونة بضمانات شخصية من قبل المساهمين وأطراف ذات علاقة، بالإضافة إلى رهن ملكية صكوك عقارية (متضمنة العقارات الممولة من قبل البنك ) لصالح البنك بقيمة ٤٥,٩ مليون ريال سعودي، بلغت القيمة الدفترية لتلك العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٤٥,٥ مليون ريال سعودي.

وفيما يلي حركة القرض كما في :

| | كما في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| الرصيد في بداية السنة | - | - |
| إضافات خلال السنة | ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ | - |
| المسدد خلال السنة | (٤,٣٤٦,٢٥٦) | - |
| | ٢٠,٦٥٣,٧٤٤ | - |
| الأعباء التمويلية | ٨٥٩,٢٦١ | - |
| الرصيد في ٣١ ديسمبر | ٢١,٥١٣,٠٠٥ | - |

### ٢٠- التزامات منافع محددة للموظفين

قامت الإدارة بإجراء تقدير للقيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة الخاصة بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بشأن مكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين طبقاً للأنظمة المحلية المرعية والترتيبات التعاقدية.

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| **تسوية القيمة الحالية للالتزامات** | | |
| التزامات المنافع المحددة للموظفين في أول المدة | ٣,٣٧٩,٦٣٢ | ٢,٩٣١,٧١٠ |
| تكاليف الخدمة الحالية | ١,٤٢٧,١١٦ | ٥٥٦,٤١٩ |
| تكاليف العمولات على الالتزامات | ١١٨,٢٨٧ | ٢١,٥٢١ |
| منافع موظفين محولة لأطراف ذات علاقة | (٢٩٥,٩٠١) | ١٢٨,٤٨٢ |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة | (٦٨,٢٨٠) | (١٠٧,٩٩٥) |
| أرباح اكتوارية | (٦١,٣٩٥) | (١٥٠,٥٠٥) |
| **التزامات المنافع المحددة للموظفين في آخر المدة** | ٤,٤٩٩,٤٥٩ | ٣,٣٧٩,٦٣٢ |

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد التزامات المنافع المحددة للموظفين:

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| معدل الخصم | ٦.٥٪ | ٣٪ |
| معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب | ٣٪ | ٣٪ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ٢١- دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| ذمم دائنة تجارية | ٨١١,٧٤٠ | ٦٣,٠٣١ |
| إيرادات مقدمة | ٢,١٠٢,٨٢٥ | ٩٢٩,٨٣٩ |
| مصاريف مستحقة | ٦٣٩,٧٩٩ | ٤٣٩,٢١٧ |
| ضمان حسن تنفيذ | ٤٥٨,٩٦٣ | ٥٤,٩٤٥ |
| صندوق تكافل العاملين | ١٨٦,١٢٤ | ١٦٩,٠٧٦ |
| امانات مستأجرين | ٩,٥٠٠ | ٢٤,٥٠٠ |
| ذمم عمومية وموظفين | ٣,١٣٧ | ١١,٣٩٩ |
| ضريبة قيمة مضافة مستحقة | - | ١٧٢,٩٢٩ |
| صندوق أعمال الخدمة الاجتماعية | - | ٣٢,٨٥٢ |
| ذمم دائنة أخرى | ٨٣٠,١٢٦ | ٣٣,٨٧٠,٤١٦ |
| | ٥,٠٤٢,٢١٤ | ٣٥,٧٦٨,٢٠٤ |

## ٢٢- الزكاة الشرعية

أ) فيما يلي ملخص لعناصر وعاء الزكاة وفقاً لإحتساب إدارة :

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| رأس المال | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| إحتياطي نظامي أول السنة | ١,٠٩٦,٣٧٩ | ٣٠٤,٥٠٩ |
| مساهمات إضافية لراس المال | ١,٠٨٨,٢٧٦ | ١,٠٨٨,٢٧٦ |
| أرباح مبقاة | ٧,١٢٦,٨٢٧ | - |
| صافي الدخل المعدل | ٤,١٩٤,٠٢٧ | ٨,٨٧٦,١٢٣ |
| المخصصات | ٣,٠١٥,٤٥١ | ٢,٨٢٣,٧١٥ |
| إلتزامات مقابل عقود إيجار | ١٤,٠٢٤,٤٦٥ | ١١,٣٥٧,٩٢٣ |
| تمويل مرابحة | ٦٨,٨٠٩,٣٤٩ | - |
| مرابحات قصيرة الأجل | ٢١,٥١٣,٠٠٥ | - |
| إيرادات مدفوعة مقدماً | ٩٢٩,٨٣٩ | - |
| موجودات غير متداولة | (١٨٤,٢٧٢,٨٠٨) | (٧٣,٦٢٢,٣٣٨) |
| فرق السنة الهجرية عن الميلادية | - | ٣٧١,٣٩٢ |
| الوعاء الزكوي | ٧,٥٢٤,٨١٠ | ٢١,١٩٩,٦٠٠ |
| الزكاة المستحقة | ١٩٠,٧٠٨ | ٥٢٩,٩٩٠ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٢٢- الزكاة الشرعية (تتمة)**

ب) فيما يلي حركة مخصص الزكاة خلال الفترة:

| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٥٢٩,٩٩٠ | ٤١٢,٤٧٤ |
| المكون خلال السنة | ١٩٠,٧٠٨ | ٥٢٩,٩٩٠ |
| المدفوع خلال السنة | (٥٢٩,٩٩٠) | (٤١٢,٤٧٤) |
| الرصيد في نهاية السنة | ١٩٠,٧٠٨ | ٥٢٩,٩٩٠ |

ج) قامت الشركة بتقديم اقراراتها الزكوية وقامت بسداد المستحق عليها وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٢م، ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٢م.

**٢٣- إيرادات**

يتألف هذا البند مما يلي:

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| مبيعات الأراضي والعقارات | ٤٨,٠٠٣,٤٠٥ | ٧٣,٢٥٥,١٨٨ |
| أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية | ٥,٩٢٢,٨١٧ | ٩,٧١٠,٣٧٣ |
| إيرادات عقود الإيجار | ٣,٤٧٣,٧٠٧ | ١,٨٠٦,١٧٧ |
| | ٥٧,٣٩٩,٩٢٩ | ٨٤,٧٧١,٧٣٨ |

**إيرادات عقود الإيجار التشغيلية – الشركة كمؤجر:**

فيما يلي تحليل بالحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية في نهاية السنة المالية

| | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م |
|---|---|---|
| خلال سنة واحدة | ٥,٦٣٢,٤٧٩ | ١,٥١٧,٨٥٣ |
| من سنة إلى ٥ سنوات | ٢٤,٤٣٢,٠٨٢ | - |
| أكثر من خمس سنوات | ٢٧,٦٢٥,٩٠٠ | - |
| | ٥٧,٦٩٠,٤٦١ | ١,٥١٧,٨٥٣ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ٢٤- تكلفة إيرادات

يتألف هذا البند مما يلي:

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| تكلفة مبيعات أراضي وعقارات | ٤٣,٨٠٥,٠٧١ | ٦٩,٣٦٩,٨٣٤ |
| تكلفة خدمات وساطة عقارية | ١,٧٩٠,٣٧٤ | ٥,٣٤٥,٢١١ |
| مصاريف عقارات مؤجرة | ٩٢٤,٢٦٢ | ٣٧٢,٧١٢ |
| مصاريف عقارية أخرى | - | ١٠٠,٦٠٠ |
| | ٤٦,٥١٩,٧٠٧ | ٧٥,١٨٨,٣٥٧ |

## ٢٥- مصاريف عمومية وإدارية

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| رواتب وأجور وبدلات | ٥,١٠٢,١٩٤ | ٣,٤٥٣,٤٥٦ |
| التزامات منافع محددة للموظفين | ١,٤٦٢,٩٧٢ | ٥٥٦,٦٨٩ |
| أتعاب مهنية واستشارات ودراسات | ١,٠٦٠,٤٧٣ | ٧٨٤,٠٠٠ |
| إستهلاك حق الإستخدام | ١,٠٣٤,٧١٥ | ٢٩٢,١٧٩ |
| رسوم واشتراكات | ٥٧٥,٨٢٢ | ١٤٥,٦٧١ |
| تأمين طبي | ٤٩٤,٦٥٧ | ٣١٣,١٥٧ |
| دعاية وإعلان | ٤٠٩,٩٠٥ | ٥٧,٤٩٥ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ١٠) | ٣٤١,١٧٣ | ٢٥,٥٩١ |
| مطبوعات وأدوات مكتبية | ١٧٠,١٣٧ | ٢٥,١٠١ |
| دورات تدريبية | ١٦٩,٣٥٨ | ٤٩,٨٣٩ |
| إيجارات | ١٥٥,٩٢٣ | ١٦٣,٥٢٥ |
| ضيافة وبوفيه | ٧٩,١٧٢ | ٣٩,٠٦٤ |
| كهرباء ومياه وهاتف وبريد | ٥٣,٣٤٠ | ٤٤,١٠٢ |
| صيانة عامة | ٤٩,٥٥٨ | ٧٦,٠٨٩ |
| إطفاء أصول غير ملموسة | ٣٠,٠١٤ | ٣٠,٠١٤ |
| مصاريف سيارات | ٢٩,٣٢٥ | ١١,٩٦٥ |
| عمولات ومصروفات بنكية | ١٢,٨٠٦ | ١٥,٧٥٣ |
| مصروفات متنوعة | ٢٩١,٨١٩ | ١٤٩,٣٢١ |
| | ١١,٥٢٣,٣٦٣ | ٦,٢٣٣,٠١١ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ٢٦- إيرادات أخرى، صافي

| | للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٢م | ٢٠٢١م |
| أرباح محققة من استثمارات في صناديق عقارية | ٦٠٠,٣١٨ | ٤٠٠,٢٥٤ |
| (خسائر) أرباح غير محققة من استثمارات في صناديق عقارية (إيضاح ٦) | (١٩٣,٣١٦) | ١,٣١٥,٤٧٧ |
| أرباح رأسمالية | ٣,٣٨٨,٠٥٥ | ١,٩٤٥,٢١٣ |
| | ٣,٧٩٥,٠٥٧ | ٣,٦٦٠,٩٤٤ |

## ٢٧- التسهيلات البنكية والارتباطات الرأسمالية

لدى الشركة تسهيلات بنكية غير مستخدمة بمبلغ ٩٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مقابل قطعة أرض مرهونة لدى البنك وقد بلغت قيمتها الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٣٩,٥ مليون ريال سعودي (إيضاح٥).
لدى الشركة ارتباطات رأسمالية لمشروع بناء وإقامة مجمع تجاري (إيضاح ٥) بمبلغ ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

## ٢٨- الأدوات المالية

### إدارة مخاطر الأدوات المالية

### مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية.

تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدتها البنكية والذمم المدينة التجارية كما يلي:

| | **كما في ٣١ ديسمبر** | |
|---|---|---|
| | **٢٠٢٢م** | **٢٠٢١م** |
| نقد وما في حكمه | ٤,٤١٥,١٣٥ | ٤,٠٦٦,٢٣٩ |
| ذمم مدينة، بالصافي | ٣,٠٥٣,٨٤٢ | ١,٩٣٦,٨٥٦ |
| | ٧,٤٦٨,٩٧٧ | ٦,٠٠٣,٠٩٥ |

يتم إيداع النقد وما في حكمه لدى بنوك محلية وعالمية ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وتظهر الذمم المدينة بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. تقوم الشركة بتطبيق النسخة المبسطة للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لقياس خسائر الائتمان المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة لمدى الحياة بالنسبة لجميع الذمم المدينة التجارية. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة يتم تجميع الذمم التجارية المدينة على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة والأيام التي استحقت فيها. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالمبالغ المستحقة من العملاء عن طريقة المراقبة وفقا للسياسات والإجراءات المحددة. تقوم الشركة بالحد من مخاطر الائتمان التي تتعلق بالعملاء عن طريق وضع حدود ائتمان لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة القائمة بصورة مستمرة، ان القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الإئتمان.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٢٨- الأدوات المالية (تتمة)**

**مخاطر السيولة**

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

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للالتزامات المالية في نهاية السنة المالية. تم عرض المبالغ بالإجمالي وغير مخصومة وتتضمن مدفوعات الفائدة المقدرة.

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م | عند الطلب أو أقل من سنة واحدة | أكثر من سنة واحدة | المجموع |
|---|---|---|---|
| تمويل مرابحة | ١٨,٢٨٩,٥٣٤ | ٦٩,٩٥٢,٢٨٦ | ٨٨,٢٤١,٨٢٠ |
| مرابحات قصيرة الأجل | ٢١,٩٦٥,٣٣٨ | - | ٢١,٩٦٥,٣٣٨ |
| إلتزامات مقابل عقود الإيجار | ١,٤٧١,٧٤٠ | ٢١,١٥٧,٣٢٥ | ٢٢,٦٢٩,٠٦٥ |
| دائنون تجاريون | ٨١١,٧٤٠ | - | ٨١١,٧٤٠ |
| | ٤٢,٥٣٨,٣٥٢ | ٩١,١٠٩,٦١١ | ١٣٣,٦٤٧,٩٦٣ |

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م | عند الطلب أو أقل من سنة واحدة | أكثر من سنة واحدة | المجموع |
|---|---|---|---|
| تمويل مرابحة | ٥,٠٤٠,٠٠٠ | ١١,٧٦٠,٠٠٠ | ١٦,٨٠٠,٠٠٠ |
| إلتزامات مقابل عقود الإيجار | ٣٣٣,٣٣٣ | ٢٠,١٩٩,٧١٥ | ٢٠,٥٣٣,٠٤٨ |
| دائنون تجاريون | ٦٣,٠٣١ | - | ٦٣,٠٣١ |
| | ٥,٤٣٦,٣٦٤ | ٣١,٩٥٩,٧١٥ | ٣٧,٣٩٦,٠٧٩ |

تتم إدارة مخاطر السيولة وذلك بمراقبتها بصورة منتظمة لضمان توفر الأموال اللازمة والتسهيلات البنكية والتسهيلات الإئتمانية الأخرى للوفاء بالالتزامات المستقبلية للشركة.

**مخاطر العملات**

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناجمة عن تذبذب قيمة أداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تنشأ مخاطر العملات عند إدراج المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بهما بعملات تختلف عن عملة الشركة. يتم إدارة المخاطر عن طريق المراقبة الدورية لأسعار الصرف ذات الصلة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة ذات مسؤولية محدودة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ٢٨- الأدوات المالية (تتمة)

### مخاطر أسعار العمولات

تخضع الشركة لمخاطر أسعار العمولات بشأن موجوداتها ومطلوباتها المرتبطة بعمولة بما في ذلك التسهيلات البنكية وقروض المرابحة الإسلامية.

## ٢٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام السنة السابقة لتتوافق مع العرض للسنة الحالية، أهمها ما يلي:

| قائمة المركز المالي | ٢٠٢١م قبل إعادة التصنيف | إعادة التصنيف | ٢٠٢١م بعد إعادة التصنيف |
|---|---|---|---|
| المخزون | ٦,٨٥٧,٤٤٥ | ١٢,٤٩١,١٧٨ | ١٩,٣٤٨,٦٢٣ |
| مشاركات عقارية مع الغير | ١٢,٤٩١,١٧٨ | (١٢,٤٩١,١٧٨) | - |

## ٣٠- الأحداث اللاحقة

بتاريخ ١١ جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٣م) تم الحصول على موافقة وزارة التجارة بتحول الشركة من ذات مسؤولية محدودة الى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار رقم ١٤٦٦ والإعلان عنه بموجب القرار رقم ١٥١٥ بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢٣م).

بتاريخ ٢٨ ذو القعدة ١٤٤٤هـ ( الموافق ١٩ مايو ٢٠٢٣م)، أنشأت الشركة شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات، شركة ذات مسئولية محدودة، مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل الجاري رقم ١٠١٠٨٨١٦٠٢. إن شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات مرخص لها بتقديم أنشطة البرمجة الحاسوبية وإدارة المرافق الحاسوبية.

بتاريخ ١٣ صفر ١٤٤٥هـ ( الموافق ٣٠ أغسطس ٢٠٢٣م)، أنشأت الشركة شركة صفقتك للاستثمار الجرئ ، شركة ذات مسئولية محدودة، مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل الجاري رقم ١٠١٠٩١٥٧٦٨. إن شركة صفقتك للاستثمار الجرئ مرخص لها بتقديم خدمات إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة واستثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة.

بتاريخ ١٩ ربيع الأول ١٤٤٥هـ (الموافق ٤ أكتوبر ٢٠٢٣م)، أوصي مجلس الإدارة بزيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٤٢,٣٥٢,٩٤٠ ريال سعودي من خلال إصدار عدد ٤,٢٣٥,٢٩٤ سهم عادي جديد يكتتب به مساهمين جدد.

## ٣١- اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد إصدار القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٩ ربيع الأول ١٤٤٥هـ الموافق ٤ أكتوبر ٢٠٢٣م.

## ١٥-٢ القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

RSM
شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الرياض – المملكة العربية السعودية

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

| **فهرس** | **صفحة** |
|---|---|
| تقرير المراجع المستقل | - |
| قائمة المركز المالي الموحدة | ٣ |
| قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة | ٤ |
| قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة | ٥ |
| قائمة التدفقات النقدية الموحدة | ٦-٧ |
| إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة | ٨- ٣٨ |

RSM
شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
الرياض – حي العليا - طريق العروبة
مبنى رقم ٣١٩٣ ، الطابق الأول
ص. ب ٨٣٣٥ ، الرياض - ١٢٣٣٣
هاتف: ٩٣٦١ ٤١٦ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٩٣٤٩ ٤١٦ ١١ ٩٦٦+
المملكة العربية السعودية
www.rsmksa.com
س.ت ٤٠٣٠٢٢٨٧٧٣

RSM Allied Accountants Professional Services Co.
Riyadh - Olaya District - Al Oruba Street
1st Floor, Building No. 3193
P.O. Box 8335, Riyadh - 12333
Tel.: +966 11 416 9361
Fax: +966 11 416 9349
Kingdom of Saudi Arabia
www.rsmksa.com
C.R : 4030228773

## تقرير المراجع المستقل

**إلى السادة / المساهمين المحترمين**
**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الرياض – المملكة العربية السعودية

**الرأي**

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة) ("الشركة") والشركات التابعة سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة (يشار إليهم مجتمعين ب"المجموعة")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وكل من قوائم الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة ، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

**أساس الرأي**

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ، قد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. وفي إعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا.

**مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة**

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها العادل وفقاً للمعايير الدولي للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ووفقاً لأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح حسب مقتضى الحال عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها التشغيلية، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هو المسؤول عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

**مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة**

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عمّا إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً 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 التحريف الجوهري عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أن تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

Audit | Tax | Consulting
مراجعة | زكاة وضرائب | إستشارات
RSM Allied accountants professional services, professional limited liability company registered in Kingdom of Saudi Arabia, with paid-up capital of (1,100,000) SAR. (Previously known as Dr.Abdelgadir barnawi & partners Company ). Allied Accountants member in RSM International network. RSM is the trading name used by the members of the RSM, each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm each of which practices in its own rights . The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction. the RSM network is administered by RSM International limited, a company registered in England and Wales.
شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية، مسجلة في المملكة العربية السعودية، برأس مال (١,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل وممسوحة سابقا بـ "شركة الدكتور عبد القادر بنا وشركاه المحاسبون المتحدون". وهي عضو في الشبكة العالمية RSM
هي العلامة التجارية المستعملة بواسطة كل الأعضاء في مجموعة RSM كل من أعضاء المجموعة هو كيان قانوني مستقل في مجال المحاسبة والاستشارات. شبكة RSM العالمية تدار من قبل RSM العالمية المحدودة وهي شركة مسجلة في بريطانيا وويلز.

RSM
شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

**تقرير المراجع المستقل (تتمة)**

**إلى السادة / المساهمين المحترمين**
**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الرياض – المملكة العربية السعودية

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

كجزء من عملية المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال المراجعة، بالإضافة إلى:

- التعرف علي مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة وتقييمها، سواءً كانت ناشئة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ويعد خطر عدم إكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير، أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال المراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل لإستنتاج عن مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة إستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تأكد جوهري، فأن علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأى فى القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسئولين عن رأى مراجعته.

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 إكتشفناها أثناء المراجعة.

**شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية**

**محمد بن فرحان بن نادر**
ترخيص رقم ٤٣٥
الرياض، المملكة العربية السعودية
٢٠ شوال ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩ إبريل ٢٠٢٤م)

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**قائمة المركز المالي الموحدة**
**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

| | إيضاح | ٢٠٢٣م الموحدة | ٢٠٢٢م المنفصلة |
|---|---|---|---|
| **موجودات** | | | |
| **موجودات غير متداولة** | | | |
| عقارات استثمارية, بالصافي | ٦ | **١٤٢,٢٤٧,٣٦٥** | ١٣٧,٣٣٥,٩٨٥ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٦ | **٥٨,٩٥٠,٤٢١** | ١١,٤٢٥,٩٢٠ |
| استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ٧ | **٢٨,٥٨٤,٩٨١** | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ |
| استثمارات في مشروع مشترك | ٨ | **٢٩,٢٠٨,٢٧٢** | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ |
| دفعات تحت حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية | ٩ | **١٢,٠٠٠,٠٠٠** | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ |
| ممتلكات وآلات ومعدات، بالصافي | ١٠ | **٢,٢٦٩,٠٨٢** | ٢,٩٤٣,٧١٢ |
| حق استخدام أصول، بالصافي | ١١-أ | **١١,٥٧٧,٣٢١** | ١٣,٠٦٢,٣٩٣ |
| موجودات غير ملموسة، بالصافي | ١٢ | **٣,٥٧١,٨٢٥** | ٣٠,٠٢٣ |
| **مجموع الموجودات غير المتداولة** | | **٢٨٨,٤٠٩,٢٦٧** | ٢٣٩,٧٨٦,٠٥٣ |
| **موجودات متداولة** | | | |
| ذمم مدينة، بالصافي ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ١٣ | **١٨,٤٧٩,٣٣٠** | ٢١,١٢٤,١٢٢ |
| مخزون، بالصافي | ١٤ | **٧٨,٧١٠,٦٩٣** | ١٠٣,٥٤٨,٤٦٣ |
| مستحق من أطراف ذات علاقة | ١٥-أ | **٥,٨٣٠** | ٥٠,٨٨٤ |
| نقد لدى البنوك | | **١٢,١٨٩,٧٨٧** | ٤,٤١٥,١٣٥ |
| **مجموع الموجودات المتداولة** | | **١٠٩,٣٨٥,٦٤٠** | ١٢٩,١٣٨,٦٠٤ |
| **مجموع الموجودات** | | **٣٩٧,٧٩٤,٩٠٧** | ٣٦٨,٩٢٤,٦٥٧ |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | | |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال | ١٦ | **٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠** | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| مبالغ تحت زيادة رأس المال | | **-** | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ١٧ | **٢٤٥,٧٩٢** | ٢٤٥,٧٩٢ |
| احتياطي إعادة قياس التزام منافع الموظفين المحددة | | **٤٨٤,١١٣** | ٦١,٣٩٥ |
| أرباح مبقاه | | **٦,٨٣٧,٠٩٣** | ٢,٢١٢,١٢٤ |
| **مجموع حقوق الملكية بالشركة الأم** | | **٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨** | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ |
| حقوق الملكية الغير مسيطرة | | **٢,٤٦٥,٥٠٨** | - |
| **إجمالي حقوق الملكية** | | **٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦** | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ |
| **مطلوبات** | | | |
| **مطلوبات غير متداولة** | | | |
| الجزء غير المتداول من تمويل مرابحة | ١٨-أ | **٨١,٦٤٠,٣٣٤** | ٥٦,٠٢٥,٥٧٨ |
| الجزء الغير متداول من التزامات التأجير | ١١-ب | **١٢,١٧٣,٥٥٧** | ١٢,٥٥٢,٧٢٥ |
| التزامات منافع الموظفين المحددة | ١٩ | **٥,٩٧٨,٥٥٦** | ٤,٤٩٩,٤٥٩ |
| **مجموع المطلوبات غير المتداولة** | | **٩٩,٧٩٢,٤٤٧** | ٧٣,٠٧٧,٧٦٢ |
| **مطلوبات متداولة** | | | |
| الجزء المتداول من تمويل مرابحة | ١٨-أ | **٢٠,٦٤٩,٨٤٩** | ٣٤,٢٩٦,٧٧٦ |
| الجزء المتداول من التزامات التأجير | ١١-ب | **١,٢١١,٧٨٤** | ١,٤٧١,٧٤٠ |
| ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | ٢٠ | **١٠,١٧١,١٦٢** | ٥,٠٤٢,٢١٤ |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | ١٥-ب | **١٣,٥٧١,٣١٦** | ١٢,٣٢٦,١٤٦ |
| مخصص الزكاة | ٢١-ب | **٢,٣٦٥,٨٤٣** | ١٩٠,٧٠٨ |
| **مجموع المطلوبات المتداولة** | | **٤٧,٩٦٩,٩٥٤** | ٥٣,٣٢٧,٥٨٤ |
| **مجموع المطلوبات** | | **١٤٧,٧٦٢,٤٠١** | ١٢٦,٤٠٥,٣٤٦ |
| **مجموع حقوق الملكية والمطلوبات** | | **٣٩٧,٧٩٤,٩٠٧** | ٣٦٨,٩٢٤,٦٥٧ |

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

| | إيضاح | ٢٠٢٣م الموحدة | ٢٠٢٢م المنفصلة |
|---|---|---|---|
| **الربح أو الخسارة** | | | |
| الإيرادات، بالصافي | ٢٢ | ٥٦,١٩٥,٧٠٠ | ٥٧,٣٩٩,٩٢٩ |
| تكلفة الإيرادات | ٢٣ | (٣٧,٧٣٨,٤٢١) | (٤٦,٥١٩,٧٠٧) |
| **مجمل الربح** | | ١٨,٤٥٧,٢٧٩ | ١٠,٨٨٠,٢٢٢ |
| مصاريف عمومية وإدارية | ٢٤ | (١٧,٧١٧,٦٩٩) | (١١,٥٢٣,٣٦٣) |
| أرباح مشاركات عقارية مع الغير | | ٥,٥٢٧,٠٨٥ | ٣,١٨٤,٦٤١ |
| **صافي الربح من الأعمال الرئيسية** | | ٦,٢٦٦,٦٦٥ | ٢,٥٤١,٥٠٠ |
| إيرادات أخرى | ٢٥ | ٨,١٦٣,٣١١ | ٣,٧٩٥,٠٥٧ |
| تكاليف التمويل | | (٧,٥٣٦,١٨٠) | (٣,٦٧٣,٧٧٤) |
| حصة المجموعة من خسائر المشروع المشترك | | (٩٩,١٢٩) | (١٤,١٥٩) |
| **صافي ربح السنة قبل الزكاة** | | ٦,٧٩٤,٦٦٧ | ٢,٦٤٨,٦٢٤ |
| الزكاة | ٢١ | (٢,٤٢٤,١٩٠) | (١٩٠,٧٠٨) |
| **صافي ربح السنة** | | ٤,٣٧٠,٤٧٧ | ٢,٤٥٧,٩١٦ |
| **الدخل الشامل الآخر** | | | |
| **بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة** | | | |
| أرباح إعادة قياس إلتزامات منافع الموظفين المحددة | ١٩ | ٤٢٢,٧١٨ | ٦١,٣٩٥ |
| **مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة** | | ٤٢٢,٧١٨ | ٦١,٣٩٥ |
| **إجمالي الدخل الشامل للسنة** | | ٤,٧٩٣,١٩٥ | ٢,٥١٩,٣١١ |
| **صافي ربح السنة العائد الى:** | | | |
| المساهمين فى الشركة الام | | ٤,٦٢٤,٩٦٩ | ٢,٤٥٧,٩١٦ |
| حقوق الملكية الغير مسيطرة | | (٢٥٤,٤٩٢) | - |
| | | ٤,٣٧٠,٤٧٧ | ٢,٤٥٧,٩١٦ |
| **صافي الدخل الشامل العائد الى:** | | | |
| المساهمين فى الشركة الام | | ٥,٠٤٧,٦٨٧ | ٢,٤٥٧,٩١٦ |
| حقوق الملكية الغير مسيطرة | | (٢٥٤,٤٩٢) | - |
| | | ٤,٧٩٣,١٩٥ | ٢,٤٥٧,٩١٦ |
| **ربحية السهم** | | | |
| ربحية السهم الأساسية والمنخفضة من صافي الدخل العائد لمساهمي الشركة الأم | ٢٦ | ٠,٢٧ | ٠,٣٥ |

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

| | رأس المال | مبالغ تحت زيادة رأس المال | مساهمات إضافية لرأس المال | الإحتياطي النظامي | الأرباح المبقاه | مجموع حقوق الملكية العائدة الى الشركة الأم | حقوق الملكية غير المسيطرة | مجموع حقوق الملكية |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م (المنفصلة) | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ١,٠٨٨,٢٧٦ | ١,٠٩٦,٣٧٩ | ٧,١٢٦,٨٢٨ | ٧٩,٣١١,٤٨٣ | - | ٧٩,٣١١,٤٨٣ |
| المحول إلى مبالغ تحت حساب زيادة رأس المال | - | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | (١,٠٨٨,٢٧٦) | (١,٠٩٦,٣٧٩) | (٧,١٢٦,٨٢٨) | ١٦٠,٦٨٨,٥١٧ | - | ١٦٠,٦٨٨,٥١٧ |
| صافي ربح السنة | - | - | - | - | ٢,٤٥٧,٩١٦ | ٢,٤٥٧,٩١٦ | - | ٢,٤٥٧,٩١٦ |
| الدخل الشامل الآخر | - | - | - | - | ٦١,٣٩٥ | ٦١,٣٩٥ | - | ٦١,٣٩٥ |
| إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة | - | - | - | - | ٢,٥١٩,٣١١ | ٢,٥١٩,٣١١ | - | ٢,٥١٩,٣١١ |
| المحول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٧) | - | - | - | ٢٤٥,٧٩٢ | (٢٤٥,٧٩٢) | - | - | - |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (المنفصلة) | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٤٥,٧٩٢ | ٢,٢٧٣,٥١٩ | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ | - | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ |
| المحول من مبالغ تحت حساب زيادة رأس المال | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠) | - | - | - | - | ٢,٧٢٠,٠٠٠ | ٢,٧٢٠,٠٠٠ |
| صافي ربح (خسارة) السنة | - | - | - | - | ٤,٦٢٤,٩٦٩ | ٤,٦٢٤,٩٦٩ | (٢٥٤,٤٩٢) | ٤,٣٧٠,٤٧٧ |
| الدخل الشامل الأخر | - | - | - | - | ٤٢٢,٧١٨ | ٤٢٢,٧١٨ | - | ٤٢٢,٧١٨ |
| إجمالي الدخل الشامل الأخر للسنة | - | - | - | - | ٥,٠٤٧,٦٨٧ | ٥,٠٤٧,٦٨٧ | (٢٥٤,٤٩٢) | ٤,٧٩٣,١٩٥ |
| المحول إلى الاحتياطي النظامي (إيضاح ١٧) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (الموحدة)** | **٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠** | **-** | **-** | **٢٤٥,٧٩٢** | **٧,٣٢١,٢٠٦** | **٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨** | **٢,٤٦٥,٥٠٨** | **٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦** |

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**قائمة التدفقات النقدية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م المنفصلة |
|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | |
| صافي ربح السنة قبل الزكاة | ٦,٧٩٤,٦٦٧ | ٢,٦٤٨,٦٢٤ |
| **تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة إلى صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية** | | |
| استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات | ١,٠٩٢,٣٣٠ | ٣٤١,١٧٥ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ١,٣٢٠,٨٤٨ | ١,١٦٤,٣١٣ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ١٢٠,٠١٣ | ٣٠,٠١٣ |
| استهلاك حق استخدام أصول | ١,٤٨٥,٠٧٢ | ٤٥٠,٣٥٧ |
| تكاليف فوائد التزامات منافع الموظفين المحددة | ١٧٩,٩٧٨ | ١,٥٤٥,٤٠٣ |
| المكون من التزامات منافع الموظفين المحددة | ١,٧٦٠,١٢٠ | ٢٩٥,٩٠١ |
| (أرباح) خسائر استثمار في صناديق استثمارية | (٣٦٣,٠٨٤) | ١٩٣,٣١٦ |
| خسائر (أرباح) بيع ممتلكات وآلات ومعدات | - | (٣,٣٩٢,١٨٢) |
| خسائر بيع عقارات استثمارية | - | ٤,١٢٧ |
| أرباح دفعات من تحت الاستثمار فى وحدات وصناديق عقارية | (١,٩٦٥,٨٤٨) | - |
| حصة المجموعة من خسائر المشروع المشترك | ٩٩,١٢٩ | ٦١٩,٠٨٤ |
| أرباح استبعاد استثمار في الشركة الزميلة | - | (٦٠٤,٩٢٥) |
| أرباح غير محققة من عقارات استثمارية | (٦,٢٣٢,٢٢٧) | - |
| تكاليف تمويل | ٧,٣٥٦,٢٠١ | ٣,٥٥٦,٩١٨ |
| **التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية** | ١١,٦٤٧,١٩٩ | ٦,٨٥٢,١٢٤ |
| ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ٢,٦٤٤,٧٩٢ | (٢٠,٨٠٧,٩٨٣) |
| مخزون، بالصافي | ١,٢١٨,١٠٩ | (٥٠,٩٧٧,٩١٢) |
| أطراف ذات علاقة | ١,٢٩٠,٢٢٦ | ١٥,٦٨٤,٨١٣ |
| ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | ٥,١٢٨,٩٤٩ | (١٢,٨١٣,٤٥٤) |
| المسدد من التزامات منافع الموظفين المحددة | (٣٨,٢٨٣) | (٦٨,٢٨٠) |
| المسدد من مخصص الزكاة | (٢٤٩,٠٥٥) | (٥٢٩,٩٩٠) |
| **صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية** | ٢١,٦٤١,٩٣٧ | (٦٢,٦٦٠,٦٨٢) |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية** | | |
| إضافات إلى عقارات استثمارية | (٢٣,٠٠٩,٣٢٠) | (١٠٩,٦٣٠,٩٨٨) |
| المحصل من بيع عقارات أستثمارية | - | ٢٤,١٥٠,٠٠٠ |
| إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات | (٤١٧,٧٠٠) | (٣,١٤٧,٧٨٥) |
| إضافات إلى أصول غير ملموسة | (٣,٦٦١,٨١٥) | - |
| إستثمار في مشروع مشترك | (١٢,٣١٤,٦٦٧) | (٥٤,١٥٢) |
| دفعات تحت حساب استثمار في شركات | ١٢,٩٦٥,٨٤٨ | - |
| استثمارات في صناديق استثمارية | ٦,٧٧٣,٣٨٨ | (١٥٣,٦٧٥) |
| **صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية** | (١٩,٦٦٤,٢٦٦) | (٨٨,٨٣٦,٦٠٠) |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**قائمة التدفقات النقدية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م المنفصلة |
|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية** | | |
| صافي المساهمات الإضافية لرأس المال | ٢,٧٢٠,٠٠٠ | ٨٠,٩٥٢,٠٦٩ |
| المحصل من تمويل المرابحات | ٢٧,٦٩٩,٩٢٤ | ٨١,٨٣٠,٠٠٠ |
| المسدد من المرابحات | (٢٣,١٥١,٢٠٣) | (١٠,١١٦,٦٨٨) |
| المسدد من التزامات التأجير | (١,٤٧١,٧٤٠) | (٨١٩,٢٠٣) |
| **صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية** | ٥,٧٩٦,٩٨١ | ١٥١,٨٤٦,١٧٨ |
| **صافي التغير في النقد لدي البنوك** | ٧,٧٧٤,٦٥٢ | ٣٤٨,٨٩٦ |
| النقد لدى البنوك في بداية السنة | ٤,٤١٥,١٣٥ | ٤,٠٦٦,٢٣٩ |
| **النقد لدى البنوك في نهاية السنة** | ١٢,١٨٩,٧٨٧ | ٤,٤١٥,١٣٥ |
| **معاملات غير نقدية** | | |
| إضافات عقارات استثمارية ضمن الأرصدة الدائنة | - | (٢,٣٠٠,٠٠٠) |
| المحول من مخزون بغرض البيع إلى مشروعات تحت التنفيذ | ٢٣,٦١٩,٦٦١ | - |
| تكاليف تمويل مرسملة علي مشروعات تحت التنفيذ | ١٦٢,٤٦٤ | - |
| فوائد الإلتزامات الإيجارية | ٧٣٣,٠٥٨ | - |
| إضافات دفعات على حساب استثمار في شركات ضمن الأرصدة الدائنة | - | (١١,٠٠٠,٠٠٠) |
| إضافات استثمارات في صناديق عقارية ضمن الأرصدة الدائنة | - | (١٨,٥٨٣,٣٨٤) |
| صافي الأرصدة الدائنة المستخدمة لتمويل زيادة رأس المال | - | (٧٩,٧٣٦,٤٤٨) |
| أرباح مبقاة محولة لمساهمات إضافية لرأس المال | - | (٧,١٢٦,٨٢٨) |
| المحول من الاحتياطي النظامي لمساهمات إضافية لرأس المال | - | (١,٠٩٦,٣٧٩) |
| أصول حق استخدام سجلت مقابل التزامات عقود إيجار | - | (٢,٧٠٢,١٤٦) |

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**١ - التكوين والنشاط**

أ- سجلت شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية - شركة مساهمة سعودية مقفلة - تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري الرئيسي الصادر من وزارة التجارة والصناعة رقم ١٠١٠٥٨٧٣٢٦ بتاريخ ١٢ ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠١٩م). بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٤هـ ( الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتم الحصول على موافقة وزارة التجارة بتحول الشركة الى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار رقم ١٤٦٦ بتاريخ ١١ جمادى الأخرة ١٤٤٤هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٣م) وإعلان بتحول الشركة بموجب القرار رقم ١٥١٥ بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢٣م). يقع مقر الشركة في مدينة الرياض - طريق الملك فهد - حي المحمدية (ص ب ٦٩٣٣ - رمز بريدي (١٢٣٦١).

ب- يتمثل نشاط المجموعة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية ) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية ) وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة والوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة خدمات التسجيل العيني للعقار والمزادات العقارية وإدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها.

ج- تشمل القوائم المالية الموحدة ("القوائم المالية") المرفقة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، (يشار إليهم معاً "المجموعة").
فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

| رقم السجل التجاري | اسم الشركة | نشاط الشركة | نسبة الملكية ٢٠٢٣م | نسبة الملكية ٢٠٢٢م |
|---|---|---|---|---|
| ١٠١٠٩١٥٧٦٨ | صفقتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد) | يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، أنشطة الشركات الاستثمارية و التحقق من صحة الوثائق والمستندات والبيانات. | %١٠٠ | %٠ |
| ١٠١٠٨٨١٦٠٢ | خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة)* | يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تصميم واجهة وتجربة المستخدم، تقنيات الروبوت، تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد تقنيات، الواقع الافتراضي والمعزز، تطوير التطبيقات تقنيات، الذكاء الاصطناعي، تحليل النظم، الأمن السيبراني، إقامة البنية الأساسية لاستضافة المواقع على الشبكة وخدمات تجهيز البيانات والأنشطة المتصلة بذلك، إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، حلول التقنية المالية تصميم وبرمجة البرمجيات الخاصة، النشر الالكتروني، الوساطة العقارية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتاجير العقارات المملوكة او المؤجرة غير سكنية، المزادات العقارية، إدارة المرافق العقارية، التحليل العقاري، تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، بناء وتشغيل منصة بوابة جيومكانية، بناء قواعد البيانات الجيومكانية، تطبيقات وخدمات ويب، نظم المعلومات الجيومكانية، تقديم خدمة إدارة ومراقبة شبكات الاتصالات والمعلومات، نشر البرامج الجاهزة، أنظمة التشغيل، التسجيل لتقديم خدمات الحوسبة السحابية، تقنيات سلاسل الكتل البلوك تشين تقنيات البيانات الضخمة وعلم وتحليل البيانات. | %٦٦ | %٠ |

*- تتمثل ملكية شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة) في أنها نسبة ملكية غير مباشرة حيث أن شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة والمقاولات مملوكة لشركة صفقتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد) (شركة تابعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بنسبة ٦٦ % (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: بنسبة صفر %).

د- يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:
الرياض – حي المحمدية
ص.ب ٦٩٣٣
الرمز البريدي ١٢٣٦١
المملكة العربية السعودية
تبدأ السنة المالية في ١ يناير و تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٢ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة**

**المعايير المحاسبية المطبقة**
أعدت هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية موحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والتي لا تتضمن كافة المعلومات المطلوبة للمجموعة كاملة من القوائم المالية الموحدة المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، ولكن يتم إدراج سياسات محاسبية وإيضاحات تفسيرية مختارة لتفسير أحداث ومعاملات هامة لفهم التغيرات في المركز المالي الموحد والأداء المالي الموحد للمجموعة منذ القوائم المالية السنوية الأخيرة.

**بيان الالتزام**
أعدت هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

**أسس القياس**
أعدت القوائم المالية الموحدة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية. ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ذلك، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح ٤).

**عملة العرض والافصاح**
يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والتي تمثل العملة الوظيفية.

**الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة**
يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين استخدام بعض الأحكام و التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المعروضة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد التقارير المالية والقيمة المثبتة للإيرادات والمصاريف خلال فترة التقارير المالية. يتم تقييم الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل مستمر بالاستناد إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات للأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الحالية. تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات وأحكام تتعلق بالمستقبل. ونادراً ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية. المجالات التي تنطوي على درجة أعلى من الحكم أو التقدير أو المجالات ذات الأهمية النسبية حيث تكون الأحكام والافتراضات والتقديرات ذات تأثيرات هامة على القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

*العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات*
تقدر إدارة المجموعة العمر الإنتاجي التقديري للممتلكات والآلات والمعدات ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالحسبان الاستخدام المتوقع للممتلكات والآلات والمعدات أو التلف والتقادم الطبيعي. تقوم الإدارة بمراجعة العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات سنوياً، حيث يتم تعديل الاستهلاك حينما تعتقد الإدارة أن العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك تختلف عن تلك التي تم استخدامها في الفترات السابقة.

*انخفاض الموجودات غير المالية*
تراجع إدارة المجموعة دورياً القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لتحدد إذا ما كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تحتمل أي خسارة انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود أي مؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. وعندما لا يكون ممكناً تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات بشكل منفرد تقوم إدارة المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي تنتمي إليها الموجودات. وإذا تم تقدير مبلغ الموجودات القابل للاسترداد بحيث يكون أقل من قيمته الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة.

*الانخفاض في قيمة المخزون*
يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. عندما يكون المخزون قديماً أو متقادماً، يتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق. يتم هذا التقدير بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية على أساس معقول. يتم تقييم المبالغ التي لا يعتبر أي منها جوهري لكل بند من بنود المخزون، ولكنه قديم أو متقادم، وذلك بصورة جماعية ويتم تطبيق مخصص لها تبعاً لنوع المخزون ودرجة التقادم أو القدم استناداً إلى أسعار البيع التاريخية.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٢ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)**

*منافع الموظفين*

يتم تحديد تكاليف خطط نهاية الخدمة للموظفين والقيمة الحالية لإلتزامات مكافأة نهاية الخدمة بإستخدام التقييمات الإكتوارية، تتضمن التقييمات الإكتوارية إفتراضات قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتتضمن تحديد معدل الخصم والزيادة المستقبلية في الرواتب، ومعدل الوفيات والزيادات المستقبلية في المعاشات. ونظراً للتعقيدات التي يتضمنها التقييم وطبيعته الطويلة الأجل، فإن التزام المزايا المحدد شديد الحساسية للتغيرات في هذه الافتراضات. يتم مراجعة كافة الافتراضات في تاريخ التقرير المالي.

*الزكاة*

تستحق الزكاة وتدفع وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. يتم تسجيل التعديلات الناتجة عن تقييمات الزكاة النهائية ، إن وجدت ، في السنة التي يتم فيها إجراء هذه التقييمات.

**٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات والمعايير الصادرة**

**٣-١ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تم تطبيقها:**

اعتمدت المجموعة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٣ م:

| المعايير والتفسيرات والتعديلات | البيـان | تاريخ السريان |
|---|---|---|
| تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨). | وتهدف التعديلات إلى تحسين الكشف عن البيانات المتعلقة بالسياسات المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية . | الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م |
| تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٢) الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة | تتطلب هذه التعديلات من الشركات الاعتراف بالضريبة المؤجلة على المعاملات التي تؤدي عند الاعتراف الأولي إلى مبالغ متساوية من الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم. | الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م |

**٣-٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم يتم تطبيقها بعد:**

| المعايير والتفسيرات والتعديلات | البيـان | تاريخ السريان |
|---|---|---|
| تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. | توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على المجموعة الامتثال لها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضاً إلى تحسين المعلومات التي توفرها المجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط. | تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م |
| تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٧) – ترتيبات تمويل الموردين | تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات ترتيبات تمويل الموردين | تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م |
| تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) - التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار. | تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) لتوضيح طريقة محاسبة المجموعة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود إيجار بأنَّها مدفوعات عقود إيجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جداً أن يتأثر. | تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م |
| تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) – عدم إمكانية التحويل | فيما يلي المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة للإفصاح عن الاستدامة سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤ م أو بعد ذلك التاريخ التي تخضع لموافقة الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. | تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م |
| المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ١) "المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة" | يتضمن هذا المعيار الإطار الأساسي للإفصاح عن المعلومات الجوهرية حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة عبر سلسلة قيمة المنشأة. | تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م |
| المعيار الدولي للتقرير المالي (الاستدامة ٢) "الإفصاحات المتعلقة بالمناخ" | هذا هو أول معيار موضوعي صادر يحدد متطلبات المنشآت للإفصاح عن المعلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ. | تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م |

تقوم المجموعة بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية الموحدة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٤ - أسس توحيد القوائم المالية الموحدة**

إن القوائم المالية الموحدة تشمل شركة حمد محمد بن سعيدان وشركتها التابعة لها كما هو موضح بالتفصيل في إيضاح رقم (١).
تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة:

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها،
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها ،
- القدرة على إستخدام سيطرتها بغرض التأثير على عوائد الاستثمار.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، وإذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها اعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الانشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لمنحها السيطرة، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة القابضة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الاخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الاخرين والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الاخرى، و
  أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الانشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تتمكن الشركة من السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الموحدة من تاريخ استحواذ الشركة على السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة على الشركة التابعة.

ان قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الاخرى موزعة على مساهمي الشركة. إن إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مساهمي المجموعة.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة، لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والايرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند التوحيد.

*التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في الشركات التابعة الحالية*

إن التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائدا إلى مساهمي المجموعة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في قائمة قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحدة ويتم احتسابها كالفرق بين (١) إجمالي القيمة العادلة للمبلغ المستلم والقيمة العادلة ألية حصة مستبقاة و (٢) القيمة الدفترية المدرجة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأية حقوق ملكية غير مسيطرة. يتم المحاسبة على جميع المبالغ المعترف سابقاً في الدخل الشامل الاخر المتعلقة بتلك الشركة التابعة كما لو كانت المجموعة قامت باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة مباشرة (بمعنى آخر، إعادة التصنيف إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر أو التحويل إلى تصنيف آخر في حقوق الملكية كما هو محدد/ مسموح به وفقا معايير الدولية للتقارير المالية ). إن القيمة العادلة لأي إستثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة بتاريخ فقدان السيطرة يتم اعتباره كقيمة عادلة عند الاعتراف الاولي وذلك في المحاسبة اللاحقة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) أوعندما ينطبق، التكلفة عند الاعتراف الاولي بإستثمار في مشروع مشترك

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية**

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة:

**تصنيف ما هو متداول أو غير متداول**

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

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي 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 كموجودات 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 كمطلوبات غير متداولة.

**العقارات الاستثمارية**

العقارات الاستثمارية هي تلك العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بغرض الحصول على عوائد إيجارية أو زيادة قيمتها في المستقبل وتظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة في القيمة إن وجدت وتشتمل تكلفة العقارات الاستثمارية على تكلفة استبدال جزء من الإستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً إستبدال أجزاء هامة من الاستثمارات العقارية على مراحل تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى اعمارها الإنتاجية وبالمقابل فعند إجراء فحص رئيسي يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها. تردج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ ولغرض الإفصاح ضمن القوائم المالية أو تحديد الانخفاض في القيمة تحدد القيمة العادلة كما في تاريخ القوائم المالية بناء على تقييم سنوي من مقيم خارجي مستقل ومعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ). يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى العمر افتتاحي المقدر للعقارات الإستثمارية كما يلي

| البيان | العمر الإنتاجي (بالسنوات) |
|---|---|
| المباني | من ٣ % إلى ٤,٥٥ % |

*الشطب والإستبعاد*

يتم شطب بند من بنود العقارات الاستثمارية عند استبعاده أو عندما لا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم احتساب أي أرباح أو خسائر ناتجة عن الشطب والاستبعاد على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية ويتم إدراجها في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الأخر.

*التحويلات*

تقوم المجموعة بتحويل العقار من بند العقارات الاستثمارية إلى بند الممتلكات والمعدات أو الأراضي بغرض الإتجار حسب الحالة او العكس عندما يستوفي العقار أو لم يعد يستوفي تعريف العقار الاستثماري المشار إليه أعلاه.

**المشروعات تحت التنفيذ**

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكاليف المتكبدة لحين الانتهاء من تنفيذها للهدف الذي انشأت من أجله وبعد ذلك يتم رسملة تلك التكاليف على الموجودات ذات الصلة ويتضمن حساب المشروعات تحت التنفيذ تكاليف الإشراف والتصميم والمقاولين والمواد والخدمات وكافة التكاليف المباشرة وكذلك التكاليف الغير مباشرة المحملة على أساس منتظم ولا يتم استهلاكها.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**الأدوات المالية**

**الإثبات وإلغاء الإثبات للموجودات والمطلوبات المالية**

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عندما تنقضي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما يتم تحويل الأصل المالي وجميع المخاطر والمنافع بشكل جوهري.

ويلغى الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم إطفاؤه أو استبعاده أو إلغائه أو انقضاؤه.

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عندما تنقضي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما يتم تحويل الأصل المالي وجميع المخاطر والمنافع بشكل جوهري.

تقوم المجموعة مبدئياً بإثبات الأدوات المالية بتاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. تقوم المجموعة بتصنيف أصولها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما خلال الدخل الشامل الآخر أو خلال الربح أو الخسارة)، و
- التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد القياس على نموذج الأعمال للمنشأة لإدارة الأصول المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.تقوم المجموعة باستبعاد الأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل أو إذا قامت بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي في المعاملة التي يتم فيها انتقال جميع مخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل المالي. يتم الاعتراف بأي ملكية في الأصل المالي المحول الذي قامت المجموعة بإنشائه أو الإبقاء عليه كأصل أو التزام منفصل. يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول والالتزامات المالية ويعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسديد الالتزام في وقت واحد.

**موجودات مالية بالتكلفة المطفأة**

إن الموجودات المالية المقتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها تلك التدفقات النقدية سداد أصل المبلغ والفائدة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءًا من علاقة التحوط في قائمة الربح أو الخسارة، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل الفائدة من هذه الموجودات المالية ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا كانت مستوفية للشروط التالية ولم يتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل في نموذج أعمال يحقق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية
- أن تكون الشروط التعاقدية للموجودات المالية تؤدي في تواريخ محددة إلى التدفقات النقدية التي هي فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق.

أدوات الدين المُقاسة بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع إثبات المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. يتم إدراج الإيرادات التمويلية ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة.

أدوات حقوق الملكية: عند الإثبات الأولي، لاستثمار في أسهم غير محتفظ بها للمتاجرة، قد تقوم المجموعة بتطبيق خيار لا رجعة فيه لتقديم التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. لا يتم تحويل المبالغ المعروضة في الدخل الشامل الآخر لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال التغيرات في قائمة الربح أو الخسارة: يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى على أنها مُقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة (على سبيل المثال: الأسهم المحتفظ بها للمتاجرة وأوراق الدين التي لم تصنف على أساس التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

**التصنيف والقياس الأولي للموجودات المالية**

يتم قياس جميع الموجودات المالية أولياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف العملية (إن وجد).

يتم تصنيف الموجودات المالية - عدا عن تلك المخصصة والفعالة كأدوات تحوط - إلى الفئات التالية:

- التكلفة المطفأة
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتم تحديد فئة التصنيف عن طريق كل من:

- نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية.
- خصائص التدفق النقدي التعاقدي للموجودات المالية.

يتم عرض جميع الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالموجودات المالية والمثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ضمن تكاليف التمويل أو إيرادات التمويل أو بنود مالية أخرى

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**القياس اللاحق للموجودات المالية**

**الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات تلبي الشروط التالية (وليست مخصصة كقيمة عادلة من خلال الربح أو الخسارة الموحدة):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية.
- أن ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية تدفقات نقدية تقتصر على دفعات أصل الدين والفائدة المستحقة على مبلغ أصل الدين القائم.

تشمل هذه الفئة الموجودات المالية غير المشتقة مثل القروض والذمم المدينة بدفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشط. وبعد الاعتراف المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال. ويتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير جوهري. ويندرج ضمن هذه الفئة من الأدوات المالية أرصدة لدى البنوك والمدينون التي تندرج ضمن هذه الفئة من الأدوات المالية.

**الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموحدة**

الموجودات المالية التي يُحتفظ بها ضمن نموذج أعمال مختلف عدا عن "الاحتفاظ للتحصيل" أو "الاحتفاظ للتحصيل والبيع" والموجودات المالية التي تدفقاتها النقدية التعاقدية لا تقتصر على دفعات أصل الدين والفائدة المستحقة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى تعاملات سوق نشط أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يكون هناك سوق نشط.

**الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الموحدة**

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الموحدة إذا كانت الموجودات تستوفي الشروط التالية:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الحفظ من أجل تحصيل التدفقات النقدية المرتبطة بها والبيع.
- أن ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية تدفقات نقدية تقتصر على دفعات أصل الدين والفائدة المستحقة على مبلغ أصل الدين غير القائم.

المكاسب أو الخسائر التي يتم إثباتها في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة سوف يتم إعادة تدويرها عند إلغاء إثبات الأصل.

**انخفاض قيمة الموجودات المالية**

تستخدم متطلبات انخفاض القيمة الجديدة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) مزيداً من المعلومات المستقبلية لإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة - نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة.

لم يعد إثبات الخسائر الائتمانية يعتمد على قيام المجموعة مبدئياً بتحديد حدث خسارة الائتمان. وبدلاً من ذلك تأخذ المجموعة بالحسبان نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات المعقولة والداعمة التي تؤثر على إمكانية التحصيل المتوقع للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

عند تطبيق هذا النهج المستقبلي يتم التمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تنخفض جودتها الائتمانية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي أو التي تحتوي على مخاطر ائتمانية منخفضة (المستوى الأول).
- الأدوات المالية التي تنخفض جودتها الائتمانية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي ولم تكن مخاطرها الائتمانية منخفضة (المستوى الثاني).

تغطي " المستوى الثالث" الموجودات المالية التي لديها دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة بتاريخ التقرير المالي الموحد ومع ذلك، لا يقع أي من موجودات المجموعة في هذه الفئة.

يتم إثبات "١٢ شهراً من الخسائر الائتمانية المتوقعة" للفئة الأولى بينما يتم إثبات "خسائر ائتمانية متوقعة مدى الحياة" للفئة الثانية.

يتم تحديد مقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.
تعترف المجموعة بخسائر ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وبما أن معظم هذه الأدوات تتمتع بتصنيف ائتماني ممتاز فإن احتمال حيادها يُعد ضئيلاً، إلاّ أنه في تاريخ كل تقرير تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت هناك زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان للأداة.

**استبعاد الموجودات المالية**

تقوم المجموعة بإلغاء موجودات مالية فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات أو تقوم بتحويل الموجودات المالية ومخاطر ومزايا الملكية إلى جهة أخرى. إذا لم تقم المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الملكية للموجودات فتستمر المجموعة بالاعتراف بحصتها المحتفظ بها في الموجودات والمطلوبات المرتبطة بالموجودات المالية إلى المبالغ التي قد تضطر لدفعها.

**المطلوبات المالية**

تصنف المطلوبات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
تم تصنيف وقياس جميع المطلوبات المالية لدى المجموعة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. ولا يوجد لدى المجموعة التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**المطلوبات المالية (تتمة)**

يتم الاعتراف الأولي بالالتزامات المالية بتاريخ المتاجرة والذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لأداة. يتم الاعتراف الأولي بهذه الالتزامات المالية بالقيمة العادلة زائداً أي تكاليف معاملات مباشـــرة. وبعد الاعتراف الأولي، تقاس هذه الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تقوم المجموعة باستبعاد الالتزامات المالية عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاءها أو انتهاءها.
يتم إجراء مقاصــة بين مبالغ الأصــول والالتزامات المالية ويعرض المبلغ الصــافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسديد الالتزام في وقت واحد. تتكون الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة من ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى.

**التزامات مالية**

يتم تصــنيف المطلوبات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخســارة الموحدة. تم تصــنيف جميع المطلوبات المالية للشركة وقياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ليس لدى المجموعة مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

**الاستثمار في الشركة الزميلة و المشروع المشترك**

الشركة الزميلة هي عبارة عن منشأه، تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يتم محاسبة الاستثمار في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية، وبموجبها يقيد الاستثمار في الشركة الزميلة في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة المعدلة بالتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً. عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة ولكنها مستمرة في استخدام طريقة حقوق الملكية، فتقوم بإعادة التصنيف ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المشروع المشترك هو شكل من أشكال الترتيبات المشتركة وبموجبه يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقا في صافي موجودات المشروع المشترك تمثل السيطرة المشتركة المشاركة المتفق عليها تعاقديا للسيطرة على ترتيب ما، وتتواجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة الموافقة الأطراف المشاركة في السيطرة بالإجماع .
إن الأمور المتخذة في الاعتبار لتحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة تكون مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة
يحتسب استثمار المجموعة في شركها الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية .
وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالتكلفة تعدل القيمة الدفترية. للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك في القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة.
تعكس قائمة الربح أو الخسارة الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الأخر الموحدة لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الأخر الموحدة للشركة إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة والمشروع المشترك بقدر حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.
وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري أثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الرميلة أو المشروع المشترك وقيمته الدفترية، وإثبات الخسارة كحصة في ربح شركة زميلة ومشروع مشترك في قائمة الربح أو الخسارة.
وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحتفظ به بقيمته العادلة يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.
عندما تتجاوز حصة المجموعة من الخسائر حصتها في الشركات الزميلة يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الحصة بما في ذلك الاستثمارات طويلة الأجل إلى لا شيء، ويتم التوقف عن الاعتراف بأي خسائر إضافية في الحدود الالتزام النظامي المقابل على المجموعة الأدوات المالية.

**الممتلكات والآلات والمعدات**

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة مطروحاً منها أي اهلاك متراكم وأي خسائر انخفاض بالقيمة متراكمة. تشتمل التكلفة على المصاريف المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الممتلكات والآلات والمعدات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والآلات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيراديه أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الممتلكات والآلات والمعدات المباعة أو المستبعدة واستهلاكها المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد.
إن العمر الإنتاجي المقدر للبنود الرئيسية لهذه الممتلكات والآلات والمعدات هو على النحو التالي:

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**
**الممتلكات والآلات والمعدات**

| البيان | العمر الإنتاجي (بالسنوات) |
|---|---|
| السيارات | ٢٥% |
| الأثاث ومفروشات | ١٥-٢٥% |
| تحسينات على المباني المستأجرة | ٣٣,٣٣% |

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والآلات والمعدات.
يتم تخفيض القيمة التخريدية لأى أصل فوراً لقيمته القابلة للاسترداد فى حال تجاوزت قيمته الدفترية قيمته القابلة للاسترداد المتوقعة .
لا يتم إستهلاك الأعمال تحت التنفيذ لحين ان تصبح جاهزة للغرض الذى أنشأت من أجله.
*الإستبعاد*
يتوقف الاعتراف بأى بند من بنود الممتلكات والمعدات وأى جزء معترف به مبدئياً عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من استخدامه أو بيعه ، تدرج اى مكاسب أو خسائر إستبعاد الأصل بالفرق بين صافى متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل وتثبت فى قائمة الربح أو الخسارة.

**الانخفاض في قيمة الموجودات**

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بإجراء تقويم للتأكد من وجود دليل على وقوع انخفاض في قيمة موجودات ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، أو عندما يكون من الضروري إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات، والتي تمثل القيمة الأعلى بين القيمة العادلة للموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، ويتم تحديدها للموجودات بشكل فردي ما لم ينتج عن الموجودات تدفقات نقدية واردة تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات من الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للموجودات، أو الوحدة المدرة للنقدية، عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية، تعتبر منخفضة القيمة وتخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.
وعند تقدير القيمة الحالية، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم لما بعد الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للموجودات.
يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة، بما في ذلك الانخفاض في قيمة رأس المال العامل، إذا انطبق ذلك، في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ضمن المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الموجودات التي انخفضت قيمته.
بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية غير موحدة إجراء تقويم للتأكد من وجود دليل على أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها نقصت. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
في حالة عكس خسارة انخفاض قيمة الموجودات غير المالية فيما عدا الشهرة، يتم زيادة القيمة الدفترية للموجودات (أو شركة الموجودات ذات الصلة) إلى التقدير المعدل للمبلغ الممكن استرداده، ولكن ليس أكثر من المبلغ الذي كان سيتم تحديده لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للموجودات (أو شركة الموجودات ذات الصلة) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

**حق استخدام الأصول والتزامات التأجير**

قامت المجموعة بالإعتراف بموجودات ومطلوبات جديدة لعقود إيجاراتها التشغيلية لأنواع متنوعة من العقود تشمل إيجارات الأراضي والمباني.
يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصل على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو فترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.
يتم مبدئياً قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية.

***أصل حق الاستخدام***، حيث يثبت أولياً:
- مبلغ القياس الأولي لالتزام عقد الإيجار الذي هو عبارة عن القيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية؛
- أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة؛
- أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة المجموعة كمستأجر؛
- تقدير للتكاليف التي ستتكبدها المجموعة كمستأجر لتفكيك وإزالة الأصل محل العقد، وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية.

يقاس أصل حق الاستخدام لاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر هبوط في القيمة معدل بأي إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار.
تستهلك المجموعة أصل حق الاستخدام على المدة المقدرة لعقد الايجار بطريقة القسط الثابت.
التزام عقد الإيجار يتم إثباته أولياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية العقد، ويتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**حق استخدام الأصول والتزامات التأجير (تتمة)**

يقاس ***التزام عقد الإيجار*** لاحقاً كما يلي:

- زيادة المبلغ الدفتري ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛
- تخفيض المبلغ الدفتري ليعكس دفعات الإيجار؛
- إعادة قياس المبلغ الدفتري ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار.

تقوم المجموعة بفصل المبالغ المدفوعة إلى الجزء الأصلي (يعرض ضمن أنشطة التمويل) والفائدة (تعرض ضمن الأنشطة التشغيلية) في قائمة التدفقات النقدية الموحدة.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، يتم اختبار "حق الاستخدام الأصول" للتحقق من انخفاض قيمته وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦) "الهبوط في قيمة الأصول".

***مدة عقود الإيجار***

تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها السنة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار جنباً إلى جنب مع كل من:

- الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار؛
- الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

بالنسبة لعقود الإيجار قصيرة الأجل (مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل) والعقود منخفضة القيمة، قامت المجموعة بالاعتراف بمصروفات الإيجار على أساس القسط الثابت على النحو المسموح به في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) وهي نفس الطريقة التي كان يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار".

**الموجودات غير الملموسة**

يتم إثبات الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة والتي يتم شراؤها بشكل منفصل بالتكلفة مخصوماً منها الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم الاعتراف بالإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والإطفاء بنهاية كل فترة مالية، ويتم احتساب أي تغيرات على أساس مستقبلي يتم إطفاء الأصول غير الملموسة والتي هي عبارة عن برامج حاسب آلي على مدة ٣ سنوات.

يتم شطب الأصول غير الملموسة عند استبعادها أو عندما لا يتوقع أن تنشأ اية منافع اقتصادية من استخدامها. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن الشطب في قائمة الربح أو الخسارة ويتم قياسها بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل.

**الذمم المدينة**

الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء نظير المنتجات المباعة في سياق العمل الاعتيادي. يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في القيمة والتي يتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم عمل مخصص الهبوط عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم تمكن المجموعة من تحصيل المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للمدينون التجاريون وللتعاقد ويتم قيد المخصص المكون كمصروف في قائمة الدخل الشامل. عندما تكون الذمم غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الهبوط. تقيد أي مبالغ تسترد في وقت لاحق للذمم قد تم شطبها سابقاً في قائمة الدخل الشامل.

**الأراضي والعقارات بغرض البيع (مخزون الأراضي والعقارات)**

يدرج مخزون الأراضي والعقارات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيما أقل، يشتمل مخزون الأراضي والعقارات على الأراضي والعقارات بغرض البيع التي يتم اقتناؤها لغرض التطوير والبيع بالإضافة إلى الأراضي والعقارات لدى الغير تتضمن تكلفة التطوير كافة المصروفات المتعلقة بتطوير الأراضي وتجهيزها للبيع.

يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصا التكاليف التقديرية للتكملة ومصروفات البيع تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للأراضي والعقارات في تاريخ التقرير المالي.

**الأطراف ذات العلاقة**

الطرف ذو العلاقة هو شخص أو منشأة ذات علاقة بالشركة، ويكون الشخص ذو علاقة إذا امتلك سيطرة أو تأثير جوهري على المجموعة أو كان عضو في الإدارة الرئيسية، وتكون المنشأة ذات علاقة إذا كانت المنشأة عضو في نفس المجموعة كشركة أم أو شركة تابعة أو شركة زميلة أو مرتبطين بمشروع مشترك أو تكون كلا المنشأتين مشروعاً مشتركاً لطرف ثالث.

المعاملة مع الأطراف ذات العلاقة هي تحويل للموارد أو الخدمات أو الالتزامات بين المجموعة والطرف ذو العلاقة بغض النظر عما إذا تم تحميل السعر. وأن أفراد الإدارة الرئيسين هم الأشخاص المفوضين والمسؤولين عن التخطيط والإدارة ولهم سيطرة مباشرة أو غير مباشرة على العمليات التشغيلية للشركة بما فيهم المدير.

**النقد لدى البنوك**

يشتمل النقد وما في حكمه على النقد بالصندوق والنقد لدى البنوك والاستثمارات عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ نشأتها، إن وجدت، والمتوفرة لدى المجموعة بدون أي قيود.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٥ ـ ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**عقود تمويل المرابحة**

يتم تسجيل المرابحات مبدئياً بالقيمة العادلة (ممثلة في العائدات المستلمة) بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. بعد الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بعقود تمويل المرابحة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فروق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) والمبلغ القابل للاسترداد كربح أو خسارة على مدة عقود تمويل المرابحة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم تصنيف عقود تمويل المرابحة كمطلوبات متداولة طالما أن المجموعة ليس لديها حق مؤقت في تأخير تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

**تكاليف الاقتراض**

تضاف تكاليف الاقتراض العائدة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة ، وهي أصول تتطلب فترة زمنية طويلة لتكون جاهزة للاستخدام أو البيع المتوقع ، إلى تكلفة تلك الأصول. يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في قائمة الربح او الخسارة في الفترة التي تحملتها المجموعة.

**منافع الموظفين**

*التزام منافع الموظفين المحددة*

يتم تحديد منافع التزامات الموظفين المحددة باستخدام طريقة تكلفة الوحدة المتوقعة مع إجراء تقييم اكتواري، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي الموحدة في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل الآخر الموحدة للفترة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن الأرباح المبقاة فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

*التزامات المنافع المحددة للموظفين*

يتم تحديد التزام المنافع المحددة للموظفين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، بالإضافة إلى عمليات التقويم الاكتواري التي يتم إجراؤها في نهاية كل فترة مالية. إن عمليات إعادة القياس، التي تتضمن الأرباح والخسائر الاكتوارية، يتم إظهارها فوراً في قائمة المركز المالي مع الزيادة أو النقص المثبت ضمن الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. كما يتم إظهار عمليات إعادة القياس المثبتة ضمن الدخل الشامل الآخر فوراً ضمن احتياطيات أخرى ولن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة. يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة والناتجة عن تعديلات البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة مباشرة في الربح أو الخسارة كتكاليف خدمة سابقة. يتم احتساب العمولة بتطبيق معدل الخصم في بداية الفترة إلى صافي التزامات أو موجودات المنافع المحددة. يتم تصنيف تكاليف المنافع المحددة على النحو التالي:

- تكلفة الخدمة (بما في ذلك تكلفة الخدمة الحالية، تكلفة الخدمة السابقة، بالإضافة إلى الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات تقليص الأيدي العاملة والتسويات)،
- مصروف العمولة، و
- عمليات إعادة القياس

*مزايا التقاعد*

تقوم المجموعة 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، والأجازة السنوية والأجازة المرضية في السنة 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 الاجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

**المخصصات**

يجب إثبات المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام قائم (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق وأن يكون من المحتمل أنه سوف يتطلب تدفقات خارجة لموارد لها منافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بطريقة يمكن الاعتماد عليها.
عندما يكون من المتوقع أن يتم الاسترداد (من قبل طرف آخر) لبعض من أو لجميع الإنفاق المطلوب لتسوية مخصص (من خلال عقد تأمين على سبيل المثال)، فإنه يتم إثبات المبلغ المسترد فقط عندما يكون في حكم المؤكد أنه سيتم استلام المبلغ المسترد إذا قامت المنشأة بتسوية الالتزام، ويتم إثبات هذا المبلغ المسترد كأصل منفصل. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وذلك بالصافي بعد طرح المبلغ المسترد.

**الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع**

يتم إثبات المطلوبات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة).**

**مخصص الزكاة**

- إن الزكاة التقديرية التزام على المجموعة ويتم استدراكها في القوائم المالية الموحدة المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة 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.

**ضريبة القيمة المضافة**

تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية بدءاً من ١ يناير ٢٠١٨م (الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ)، وهي ضريبة على توريد السلع والخدمات التي يتحملها المستهلك النهائي في نهاية المطاف ولكن يتم جمعها في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإنتاج والتوزيع كمبدأ عام، لذلك؛ يجب أن تعكس معاملة ضريبة القيمة المضافة في الدخل أو في النفقات سواءً كانت ذات طبيعة رأسمالية أو إيرادات. ومع ذلك،

ستكون هناك ظروف تتحمل فيها المجموعة ضريبة القيمة المضافة، وفي مثل هذه الحالات التي تكون فيها ضريبة القيمة المضافة غير قابلة للاسترداد، يجب إدراجها في تكلفة المنتج أو الخدمة.

**تحقق الإيرادات**

يتم قياس الإيرادات استنادا للمقابل المحدد في العقد المبرم مع العميل ويتم إثباتها عندما يحصل العميل على السيطرة على البضاعة أو الخدمات إن تحديد توقيت نقل السيطرة - عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني - يتطلب اتخاذ حكما يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة ويمكن قياس العائدات بصورة موثوق . فها بغض النظر عن موعد السداد يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المدين مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقديا وباستثناء أي رسوم أو أتعاب.

تعترف المجموعة بالإيرادات بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية:

١- تحديد العقد مع العميل: يعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً أو التزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
٢- تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد مع عميل لنقل سلعة أو تقديم خدمة.
٣- تحديد سعر الصفقة: سعر الصفقة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يحقق له مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل باستثناء المبالغ المجمعة نيابة عن أطراف ثالثة.
٤- تخصيص سعر إلى الصفقة: التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار الاعتبار الذي تقوم به المجموعة ، يحدد مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام.
٥- الاعتراف بالإيراد عندما (كما) يفي الكيان بالتزام الأداء.

**ايرادات الإيجار**

تعتبر المجموعة بمثابة المؤجر في مختلف عقود الإيجار التشغيلي تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة كايرادات نظرا لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشأتها. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة إضافية تمنح للمستأجر كخيار للاستمرار في عقد الإيجار . حيث تكون الإدارة متاكدة بشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستاجر سيمارس هذا الخيار يتم إثبات الإيرادات المستحقة بقدر الإيرادات المحققة وغير المطالب بها بعد . يتم اثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الايجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار

يتم تصنيف الجزء غير المطفأ لهذه الحوافز ضمن الإيرادات المستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة. يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لانهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التلف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوءها.

**أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية**

تدرج رسوم الخدمات والإدارة المتعلقة بإصلاح وصيانة المباني والمبالغ المستلمة الأخرى في الإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كطرف أصيل في هذا الشأن.

**الإيرادات الأخرى**

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

يتحقق الإيراد عند الوفاء بالتزامات الأداء ويكون ذلك عند تقديم الخدمة للعميل. التزام الأداء هو وعد بتقديم الخدمة للعميل. عند الوفاء بالتزامات الأداء يسجل الإيراد بالقيمة العادلة للمنفعة المقدمة ويستثنى من سعر الخدمة أي مبالغ محصلة بالنيابة عن أي أطراف خارجية وأي خصومات على السعر.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

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

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة).**

**تكلفة الإيرادات**
جميع تكاليف التشغيل المباشرة المتعلقة بتحقيق الإيرادات تسجل ضمن تكلفة الإيرادات.

**المصاريف العمومية والإدارية**
تتكون المصاريف العمومية والإدارية من التكاليف المباشرة وغير المباشرة غير المتعلقة بتكلفة الإيرادات. يجب أن يتم على أساس ثابت توزيع المصاريف بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات – متى كان ذلك ضرورياً. تتضمن تلك المصاريف بصورة رئيسية تكاليف الموظفين والمزايا الأخرى للموظفين والمكافآت والبدلات لأعضاء مجلس الإدارة وأتعاب الصيانة ومصاريف الإيجار والتأمين والأتعاب المهنية وغيرها.

**الالتزامات المحتملة**
يتم الإفصاح عن الالتزامات المحتملة عندما يكون لدي المجموعة التزام محتمل نتيجة لأحداث سابقة، والتي لن يتم تأكيد وجودها إلا من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الاحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع بالكامل لسيطرة المجموعة أو على المجموعة إلتزام قانوني أو ضمني حالي ناشئ عن أحداث سابقة، ولكن ليس من المحتمل أن يكون هناك تدفق خارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، أو لا يمكن قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية.

**المقاصة**
تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عندما يكون هناك حق قانوني ملزم بتطبيق عملية المقاصة بين هذه المبالغ وتنوي المجموعة التسوية على أساس صافي هذه المبالغ، أو الاعتراف بالموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**٦ - عقارات استثمارية**

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| ٢٠٢٣م (الموحدة) | الأراضي | المباني | المشروعات تحت التنفيذ | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| **التكلفـة** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٣٩,٢٩٣,٩٥٨ | ١١,٤٢٥,٩٢٠ | ١٤٩,٤٤٦,١٥٠ |
| إضافات خلال السنة | - | ٦,٢٣٢,٢٢٨ | ٢٤,٠٠٤,٨٤٠ | ٣٠,٢٣٧,٠٦٨ |
| محول من المخزون* | - | - | ٢٣,٦١٩,٦٦١ | ٢٣,٦١٩,٦٦١ |
| استبعادات خلال السنة | - | - | (١٠٠,٠٠٠) | (١٠٠,٠٠٠) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٤٥,٥٢٦,١٨٦ | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ | ٢٠٣,٢٠٢,٨٧٩ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | - | ٦٨٤,٢٤٥ | - | ٦٨٤,٢٤٥ |
| المحمل للسنة | - | ١,٣٢٠,٨٤٨ | - | ١,٣٢٠,٨٤٨ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | - | ٢,٠٠٥,٠٩٣ | - | ٢,٠٠٥,٠٩٣ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | | |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (الموحدة)** | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٤٣,٥٢١,٠٩٣ | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ | ٢٠١,١٩٧,٧٨٦ |

| ٢٠٢٢م (المنفصلة) | الأراضي | المباني | المشروعات تحت التنفيذ | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| **التكلفـة** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٤٩,٣٣٩,٢٨٢ | ٦,٦٠٥,٨٨٩ | ١,٨٣٠,٤٢٨ | ٥٧,٧٧٥,٥٩٩ |
| إضافات خلال السنة | ٦٣,٧٧٢,٤٥٠ | ٣٩,٢٧٧,٠٥٥ | ٩,٥٩٥,٤٩٢ | ١١٢,٦٤٤,٩٩٧ |
| استبعادات خلال السنة | (١٤,٣٨٥,٤٦٠) | (٦,٥٨٨,٩٨٦) | - | (٢٠,٩٧٤,٤٤٦) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٣٩,٢٩٣,٩٥٨ | ١١,٤٢٥,٩٢٠ | ١٤٩,٤٤٦,١٥٠ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | - | ٣٢٠,٩١٧ | - | ٣٢٠,٩١٧ |
| المحمل للسنة | - | ٥٧٩,٩٥٦ | - | ٥٧٩,٩٥٦ |
| استبعادات خلال السنة | - | (٢١٦,٦٢٨) | - | (٢١٦,٦٢٨) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | - | ٦٨٤,٢٤٥ | - | ٦٨٤,٢٤٥ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (المنفصلة) | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٣٨,٦٠٩,٧١٣ | ١١,٤٢٥,٩٢٠ | ١٤٨,٧٦١,٩٠٥ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**٦ - عقارات استثمارية (تتمة)**

* - في ١٦ جمادى الأولى ١٤٤٥هـ الموافق (٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣م) قامت المجموعة بتغيير الغرض من مشروع حي الروضة بمدينة جدة وتحويل الغرض من مشروعات تحت التنفيذ بغرض البيع إلى مشروعات تحت التنفيذ بغرض الإستثمار.
* - خلال السنة المالية انتقلت ملكية المبنى المقام على الأرض المؤجرة الواقعة في حي خنشليلة في الرياض من المستأجر شركة الشامل المركزي إلى المؤجر شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية ، وذلك بموجب بنود عقد إيجار الأرض والذي ينص على أحقية شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية بملكية أي مباني مقامة على الأرض المؤجرة عند نهاية عقد الإيجار. تم إثبات المبنى في السجلات المحاسبية بالقيمة العادلة والبالغة ٦,٢٣٢,٢٢٧ ريال سعودي بناء على تقرير المقيم المعتمد شركة اولات للتقيم العقاري - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٣٩٧ والمقيم المعتمد شركة آراء للتقييم العقاري - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠١٦١١.
* - تتضمن العقارات الإستثمارية عقارات مرهونة لبنوك وشركات تمويل محلية على النحو التالي :
  - عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٣٩,٩١٥,٥٨٠ ريال سعودي في ٢٠٢٣م (٣٩,٩١٥,٥٨٠ ريال سعودي في ٢٠٢٢م) مرهونة لبنك الجزيرة مقابل تمويلات مرابحة.
  - عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٤٣,٠٠١,٠٠٠ ريال سعودي في ٢٠٢٣م (٤٣,٠٠١,٠٠٠ ريال سعودي في ٢٠٢٢م) مرهونة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري مقابل تمويل مرابحة.
  - عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٦,٠٠٦,٥٠٠ ريال سعودي في ٢٠٢٣م مرهونة لشركة آجل للخدمات التمويلية مقابل منح تمويل مرابحة.
* - بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ وقدره ١٤٢,٢٤٧,٣٦٥ ريال سعودى وبلغت القيمة العادلة لتلك العقارات مبلغ ١٦٤,٣٠٢,٧٨٣ ريال سعودى ( ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بلغت القيمة الدفترية ١٣٧,٣٣٥,٩٨٥ ريال سعودي والقيمة العادلة ١٤٥,٦٠٨,٥٥٤ ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قامت بها شركة آراء للتقييم العقاري ( مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٣٩٧.

ب- تتألف المشروعات تحت التنفيذ مما يلي:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| أراضي | ٤٠,٢٨٩,٩٧٥ | - |
| مباني | ١٦,٧٠٥,١٣٤ | ١٠,٣٦٦,١٣٠ |
| فوائد الالتزامات الإيجارية | ١,٧٩٢,٨٤٧ | ١,٠٥٩,٧٩٠ |
| تكاليف التمويل | ١٦٢٤٦٥ | - |
| | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ | ١١,٤٢٥,٩٢٠ |

- تتضمن المشروعات تحت التنفيذ مشروع إنشاء مجمع تجاري (بالميرا) يضم مكاتب ومطاعم مقام على أرض مستأجرة في ٢٥ يوليو ٢٠٢١م ، حيث أبرمت المجموعة بالمشاركة مع صندوق عقاري وبحصة تبلغ ٣٣,٣٣% عقداً لاستئجار أرض المشروع لمدة ٢١ سنة ميلادية تنتهي في أغسطس ٢٠٤١ على أن تؤول كافة الإنشاءات المقامة على الأرض المستأجرة إلى صاحب الأرض عند نهاية عقد الإيجار.

**٧ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| صندوق ثروات النخلة العقاري | ١٦,٢٠٥,٥٧٩ | ٢٢,٢٤٥,٥٩٦ |
| صندوق أريب للخدمات اللوجستية | ١٠,٠٦٢,٠٤٧ | ١٠,٠٩٣,٥٣٣ |
| صندوق الأحساء العقاري | ٢,٣١٧,٣٥٥ | ٢,٦٥٦,١٥٧ |
| | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ |

فيما يلي حركة الاستثمارات في الصناديق العقارية للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ٥٦,٤٩٠,٥٩٦ | ٤٨,٩٧١,٥٩٧ |
| إضافات | - | ٧,٧٣٠,٧٨٥ |
| إستبعادات | (٧,٠٤١,٠٦٠) | - |
| أرباح (خسائر) غير محققة للشركة | ٣٦٣,٠٨٤ | (١٩٣,٣١٦) |
| أرباح (خسائر) غير محققة للمشاركين | ٩٨,٢٤٩ | (١٨,٤٧٠) |
| | ٤٩,٩١٠,٨٦٩ | ٥٦,٤٩٠,٥٩٦ |
| يطرح: مشاركات الغير | (٢١,٣٢٥,٨٨٨) | (٢١,٤٩٥,٣١٠) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**٨ - استثمارات في مشروع مشترك**

يلخص الجدول التالي أدناه استثمارات المجموعة في المشروع المشترك:

| اسم الشركة | نوع الاستثمار | بلد التأسيس | نسبة الملكية ٢٠٢٣م | نسبة الملكية ٢٠٢٢م |
|---|---|---|---|---|
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) | مشروع مشترك | المملكة العربية السعودية | ٥٠% | ٥٠% |

فيما يلي القيمة الدفترية للاستثمارات في المشروع المشترك في ٣١ ديسمبر :

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ |
| | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ |

فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات في المشروع المشترك للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ | ٤,٥٧١,٤٢٨ |
| المحول من الدفعات على حساب الاستثمارات في شركات | - | ١٦,٩٥٢,٧٤١ |
| إضافات | ١٢,٣١٤,٦٦٧ | ٥٤,١٥٢ |
| استبعادات | - | (٤,٥٧١,٤٢٨) |
| حصة الشريك من خسائر المشروع المشترك | (٩٩,١٢٩) | (٦١٩,٠٨٤) |
| أرباح استبعاد استثمار في الشركة الزميلة | - | ٦٠٤,٩٢٥ |
| الرصيد في بداية السنة | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ |

المعلومات المالية الملخصة للمشروع المشترك:

تقدم الجداول أدناه المعلومات المالية الملخصة للمشروع المشترك. تعكس المعلومات الملخصة المبالغ الظاهرة في القوائم المالية المتاحة للشركات المستثمر فيها المعنية وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

| | ٢٠٢٣م شركة موطن التشييد المحدودة (غير مراجعة) |
|---|---|
| أصول متداولة | ١٣,٠٢٦,٣٣٩ |
| أصول غير متداولة | ٥٥,٢٥٤,٧٣٨ |
| التزامات متداولة | ٥,٧٣٦,٢٦٥ |
| التزامات غير متداولة | ٩٠٢,٣٦١ |
| صافي حقوق الملكية | ٦١,٦٤٢,٤٥١ |
| إيرادات | - |
| صافي خسارة السنة | ( ١٩٨,٢٥٨ ) |

المعلومات المالية الملخصة للمشروع المشترك:

| | ٢٠٢٢م شركة موطن التشييد المحدودة (غير مراجعة) |
|---|---|
| أصول متداولة | ٢٨,٤٠٥ |
| أصول غير متداولة | ٣٤,٠٣٢,٨٣١ |
| التزامات متداولة | ١٧,٢١٢ |
| التزامات غير متداولة | - |
| صافي حقوق الملكية | ٣٤,٠٤٤,٠٢٤ |
| إيرادات | - |
| صافي خسارة السنة | (٢٨,٣١٧) |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**٨ - استثمارات في مشروع مشترك (تتمة)**

- تمتلك المجموعة نسبة ٥٠٪ من رأس مال شركة موطن التشييد المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض ويتمثل نشاطها الرئيسي في الإنشاءات العامة للمباني السكنية و الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق والإنشاءات العامة للمباني الحكومية وإنشاءات المباني الجاهزة في المواقع بالاضافة إلى إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) إدارة و تأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

**٩ - دفعات تحت حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية**

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

| | النشاط | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|---|
| شركة أندلسية الجنوب (شركة ذات مسؤولية محدودة) (أ) | عقاري | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ |
| صندوق أريب (صندوق عقاري) – العليا ووك (ب) | صندوق عقاري | - | ١١,٠٠٠,٠٠٠ |
| | | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ |

- تمثل قيمة المبالغ المدفوعة للدخول كشريك في شركة أندلسية الجنوب - شركة ذات مسؤولية محدودة، ولم يتم إدخال المجموعة كشريك في عقد التأسيس كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
- خلال العام وقبل استكمال الإجراءات النظامية لإثبات حصة المجموعة فى الصندوق عن عدد ١١٠ وحدة تم تصفية كامل حصة المجموعة فى تلك الوحدات بالبيع بقيمة إجمالية قدرها ١٢,٩٦٥,٨٤٨ ريال بربح قدره ١,٩٦٥,٨٤٨ ريال وتم تحصيل كامل القيمة وإثبات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

فيما يلي الحركةالتي تمت على الدفعات تحت حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية كما في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٨,٩٥٢,٧٤١ |
| المحول إلى استثمارات في مشروع مشترك | - | (١٦,٩٥٢,٧٤١) |
| إضافات | - | ١١,٠٠٠,٠٠٠ |
| استبعادات | (١١,٠٠٠,٠٠٠) | - |
| الرصيد في بداية السنة | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ |

**١٠- الممتلكات والآلات والمعدات، بالصافي**

يتألف هذا البند مما يلي:

| ٢٠٢٣م (الموحدة) | السيارات | الأثاث والمفروشات | التحسينات على المباني المستأجرة | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **التكلفـة** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ١٦١,٥٨١ | ٩٠٢,٥٤٢ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,٣٣٠,٣٦٤ |
| إضافات خلال السنة | ٣٦,٠٠٠ | ٣٨١,٧٠٠ | - | ٤١٧,٧٠٠ |
| الرصيد، نهاية السنة | ١٩٧,٥٨١ | ١,٢٨٤,٢٤٢ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,٧٤٨,٠٦٤ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٦٢,٢٠٢ | ١٢١,٦٤٧ | ٢٠٢,٨٠٣ | ٣٨٦,٦٥٢ |
| المحمل للسنة (إيضاح – ٢٤) | ٤١,١١٠ | ٢٩٥,٨٨٢ | ٧٥٥,٣٣٨ | ١,٠٩٢,٣٣٠ |
| الرصيد، نهاية السنة | ١٠٣,٣١٢ | ٤١٧,٥٢٩ | ٩٥٨,١٤١ | ١,٤٧٨,٩٨٢ |
| **صافي القيمة الدفترية** | ٩٤,٢٦٩ | ٨٦٦,٧١٣ | ١,٣٠٨,١٠٠ | ٢,٢٦٩,٠٨٢ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**١٠- الممتلكات والآلات والمعدات، بالصافي (تتمة)**
يتألف هذا البند مما يلي (تتمة):

| ٢٠٢٢م (المنفصلة) | السيارات | الأثاث والمفروشات | التحسينات على المباني المستأجرة | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **التكلفـة** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٦٦,٥٨١ | ١٢٠,٣٩٨ | - | ١٨٦,٩٧٩ |
| إضافات خلال السنة | ٩٥,٠٠٠ | ٧٨٦,٥٤٤ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,١٤٧,٧٨٥ |
| | - | (٤,٤٠٠) | - | (٤,٤٠٠) |
| الرصيد، نهاية السنة | ١٦١,٥٨١ | ٩٠٢,٥٤٢ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,٣٣٠,٣٦٤ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٣٣,٠٦٣ | ١٢,٦٨٧ | - | ٤٥,٧٥٠ |
| المحمل للسنة (إيضاح – ٢٤) | ٢٩,١٣٩ | ١٠٩,٢٣٣ | ٢٠٢,٨٠٣ | ٣٤١,١٧٥ |
| استبعادات خلال السنة | - | (٢٧٣) | - | (٢٧٣) |
| الرصيد، نهاية السنة | ٦٢,٢٠٢ | ١٢١,٦٤٧ | ٢٠٢,٨٠٣ | ٣٨٦,٦٥٢ |
| **صافي القيمة الدفترية** | ٩٩,٣٧٩ | ٧٨٠,٨٩٥ | ٢,٠٦٣,٤٣٨ | ٢,٩٤٣,٧١٢ |

**١١- حق استخدام أصول والتزامات التأجير، بالصافي**
أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| **٢٠٢٣م (الموحدة)** | **المباني** | **الأراضي** | **الإجمالي** |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | **٢,٧٠٢,١٤٥** | ١١,٦٨٧,١٤١ | **١٤,٣٨٩,٢٨٦** |
| **الرصيد، نهاية السنة** | **٢,٧٠٢,١٤٥** | **١١,٦٨٧,١٤١** | **١٤,٣٨٩,٢٨٦** |
| **الإستهلاك المتراكم** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٤٥٠,٣٥٧ | ٨٧٦,٥٣٦ | ١,٣٢٦,٨٩٣ |
| المحمل للسنة (إيضاح – ٢٤) | **٩٠٠,٧١٥** | **٥٨٤,٣٥٧** | **١,٤٨٥,٠٧٢** |
| **الرصيد، نهاية السنة** | **١,٣٥١,٠٧٢** | **١,٤٦٠,٨٩٣** | **٢,٨١١,٩٦٥** |
| **صافي القيمة الدفترية** | **١,٣٥١,٠٧٣** | **١٠,٢٢٦,٢٤٨** | **١١,٥٧٧,٣٢١** |

| ٢٠٢٢م (المنفصلة) | المباني | الأراضي | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | - | ١١,٦٨٧,١٤١ | ١١,٦٨٧,١٤١ |
| إضافات خلال السنة | ٢,٧٠٢,١٤٥ | - | ٢,٧٠٢,١٤٥ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٢,٧٠٢,١٤٥ | ١١,٦٨٧,١٤١ | ١٤,٣٨٩,٢٨٦ |
| **الإستهلاك المتراكم** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | - | ٢٩٢,١٧٩ | ٢٩٢,١٧٩ |
| المحمل للسنة (إيضاح – ٢٤) | ٤٥٠,٣٥٧ | ٥٨٤,٣٥٧ | ١,٠٣٤,٧١٤ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٤٥٠,٣٥٧ | ٨٧٦,٥٣٦ | ١,٣٢٦,٨٩٣ |
| **صافي القيمة الدفترية** | ٢,٢٥١,٧٨٨ | ١٠,٨١٠,٦٠٥ | ١٣,٠٦٢,٣٩٣ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**١١- حق استخدام أصول والتزامات التأجير، بالصافي (تتمة)**

ب- التزامات عقود التأجير:

| **٢٠٢٣م (الموحدة)** | **المباني** | **الأراضي** | **الإجمالي** |
|---|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ٢,٢٨٥,٨٦٦ | ١١,٧٣٨,٥٩٩ | ١٤,٠٢٤,٤٦٥ |
| مصروف الفائدة المحمل على السنة | **٩٩,٥٥٩** | **٧٣٣,٠٥٧** | **٨٣٢,٦١٦** |
| المسدد خلال السنة | **(٩٧١,٧٤٠)** | **(٥٠٠,٠٠٠)** | **(١,٤٧١,٧٤٠)** |
| **الرصيد، نهاية السنة** | **١,٤١٣,٦٨٥** | **١١,٩٧١,٦٥٦** | **١٣,٣٨٥,٣٤١** |
| ٢٠٢٢م (المنفصلة) | | | |
| الرصيد، بداية السنة | - | ١١,٣٥٧,٩٢٣ | ١١,٣٥٧,٩٢٣ |
| إضافات خلال السنة | ٢,٧٠٢,١٤٥ | - | ٢,٧٠٢,١٤٥ |
| مصروف الفائدة المحمل على السنة* | ٦٩,٥٩١ | ٧١٤,٠٠٩ | ٧٨٣,٦٠٠ |
| المسدد خلال السنة | (٤٨٥,٨٧٠) | (٣٣٣,٣٣٣) | (٨١٩,٢٠٣) |
| الرصيد، نهاية السنة | ٢,٢٨٥,٨٦٦ | ١١,٧٣٨,٥٩٩ | ١٤,٠٢٤,٤٦٥ |

* تم رسملة مصروف الفائدة الخاص بالأراضي علي تكلفة المشروع.

ج- تم تصنيف التزامات التأجير في قائمة المركز المالي الموحدة على النحو التالي:

| | **٢٠٢٣م (الموحدة)** | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| **الجزء الغير متداول** | **١٢,١٧٣,٥٥٧** | ١٢,٥٥٢,٧٢٥ |
| **الجزء المتداول** | **١,٢١١,٧٨٤** | ١,٤٧١,٧٤٠ |
| | **١٣,٣٨٥,٣٤١** | ١٤,٠٢٤,٤٦٥ |

فيما يلي بيان بتواريخ استحقاق التزامات عقود إيجار:

| | **٢٠٢٣م (الموحدة)** | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| خلال سنة | **١,٢١١,٧٨٤** | ١,١٠٥,٢٤٠ |
| خلال سنة من سنة إلى خمس سنوات | **٢,١٧٧,٣٥٧** | ٢,٩٣٤,٨١٣ |
| أكثر من خمس سنوات | **٩,٩٩٦,٢٠٠** | ٩,٩٨٤,٤١٢ |
| | **١٣,٣٨٥,٣٤١** | ١٤,٠٢٤,٤٦٥ |

د- فيما يلي المبالغ المدرجة في الربح او الخسارة:

| | **٢٠٢٣م (الموحدة)** | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| مصروف فائدة التزام تأجير | **٩٩,٥٥٩** | ٦٩,٥٩١ |
| مصروف إستهلاك حق استخدام الأصول | **١,٤٨٥,٠٧٢** | ٤٥٠,٣٥٨ |
| إجمالي المبالغ المدرجة في الربح او الخسارة | **١,٥٨٤,٦٣١** | ٥١٩,٩٤٩ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**١٢- الموجودات الغير ملموسة، بالصافي**

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| **التكلفة** | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٩٠,٠٥٠ | ٩٠,٠٥٠ |
| إضافات خلال السنة | ٣,٦٦١,٨١٥ | - |
| الرصيد، نهاية السنة | ٣,٧٥١,٨٦٥ | ٩٠,٠٥٠ |
| **الإطفاء المتراكم** | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٦٠,٠٢٧ | ٣٠,٠١٤ |
| المحمل للسنة | ١٢٠,٠١٣ | ٣٠,٠١٣ |
| الرصيد، نهاية السنة | ١٨٠,٠٤٠ | ٦٠,٠٢٧ |
| **صافي القيمة الدفترية** | ٣,٥٧١,٨٢٥ | ٣٠,٠٢٣ |

**١٣- الذمم المدينة، بالصافي والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى**

يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| ذمم مدينة | ١٠,٢٣٧,٧٦٦ | ٣,٠٥٣,٨٤٢ |
| دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي بغرض البيع، بالصافي* | ٤,٠٩٧,٢٤١ | ٧,٣٢٠,٧٣٥ |
| ضريبة القيمة المضافة | ٢,١٠٦,٢٥١ | ٢,١٤٩,٦٤٨ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً | ١,٢٩٠,٠٢٦ | ٤٧٩,٣١٠ |
| موجودات عقود | ٥٦٨,٨٨٦ | - |
| دفعات مقدمة للموردين | ١١٣,١٧٨ | ٥٢١,٥١٦ |
| ذمم وعهد موظفين | ٢٩,٣٧٨ | ٩٢,٠٠٨ |
| مدينون متنوعون | ٣٦,٦٠٤ | ٧,٥٠٧,٠٦٣ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ١٨,٤٧٩,٣٣٠ | ٢١,١٢٤,١٢٢ |

* يتألف هذا البند، مما يلي:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| إجمالي الدفعات المقدمة على حساب شراء أراضي و عقارات بغرض البيع | ٤,٠٩٧,٢٤١ | ٨,٥٢٧,٦٤١ |
| يطرح: مشاركات الغير | - | (١,٢٠٦,٩٠٦) |
| **الصافي** | ٤,٠٩٧,٢٤١ | ٧,٣٢٠,٧٣٥ |

**١٤- المخزون، بالصافي**

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| مخزون أراضي وعقارات بغرض البيع | ٤٤,٨٠٩,٨٢٨ | ٧٦,٧٤٤,١٨٩ |
| حصص و مشاراكات عقارية لدى الغير | ٥٤,٤٩٧,٥١٣ | ٥٤,٣٤٣,٣٥٥ |
| يطرح: مشاركات الغير | (٢٠,٥٩٦,٦٤٨) | (٣٠,٠٢١,١٢١) |
| الإجمالي | ٧٨,٧١٠,٦٩٣ | ١٠١,٠٦٦,٤٢٣ |
| برمجيات | - | ٢,٤٨٢,٠٤٠ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٧٨,٧١٠,٦٩٣ | ١٠٣,٥٤٨,٤٦٣ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**١٤ - المخزون، بالصافي (تتمة)**

- تتضمن مشاركات الغير نصيب طرف ذو علاقة شركة طرح للاستثمار (شركة شقيقة) بمبلغ ٩,٩٩٩,٩٨٥ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (١٩,٤٠١,٧١٨ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م).
- يتضمن المخزون بغرض البيع عقارات مرهونة بلغت تكلفتها الدفترية ٩,٦٤٢,١٨٤ ريال سعودي لدى شركة آجل للخدمات التمويلية (شركة تمويل محلية) مقابل منح المجموعة تمويل بالمرابحة لتغطية متطلبات رأس المال العامل.

**١٥ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

هناك معاملات تمت خلال السنة مع أطراف ذات علاقة ضمن أعمال المجموعة الاعتيادية وبموافقة الإدارة، وترى الإدارة أن شروط تلك المعاملات لا تختلف مادياً عن أي معاملات تقوم بها الإدارة مع أي طرف ثالث. يتألف هذا البند مما يلي:

أ- تتمثل الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

| الطرف ذو العلاقة | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| مكتب حمد محمد بن سعيدان للعقارات | - | ٣٦,٨٢٥ |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ٤,٢٩٩ | - |
| شركة مفازة العقارية | ١,٥٣١ | ١٤,٠٥٩ |
| | ٥,٨٣٠ | ٥٠,٨٨٤ |

ب- تتمثل الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

| الطرف ذو العلاقة | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| شركة طرح للاستثمار | ٨,٦٠٧,٢١٠ | ١٠,٢٤٨,٦٥٦ |
| شركة عبدالعزيز بن حمد سعيدان للاستثمار | - | ٤٩٣,٧٣٣ |
| الشيخ حمد محمد بن سعيدان | ٤,٩٦٤,١٠٦ | ١,٢٠٨,٤٩٧ |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | - | ٣٧٥,٢٦٠ |
| | ١٣,٥٧١,٣١٦ | ١٢,٣٢٦,١٤٦ |

ج- **فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:**

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة | نوع المعاملة | حجم المعاملات ٢٠٢٣م | حجم المعاملات ٢٠٢٢م |
|---|---|---|---|---|
| الشيخ حمد محمد بن سعيدان | مساهم بالمجموعة | مساهمات إضافية رأس المال | - | ٣٦,٩٧٨,٠٨٧ |
| | | مشتريات | ٢,٩٦٣,٨٣٧ | - |
| | | مدفوعات | (٢,٩٦٣,٨٣٧) | - |
| | | مستحقات من مشاركات عقارية | ١٢,٩٦٥,٨٤٨ | - |
| | | متحصلات مستحقات مشاركات عقارية | (١٢,٩٦٥,٨٤٨) | - |
| | | مصروفات مدفوعة بالإنابة | (٨,٢٠٢,٦٣٢) | (١,٢٠٨,٤٩٧) |
| | | مدفوعات مصروفات مدفوعة بالإنابة | ٤,٤٤٧,٠٢٣ | - |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**١٥ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)**

**أ- فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة):**

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة | نوع المعاملة | حجم المعاملات ٢٠٢٣م | حجم المعاملات ٢٠٢٢م |
|---|---|---|---|---|
| شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للاستثمار | مساهم بالمجموعة | مشتريات | - | ٣,٨٠٠,٠٠٠ |
| | | مبيعات | - | ٢٠,٠٠٤ |
| | | مساهمات إضافية لرأس المال | - | ٢,٦٩٢,٨٣٠ |
| شركة وسب للصيانة والتشغيل | طرف ذو علاقة | مشتريات | ١١,١٠٤,٦٢٦ | ٢,٤٠٠,٠٠٠ |
| | | مدفوعات | (٩,٦٣١,٧٩١) | (٢,٤٠٠,٠٠٠) |
| شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الأملاك | طرف ذو علاقة | مشتريات | ١,١٧٧,٧٧٢ | ١٣٥,٠٥٨ |
| | | مدفوعات | (١,٢٠٣,٤٩٢) | (١٣٥,٠٥٨) |
| شركة حمد بن سعيدان للاستثمار | مساهم بالمجموعة | مساهمات إضافية لرأس المال | - | ١٦,٦٦٦,٦٧٠ |
| شركة إبراهيم محمد بن سعيدان | طرف ذو علاقة | مساهمات إضافية لرأس المال | - | ٨,٤٠٠,٠٠٠ |
| شركة حمد محمد الموسى للاستثمار | طرف ذو علاقة | مشتريات | ٢٢٥,٤٨٦ | - |
| | | مدفوعات | (٢٢٥,٤٨٦) | - |
| وقف حمد بن محمد بن سعيدان | طرف ذو علاقة | مشتريات | ١١٥,٠٠٠ | - |
| | | مدفوعات | (١١٥,٠٠٠) | - |
| صندوق ثروات النخلة العقارى | استثمار في صندوق عقاري إحدى وحداته مملوكة لبعض المساهمين | مشتريات | ٦٥٥,٦٥٢ | - |
| | | مدفوعات | (٦٥٥,٦٥٢) | - |
| | | مستحقات إيجارات مشروع مشترك | ٨٨٧,١٧٦ | - |
| | | متحصلات إيجارات مشروع مشترك | (٨٨٧,١٧٦) | - |
| سارة عبدالعزيز بن خميس | مساهم بالمجموعة | مشتريات | ٣٠,١٣٠ | - |
| | | مدفوعات | (٣٠,١٣٠) | - |
| شركة ثروات للأوراق المالية | طرف ذو علاقة | مبيعات | ١٦,٥٥٠,٧٦٦ | - |
| | | متحصلات من مبيعات | (١٦,٣٣١,٤٣٨) | - |
| شركة طرح للاستثمار | طرف ذو علاقة | مشاركات عقارية و مصروفات مدفوعة بالإنابة | ١٦,٠٥٥,٨٢٢ | ١٠,٢٤٨,٦٥٦ |
| | | مدفوعات مشاركات عقارية ومصروفات مدفوعة بالإنابة | (١٧,٦٩٧,٢٦٨) | - |
| | | مشتريات | - | ٣,١٠٢,٤٣٥ |
| | | مبيعات | - | ١,٦٣٦,٠٧٨ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**١٥ -المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)**
**ج-فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة):**

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة | نوع المعاملة | حجم المعاملات ٢٠٢٣م | حجم المعاملات ٢٠٢٢م |
|---|---|---|---|---|
| شركة آل سعيدان للعقارات | طرف ذو علاقة | مشتريات<br>مدفوعات | - | ٣,٤٥٠<br>(٣,٤٥٠) |
| شركة فهد محمد بن سعيدان العقارية | طرف ذو علاقة | مبيعات<br>مدفوعات | - | ٤٢٩,٠٠٠<br>(٤٢٩,٠٠٠) |
| افراد الاسرة المقربين للمساهمين | افراد الاسرة المقربين للمساهمين | مشتريات<br>مبيعات<br>مساهمات إضافية لرأس المال | - | ١٥,١٧٨,٧٨٧<br>٤٤٩,٠٠٤<br>٣٢,٤١٠,٣٢٠ |

**د- تعويضات الإدارة العليا**

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| رواتب وبدلات | ٤,٥٤٣,٣٩٠ | ٢,٠٣٥,٨١٢ |
| مكافأة نهاية الخدمة | ١,١٦٠,٢٧٦ | ١,٠٧٣,٣٤٤ |
| المجموع | ٥,٧٠٣,٦٦٦ | ٣,١٠٩,١٥٦ |

**١٦ - رأس المال**
بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٤هـ ( الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتم الحصول على موافقة وزارة التجارة بتحول الشركة الى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار رقم ١٤٦٦ بتاريخ ١١ جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٣م) وإعلان بتحول الشركة بموجب القرار رقم ١٥١٥ بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢٣م). كما تم زيادة رأس مال الشركة من ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وزيادة عدد الأسهم من ٧,٠٠٠,٠٠٠ سهم إلى ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم. أصبح رأس مال الشركة بمبلغ (٢٤٠'٠٠٠'٠٠٠) مئتان و أربعون مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) سهم (نقدي / عيني) متساوية القيمة، وقيمة كل سهم (١٠) ريال سعودي، تم توزيعها على المساهمين كالاتي:

| | عدد الأسهم | نسبة الملكية | قيمة السهم | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان | ٨,٥٨٤,٧٣١ | %٣٥,٧٧ | ١٠ | ٨٥,٨٤٧,٣١٠ |
| شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للإستثمار | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | %١٤,٥٧ | ١٠ | ٣٤,٩٦٠,٦٩٠ |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للإستثمار | ١,٦٦٦,٦٦٧ | %٦,٩٤ | ١٠ | ١٦,٦٦٦,٦٧٠ |
| آخرون ( ٢٠٥ مساهم ) | ١٠,٢٥٢,٥٣٣ | %٤٢,٧٢ | ١٠ | ١٠٢,٥٢٥,٣٣٠ |
| الإجمالي | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ | %١٠٠ | ١٠ | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |

**١٧ - الاحتياطي النظامي**
تماشيا مع النظام الأساسي للشركة، لم يتم تكوين احتياطي نظامي في نهاية السنة، ويجوز للمساهمين أن يقرروا تكوين احتياطيات و ذلك بالقدر الذى يحقق مصلحة المجموعة.
.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**١٨ - تمويل مرابحة**

أ – تتألف عقود تمويل المرابحة مما يلي:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ٩٠,٣٢٢,٣٥٥ | ١٥,٠٠٠,٠٠٠ |
| المستلم خلال السنة | ٢٧,٦٩٩,٩٢٤ | ٨١,٨٣٠,٠٠٠ |
| التكاليف التمويلية | ٧,٤١٩,١٠٧ | ٣,٦٠٩,٠٤٢ |
| المسدد خلال السنة | (٢٣,١٥١,٢٠٣) | (١٠,١١٦,٦٨٨) |
| الرصيد، نهاية السنة | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ | ٩٠,٣٢٢,٣٥٤ |
| الجزء المتداول | ٢٠,٦٤٩,٨٤٩ | ٣٤,٢٩٦,٧٧٦ |
| الجزء غير المتداول | ٨١,٦٤٠,٣٣٤ | ٥٦,٠٢٥,٥٧٨ |

ب- تتمثل عقود تمويل المرابحات وفقا للعقود التالية:

- تمويل بمبلغ ١٥ مليون ريال سعودى (مبلغ التمويل) بتاريخ ٢٨ اكتوبر ٢٠٢١م من إحدى شركات التمويل المحلية بموجب اتفاقية مرابحة سلع مقابل رهن ملكية صكوك عقارات مملوكة للطرف ذو العلاقة شركة حمد محمد بن سعيدان للاستثمار, تقوم المجموعة بسداد القرض على ١٠ أقساط ربع سنوية متساوية القيمة، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٢م وآخر قسط بتاريخ ٢٨ اغسطس ٢٠٢٤م.
- تمويل بمبلغ ٢٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م من أحد البنوك المحلية، تقوم المجموعة بسداد القرض على ١٤ قسطاً نصف سنوي متساوي القيمة يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٤ اغسطس ٢٠٢٢م واخر قسط بتاريخ ٢٢ يونيو ٢٠٢٩م.
- تمويل بمبلغ ١٨,٠٨ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم المجموعة بسداد القرض على ١٤ قسطاً شهريا غير متساوي القيمة، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١ ديمسبر ٢٠٢٢م وآخر قسط بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢٩م.
- تمويل بمبلغ ١٠ مليون ريال سعودي ( مبلغ التمويل) بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم المجموعة بسداد القرض على ٣٦ قسطاً شهريا متساوي القيمة، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١١ يناير ٢٠٢٣م وآخر قسط بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٢٥م.
- تمويل بمبلغ ٢٨'٧٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم المجموعة بسداد القرض على ١٤ قسطاً شهريا غير متساوي القيمة يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٢م واخر قسط بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢٩ م.
- تمويل بمبلغ ١٢,٧٠ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ٢٩ اكتوبر ٢٠٢٣م من أحد البنوك المحلية، تقوم المجموعة بسداد القرض على ٥ أقساطٍ سنوية متساوية القيمة يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠٢٤م واخر قسط بتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠٣٠ م.
- تمويل بمبلغ ١٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٢٣م من إحدى شركات التمويل المحلية, تقوم المجموعة بسداد القرض على ١٢ قسط ربع سنوي, يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٣م وآخر قسط بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٦م.

ج- فيما يلي بيان بتواريخ استحقاق المرابحات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| خلال سنة | ٢٨,٤٠٤,٥١١ | ٣٩,٨٠٢,٥٣٩ |
| من سنة الى خمس سنوات | ٧٩,٢٠٤,٩١٩ | ٥٢,١٧٣,٠٢٥ |
| اكثر من خمس سنوات | ١٢,١٤٦,٢٢١ | ١٧,٧٧٩,٢٦١ |
| | ١١٩,٧٥٥,٦٥١ | ١٠٩,٧٥٤,٨٢٥ |

**١٩ - التزامات منافع الموظفين المحددة**

أ- تقوم المجموعة بتحديد القيمة الحالية لالتزامات قياس منافع الموظفين المحددة بإجراء تقييم إكتواري بطريقة الوحدة الإضافية المقدرة بعد الأخذ في الاعتبار شركة الافتراضات التالية:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| معدل الخصم | %٥,٥ | %٦,٥ |
| الزيادة في الراتب | %٣ | %٣ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**١٩ - التزامات منافع الموظفين المحددة (تتمة)**

ب- فيما يلي حركة التزامات منافع الموظفين المحددة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ٤,٤٩٩,٤٥٩ | ٣,٣٧٩,٦٣٢ |
| **المدرج بقائمة الربح أو الخسارة** | | |
| تكاليف الخدمة الحالية | ١,٧٦٠,١٢٠ | ١,٤٢٧,١١٦ |
| تكاليف العمولات على الالتزامات | ١٧٩,٩٧٨ | ١١٨,٢٨٧ |
| التزامات منافع الموظفين المحولة لأطراف ذات علاقة | - | (٢٩٥,٩٠١) |
| **المدرج بقائمة الدخل الشامل الآخر** | | |
| أرباح من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين المحددة | (٤٢٢,٧١٨) | (٦١,٣٩٥) |
| مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة | (٣٨,٢٨٣) | (٦٨,٢٨٠) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٥,٩٧٨,٥٥٦ | ٤,٤٩٩,٤٥٩ |

**٢٠- الذمم دائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى**

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| ذمم دائنة تجارية | ١,٥٥٢,٢٢١ | ٨١١,٧٤٠ |
| إيرادات مقدمة | ٣,٩١٦,٦٨٠ | ٢,١٠٢,٨٢٥ |
| ضمان حسن تنفيذ | ١,٣٥٨,٤٤٤ | ٤٥٨,٩٦٣ |
| مصاريف مستحقة | ١,٢٢٩,١٠٩ | ٦٣٩,٧٩٩ |
| عمولات ومكافآت مستحقة | ٥٤٥,٠٠٠ | - |
| صندوق أعمال الخدمة الاجتماعية و أمانات المتعاونين | ٥٣٠,٤١٦ | - |
| صندوق تكافل العاملين | ١٩٣,٩٣٢ | ١٨٦,١٢٤ |
| امانات مستأجرين | ١١١,٦٨٦ | ٩,٥٠٠ |
| ذمم عمومية وموظفين | - | ٣,١٣٧ |
| ذمم دائنة أخرى | ٧٣٣,٦٧٤ | ٨٣٠,١٢٦ |
| | ١٠,١٧١,١٦٢ | ٥,٠٤٢,٢١٤ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

## ٢١- مخصص الزكاة

أ- فيما يلي حركة مخصص الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| رأس المال | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي أول السنة | ٢٤٥,٧٩٢ | ١,٠٩٦,٣٧٩ |
| مساهمات إضافية لرأس المال | - | ١,٠٨٨,٢٧٦ |
| أرباح مبقاة | ٢,٢١٢,١٢٤ | ٧,١٢٦,٨٢٧ |
| إعادة قياس التزام منافع الموظفين المحددة | ٦١,٣٩٥ | - |
| صافي الدخل المعدل | ٩,٠٧١,٢٧١ | ٤,١٩٤,٠٢٧ |
| المخصصات | ٣,٩٠٢,٤٠٣ | ٣,٠١٥,٤٥١ |
| التزامات عقود إيجار | ١٣,٣٨٥,٣٤١ | ١٤,٠٢٤,٤٦٥ |
| تمويل مرابحة | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ | ٦٨,٨٠٩,٣٤٩ |
| مرابحات قصيرة الأجل | - | ٢١,٥١٣,٠٠٥ |
| إيرادات مدفوعة مقدماً | ٢,١٠٢,٨٢٥ | ٩٢٩,٨٣٩ |
| موجودات غير متداولة | (٢٨٩,٧٨٢,٠٥٢) | (١٨٤,٢٧٢,٨٠٨) |
| الوعاء الزكوي | ٨٣,٤٨٩,٢٨٢ | ٧,٥٢٤,٨١٠ |
| | ٢,٢٠٩,٦٨٦ | ١٩٠,٧٠٨ |
| زكاة حصة المجموعة في الصناديق | ٢١٤,٥٠٤ | - |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٢,٤٢٤,١٩٠ | ١٩٠,٧٠٨ |

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ١٩٠,٧٠٨ | ٥٢٩,٩٩٠ |
| المكون خلال السنة | ٢,٤٢٤,١٩٠ | ١٩٠,٧٠٨ |
| المسدد خلال السنة | (٢٤٩,٠٥٥) | (٥٢٩,٩٩٠) |
| الرصيد، نهاية السنة | ٢,٣٦٥,٨٤٣ | ١٩٠,٧٠٨ |

ج- الموقف الزكوي

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وقامت بسداد المستحق عليها وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٣م ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٣م.

خطوة تك لتقنية نظم المعلومات

قامت الشركة بسداد المستحق عليها ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٣م.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**٢٢- الإيرادات، بالصافي**
يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| إيرادات مبيعات الأراضي والعقارات | ٤٦,٠٥٩,٠٦٣ | ٤٨,٠٠٣,٤٠٥ |
| إيرادات عقود الايجار | ٧,٣٣١,٧٤٧ | ٣,٤٧٣,٧٠٧ |
| أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية | ٢,٧٤١,٢٩٠ | ٥,٩٢٢,٨١٧ |
| إيرادات أخري | ٦٣,٦٠٠ | - |
| | ٥٦,١٩٥,٧٠٠ | ٥٧,٣٩٩,٩٢٩ |

**إيرادات عقود الإيجار التشغيلية – المجموعة كمؤجر:**
فيما يلي تحليل بالحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية في نهاية السنة المالية

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| خلال سنة | ١٠,٨٨٩,٩٢٤ | ٥,٦٣٢,٤٧٩ |
| من سنة الى خمس سنوات | ٣٥,٩٠٦,٩٧٩ | ٢٤,٤٣٢,٠٨٢ |
| اكثر من خمس سنوات | ٥٢,٣٧٤,٥٦٥ | ٢٧,٦٢٥,٩٠٠ |
| | ٩٩,١٧١,٤٦٨ | ٥٧,٦٩٠,٤٦١ |

فيما يلي توقيت الإعتراف بالإيرادات:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| عند نقطة معينة من الزمن | ٥٦,١٩٥,٧٠٠ | ٥٧,٣٩٩,٩٢٩ |
| | ٥٦,١٩٥,٧٠٠ | ٥٧,٣٩٩,٩٢٩ |

**٢٣- تكلفة الإيرادات**
**يتألف هذا البند مما يلي:**

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| تكلفة مبيعات الأراضي والعقارات | ٣٤,٣٤٤,٨١٩ | ٤٣,٨٠٥,٠٧١ |
| تكاليف عقارات مؤجرة | ١,٨٧٤,٠٧٣ | ٩٢٤,٢٦٢ |
| تكلفة وخدمات وساطة عقارية | ٧٧٨,٠٢٤ | ١,٧٩٠,٣٧٤ |
| إطفاء أصول غير ملموسة* | ٨٦,٠٦٤ | - |
| أخري | ٦٥٥,٤٤١ | - |
| | ٣٧,٧٣٨,٤٢١ | ٤٦,٥١٩,٧٠٧ |

* يتمثل إطفاء أصول غير ملموسة في تكلفة تشغيل البرنامج التقني في الشركة التابعة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**٢٤- المصاريف العمومية والإدارية**

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| رواتب و أجور و بدلات | ٩,١٣١,٦١٩ | ٥,١٠٢,١٩٤ |
| التزامات منافع محددة للموظفين | ١,٧٤٠,٦٦٥ | ١,٤٦٢,٩٧٢ |
| أتعاب مهنية واستشارات ودراسات | ١,٤٩٣,٣٦٦ | ١,٠٦٠,٤٧٣ |
| استهلاك حق الاستخدام | ١,٤٨٥,٠٧٢ | ١,٠٣٤,٧١٤ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات | ١,٠٩٢,٣٣٠ | ٣٤١,١٧٥ |
| تأمين طبي | ٦٨٣,٩٠١ | ٤٩٤,٦٥٧ |
| رسوم واشتراكات | ٥٩١,٤٨٣ | ٥٧٥,٨٢٢ |
| دعاية وإعلان | ٢٩٠,٧٨٢ | ٤٠٩,٩٠٥ |
| إيجارات | ٢٣٢,٩٤٥ | ١٥٥,٩٢٣ |
| ضيافة وبوفيه | ١٤٦,٢٨٤ | ٧٩,١٧٢ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ١٢٠,٠١٣ | ٣٠,٠١٤ |
| كهرباء ومياه وهاتف وبريد | ٩٨,٤٦٧ | ٥٣,٣٤٠ |
| مطبوعات وأدوات مكتبية | ٨٦,٣٣٩ | ١٧٠,١٣٧ |
| صيانة عامة | ٨١,٦٦٨ | ٤٩,٥٥٨ |
| دورات تدريبية | ٦٠,١٠٠ | ١٦٩,٣٥٨ |
| مصاريف سيارات | ٣٤,٣١٥ | ٢٩,٣٢٥ |
| عمولات ومصروفات بنكية | ١٦,٨٩٧ | ١٢,٨٠٦ |
| مصروفات متنوعة | ٣٣١,٤٥٣ | ٢٩١,٨١٨ |
| | ١٧,٧١٧,٦٩٩ | ١١,٥٢٣,٣٦٣ |

**٢٥- إيرادات أخرى**

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| أرباح غير محققة من عقارات استثمارية | ٦,٢٣٢,٢٢٧ | - |
| أرباح رأسمالية | ١,٣٦٠,٠٠٠ | ٣,٣٨٨,٠٥٥ |
| أرباح (خسائر) غير محققة من استثمارات في صناديق عقارية | ٣٦٣,٠٨٤ | (١٩٣,٣١٦) |
| أرباح محققة من استثمارات في صناديق عقارية | - | ٦٠٠,٣١٨ |
| إيرادات أخرى | ٢٠٨,٠٠٠ | - |
| | ٨,١٦٣,٣١١ | ٣,٧٩٥,٠٥٧ |

**٢٦- ربحية السهم الأساسية**

تم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة دخل السنة العائد إلى المساهمين في المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما هو موضح فيما يلي:

| | ٢٠٢٣م (الموحدة) | ٢٠٢٢م (المنفصلة) |
|---|---|---|
| دخل السنة | ٤,٦٢٤,٩٦٩ | ٢,٤٥٧,٩١٦ |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم / الحصص | ١٦,٩١٧,٥٨٢ | ٧,٠٠٠,٠٠٠ |
| | ٠,٢٧ | ٠,٣٥ |

**٢٧- الارتباطات الرأسمالية**

بلغت الارتباطات الرأسمالية المتعلقة بعقارات استثمارية تحت الإنشاء مبلغ ١٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م : ٢,٩ مليون ريال سعودي).

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة**

**أ- قياس القيمة العادلة**

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن قبضه نتيجة بيع أصل ما أو الذي يمكن دفعه لتحويل التزام ما في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض إجراء معاملة بين الأصل أو تحويل التزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في ظل غياب سوق رئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للموجودات أو المطلوبات.

قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل على نحو أفضل وأعلى فائدة ممكنة أو عن طريق بيعه لمشارك آخر في السوق والذي سيستخدم الأصل على نحو أفضل وبأعلى فائدة ممكنة.

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.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي المنفصلة بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى والقروض والذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى.

**ب- التصنيف المحاسبي والقيمة العادلة**

| | القيمة الدفترية | | | | القيمة العادلة | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (الموجودة)** | **أدوات التحوط** | **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر** | **التكلفة المطفأة** | **المجموع** | **المستوى ١** | **المستوى ٢** | **المستوى ٣** | **المجموع** |
| **موجودات مالية** | | | | | | | | |
| استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | - | - | - | - | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ | - | - | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى | - | - | ١٨,٥٤٦,٣٦٠ | ١٨,٥٤٦,٣٦٠ | - | - | - | - |
| نقد لدى البنوك | - | - | ٨,٢٧٥,١٦٤ | ٨,٢٧٥,١٦٤ | - | - | - | - |
| | - | - | ٢٦,٨٢١,٥٢٤ | ٢٦,٨٢١,٥٢٤ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ | - | - | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| **مطلوبات مالية** | | | | | | | | |
| المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | - | ٤٢٢,٧١٨ | - | ٤٢٢,٧١٨ | - | - | ٤٢٢,٧١٨ | ٤٢٢,٧١٨ |
| قروض طويلة الأجل | - | - | ٨١,٦٤٠,٣٣٤ | ٨١,٦٤٠,٣٣٤ | - | - | - | - |
| قروض قصيرة الأجل | - | - | ٢٠,٦٤٩,٨٤٩ | ٢٠,٦٤٩,٨٤٩ | - | - | - | - |
| الذمم الدائنة باستثناء الارصدة الدائنة الاخرى | - | - | ١,٥٥٢,٢٢١ | ١,٥٥٢,٢٢١ | - | - | - | - |
| | - | ٤٢٢,٧١٨ | ١٠٣,٨٤٢,٤٠٤ | ١٠٤,٢٦٥,١٢٢ | - | - | ٤٢٢,٧١٨ | ٤٢٢,٧١٨ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**٢٨ـ الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)**
**ب- التصنيف المحاسبي والقيمة العادلة (تتمة)**

| | القيمة الدفترية | | | | القيمة العادلة | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (المنفصلة)** | **القيمة العادلة - أدوات التحوط** | **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر** | **التكلفة المطفأة** | **المجموع** | **المستوى ١** | **المستوى ٢** | **المستوى ٣** | **المجموع** |
| **موجودات مالية** | | | | | | | | |
| استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | - | - | - | - | - | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ | - | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ |
| الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى | - | - | ٢٢,٣٣١,٠٢٩ | ٢٢,٣٣١,٠٢٩ | - | - | - | - |
| نقد لدى البنوك | - | - | ٤,٤١٥,١٣٥ | ٤,٤١٥,١٣٥ | - | - | - | - |
| | - | - | ٢٦,٧٤٦,١٦٤ | ٢٦,٧٤٦,١٦٤ | - | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ | - | ٣٤,٩٩٥,٢٨٦ |
| **مطلوبات مالية** | | | | | | | | |
| المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر | - | ٦١,٣٩٥ | - | ٦١,٣٩٥ | - | - | ٦١,٣٩٥ | ٦١,٣٩٥ |
| قروض طويلة الأجل | - | - | ٥٦,٠٢٥,٥٧٨ | ٥٦,٠٢٥,٥٧٨ | - | - | - | - |
| قروض قصيرة الأجل | - | - | ٣٤,٢٩٦,٧٧٧ | ٣٤,٢٩٦,٧٧٧ | - | - | - | - |
| الذمم الدائنة باستثناء الارصدة الدائنة الاخرى | - | - | ٨١١,٧٤٠ | ٨١١,٧٤٠ | - | - | - | - |
| | - | ٦١,٣٩٥ | ٩١,١٣٤,٠٩٥ | ٩١,١٩٥,٤٩٠ | - | - | ٦١,٣٩٥ | ٦١,٣٩٥ |

- *إدارة مخاطر الائتمان*

أرصدة لدى البنوك : رصيد النقد في الحسابات الجارية حيث يتم إيداع النقد لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني مرتفع ، ومخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالتزاماتها المالية التي يتم تسويتها. من خلال الدفع نقدًا أو من خلال الأصول المالية الأخرى ، ويهدف نهج المجموعة في وفرة السيولة إلى التأكد من أن لديها دائمًا السيولة كافية قدر الإمكان للوفاء بالتزاماتها عند الاستحقاق في ظل الظروف العادية والحرجة دون تكبد خسائر أو تعريض سمعة المجموعة للخطر.

- *مخاطر السيولة*

تمثل الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة وذلك بالتأكد من توفر الدعم المالي من الملكية.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م**
(بالريال السعودي)

**٢٨- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)**
**ب- التصنيف المحاسبي والقيمة العادلة (تتمة)**

- *إدارة رأس المال*

الهدف الأساسي من إدارة رأس مال المجموعة هو ضمان احتفاظها بقاعدة رأسمالية قوية لدعم أعمالها والحفاظ على التطوير المستقبلي للشركة. تراقب الإدارة هيكل رأس المال وتقوم بإجراء تعديلات عليه في ضوء الظروف الاقتصادية. لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأس المال المفروضة من الخارج .تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة مديونية، والتي يتم احتسابها على أنها صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال. يتم حساب الدين كإجمالي القروض (القروض غير الجارية والحالية كما هو موضح في قائمة المركز المالي) مطروحًا منها النقد لدى الصندوق و البنوك.

- *إدارة مخاطر السوق*

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار العمولات، إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ورقابة التعرض لمخاطر السوق ضمن حدود مقبولة مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

أ- مخاطر سعر الصرف الأجنبي: تنتج مخاطر سعر الصرف الأجنبي من التغيرات والتذبذبات في قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم المجموعة بأية عمليات ذات أهمية نسبية بالعملات عدا الريال السعودي والدولار الأمريكي واليورو. وحيث أن سعر صرف الريال السعودي مثبت مقابل الدولار الأمريكي ولا تمثل مخاطر عملات هامة، تراقب إدارة المجموعة أسعار صرف العملات وتعتقد أن مخاطر العملات غير مؤثرة.

ب- مخاطر أسعار العمولات : تمثل مخاطر أسعار الفائدة المخاطر المتعلقة بآثار التقلبات في أسعار الفائدة السائدة بالسوق على المركز المالي للشركة وتدفقاتها النقدية، تراقب إدارة المجموعة أسعارالعمولات وتعتقد أن مخاطر العمولات غير مؤثرة.

**٢٩- الأحداث اللاحقة**

بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٤٥هـ (الموافق ٤ فبراير ٢٠٢٤م) أنشأت الشركة شركة ديم المتحدة للعقارات (شركة ذات مسئولية محدودة)، مسجلة بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل الجاري رقم ١٠١٠٩٧٩٧٧٦ و بلغ رأس مال الشركة ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودى وتبلغ نسبة الملكية بالشركة ٥٠% من رأس المال بالمشاركة مع شركة عقد المتحدة العقارية.

**٣٠- أرقام المقارنة**

تم إعادة تبويب أرقام السنة المقارنة لتتلائم مع أرقام السنة الحالية على النحو التالي:

| | الرصيد قبل إعادة التبويب ريال سعودي | إعادة التبويب ريال سعودي | الرصيد بعد إعادة التبويب ريال سعودي |
|---|---|---|---|
| عقارات استثمارية | ١٦٥,٩٨١,٣٧٤ | (٢٨,٦٤٥,٣٨٨) | ١٣٧,٣٣٥,٩٨٦ |
| مشروعات تحت التنفيذ | - | ١١,٤٢٥,٩٢٠ | ١١,٤٢٥,٩٢٠ |
| حق استخدام أصول، بالصافي | ٢,٢٥١,٧٨٨ | ١٠,٨١٠,٦٠٥ | ١٣,٠٦٢,٣٩٣ |
| أرباح مبقاه | ٨,٦٨٢,٣٨٢ | ٦,٤٠٨,٨٦٣ | ٢,٢٧٣,٥١٩ |

**٣١- اعتماد القوائم المالية الموحدة**

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل اللجنة التنفيذية المفوضة من قبل مجلس الإدارة بعد الأخذ بتوصية أعضاء لجنة المراجعة بالموافقة عليها بتاريخ ٢٠ شوال ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩ إبريل ٢٠٢٤م).

## ١٥-٣ المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير المراجعة) لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وتقرير المراجع المستقل عن فحص المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة

RSM
شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة مقفلة)
**المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**

**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
**وتقرير المراجع المستقل عن فحص المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة**

مراجعة | زكاة وضرائب | إستشارات

Audit | Tax | Consulting

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة مقفلة)
**المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

| **فهرس** | **صفحة** |
|---|---|
| تقرير فحص المراجع المستقل عن المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة | - |
| قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) | ٢ |
| قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) | ٣ |
| قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) | ٤ |
| قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) | ٥ – ٦ |
| إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) | ٧ – ١٨ |

RSM

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية
الرياض – حي العليا • طريق العروبة
مبنى رقم ٣١٩٣ ، الطابق الأول
ص. ب ٨٣٣٥ ، الرياض - ١٢٣٣٣
هاتف: ٩٦٦ ١١ ٤١٦ ٩٣٦١+
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٤١٦ ٩٣٤٩+
المملكة العربية السعودية
www.rsmsaudi.com
س.ت ٤٠٣٠٢٢٨٧٧٣

RSM Allied Accountants Professional Services Co.
Riyadh - Olaya District - Al Oruba Street
1st Floor, Building No. 3193
P.O. Box 8335, Riyadh - 12333
Tel.: +966 11 416 9361
Fax: +966 11 416 9349
Kingdom of Saudi Arabia
www.rsmsaudi.com
C.R : 4030228773

## تقرير فحص المراجع المستقل
## عن المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة مقفلة)

**مقدمة**

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية (شركة مساهمة مقفلة سعودية) والمنشآت التابعة لها (يشار إليها معاً بلفظ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة لفترة الثلاثة أشهر وفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والقوائم الأولية الموحدة الموجزة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة استنادًا إلى فحصنا.

**نطاق الفحص**

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص رقم (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفَّذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتألف فحص المعلومات المالية الأولية من طرح استفسارات بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يُمكِّننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة، وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

**الاستنتاج**

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة غير معدة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية

محمد بن فرحان بن نادر
ترخيص رقم ٤٣٥
الرياض، المملكة العربية السعودية
١١ جمادى الآخر ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٢ ديسمبر ٢٠٢٤م).

Audit | Tax | Consulting

مراجعة | زكاة وضرائب | إستشارات

RSM Allied accountants professional services, professional limited liability company registered in Kingdom of Saudi Arabia, with paid-up capital of (1,100,000) SAR. (Previously known as El Abbadi & Bennaga & partners Company). Allied Accountants member in RSM International network. RSM is the trading name used by the members of the RSM, each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm each of which practices in its own rights. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction. the RSM network is distributed by RSM International limited, a company registered in England and Wales.

شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية، مسجلة في المملكة العربية السعودية، برأس مال (١,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل والمسماة سابقا بـ "شركة الدكتور عبد القادر بنا وشركاه المحاسبون المتحدون"، وهي عضو في الشبكة العالمية RSM هي العلامة التجارية المستعملة بواسطة كل الأعضاء في مجموعة RSM كل من أعضاء المجموعة هي كيان قانوني مستقل في مجال المحاسبة والاستشارات. شبكة RSM العالمية تدار من قبل RSM العالمية المحدودة وهي شركة مسجلة في بريطانيا وويلز.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة مقفلة)

**قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**
**كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال سعودي)

| | إيضاح | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **موجودات** | | | |
| **موجودات غير متداولة** | | | |
| عقارات استثمارية، بالصافي | ٦ | ٦٦,٢١٠,٥٧٢ | ١٤٢,٢٤٧,٣٦٥ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٧ | ٥١,٩٤٤,١٣٧ | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ |
| استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ٨ | ٢٤,٦٥٨,٠٣٠ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| استثمارات في مشاريع مشتركة | ٩ | ٥٢,٩٤٨,٨٩٣ | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |
| دفعات تحت حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية | ١٠ | - | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ |
| ممتلكات وآلات ومعدات، بالصافي | | ١,٢١٥,٢٤٢ | ٢,٢٦٩,٠٨٢ |
| حق استخدام أصول، بالصافي | | ١٠,٠٩٢,٢٤٩ | ١١,٥٧٧,٣٢١ |
| موجودات غير ملموسة، بالصافي | | ٣,١٧٨,١١٧ | ٣,٥٧١,٨٢٥ |
| | | ٢١٠,٢٤٧,٢٤٠ | ٢٨٨,٤٠٩,٢٦٧ |
| **موجودات متداولة** | | | |
| ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ١١ | ٢٥,٦٩٣,١٦٣ | ١٨,٤٧٩,٣٣٠ |
| مخزون، بالصافي | ١٢ | ٨٢,٦٣٢,٦٧٣ | ٧٨,٧١٠,٦٩٣ |
| مستحق من أطراف ذات علاقة | ١٣أ | ٤٨١,٩٥٦ | ٥,٨٣٠ |
| نقد لدى البنوك | | ٢٧,١١٤,٣٧٤ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ |
| **مجموع الموجودات المتداولة** | | ١٣٥,٩٢٢,١٦٦ | ١٠٩,٣٨٥,٦٤٠ |
| **مجموع الموجودات** | | ٣٤٦,١٦٩,٤٠٦ | ٣٩٧,٧٩٤,٩٠٧ |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | | |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال | | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | | ٢٤٥,٧٩٢ | ٢٤٥,٧٩٢ |
| أرباح مبقاه | | ١٩,٤٧٥,٨٥٤ | ٧,٣٢١,٢٠٦ |
| **مجموع حقوق الملكية العائد إلى الشركة الأم** | | ٢٥٩,٧٢١,٦٤٦ | ٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | | ١,٨١٤,١٠٦ | ٢,٤٦٥,٥٠٨ |
| **مجموع حقوق الملكية** | | ٢٦١,٥٣٥,٧٥٢ | ٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦ |
| **مطلوبات** | | | |
| **مطلوبات غير متداولة** | | | |
| الجزء غير المتداول من تمويل مرابحة | ١٤ | ٣٨,١٨٦,٠٣٤ | ٨١,٦٤٠,٣٣٤ |
| التزامات عقود إيجار – الجزء غير متداول | | ١١,٥٣٨,٩٨٠ | ١٢,١٧٣,٥٥٧ |
| التزامات منافع الموظفين المحددة | | ٦,٣٠١,٩٦٨ | ٥,٩٧٨,٥٥٦ |
| **مجموع المطلوبات غير متداولة** | | ٥٦,٠٢٦,٩٨٢ | ٩٩,٧٩٢,٤٤٧ |
| **مطلوبات متداولة** | | | |
| الجزء المتداول من تمويل مرابحة | ١٤ | ١٦,١٦٠,٣٩٦ | ٢٠,٦٤٩,٨٤٩ |
| التزامات عقود إيجار – الجزء متداول | | ٧٧٨,٧٥٦ | ١,٢١١,٧٨٤ |
| ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | | ٦,٧٤٤,٦٥٤ | ١٠,١٧١,١٦٢ |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | ١٣ب | ٢,١٦٧,٣٩٥ | ١٣,٥٧١,٣١٦ |
| مخصص الزكاة | | ٢,٧٥٥,٤٧١ | ٢,٣٦٥,٨٤٣ |
| **مجموع المطلوبات المتداولة** | | ٢٨,٦٠٦,٦٧٢ | ٤٧,٩٦٩,٩٥٤ |
| **مجموع المطلوبات** | | ٨٤,٦٣٣,٦٥٤ | ١٤٧,٧٦٢,٤٠١ |
| **مجموع حقوق الملكية والمطلوبات** | | ٣٤٦,١٦٩,٤٠٦ | ٣٩٧,٧٩٤,٩٠٧ |

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة مقفلة)
**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**
**لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال سعودي)

| | إيضاح | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|---|---|
| الإيرادات | ١٥ | ١٢٤,٠٥٧,١٥٠ | ٢,٥٠٩,٦٠٤ | ١٧٨,١٥٧,٩٥٣ | ٣١,٥٢٥,٩٦٨ |
| تكلفة الإيرادات | ١٦ | (١٠٤,٩٧٧,٤٩٦) | (٦٤٣,٥٩٦) | (١٤٥,٤٥٩,٢٧٨) | (٢٤,٠٤٧,٨٨٢) |
| **مجمل ربح الفترة** | | ١٩,٠٧٩,٦٥٤ | ١,٨٦٦,٠٠٨ | ٣٢,٦٩٨,٦٧٥ | ٧,٤٧٨,٠٨٦ |
| مصاريف عمومية وإدارية | ١٧ | (٤,٧٨٩,١٨٣) | (٤,٣٨٨,٨٤٥) | (١٣,٤٨٩,٨٠٢) | (١٣,٧٢٩,٤٣١) |
| إيرادات مشاركات عقارية مع الغير | | ١٢١,٠٩٤ | ١,٢٠٩,٨١٥ | ٥٢٢,٤٨١ | ٤,٩٣١,٢٠٢ |
| **صافي ربح (خسارة) الفترة من الأعمال الرئيسية** | | ١٤,٤١١,٥٦٥ | (١,٣١٣,٠٢٢) | ١٩,٧٣١,٣٥٤ | (١,٣٢٠,١٤٣) |
| إيرادات أخرى | | ١,٠١٦,٠٨٣ | - | ٥٧٣,٨٩٥ | ٥٢٦,٦٩٤ |
| تكاليف تمويل | | (١,٩٧٤,٨٤٣) | (١,٨٠٩,٣٧٩) | (٦,٠٩٣,٢٦١) | (٥,٥٦٣,٠٨٣) |
| **ربح (خسارة) الفترة قبل الزكاة** | | ١٣,٤٥٢,٨٠٥ | (٣,١٢٢,٤٠١) | ١٤,٢١١,٩٨٨ | (٦,٣٥٦,٥٣٢) |
| الزكاة | | (١,٢٩٠,٠٩٢) | - | (٢,٧٤٦,٤٧٤) | (١,٨٧٩,٢١٧) |
| **صافي ربح (خسارة) الفترة** | | ١٢,١٦٢,٧١٣ | (٣,١٢٢,٤٠١) | ١١,٤٦٥,٥١٤ | (٨,٢٣٥,٧٤٩) |
| **الدخل الشامل الآخر** | | | | | |
| **بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقًا ضمن قائمة الربح أو الخسارة:** | | | | | |
| أرباح إعادة قياس التزامات منافع الموظفين المحددة | | - | - | ٣٧,٧٣٢ | ١٧٨,٧٠٦ |
| **إجمالي الدخل الشامل الأخر للفترة** | | - | - | ٣٧,٧٣٢ | ١٧٨,٧٠٦ |
| **إجمالي الربح (الخسارة) الشاملة للفترة** | | ١٢,١٦٢,٧١٣ | (٣,١٢٢,٤٠١) | ١١,٥٠٣,٢٤٦ | (٨,٠٥٧,٠٤٣) |
| **صافي ربح (خسارة) الفترة العائد الى:** | | | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | | ١٢,٣٥٨,٣٨٦ | (٣,١٢٢,٤٠١) | ١٢,١١٦,٩١٦ | (٨,٢٣٥,٧٤٩) |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | | (١٩٥,٦٧٣) | - | (٦٥١,٤٠٢) | - |
| | | ١٢,١٦٢,٧١٣ | (٣,١٢٢,٤٠١) | ١١,٤٦٥,٥١٤ | (٨,٢٣٥,٧٤٩) |
| **صافي الربح (الخسارة) الشاملة للفترة العائد إلى:** | | | | | |
| المساهمين في الشركة الأم | | ١٢,٣٥٨,٣٨٦ | (٣,١٢٢,٤٠١) | ١٢,١٥٤,٦٤٨ | (٨,٠٥٧,٠٤٣) |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | | (١٩٥,٦٧٣) | - | (٦٥١,٤٠٢) | - |
| | | ١٢,١٦٢,٧١٣ | (٣,١٢٢,٤٠١) | ١١,٥٠٣,٢٤٦ | (٨,٠٥٧,٠٤٣) |
| **ربح (خسارة) السهم** | | | | | |
| ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة من صافي ربح (خسارة) الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم | ١٨ | ٠,٥١ | (٠,١٣) | ٠,٤٨ | (٠,٣٤) |

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة مقفلة)
**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال سعودي)

| | رأس المال | مبالغ تحت حساب زيادة رأس المال | الاحتياطي النظامي | (خسائر) / الأرباح المبقاه | مجموع حقوق الملكية العائدة إلى الشركة الأم | حقوق الملكية غير المسيطرة | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة )** | | | | | | | |
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م (مراجعة) | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٥,٧٩٢ | ٢,٢٧٣,٥١٩ | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ | - | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ |
| خسارة الفترة | - | - | - | (٨,٢٣٥,٧٤٩) | (٨,٢٣٥,٧٤٩) | - | (٨,٢٣٥,٧٤٩) |
| الدخل الشامل الاخر | - | - | - | ١٧٨,٧٠٦ | ١٧٨,٧٠٦ | - | ١٧٨,٧٠٦ |
| إجمالي الخسارة الشاملة للفترة | - | - | - | (٨,٠٥٧,٠٤٣) | (٨,٠٥٧,٠٤٣) | - | (٨,٠٥٧,٠٤٣) |
| المحول إلى رأس المال | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠) | - | - | - | - | - |
| **الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)** | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٤٥,٧٩٢ | (٥,٧٨٣,٥٢٤) | ٢٣٤,٤٦٢,٢٦٨ | - | ٢٣٤,٤٦٢,٢٦٨ |
| **لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)** | | | | | | | |
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م (مراجعة) | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٤٥,٧٩٢ | ٧,٣٢١,٢٠٦ | ٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨ | ٢,٤٦٥,٥٠٨ | ٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦ |
| صافي أرباح الفترة | - | - | - | ١٢,١١٦,٩١٦ | ١٢,١١٦,٩١٦ | (٦٥١,٤٠٢) | ١١,٤٦٥,٥١٤ |
| الدخل الشامل الاخر | - | - | - | ٣٧,٧٣٢ | ٣٧,٧٣٢ | - | ٣٧,٧٣٢ |
| إجمالي الخسارة الشاملة للفترة | - | - | - | ١٢,١٥٤,٦٤٨ | ١٢,١٥٤,٦٤٨ | (٦٥١,٤٠٢) | ١١,٥٠٣,٢٤٦ |
| **الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)** | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٤٥,٧٩٢ | ١٩,٤٧٥,٨٥٤ | ٢٥٩,٧٢١,٦٤٦ | ١,٨١٤,١٠٦ | ٢٦١,٥٣٥,٧٥٢ |

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة مقفلة)
**قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال سعودي)

| | إيضاح | لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | | |
| صافي ربح (خسارة) الفترة قبل الزكاة | | ١٤,٢١١,٩٨٨ | (٦,٣٥٦,٥٣٢) |
| **تعديلات لتسوية صافي ربح (خسارة) الفترة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) المتوفر من الأنشطة التشغيلية** | | | |
| استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات | | ٨٣٣,٠٣٧ | ٧٩٦,٧٢٣ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٦ | ٩١٤,٩٠٩ | ١,٠١٥,٥٧٢ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | | ٣٩٣,٧٠٨ | ٢٣,٥١١ |
| استهلاك حق استخدام أصول | | ١,٤٨٥,٠٧١ | ١,٤٨٥,٠٧١ |
| خسائر (أرباح) استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ٨ | ٤٨٧,٢٠٤ | (٥٢٦,٦٩٤) |
| أرباح بيع وحدات تحت الإستثمار فى شركات ,صناديق عقارية | | (١,٠١٧,٥٩٦) | (١,٩٦٥,٨٤٨) |
| خسائر بيع ممتلكات وآلات ومعدات | | ٢٤٥,٠٥٩ | - |
| تكاليف تمويل | | ٦,٠٩٣,٢٦١ | ٥,٥٦٣,٠٨٣ |
| المكون من التزامات خطة منافع الموظفين المحددة | | ٣٨٣,٥٧٨ | ١,٣٦٠,٨٥٠ |
| | | ٢٤,٠٣٠,٢١٩ | ١,٣٩٥,٧٣٦ |
| **التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية** | | | |
| صافي التغير في العقارات الاستثمارية | | ٩٥,١١٣,٣١٢ | - |
| صافي التغير في مشروعات تحت التنفيذ | | (١١,٠٣٤,١٣٣) | (٢٧,٣٨٣,١٩٣) |
| صافي التغير في الأطراف ذات العلاقة | | ١,١٣٧,٥٤٩ | (٣,٦٦٤,٥٢٠) |
| صافي التغير في الذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | | (٧,٢٧٢,١٧٩) | (٧,٩٣٣,٣٠٥) |
| صافي التغير في المخزون | | (٣,٩٢١,٩٨٠) | ٤٢,١٢٦,٣١٨ |
| صافي التغير في الذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | | (٤,٣٩٤,٣٤٠) | ٩٥٧,٦٣٦ |
| | | ٩٣,٦٥٨,٤٤٨ | ٥,٤٩٨,٦٧٢ |
| المسدد من الزكاة | | (٢,٢٩٨,٥٠٠) | (٢٤٩,٠٥٦) |
| المسدد من التزامات منافع الموظفين المحددة | | (٢٦٥,٢٧٠) | (٣٣,٩١٦) |
| **صافي التدفقات النقدية المتوفر من الأنشطة التشغيلية** | | ٩١,٠٩٤,٦٧٨ | ٥,٢١٥,٧٠٠ |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية** | | | |
| مدفوع لشراء ممتلكات وآلات ومعدات | | (٥٨,٨٤٠) | (٣٨١,٦٩٩) |
| المحصل من بيع ممتلكات ومعدات | | ٣٤,٥٨٤ | - |
| مدفوع لشراء أصول غير ملموسة | | - | (٥٧,٠٠٠) |
| مدفوع لشراء مشروع مشترك | | (٢٣,٧٤٠,٦٢١) | (٢,٢٤٠,٥٧٤) |
| محصل مقابل دفعات علي حساب استثمار في شركات | | - | ١٢,٩٦٥,٨٤٨ |
| المحصل من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | | ٣,٤٣٩,٧٤٧ | ٥,٩٩٠,٩٩٦ |
| **صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) المتوفر من الأنشطة الاستثمارية** | | (٢٠,٣٢٥,١٣٠) | ١٦,٢٧٧,٥٧١ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة مقفلة)
**قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال سعودي)

| | | لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | |
|---|---|---|---|
| | إيضاح | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية** | | | |
| المسدد من إلتزامات عقود الإيجار | | (١,٤٧١,٧٤٠) | (٩٧١,٧٤٠) |
| المحصل من تسهيلات ومرابحات بنكية | ١٤-أ | ١٤,٥٣٣,٣٤٦ | ١٩,٧١٤,٢٨٦ |
| المسدد من تسهيلات ومرابحات بنكية | ١٤-أ | (٦٨,٩٠٦,٥٦٧) | (٣٨,٠٣٥,٠٧٩) |
| **صافي التدفقات النقدية (المستخدم في) الأنشطة التمويلية** | | (٥٥,٨٤٤,٩٦١) | (١٩,٢٩٢,٥٣٣) |
| **صافي التغير في النقد وما في حكمه** | | ١٤,٩٢٤,٥٨٧ | ٢,٢٠٠,٧٣٨ |
| النقد وما في حكمه، بداية الفترة | | ١٢,١٨٩,٧٨٧ | ٤,٤١٥,١٣٥ |
| **النقد وما في حكمة، نهاية الفترة** | | ٢٧,١١٤,٣٧٤ | ٦,٦١٥,٨٧٣ |
| **معاملات غير نقدية** | | | |
| المحول من مبالغ تحت حساب زيادة رأس المال إلى رأس المال | | - | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| فائدة إلتزام حق إستخدام أرض مشروع بالميرا | | ٣٦٠,٢١٠ | ٧٣٣,٠٥٨ |
| المحول إلى العقارات الإستثمارية من المشروعات تحت التنفيذ | | ١٩,٩٩١,٤٢٨ | - |
| تكاليف تمويل مرسملة ضمن العقارات الاستثمارية | | ٦٢٢,٩٧٢ | - |
| مستحق على شركة طرح للإستثمار من قيمة إستبعاد دفعات تحت إستثمار | | ١٣,٠١٧,٥٩٦ | - |
| المحول من مسدد في الزكاة إلى ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً | | ٥٨,٣٤٦ | - |
| إستحقاق المستخلصات النهائية لمشروع بالميرا | | ٩٦٧,٨٢٩ | - |

إن الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٢) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**

**١ - التكوين والنشاط**

- تأسست شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية - شركة مساهمة سعودية مقفلة - بموجب السجل التجاري الرئيسي الصادر من وزارة التجارة والصناعة رقم ١٠١٠٥٨٧٣٢٦ بتاريخ ١٢ ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠١٩م). بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٤هـ ( الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتم الحصول على موافقة وزارة التجارة بتحول الشركة الى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار رقم ١٤٦٦ بتاريخ ١١ جمادى الأخرة ١٤٤٤هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٣م) وإعلان بتحول الشركة بموجب القرار رقم ١٥١٥ بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢٣م). يقع مقر الشركة في مدينة الرياض - طريق الملك فهد - حي المحمدية (ص ب ٦٩٣٣ - رمز بريدي ١٢٣٦١).
- يتمثل نشاط الشركة في إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين وإدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها، الوساطة العقارية وإدارة الأملاك المزادات العقارية شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية وإدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة غير سكنية والتطوير العقاري للمباني السكنية والتجارية بأساليب البناء الحديثة.
- تشمل المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة ("المعلومات المالية") المرفقة على موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة والشركات التابعة لها ("المجموعة").

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة.

| رقم السجل | اسم الشركة | النشاط | نسبة الملكية % ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ | نسبة الملكية % ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ |
|---|---|---|---|---|
| ١٠١٠٩١٥٧٦٨ | صفقتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة – شركة شخص واحد) | إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة أنشطة الشركات الاستثمارية التحقق من صحة الوثائق والمستندات والبيانات. | %١٠٠ | %١٠٠ |
| ١٠١٠٨٨١٦٠٢ | خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة)* | تصميم واجهة وتجربة المستخدم تقنيات الرويوت تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد تقنيات الواقع الافتراضي والمعزز تطوير التطبيقات تقنيات الذكاء الاصطناعي نشر البرامج الجاهزة أنظمة التشغيل تحليل النظم الأمن السيبراني تقنيات سلاسل الكتل (البلوك تشين) تقنيات البيانات الضخمة وعلم وتحليل البيانات إقامة البنية الأساسية لاستضافة المواقع على الشبكة وخدمات تجهيز البيانات والأنشطة المتصلة بذلك إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين حلول التقنية المالية تصميم وبرمجة البرمجيات الخاصة النشر الالكتروني المزادات العقارية الوساطة العقارية إدارة الأملاك إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية إدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة غير سكنية تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت بناء وتشغيل منصة/بوابة جيومكانية بناء قواعد البيانات الجيومكانية تطبيقات وخدمات ويب نظم | %٦٦ | %٦٦ |

*تتمثل ملكية شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة) في أنها نسبة ملكية غير مباشرة حيث أن شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة لشركة صفقتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد) (شركة تابعة) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بنسبة ٦٦ % (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: بنسبة ٦٦%).

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
**(بالريال سعودي)**

**١ - التكوين والنشاط (تتمة)**

- يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:
  الرياض – حي المحمدية
  ص.ب ٦٩٣٣
  الرمز البريدي ١٢٣٦١
  المملكة العربية السعودية

**٢ - أسس إعداد المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة**

**بيان الالتزام**

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة للمجموعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب قراءة هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ولا تتضمن هذه المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة جميع المعلومات المطلوبة لإعداد مجموعة كاملة من القوائم المالية المعدة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي، ولكن تم إدراج السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية المحددة لتفسير الأحداث والمعاملات الهامة لفهم التغيرات في المركز المالي والأداء المالي للمجموعة منذ آخر قوائم مالية موحدة سنوية. إضافة لذلك، إن نتائج الأعمال لفترة التسعة أشهر الأولية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لا تعتبر بالضرورة مؤشرا على النتائج التي يمكن أن تكون عليها نتائج السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

**أسس القياس**

أعدت المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية. باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة والتزامات منافع الموظفين المحددة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة الائتمان المتوقعة. ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ذلك.

**عملة العرض والافصاح**

يتم عرض المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي والتي تمثل العملة الوظيفية.

**٣ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة**

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين يتطلب قيام الإدارة بإصدار أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والايرادات والمصروفات، وان النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

ان التقديرات الهامة الموضوعة من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات كانت مماثلة لتلك المبينة في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

**٤ - التغييرات في السياسات المحاسبية**

إن السياسات المحاسبية المطبقة على هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة هي نفس تلك السياسات المطبقة على القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، حيث أنه لا يوجد معايير جديدة تم إصدارها ومع ذلك فإن عدداً من التعديلات على المعايير سارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤م والتي تم شرحها في القوائم المالية السنوية للمجموعة ولكن ليس لها أثر جوهري على المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
**(بالريال سعودي)**

**٥ - أسس توحيد المعلومات المالية الموحدة**

إن المعلومات المالية الموحدة تشمل شركة حمد محمد بن سعيدان والشركات التابعة لها كما هو موضح بالتفصيل في إيضاح رقم (١). تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة:

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها،
- نشوء حق للمجموعة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها ،
- القدرة على استخدام سيطرتها بغرض التأثير على عوائد الاستثمار.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، وإذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها اعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الانشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للمجموعة حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لمنحها السيطرة، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة القابضة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الاخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الاخرين والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الاخرى، و

أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الانشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تتمكن المجموعة من السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الموحدة من تاريخ استحواذ المجموعة على السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة على الشركة التابعة.

ان قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الاخرى موزعة على مساهمي المجموعة. إن إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مساهمي المجموعة.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة، لكي تتلاءم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

يتم استبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والايرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند التوحيد.

*التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في الشركات التابعة الحالية*

إن التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائدا إلى مساهمي المجموعة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحدة ويتم احتسابها كالفرق بين (١) إجمالي القيمة العادلة للمبلغ المستلم والقيمة العادلة ألية حصة مستبقاه و (٢) القيمة الدفترية المدرجة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأية حقوق ملكية غير مسيطرة. يتم المحاسبة على جميع المبالغ المعترف سابقاً في الدخل الشامل الاخر المتعلقة بتلك الشركة التابعة كما لو كانت المجموعة قامت باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة مباشرة (بمعنى آخر، إعادة التصنيف إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر أو التحويل إلى تصنيف آخر في حقوق الملكية كما هو محدد/ مسموح به وفقا معايير الدولية للتقارير المالية ). إن القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة بتاريخ فقدان السيطرة يتم اعتباره كقيمة عادلة عند الاعتراف الاولي وذلك في المحاسبة اللاحقة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) أو عندما ينطبق، التكلفة عند الاعتراف الاولي باستثمار في مشروع مشترك

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
**(بالريال سعودي)**

**٦ - عقارات استثمارية, بالصافي**

يتألف هذا البند مما يلي:

| كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | الأراضي | المباني | المجموع |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| الرصيد، بداية الفترة | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٤٥,٥٢٦,١٨٦ | ١٤٤,٢٥٢,٤٥٨ |
| محول من مشروعات تحت التنفيذ | - | ١٩,٩٩١,٤٢٨ | ١٩,٩٩١,٤٢٨ |
| إستبعادات خلال الفترة* | (٧٨,١٤٦,٢٨٢) | (١٨,١٧٢,٥٩٩) | (٩٦,٣١٨,٨٨٢) |
| **الرصيد، نهاية الفترة** | ٢٠,٥٧٩,٩٩٠ | ٤٧,٣٤٥,٠١٥ | ٦٧,٩٢٥,٠٠٥ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | |
| الرصيد، بداية الفترة | - | ٢,٠٠٥,٠٩٣ | ٢,٠٠٥,٠٩٣ |
| المحمل للفترة | - | ٩١٤,٩٠٩ | ٩١٤,٩٠٩ |
| إستبعادات خلال الفترة | - | (١,٢٠٥,٥٦٩) | (١,٢٠٥,٥٦٩) |
| **الرصيد، نهاية الفترة** | - | ١,٧١٤,٤٣٣ | ١,٧١٤,٤٣٣ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | |
| **كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م** | ٢٠,٥٧٩,٩٩٠ | ٤٥,٦٣٠,٥٨٢ | ٦٦,٢١٠,٥٧٢ |

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) | الأراضي | المباني | المجموع |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٣٩,٢٩٣,٩٥٨ | ١٣٨,٠٢٠,٢٣٠ |
| إضافات خلال السنة | - | ٦,٢٣٢,٢٢٨ | ٦,٢٣٢,٢٢٨ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٤٥,٥٢٦,١٨٦ | ١٤٤,٢٥٢,٤٥٨ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | - | ٦٨٤,٢٤٥ | ٦٨٤,٢٤٥ |
| المحمل للسنة | - | ١,٣٢٠,٨٤٨ | ١,٣٢٠,٨٤٨ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | - | ٢,٠٠٥,٠٩٣ | ٢,٠٠٥,٠٩٣ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٤٣,٥٢١,٠٩٣ | ١٤٢,٢٤٧,٣٦٥ |

**تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات مرهونة لبنوك وشركات تمويل محلية على النحو التالي :**

- عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية صفر ريال سعودي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (٣٩,٩١٥,٥٨٠ ريال سعودي في ٢٠٢٣م) مرهونة لبنك الجزيرة مقابل تمويلات مرابحة.
- عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٤٣,٠٠١,٠٠٠ ريال سعودي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (٤٣,٠٠١,٠٠٠ ريال سعودي في ٢٠٢٣م) مرهونة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري مقابل تمويل مرابحة.
- عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٣,٥٨٣,٦٥٧ ريال سعودي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (٦,٠٠٦,٥٠٠ ريال سعودي في ٢٠٢٣م) مرهونة لشركة آجل للخدمات التمويلية مقابل منح تمويل مرابحة.

* تتمثل الاستبعادات في مبيعات العقارات الاستثمارية خلال الفترة بقيمة إجمالية ١٠٣,٦٢٦,٨٠٠ ريال سعودي، كما بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المباعه ٩٥,١١٣,٣١٣ ريال سعودي .

قامت الشركة بتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وترى الإدارة أنه لا توجد أي تغييرات جوهرية على القيمة العادلة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

**٧ - مشروعات تحت التنفيذ**

أ- تتألف المشروعات تحت التنفيذ مما يلي:

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| أراضي | ٥١,٩٤٤,١٣٧ | ٤٠,٢٨٩,٩٧٥ |
| مباني | - | ١٦,٧٠٥,١٣٤ |
| فوائد الالتزامات الإيجارية | - | ١,٧٩٢,٨٤٧ |
| تكاليف التمويل | - | ١٦٢,٤٦٥ |
| | ٥١,٩٤٤,١٣٧ | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
**(بالريال سعودي)**

**٧ - مشروعات تحت التنفيذ (تتمة)**

ب- تتمثل الحركة على المشروعات تحت التنفيذ فيما يلي:

| كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | مشروع بالميرا* | مشروع الروضة | مشروع المستودعات طيبة | مشروع المستودعات النظيم** | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | | |
| الرصيد، بداية الفترة | ١٨,٢١٦,٤١٦ | ٢٣,٥٢١,٥٢٥ | ١٧,٢١٢,٤٨٠ | - | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ |
| إضافات خلال الفترة | ١,٧٧٥,٠١٢ | ١٩٤,٠٠٠ | ٤,٠٦٦,٦١٨ | ٥١,٩٤٤,١٣٧ | ٥٧,٩٧٩,٧٦٧ |
| محول إلى عقارات استثمارية | (١٩,٩٩١,٤٢٨) | - | - | - | (١٩,٩٩١,٤٢٨) |
| إستبعادات خلال الفترة | - | (٢٣,٧١٥,٥٢٥) | (٢١,٢٧٩,٠٩٨) | - | (٤٤,٩٩٤,٦٢٣) |
| **الرصيد، نهاية الفترة** | - | - | - | ٥١,٩٤٤,١٣٧ | ٥١,٩٤٤,١٣٧ |

* يتمثل مشروع بالميرا في إنشاء مجمع تجاري (بالميرا) يضم مكاتب ومطاعم مقام على أرض مستأجرة في ٢٥ يوليو ٢٠٢١م، حيث أبرمت المجموعة بالمشاركة مع صندوق عقاري وبحصة تبلغ ٣٣,٣٣% عقداً لاستئجار أرض المشروع لمدة ٢١ سنة ميلادية تنتهي في أغسطس ٢٠٤١م على أن تؤول كافة الإنشاءات المقامة على الأرض المستأجرة إلى صاحب الأرض عند نهاية عقد الإيجار. وخلال الفترة تم الإنتهاء من إنشاء مجمع تجاري (بالميرا) وتم نقله إلى العقارات الإستثمارية.

** يتمثل مشروع المستودعات النظيم في إنشاء مستودعات بحي النظيم بهدف التأجير. وبتاريخ ٢٤ سبتمبر ٢٠٢٤م قامت المجموعة برهن جميع صكوك أراضي مشروع مستودع النظيم لصالح بنك البلاد للحصول على تسهيلات ائتمانية بقيمة ٢٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

**٨ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

أ- تتألف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مما يلي:

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| صندوق ثروات النخلة العقاري | ١٣,٩١٣,٤٨٧ | ١٦,٢٠٥,٥٧٩ |
| صندوق أريب للخدمات اللوجستية | ٩,٠٨٤,٨٨٤ | ١٠,٠٦٢,٠٤٧ |
| صندوق الأحساء العقاري | ١,٦٥٩,٦٥٩ | ٢,٣١٧,٣٥٥ |
| | ٢٤,٦٥٨,٠٣٠ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |

ب- فيما يلي حركة الاستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

| كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | صندوق ثروات النخلة العقاري | صندوق أريب للخدمات اللوجستية | صندوق الأحساء العقاري | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد، بداية الفترة | ١٦,٢٠٥,٥٧٩ | ١٠,٠٦٢,٠٤٧ | ٢,٣١٧,٣٥٥ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| أرباح (خسائر) غير محققة خلال الفترة | ١٨٩,٢١٤ | (٩٤٨,١٠١) | ٢٧١,٦٨٣ | (٤٨٧,٢٠٤) |
| إستبعادات خلال الفترة* | (٢,٤٨١,٣٠٦) | (٢٩,٠٦٢) | (٩٢٩,٣٧٩) | (٣,٤٣٩,٧٤٧) |
| **الرصيد، نهاية الفترة** | ١٣,٩١٣,٤٨٧ | ٩,٠٨٤,٨٨٤ | ١,٦٥٩,٦٥٩ | ٢٤,٦٥٨,٠٣٠ |

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية الفترة / السنة | ٤٩,٩١٠,٨٦٩ | ٥٦,٤٩٠,٥٩٦ |
| إستبعادات* | (٢٣,٠٥٣,٦٦٣) | (٧,٠٤١,٠٦٠) |
| (خسائر) أرباح غير محققة للمجموعة | (٤٨٧,٢٠٤) | ٣٦٣,٠٨٤ |
| (خسائر) أرباح غير محققة للمشاركين | (١,٧١١,٩٧٢) | ٩٨,٢٤٩ |
| | ٢٤,٦٥٨,٠٣٠ | ٤٩,٩١٠,٨٦٩ |
| يطرح: مشاركات الغير* | - | (٢١,٣٢٥,٨٨٨) |
| **الرصيد، نهاية الفترة / السنة** | ٢٤,٦٥٨,٠٣٠ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |

بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٢٤م قامت المجموعة برهن الوحدات المملوكة للمجموعة في صندوق ثروات النخلة العقاري وصندوق أريب للخدمات اللوجستية لصالح بنك البلاد للحصول على تسهيلات ائتمانية بقيمة ٧٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
**(بالريال سعودي)**

**٨- استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)**

* تتمثل الوحدات المستبعدة في قيمة الوحدات المستردة خلال الفترة وقد بلغ نصيب المجموعة من تلك الوحدات ٣,٤٣٩,٧٤٧ ريال سعودي. كما قامت المجموعة خلال الفترة بفصل ملكية الوحدات المشتركة مع شركة طرح للإستثمار في صندوق أريب اللوجيستي بعدد ٢٠٢ وحدة بقيمة ١٨,٩٣٦,٩٨٣ ريال سعودي ريال وصندوق الإحساء العقاري بعدد وحدات ٣٤٢ وحدة بقيمة ٤٩٠,٦٦٢ ريال سعودي.

**٩- استثمارات في مشاريع مشتركة**

يلخص الجدول التالي أدناه استثمارات المجموعة في المشاريع المشتركة:

| اسم الشركة | نوع الاستثمار | بلد التأسيس | نسبة الملكية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | نسبة الملكية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|---|
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) | مشروع مشترك | المملكة العربية السعودية | %٥٠ | %٥٠ |
| شركة ديم المتحدة للعقارات (شركة ذات مسؤولية محدودة) | مشروع مشترك | المملكة العربية السعودية | %٥٠ | - |
| شركة أساس الخام للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة) | أستثمار مشترك | المملكة العربية السعودية | %٥٠ | - |

فيما يلي القيمة الدفترية للاستثمارات في المشاريع مشتركة كما في:

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) | ٣٩,٥٣٠,١٥٦ | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |
| شركة ديم المتحدة للعقارات (شركة ذات مسؤولية محدودة) | ١٢,٨٧٢,٤٨٧ | - |
| شركة أساس الخام للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة) | ٥٤٦,٢٥٠ | - |
| | ٥٢,٩٤٨,٨٩٣ | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |

فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات في مشاريع المشتركة كما في:

| | شركة موطن التشييد المحدودة | شركة ديم المتحدة للعقارات | شركة أساس الخام للاستثمار | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية الفترة | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ | - | - | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |
| إضافات* | ١٠,٣٢١,٨٨٤ | ٢٤,٣٧٢,٤٨٧ | ٥٤٦,٢٥٠ | ٣٥,٢٤٠,٦٢١ |
| استبعادات | - | (١١,٥٠٠,٠٠٠) | - | (١١,٥٠٠,٠٠٠) |
| الرصيد في نهاية الفترة | ٣٩,٥٣٠,١٥٦ | ١٢,٨٧٢,٤٨٧ | ٥٤٦,٢٥٠ | ٥٢,٩٤٨,٨٩٣ |

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤، تم تأسيس شركة ديم المتحدة للعقارات بغرض تملك وإنشاء عقارات سكنية أو تجارية وتمتلك المجموعة حصة قدرها ٥٠% في رأس مال شركة ديم المتحدة للعقارات، حيث تم اثبات الاستثمار كمشروع مشترك.

وبتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٤، تم الاتفاق بين الشركاء في شركة ديم المتحدة للعقارات علي تخصيص حصه من مشروع ديم ١٤ السليمانية "إحدي مشاريع شركة ديم المتحدة للعقارات" بنسبة ٢٥% لصالح شركة طرح للاستثمار ( طرف ذو علاقه) خصماً من حصة المجموعة في المشروع ، حيث تنحصر مشاركة شركة طرح للاستثمار ( طرف ذو علاقه) بمشروع ديم ١٤ السليمانية في حدود نسبة المشاركة ولا تمتلك أي صلاحيات من شأنها منح شركة طرح للاستثمار تأثير مهم على المشروع.

خلال الفترة قامت الشركة بتأسيس شركة أساس الخام بالمشاركة مع شركة هلا السعودية للخدمات البترولية وذلك بهدف تنويع الإستثمارات بالدخول في مجال تشغيل محطات المحروقات. بلغت ملكية المجموعة في رأس المال شركة أساس الخام ٥٠% كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤.

*تتمثل الإضافات خلال الفترة في مساهمات الشركاء في المشاريع القائمة، وتشمل دفعات التمويل لسداد المستحقات من مستخلصات المقاولين.

**١٠- دفعات تحت حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية**

يتألف هذا البند مما يلي :

| | النشاط | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| شركة أندلسية الجنوب (شركة ذات مسؤولية محدودة) | عقاري | - | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ |
| | | - | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ |

خلال الفترة وقبل استكمال الإجراءات النظامية لإثبات حصة المجموعة في شركة أندلسية الجنوب - شركة ذات مسؤولية محدودة عن عدد ١٢ حصه من رأس مالها، تم بيع كامل حصة المجموعة في تلك الوحدات لصالح شركة طرح للاستثمار طبقاً لاتفاقية البيع في يوليو ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ١٣,٠١٧,٥٩٦ ريال سعودي بربح قدره ١,٠١٧,٥٩٦ ريال سعودي وتم تحصيل كامل القيمة من خلال مقاصة للمديونية المستحقة لشركة طرح للاستثمار وتم إثبات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
**(بالريال سعودي)**

## ١١- الذمم المدينة و المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي بغرض البيع | ١٣,٩١٣,٠٤٤ | ٤,٠٩٧,٢٤١ |
| ضريبة القيمة المضافة | ٤,٤١٨,٨٧٣ | ٢,١٠٦,٢٥١ |
| ذمم مدينة | ٣,٦٤٢,٣١٩ | ١٠,٢٣٧,٧٦٦ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً | ٢,١٢٠,١٨٨ | ١,٢٩٠,٠٢٦ |
| موجودات عقود | ٣٣٣,٧٣٧ | ٥٦٨,٨٨٦ |
| ذمم وعهد موظفين | ١٥٣,١٨٣ | ٢٩,٣٧٨ |
| دفعات مقدمة للموردين | ٨٩,٩٥٩ | ١١٣,١٧٨ |
| أرصدة مدينة اخرى | ١,٠٢١,٨٦٠ | ٣٦,٦٠٤ |
| | ٢٥,٦٩٣,١٦٣ | ١٨,٤٧٩,٣٣٠ |

## ١٢- المخزون، بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| أراضي وعقارات بغرض البيع | ٣٧,٥٦٣,١١٨ | ٢٤,٢١٣,١٨٠ |
| مخزون أراضي وعقارات لدى الغير | ٤٥,٠٦٩,٥٥٥ | ٥٤,٤٩٧,٥١٣ |
| | ٨٢,٦٣٢,٦٧٣ | ٧٨,٧١٠,٦٩٣ |

## ١٣- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

هناك معاملات تمت خلال الفترة مع أطراف ذات علاقة ضمن أعمال المجموعة الاعتيادية وبموافقة الإدارة، وترى الإدارة أن شروط تلك المعاملات لا تختلف مادياً عن أي معاملات تقوم بها الإدارة مع أي طرف ثالث. يتألف هذا البند مما يلي:

أ- تتمثل الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

| الطرف ذو العلاقة | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| شركة أساس الخام | ٤٢٣,٧٢٤ | - |
| شركة ديم المتحدة للعقارات | ٥١,٢٠٧ | - |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ٥,٤٩٤ | ٤,٢٩٩ |
| شركة مفازة العقارية | ١,٥٣١ | ١,٥٣١ |
| | ٤٨١,٩٥٦ | ٥,٨٣٠ |

ب- تتمثل الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

| الطرف ذو العلاقة | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| شركة طرح للاستثمار | ٢,١٣٦,٠٢٨ | ٨,٦٠٧,٢١٠ |
| الشيخ حمد محمد بن سعيدان | ٣١,٣٦٧ | ٤,٩٦٤,١٠٦ |
| | ٢,١٦٧,٣٩٥ | ١٣,٥٧١,٣١٦ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
**(بالريال سعودي)**

**١٣- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)**

ج- فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة | نوع المعاملة | حجم المعاملات للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مراجعة) ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|
| الشيخ حمد محمد بن سعيدان | مساهم بالمجموعة | مشتريات | - | (٢,٩٦٣,٨٣٧) |
| | | مدفوعات | - | ٢,٩٦٣,٨٣٧ |
| | | مستحقات مشاركات عقارية | - | ١٢,٩٦٥,٨٤٨ |
| | | متحصلات مشاركات عقارية | - | (١٣,٤٣٣,٢٢٢) |
| | | مصروفات مدفوعة بالإنابة | (١,٤٢٠,١٢١) | ١,١٨٣,٠٠٢ |
| | | سداد مصروفات مدفوعة بالإنابة | ١٥,٣٥٢,٨٦٠ | ٣,٠٣٦ |
| شركة وسب للصيانة والتشغيل | شركة شقيقة | مشتريات | - | (٧,٦٣١,٧٩١) |
| | | مدفوعات | - | ٧,٦٣١,٧٩١ |
| شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | مساهم بالمجموعة | مشتريات | (٥٠,٠٠٠) | (٧٣,٣٨٣) |
| | | مدفوعات | ٥١,١٩٥ | ٣٧٩,٨١٤ |
| صندوق ثروات النخلة العقاري | استثمار في صندوق عقاري إحدى وحداته مملوكة لبعض المساهمين | مشتريات | (٥٩٣,٣٨٤) | (٥٦,٦٦١) |
| | | مدفوعات | ٥٩٣,٣٨٤ | ٥٦,٦٦١ |
| | | مستحقات مشاركات عقارية | ٢,٠٠٣,٧٦١ | - |
| | | متحصلات مشاركات عقارية | (٢,٠٠٣,٧٦١) | - |
| | | مبيعات | ٦١٩,٣٨٦ | ٨٨٧,١٧٦ |
| | | متحصلات | (٦١٤,٤٤٠) | (٥٩٦,٥٤٢) |
| شركة ثروات للأوراق المالية | شركة شقيقة | مبيعات | ٣٠,٣٩١,٦٢٥ | - |
| | | متحصلات من مبيعات | (٣٠,٣٩١,٦٢٥) | - |
| شركة طرح للاستثمار | شركة شقيقة | مشاركات عقارية و مصروفات مدفوعة بالإنابة | ١٤,٥٣٨,٨٩٢ | ٩,٢٠٤,٨٤٤ |
| | | مدفوعات مشاركات عقارية ومصروفات مدفوعة بالإنابة | (٨,٤١٩,٠٤٣) | (٧,٥٠٤,٧١٧) |
| | | مبيعات | ٩٣٢,١٨٩ | - |
| | | متحصلات | (٩٣٢,١٨٩) | - |
| العنود حمد بن سعيدان | مساهم بالمجموعة | مبيعات | ٦٩٤,٤٠٦ | - |
| | | مصروفات مدفوعة بالإنابة | ٤٧,٩٠٩ | - |
| | | متحصلات | (٧٤٢,٣١٥) | - |
| طرفة حمد بن سعيدان | مساهم بالمجموعة | مبيعات | ٦٩٤,٤٠٦ | - |
| | | مصروفات مدفوعة بالإنابة | ٤٧,٩٠٩ | - |
| | | متحصلات | (٧٤٢,٣١٥) | - |
| سعد حمد بن سعيدان | مساهم بالمجموعة | مبيعات | ٦٩٤,٤٠٦ | - |
| | | مصروفات مدفوعة بالإنابة | ٤٧,٩٠٩ | - |
| | | متحصلات | (٧٤٢,٣١٥) | - |
| إبراهيم حمد بن سعيدان | مساهم بالمجموعة | مبيعات | ٦٩٤,٤٠٦ | - |
| | | مصروفات مدفوعة بالإنابة | ٤٧,٩٠٩ | - |
| | | متحصلات | (٧٤٢,٣١٥) | - |

د- تعويضات الإدارة العليا

| | للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر (غير مراجعة) ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| رواتب وبدلات | ٢,١٥٦,٦٣٥ | ٢,١٨٦,٤٦٧ |
| مكافأة نهاية الخدمة | ١٦٤,٥٨٤ | ٧٨٧,١٩٠ |
| المجموع | ٢,٣٢١,٢١٩ | ٢,٩٧٣,٦٥٧ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**١٤- المرابحات البنكية**

أ- فيما يلي تفاصيل المرابحات البنكية:

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية الفترة / السنة | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ | ٩٠,٣٢٢,٣٥٥ |
| المستلم خلال الفترة / السنة | ١٤,٥٣٣,٣٤٦ | ٢٧,٦٩٩,٩٢٤ |
| التكاليف التمويلية | ٦,٤٢٩,٤٦٨ | ٧,٤١٩,١٠٧ |
| المسددة خلال الفترة / السنة | (٦٨,٩٠٦,٥٦٧) | (٢٣,١٥١,٢٠٣) |
| الرصيد، نهاية الفترة / السنة | ٥٤,٣٤٦,٤٣٠ | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ |
| الجزء المتداول | ١٦,١٦٠,٣٩٦ | ٢٠,٦٤٩,٨٤٩ |
| الجزء غير المتداول | ٣٨,١٨٦,٠٣٤ | ٨١,٦٤٠,٣٣٤ |

ب- فيما يلي بيان بتواريخ استحقاق المرابحات

| | ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) |
|---|---|---|
| خلال سنة | ١٦,١٦٠,٣٩٦ | ٢٠,٦٤٩,٨٤٩ |
| من سنة إلى خمس سنوات | ٣٨,١٨٦,٠٣٤ | ٨١,٦٤٠,٣٣٤ |
| **الرصيد، في نهاية الفترة / السنة** | ٥٤,٣٤٦,٤٣٠ | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ |

**١٥- الإيرادات**

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | | لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) |
| إيرادات مبيعات الأراضي والعقارات | ١١٩,٨٣٦,٦٦٢ | - | ١٦٩,٠٥٥,٠٨٧ | ٢٤,٤٢٢,١٨٨ |
| إيرادات عقود الإيجار | ٣,٤٩٠,٤٨٨ | ١,٩٠٤,٨٠٢ | ٧,٢٥٢,٤٧٤ | ٥,٣٤٩,١٥٦ |
| أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية | ٧٢٠,٦٢٢ | ٦٠٤,٨٠٢ | ١,٨٢٢,٥٦٣ | ١,٧٥٤,٦٢٤ |
| إيرادات أخري | ٩,٣٧٨ | - | ٢٧,٨٢٩ | - |
| | ١٢٤,٠٥٧,١٥٠ | ٢,٥٠٩,٦٠٤ | ١٧٨,١٥٧,٩٥٣ | ٣١,٥٢٥,٩٦٨ |

ب- فيما يلي توقيت الإعتراف بالإيرادات:

| | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | | لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) |
| عند نقطة معينة من الزمن | ١٢٠,٥٦٦,٦٦٢ | ٦٠٤,٨٠٢ | ١٧٠,٩٠٥,٤٧٩ | ٢٦,١٧٦,٨١٢ |
| خلال فترة من الزمن | ٣,٤٩٠,٤٨٨ | ١,٩٠٤,٨٠٢ | ٧,٢٥٢,٤٧٤ | ٥,٣٤٩,١٥٦ |
| | ١٢٤,٠٥٧,١٥٠ | ٢,٥٠٩,٦٠٤ | ١٧٨,١٥٧,٩٥٣ | ٣١,٥٢٥,٩٦٨ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**١٦- تكلفة الإيرادات**

**يتألف هذا البند مما يلي:**

| | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | | لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) |
| تكلفة مبيعات الأراضي والعقارات | ١٠٣,٦٣٣,٦٤٥ | - | ١٤٢,٢٠٧,٤٣٩ | ٢٢,٢٦٩,٠٦٨ |
| تكاليف عقارات مؤجرة | ٨٨٦,٧٩١ | ٤٣٠,٤٤٢ | ٢,٠٩٢,٠٧٧ | ١,٣٤٣,٤٦٠ |
| تكلفة وخدمات وساطة عقارية | ٣٢٧,٢٥٨ | ٢١٣,١٥٤ | ٧٧٤,٥٩٠ | ٤٣٥,٣٥٤ |
| إطفاء أصول غير ملموسة | ١٢٩,٨٠٢ | - | ٣٨٥,١٧٢ | - |
| | ١٠٤,٩٧٧,٤٩٦ | ٦٤٣,٥٩٦ | ١٤٥,٤٥٩,٢٧٨ | ٢٤,٠٤٧,٨٨٢ |

**١٧- المصاريف العمومية والإدارية**

**يتألف هذا البند مما يلي:**

| | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | | لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) |
| رواتب وأجور | ٢,٣٧٩,٤٩٩ | ٢,٠٩٧,١٤٧ | ٧,٠٩٤,٠٧٣ | ٦,٤٦٢,٢٨١ |
| أتعاب مهنية واستشارات ودراسات | ٥٣٦,٢٨٢ | ٥٨٥,٢٥١ | ١,٢٦٠,٢٢٨ | ١,٦١٩,٦٠٣ |
| استهلاك حق الاستخدام | ٤٥٠,٣٥٨ | ٧٤٢,٥٣٥ | ١,١٩٢,٨٩٤ | ١,٤٨٥,٠٧١ |
| استهلاك ممتلكات والآت ومعدات | ٢٧٦,٠٤٠ | ٢٧٣,٥٥٨ | ٨٣٣,٠٣٧ | ٧٩٦,٧٢٣ |
| رسوم واشتراكات | ١٨٣,٦٣١ | ٧٧,٠٨٨ | ٧٦٦,٥٣٧ | ٢١١,٧٠٩ |
| تأمين طبي | ١٨٣,٧٩٩ | ١٥١,٦٥٨ | ٤٤٣,٩٥٥ | ٥٢٢,٣٧١ |
| التزامات منافع محددة للموظفين | ١٣٨,٤٥٨ | ٢,٢٩٥ | ٣٨٢,٦٠٧ | ١,٣٦٠,٨٥٠ |
| دعاية واعلان | ١٣٧,٣٠٦ | ١٢٩,١٧٥ | ٣٣٥,٤٥٧ | ٢٨٤,١٦٦ |
| ايجارات | ٧٩,٥٦٦ | ٥٦,٦٠٤ | ٢٣٧,٨٨٦ | ١٧٦,٣٤٢ |
| صيانة عامة | ١٤٣,١٠٠ | ٥٣,٨٣١ | ٢١٩,٧٣٩ | ٨٢,٠٧٥ |
| كهرباء ومياه وهاتف وبريد | ٣٣,١٦٥ | ٣٦,٢٧٣ | ١٢٩,٣٥٩ | ٧١,٣٣٤ |
| ضيافة وبوفية | ٢٦,٠١٦ | ٣٠,٧٦٤ | ٨٥,٢١٩ | ١١٨,٩٠٨ |
| بدل حضور جلسات | ٣٩,٠٠٠ | ١٥,٠٠٠ | ٨٤,٠٠٠ | ١٥,٠٠٠ |
| مطبوعات وأدوات مكتبية | ٣١,١٠٤ | ١٦,٦٩٧ | ٤٧,٣٠٢ | ٤٦,٨٨٨ |
| عمولات ومصروفات بنكية | ٤,٢٠٠ | ٣,٥٨٩ | ١١,٥٩٣ | ١١,٢١٦ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٢,٨٤٣ | ٨,٦٢٧ | ٨,٥٣٦ | ٢٣,٥١٠ |
| مصروفات متنوعة | ١٤٤,٨١٦ | ١٠٨,٧٥٣ | ٣٥٧,٣٨٠ | ٤٤١,٣٨٤ |
| | ٤,٧٨٩,١٨٣ | ٤,٣٨٨,٨٤٥ | ١٣,٤٨٩,٨٠٢ | ١٣,٧٢٩,٤٣١ |

**١٨- ربح (خسارة) السهم**

تم احتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة بقسمة دخل الفترة العائد إلى المساهمين في المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة كما هو موضح فيما يلي:

| | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | | لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر | |
|---|---|---|---|---|
| | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٠٢٣م (غير مراجعة) |
| دخل الفترة | ١٢,١٦٢,٧١٣ | (٣,١٢٢,٤٠١) | ١١,٥٠٣,٢٤٦ | (٨,٠٥٧,٠٤٣) |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ |
| | ٠,٥١ | (٠,١٣) | ٠,٤٨ | (٠,٣٤) |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**١٩- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة**

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي بشكل رئيسي من النقد لدى البنك والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى.

**القيمة العادلة**

هي المبالغ التي يتم مقابلها تبادل موجودات أو تسوية مطلوبات بين أطراف لديها معرفة ورغبة في ذلك وتتم بنفس شروط التعامل مع الأطراف الأخرى. إن الموجودات المالية للمجموعة تتكون من النقد لدى البنوك وذمم العملاء والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، والمطلوبات المالية تتكون من الذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى. الموجودات المالية والمطلوبات المالية لا تقاس بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقارب القيمة العادلة بصورة معقولة

وتتضمن استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة النقد وما في حكمه، الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى، التسهيلات والمرابحات البنكية، والذمم الدائنة.

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن قبضه نتيجة بيع أصل ما أو الذي يمكن دفعه لتحويل التزام ما في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض إجراء معاملة بين الأصل أو تحويل التزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في ظل غياب سوق رئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للموجودات أو المطلوبات.

قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل على نحو أفضل وأعلى فائدة ممكنة أو عن طريق بيعه لمشارك آخر في السوق والذي سيستخدم الأصل على نحو أفضل وبأعلى فائدة ممكنة.
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.
تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة لا تختلف جوهريًا عن قيمتها الدفترية باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي بشكل رئيسي من الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. والنقد لدى البنك ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى.

**مخاطر سعر الفائدة**

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة من خلال استخدام الديون والودائع بأسعار ثابتة، ليس لدى المجموعة أية موجودات ومطلوبات بأسعار فائدة متغيرة، كما قدرت الإدارة التأثير على ربح السنة الناتج بسبب الزيادة أو الانخفاض في أسعار الفائدة بأنه غير جوهري.

**مخاطر رأس المال**

الهدف الأساسي من إدارة رأس مال المجموعة هو ضمان احتفاظها بقاعدة رأسمالية قوية لدعم أعمالها والحفاظ على التطوير المستقبلي للشركة. تراقب الإدارة هيكل رأس المال وتقوم بإجراء تعديلات عليه في ضوء الظروف الاقتصادية. لا تخضع الشركة لأي متطلبات رأس المال المفروضة من الخارج .تقوم الشركة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة مديونية، والتي يتم احتسابها على أنها صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال. يتم حساب الدين كإجمالي التسهيلات والمرابحات البنكية كما هو موضح في قائمة المركز المالي مطروحًا منها النقد والنقد المعادل. يتم حساب إجمالي رأس المال على أنه "حقوق ملكية" كما هو موضح في قائمة المركز المالي مضافًا إليه صافي الدين.

**مخاطر العملات**

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي تتعرض الشركة للتقلبات في أسعار الصرف الأجنبي خلال دورة أعمالها العادية لقيامها معاملات بعملات أجنبية خلال السنة.

**مخاطر الائتمان**

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالمبالغ المستحقة من العملاء عن طريقة المراقبة وفق للسياسات والاجراءات المحددة. تقوم الشركة بالحد من مخاطر الائتمان التي تتعلق بالعملاء عن طريق وضع حدود ائتمان لكل عميل ومراقبة الذمم المدينة القائمة بصورة مستمرة.

**مخاطر السيولة**

تمثل الصعوبات التي تواجهها الشركة في توفير الأموال للوفاء بالتعهدات المتعلقة بالأدوات المالية. تنتج مخاطر السيولة عن عدم المقدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يعادل قيمته العادلة. تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة وذلك بالتأكد من توفر الدعم المالي من الملكية.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)**
**لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٢٠- أرقام المقارنة**

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع عرض الفترة الحالية.

**٢١- الأحداث اللاحقة**

تعتقد الإدارة بعدم وجود أحداث لاحقة هامة بعد تاريخ القوائم المالية الأولية الموجزة وقبل إصـــدار هذه القوائم المالية الأولية الموجزة تتطلب تعديلها أو الإفصاح عنها.

**٢٢- اعتماد المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة**

تم اعتماد المعلومات المالية الأولية الموحدة الموجزة للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ جمادى الآخر ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٢ ديسمبر ٢٠٢٤م).

## ٤-١٥ القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

RSM
شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الرياض – المملكة العربية السعودية
**القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**

Audit | Tax | Consulting

مراجعة | زكاة وضرائب | إستشارات

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**

| **فهرس** | **صفحة** |
|---|---|
| تقرير المراجع المستقل | - |
| قائمة المركز المالي الموحدة | ٣ |
| قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة | ٤ |
| قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة | ٥ |
| قائمة التدفقات النقدية الموحدة | ٦-٧ |
| إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة | ٨- ٣٨ |

RSM
شركة أر إس إم المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
الرياض – حي العليا - طريق العروبة
مبنى رقم ٣١٩٣ ، الطابق الأول
ص. ب ٨٣٣٥ ، الرياض - ١٢٣٣٣
هاتف: ٩٣٦١ ٤١٦ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٩٣٤٩ ٤١٦ ١١ ٩٦٦+
المملكة العربية السعودية
www.rsmksa.com
س.ت ٤٠٣٠٢٢٨٧٧٣

RSM Allied Accountants Professional Services Co.
Riyadh - Olaya District - Al Oruba Street
1st Floor, Building No. 3193
P.O. Box 8335, Riyadh - 12333
Tel.: +966 11 416 9361
Fax: +966 11 416 9349
Kingdom of Saudi Arabia
www.rsmksa.com
C.R : 4030228773

# تقرير المراجع المستقل

**إلى السادة / المساهمين المحترمين**
**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الرياض – المملكة العربية السعودية

**الرأي**
لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة **لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)** ("الشركة") والشركات التابعة لها سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة (يشار إليهما مجتمعين بلفظ "المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، و قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة و قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة و قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة ، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

**أساس الرأي**
لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وآداب المهنة للمحاسبين المهنيين، المعتمد في المملكة العربية السعودية ذى الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ، قد وفينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق . وفي إعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تعد كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا.

**مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة**
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة ، وهي المسؤولة كذلك عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال ، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها ، أو ما لم يكن لدي الإدارة أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.
والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

**مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة**
تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عمّا إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهري، سواءً 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 حده أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

Audit | Tax | Consulting
مراجعة | زكاة وضرائب | إستشارات
RSM Allied accountants professional services, professional limited liability company registered in Kingdom of Saudi Arabia, with paid-up capital of (1,100,000) SAR. (Previously known as Dr.Abdelqadir bannaga & partners Company ). Allied Accountants member in RSM International network. RSM is the trading name used by the members of the RSM, each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm each of which practices in its own rights . The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction. the RSM network is administered by RSM International limited, a company registered in England and Wales.
شركة أر إس إم المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية، مسجلة في المملكة العربية السعودية، برأس مال (١,١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل والمسماة سابقاً بـ "شركة الدكتور عبد القادر بنقا وشركاه المحاسبون المتحدون". وهي عضو في الشبكة العالمية RSM
هي العلامة التجارية المستعملة بواسطة كل الأعضاء في مجموعة RSM كل من أعضاء المجموعة هو كيان قانوني مستقل في مجال المحاسبة والإستشارات. شبكة RSM العالمية تدار من قبل RSM العالمية المحدودة وهي شركة مسجلة في بريطانيا وويلز.

RSM
شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للإستشارات المهنية
RSM Allied Accountants Professional Services Co.

**تقرير المراجع المستقل (تتمة)**

**إلى السادة / المساهمين المحترمين**
**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
الرياض – المملكة العربية السعودية

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

كجزء من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونلتزم بنزعة الشك المهني طوال عملية المراجعة، و نقوم أيضا بما يلي :

- التعرف علي مخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة وتقييمها، سواءً كانت بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويعد خطر عدم إكتشاف التحريف الجوهري الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير، أو إغفال ذكر 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.
- تقويم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى إستنتاج بشأن مدى مناسبة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة إستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فأن علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نعدل رأينا في حال عدم كفاية تلك الإفصاحات. وتستند إستنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفاً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بما فيها الإفصاحات وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.
- تخطيط وتنفيذ أعمال مراجعة المجموعة بغرض الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، كأساس لابداء الرأي في القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والاشراف وفحص أعمال المراجعة المنفذة لأغراض مراجعة المجموعة. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأي المراجعة

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 إ نتعرف عليها أثناء المراجعة.

**شركة ار اس ام المحاسبون المتحدون للاستشارات المهنية**

**محمد بن فرحان بن نادر**
ترخيص رقم ٤٣٥
الرياض، المملكة العربية السعودية
١٨ شوال ١٤٤٦هـ (الموافق ١٦ إبريل ٢٠٢٥م)

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**قائمة المركز المالي الموحدة**
**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

| | إيضاح | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|
| **الموجودات** | | | |
| **الموجودات غير المتداولة** | | | |
| عقارات استثمارية, بالصافي | ٦ | ٦٤,٧٩٢,٦٨٨ | ١٤٢,٢٤٧,٣٦٥ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٧-أ | ٥٣,٨٣٠,٩٠١ | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ |
| استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ٨ - أ | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| استثمارات في مشروعات مشتركة | ٩ - ب | ٥٦,٤٩٢,٦٨٢ | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |
| دفعات تحت حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية | ١٠ | - | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ |
| ممتلكات وآلات ومعدات، بالصافي | ١١ | ٩٤٨,٨٠٦ | ٢,٢٦٩,٠٨٢ |
| أصول حق الإستخدام ، بالصافي | ١٢-أ | ١٠,٠٩٢,٢٤٩ | ١١,٥٧٧,٣٢١ |
| موجودات غير ملموسة، بالصافي | ١٣ | ٣,٦٩٧,٤٦٨ | ٣,٥٧١,٨٢٥ |
| **مجموع الموجودات غير المتداولة** | | ٢١١,٧٨٨,٥٨٥ | ٢٨٨,٤٠٩,٢٦٧ |
| **الموجودات المتداولة** | | | |
| ذمم مدينة، بالصافي ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ١٤ | ٩,٠٤٢,٦٣١ | ١٨,٤٧٩,٣٣٠ |
| مخزون، بالصافي | ١٥ | ١١٩,١٧٧,٠٧٢ | ٧٨,٧١٠,٦٩٣ |
| مستحق من أطراف ذات علاقة | ١٦-أ | ١,٥٣١ | ٥,٨٣٠ |
| نقد لدى البنوك | ١٧ - أ | ١٤,٥٠٨,١٣٥ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ |
| **مجموع الموجودات المتداولة** | | ١٤٢,٧٢٩,٣٦٩ | ١٠٩,٣٨٥,٦٤٠ |
| **مجموع الموجودات** | | ٣٥٤,٥١٧,٩٥٤ | ٣٩٧,٧٩٤,٩٠٧ |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | | |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال | ١٨ | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | ١٩ | ٢٤٥,٧٩٢ | ٢٤٥,٧٩٢ |
| أرباح مبقاه | | ١٤,٢٦٥,٣٨٠ | ٧,٣٢١,٢٠٦ |
| **مجموع حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم** | | ٢٥٤,٥١١,١٧٢ | ٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | | ١,١٥٦,٧٤٣ | ٢,٤٦٥,٥٠٨ |
| **مجموع حقوق الملكية** | | ٢٥٥,٦٦٧,٩١٥ | ٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦ |
| **المطلوبات** | | | |
| **المطلوبات غير المتداولة** | | | |
| تمويل مرابحة - الجزء غير المتداول | ٢٠ | ٥٢,٥٧٠,٩٤٦ | ٨١,٦٤٠,٣٣٤ |
| التزامات عقود الايجار - الجزء غير المتداول | ١٢-ج | ١١,٠٣٨,٩٨٠ | ١٢,١٧٣,٥٥٧ |
| التزامات منافع الموظفين المحددة | ٢١ | ٦,٣٦٧,٠٩٠ | ٥,٩٧٨,٥٥٦ |
| **مجموع المطلوبات غير المتداولة** | | ٦٩,٩٧٧,٠١٦ | ٩٩,٧٩٢,٤٤٧ |
| **المطلوبات المتداولة** | | | |
| تمويل مرابحة - الجزء المتداول | ٢٠ | ١٥,٧٠٦,٥١٢ | ٢٠,٦٤٩,٨٤٩ |
| التزامات عقود الايجار- الجزء المتداول | ١٢- ج | ١,١٣٤,٥٧٧ | ١,٢١١,٧٨٤ |
| ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | ٢٢ | ٦,١٢٥,٨٨٣ | ١٠,١٧١,١٦٢ |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | ١٦-ب | ٢,٥٧٤,٤٣٢ | ١٣,٥٧١,٣١٦ |
| مخصص الزكاة | ٢٣-ب | ٣,٣٣١,٦١٩ | ٢,٣٦٥,٨٤٣ |
| **مجموع المطلوبات المتداولة** | | ٢٨,٨٧٣,٠٢٣ | ٤٧,٩٦٩,٩٥٤ |
| **مجموع المطلوبات** | | ٩٨,٨٥٠,٠٣٩ | ١٤٧,٧٦٢,٤٠١ |
| **مجموع حقوق الملكية والمطلوبات** | | ٣٥٤,٥١٧,٩٥٤ | ٣٩٧,٧٩٤,٩٠٧ |

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

| | إيضاح | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|
| **الربح أو الخسارة** | | | |
| الإيرادات، بالصافي | ٢٤ | ١٨٥,٥٧٢,٨٦٦ | ٥٦,١٩٥,٧٠٠ |
| تكلفة الإيرادات | ٢٥ | (١٥١,٦٧٢,٨٦١) | (٣٧,٧٣٨,٤٢١) |
| **مجمل الربح** | | ٣٣,٩٠٠,٠٠٥ | ١٨,٤٥٧,٢٧٩ |
| مصاريف عمومية وإدارية | ٢٦ | (١٨,٠٧٩,٥٤٣) | (١٧,٧١٧,٦٩٩) |
| مصاريف تسويقيه وبيعية | ٢٧ | (٦٣٩,٢٨٢) | - |
| أرباح مشاركات عقارية مع الغير | | ٩١٣,٠٥٢ | ٥,٥٢٧,٠٨٥ |
| إيرادات أخرى ، بالصافي | ٢٨ | ٥٤٢,٤٣٩ | ٨,١٦٣,٣١١ |
| **صافي الربح من الأعمال الرئيسية** | | ١٦,٦٣٦,٦٧١ | ١٤,٤٢٩,٩٧٦ |
| تكاليف التمويل | ٢٩ | (٧,٦٤٩,٨٧٤) | (٧,٥٣٦,١٨٠) |
| حصة المجموعة من أرباح / (خسائر) المشروعات المشتركة | ٩ | ٦٣,٢١٩ | (٩٩,١٢٩) |
| **صافي ربح السنة قبل الزكاة** | | ٩,٠٥٠,٠١٦ | ٦,٧٩٤,٦٦٧ |
| الزكاة | ٢٣ | (٣,٣٢٢,٦٢٢) | (٢,٤٢٤,١٩٠) |
| **صافي ربح السنة** | | ٥,٧٢٧,٣٩٤ | ٤,٣٧٠,٤٧٧ |
| **الدخل الشامل الآخر** | | | |
| **بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة** | | | |
| (خسائر) / أرباح إعادة قياس إلتزامات منافع الموظفين المحددة | ٢١ | (٩١,٩٨٥) | ٤٢٢,٧١٨ |
| **إجمالي ( الخسارة) الشاملة الاخري/ الدخل الشامل الآخر للسنة** | | (٩١,٩٨٥) | ٤٢٢,٧١٨ |
| **إجمالي الدخل الشامل للسنة** | | ٥,٦٣٥,٤٠٩ | ٤,٧٩٣,١٩٥ |
| **صافي ربح السنة العائد الى:** | | | |
| المساهمين فى الشركة الام | | ٧,٠٣٦,١٥٩ | ٤,٦٢٤,٩٦٩ |
| حقوق الملكية غير مسيطرة | | (١,٣٠٨,٧٦٥) | (٢٥٤,٤٩٢) |
| | | ٥,٧٢٧,٣٩٤ | ٤,٣٧٠,٤٧٧ |
| **صافي الدخل الشامل العائد الى:** | | | |
| المساهمين فى الشركة الام | | ٦,٩٤٤,١٧٤ | ٥,٠٤٧,٦٨٧ |
| حقوق الملكية غير مسيطرة | | (١,٣٠٨,٧٦٥) | (٢٥٤,٤٩٢) |
| | | ٥,٦٣٥,٤٠٩ | ٤,٧٩٣,١٩٥ |
| **ربحية السهم** | | | |
| ربحية السهم الأساسية والمنخفضة من صافي الدخل العائدة لمساهمي الشركة الأم | ٣٠ | ٠,٢٩ | ٠,٢٧ |

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

| | رأس المال | مبالغ تحت زيادة رأس المال | الإحتياطي النظامي | الأرباح المبقاه | مجموع حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم | حقوق الملكية غير المسيطرة | مجموع حقوق الملكية |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م | ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٥,٧٩٢ | ٢,٢٧٣,٥١٩ | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ | - | ٢٤٢,٥١٩,٣١١ |
| المحول من مبالغ تحت حساب لزيادة رأس المال | ١٧٠,٠٠٠,٠٠٠ | (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠) | - | - | - | ٢,٧٢٠,٠٠٠ | ٢,٧٢٠,٠٠٠ |
| صافي ربح السنة | - | - | - | ٤,٦٢٤,٩٦٩ | ٤,٦٢٤,٩٦٩ | (٢٥٤,٤٩٢) | ٤,٣٧٠,٤٧٧ |
| إجمالي الدخل الشامل الأخرللسنة | - | - | - | ٤٢٢,٧١٨ | ٤٢٢,٧١٨ | - | ٤٢٢,٧١٨ |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة | - | - | - | ٥,٠٤٧,٦٨٧ | ٥,٠٤٧,٦٨٧ | (٢٥٤,٤٩٢) | ٤,٧٩٣,١٩٥ |
| الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٤٥,٧٩٢ | ٧,٣٢١,٢٠٦ | ٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨ | ٢,٤٦٥,٥٠٨ | ٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦ |
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٤٥,٧٩٢ | ٧,٣٢١,٢٠٦ | ٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨ | ٢,٤٦٥,٥٠٨ | ٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦ |
| صافي ربح السنة | - | - | - | ٧,٠٣٦,١٥٩ | ٧,٠٣٦,١٥٩ | (١,٣٠٨,٧٦٥) | ٥,٧٢٧,٣٩٤ |
| إجمالي الخسارة الشاملة الأخري للسنة | - | - | - | (٩١,٩٨٥) | (٩١,٩٨٥) | - | (٩١,٩٨٥) |
| إجمالي الدخل الشامل للسنة | - | - | - | ٦,٩٤٤,١٧٤ | ٦,٩٤٤,١٧٤ | (١,٣٠٨,٧٦٥) | ٥,٦٣٥,٤٠٩ |
| **الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م** | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | - | ٢٤٥,٧٩٢ | ١٤,٢٦٥,٣٨٠ | ٢٥٤,٥١١,١٧٢ | ١,١٥٦,٧٤٣ | ٢٥٥,٦٦٧,٩١٥ |

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**قائمة التدفقات النقدية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | |
| صافي ربح السنة قبل الزكاة | ٩,٠٥٠,٠١٦ | ٦,٧٩٤,٦٦٧ |
| **تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة للبنود غير النقدية** | | |
| استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات | ١,٠٩٩,٧٠٣ | ١,٠٩٢,٣٣٠ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ١,٤١٤,٨٤٨ | ١,٣٢٠,٨٤٨ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٥٢٦,٤١٥ | ١٢٠,٠١٣ |
| استهلاك أصول حق الإستخدام | ١,٤٨٥,٠٧٢ | ١,٤٨٥,٠٧٢ |
| المكون من التزامات منافع الموظفين المحددة | ٧٧٥,٢٨٨ | ١,٩٤٠,٠٩٨ |
| خسائر/ (أرباح) غير محققة عن استثمار في صناديق استثمارية | ٥٤٧,٧٢٧ | (٣٦٣,٠٨٤) |
| خسائر بيع ممتلكات وآلات ومعدات | ٢٠٣,٥٧٤ | - |
| أرباح دفعات من تحت الاستثمار فى وحدات وصناديق عقارية | (١,٠١٧,٥٩٦) | (١,٩٦٥,٨٤٨) |
| حصة المجموعة من خسائر المشروعات المشتركة | (٦٣,٢١٩) | ٩٩,١٢٩ |
| أرباح غير محققة من عقارات استثمارية | - | (٦,٢٣٢,٢٢٨) |
| تكاليف تمويل | ٧,٣٧٩,٤٠٥ | ٧,٣٥٦,٢٠٢ |
| **التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية** | ٢١,٤٠١,٢٣٣ | ١١,٦٤٧,١٩٩ |
| **التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية** | | |
| الذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ٩,٣٧٨,٣٥٣ | ٢,٦٤٤,٧٩٢ |
| المخزون | ١٠٠,٥٥٩,٥٠١ | ١,٢١٨,١٠٩ |
| الأطراف ذات العلاقة | ١٣,٥٢٥,٠١١ | ١,٢٩٠,٢٢٦ |
| الذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | (٤,٠٤٥,٢٧٩) | ٥,١٢٨,٩٤٩ |
| **النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية** | ١٤٠,٨١٨,٨١٩ | ٢١,٩٢٩,٢٧٥ |
| المسدد من التزامات منافع الموظفين المحددة | (٤٧٨,٧٣٩) | (٣٨,٢٨٣) |
| المسدد من مخصص الزكاة | (٢,٢٩٨,٥٠٠) | (٢٤٩,٠٥٥) |
| **صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية** | ١٣٨,٠٤١,٥٨٠ | ٢١,٦٤١,٩٣٧ |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية** | | |
| إضافات إلى العقارات الاستثمارية | - | (٢٣,٠٠٩,٣٢٠) |
| إضافات إلى مشروعات تحت التنفيذ | (٥٨,٥٠٨,٦٦٨) | - |
| إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات | (١٧,٥٨٥) | (٤١٧,٧٠٠) |
| المحصل من بيع ممتلكات ومعدات | ٣٤,٥٨٤ | - |
| إضافات إلى أصول غير ملموسة | (٦٥٢,٠٥٨) | (٣,٦٦١,٨١٥) |
| إستثمار في المشروعات مشتركة | (٣٨,٧٢١,١٩١) | (١٢,٣١٤,٦٦٧) |
| دفعات تحت حساب استثمار في شركات | - | ١٢,٩٦٥,٨٤٨ |
| المحصل من الوحدات المستردة إستثمارات مالية فى صناديق إستثمارية | ٦,١٠٣,٤٦٣ | ٦,٧٧٣,٣٨٨ |
| **صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية** | (٩١,٧٦١,٤٥٥) | (١٩,٦٦٤,٢٦٦) |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**قائمة التدفقات النقدية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية** | | |
| صافي المساهمات الإضافية لرأس المال | - | ٢,٧٢٠,٠٠٠ |
| المحصل من تمويل المرابحات | ٥٧,٤٦١,٧٥٨ | ٢٧,٦٩٩,٩٢٤ |
| المسدد من المرابحات | (٩٩,٤٥١,٧٩٥) | (٢٣,١٥١,٢٠٣) |
| المسدد من التزامات عقود الايجار | (١,٩٧١,٧٤٠) | (١,٤٧١,٧٤٠) |
| **صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية** | (٤٣,٩٦١,٧٧٧) | ٥,٧٩٦,٩٨١ |
| صافي التغير في النقد لدي البنوك | ٢,٣١٨,٣٤٨ | ٧,٧٧٤,٦٥٢ |
| النقد لدى البنوك في بداية السنة | ١٢,١٨٩,٧٨٧ | ٤,٤١٥,١٣٥ |
| **النقد لدى البنوك في نهاية السنة** | ١٤,٥٠٨,١٣٥ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ |

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**١ - التكوين والنشاط**

أ- سجلت شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية - شركة مساهمة سعودية مقفلة - تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري الرئيسي الصادر من وزارة التجارة والصناعة رقم ١٠١٠٥٨٧٣٢٦ والرقم الموحد ٧٠٠٥٨٤٥٠٢٤ بتاريخ ١٢ ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠١٩م). بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٤هـ ( الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتم الحصول على موافقة وزارة التجارة بتحول الشركة الى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار رقم ١٤٦٦ بتاريخ ١١ جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٣م) وإعلان بتحول الشركة بموجب القرار رقم ١٥١٥ بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢٣م). يقع مقر الشركة في مدينة الرياض - طريق الملك فهد - حي المحمدية (ص ب ٦٩٣٣ - رمز بريدي (١٢٣٦١).

ب- يتمثل نشاط المجموعة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية) وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة والوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة خدمات التسجيل العيني للعقار والمزادات العقارية وإدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها.

ج- تشمل القوائم المالية الموحدة ("القوائم المالية") المرفقة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، (يشار إليهم معاً "المجموعة").
فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

| رقم السجل التجاري | اسم الشركة | نشاط الشركة | نسبة الملكية ٢٠٢٤م | نسبة الملكية ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|
| ١٠١٠٩١٥٧٦٨ | صفقتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد) | يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، أنشطة الشركات الاستثمارية و التحقق من صحة الوثائق والمستندات والبيانات. | %١٠٠ | %١٠٠ |
| ١٠١٠٨٨١٦٠٢ | خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة)* | يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تصميم واجهة وتجربة المستخدم، تقنيات الروبوت، تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد تقنيات، الواقع الافتراضي والمعزز، تطوير التطبيقات تقنيات، الذكاء الاصطناعي، تحليل النظم، الأمن السيبراني، إقامة البنية الأساسية لاستضافة المواقع على الشبكة وخدمات تجهيز البيانات والأنشطة المتصلة بذلك، إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، حلول التقنية المالية تصميم وبرمجة البرمجيات الخاصة، النشر الالكتروني، الوساطة العقارية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتاجير العقارات المملوكة او المؤجرة غير سكنية، المزادات العقارية، إدارة المرافق العقارية، التحليل العقاري، تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، بناء وتشغيل منصة بوابة جيومكانية، بناء قواعد البيانات الجيومكانية، تطبيقات وخدمات ويب، نظم المعلومات الجيومكانية، تقديم خدمة إدارة ومراقبة شبكات الاتصالات والمعلومات، نشر البرامج الجاهزة، أنظمة التشغيل، التسجيل لتقديم خدمات الحوسبة السحابية، تقنيات سلاسل الكتل البلوك تشين تقنيات البيانات الضخمة وعلم وتحليل البيانات. | %٦٦ | %٦٦ |

*- تتمثل ملكية شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة) في أنها نسبة ملكية غير مباشرة حيث أن شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة والمقاولات مملوكة لشركة صفقتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد) (شركة تابعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بنسبة ٦٦% (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: بنسبة ٦٦%).

د- يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:
الرياض – حي المحمدية
ص.ب ٦٩٣٣
الرمز البريدي ١٢٣٦١
المملكة العربية السعودية
تبدأ السنة المالية في ١ يناير و تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٢ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة**

**المعايير المحاسبية المطبقة**

**بيان الالتزام**
أعدت هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

**أسس القياس**
أعدت القوائم المالية الموحدة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية. ويتم استخدام أساس آخر إذا تطلبت المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ذلك، كما هو مبين في السياسات المحاسبية المطبقة (إيضاح ٤).

**عملة العرض والافصاح**
يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والتي تمثل العملة الوظيفية.

**الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة**
يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المكملة للمعايير الدولية المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين استخدام بعض الأحكام و التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المعروضة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ إعداد التقارير المالية والقيمة المثبتة للإيرادات والمصاريف خلال فترة التقارير المالية. يتم تقييم الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل مستمر بالاستناد إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات للأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف
الحالية. تقوم المجموعة بعمل تقديرات وافتراضات وأحكام تتعلق بالمستقبل. ونادراً ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية. المجالات التي تنطوي على درجة أعلى من الحكم أو التقدير أو المجالات ذات الأهمية النسبية حيث تكون الأحكام والافتراضات والتقديرات ذات تأثيرات هامة على القوائم المالية الموحدة هي كما يلي:

العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات
تقدر إدارة المجموعة العمر الإنتاجي التقديري للممتلكات والآلات والمعدات ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالحسبان الاستخدام المتوقع للممتلكات والآلات والمعدات أو التلف والتقادم الطبيعي. تقوم الإدارة بمراجعة العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات سنوياً، حيث يتم تعديل الاستهلاك حينما تعتقد الإدارة أن العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك تختلف عن تلك التي تم استخدامها في الفترات السابقة.

انخفاض الموجودات غير المالية
تراجع إدارة المجموعة دورياً القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لتحدد إذا ما كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تحتمل أي خسارة انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود أي مؤشر، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات من أجل تحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة. وعندما لا يكون ممكناً تقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجودات بشكل منفرد تقوم إدارة المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي تنتمي إليها الموجودات. وإذا تم تقدير مبلغ الموجودات القابل للاسترداد بحيث يكون أقل من قيمته الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد، ويتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة.

تصنيف الأدوات المالية
تحدد المجموعة عند الاعتراف الأولي التصنيف المتعلق بالموجودات المالية والمطلوبات المالية استناداً إلى حكمها.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية
عند عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق التقييم بما في ذلك طريقة التدفقات النقدية المخصومة. إن المدخلات لهذه الطرق تتم من خلال الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لم يكن ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيمة العادلة، تشتمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات، يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للأدوات المالية.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٢ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة (تتمة)**
**الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)**

الانخفاض في قيمة المخزون
يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. عندما يكون المخزون قديماً أو متقادماً، يتم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق. يتم هذا التقدير بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية على أساس معقول. يتم تقييم المبالغ التي لا يعتبر أي منها جوهري لكل بند من بنود المخزون، ولكنه قديم أو متقادم، وذلك بصورة جماعية ويتم تطبيق مخصص لها تبعاً لنوع المخزون ودرجة التقادم أو القدم استناداً إلى أسعار البيع التاريخية.

منافع الموظفين
يتم تحديد تكاليف خطط نهاية الخدمة للموظفين والقيمة الحالية لإلتزامات مكافأة نهاية الخدمة بإستخدام التقييمات الإكتوارية، تتضمن التقييمات الإكتوارية إفتراضات قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتتضمن تحديد معدل الخصم والزيادة المستقبلية في الرواتب، ومعدل الوفيات والزيادات المستقبلية في المعاشات. ونظراً للتعقيدات التي يتضمنها التقييم وطبيعته الطويلة الأجل، فإن التزام المزايا المحدد شديد الحساسية للتغيرات في هذه الافتراضات. يتم مراجعة كافة الافتراضات في تاريخ التقرير المالي.

الزكاة
تستحق الزكاة وتدفع وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. يتم تسجيل التعديلات الناتجة عن تقييمات الزكاة النهائية ، إن وجدت ، في السنة التي يتم فيها إجراء هذه التقييمات.

**٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات والمعايير الصادرة**
**٣-١ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تم تطبيقها:**
اعتمدت المجموعة المعايير الجديدة والتعديلات التالية لأول مره اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٤ م:

| المعيار | الوصف | تاريخ السريان |
|---|---|---|
| تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - مطلوبات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار | تشمل هذه التعديلات متطلبات لمعاملات البيع وإعادة الاستئجار في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ لتوضيح طريقة محاسبة المجموعة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بعد تاريخ المعاملة. معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي تعتبر فيها بعض أو جميع مدفوعات عقود إيجار بأنها مدفوعات عقود إيجار متغيرة تعتمد على المؤشر أو السعر الذي من المحتمل جدًا أن يتأثر. | ١ يناير ٢٠٢٤م |
| تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ - المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة | توضح هذه التعديلات كيف يؤثر الامتثال للشروط الذي يجب على المجموعة الامتثال لها خلال اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير على تصنيف المطلوبات. وتهدف هذه التعديلات أيضًا إلى تحسين المعلومات الذى يوفرها المجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات الخاضعة لهذه الشروط. | ١ يناير ٢٠٢٤م |
| تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - ترتيبات تمويل الموردين | تتطلب هذه التعديلات إفصاحات لتعزيز شفافية ترتيبات تمويل الموردين وآثارها على مطلوبات المنشأة وتدفقاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة. اعتماد التعديلات المذكورة أعلاه ليس لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية خلال السنة. | ١ يناير ٢٠٢٤م |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٣ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات والمعايير الصادرة (تتمة)**

**٣-٢ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم يتم تطبيقها بعد:**

فيما يلي بيان بالمعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المطبقة للسنوات التي تبدأ في أو بعد ١ ينا ير ٢٠٢٥ م مع السماح بالتطبيق المبكر ولكن لم تقم المجموعة بتطبيقها عند إعداد هذه القوائم المالية الموحده. من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

| المعيار | الوصف | تاريخ السريان |
|---|---|---|
| تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١ – عدم إمكانية التحويل | تتأثر المنشأة بالتعديلات عندما يكون لديها معاملة أو عملية بعملة أجنبية غير قابلة للتحويل لعملة أخرى في تاريخ قياس لغرض محدد. | ١ يناير ٢٠٢٥م |
| تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ ومعيار المحاسبة الدولي ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية | - توضيح متطلبات توقيت الاعتراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام تحويل نقدي إلكتروني<br>- توضيح وإضافة المزيد من الإرشادات لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يفي بمعيار مدفوعات رأس المال والفائدة فقط.<br>- 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؛<br>-إجراء تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. | ١ يناير ٢٠٢٥م |
| المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٨ - العرض والإفصاح في القوائم المالية | المعيار الجديد للعرض والإفصاح في القوائم المالية، مع التركيز على تحديثات قائمة الربح أو الخسارة. تشمل المفاهيم الرئيسية الجديدة التي تم إدخالها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٨ بما يلي:<br>- هيكل قائمة الربح أو الخسارة؛<br>- الإفصاحات 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) ؛<br>-تعزيز مبادئ التجميع والتصنيف التي تنطبق على القوائم المالية الأولية والملاحظات بشكل عام. | ١ يناير ٢٠٢٧م |

تقوم المجموعة بتقييم آثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على القوائم المالية الموحدة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٤ - أسس توحيد القوائم المالية الموحدة**

إن القوائم المالية الموحدة تشمل شركة حمد محمد بن سعيدان وشركتها التابعة لها كما هو موضح بالتفصيل في إيضاح رقم (١).
تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة:

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها،
- نشوء حق للمجموعة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها،
- القدرة على إستخدام سيطرتها بغرض التأثير على عوائد الاستثمار.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، وإذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها اعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الانشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لمنحها السيطرة، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة القابضة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الاخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الاخرين والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الاخرى، و
  أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الانشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تتمكن الشركة من السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الموحدة من تاريخ استحواذ الشركة على السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة على الشركة التابعة.

ان قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الاخرى موزعة على مساهمي الشركة. إن إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مساهمي المجموعة.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة، لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والايرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند التوحيد.

<u>التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في الشركات التابعة الحالية</u>
إن التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائدا إلى مساهمي المجموعة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في قائمة قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحدة ويتم احتسابها كالفرق بين (١) إجمالي القيمة العادلة للمبلغ المستلم والقيمة العادلة ألية حصة مستبقاة و (٢) القيمة الدفترية المدرجة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأية حقوق ملكية غير مسيطرة. يتم المحاسبة على جميع المبالغ المعترف سابقاً في الدخل الشامل الاخر المتعلقة بتلك الشركة التابعة كما لو كانت المجموعة قامت باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة مباشرة (بمعنى آخر، إعادة التصنيف إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر أو التحويل إلى تصنيف آخر في حقوق الملكية كما هو محدد/ مسموح به وفقا معايير الدولية للتقارير المالية ). إن القيمة العادلة لأي إستثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة بتاريخ فقدان السيطرة يتم اعتباره كقيمة عادلة عند الاعتراف الاولي وذلك في المحاسبة اللاحقة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) أوعندما ينطبق، التكلفة عند الاعتراف الاولي بإستثمار في مشروع مشترك.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية**

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة:

**تصنيف ما هو متداول أو غير متداول**

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

- عندما يتوقع تحققها أو ينوي 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 كموجودات 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 كمطلوبات غير متداولة.

**العقارات الاستثمارية**

العقارات الاستثمارية هى تلك العقارات التى يتم الاحتفاظ بها بغرض الحصول على عوائد إيجارية أو زيادة قيمتها فى المستقبل وتظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة إن وجدت وتشتمل تكلفة العقارات الاستثمارية على تكلفة استبدال جزء من الإستثمارات العقارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل وذلك فى حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً إستبدال أجزاء هامة من الاستثمارات العقارية على مراحل تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى اعمارها الإنتاجية وبالمقابل فعند إجراء فحص رئيسى يتم إثبات تكلفته فى القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية كإحلال وذلك فى حالة الوفاء بمعايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعنى وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات المتعلقة بإثبات المخصص وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ ولغرض الإفصاح ضمن القوائم المالية أو تحديد الانخفاض في القيمة تحدد القيمة العادلة كما فى تاريخ القوائم المالية بناء على تقييم سنوي من مقيم خارجي مستقل ومعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ). يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى العمر الانتاجى المقدر للعقارات الإستثمارية كما يلي:

| البيان | العمر الإنتاجي (بالسنوات) |
|---|---|
| المباني | من ٣ % إلى ٤,٥٥ % |
| مباني على أرضى مؤجره | مده العقد |

الشطب والإستبعاد

يتم شطب بند من بنود العقارات الاستثمارية عند استبعاده أو عندما لا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم احتساب أي أرباح أو خسائر ناتجة عن الشطب والاستبعاد على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية ويتم إدراجها في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الآخر.

التحويلات

تقوم المجموعة بتحويل العقار من بند العقارات الاستثمارية إلى بند الممتلكات والمعدات أو الأراضى بغرض الإتجار حسب الحالة او العكس عندما يستوفي العقار أو لم يعد يستوفي تعريف العقار الاستثماري المشار إليه أعلاه.

**المشروعات تحت التنفيذ**

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكاليف المتكبدة لحين الانتهاء من تنفيذها للهدف الذي انشأت من أجله وبعد ذلك يتم رسملة تلك التكاليف على الموجودات ذات الصلة ويتضمن حساب المشروعات تحت التنفيذ تكاليف الإشراف والتصميم والمقاولين والمواد والخدمات وكافة التكاليف المباشرة وكذلك التكاليف الغير مباشرة المحملة على أساس منتظم ولا يتم استهلاكها.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**الأدوات المالية**

**الإثبات والغاء الإثبات للموجودات والمطلوبات المالية**

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عندما تنقضي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما يتم تحويل الأصل المالي وجميع المخاطر والمنافع بشكل جوهري.

ويلغى الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم إطفاؤه أو استبعاده أو إلغائه أو انقضاؤه.

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم التوقف عن إثبات الموجودات المالية عندما تنقضي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما يتم تحويل الأصل المالي وجميع المخاطر والمنافع بشكل جوهري.

تقوم المجموعة مبدئياً بإثبات الأدوات المالية بتاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. تقوم المجموعة بتصنيف أصولها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما خلال الدخل الشامل الآخر أو خلال الربح أو الخسارة)، و
- التي تقاس بالتكلفة المطفأة.

يعتمد القياس على نموذج الأعمال للمنشأة لإدارة الأصول المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.تقوم المجموعة باستبعاد الأصل المالي عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل أو إذا قامت بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي في المعاملة التي يتم فيها انتقال جميع مخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل المالي. يتم الاعتراف بأي ملكية في الأصل المالي المحول الذي قامت المجموعة بإنشائه أو الإبقاء عليه كأصل أو التزام منفصل. يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول والالتزامات المالية ويعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسديد الالتزام في وقت واحد.

**موجودات مالية بالتكلفة المطفأة**

إن الموجودات المالية المقتناة لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل فيها تلك التدفقات النقدية سداد أصل المبلغ والفائدة فقط، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءًا من علاقة التحوط في قائمة الربح أو الخسارة، وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل الفائدة من هذه الموجودات المالية ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

تشمل هذه الفئة الموجودات المالية غير المشتقة مثل القروض والذمم المدينة بدفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشط. وبعد الاعتراف المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال. ويتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير جوهري. ويندرج ضمن هذه الفئة من الأدوات المالية أرصدة لدى البنوك والمدينون التي تندرج ضمن هذه الفئة من الأدوات المالية.

**الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا كانت مستوفية للشروط التالية ولم يتم إثباتها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل في نموذج أعمال يحقق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية
- أن تكون الشروط التعاقدية للموجودات المالية تؤدي في تواريخ محددة إلى التدفقات النقدية التي هي فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي المستحق.

أدوات الدين المُقاسة بالقيمة العادلة خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة مع إثبات المكاسب والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. يتم إدراج الإيرادات التمويلية ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة.

أدوات حقوق الملكية: عند الإثبات الأولي، لاستثمار في أسهم غير محتفظ بها للمتاجرة، قد تقوم المجموعة بتطبيق خيار لا رجعة فيه لتقديم التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر. لا يتم تحويل المبالغ المعروضة في الدخل الشامل الآخر لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال التغيرات في قائمة الربح أو الخسارة: يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى على أنها مُقاسة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة (على سبيل المثال: الأسهم المحتفظ بها للمتاجرة وأوراق الدين التي لم تصنف على أساس التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**الأدوات المالية (تتمة)**

**انخفاض قيمة الموجودات المالية**

تستخدم متطلبات انخفاض القيمة الجديدة للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) مزيداً من المعلومات المستقبلية لإثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة - نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة.

لم يعد إثبات الخسائر الائتمانية يعتمد على قيام المجموعة مبدئياً بتحديد حدث خسارة الائتمان. وبدلاً من ذلك تأخذ المجموعة بالحسبان نطاق أوسع من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات المعقولة والداعمة التي تؤثر على إمكانية التحصيل المتوقع للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

عند تطبيق هذا النهج المستقبلي يتم التمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تنخفض جودتها الائتمانية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي أو التي تحتوي على مخاطر ائتمانية منخفضة (المستوى الأول).
- الأدوات المالية التي تنخفض جودتها الائتمانية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي ولم تكن مخاطرها الائتمانية منخفضة (المستوى الثاني).

تغطي " المستوى الثالث" الموجودات المالية التي لديها دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة بتاريخ التقرير المالي الموحد ومع ذلك، لا يقع أي من موجودات المجموعة في هذه الفئة.

يتم إثبات "١٢ شهراً من الخسائر الائتمانية المتوقعة" للفئة الأولى بينما يتم إثبات "خسائر ائتمانية متوقعة مدى الحياة" للفئة الثانية.

يتم تحديد مقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال تقدير الاحتمال المرجح للخسائر الائتمانية على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.
تعترف المجموعة بخسائر ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وبما أن معظم هذه الأدوات تتمتع بتصنيف ائتماني ممتاز فإن احتمال حيادها يُعد ضئيلاً، إلاّ أنه في تاريخ كل تقرير تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت هناك زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان للأداة.

**استبعاد الموجودات المالية**

تقوم المجموعة بإلغاء موجودات مالية فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الموجودات أو تقوم بتحويل الموجودات المالية ومخاطر ومزايا الملكية إلى جهة أخرى. إذا لم تقم المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الملكية للموجودات فتستمر المجموعة بالاعتراف بحصتها المحتفظ بها في الموجودات والمطلوبات المرتبطة بالموجودات المالية إلى المبالغ التي قد تضطر لدفعها.

**المطلوبات المالية**

تصنف المطلوبات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
تم تصنيف وقياس جميع المطلوبات المالية لدى المجموعة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. ولا يوجد لدى المجموعة التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
يتم الاعتراف الأولي بالالتزامات المالية بتاريخ المتاجرة والذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لأداة. يتم الاعتراف الأولي بهذه الالتزامات المالية بالقيمة العادلة زائداً أي تكاليف معاملات مباشرة. وبعد الاعتراف الأولي، تقاس هذه الالتزامات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تقوم المجموعة باستبعاد الالتزامات المالية عند الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاءها أو انتهاءها.
يتم إجراء مقاصة بين مبالغ الأصول والالتزامات المالية ويعرض المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما يكون لدى المجموعة حق قانوني بمقاصة المبالغ والنية إما للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسديد الالتزام في وقت واحد. تتكون الالتزامات المالية الخاصة بالمجموعة من ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى.

**قياس القيمة العادلة**

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

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

إن السوق الرئيسي أو الأكثر منفعة يجب أن تكون متاحة الوصول إليها من قبل الشركة.

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

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

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**الأدوات المالية (تتمة)**

**قياس القيمة العادلة (تتمة)**

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

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

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم اثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين المستويات الهرمية لقياس القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية الموحدة.

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة.

**الاستثمار في الشركة الزميلة و المشروع المشترك**
الشركة الزميلة هي عبارة عن منشأه، تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يتم محاسبة الاستثمار في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية، وبموجبها يقيد الاستثمار في الشركة الزميلة في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة المعدلة بالتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً. عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة ولكنها مستمرة في استخدام طريقة حقوق الملكية، فتقوم بإعادة التصنيف ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المشروع المشترك هو شكل من أشكال الترتيبات المشتركة وبموجبه يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقا في صافي موجودات المشروع المشترك تمثل السيطرة المشتركة المشاركة المتفق عليها تعاقديا للسيطرة على ترتيب ما، وتتواجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة الموافقة الأطراف المشاركة في السيطرة بالإجماع .
إن الأمور المتخذة في الاعتبار لتحديد التأثير الجوهري أو السيطرة المشتركة تكون مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة يحتسب استثمار المجموعة في شركها الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية .
وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالتكلفة تعدل القيمة الدفترية. للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك في القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة.
تعكس قائمة الربح أو الخسارة الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر الموحدة لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر الموحدة للشركة إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة والمشروع المشترك بقدر حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.
وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري أثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الرميلة أو المشروع المشترك وقيمته الدفترية، وإثبات الخسارة كحصة في ربح شركة زميلة ومشروع مشترك في قائمة الربح أو الخسارة.
وعند فقدان التأثير الهام على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحتفظ به بقيمته العادلة يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.
عندما تتجاوز حصة المجموعة من الخسائر حصتها في الشركات الزميلة يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الحصة بما في ذلك الاستثمارات طويلة الأجل إلى لا شيء، ويتم التوقف عن الاعتراف بأي خسائر إضافية في الحدود الالتزام النظامي المقابل على المجموعة الأدوات المالية.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**الممتلكات والآلات والمعدات**

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة مطروحاً منها أي اهلاك متراكم وأي خسائر انخفاض بالقيمة متراكمة. تشتمل التكلفة على المصاريف المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الممتلكات والآلات والمعدات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والآلات والمعدات. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيراديه أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية. ويجري احتساب الاستهلاكات على أساس عمرها الإنتاجي المقدر وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. الممتلكات والآلات والمعدات المباعة أو المستبعدة واستهلاكها المتراكم يتم حذفهما من الحسابات بتاريخ البيع أو الاستبعاد.
إن العمر الإنتاجي المقدر للبنود الرئيسية لهذه الممتلكات والآلات والمعدات هو على النحو التالي:

| البيان | العمر الإنتاجي (بالسنوات) |
|---|---|
| السيارات | ٢٥% |
| الأثاث ومفروشات | ١٥-٢٥% |
| تحسينات على المباني المستأجرة | ٣٣,٣٣% |

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والآلات والمعدات.
يتم تخفيض القيمة التخريدية لأى أصل فوراً لقيمته القابلة للاسترداد فى حال تجاوزت قيمته الدفترية قيمته القابلة للاسترداد المتوقعة .
لا يتم إستهلاك الأعمال تحت التنفيذ لحين ان تصبح جاهزة للغرض الذى أنشأت من أجله.

الإستبعاد

يتوقف الاعتراف بأى بند من بنود الممتلكات والمعدات وأى جزء معترف به مبدئياً عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من استخدامه أو بيعه ، تدرج اى مكاسب أو خسائر إستبعاد الأصل بالفرق بين صافى متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل وتثبت فى قائمة الربح أو الخسارة.

**الانخفاض في قيمة الموجودات**

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بإجراء تقويم للتأكد من وجود دليل على وقوع انخفاض في قيمة موجودات ما. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، أو عندما يكون من الضروري إجراء اختبار سنوي للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات، والتي تمثل القيمة الأعلى بين القيمة العادلة للموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية ناقصاً تكاليف البيع والقيمة الحالية، ويتم تحديدها للموجودات بشكل فردي ما لم ينتج عن الموجودات تدفقات نقدية واردة تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات من الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للموجودات، أو الوحدة المدرة للنقدية، عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية، تعتبر منخفضة القيمة وتخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.
وعند تقدير القيمة الحالية، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم لما بعد الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للموجودات.
يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة، بما في ذلك الانخفاض في قيمة رأس المال العامل، إذا انطبق ذلك، في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ضمن المصاريف وبما يتماشى مع وظيفة الموجودات التي انخفضت قيمته.
بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم بتاريخ إعداد كل قوائم مالية غير موحدة إجراء تقويم للتأكد من وجود دليل على أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها نقصت. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.
في حالة عكس خسارة انخفاض قيمة الموجودات غير المالية فيما عدا الشهرة، يتم زيادة القيمة الدفترية للموجودات (أو شركة الموجودات ذات الصلة) إلى التقدير المعدل للمبلغ الممكن استرداده، ولكن ليس أكثر من المبلغ الذي كان سيتم تحديده لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للموجودات (أو شركة الموجودات ذات الصلة) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**أصول حق الإستخدام والتزامات التأجير**

قامت المجموعة بالإعتراف بموجودات ومطلوبات جديدة لعقود إيجاراتها التشغيلية لأنواع متنوعة من العقود تشمل إيجارات الأراضي والمباني. يتم توزيع كل دفعة إيجار بين المطلوبات وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك حق استخدام الأصل على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو فترة عقد الإيجار، أيهما أقصر، على أساس القسط الثابت.

يتم مبدئياً قياس الموجودات والمطلوبات الناشئة عن عقد الإيجار على أساس القيمة الحالية.

**أصل حق الاستخدام**، حيث يثبت أولياً:

- مبلغ القياس الأولي لالتزام عقد الإيجار الذي هو عبارة عن القيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية؛
- أي دفعات عقد إيجار تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة؛
- أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة المجموعة كمستأجر؛
- تقدير للتكاليف التي ستتكبدها المجموعة كمستأجر لتفكيك وإزالة الأصل محل العقد، وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية.

يقاس أصل حق الاستخدام لاحقاً بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر هبوط في القيمة معدل بأي إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار.

تستهلك المجموعة أصل حق الاستخدام على المدة المقدرة لعقد الايجار بطريقة القسط الثابت.

التزام عقد الإيجار يتم إثباته أولياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية العقد، ويتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

يقاس **التزام عقد الإيجار** لاحقاً كما يلي:

- زيادة المبلغ الدفتري ليعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛
- تخفيض المبلغ الدفتري ليعكس دفعات الإيجار؛
- إعادة قياس المبلغ الدفتري ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد الإيجار.

تقوم المجموعة بفصل المبالغ المدفوعة إلى الجزء الأصلي (يعرض ضمن أنشطة التمويل) والفائدة (تعرض ضمن الأنشطة التشغيلية) في قائمة التدفقات النقدية الموحدة.

بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، يتم اختبار "حق الاستخدام الأصول" للتحقق من انخفاض قيمته وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦) "الهبوط في قيمة الأصول".

**مدة عقود الإيجار**

تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار باعتبارها السنة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار جنباً إلى جنب مع كل من:

- الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار؛
- الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

بالنسبة لعقود الإيجار قصيرة الأجل (مدة الإيجار ١٢ شهراً أو أقل) والعقود منخفضة القيمة، قامت المجموعة بالاعتراف بمصروفات الإيجار على أساس القسط الثابت على النحو المسموح به في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) وهي نفس الطريقة التي كان يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار".

**الموجودات غير الملموسة**

يتم إثبات الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة والتي يتم شراؤها بشكل منفصل بالتكلفة مخصوماً منها الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم الاعتراف بالإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والإطفاء بنهاية كل فترة مالية، ويتم احتساب أي تغيرات على أساس مستقبلي يتم إطفاء الأصول غير الملموسة والتي هي عبارة عن برامج حاسب آلي على مدة ٣ سنوات.

يتم شطب الأصول غير الملموسة عند استبعادها أو عندما لا يتوقع أن تنشأ اية منافع اقتصادية من استخدامها. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن الشطب في قائمة الربح أو الخسارة ويتم قياسها بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل.

**الذمم المدينة**

الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء نظير المنتجات المباعة في سياق العمل الاعتيادي. يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في القيمة والتي يتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم عمل مخصص الهبوط عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم تمكن المجموعة من تحصيل المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للمدينون التجاريون وللتعاقد ويتم قيد المخصص المكون كمصروف في قائمة الدخل الشامل. عندما تكون الذمم غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الهبوط. تقيد أي مبالغ تسترد في وقت لاحق للذمم قد تم شطبها سابقاً في قائمة الدخل الشامل.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة)**

**الأراضي والعقارات بغرض البيع (مخزون الأراضي والعقارات)**
يدرج مخزون الأراضي والعقارات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيما أقل، يشتمل مخزون الأراضي والعقارات على الأراضي والعقارات بغرض البيع التي يتم اقتناؤها لغرض التطوير والبيع بالإضافة إلى الأراضي والعقارات لدى الغير تتضمن تكلفة التطوير كافة المصروفات المتعلقة بتطوير الأراضي وتجهيزها للبيع.
يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصا التكاليف التقديرية للتكملة ومصروفات البيع تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للأراضي والعقارات في تاريخ التقرير المالي.

**الأطراف ذات العلاقة**
الطرف ذو العلاقة هو شخص أو منشأة ذات علاقة بالشركة، ويكون الشخص ذو علاقة إذا امتلك سيطرة أو تأثير جوهري على المجموعة أو كان عضو في الإدارة الرئيسية، وتكون المنشأة ذات علاقة إذا كانت المنشأة عضو في نفس المجموعة كشركة أم أو شركة تابعة أو شركة زميلة أو مرتبطين بمشروع مشترك أو تكون كلا المنشأتين مشروعاً مشتركاً لطرف ثالث.
المعاملة مع الأطراف ذات العلاقة هي تحويل للموارد أو الخدمات أو الالتزامات بين المجموعة والطرف ذو العلاقة بغض النظر عما إذا تم تحميل السعر. وأن أفراد الإدارة الرئيسين هم الأشخاص المفوضين والمسؤولين عن التخطيط والإدارة ولهم سيطرة مباشرة أو غير مباشرة على العمليات التشغيلية للشركة بما فيهم المدير.

**النقد لدى البنوك**
يشتمل النقد وما في حكمه على النقد بالصندوق والنقد لدى البنوك والاستثمارات عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ نشأتها، إن وجدت، والمتوفرة لدى المجموعة بدون أي قيود.

**عقود تمويل المرابحة**
يتم تسجيل المرابحات مبدئياً بالقيمة العادلة (ممثلة في العائدات المستلمة) بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة، إن وجدت. بعد الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بعقود تمويل المرابحة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بأي فروق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملة) والمبلغ القابل للاسترداد كربح أو خسارة على مدة عقود تمويل المرابحة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم تصنيف عقود تمويل المرابحة كمطلوبات متداولة طالما أن المجموعة ليس لديها حق مؤقت في تأخير تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

**تكاليف الاقتراض**
تضاف تكاليف الاقتراض العائدة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصول المؤهلة ، وهي أصول تتطلب فترة زمنية طويلة لتكون جاهزة للاستخدام أو البيع المتوقع ، إلى تكلفة تلك الأصول. يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في قائمة الربح او الخسارة في الفترة التي تحملتها المجموعة.

**منافع الموظفين**
التزام منافع الموظفين المحددة
يتم تحديد منافع التزامات الموظفين المحددة باستخدام طريقة تكلفة الوحدة المتوقعة مع إجراء تقييم اكتواري، ويتم إدراج إعادة القياس التي تشمل المكاسب والخسائر الإكتوارية في قائمة المركز المالي الموحدة في حين يتم إدراج المكاسب والخسائر ضمن الدخل الشامل الآخر الموحدة للفترة التي تم تكبدها فيها، ويتم إدراج إعادة القياس المعترف في الدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن الأرباح المبقاة فوراً ولا يتم إعادة إدراجه ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

التزامات المنافع المحددة للموظفين
يتم تحديد التزام المنافع المحددة للموظفين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، بالإضافة إلى عمليات التقويم الاكتواري التي يتم إجراؤها في نهاية كل فترة مالية. إن عمليات إعادة القياس، التي تتضمن الأرباح والخسائر الاكتوارية، يتم إظهارها فوراً في قائمة المركز المالي مع الزيادة أو النقص المثبت ضمن الدخل الشامل الآخر في الفترة التي تحدث فيها. كما يتم إظهار عمليات إعادة القياس المثبتة ضمن الدخل الشامل الآخر فوراً ضمن احتياطيات أخرى ولن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة. يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة والناتجة عن تعديلات البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة مباشرة في الربح أو الخسارة كتكاليف خدمة سابقة. يتم احتساب العمولة بتطبيق معدل الخصم في بداية الفترة إلى صافي التزامات أو موجودات المنافع المحددة. يتم تصنيف تكاليف المنافع المحددة على النحو التالي:

- تكلفة الخدمة (بما في ذلك تكلفة الخدمة الحالية، تكلفة الخدمة السابقة، بالإضافة إلى الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات تقليص الأيدي العاملة والتسويات)،
- مصروف العمولة، و
- عمليات إعادة القياس

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة).**
**منافع الموظفين (تتمة)**

مزايا التقاعد
تقوم المجموعة 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، والأجازة السنوية والأجازة المرضية في السنة 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 الاجل بالمبلغ المتوقع أن يتم دفعه مقابل الخدمة المقدمة.

**المخصصات**
يجب إثبات المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام قائم (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق وأن يكون من المحتمل أنه سوف يتطلب تدفقات خارجة لموارد لها منافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بطريقة يمكن الاعتماد عليها.
عندما يكون من المتوقع أن يتم الاسترداد (من قبل طرف آخر) لبعض من أو لجميع الإنفاق المطلوب لتسوية مخصص (من خلال عقد تأمين على سبيل المثال)، فإنه يتم إثبات المبلغ المسترد فقط عندما يكون في حكم المؤكد أنه سيتم استلام المبلغ المسترد إذا قامت المنشأة بتسوية الالتزام، ويتم إثبات هذا المبلغ المسترد كأصل منفصل. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وذلك بالصافي بعد طرح المبلغ المسترد.

**الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع**
يتم إثبات المطلوبات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

**مخصص الزكاة**
- إن الزكاة التقديرية التزام على المجموعة ويتم استدراكها في القوائم المالية الموحدة المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة 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.

**ضريبة القيمة المضافة**
تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية بدءاً من ١ يناير ٢٠١٨م (الموافق ١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ)، وهي ضريبة على توريد السلع والخدمات التي يتحملها المستهلك النهائي في نهاية المطاف ولكن يتم جمعها في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإنتاج والتوزيع كمبدأ عام، لذلك؛ يجب أن تعكس معاملة ضريبة القيمة المضافة في الدخل أو في النفقات سواءً كانت ذات طبيعة رأسمالية أو إيرادات. ومع ذلك،

ستكون هناك ظروف تتحمل فيها المجموعة ضريبة القيمة المضافة، وفي مثل هذه الحالات التي تكون فيها ضريبة القيمة المضافة غير قابلة للاسترداد، يجب إدراجها في تكلفة المنتج أو الخدمة.

**تحقق الإيرادات**
يتم قياس الإيرادات استنادا للمقابل المحدد في العقد المبرم مع العميل ويتم إثباتها عندما يحصل العميل على السيطرة على البضاعة أو الخدمات إن تحديد توقيت نقل السيطرة - عند نقطة من الزمن أو على مدى زمني - يتطلب اتخاذ حكما يتم إثبات الإيرادات بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة ويمكن قياس العائدات بصورة موثوق . فها بغض النظر عن موعد السداد يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المدين مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقديا وباستثناء أي رسوم أو أتعاب.

تعترف المجموعة بالإيرادات بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية:
١- تحديد العقد مع العميل: يعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً أو التزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.
٢- تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد مع عميل لنقل سلعة أو تقديم خدمة.
٣- تحديد سعر الصفقة: سعر الصفقة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يحقق له مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل باستثناء المبالغ المجمعة نيابة عن أطراف ثالثة.
٤- تخصيص سعر إلى الصفقة: التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار الاعتبار الذي تقوم به المجموعة ، يحدد مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام.
٥- الاعتراف بالإيراد عندما (كما) يفي الكيان بالتزام الأداء.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٥ - ملخص السياسات المحاسبية ذات أهمية نسبية (تتمة).**

**ايرادات الإيجار**

تعتبر المجموعة بمثابة المؤجر في مختلف عقود الإيجار التشغيلي تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة كايرادات نظرا لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجارات الشرطية التي يتم إثباتها عند نشأتها. إن مدة العقد هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار بالإضافة إلى أي مدة إضافية تمنح للمستأجر كخيار للاستمرار في عقد الإيجار . حيث تكون الإدارة متاكدة بشكل معقول عند نشأة عقد الإيجار بأن المستاجر سيمارس هذا الخيار يتم إثبات الإيرادات المستحقة بقدر الإيرادات المحققة وغير المطالب بها بعد . يتم اثبات حوافز المستأجرين كتخفيض من إيرادات الايجار باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار

يتم تصنيف الجزء غير المطفأ لهذه الحوافز ضمن الإيرادات المستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة. يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لانهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن التلف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوءها.

**أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية**

تدرج رسوم الخدمات والإدارة المتعلقة بإصلاح وصيانة المباني والمبالغ المستلمة الأخرى في الإيرادات، بينما تدرج التكاليف ذات العلاقة كجزء من تكلفة الإيرادات، لأن الإدارة تعتبر بأن المجموعة تعمل كطرف أصيل في هذا الشأن.

**الإيرادات الأخرى**

يتم إثبات كافة الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق عند الإقرار بأحقية المجموعة لاكتسابها.

يتحقق الإيراد عند الوفاء بالتزامات الأداء ويكون ذلك عند تقديم الخدمة للعميل. التزام الأداء هو وعد بتقديم الخدمة للعميل. عند الوفاء بالتزامات الأداء يسجل الإيراد بالقيمة العادلة للمنفعة المقدمة ويستثنى من سعر الخدمة أي مبالغ محصلة بالنيابة عن أي أطراف خارجية وأي خصومات على السعر.

**تكلفة الإيرادات**

جميع تكاليف التشغيل المباشرة المتعلقة بتحقيق الإيرادات تسجل ضمن تكلفة الإيرادات.

**المصاريف العمومية والإدارية**

تتكون المصاريف العمومية والإدارية من التكاليف المباشرة وغير المباشرة غير المتعلقة بتكلفة الإيرادات. يجب أن يتم على أساس ثابت توزيع المصاريف بين المصاريف العمومية والإدارية وتكلفة الإيرادات – متى كان ذلك ضرورياً. تتضمن تلك المصاريف بصورة رئيسية تكاليف الموظفين والمزايا الأخرى للموظفين والمكافآت والبدلات لأعضاء مجلس الإدارة وأتعاب الصيانة ومصاريف الإيجار والتأمين والأتعاب المهنية وغيرها.

**الالتزامات المحتملة**

يتم الإفصاح عن الالتزامات المحتملة عندما يكون لدي المجموعة التزام محتمل نتيجة لأحداث سابقة، والتي لن يتم تأكيد وجودها إلا من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الاحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع بالكامل لسيطرة المجموعة أو على المجموعة إلتزام قانوني أو ضمني حالي ناشئ عن أحداث سابقة، ولكن ليس من المحتمل أن يكون هناك تدفق خارجي للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، أو لا يمكن قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية.

**المقاصة**

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عندما يكون هناك حق قانوني ملزم بتطبيق عملية المقاصة بين هذه المبالغ وتنوي المجموعة التسوية على أساس صافي هذه المبالغ، أو الاعتراف بالموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٦ - عقارات استثمارية**

يتألف هذا البند مما يلي:

| ٢٠٢٤م | الأراضي | المباني | المجموع |
|---|---|---|---|
| **التكلفـة** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٤٥,٥٢٦,١٨٦ | ١٤٤,٢٥٢,٤٥٨ |
| محول من مشروعات التنفيذ ( إيضاح ٧) | - | ١٩,٩٩١,٤٢٨ | ١٩,٩٩١,٤٢٨ |
| محول إلى مخزون* | (٧٨,١٤٦,٢٨٢) | (١٩,١٧١,٦٧٤) | (٩٧,٣١٧,٩٥٦) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٢٠,٥٧٩,٩٩٠ | ٤٦,٣٤٥,٩٤٠ | ٦٦,٩٢٥,٩٣٠ |
| **الاستهلاك المتراكم** | - | | |
| الرصيد، بداية السنة | - | ٢,٠٠٥,٠٩٣ | ٢,٠٠٥,٠٩٣ |
| المحمل للسنة** | - | ١,٤١٤,٨٤٨ | ١,٤١٤,٨٤٨ |
| محول إلى مخزون | - | (١,٢٨٦,٦٩٩) | (١,٢٨٦,٦٩٩) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | - | ٢,١٣٣,٢٤٢ | ٢,١٣٣,٢٤٢ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م** | ٢٠,٥٧٩,٩٩٠ | ٤٤,٢١٢,٦٩٨ | ٦٤,٧٩٢,٦٨٨ |

| ٢٠٢٣م | الأراضي | المباني | المجموع |
|---|---|---|---|
| **التكلفـة** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٣٩,٢٩٣,٩٥٨ | ١٣٨,٠٢٠,٢٣٠ |
| إضافات خلال السنة | - | ٦,٢٣٢,٢٢٨ | ٦,٢٣٢,٢٢٨ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٤٥,٥٢٦,١٨٦ | ١٤٤,٢٥٢,٤٥٨ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | - | ٦٨٤,٢٤٥ | ٦٨٤,٢٤٥ |
| المحمل للسنة | - | ١,٣٢٠,٨٤٨ | ١,٣٢٠,٨٤٨ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | - | ٢,٠٠٥,٠٩٣ | ٢,٠٠٥,٠٩٣ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | |
| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٤٣,٥٢١,٠٩٣ | ١٤٢,٢٤٧,٣٦٥ |

- بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ وقدره ٦٤,٧٩٢,٦٨٨ ريال سعودي وبلغت القيمة العادلة لتلك العقارات مبلغ ١٤٠,٧٨٣,٩٠١ ريال سعودي ( ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بلغت القيمة الدفترية ١٤٢,٢٤٧,٣٦٥ ريال سعودي والقيمة العادلة ١٦٤,٣٠٢,٧٨٣ ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قامت بها شركة آراء للتقييم العقاري ( مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٣٩٧.
- تم تحديد القيمة العادلة للأراضي وفقاً لطريقة مقارنة السوق والتي تعكس أسعار المعاملات الحالية للعقارات المماثلة في المنطقة، بينما يتم تحديد القيمة العادلة للمباني وفقاً لطريقة التكلفة ويتم تعديل القيمة العادلة بناءً على معرفة المقيّمين للعوامل الخاصة بكل عقار.
- تصنف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث في تسلسل القيمة العادلة حيث تم التقييم وفقاً لأساليب تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

* تم تحويل بعض العقارات الاستثمارية إلى المخزون وتم بيعها خلال السنة. وبلغ إجمالي المبلغ المحصل من بيع العقارات المحولة مبلغ ١٠٤,٨٤٦,٨٠٠ ريال سعودي، في حين بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات المحولة والمباعة ٩٦,٠٣١,٢٨٧ ريال سعودي.

** تم تحميل مصروف استهلاك عقارات استثمارية بالكامل ببند تكاليف عقارات مؤجرة ضمن تكلفة الإيرادات (إيضاح ٢٥).

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٦- عقارات استثمارية (تتمة)**

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات مرهونة لبنوك وشركات تمويل محلية على النحو التالي :

- عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٤٣,٠٠١,٠٠٠ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٤٣,٠٠١,٠٠٠ ريال سعودي في ٢٠٢٣م) مرهونة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري مقابل تمويل مرابحة.
- عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٢,٨٦٩,٢٥١ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٦,٠٠٦,٥٠٠ ريال سعودي في ٢٠٢٣م) مرهونة لشركة آجل للخدمات التمويلية مقابل منح تمويل مرابحة.

**٧ - مشروعات تحت التنفيذ**

أ- تتألف المشروعات تحت التنفيذ مما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| أراضي | ٧١,٩٥٧,١٨٧ | ٤٠,٢٨٩,٩٧٥ |
| مباني | - | ١٦,٧٠٥,١٣٤ |
| فوائد الالتزامات الإيجارية | - | ١,٧٩٢,٨٤٧ |
| تكاليف التمويل | ٤٠٤,٣١٦ | ١٦٢٤٦٥ |
| | ٧٢,٣٦١,٥٠٣ | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ |
| يخصم: مشاركات للغير | (١٨,٥٣٠,٦٠٢) | - |
| | ٥٣,٨٣٠,٩٠١ | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ |

ب- تتمثل الحركة على المشروعات تحت التنفيذ فيما يلي:

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | مشروع بالميرا* | مشروع الروضة | مشروع المستودعات طيبة | مشروع المستودعات النظيم** | مشروع حى أبحر الشمالية *** | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ١٨,٢١٦,٤١٦ | ٢٣,٥٢١,٥٢٥ | ١٧,٢١٢,٤٨٠ | - | - | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ |
| إضافات خلال السنة | ١,٧٧٥,٠١٢ | ١٩٤,٠٠٠ | ٤,٠٦٦,٦١٨ | ٥٢,٣٤٨,٤٥٣ | ٢٠,٠١٣,٠٥٠ | ٧٨,٣٩٧,١٣٣ |
| محول إلى عقارات استثمارية | (١٩,٩٩١,٤٢٨) | - | - | - | - | (١٩,٩٩١,٤٢٨) |
| محول إلى مخزون | - | (٢٣,٧١٥,٥٢٥) | (٢١,٢٧٩,٠٩٨) | - | - | (٤٤,٩٩٤,٦٢٣) |
| | - | - | - | ٥٢,٣٤٨,٤٥٣ | ٢٠,٠١٣,٠٥٠ | ٧٢,٣٦١,٥٠٣ |
| يخصم: مشاركات للغير | - | - | - | - | (١٨,٥٣٠,٦٠٢) | (١٨,٥٣٠,٦٠٢) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | - | - | - | ٥٢,٣٤٨,٤٥٣ | ١,٤٨٢,٤٤٨ | ٥٣,٨٣٠,٩٠١ |

* يتمثل مشروع بالميرا في إنشاء مجمع تجاري (بالميرا) يضم مكاتب ومطاعم مقام على أرض مستأجرة في ٢٥ يوليو ٢٠٢١م، حيث أبرمت المجموعة بالمشاركة مع صندوق عقاري وبحصة تبلغ ٣٣,٣٣% عقداً لاستئجار أرض المشروع لمدة ٢١ سنة ميلادية تنتهي في أغسطس ٢٠٤١م على أن تؤول كافة الإنشاءات المقامة على الأرض المستأجرة إلى صاحب الأرض عند نهاية عقد الإيجار. وخلال الفترة تم الإنتهاء من إنشاء مجمع تجاري (بالميرا) ونقله إلى العقارات الإستثمارية.

** يتمثل مشروع المستودعات النظيم في إنشاء مستودعات بحي النظيم بهدف التأجير، وبتاريخ ٢٤ سبتمبر ٢٠٢٤م قامت المجموعة برهن جميع صكوك أراضي مشروع مستودع النظيم لصالح بنك البلاد للحصول على تسهيلات ائتمانية بقيمة ٢٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

*** يتمثل مشروع حى أبحر الشمالية فى إنشاء وتطوير وحدات سكنية بحى أبحر الشمالية بمدينة جدة بغرض البيع المباشر حيث قام الطرف الثاني بالمشاركة بالأرض وتتمثل مشاركة المجموعة في قيمة تكاليف تطوير العقار مقابل تملك جزء من العقار. يتم توزيع الأرباح للمجموعة وفقاً لنسبة التكاليف المتكبدة للإنشاء والتطوير من إجمالي قيمة المشروع.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٨ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

أ- تتألف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| صندوق ثروات النخلة العقاري | ١١,٣٤١,٠٢٢ | ١٦,٢٠٥,٥٧٩ |
| صندوق أريب للخدمات اللوجستية | ٩,٠٠٥,٩٣١ | ١٠,٠٦٢,٠٤٧ |
| صندوق الأحساء العقاري | ١,٥٨٦,٨٣٨ | ٢,٣١٧,٣٥٥ |
| | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |

ب- فيما يلي حركة الاستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة علي مستوي الصناديق

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | صندوق ثروات النخلة العقاري | صندوق أريب للخدمات اللوجستية | صندوق الأحساء العقاري | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ١٦,٢٠٥,٥٧٩ | ١٠,٠٦٢,٠٤٧ | ٢,٣١٧,٣٥٥ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| إستبعادات خلال السنة* | (٥,١٧٤,٠٨٤) | - | (٩٢٩,٣٧٩) | (٦,١٠٣,٤٦٣) |
| أرباح (خسائر) غير محققة خلال السنة | ٣٠٩,٥٢٧ | (١,٠٥٦,١١٦) | ١٩٨,٨٦٢ | (٥٤٧,٧٢٧) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ١١,٣٤١,٠٢٢ | ٩,٠٠٥,٩٣١ | ١,٥٨٦,٨٣٨ | ٢١,٩٣٣,٧٩١ |

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | صندوق ثروات النخلة العقاري | صندوق أريب للخدمات اللوجستية | صندوق الأحساء العقاري | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ٢٢,٢٤٥,٥٩٦ | ١٠,٠٩٣,٥٣٣ | ٢,٦٥٦,١٥٦ | ٣٤,٩٩٥,٢٨٥ |
| إستبعادات خلال السنة* | (٥,٩٩٠,٩٩٧) | - | (٧٨٢,٣٩١) | (٦,٧٧٣,٣٨٨) |
| (خسائر) أرباح غير محققة خلال السنة | (٤٩,٠٢٠) | (٣١,٤٨٦) | ٤٤٣,٥٩٠ | ٣٦٣,٠٨٤ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ١٦,٢٠٥,٥٧٩ | ١٠,٠٦٢,٠٤٧ | ٢,٣١٧,٣٥٥ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |

ج- فيما يلي حركة الاستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة المنتهية فى:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ٤٩,٩١٠,٨٦٩ | ٥٦,٤٩٠,٥٩٦ |
| إستبعادات* | (٢٥,٧٤٦,٤٨٢) | (٧,٠٤١,٠٦٠) |
| (خسائر) أرباح غير محققة للشركة | (٥٤٧,٧٢٧) | ٣٦٣,٠٨٤ |
| (خسائر) أرباح غير محققة للمشاركين | (١,٦٨٢,٨٦٩) | ٩٨,٢٤٩ |
| | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | ٤٩,٩١٠,٨٦٩ |
| يطرح: مشاركات الغير | - | (٢١,٣٢٥,٨٨٨) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |

- بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٢٤م قامت المجموعة برهن الوحدات المملوكة للمجموعة في صندوق ثروات النخلة العقاري وصندوق أريب للخدمات اللوجستية لصالح بنك البلاد للحصول على تسهيلات ائتمانية بقيمة ٧٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

- * تتمثل الوحدات المستبعدة فى قيمة الوحدات المستردة خلال السنة وقد بلغ نصيب المجموعة من تلك الوحدات ٦,١٠٣,٤٦٣ ريال سعودي ونصيب شركة طرح من استبعاد الوحدات ٢١٥,٣٧٤ ريال سعودي. . كما قامت المجموعة خلال السنة بفصل ملكية الوحدات المشتركة مع شركة طرح للإستثمار فى صندوق أريب اللوجيستى بعدد ٢٠٢ وحدة بقيمة ١٨,٩٣٦,٩٨٣ ريال سعودي ريال و صندوق الإحساء العقارى بعدد وحدات ٣٤٢ وحدة بقيمة ٤٩٠,٦٦٢ ريال سعودي.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٩ - استثمارات في مشروعات مشتركة**

أ- يلخص الجدول التالي أدناه استثمارات المجموعة في المشروعات المشتركة:

| اسم الشركة | نوع الاستثمار | بلد التأسيس | نسبة الملكية ٢٠٢٤م | نسبة الملكية ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) | مشروع مشترك | المملكة العربية السعودية | %٥٠ | %٥٠ |
| شركة ديم المتحدة للعقارات (شركة ذات مسؤولية محدودة) | مشروع مشترك | المملكة العربية السعودية | %٥٠ | - |
| شركة أساس الخام للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة) | استثمار مشترك | المملكة العربية السعودية | %٥٠ | - |

ب- فيما يلي القيمة الدفترية للاستثمارات في المشروع المشترك في ٣١ ديسمبر :

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) | ٣٩,٨٩٧,٩٢٩ | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |
| شركة ديم المتحدة للعقارات (شركة ذات مسؤولية محدودة) | ١٤,٧٠٨,٨٣٨ | - |
| شركة أساس الخام للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة) | ١,٨٨٥,٩١٥ | - |
| | ٥٦,٤٩٢,٦٨٢ | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |

تمتلك المجموعة نسبة ٥٠٪ من رأس مال شركة موطن التشييد المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض ويتمثل نشاطها الرئيسي في الإنشاءات العامة للمباني السكنية و الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق والإنشاءات العامة للمباني الحكومية وإنشاءات المباني الجاهزة في المواقع بالاضافة إلى إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) إدارة و تأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤، تم تأسيس شركة ديم المتحدة للعقارات بغرض تملك وإنشاء عقارات سكنية أو تجارية وتمثلت حصة المجموعة في٥٠% من رأس مال شركة ديم المتحدة للعقارات، حيث تم اثبات الاستثمار كمشروع مشترك. وبتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٤، تم الاتفاق بين الشركاء علي تخصيص حصه من مشروع ديم ١٤ السليمانية بنسبة ٢٥% لصالح شركة طرح للاستثمار ( طرف ذو علاقه) خصما من حصه الشركة، حيث تنحصر مشاركة شركة طرح للاستثمار ( طرف ذو علاقه) بمشروع مشروع ديم ١٤ السليمانية في حدود نسبة المشاركة ولا تمتلك أي صلاحيات من شأنها منح شركة طرح للاستثمار تأثير مهم على المشروع.

خلال السنة قامت المجموعة بتأسيس شركة أساس الخام بالمشاركة مع شركة هلا السعودية للخدمات البترولية وذلك بهدف تنويع الإستثمارات بالدخول فى مجال تشغيل محطات المحروقات حيث ان ملكية المجموعة فى رأس المال تبلغ ٥٠%.

ج- فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات في المشروعات المشتركة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | شركة موطن التشييد المحدودة | شركة ديم المتحدة للعقارات | شركة أساس الخام للاستثمار | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ | - | - | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |
| إضافات | ١٠,٣٢١,٨٨٤ | ٢٦,٢٧٦,٢١٦ | ٢,١٢٣,٠٩١ | ٣٨,٧٢١,١٩١ |
| استبعادات | - | (١١,٥٠٠,٠٠٠) | - | (١١,٥٠٠,٠٠٠) |
| حصة المجموعة فى المشروعات المشتركة | ٣٦٧,٧٧٣ | (٦٧,٣٧٨) | (٢٣٧,١٧٦) | ٦٣,٢١٩ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٣٩,٨٩٧,٩٢٩ | ١٤,٧٠٨,٨٣٨ | ١,٨٨٥,٩١٥ | ٥٦,٤٩٢,٦٨٢ |

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | شركة موطن التشييد المحدودة | شركة ديم المتحدة للعقارات | شركة أساس الخام للاستثمار | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ | - | - | ١٦,٩٩٢,٧٣٤ |
| إضافات | ١٢,٣١٤,٦٦٧ | - | - | ١٢,٣١٤,٦٦٧ |
| حصة المجموعة فى المشروعات المشتركة | (٩٩,١٢٩) | - | - | (٩٩,١٢٩) |
| الرصيد في نهاية السنة | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ | - | - | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٩ - استثمارات في مشروع مشترك (تتمة)**

د- المعلومات المالية الملخصة للمشروعات المشتركة:

| | شركة موطن التشييد المحدودة | شركة ديم المتحدة للعقارات | شركة أساس الخام للاستثمار |
|---|---|---|---|
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م** | | | |
| موجودات متداولة | ٩,٠٣٠,٤٩٤ | ٨,٠٥٥,١٣٥ | ٢,٥١٢,١٧٨ |
| موجودات غير متداولة | ١١٢,٠٢٤,١٨٧ | ٣٦,٦٤٧,٥١٨ | ١,٧٩٢,١٩٧ |
| التزامات متداولة | ٩,٢٦٨,٨٣١ | ٤٤,٧٣٧,٤٠٩ | ٥٣٢,٥٤٨ |
| التزامات غير متداولة | ٣١,٩٨٤,٩٩٤ | - | - |
| صافي حقوق الملكية | ٧٩,٨٠٠,٨٥٦ | (٣٤,٧٥٦) | ٣,٧٧١,٨٢٧ |
| إيرادات | ١,٣٢٨,٠٨٣ | - | ١٤٨,١٩٢ |
| **صافي ربح / (خسارة) السنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م** | ٧٣٥,٥٤٥ | (١٣٤,٧٥٦) | (٤٧٤,٣٥٣) |
| صافي خسارة السنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | (١٩٨,٢٥٨) | - | - |

**١٠ - دفعات تحت حساب الاستثمارات في شركات وصناديق عقارية**

يتألف هذا البند مما يلي :

| | النشاط | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|
| شركة أندلسية الجنوب (شركة ذات مسؤولية محدودة) | عقاري | - | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ |
| | | - | ١٢,٠٠٠,٠٠٠ |

خلال السنة وقبل استكمال الإجراءات النظامية لإثبات حصة المجموعة عن عدد ١٢ حصة من رأس مال شركة أندلسية الجنوب - شركة ذات مسؤولية محدودة تم بيع كامل حصة المجموعة فى تلك الوحدات لصالح شركة طرح للاستثمارطبقاً لاتفاقية البيع في يوليو ٢٠٢٤ بقيمة إجمالية قدرها ١٣,٠١٧,٥٩٦ ريال سعودى بربح قدره ١,٠١٧,٥٩٦ ريال وتم تسوية كامل القيمة من خلال مقاصة للمديونية المستحقة لشركة طرح للاستثمار وتم إثبات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. (خلال ٢٠٢٣ تم تصفية كامل حصة المجموعة فى صندوق اريب (صندوق عقاري) – العليا ووك عن عدد ١١٠ وحدة بالبيع بقيمة إجمالية قدرها ١٢,٩٦٥,٨٤٨ ريال بربح قدره ١,٣٦٠,٠٠٠ ريال وتم تحصيل كامل القيمة وإثبات الأرباح ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ).

**١١ - الممتلكات والآلات والمعدات، بالصافي**

يتألف هذا البند مما يلي:

| ٢٠٢٤م | السيارات | الأثاث والمفروشات | التحسينات على المباني المستأجرة | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **التكلفـة** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ١٩٧,٥٨١ | ١,٢٨٤,٢٤٢ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,٧٤٨,٠٦٤ |
| إضافات خلال السنة | - | ١٧,٥٨٥ | - | ١٧,٥٨٥ |
| إستبعادات خلال السنة | (٦٦,٥٨١) | (٤٠٣,٦٦٧) | - | (٤٧٠,٢٤٨) |
| الرصيد، نهاية السنة | ١٣١,٠٠٠ | ٨٩٨,١٦٠ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,٢٩٥,٤٠١ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ١٠٣,٣١٢ | ٤١٧,٥٢٩ | ٩٥٨,١٤١ | ١,٤٧٨,٩٨٢ |
| المحمل للسنة (إيضاح – ٢٦) | ٣٢,٨٤٠ | ٣٠٩,٤٥٥ | ٧٥٧,٤٠٨ | ١,٠٩٩,٧٠٣ |
| إستبعادات | (٦٦,٣٥٣) | (١٦٥,٧٣٧) | - | (٢٣٢,٠٩٠) |
| الرصيد، نهاية السنة | ٦٩,٧٩٩ | ٥٦١,٢٤٧ | ١,٧١٥,٥٤٩ | ٢,٣٤٦,٥٩٥ |
| **صافي القيمة الدفترية** | ٦١,٢٠١ | ٣٣٦,٩١٣ | ٥٥٠,٦٩٢ | ٩٤٨,٨٠٦ |

| ٢٠٢٣م | السيارات | الأثاث والمفروشات | التحسينات على المباني المستأجرة | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| **التكلفـة** | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ١٦١,٥٨١ | ٩٠٢,٥٤٢ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,٣٣٠,٣٦٤ |
| إضافات خلال السنة | ٣٦,٠٠٠ | ٣٨١,٧٠٠ | - | ٤١٧,٧٠٠ |
| الرصيد، نهاية السنة | ١٩٧,٥٨١ | ١,٢٨٤,٢٤٢ | ٢,٢٦٦,٢٤١ | ٣,٧٤٨,٠٦٤ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | | |
| الرصيد، بد اية السنة | ٦٢,٢٠٢ | ١٢١,٦٤٧ | ٢٠٢,٨٠٣ | ٣٨٦,٦٥٢ |
| المحمل للسنة (إيضاح – ٢٦) | ٤١,١١٠ | ٢٩٥,٨٨٢ | ٧٥٥,٣٣٨ | ١,٠٩٢,٣٣٠ |
| الرصيد، نهاية السنة | ١٠٣,٣١٢ | ٤١٧,٥٢٩ | ٩٥٨,١٤١ | ١,٤٧٨,٩٨٢ |
| **صافي القيمة الدفترية** | ٩٤,٢٦٩ | ٨٦٦,٧١٣ | ١,٣٠٨,١٠٠ | ٢,٢٦٩,٠٨٢ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**١٢ ـ أصول حق الإستخدام والتزامات عقود الايجار، بالصافي**

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| ٢٠٢٤م | المباني | الأراضي | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٢,٧٠٢,١٤٦ | ١١,٦٨٧,١٤١ | ١٤,٣٨٩,٢٨٧ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | **٢,٧٠٢,١٤٦** | **١١,٦٨٧,١٤١** | **١٤,٣٨٩,٢٨٧** |
| **الإستهلاك المتراكم** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | (١,٣٥١,٠٧٣) | (١,٤٦٠,٨٩٣) | (٢,٨١١,٩٦٥) |
| المحمل للسنة * | (٩٠٠,٧١٥) | (٥٨٤,٣٥٧) | (١,٤٨٥,٠٧٢) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | **(٢,٢٥١,٧٨٨)** | **(٢,٠٤٥,٢٥٠)** | **(٤,٢٩٧,٠٣٨)** |
| **صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م** | **٤٥٠,٣٥٨** | **٩,٦٤١,٨٩٢** | **١٠,٠٩٢,٢٤٩** |
| صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م | ١,٣٥١,٠٧٣ | ١٠,٢٢٦,٢٤٨ | ١١,٥٧٧,٣٢١ |

* تم تحميل مبلغ ٢٩٢,١٧٨ ريال سعودي ضمن تكلفة الايرادات ومبلغ ١,١٩٢,٨٩٤ ريال سعودي ضمن المصروفات الإدارية والعمومية (إيضاح ٢٦).

ب- التزامات عقود الايجار :

| ٢٠٢٤م | المباني | الأراضي | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ١,٤١٣,٦٨٥ | ١١,٩٧١,٦٥٦ | ١٣,٣٨٥,٣٤١ |
| مصروف الفائدة المحمل على السنة | **٤٣,٩٢٥** | **٣٥٥,٨٢١** | **٣٩٩,٧٤٦** |
| الفوائد المحملة على تكاليف* المشروعات | - | **٣٦٠,٢١٠** | **٣٦٠,٢١٠** |
| المسدد خلال السنة | **(٩٧١,٧٤٠)** | **(١,٠٠٠,٠٠٠)** | **(١,٩٧١,٧٤٠)** |
| **الرصيد، نهاية السنة** | **٤٨٥,٨٧٠** | **١١,٦٨٧,٦٨٧** | **١٢,١٧٣,٥٥٧** |
| ٢٠٢٣م | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٢,٢٨٥,٨٦٦ | ١١,٧٣٨,٥٩٩ | ١٤,٠٢٤,٤٦٥ |
| مصروف الفائدة المحمل على السنة* | ٩٩,٥٥٩ | ٧٣٣,٠٥٧ | ٨٣٢,٦١٦ |
| المسدد خلال السنة | (٩٧١,٧٤٠) | (٥٠٠,٠٠٠) | (١,٤٧١,٧٤٠) |
| الرصيد، نهاية السنة | ١,٤١٣,٦٨٥ | ١١,٩٧١,٦٥٦ | ١٣,٣٨٥,٣٤١ |

* تم رسملة مصروف الفائدة الخاص بالأراضي علي تكلفة المشروع.

ج- تم تصنيف التزامات الايجار في قائمة المركز المالي الموحدة على النحو التالي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| الجزء غير المتداول | ١١,٠٣٨,٩٨٠ | ١٢,١٧٣,٥٥٧ |
| الجزء المتداول | ١,١٣٤,٥٧٧ | ١,٢١١,٧٨٤ |
| | **١٢,١٧٣,٥٥٧** | ١٣,٣٨٥,٣٤١ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**١٣ - الموجودات غير الملموسة، بالصافي**

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| **التكلفـة** | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٣,٧٥١,٨٦٥ | ٩٠,٠٥٠ |
| إضافات خلال السنة | ٦٥٢,٠٥٨ | ٣,٦٦١,٨١٥ |
| الرصيد، نهاية السنة | ٤,٤٠٣,٩٢٣ | ٣,٧٥١,٨٦٥ |
| **الإطفاء المتراكم** | | |
| الرصيد، بداية السنة | ١٨٠,٠٤٠ | ٦٠,٠٢٧ |
| المحمل للسنة - ب | ٥٢٦,٤١٥ | ١٢٠,٠١٣ |
| الرصيد، نهاية السنة | ٧٠٦,٤٥٥ | ١٨٠,٠٤٠ |
| **صافي القيمة الدفترية** | ٣,٦٩٧,٤٦٨ | ٣,٥٧١,٨٢٥ |

تتمثل الموجودات غير الملموسة في تطبيقات تقنية لتشغيل أنشطة المجموعة وأخرى تم تطويرها وانشاؤها لإستخدام العملاء للأنشطة العقارية.

ب- يتم توزيع الاطفاء للموجودات غير الملموسة على النحو التالي:

| | إيضاح | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|
| تكلفة الإيرادات | ٢٥ | ٥١٤,٩٧٤ | ٨٦,٠٦٤ |
| المصاريف العمومية والإدارية | ٢٦ | ١١,٤٤١ | ٣٣,٩٤٩ |
| | | ٥٢٦,٤١٥ | ١٢٠,٠١٣ |

**١٤ - الذمم المدينة، بالصافي والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى**

يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| ذمم مدينة* | ٣,٢٩٥,٩٩٣ | ١٠,٢٣٧,٧٦٦ |
| ضريبة القيمة المضافة | ٢,٤٩١,٧٥٤ | ٢,١٠٦,٢٥١ |
| مصاريف مدفوعة مقدماً | ١,٤٧٨,٥٦٧ | ١,٢٩٠,٠٢٦ |
| دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي وعقارات بغرض البيع | ١,٠٠٠,٠٠٠ | ٤,٠٩٧,٢٤١ |
| موجودات عقود | ٢٦٢,٨٨٢ | ٥٦٨,٨٨٦ |
| دفعات مقدمة للموردين | ٣٨,٧٦٤ | ١١٣,١٧٨ |
| ذمم وعهد موظفين | ١٩٣,٠٠٨ | ٢٩,٣٧٨ |
| مدينون متنوعون | ٢٨١,٦٦٣ | ٣٦,٦٠٤ |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٩,٠٤٢,٦٣١ | ١٨,٤٧٩,٣٣٠ |

* يمثل رصيد الذمم المدينة قيمة الدفعة الأخيرة المستحقة من عقد بيع المجموعة لحصتها في بلوكات حي الرمال. ويتم استحقاق هذا المبلغ عند إتمام عملية إفراغ ملكية الأرض، والتي لم تتم حتى الآن. وتعتقد الإدارة أن الذمم المدينة قابلة للتحصيل، ولا توجد حاجة لتكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة.

**١٥ - المخزون، بالصافي**

يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| مخزون أراضي وعقارات بغرض البيع | ٨٥,٨٢٨,١٣٦ | ٤٤,٨٠٩,٨٢٨ |
| حصص ومشاركات عقارية لدى الغير | ٤٤,٧٥٧,٥٦٥ | ٥٤,٤٩٧,٥١٣ |
| الإجمالي | ١٣٠,٥٨٥,٧٠١ | ٩٩,٣٠٧,٣٤١ |
| يطرح: مشاركات الغير* | (١١,٤٠٨,٦٢٩) | (٢٠,٥٩٦,٦٤٨) |
| | ١١٩,١٧٧,٠٧٢ | ٧٨,٧١٠,٦٩٣ |

* تمثل مشاركات الغير نصيب طرف ذو علاقة شركة طرح للإستثمار (شركة شقيقة) بمبلغ ١١,٤٠٨,٦٢٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٢٠,٥٩٦,٦٤٨ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م).

- يتضمن المخزون بغرض البيع عقارات مرهونة بلغت تكلفتها الدفترية ٢٤,٠٧٠,٩٣٥ ريال سعودي تتمثل في عقارات مرهونة بلغت تكلفتها الدفترية ١٣,٧٢٣,٨٨٠ لدى بنك البلاد ومبلغ ١٠,٣٤٧,٠٥٥ لدى المجموعةئ آجل للخدمات التمويلية (شركة تمويل محلية) مقابل منح الشركة تمويل بالمرابحة لتغطية متطلبات رأس المال العامل.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**١٦ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

هناك معاملات تمت خلال السنة مع أطراف ذات علاقة ضمن أعمال المجموعة الاعتيادية وبموافقة الإدارة، وترى الإدارة أن شروط تلك المعاملات لا تختلف مادياً عن أي معاملات تقوم بها الإدارة مع أي طرف ثالث. يتألف هذا البند مما يلي:

أ- تتمثل الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

| الطرف ذو العلاقة | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| شركة مفازة العقارية | ١,٥٣١ | ١,٥٣١ |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | - | ٤,٢٩٩ |
| | ١,٥٣١ | ٥,٨٣٠ |

ب- تتمثل الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

| الطرف ذو العلاقة | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| الشيخ حمد محمد بن سعيدان | ١,٥٨٥,٧٢١ | ٤,٩٦٤,١٠٦ |
| شركة حمد محمد الموسى للاستثمار | ٤٤٣,٦٣٤ | - |
| الأستاذة / نورة حمد محمد بن سعيدان | ٣١٠,٥٤٤ | - |
| شركة طرح للاستثمار | ٢٣٢,٦٦٤ | ٨,٦٠٧,٢١٠ |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ١,٣٨١ | - |
| شركة ديم المتحدة للعقارات | ٤٨٨ | - |
| | ٢,٥٧٤,٤٣٢ | ١٣,٥٧١,٣١٦ |

ج- فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة | نوع المعاملة | حجم المعاملات ٢٠٢٤م | حجم المعاملات ٢٠٢٣م |
|---|---|---|---|---|
| الشيخ حمد محمد بن سعيدان | مساهم بالشركة | مصروفات مدفوعة بالإنابة | (١٠,٠٩٧,٦٢٨) | (٨,٢٠٢,٦٣٢) |
| | | مدفوعات مصروفات مدفوعة بالإنابة | ١٠,٠٣٧,٣١٢ | ٤,٤٤٧,٠٢٣ |
| | | مستحقات من مشاركات عقارية | - | ١٢,٩٦٥,٨٤٨ |
| | | متحصلات مستحقات مشاركات عقارية | - | (١٢,٩٦٥,٨٤٨) |
| شركة ثروات للأوراق المالية | طرف ذو علاقة | مبيعات | ٣٢,١٢٧,٩٨٧ | ١٦,٥٥٠,٧٦٦ |
| | | متحصلات من مبيعات | (٣٢,١٣٠,٥٣٤) | (١٦,٣٣١,٤٣٨) |
| شركة طرح للإستثمار | طرف ذو علاقة | مشاركات عقارية و مصروفات بالإنابة | ٣٢,٩٥٢,٦٣٠ | ١٦,٠٥٥,٨٢٢ |
| | | مدفوعات ومشاركات عقارية ومصروفات بالإنابة | (٤١,٣٢٧,١٧٥) | (١٧,٦٩٧,٢٦٨) |
| شركة خطوة تك | شركة شقيقة | مشتريات | ٤,٧٤٦,٩٦٣ | ١٢,٩٠٥,٧٣٦ |
| | | مدفوعات | (٤,٦١١,٢٦٦) | (١٢,٢١٠,٦٤٤) |
| | | مبيعات | (٨٦٢,٣٧٠) | (١٥٥,٢٥٠) |
| شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الأملاك | طرف ذو علاقة | مشتريات | ٩٦٢,١٧٢ | ١,١٧٧,٧٧٢ |
| | | مدفوعات | (٩٣٦,٤٥٢) | (١,٢٠٣,٤٩٢) |

د- **تعويضات الإدارة العليا**

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| رواتب وبدلات | ٤,٥٨٦,٦٨٧ | ٤,٥٤٣,٣٩٠ |
| مكافأة نهاية الخدمة | ٢٩٩,٨٥٤ | ١,١٦٠,٢٧٦ |
| | ٤,٨٨٦,٥٤١ | ٥,٧٠٣,٦٦٦ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**١٧ ـ نقد لدى البنوك**

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| نقد لدى البنوك | ١٤,٥٠٨,١٣٥ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ |
| | ١٤,٥٠٨,١٣٥ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ |

ب- معلومات التدفقات النقدية

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، قامت المجموعة بإدراج المعاملات غير النقدية التي لم يتم عرضـــها في قائمة التدفقات النقدية على النحو التالي:

| **معاملات غير نقدية** | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| المحول من العقارات الإستثمارية إلى المخزون | ٩٦,٠٣١,٢٥٧ | - |
| المحول من المشروعات تحت التنفيذ إلى المخزون | ٤٤,٩٩٤,٦٢٣ | - |
| المحول من مخزون بغرض البيع إلى مشروعات تحت التنفيذ | ١٩,٩٩١,٤٢٨ | ٢٣,٦١٩,٦٦١ |
| تسوية المستحق على شركة طرح للإستثمار من قيمة إستبعاد دفعات تحت إستثمار فى صناديق | ١٣,٠١٧,٥٩٦ | - |
| تسويه بين مشروع مشترك وأطراف ذات علاقة | ١١,٥٠٠,٠٠٠ | - |
| تكاليف تمويل مرسملة ضمن مشروعات تحت التنفيذ | ٩٩٧,٦٥٣ | ١٦٢,٤٦٤ |
| فوائد الإلتزامات الإيجارية | ٣٦٠,٢١٠ | ٧٣٣,٠٥٨ |
| (خسارة) / أرباح إعادة قياس التزامات خطة منافع الموظفين المحددة | ٩١,٩٨٥ | (٤٢٢,٧١٨) |
| المسدد في الزكاة من الارصدة المدينة الأخرى | ٥٨,٣٤٦ | - |

**١٨ ـ رأس المال**

بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٤هـ ( الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتم الحصول على موافقة وزارة التجارة بتحول الشركة الى شركة مساهمة مقفلة بموجب القرار الوزاري رقم ١٤٦٦ بتاريخ ١١ جمادى الأخرة ١٤٤٤ هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٣م) وإعلان بتحول الشركة بموجب القرار الوزاري رقم ١٥١٥ بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢٣م). وفي تاريخ ١٤٤٤/٠٥/٢٦هـــ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٢٠م)، تم زيادة رأس مال الشركة من ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وزيادة عدد الإسهم من ٧,٠٠٠,٠٠٠ سهم إلى ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ سهم. أصبح رأس مال الشركة بمبلغ (٢٤٠'٠٠٠'٠٠٠) مئتان و اربعين مليون ريال سعودي مقسم إلى (٢٤,٠٠٠,٠٠٠) سهم. بزيادة قدرها (١٧٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وقد تم الوفاء بهذه الزيادة عن طريق تحويل (٧,١٢٦,٨٢٨) ريال سعودي من حساب الأرباح المبقاة إلى حساب رأس المال، وتحويل (١,٠٩٦,٣٧٩) ريال سعودي من حساب الاحتياطي النظامي إلى حساب رأس المال، وتحويل (٤١,٩٥٦,٥١٣) ريال سعودي من حساب مستحق إلى أطراف ذات علاقة وتحويل (١١٩,٨٢٠,٢٨٠) ريال سعودي من حساب ذمم دائنة إلى حساب رأس المال، وقيمة كل سهم (١٠) ريال سعودي، تم توزيعها على المساهمين كالاتي:

| | عدد الأسهم | نسبة الملكية | قيمة السهم | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان | ٨,٥٨٤,٧٣١ | %٣٥,٧٧ | ١٠ | ٨٥,٨٤٧,٣١٠ |
| شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للإستثمار | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | %١٤,٥٧ | ١٠ | ٣٤,٩٦٠,٦٩٠ |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للإستثمار | ١,٦٦٦,٦٦٧ | %٦,٩٤ | ١٠ | ١٦,٦٦٦,٦٧٠ |
| آخرون ( ٢٠٥ مساهم ) | ١٠,٢٥٢,٥٣٣ | %٤٢,٧٢ | ١٠ | ١٠٢,٥٢٥,٣٣٠ |
| الإجمالي | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ | %١٠٠ | ١٠ | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |

**١٩ ـ الاحتياطي النظامي**

طبقاً لنظام الشركات الجديد للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة المجموعة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي الشركة..

**٢٠ ـ تمويل مرابحة**

أ- تتألف عقود تمويل المرابحة مما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ | ٩٠,٣٢٢,٣٥٥ |
| المستلم خلال السنة | ٥٧,٤٦١,٧٥٨ | ٢٧,٦٩٩,٩٢٤ |
| التكاليف التمويلية | ٧,٩٧٧,٣١٢ | ٧,٤١٩,١٠٧ |
| المسدد خلال السنة | (٩٩,٤٥١,٧٩٥) | (٢٣,١٥١,٢٠٣) |
| الرصيد، نهاية السنة | ٦٨,٢٧٧,٤٥٨ | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ |
| الجزء المتداول | ١٥,٧٠٦,٥١٢ | ٢٠,٦٤٩,٨٤٩ |
| الجزء غير المتداول | ٥٢,٥٧٠,٩٤٦ | ٨١,٦٤٠,٣٣٤ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٢٠ - تمويل مرابحة (تتمة)**

تتمثل عقود تمويل المرابحات وفقا للعقود التالية:

تمويل بمبلغ ١٠ مليون ريال سعودي ( مبلغ التمويل) بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم المجموعة بسداد القرض على ٣٦ قسطاً شهريا متساوي القيمة بنسبة فائدة سنوية ١٣,٦٨%، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١١ يناير ٢٠٢٣م وآخر قسط بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

تمويل بمبلغ ٢٨'٧٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم الشركة بسداد القرض على ١٤ قسطاً نصف سنوى غير متساوي القيمة بنسبة فائدة نصف سنوية ٤,٥%، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٢م وآخر قسط بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢٩ م.

تمويل بمبلغ ١٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٢٣م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم المجموعة بسداد القرض على ١٢ قسط ربع سنوي بنسبة فائدة سنوية ١٢,٤%، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٣م وآخر قسط بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٦م.

تمويل بمبلغ ٢٦,٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) كنسبة ٥٥% من إجمالى التمويل بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٤م من إحدى البنوك المحلية بغرض شراء أراضى وتطوير مستودعات النظيم، تقوم المجموعة بسداد القرض على أقساط نصف سنوية مع سداد الارباح بعد فترة السماح (سنه) بمعدل سيبور بالاضافة إلى هامش متفق عليه سنوياً بنسبة ٢%، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٥م وآخر قسط بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٣١م.فيما يلي بيان بتواريخ استحقاق المرابحات كما في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| خلال سنة | ٢١,٨٠٩,٧١٤ | ٢٨,٤٠٤,٥١١ |
| من سنة الى خمس سنوات | ٥٦,٥٥٢,٢٩١ | ٧٩,٢٠٤,٩١٩ |
| اكثر من خمس سنوات | - | ١٢,١٤٦,٢٢١ |
| | ٧٨,٣٦٢,٠٠٥ | ١١٩,٧٥٥,٦٥١ |

**٢١ - التزامات منافع الموظفين المحددة**

أ- تقوم المجموعة بتحديد القيمة الحالية لالتزامات قياس منافع الموظفين المحددة بإجراء تقييم إكتواري بطريقة الوحدة الإضافية المقدرة بعد الأخذ في الاعتبار شركة الافتراضات التالية:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| معدل الخصم | ٤,٨٪ | ٥,٥% |
| الزيادة في الراتب | ٣٪ | ٣% |

ب- فيما يلي حركة التزامات منافع الموظفين المحددة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ٥,٩٧٨,٥٥٦ | ٤,٤٩٩,٤٥٩ |
| **المدرج بقائمة الربح أو الخسارة** | | |
| تكلفة الخدمة الحالية | ٥٠٤,٨١٩ | ١,٧٦٠,١٢٠ |
| تكلفة الفائدة | ٢٧٠,٤٦٩ | ١٧٩,٩٧٨ |
| المسدد خلال السنة | (٤٧٨,٧٣٩) | (٣٨,٢٨٣) |
| | ٢٩٦,٥٤٩ | ١,٩٠١,٨١٥ |
| **المدرج ضمن بنود الدخل الشامل الآخر** | | |
| خسائر / (أرباح) من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين المحددة | ٩١,٩٨٥ | (٤٢٢,٧١٨) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٦,٣٦٧,٠٩٠ | ٥,٩٧٨,٥٥٦ |

ج- تحليل الحساسية
التغيرات المحتملة بشكل معقول في تاريخ التقرير لأحد الافتراضات الاكتوارية ذات الصلة، مع بقاء الافتراضات الأخرى ثابتة، كانت ستؤثر على التزام منافع الموظفين المحددة بالمبلغ الموضح أدناه:

| | ٢٠٢٤م | | ٢٠٢٣م | |
|---|---|---|---|---|
| | زيادة | انخفاض | زيادة | انخفاض |
| | ١٪ | ١٪ | ١٪ | ١٪ |
| معدل الخصم | ٥,٥١٩,٤٦٥ | ٥,٩٣٢,٠٠٩ | ٥,٢٣٥,٦٣٥ | ٥,٥٦٥,٣٩١ |
| الزيادة في الراتب | ٥,٩٣٣,٦٨٩ | ٥,٥١٤,١٢١ | ٥,٥٦٧,٨٩٢ | ٥,٢٣٠,٢٦٢ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٢١ - التزامات منافع الموظفين المحددة (تتمة)**

د- الجدول التالي يوضح التدفقات النقدية غير المخصومة وذلك على النحو التالي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| أقل من سنة | ٢٣٩,٣١٦ | ٢٣٩,٣١٦ |
| ١-٥ سنوات | ١,٠٥٤,١٠٨ | ١,٠٣١,٢٣٤ |
| اكثر من خمس سنوات | ٥,٦٩٠,٦٤٦ | ٥,١٧٥,٠٣٤ |
| | ٦,٩٨٤,٠٧٠ | ٦,٤٤٥,٥٨٤ |

**٢٢ - الذمم دائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى**

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| ذمم دائنة تجارية | ١,٧٨٠,٧١٣ | ١,٥٥٢,٢٢١ |
| مصاريف مستحقة | ٩٧١,٦٧٣ | ١,٢٢٩,١٠٩ |
| عمولات ومكافآت مستحقة | ٦٤٥,٦٠٠ | ٥٤٥,٠٠٠ |
| صندوق أعمال الخدمة الاجتماعية و أمانات المتعاونين | ٦٣٤,٦٩٧ | ٥٣٠,٤١٦ |
| ضمان حسن تنفيذ | ٥٣٤,٢٧٥ | ١,٣٥٨,٤٤٤ |
| إيرادات مقدمة | ٤٦٤,٩٣٤ | ٣,٩١٦,٦٨٠ |
| صندوق تكافل العاملين | ٢٠١,٧٨٥ | ١٩٣,٩٣٢ |
| امانات مستأجرين | - | ١١١,٦٨٦ |
| أخرى | ٨٩٢,٢٠٦ | ٧٣٣,٦٧٤ |
| | ٦,١٢٥,٨٨٣ | ١٠,١٧١,١٦٢ |

**٢٣ -مخصص الزكاة**

أ- ملخص فيما يلى العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة للسنتين المنتهيتين فى ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| حقوق الملكية | ٢٥٤,٥٨٣,٩٩٣ | ٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨ |
| صافي الربح المعدل | ٥,٨٠٠,٢١٥ | ٤,٣٧٠,٤٧٧ |
| عناصر الوعاء الموجبة | ٣٣١,٤١٧,٤٩١ | ٣٨١,٨٣٠,١٠٧ |
| عناصر الوعاء السالبة | ٢١٤,٢٠٧,٩٧٤ | ٢٩٣,٣٠٠,٨٠٣ |
| الوعاء الزكوي المعدل | ١١٧,٢٠٩,٥١٧ | ٨٧,٨٦٨,٨٦٣ |
| **الزكاة** | ٣,٣٣١,٦١٩ | ٢,٣٦٥,٨٤٣ |

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ٢,٣٦٥,٨٤٣ | ١٩٠,٧٠٨ |
| المكون خلال السنة | ٣,٣٢٢,٦٢٢ | ٢,٤٢٤,١٩٠ |
| المسدد خلال السنة | (٢,٣٥٦,٨٤٦) | (٢٤٩,٠٥٥) |
| الرصيد، نهاية السنة | ٣,٣٣١,٦١٩ | ٢,٣٦٥,٨٤٣ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٢٣ - مخصص الزكاة (تتمة)**

ج- الموقف الزكوي

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وقامت بسداد المستحق عليها وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٣م ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٣م.

شركة صفقتك للأستثمار
قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٣م ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٣م.

خطوة تك لتقنية نظم المعلومات
قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وقامت بسداد المستحق عليها وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٣م ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٣م.

**٢٤ - الإيرادات، بالصافي**

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| إيرادات مبيعات الأراضي والعقارات | ١٧٢,٧٩٨,٤٧٤ | ٤٦,٠٥٩,٠٦٣ |
| إيرادات عقود الايجار | ٨,٦٤١,٤٦٨ | ٧,٣٣١,٧٤٧ |
| أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية | ٣,٩٨٩,٠٢٢ | ٢,٧٤١,٢٩٠ |
| إيرادات أخري | ١٤٣,٩٠٢ | ٦٣,٦٠٠ |
| | ١٨٥,٥٧٢,٨٦٦ | ٥٦,١٩٥,٧٠٠ |

ب- فيما يلي توقيت الإعتراف بالإيرادات:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| عند نقطة معينة من الزمن | ١٧٦,٩٣١,٣٩٨ | ٤٨,٨٦٣,٩٥٣ |
| خلال فترة من الزمن | ٨,٦٤١,٤٦٨ | ٧,٣٣١,٧٤٧ |
| | ١٨٥,٥٧٢,٨٦٦ | ٥٦,١٩٥,٧٠٠ |

- جميع الإيرادات تحققت داخل المنطقة الجغرافية للمملكة العربية السعودية. ولم يتم منح العملاء أي شروط سداد أوخصومات جوهرية.

**٢٥ - تكلفة الإيرادات**

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| تكلفة مبيعات الأراضي والعقارات | ١٤٥,٣٧٧,٨٠٩ | ٣٤,٣٤٤,٨١٩ |
| تكاليف عقارات مؤجرة | ٢,٨٤٥,٠٠٠ | ١,٨٧٤,٠٧٣ |
| تكلفة وخدمات وساطة عقارية | ١,٨٦٥,٩٠٨ | ٧٧٨,٠٢٤ |
| إطفاء أصول غير ملموسة (إيضاح ١٣)* | ٥١٤,٩٧٤ | ٨٦,٠٦٤ |
| أخري | ١,٠٦٩,١٧٠ | ٦٥٥,٤٤١ |
| | ١٥١,٦٧٢,٨٦١ | ٣٧,٧٣٨,٤٢١ |

* يتمثل إطفاء أصول غير ملموسة في تكلفة تشغيل البرنامج التقني في الشركة التابعة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

## ٢٦ - المصاريف العمومية والإدارية

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| رواتب و أجور و بدلات | ١٠,٨٤٨,٦١٨ | ١٠,٨٧٢,٢٨٤ |
| أتعاب مهنية واستشارات ودراسات | ١,٤٥٥,٢٨٨ | ١,٤٩٣,٣٦٦ |
| استهلاك أصول حق الاستخدام (إيضاح ١٢) | ١,١٩٢,٨٩٤ | ١,٤٨٥,٠٧٢ |
| استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١) | ١,٠٩٩,٧٠٣ | ١,٠٩٢,٣٣٠ |
| رسوم واشتراكات | ١,٤٠٢,٩٩٠ | ٥٩١,٤٨٣ |
| تأمين طبي | ٥٦٩,٠١٥ | ٦٨٣,٩٠١ |
| دعاية وإعلان | ٣٦٣,٨٣٣ | ٢٩٠,٧٨٢ |
| صيانة عامة | ٢١٨,١٩٨ | ٨١,٦٦٨ |
| إيجارات | ١٨٠,٣٨٦ | ٢٣٢,٩٤٥ |
| كهرباء ومياه وهاتف وبريد | ١٣٤,٧١٦ | ٩٨,٤٦٧ |
| ضيافة وبوفيه | ١١٤,٤٥٣ | ١٤٦,٢٨٤ |
| مطبوعات وأدوات مكتبية | ٧٩,٠٦٧ | ٨٦,٣٣٩ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة (إيضاح ١٣) | ١١,٤٤١ | ٣٣,٩٤٩ |
| عمولات ومصروفات بنكية | ٤,٤٦٢ | ١٦,٨٩٧ |
| أخرى | ٤٠٤,٤٧٩ | ٥١١,٩٣٢ |
| | ١٨,٠٧٩,٥٤٣ | ١٧,٧١٧,٦٩٩ |

## ٢٧ - المصاريف التسويقية و البيعية

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| دعاية وإعلان | ٣٤٤,٠١٦ | - |
| رواتب وأجور ومزايا الموظفين | ١٨٩,٩٨٤ | - |
| خدمات إستشارية | ٦٦,٠٦٧ | - |
| الرسوم والإشتراكات | ٢٤,٥٢٠ | - |
| تأمين طبي | ٥,٧٥٤ | - |
| أخرى | ٨,٩٤١ | - |
| | ٦٣٩,٢٨٢ | - |

## ٢٨ - إيرادات أخرى، بالصافي

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| أرباح رأسمالية | ١,٠١٧,٥٩٦ | ٧,٥٩٢,٢٢٨ |
| (خسائر) / أرباح غير محققة من استثمارات في صناديق عقارية (إيضاح ٧) | (٥٤٧,٧٢٧) | ٣٦٣,٠٨٤ |
| خسائر بيع ممتلكات وآلات ومعدات | (٢٠٣,٥٧٤) | |
| أخرى | ٢٧٦,١٤٤ | ٢٠٧,٩٩٩ |
| | ٥٤٢,٤٣٩ | ٨,١٦٣,٣١١ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٢٩ - تكاليف التمويل**

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| فوائد تسهيلات وتمويلات بالمرابحة | ٦,٩٧٩,٦٥٩ | ٧,٢٥٦,٦٤٣ |
| فوائد إلتزامات عقود الايجار (إيضاح ١٢- ب) | ٣٩٩,٧٤٦ | ٩٩,٥٥٩ |
| فوائد التزامات منافع الموظفين المحددة (إيضاح ٢١) | ٢٧٠,٤٦٩ | ١٧٩,٩٧٨ |
| | ٧,٦٤٩,٨٧٤ | ٧,٥٣٦,١٨٠ |

**٣٠ - ربحية السهم**

تم احتساب ربحية السهم الأساسية والمنخفضة بقسمة ربح السنة العائد إلى المساهمين في الشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما هو موضح فيما يلي:

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| دخل السنة | ٧,٠٣٦,١٥٩ | ٤,٦٢٤,٩٦٩ |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ | ١٦,٩١٧,٥٨٢ |
| | ٠,٢٩ | ٠,٢٧ |

**٣١ - الارتباطات الرأسمالية**

بلغت الارتباطات الرأسمالية المتعلقة بعقارات استثمارية تحت الإنشاء مبلغ ٥١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م : ١٤,٩ مليون ريال سعودي).

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٣٢ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة**

**أ- قياس القيمة العادلة**

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن قبضه نتيجة بيع أصل ما أو الذي يمكن دفعه لتحويل التزام ما في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض إجراء معاملة بين الأصل أو تحويل التزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
- في ظل غياب سوق رئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للموجودات أو المطلوبات.

قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل على نحو أفضل وأعلى فائدة ممكنة أو عن طريق بيعه لمشارك آخر في السوق والذي سيستخدم الأصل على نحو أفضل وبأعلى فائدة ممكنة.

تصنف القيم العادلة ضمن مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في طرق التقييم:

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

تتضمن الأدوات المالية المدرجة في قائمة المركز المالي المنفصلة بشكل رئيسي من النقد لدى البنوك والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى والقروض والذمم الدائنة والمصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى.

**ب- تصنيف الأدوات المالية**

| | القيمة الدفترية | | | القيمة العادلة | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م** | **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة** | **التكلفة المطفأة** | **المجموع** | **المستوى ١** | **المستوى ٢** | **المستوى ٣** | المجموع |
| **موجودات مالية** | | | | | | | |
| استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | - | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | - | - | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | ٢١,٩٣٣,٧٩١ |
| ذمم المدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات الأخرى | - | ٨,٨٤٢,٦٣١ | ٨,٨٤٢,٦٣١ | - | - | - | - |
| مستحق من أطراف ذات علاقة | - | ١,٥٣١ | ١,٥٣١ | - | - | - | - |
| نقد لدى البنوك | - | ١٤,٥٠٨,١٣٥ | ١٤,٥٠٨,١٣٥ | - | - | - | - |
| | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | ٢٣,٣٥٢,٢٩٧ | ٤٥,٢٨٦,٠٨٨ | - | - | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | ٢١,٩٣٣,٧٩١ |
| **مطلوبات مالية** | | | | | | | |
| تمويل مرابحة | - | ٦٨,٢٧٧,٤٥٨ | ٦٨,٢٧٧,٤٥٨ | - | - | - | - |
| إلتزامات عقود الايجار | - | ١٢,١٧٣,٥٥٧ | ١٢,١٧٣,٥٥٧ | - | - | - | - |
| ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | - | ٦,١٠٦,٨٢٤ | ٦,١٠٦,٨٢٤ | - | - | - | - |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | - | ٢,٥٧٤,٤٣٢ | ٢,٥٧٤,٤٣٢ | - | - | - | - |
| | | ٨٩,١٣٢,٢٧١ | ٨٩,١٣٢,٢٧١ | - | - | - | - |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٣٢- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)**
**ب-تصنيف الأدوات المالية (تتمة)**

| | | القيمة الدفترية | | | القيمة العادلة | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م** | **موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة** | **التكلفة المطفأة** | **المجموع** | **المستوى ١** | **المستوى ٢** | **المستوى ٣** | **المجموع** |
| **موجودات مالية** | | | | | | | |
| استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ | - | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ | - | - | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| ذمم المدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات الأخرى | - | ١٨,٤٧٩,٣٣٠ | ١٨,٤٧٩,٣٣٠ | - | - | - | - |
| مستحق من أطراف ذات علاقة | - | ٥,٨٣٠ | ٥,٨٣٠ | - | - | - | - |
| نقد لدى البنوك | - | ١٢,١٨٩,٧٨٧ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ | - | - | - | - |
| | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ | ٣٠,٦٧٤,٩٤٧ | ٥٩,٢٥٩,٩٢٨ | - | - | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| **مطلوبات مالية** | | | | | | | |
| تمويل مرابحة | - | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ | - | - | - | - |
| إلتزامات عقود الايجار | - | ١٣,٣٨٥,٣٤١ | ١٣,٣٨٥,٣٤١ | - | - | - | - |
| ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | - | ١٠,١٧١,١٦٢ | ١٠,١٧١,١٦٢ | - | - | - | - |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | - | ١٣,٥٧١,٣١٦ | ١٣,٥٧١,٣١٦ | - | - | - | - |
| | | ١٣٩,٤١٨,٠٠٢ | ١٣٩,٤١٨,٠٠٢ | - | - | - | - |

- إدارة مخاطر الائتمان

هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. ليس لدى المجموعة تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. ويتم إيداع النقد لدى البنوك لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وتستحق الذمم المدينة التجارية والحسابات المدينة الأخرى بصورة رئيسية من عملاء في السوق المحلية وتظهر بقيمتها القابلة للتحصيل التقديرية. تخضع المجموعة بشكل رئيسي على مخاطر ائتمان كما هو موضح بالجدول التالي:

| | **٢٠٢٤م** | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ٩,٠٤٢,٦٣١ | ١٨,٤٧٩,٣٣٠ |
| نقد لدى البنوك | ١٤,٥٠٨,١٣٥ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ |
| | ٢٣,٥٥٠,٧٦٦ | ٣٠,٦٦٩,١١٧ |

- مخاطر السوق

هي مخاطر تأثير التقلبات في أسعار السوق مثل سعر الفائدة وأسعار الأسهم على دخل الشركة أو قيمة موجوداتها من الأدوات المالية، ان الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرض لمخاطر السوق والحد منها والإبقاء عليها ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق أقصى عائد من المخاطر.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م**
(بالريال السعودي)

**٣٢- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)**
**ب- التصنيف المحاسبي والقيمة العادلة (تتمة)**

- مخاطر السيولة
تتمثل في المخاطر المرتبطة في عدم مقدرة طرف على الوفاء التزاماته قصيرة الأجل والمتعلقة بالأدوات المالية وتدير الشركة المخاطر المرتبطة بالسيولة من خلال الاحتفاظ بأرصدة نقدية لدى البنوك يتناسب مع حجم التزاماتها المتداولة وبشكل مستمر.

**الاستحقاقات التعاقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر:**

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | أقل من سنة | ١ – ٥ سنة | أكثر من ٥ سنوات | الإجمالي | القيمة الدفترية |
|---|---|---|---|---|---|
| تمويل مرابحة | ١٥,٧٠٦,٥١٢ | ٥٢,٥٧٠,٩٤٦ | - | ٦٨,٢٧٧,٤٥٨ | ٦٨,٢٧٧,٤٥٨ |
| ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | ٦,١٠٦,٨٢٤ | - | - | ٦,١٠٦,٨٢٤ | ٦,١٠٦,٨٢٤ |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | ٢,٥٧٤,٤٣٢ | - | - | ٢,٥٧٤,٤٣٢ | ٢,٥٧٤,٤٣٢ |
| إلتزامات عقود الإيجار | ١,٤٨٥,٨٧٠ | ٥,٣١٥,٠٠٠ | ١٢,٣٨٤,٧١٥ | ١٩,١٨٥,٥٨٥ | ١٢,١٧٣,٥٥٧ |
| | ٢٥,٨٧٣,٦٣٨ | ٥٧,٨٨٥,٩٤٦ | ١٢,٣٨٤,٧١٥ | ٩٦,١٤٤,٢٩٩ | ٨٩,١٣٢,٢٧١ |
| **٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م** | | | | | |
| تمويل مرابحة | ٦٥,٥٦٥,١٦١ | ٣٦,٧٢٥,٠٢٣ | - | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ |
| ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | ١٠,١٧١,١٦٢ | - | - | ١٠,١٧١,١٦٢ | ١٠,١٧١,١٦٢ |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | ١٣,٥٧١,٣١٦ | - | - | ١٣,٥٧١,٣١٦ | ١٣,٥٧١,٣١٦ |
| إلتزامات عقود الإيجار | ١,٩٧١,٧٤٠ | ٥,٧٣٠,٨٧٠ | ١٣,٤٥٤,٧١٥ | ٢١,١٥٧,٣٢٥ | ١٣,٣٨٥,٣٤١ |
| | ٩١,٢٧٩,٣٧٩ | ٤٢,٤٥٥,٨٩٣ | ١٣,٤٥٤,٧١٥ | ١٤٧,١٨٩,٩٨٦ | ١٣٩,٤١٨,٠٠٢ |

- إدارة رأس المال
الهدف الأساسي من إدارة رأس مال الشركة هو ضمان احتفاظها بقاعدة رأسمالية قوية لدعم أعمالها والحفاظ على التطوير المستقبلي للشركة. تراقب الإدارة هيكل رأس المال وتقوم بإجراء تعديلات عليه في ضوء الظروف الاقتصادية. لا تخضع الشركة لأي متطلبات رأس المال المفروضة من الخارج .تقوم الشركة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة مديونية، والتي يتم احتسابها على أنها صافي الدين مقسومًا على إجمالي رأس المال. يتم حساب الدين كإجمالي القروض والتزامات التأجير مطروحًا منها النقد لدى البنوك.

| | ٢٠٢٤م | ٢٠٢٣م |
|---|---|---|
| تمويل مرابحة | ٦٨,٢٧٧,٤٥٨ | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ |
| يطرح: | | |
| نقد لدى البنوك | (١٤,٥٠٨,١٣٥) | (١٢,١٨٩,٧٨٧) |
| الصافي | ٥٣,٧٦٩,٣٢٣ | ٩٠,١٠٠,٣٩٦ |
| إجمالي حقوق الملكية | ٢٥٤,٥٨٣,٩٩٣ | ٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨ |
| إجمالي رأس المال | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| نسبة المديونية | %٢١ | %٣٦ |

**٣٣ - الأحداث اللاحقة**

**بيع مشروع بالميرا**
بتاريخ ٩ يناير ٢٠٢٥م، تم الاتفاق على بيع مشروع بالميرا، وقد تم إتمام عملية البيع في نفس التاريخ.

**الموافقة على تسجيل وطرح أسهم المجموعة**
بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠٢٥م، صدرت موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل وطرح (٤,٢٣٥,٢٩٤) سهماً تمثل ١٥% من أسهم شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية في السوق الموازية.

وحتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة، لم تحدث أي أحداث جوهرية أخرى بعد تاريخ إعداد هذه القوائم تتطلب تعديلاً أو إفصاحاً إضافياً.

**٣٤ - اعتماد القوائم المالية الموحدة**
تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل اللجنة التنفيذية المفوضة من قبل مجلس الإدارة بعد الأخذ بتوصية أعضاء لجنة المراجعة بالموافقة عليها بتاريخ ١٧ شوال ١٤٤٦هـ (الموافق ١٥ إبريل ٢٠٢٥م).

## ١٥-٥ القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وتقرير فحص المراجع المستقل لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**

**وتقرير فحص المراجع المستقل**

**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م**

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**

(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

**القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وتقرير فحص المراجع المستقل**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م**

| فهرس | صفحة |
|---|---|
| تقرير فحص المراجع المستقل | ١ |
| قائمة المركز المالي الأولية الموحدة | ٢ |
| قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة | ٣ |
| قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة | ٤ |
| قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة | ٥-٦ |
| إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة | ٧-٢٠ |

شركة بي كي إف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

## تقرير فحص المراجع المستقل عن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

**إلى السادة / مساهمي شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**شركة مساهمة سعودية مقفلة**
**الرياض – المملكة العربية السعودية**

(١/١)

### المقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المرفقة لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية ("الشركة") والشركات التابعة لها (يُشار إليهما معاً بـ "لمجموعة" ) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً بالسياسات المحاسبية الجوهرية والإيضاحات التفسيرية الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة استناداً إلى فحصنا.

### نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقا للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) فحص المعلومات المالية الأولية والمُنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ويتألف فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من طرح استفسارات بشكل أساسي على الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وغيرها من إجراءات الفحص. ويعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يمكننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمّة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءاً عليه فإننا لا نُبدي أي رأي مراجعة.

### الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم ينم إلى علمنا مايدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة غير مُعدة من جميع الجوانب الجوهرية وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

**عن شركة بي كي اف البسام**
**محاسبون ومراجعون قانونيون**

شركة بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون
C. R. 1010385804
PKF Al Bassam
chartered accountants

عبدالاله حمد البسام
محاسب قانوني
ترخيص رقم: ٧٠٣
الرياض: ٩ صفر ١٤٤٧ هـ
الموافق: ٣ أغسطس ٢٠٢٥ م

الريـــاض
هاتف +966 11 2065333 | ص.ب 69658
فاكس +966 11 2065444 | الرياض 11557

جـــــدة
هاتف +966 12 6525333 | ص.ب 15651
فاكس +966 12 6522894 | جدة 21454

الخبـــر
هاتف +966 13 8933378 | ص.ب 4636
فاكس +966 13 8933349 | الخبر 31952

شركة بي كي إف البسام محاسبون ومراجعون قانونيون سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٨٠٤ وهي عضو في عائلة بي كي إف العالمية المكونة من شركات مستقلة قانونيا , ولاتحمل مسؤولية أو التزام عن أي أعمال أو امتناع عن أعمال تقوم بها أي شركة أو شركات مراسلة . الموقع الرسمي www.pkfalbassam.com البريد الإلكتروني info.sa@pkf.com

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**قائمة المركز المالي الأولية الموحدة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

| | إيضاح | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (مراجعة) |
|---|---|---|---|
| **الموجودات** | | | |
| **الموجودات غير المتداولة** | | | |
| موجودات غير ملموسة، بالصافي | | ٣,٦٧٤,٢٨٥ | ٣,٦٩٧,٤٦٨ |
| ممتلكات وآلات ومعدات، بالصافي | | ٤٨٢,٧٩٧ | ٩٤٨,٨٠٦ |
| عقارات استثمارية، بالصافي | ٥ | ١٢٧,٤٤٢,٦٦٩ | ٦٤,٧٩٢,٦٨٨ |
| مشروعات تحت التنفيذ | ٦ | ١٠٦,٣٨٥,٧٧٣ | ٥٣,٨٣٠,٩٠١ |
| استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة | ٧ | ٢,٤٣٤,٦٠٠ | ٢١,٩٣٣,٧٩١ |
| استثمارات في مشروعات مشتركة | ٨ | ٦٥,٧٢٨,٣٦٢ | ٥٦,٤٩٢,٦٨٢ |
| أصول حق الإستخدام ، بالصافي | ٩ | - | ١٠,٠٩٢,٢٤٩ |
| **مجموع الموجودات غير المتداولة** | | ٣٠٦,١٤٨,٤٨٦ | ٢١١,٧٨٨,٥٨٥ |
| **الموجودات المتداولة** | | | |
| نقد لدى البنوك | | ٢٣,٧٧٢,٨٠٨ | ١٤,٥٠٨,١٣٥ |
| مخزون عقاري، بالصافي | ١٠ | ١١٢,٣٤٥,٦٦٩ | ١١٩,١٧٧,٠٧٢ |
| ذمم مدينة، ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى بالصافي | ١١ | ٦,٨٣٤,٦٩١ | ٩,٠٤٢,٦٣١ |
| مستحق من أطراف ذات علاقة | ١٢-أ | ٥٤٥,٩٥٥ | ١,٥٣١ |
| **مجموع الموجودات المتداولة** | | ١٤٣,٤٩٩,١٢٣ | ١٤٢,٧٢٩,٣٦٩ |
| **مجموع الموجودات** | | ٤٤٩,٦٤٧,٦٠٩ | ٣٥٤,٥١٧,٩٥٤ |
| **حقوق الملكية والمطلوبات** | | | |
| **حقوق الملكية** | | | |
| رأس المال | ١٣ | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |
| احتياطي نظامي | | ٢٤٥,٧٩٢ | ٢٤٥,٧٩٢ |
| أرباح مبقاه | | ٢٠,٤٤٥,٥٨٣ | ١٤,٢٦٥,٣٨٠ |
| مجموع حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم | | ٢٦٠,٦٩١,٣٧٥ | ٢٥٤,٥١١,١٧٢ |
| حقوق الملكية غير المسيطرة | | ٣١٤,١٨٧ | ١,١٥٦,٧٤٣ |
| **مجموع حقوق الملكية** | | ٢٦١,٠٠٥,٥٦٢ | ٢٥٥,٦٦٧,٩١٥ |
| **المطلوبات** | | | |
| **المطلوبات غير المتداولة** | | | |
| التزامات منافع الموظفين المحددة | | ٦,٨٤٢,٤٠٤ | ٦,٣٦٧,٠٩٠ |
| التزامات عقود الايجار - الجزء غير المتداول | ٩ | - | ١١,٠٣٨,٩٨٠ |
| تمويل مرابحة - الجزء غير المتداول | ١٤ | ١٤٩,٥٩٩,٨٢٩ | ٥٢,٥٧٠,٩٤٦ |
| **مجموع المطلوبات غير المتداولة** | | ١٥٦,٤٤٢,٢٣٣ | ٦٩,٩٧٧,٠١٦ |
| **المطلوبات المتداولة** | | | |
| مستحق إلى أطراف ذات علاقة | ١٢-ب | ٣,١٤٧,٢٩٢ | ٢,٥٧٤,٤٣٢ |
| ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | | ٧,٨٦٥,٣٤٤ | ٦,١٢٥,٨٨٣ |
| مخصص الزكاة | ١٥ | ٢,١٦٧,٤٤١ | ٣,٣٣١,٦١٩ |
| تمويل مرابحة - الجزء المتداول | ١٤ | ١٩,٠١٩,٧٣٧ | ١٥,٧٠٦,٥١٢ |
| التزامات عقود الايجار- الجزء المتداول | ٩ | - | ١,١٣٤,٥٧٧ |
| **مجموع المطلوبات المتداولة** | | ٣٢,١٩٩,٨١٤ | ٢٨,٨٧٣,٠٢٣ |
| **مجموع المطلوبات** | | ١٨٨,٦٤٢,٠٤٧ | ٩٨,٨٥٠,٠٣٩ |
| **مجموع حقوق الملكية والمطلوبات** | | ٤٤٩,٦٤٧,٦٠٩ | ٣٥٤,٥١٧,٩٥٤ |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

| | إيضاح | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) (معدلة أيضاح ١٩) |
|---|---|---|---|
| **الربح أو الخسارة** | | | |
| الإيرادات | ١٦ | ٣٣,٢٨٦,٧٧٧ | ٣٩,١٤٠,٠٢٨ |
| تكلفة الإيرادات | ١٧ | (٢١,٠٨٢,٩٥١) | (٢٦,٦٥١,٧٢٤) |
| **مجمل الربح** | | ١٢,٢٠٣,٨٢٦ | ١٢,٤٨٨,٣٠٤ |
| مصاريف عمومية وإدارية | | (١٠,٦٥٥,١٠٥) | (٨,٧٠٠,٦١٩) |
| مصاريف تسويقيه وبيعية | | (٦٠٧,٧٠٩) | (٤٤٢,١٨٨) |
| أرباح راسمالية من بيع أستثمار عقاري | | ٢,٥٧٤,١٨٢ | ١,٥٣٢,١٠٤ |
| أرباح محققة من استبعاد أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح و الخسارة | | ٣,٤٨٩,٠٦٨ | - |
| إيرادات أخرى | | ٢,٠٧١,٩٢٦ | - |
| **صافي ربح الفترة من الأعمال الرئيسية** | | ٩,٠٧٦,١٨٨ | ٤,٨٧٧,٦٠١ |
| تكاليف التمويل | | (٣,٣٠٩,٣١٤) | (٤,١١٨,٤١٨) |
| حصة المجموعة من أرباح المشروعات المشتركة | | ١,٧٤٤,٧١٣ | - |
| **ربح الفترة قبل الزكاة** | | ٧,٥١١,٥٨٧ | ٧٥٩,١٨٣ |
| الزكاة | ١٥ | (٢,١٦٧,٤٤٠) | (١,٤٥٦,٣٨٢) |
| **صافي ربح (خسارة) الفترة** | | ٥,٣٤٤,١٤٧ | (٦٩٧,١٩٩) |
| **صافي ربح (خسارة) الفترة العائد الى:** | | | |
| المساهمين فى الشركة الام | | ٦,١٨٦,٧٠٣ | (٢٤١,٤٧٠) |
| حقوق الملكية غير مسيطرة | | (٨٤٢,٥٥٦) | (٤٥٥,٧٢٩) |
| **الدخل (الخسارة) الشامل الآخر** | | | |
| بنود لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الربح أو الخسارة | | | |
| أرباح وخسائر إحتساب إكتوارى | | (٦,٥٠٠) | ٣٧,٧٣٢ |
| **إجمالي (الخسارة) الدخل الشامل الاخر للفترة** | | (٦,٥٠٠) | ٣٧,٧٣٢ |
| **إجمالي الدخل (الخسارة) الشامل للفترة** | | ٥,٣٣٧,٦٤٧ | (٦٥٩,٤٦٧) |
| **صافي الدخل (الخسارة) الشامل العائد الى:** | | | |
| المساهمين فى الشركة الام | | ٦,١٨٠,٢٠٣ | (٢٠٣,٧٣٨) |
| حقوق الملكية غير مسيطرة | | (٨٤٢,٥٥٦) | (٤٥٥,٧٢٩) |
| | | ٥,٣٣٧,٦٤٧ | (٦٥٩,٤٦٧) |
| **ربحية (خسارة)السهم** | | | |
| ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمنخفضة من صافي الدخل العائدة لمساهمي الشركة الأم | ٢٠ | ٠,٢٦ | (٠,٠١٠) |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
**قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)

| | رأس المال | الإحتياطي النظامي | الأرباح المبقاه | مجموع حقوق الملكية العائدة للمساهمين | حقوق الملكية غير المسيطرة | مجموع حقوق الملكية |
|---|---|---|---|---|---|---|
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م (مراجعة) | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٥,٧٩٢ | ٧,٣٢١,٢٠٦ | ٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨ | ٢,٤٦٥,٥٠٨ | ٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦ |
| صافي خسارة الفترة | - | - | (٢٤١,٤٧٠) | (٢٤١,٤٧٠) | (٤٥٥,٧٢٩) | (٦٩٧,١٩٩) |
| الدخل الشامل الآخر | | | ٣٧,٧٣٢ | ٣٧,٧٣٢ | - | ٣٧,٧٣٢ |
| إجمالي الدخل الشامل للفترة | - | - | (٢٠٣,٧٣٨) | (٢٠٣,٧٣٨) | (٤٥٥,٧٢٩) | (٦٥٩,٤٦٧) |
| الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٥,٧٩٢ | ٧,١١٧,٤٦٨ | ٢٤٧,٣٦٣,٢٦٠ | ٢,٠٠٩,٧٧٩ | ٢٤٩,٣٧٣,٠٣٩ |
| الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥م (مراجعة) | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٥,٧٩٢ | ١٤,٢٦٥,٣٨٠ | ٢٥٤,٥١١,١٧٢ | ١,١٥٦,٧٤٣ | ٢٥٥,٦٦٧,٩١٥ |
| صافي ربح (خسارة) الفترة | - | - | ٦,١٨٦,٧٠٣ | ٦,١٨٠,٢٠٣ | (٨٤٢,٥٥٦) | ٥,٣٤٤,١٤٧ |
| إجمالي الخسارة الشاملة الأخري للفترة | - | - | (٦,٥٠٠) | - | - | (٦,٥٠٠) |
| إجمالي الدخل الشامل للفترة | - | - | ٦,١٨٠,٢٠٣ | ٦,١٨٠,٢٠٣ | (٨٤٢,٥٥٦) | ٥,٣٣٧,٦٤٧ |
| الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤٥,٧٩٢ | ٢٠,٤٤٥,٥٨٣ | ٢٦٠,٦٩١,٣٧٥ | ٣١٤,١٨٧ | ٢٦١,٠٠٥,٥٦٢ |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

| | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ (غير مراجعة) | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية** | | |
| صافي ربح الفترة قبل الزكاة | ٧,٥١١,٥٨٧ | ٧٥٩,١٨٣ |
| **تعديلات لتسوية صافي ربح السنة قبل الزكاة للبنود غير النقدية** | | |
| استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات | ٥٠٥,٥٨٢ | ٥٥٦,٩٩٨ |
| استهلاك عقارات استثمارية | ٥٩٠,٢٩١ | ٦٧٦,٦٣٥ |
| إطفاء موجودات غير ملموسة | ٣١٤,١٣٣ | ٢٦١,٠٦٥ |
| استهلاك أصول حق الإستخدام | ٤٦٤,٧٥٧ | ٧٤٢,٥٣٧ |
| ارباح أو(خسائر)استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح اوالخسارة | (٣,٤٨٩,٠٦٩) | ٤٨٧,١٦٩ |
| مصروفات إهلاك عقارات مؤجرة | - | (٢٨,١٠٥) |
| المكون من التزامات منافع الموظفين المحددة | ٤٩٦,١٣٩ | ٤,١١٨,٤١٨ |
| أرباح بيع عقارات إستثمارية | (٢,٥٧٤,١٨٢) | ٢٧٣,٨٠١ |
| ارباح إلغاء عقد أصل حق إستخدام | (٢,٠٧١,٩٢٦) | - |
| حصة المجموعة من نتائج المشروعات المشتركة | (١,٧٤٤,٧١٣) | - |
| تكاليف تمويلية | ٣,٣٠٩,٣١٤ | - |
| **التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية** | ٣,٣١١,٩١٣ | ٧,٨٤٧,٧٠١ |
| **التغير في بنود راس المال العامل** | | |
| صافي التغير في العقارات الاستثمارية | - | ٣٤,٤١٨,٣٩٤ |
| صافي التغير في االمستحق من اطراف ذات العلاقة | (٥٤٤,٤٢٤) | ١٠,٠٩٨,١٨١ |
| صافي التغير في الذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى | ٢,٢٠٧,٩٤٠ | (٣٣,٩٢٢,٠٤٠) |
| صافي التغير في المخزون العقاري | (٣٠,٤٢٦,٠٥٧) | (١,٥٠٥,٧١٤) |
| الذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى | ١,٧٣٩,٤٦١ | ٢,٠٣٤,٩١٦ |
| صافي التغير في االمستحق الي اطراف ذات العلاقة | ٥٧٢,٨٦٠ | |
| **النقدية (المستخدمه في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية** | (٢٣,١٣٨,٣٠٧) | ١٨,٩٧١,٤٣٨ |
| المسدد من التزامات منافع الموظفين المحددة | (٢٠,٨٢٥) | (٢٥٩,٨٧٠) |
| المسدد من الزكاة | (٣,٣٣١,٦١٨) | (٢,٤١٥,١٩٢) |
| **صافي النقد (المستخدمه في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية** | (٢٦,٤٩٠,٧٥٠) | ١٦,٢٩٦,٣٧٦ |
| **التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية** | | |
| إضافات إلى مشروعات تحت التنفيذ | (١٣,٦٦١,٣٧٢) | - |
| إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات | (٣٩,٥٧٣) | (٩,٢٤٠) |
| إضافات إلى استثمارات عقارية | (٨٢,٩٠٣,٣٣٣) | - |
| مدفوع تحت حساب الاستثمارات في مشروعات مشتركة | (٧,٤٩٠,٩٦٨) | (١٩,٦٥٨,٣٥٥) |
| إضافات إلى اصول غير ملموسة | (٢٩٠,٩٥٠) | - |
| المحصل من بيع ممتلكات ومعدات | - | ١٨٧,٠٣٠ |
| المحصل من بيع أستثمارات عقارية | ٢٢,٣٣٣,٣٣٣ | - |
| المحصل من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة | ٢٢,٩٨٨,٢٦٠ | ٣,٣١٧,٢٤١ |
| **صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية** | (٥٩,٠٦٤,٦٠٣) | (١٦,١٦٣,٣٢٤) |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

| | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (غير مراجعة) | لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
|---|---|---|
| **التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية** | | |
| صافي المساهمات الإضافية لرأس المال | | |
| المحصل من تمويلات المرابحة | ١٠٢,٩٩٩,٨٢٩ | ١٤,٥٣٣,٣٤٨ |
| المسدد من تمويلات مرابحة | (٧,٦٩٣,٩٣٣) | (٢٢,٣٣٩,٥٩٨) |
| المسدد من التزامات عقود الايجار | (٤٨٥,٨٧٠) | (٤٨٥,٨٧٠) |
| **صافي النقد الناتجة من (المستخدمه في) الأنشطة التمويلية** | ٩٤,٨٢٠,٠٢٦ | (٨,٢٩٢,١٢٠) |
| صافي التغير في النقد لدي البنوك | ٩,٢٦٤,٦٧٣ | (٨,١٥٩,٠٦٨) |
| النقد لدى البنوك في بداية السنة | ١٤,٥٠٨,١٣٥ | ١٢,١٨٩,٧٨٧ |
| **النقد لدى البنوك في نهاية السنة** | ٢٣,٧٧٢,٨٠٨ | ٤,٠٣٠,٧١٩ |

اثر المعاملات الغير نقدية لقائمة التدفقات المالية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ كمايلي :

| المعاملة الغير نقدية | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤ |
|---|---|---|
| المحول من مشروعات تحت التنفيذ الي المخزون | ٣٨,٨٩٣,٤٦٥ | - |
| المحول من مخزون الي مشروعات تحت التنفيذ | ١١,٤١٨,١٠٣ | - |
| تكاليف تمويل مرسملة ضمن العقارات الاستثمارية | - | ٩٨٣,١٨١ |
| المحول من مسدد في الزكاة الي ذمم مدينة او مصاريف مدفوعه مقدما وموجودات اخري | - | ٥٨,٣٤٦ |
| فوائد مرسملة علي مشروعات تحت التنفيذ | ١,٩٢٠,١٧٤ | - |

إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**١ - التكوين والنشاط**

أ- شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية (الشركة الأم) - شركة مساهمة سعودية مقفلة - تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري الرئيسي الصادر من وزارة التجارة والصناعة رقم ١٠١٠٥٨٧٣٢٦والرقم الموحد ٧٠٠٥٨٤٥٠٢٤ بتاريخ ١٢ ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠١٩م). بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٤هـ ( الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة، وتم الحصول على موافقة وزارة التجارة بتحول الشركة الى شركة مساهمة مقفلة بموجب قرار رقم ١٤٦٦ بتاريخ ١١ جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٣م) وإعلان بتحول الشركة بموجب القرار رقم ١٥١٥ بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢٣م). يقع مقر الشركة في مدينة الرياض - طريق الملك فهد - حي المحمدية (ص ب ٦٩٣٣ - رمز بريدي (١٢٣٦١).

ب- يتمثل نشاط المجموعة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير سكنية) وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة والوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة خدمات التسجيل العيني للعقار والمزادات العقارية وإدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها.

ت- تشمل القوائم المالية الموحدة الاوليه ("القوائم المالية") موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة الام والشركات التابعة لها كما في ٣٠يونيو ٢٠٢٥م، (يشار إليهم معاً "المجموعة").

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

| رقم السجل التجاري | اسم الشركة | نشاط الشركة | نسبة الملكية ٢٠٢٥م | نسبة الملكية ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|---|
| ١٠١٠٩١٥٧٦٨ | صفقتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد) | يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، أنشطة الشركات الاستثمارية و التحقق من صحة الوثائق والمستندات والبيانات. | %١٠٠ | %١٠٠ |
| ١٠١٠٨٨١٦٠٢ | خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة)* | يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تصميم واجهة وتجربة المستخدم، تقنيات الروبوت، تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد تقنيات، الواقع الافتراضي والمعزز، تطوير التطبيقات تقنيات، الذكاء الاصطناعي، تحليل النظم، الأمن السيبراني، إقامة البنية الأساسية لاستضافة المواقع على الشبكة وخدمات تجهيز البيانات والأنشطة المتصلة بذلك، إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، حلول التقنية المالية تصميم وبرمجة البرمجيات الخاصة، النشر الالكتروني، الوساطة العقارية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، إدارة وتاجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتاجير العقارات المملوكة او المؤجرة غير سكنية، المزادات العقارية، إدارة المرافق العقارية، التحليل العقاري، تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، بناء وتشغيل منصة بوابة جيومكانية، بناء قواعد البيانات الجيومكانية، تطبيقات وخدمات ويب، نظم المعلومات الجيومكانية، تقديم خدمة إدارة ومراقبة شبكات الاتصالات والمعلومات، نشر البرامج الجاهزة، أنظمة التشغيل، التسجيل لتقديم خدمات الحوسبة السحابية، تقنيات سلاسل الكتل البلوك تشين تقنيات البيانات الضخمة وعلم وتحليل البيانات. | %٦٦ | %٦٦ |

*تتمثل ملكية شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة) نسبة ملكية غير مباشرة حيث أن شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة لشركة صفقتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد) والمملوكة للشركة الام بنسبة ١٠٠% (شركة تابعة) كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م بنسبة ٦٦% (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: بنسبة ٦٦%).

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**١ - التكوين والنشاط(تتمة)**

ث- يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

الرياض – حي المحمدية ص.ب ٦٩٣٣

الرمز البريدي ١٢٣٦١

المملكة العربية السعودية

تبدأ السنة المالية في ١ يناير و تنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.

**٢ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة**

**٢-١ بيان الالتزام**

تم اعداد هذه القوائم الأولية المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة لفترة االستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م وفقا لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ (التقرير المالي الأولي) المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ويجب قراءتها جنبا إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، حيث أنها لا تشمل جميع المعلومات المطلوبة لإعداد مجموعة كاملة من القوائم المالية الموحدة، ومع ذلك تذكر السياسات المحاسبية والإيضاحات التفسيرية لشرح الأحداث والمعاملات المهمة لفهم التغيرات في المركز المالي للمجموعة وأدائها منذ آخر قوائم مالية سنوية للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج الأنشطة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ م لا تعد بالضرورة مؤشراً على النتائج التي قد تكون متوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

**٢-٢ أسس القياس**

أعدت القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة على أساس التكلفة التاريخية وفقاً لمبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية. باستثناءالاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة بالقيمة العادلة و التزامات منافع الموظفين المحدودة بالقيمة الحالية لالتزامات المزايا المستقبلية باستخدام طريقة و حدة الانتمان المتوقع .

**٢-٣ عملة العرض والافصاح**

تم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي، وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

**٢-٤ معاملات وأرصدة**

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الريال السعودي بأسعار الصرف السائدة وقت إجراء المعاملات. يتم الإعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن التحويل بأسعار الصرف في نهاية السنة للموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى أسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.

**٢-٥ المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات**

صدرت معايير جديدة ومجموعة من التعديلات على المعايير التي يسري مفعولها في فترات مالية لاحقة وتم توضيحها في القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة ولكن ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

**٣ - السياسات المحاسبية الجوهرية**

تتوافق السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة مع تلك المستخدمة في إعداد القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والإيضاحات المرفقة بها.

**٤ - الأحكام الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة**

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من الإدارة إجراء بعض الأحكام والتقديرات والافتراضات التي لها اثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. وإن الأحكام الهامة التي اتخذها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات كانت مماثلة لتلك المطبقة في القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

٥ - عقارات استثمارية

يتألف هذا البند مما يلي:

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | الأراضي | المباني | المجموع |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| الرصيد، بداية الفترة | ٢٠,٥٧٩,٩٩٠ | ٤٦,٣٤٥,٩٤٠ | ٦٦,٩٢٥,٩٣٠ |
| إضافات | ٤١,٥٩٨,٦٩٨ | ٤١,٣٠٤,٦٣٥ | ٨٢,٩٠٣,٣٣٣ |
| إستبعادات* | - | (١٩,٩٩١,٤٢٨) | (١٩,٩٩١,٤٢٨) |
| **الرصيد في نهاية الفترة** | ٦٢,١٧٨,٦٨٨ | ٦٧,٦٥٩,١٤٧ | ١٢٩,٨٣٧,٨٣٥ |
| **الاستهلاك المتراكم** | | | |
| الرصيد، بداية الفترة | - | ٢,١٣٣,٢٤٢ | ٢,١٣٣,٢٤٢ |
| المحمل للفترة** | - | ٥٩٠,٢٩١ | ٥٩٠,٢٩١ |
| إستبعادات | - | (٣٢٨,٣٦٧) | (٣٢٨,٣٦٧) |
| **الرصيد في نهاية الفترة** | - | ٢,٣٩٥,١٦٦ | ٢,٣٩٥,١٦٦ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | |
| **كما في ٣٠يونيو٢٠٢٥م** | ٦٢,١٧٨,٦٨٨ | ٦٥,٢٦٣,٩٨١ | ١٢٧,٤٤٢,٦٦٩ |

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | الأراضي | المباني | المجموع |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ٩٨,٧٢٦,٢٧٢ | ٤٥,٥٢٦,١٨٦ | ١٤٤,٢٥٢,٤٥٨ |
| محول من مشروعات التنفيذ ( إيضاح ٦) | - | ١٩,٩٩١,٤٢٨ | ١٩,٩٩١,٤٢٨ |
| محول إلى مخزون عقاري | (٧٨,١٤٦,٢٨٢) | (١٩,١٧١,٦٧٤) | (٩٧,٣١٧,٩٥٦) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ٢٠,٥٧٩,٩٩٠ | ٤٦,٣٤٥,٩٤٠ | ٦٦,٩٢٥,٩٣٠ |
| **الاستهلاك المتراكم** | - | | |
| الرصيد، بداية السنة | - | ٢,٠٠٥,٠٩٣ | ٢,٠٠٥,٠٩٣ |
| المحمل للسنة** | - | ١,٤١٤,٨٤٨ | ١,٤١٤,٨٤٨ |
| محول إلى مخزون عقاري | - | (١,٢٨٦,٦٩٩) | (١,٢٨٦,٦٩٩) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | - | ٢,١٣٣,٢٤٢ | ٢,١٣٣,٢٤٢ |
| **صافي القيمة الدفترية** | | | |
| **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م** | ٢٠,٥٧٩,٩٩٠ | ٤٤,٢١٢,٦٩٨ | ٦٤,٧٩٢,٦٨٨ |

بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م مبلغ وقدره ١٢٧,٤٤٢,٦٦٩ ريال سعودى وبلغت القيمة العادلة لتلك العقارات بناء علي اخر تقييمات جرت كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و عمليات الشراء خلال فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م مبلغ ١٤٧,٦٩٦,٠٢١ ريال سعودى وذلك وفقاً للتقيمات التي قامت بها شركة آراء للتقييم العقاري ( مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٣٩٧.

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي وفقاً لطريقة مقارنة السوق والتي تعكس أسعار المعاملات الحالية للعقارات المماثلة في المنطقة، بينما يتم تحديد القيمة العادلة للمباني وفقاً لطريقة التكلفة ويتم تعديل القيمة العادلة بناءً على معرفة المقيّمين للعوامل الخاصة بكل عقار.

تصنف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث في تسلسل القيمة العادلة حيث تم التقييم وفقاً لأساليب تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٥ - عقارات استثمارية (تتمة)**

* تم إستبعاد مشروع بالميرا التجاري خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م، وتم الغاء عقد الإيجارالمتعلق بالأرض بلغت صافي القيمة الدفترية للمباني في تاريخ الاستبعاد مبلغ ١٩,٦٦٣,٠٦١ ريال سعودي كما نتج عن عملية البيع أرباح رأسمالية بقيمة ٢,٥٧٤,١٨٢ تم تحميلها علي قائمة الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الأولية الموحدة .
كما بلغت الارباح الناتجة عن ألغاء عقد الايجار المتعلق بالارض بقيمة ٢,٠٧١,٩٢٦ ريال سعودي و تم تسجيلة ضمن بند الايرادات الاخري بقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

** تم تحميل مصروف استهلاك عقارات استثمارية بالكامل ببند تكاليف عقارات مؤجرة ضمن تكلفة الإيرادات (إيضاح ١٧).
*** كما في ٣٠ يونيو لا توجد مباني استثمارات عقارية علي أراضي مستاجرة .

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات مرهونة لبنوك وشركات تمويل محلية على النحو التالي :

- عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٤٣,٠٠١,٠٠٠ ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (٤٣,٠٠١,٠٠٠ ريال سعودي في٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م) مرهونة لشركة أملاك العالمية للتمويل العقاري مقابل تمويل مرابحة.
- عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٢,٠١٠,٣٢٦ ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (٢,٨٦٩,٢٥١ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م) مرهونة لشركة آجل للخدمات التمويلية مقابل منح تمويل مرابحة.
- عقارات استثمارية بلغت قيمتها الدفترية ٨٢,٩٠٣,٣٣٣ مرهونة لبنك البلاد مقابل منح تمويل بالمرابحة.

**٦ - مشروعات تحت التنفيذ**

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| أراضى | ١٢٢,٦٣٩,٠١٤ | ٧١,٩٥٧,١٨٧ |
| تكاليف تطوير | ٣٥٧,١٨٧ | ٤٠٤,٣١٦ |
| تكاليف تمويل محملة على تكلفة المشروع | ١,٩٢٠,١٧٤ | - |
| يخصم: مشاركات لدي الغير | (١٨,٥٣٠,٦٠٢) | (١٨,٥٣٠,٦٠٢) |
| | ١٠٦,٣٨٥,٧٧٣ | ٥٣,٨٣٠,٩٠١ |

أ- تتمثل الحركة على المشروعات تحت التنفيذ فيما يلي:

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | مشروع فلل نمار | مشروع اليونسية | مشروع المستودعات النظيم | مشروع حى أبحر الشمالية * | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | | |
| الرصيد بداية الفترة | - | - | ٥٢,٣٤٨,٤٥٣ | ٢٠,٠١٣,٠٥٠ | ٧٢,٣٦١,٥٠٣ |
| إضافات خلال الفترة | ١١,٤١٨,٠٦٧ | ٩٦٩,٢٦٦ | ١,١١٥,٩٠٩ | ١٥٨,١٣٠ | ١٣,٦٦١,٣٧٢ |
| المحول من المخزون العقاري | - | ٣٨,٨٩٣,٥٠٠ | - | - | ٣٨,٨٩٣,٥٠٠ |
| **إجمالي** | ١١,٤١٨,٠٦٧ | ٣٩,٨٦٢,٧٦٦ | ٥٣,٤٦٤,٣٦٢ | ٢٠,١٧١,١٨٠ | ١٢٤,٩١٦,٣٧٥ |
| يخصم: مشاركات للغير | - | - | - | (١٨,٥٣٠,٦٠٢) | (١٨,٥٣٠,٦٠٢) |
| **الرصيد نهاية الفترة** | ١١,٤١٨,٠٦٧ | ٣٩,٨٦٢,٧٦٦ | ٥٣,٤٦٤,٣٦٢ | ١,٦٤٠,٥٧٨ | ١٠٦,٣٨٥,٧٧٣ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

٦ - مشروعات تحت التنفيذ(تتمة)

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | مشروع بالميرا | مشروع الروضة | مشروع المستودعات طيبة | مشروع المستودعات النظيم | مشروع حى أبحر الشمالية * | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | | | | |
| الرصيد، بداية السنة | ١٨,٢١٦,٤١٦ | ٢٣,٥٢١,٥٢٥ | ١٧,٢١٢,٤٨٠ | - | - | ٥٨,٩٥٠,٤٢١ |
| إضافات خلال السنة | ١,٧٧٥,٠١٢ | ١٩٤,٠٠٠ | ٤,٠٦٦,٦١٨ | ٥٢,٣٤٨,٤٥٣ | ٢٠,٠١٣,٠٥٠ | ٧٨,٣٩٧,١٣٣ |
| محول إلى عقارات استثمارية | (١٩,٩٩١,٤٢٨) | - | - | - | - | (١٩,٩٩١,٤٢٨) |
| إستبعاد | - | (٢٣,٧١٥,٥٢٥) | (٢١,٢٧٩,٠٩٨) | - | - | (٤٤,٩٩٤,٦٢٣) |
| | - | - | - | ٥٢,٣٤٨,٤٥٣ | ٢٠,٠١٣,٠٥٠ | ٧٢,٣٦١,٥٠٣ |
| يخصم: مشاركات للغير | - | - | - | - | (١٨,٥٣٠,٦٠٢) | (١٨,٥٣٠,٦٠٢) |
| **الرصيد نهاية السنة** | - | - | - | ٥٢,٣٤٨,٤٥٣ | ١,٤٨٢,٤٤٨ | ٥٣,٨٣٠,٩٠١ |

* يتمثل مشروع حى أبحر الشمالية فى إنشاء وتطوير وحدات سكنية بحى أبحر الشمالية بمدينة جدة بغرض البيع المباشر حيث قام الطرف الثاني بالمشاركة بالأرض وتتمثل مشاركة المجموعة في قيمة تكاليف تطوير العقار مقابل تملك جزء من العقار. يتم توزيع الأرباح للمجموعة وفقاً لنسبة التكاليف المتكبدة للإنشاء والتطوير من إجمالي قيمة المشروع.

**ارض مشروع فلل نمار بلغت قيمتها الدفترية١١,٤١٨,١٠٣ ريال سعودي في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م مرهونة لشركة آجل للخدمات التمويلية مقابل منح تمويل مرابحة.

**مشروع المستودعات والذي يتمثل في إنشاء مستودعات بحي النظيم بهدف التأجير ثم البيع، وبتاريخ ٢٤ سبتمبر ٢٠٢٤م قامت المجموعة برهن جميع صكوك أراضي مشروع مستودع النظيم لصالح بنك البلاد للحصول على تسهيلات ائتمانية بقيمة ٢٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٧ - **استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

أ- تتألف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مما يلي:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| صندوق ثروات النخلة العقاري* | ١,١٣٢,٥٧٦ | ١١,٣٤١,٠٢٢ |
| صندوق أريب للخدمات اللوجستية | - | ٩,٠٠٥,٩٣١ |
| صندوق الأحساء العقاري | ١,٣٠٢,٠٢٤ | ١,٥٨٦,٨٣٨ |
| | ٢,٤٣٤,٦٠٠ | ٢١,٩٣٣,٧٩١ |

*يتمثل رصيد الوحدات القائمة بصندوق ثروات النخلة العقاري قيمة حصة المجموعة من ألـ ٥%من إجمالي استثمار الصندوق المحتفظ بها لحين تصفية الوحدات.

فيما يلي حركة الاستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة علي مستوي الصندوق

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | صندوق ثروات النخلة العقاري | صندوق أريب للخدمات اللوجستية | صندوق الأحساء العقاري | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد بداية الفترة | ١١,٣٤١,٠٢٢ | ٩,٠٠٥,٩٣١ | ١,٥٨٦,٨٣٨ | ٢١,٩٣٣,٧٩١ |
| إستبعادات خلال الفترة* | (١٠,٢٠٨,٤٤٦) | (٩,٠٠٥,٩٣١) | (٢٨٤,٨١٤) | (١٩,٤٩٩,١٩١) |
| **الرصيد في نهاية الفترة** | ١,١٣٢,٥٧٦ | - | ١,٣٠٢,٠٢٤ | ٢,٤٣٤,٦٠٠ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

٧ - استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة(تتمة)

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | صندوق ثروات النخلة العقاري | صندوق أريب للخدمات اللوجستية | صندوق الأحساء العقاري | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد، بداية السنة | ١٦,٢٠٥,٥٧٩ | ١٠,٠٦٢,٠٤٧ | ٢,٣١٧,٣٥٥ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| إستبعادات خلال السنة | (٥,١٧٤,٠٨٤) | - | (٩٢٩,٣٧٩) | (٦,١٠٣,٤٦٣) |
| أرباح (خسائر) غير محققة خلال السنة | ٣٠٩,٥٢٧ | (١,٠٥٦,١١٦) | ١٩٨,٨٦٢ | (٥٤٧,٧٢٧) |
| **الرصيد، نهاية السنة** | ١١,٣٤١,٠٢٢ | ٩,٠٠٥,٩٣١ | ١,٥٨٦,٨٣٨ | ٢١,٩٣٣,٧٩١ |

*تمت عمليات بيع وحدات الاستثمار في الصناديق في بداية الفترة و لم يتم تحديد اي أرباح (خسائر) غير محققة خلال الفترة .
بلغت الارباح من خلال بيع أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر قيمة ٣,٤٨٩,٠٦٩ريال سعودي.

فيما يلي حركة الاستثمارات في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال الفترة/السنة المنتهية في:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| الرصيد في بداية الفترة/السنة | ٢١,٩٣٣,٧٩١ | ٢٨,٥٨٤,٩٨١ |
| إستبعادات الفترة/السنة* | (١٩,٤٩٩,١٩١) | (٦,١٠٣,٤٦٣) |
| (خسائر)/أرباح غير محققة | - | (٥٤٧,٧٢٧) |
| **الرصيد في نهاية الفترة/السنة** | ٢,٤٣٤,٦٠٠ | ٢١,٩٣٣,٧٩١ |

٨ - استثمارات في مشروعات مشتركة

أ- يلخص الجدول التالي أدناه استثمارات المجموعة في المشروعات المشتركة:

| اسم الشركة | نوع الاستثمار | بلد التأسيس | نسبة الملكية ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | نسبة الملكية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|---|
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) | مشروع مشترك | المملكة العربية السعودية | %٥٠ | %٥٠ |
| شركة ديم المتحدة للعقارات (شركة ذات مسؤولية محدودة) | مشروع مشترك | المملكة العربية السعودية | %٥٠ | %٥٠ |
| شركة أساس الخام للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة) | استثمار مشترك | المملكة العربية السعودية | %٥٠ | %٥٠ |

فيما يلي صافي القيمة الدفترية للاستثمارات في المشروع المشترك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥ :

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| شركة موطن التشييد المحدودة (شركة ذات مسؤولية محدودة) | ٤٦,٢٠١,٦٨٥ | ٣٩,٨٩٧,٩٢٩ |
| شركة ديم المتحدة للعقارات(شركة ذات مسؤولية محدودة) | ١٦,٨٨٤,٤٩٢ | ١٤,٧٠٨,٨٣٨ |
| شركة أساس الخام للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة) | ٢,٦٤٢,١٨٥ | ١,٨٨٥,٩١٥ |
| | ٦٥,٧٢٨,٣٦٢ | ٥٦,٤٩٢,٦٨٢ |

تمتلك المجموعة نسبة ٥٠٪ من رأس مال شركة موطن التشييد المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض ويتمثل نشاطها الرئيسي في الإنشاءات العامة للمباني السكنية و الانشاءات العامة للمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق والإنشاءات العامة للمباني الحكومية وإنشاءات المباني الجاهزة في المواقع بالاضافة إلى إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) إدارة و تأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٨ - استثمارات في مشروعات مشتركة(تتمة)**

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤، تم تأسيس شركة ديم المتحدة للعقارات بغرض تملك وإنشاء عقارات سكنية أو تجارية وتمثلت حصة المجموعة في ٥٠% من رأس مال شركة ديم المتحدة للعقارات، حيث تم اثبات الاستثمار كمشروع مشترك. وبتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٤، تم الاتفاق بين الشركاء علي تخصيص حصه من مشروع ديم ١٤ السليمانية بنسبة ٢٥% لصالح شركة طرح للاستثمار ( طرف ذو علاقه) خصما من حصه الشركة، حيث تنحصر مشاركة شركة طرح للاستثمار ( طرف ذو علاقه) بمشروع ديم ١٤ السليمانية في حدود نسبة المشاركة ولا تمتلك أي صلاحيات من شأنها منح شركة طرح للاستثمار تأثير مهم على المشروع.

خلال عام ٢٠٢٤ قامت المجموعة بتأسيس شركة أساس الخام للاستثمار بالمشاركة مع شركة هلا السعودية للخدمات البترولية وذلك بهدف تنويع الإستثمارات بالدخول فى مجال تشغيل محطات المحروقات حيث ان ملكية المجموعة فى رأس المال تبلغ ٥٠%.

فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات في المشروعات المشتركة للفترة/ للسنة المنتهية في ٣٠ يونيو/ ٣١ ديسمبر:

| كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | شركة موطن التشييد المحدودة | شركة ديم المتحدة للعقارات | شركة أساس الخام للاستثمار | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٣٩,٨٩٧,٩٢٩ | ١٤,٧٠٨,٨٣٨ | ١,٨٨٥,٩١٥ | ٥٦,٤٩٢,٦٨٢ |
| إضافات | ٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢,١٨٥,٢٦٠ | ١,٣٠٥,٧٠٧ | ٧,٤٩٠,٩٦٧ |
| حصة المجموعة فى نتائج المشروعات المشتركة | ٢,٣٠٣,٧٥٧ | (٩,٦٠٦) | (٥٤٩,٤٣٨) | ١,٧٤٤,٧١٣ |
| الرصيد في نهاية الفترة | ٤٦,٢٠١,٦٨٦ | ١٦,٨٨٤,٤٩٢ | ٢,٦٤٢,١٨٥ | ٦٥,٧٢٨,٣٦٢ |

| كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | شركة موطن التشييد المحدودة | شركة ديم المتحدة للعقارات | شركة أساس الخام للاستثمار | الإجمالي |
|---|---|---|---|---|
| الرصيد في بداية السنة | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ | - | - | ٢٩,٢٠٨,٢٧٢ |
| إضافات | ١٠,٣٢١,٨٨٤ | ٢٦,٢٧٦,٢١٦ | ٢,١٢٣,٠٩١ | ٣٨,٧٢١,١٩١ |
| استبعادات | - | (١١,٥٠٠,٠٠٠) | - | (١١,٥٠٠,٠٠٠) |
| حصة المجموعة فى نتائج المشروعات المشتركة | ٣٦٧,٧٧٣ | (٦٧,٣٧٨) | (٢٣٧,١٧٦) | ٦٣,٢١٩ |
| الرصيد في نهاية السنة | ٣٩,٨٩٧,٩٢٩ | ١٤,٧٠٨,٨٣٨ | ١,٨٨٥,٩١٥ | ٥٦,٤٩٢,٦٨٢ |

**٩ - أصول حق الإستخدام والتزامات عقود الايجار، بالصافي**

أ- أصول حق الاستخدام :

| ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | المباني | الأراضي | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| الرصيد بداية الفترة (مراجعة) | ٢,٧٠٢,١٤٦ | ١١,٦٨٧,١٤١ | ١٤,٣٨٩,٢٨٧ |
| إستبعادات خلال الفترة | - | (١١,٦٨٧,١٤١) | (١١,٦٨٧,١٤١) |
| **الرصيد نهاية الفترة (غير مراجعة)** | ٢,٧٠٢,١٤٦ | - | ٢,٧٠٢,١٤٦ |
| **الإستهلاك المتراكم** | | | |
| الرصيد بداية الفترة (مراجعة) | (٢,٢٥١,٧٨٨) | (٢,٠٤٥,٢٥٠) | (٤,٢٩٧,٠٣٨) |
| المحمل للفترة | (٤٥٠,٣٥٨) | (١٤,٣٩٩) | (٤٦٤,٧٥٧) |
| إستبعادات خلال الفترة | - | ٢,٠٥٩,٦٤٩ | ٢,٠٥٩,٦٤٩ |
| **الرصيد نهاية الفترة (غير مراجعة)** | (٢,٧٠٢,١٤٦) | - | (٢,٧٠٢,١٤٦) |
| صافي القيمة الدفترية كما في ٣٠يونيو ٢٠٢٥م | - | - | - |

* تم تحميل مبلغ ١٤,٣٩٩ ريال سعودي ضمن تكلفة الايرادات (إيضاح١٧ ) ومبلغ ٤٥٠,٣٥٨ريال سعودي ضمن المصروفات الإدارية والعمومية .

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

٩ - أصول حق الإستخدام والتزامات عقود الايجار، بالصافي(تتمة)

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | المباني | الأراضي | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| **التكلفة** | | | |
| الرصيد بداية السنة | ٢,٧٠٢,١٤٦ | ١١,٦٨٧,١٤١ | ١٤,٣٨٩,٢٨٧ |
| **الرصيد نهاية السنة** | ٢,٧٠٢,١٤٦ | ١١,٦٨٧,١٤١ | ١٤,٣٨٩,٢٨٧ |
| **الإستهلاك المتراكم** | | | |
| الرصيد، بداية السنة | (١,٣٥١,٠٧٣) | (١,٤٦٠,٨٩٣) | (٢,٨١١,٩٦٥) |
| المحمل للسنة * | (٩٠٠,٧١٥) | (٥٨٤,٣٥٧) | (١,٤٨٥,٠٧٢) |
| **الرصيد نهاية السنة** | (٢,٢٥١,٧٨٨) | (٢,٠٤٥,٢٥٠) | (٤,٢٩٧,٠٣٨) |
| **صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م** | ٤٥٠,٣٥٨ | ٩,٦٤١,٨٩٢ | ١٠,٠٩٢,٢٤٩ |

* تم تحميل مبلغ ٢٩٢,١٧٨ ريال سعودي ضمن تكلفة الايرادات ومبلغ ١,١٩٢,٨٩٤ ريال سعودي ضمن المصروفات الإدارية والعمومية .

ب- التزامات أصول حق أستخدام :

| ٣٠يونيو٢٠٢٥م | المباني | الأراضي | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| **الرصيد بداية الفترة** | ٤٨٥,٨٧٠ | ١١,٦٨٧,٦٨٧ | ١٢,١٧٣,٥٥٧ |
| **مصروف الفائدة المحمل على الفترة** | - | ١١,٧٣٠ | ١١,٧٣٠ |
| ***المسدد خلال الفترة** | (٤٨٥,٨٧٠) | - | (٤٨٥,٨٧٠) |
| **إستبعادات خلال الفترة** | - | (١١,٦٩٩,٤١٧) | (١١,٦٩٩,٤١٧) |
| **الرصيد نهاية الفترة** | - | - | - |

*تم دفع الدفعة الأخيرة لعقد ايجار المبني الاداري بقيمة ٤٨٥,٨٧٠ ريال سعودي في ١٥ يناير ٢٠٢٥.وتسوية الالتزام الايجاري الخاص بالعقد

| ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م | المباني | الأراضي | الإجمالي |
|---|---|---|---|
| الرصيد بداية السنة | ١,٤١٣,٦٨٥ | ١١,٩٧١,٦٥٦ | ١٣,٣٨٥,٣٤١ |
| مصروف الفائدة المحمل على السنة | ٤٣,٩٢٥ | ٣٥٥,٨٢١ | ٣٩٩,٧٤٦ |
| الفوائد المحملة على تكاليف المشروعات* | - | ٣٦٠,٢١٠ | ٣٦٠,٢١٠ |
| المسدد خلال السنة | (٩٧١,٧٤٠) | (١,٠٠٠,٠٠٠) | (١,٩٧١,٧٤٠) |
| الرصيد نهاية السنة | ٤٨٥,٨٧٠ | ١١,٦٨٧,٦٨٧ | ١٢,١٧٣,٥٥٧ |

ج- تم تصنيف التزامات الايجار في قائمة المركز المالي الموحدة على النحو التالي:

| | ٣١ مارس ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| الجزء غير المتداول | - | ١١,٠٣٨,٩٨٠ |
| الجزء المتداول | - | ١,١٣٤,٥٧٧ |
| | - | ١٢,١٧٣,٥٥٧ |

**١٠ - مخزون عقاري، بالصافي**

يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| مخزون أراضي وعقارات بغرض البيع | ٩١,٦٨٧,٦٩٩ | ٨٠,٦٦٠,٢٦٠ |
| حصص ومشاركات عقارية لدى الغير | ٣١,٦٩٧,٩٣٥ | ٤٤,٧٥٧,٥٦٥ |
| مشروعات تحت التنفيذ بغرض البيع | - | ٥,١٦٧,٨٤١ |
| اجمالي المخزون العقاري | ١٢٣,٣٨٥,٦٣٤ | ١٣٠,٥٨٥,٦٦٦ |
| يطرح: مشاركات الغير* | (١١,٠٣٩,٩٦٥) | (١١,٤٠٨,٥٩٤) |
| | ١١٢,٣٤٥,٦٦٩ | ١١٩,١٧٧,٠٧٢ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**١٠ - مخزون عقاري، بالصافي(تتمة)**

* تمثل مشاركات الغير ١١,٠٣٩,٩٦٥ ريال سعودي حصة شركة طرح (طرف ذو علاقة) في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م (١١,٤٠٨,٦٢٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م).

* يتضمن مخزون عقاري بغرض البيع، عقارات مرهونة بلغت تكلفتها الدفترية ٤٩,٤٩٧,٩٣١ ريال سعودي مرهونة علي النحو التالي تتمثل في عقارات بلغت قيمتها الدفترية ١٣,٢٨٩,٧٦٣ لدى بنك البلاد وعقارات بلغت قيمتها الدفترية ٣٦,٢٠٨,١٦٨ ريال سعودي لدي شركة آجل للخدمات التمويلية (شركة تمويل محلية) مقابل منح الشركة تمويل بالمرابحة لتغطية امتطلبات رأس المال العامل.

وفيما يلي حركة المخزون للفترة المنتهية فى ٣٠يونيو ٢٠٢٥:

| | مخزون أراضى وعقارات بغرض البيع | حصص ومشاركات لدى الغير | مشروعات تحت التنفيذ بغرض البيع | الإجمالى العام |
|---|---|---|---|---|
| رصيد أول الفترة | ٨٠,٦٦٠,٢٦٠ | ٤٤,٧٥٧,٥٦٥ | ٥,١٦٧,٨٤١ | ١٣٠,٥٨٥,٦٦٦ |
| إضافات | ٤٩,٤٢١,٦٨٤ | - | ٧٥,٩٥٧ | ٤٩,٤٩٧,٦٤١ |
| المحول الي مشاريع تحت التنفيذ | (٣٨,٨٩٣,٥٠٠) | - | (٥,٢٤٣,٧٩٨) | (٤٤,١٣٧,٢٩٨) |
| المحول إلي مخزون أراضى وعقارات بغرض البيع | ٥,٣٨٧,٦١٧ | - | | ٥,٣٨٧,٦١٧ |
| المحول من مشروعات بغرض الإستثمار | | | | - |
| إستبعادات | (٤,٨٨٨,٣٦٢) | (١٣,٠٥٩,٦٣٠) | - | (١٧,٩٤٧,٩٩٢) |
| إجمالى رصيد مخزون بنهاية الفترة | ٩١,٦٨٧,٦٩٩ | ٣١,٦٩٧,٩٣٥ | - | ١٢٣,٣٨٥,٦٣٤ |

**١١ - الذمم المدينة والمصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات الأخرى ، بالصافي**

يتألف هذا البند مما يلي:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| مصاريف مدفوعة مقدماً | ١,٧٠٤,٥٣٥ | ١,٤٧٨,٥٦٧ |
| دفعات مقدمة للموردين | ١٩٧,٦٣٧ | ٣٨,٧٦٤ |
| ذمم مدينة* | ١,٤٢٨,١٢٢ | ٢٨١,٦٦٣ |
| عملاء مبيعات | ٢,٨٧٦,٧٣١ | ٣,٢٩٥,٩٩٣ |
| ضريبة قيمة مضافة تحت التسوية | ٤٠٥,٨٢٣ | ٢,٤٩١,٧٥٤ |
| دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي وعقارات بغرض البيع | - | ١,٠٠٠,٠٠٠ |
| ذمم وعهد موظفين | ١٢٢,٥٥٨ | ١٩٣,٠٠٨ |
| موجودات عقود | ٩٩,٢٨٥ | ٢٦٢,٨٨٢ |
| **الرصيد نهاية السنة** | ٦,٨٣٤,٦٩١ | ٩,٠٤٢,٦٣١ |

* يمثل رصيد الذمم المدينة قيمة الدفعة الأخيرة المستحقة من عقد بيع المجموعة لحصتها في بلوكات حي الرمال. ويتم استحقاق هذا المبلغ عند إتمام عملية إفراغ ملكية الأرض، والتي لم تتم حتى الآن. وتعتقد الإدارة أن الذمم المدينة قابلة للتحصيل، ولا توجد حاجة لتكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة.

**١٢ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة**

هناك معاملات تمت خلال السنة مع أطراف ذات علاقة ضمن أعمال المجموعة الاعتيادية وبموافقة الإدارة، وترى الإدارة أن شروط تلك المعاملات لا تختلف مادياً عن أي معاملات تقوم بها الإدارة مع أي طرف ثالث. يتألف هذا البند مما يلي:

أ- تتمثل الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

| الطرف ذو العلاقة | ٣٠يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| شركة مفازة العقارية | ١,٥٣١ | ١,٥٣١ |
| شركة اساس الخام | ١٩٩,١٧٥ | - |
| شركة طرح للإستثمار | ٣٤٥,٢٤٩ | - |
| | ٥٤٥,٩٥٥ | ١,٥٣١ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**١٢ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)**

ب- تتمثل الأرصدة المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة فيما يلي:

| الطرف ذو العلاقة | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار | ٦٠,٣٤٥ | ١,٣٨١ |
| شركة حمد محمد الموسى للاستثمار | ٨٨٧,٢٦٦ | ٤٤٣,٦٣٤ |
| الأستاذة /نورة حمد محمد بن سعيدان | ٦٢١,٠٨٨ | ٣١٠,٥٤٤ |
| شركة ديم المتحدة للعقارات | ٤٨٨ | ٤٨٨ |
| الشيخ /حمد محمد بن سعيدان | ١,٥٧٨,١٠٥ | ١,٨١٨,٣٨٥ |
| | ٣,١٤٧,٢٩٢ | ٢,٥٧٤,٤٣٢ |

-فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة

| الطرف ذو العلاقة | طبيعة العلاقة | نوع المعاملة | حجم المعاملات خلال الثلاثة أشهر المنتهية في: ٣٠يونيو ٢٠٢٥م | ٣٠يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|---|---|
| الشيخ حمد محمد بن سعيدان | مساهم رئيسي | مصروفات مدفوعة بالإنابة | (١٠,٠٠٠,٠٠٠) | (١٠,٠٢٢,٥٠٠) |
| | | مدفوعات مصروفات مدفوعة بالإنابة | ١٠,٠٠٠,٠٠٠ | - |
| | | مستحقات من مشاركات عقارية | - | - |
| | | متحصلات مستحقات مشاركات عقارية | - | (١,٣٥٢,١٨٠) |
| صندوق ثروات النخلة العقاري | إستثمار في صندوق عقاري إحدى وحداته مملوكه لبعض المساهمين | مشتريات | - | ١٨,٣٨٤ |
| | | مدفوعات | - | (١٨,٣٨٤) |
| | طرف ذو علاقة | مستحقات مشروع مشترك | ٢٥,٩٦٩,٢٥٥ | ١٨٣,٨٣٧ |
| | | متحصلات مشروع مشترك | (٢٥,٩٦٩,٢٥٥) | (٥٣,٣٥٠) |
| شركة طرح للإستثمار | طرف ذو علاقة | حصة الشركة في المبيعات | ٣٤٥,٢٤٩ | |
| | | حصة في المشاركات العقارية بالإنابة | ٢٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠ | ١٩,٩٧٢,٦٥٩ |
| | | حصة في المشاركات العقارية | (٢٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠) | (٨,١٠٩,١٨٩) |

**د.مكافأت الإدارة العليا**

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| رواتب وبدلات-قصيرة الأجل | ١,٩٦٩,٢٤٥ | ١,٩٥٩,٠٦٠ |
| مكافأة نهاية الخدمة -طويلة الأجل | ١٤٢,٩٩٦ | ١٤٩,٠١٨ |
| | ٢,١١٢,٢٤١ | ٢,١٠٨,٠٧٨ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

## ١٣ - رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي مقسمة ألي ٢٤ مليون سهم ، وقيمة كل سهم (١٠) ريال سعودي، تم توزيعها على المساهمين كالاتي:

| | عدد الأسهم | نسبة الملكية | قيمة السهم | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| حمد محمد بن عبدالله بن سعيدان | ٨,٥٨٤,٧٣١ | %٣٥,٧٧ | ١٠ | ٨٥,٨٤٧,٣١٠ |
| شركة عبدالعزيز حمد بن سعيدان للإستثمار | ٣,٤٩٦,٠٦٩ | %١٤,٥٧ | ١٠ | ٣٤,٩٦٠,٦٩٠ |
| شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للإستثمار | ١,٦٦٦,٦٦٧ | %٦,٩٤ | ١٠ | ١٦,٦٦٦,٦٧٠ |
| آخرون ( ٢٠٥ مساهم ) | ١٠,٢٥٢,٥٣٣ | %٤٢,٧٢ | ١٠ | ١٠٢,٥٢٥,٣٣٠ |
| الإجمالي | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ | %١٠٠ | - | ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ |

## ١٤ - تمويل مرابحة

أ- تتألف عقود تمويل المرابحة مما يلي:

| | ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| الرصيد بداية الفترة/السنة | ٦٨,٢٧٧,٤٥٨ | ١٠٢,٢٩٠,١٨٣ |
| المستلم خلال الفترة/السنة | ١٠٢,٩٩٩,٨٢٩ | ٥٧,٤٦١,٧٥٨ |
| التكاليف التمويلية | ٣,١١٦,٠٣٨ | ٧,٩٧٧,٣١٢ |
| الفوائد المحملة تكاليف المشاريع | ١,٩٢٠,١٧٤ | - |
| المسدد خلال الفترة/السنة | (٧,٦٩٣,٩٣٣) | (٩٩,٤٥١,٧٩٥) |
| الرصيد نهاية الفترة/السنة | ١٦٨,٦١٩,٥٦٦ | ٦٨,٢٧٧,٤٥٨ |
| تعرض تمويلات المرابحة بقائمة المركز المالي كما يلي : | | |
| الجزء المتداول | ١٩,٠١٩,٧٣٧ | ١٥,٧٠٦,٥١٢ |
| الجزء غير المتداول | ١٤٩,٥٩٩,٨٢٩ | ٥٢,٥٧٠,٩٤٦ |

تتمثل عقود تمويل المرابحات وفقا للعقود التالية:

تمويل بمبلغ ٢٨,٤٩٩,٨٢٩ ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٥ يناير ٢٠٢٥ من بنك البلاد تقوم المجموعة بتسديد المبلغ علي دفعة و احدة في ١٥ يوليو ٢٠٢٨م بمعدل فائدة ٣,٧١% .. الغرض الاساسي من القرض تمويل مشروع اليونسية.

تمويل بملبغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٧ مارس ٢٠٢٥ من شركة أجل للتمويل و تقوم المجموعة بسداد القرض علي ١٢ دفعة بشكل ربع سنوي بنسبة فائدة ١١,٣١% سنوية يبدأ سداد الاقساط في ١٨ يونيو ٢٠٢٥ و أخر قسط في ١٨ مارس ٢٠٢٨م .

تمويل بمبلغ ١٠ مليون ريال سعودي ( مبلغ التمويل) بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم المجموعة بسداد القرض على ٣٦ قسطاً شهريا متساوي القيمة بنسبة فائدة سنوية ١٢,٥٤%، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١١ يناير ٢٠٢٣م وآخر قسط بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

تمويل بمبلغ ٢٨,٧٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢٢م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم الشركة بسداد القرض على ١٤ قسطاً نصف سنوى غير متساوي القيمة بنسبة فائدة نصف سنوية ٤,٥%، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٩ مارس ٢٠٢٢م وآخر قسط بتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠٢٩ م.

تمويل بمبلغ ١٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٢٣م من إحدى شركات التمويل المحلية، تقوم المجموعة بسداد القرض على ١٢ قسط ربع سنوي بنسبة فائدة سنوية ١١,٤٢%، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٣م وآخر قسط بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٢٦م.
تمويل بمبلغ ٢٦,٥ مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) كنسبة ٥٥% من إجمالى التمويل بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٤م من إحدى البنوك المحلية بغرض شراء أراضى وتطوير مستودعات النظيم، تقوم المجموعة بسداد القرض على أقساط نصف سنوية مع سداد الارباح بعد فترة السماح (سنه) بمعدل سيبور بالاضافة إلى هامش متفق عليه سنوياً بنسبة ٢%، يبدأ سداد أول قسط بتاريخ ١٥ فبراير ٢٠٢٥م وآخر قسط بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٨م.فيما يلي بيان بتواريخ استحقاق المرابحات.

تمويل بمبلغ ٥٤,٥مليون ريال سعودي (مبلغ التمويل) بتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٥ م من بنك الانماء تقوم المجموعة بتسديد المبلغ علي دفعات نص سنوي بمعدل فائدة ٧,١% الغرض الاساسي من القرض شراء استثمار عقاري بحى الصحافه.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**١٥ - مخصص الزكاة**

فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر و الفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥:

| | ٣٠يونيو ٢٠٢٥م | ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| الرصيد بداية الفترة/السنة | ٣,٣٣١,٦١٩ | ٢,٣٦٥,٨٤٣ |
| المكون خلال الفترة/السنة | ٢,١٦٧,٤٤٠ | ٣,٣٢٢,٦٢٢ |
| المسدد خلال الفترة/السنة | (٣,٣٣١,٦١٨) | (٢,٣٥٦,٨٤٦) |
| الرصيد، نهاية الفترة/السنة | **٢,١٦٧,٤٤١** | ٣,٣٣١,٦١٩ |

**الموقف الزكوي**

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وقامت بسداد المستحق عليها وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٤م ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٤م.

شركة صفقتك للأستثمار

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٤م ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٤م.

خطوة تك لتقنية نظم المعلومات

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وقامت بسداد المستحق عليها وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٤م ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٤م.

**١٦- الإيرادات**

أ- يتألف هذا البند مما يلي:

| | لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| إيرادات مبيعات الأراضي والعقارات | ٧,٥١٠,٠٠٠ | ٣٠,٣٩١,٦٢٥ |
| أرباح مشاركات عقارية بغرض البيع مع الغير | ٢٠,٤٣٦,٣٧٩ | ٣,٨٦٦,٠٢٤ |
| إيرادات عقود الايجار | ٢,٢٣١,٧٨٤ | ٣,٧٦١,٩٨٦ |
| أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية | ٢,٩٩٤,٤٤٨ | ١,١٢٠,٣٩٣ |
| إيرادات من بيع برنامج الأرشيف و الدعم الفني | ١١٤,١٦٦ | - |
| | ٣٣,٢٨٦,٧٧٧ | ٣٩,١٤٠,٠٢٨ |

ب- فيما يلي توقيت الإعتراف بالإيرادات:

| | لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| عند نقطة معينة من الزمن | ٣١,٠٥٤,٩٩٣ | ٣٨,٠١٩,٦٣٦ |
| خلال فترة من الزمن | ٢,٢٣١,٧٨٤ | ١,١٢٠,٣٩٢ |
| | ٣٣,٢٨٦,٧٧٧ | ٣٩,١٤٠,٠٢٨ |

**١٧ - تكلفة الإيرادات**

| | لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م | لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م |
|---|---|---|
| تكلفة مبيعات الأراضي والعقارات | ٤,٨٨٨,٣٦٢ | ٢١,٢٧٩,٠٩٨ |
| تكاليف مشاركات عقارية بغرض البيع مع الغير | ١٣,٠٥٩,٦٣٠ | ٣,٤٦٤,٦٣٧ |
| تكاليف عقارات مؤجرة | ٧٧٨,٩٧٨ | ١,٢٠٥,٢٨٦ |
| تكلفة وخدمات وساطة عقارية | ١,١٢٣,٠٠٩ | ٤٤٧,٣٣٣ |
| إطفاء أصول غير ملموسة | ٣٠٨,٤٨٠ | ٢٥٥,٣٧٠ |
| أخري | ٩٢٤,٤٩٢ | - |
| | ٢١,٠٨٢,٩٥١ | ٢٦,٦٥١,٧٢٤ |

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

### ١٨- الأحداث اللاحقة

تعتقد الادارة انة لايوجد أحداث لاحقة هامة منذ نهاية الفترة تتطلب الافصاح أو التعديل في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

### ١٩- تعديل أرقام المقارنة

تم تعديل ارقام المقارنة كما يلي لتتوافق مع اسلوب العرض الحالي .لا تؤثر هذه التغيرات علي قائمة المركز المالي او صافي الدخل أو التدفقات النقدية أو حقوق الملكية المصرح عنها سابقا. تم تعديل أرقام المقارنة حيث أن المعالجة المحاسبية لبيع العقارات الإستثمارية و كذلك نتائج المشاركات العقارية بغرض البيع مع الغير لم تكن متوافقة مع متطلبات مع معايير التقارير المالية الدولية.

| اسم البند | | كما عرض سابقًا | التعديل (مدين/دائن) | بعد التعديل |
|---|---|---|---|---|
| الإيرادات | ١و ٢ | ٥٤,١٠٠,٨٠٤ | (١٤,٩٦٠,٧٧٦) | ٣٩,١٤٠,٠٢٨ |
| تكلفة الإيرادت | ١ و ٢ | (٤٠,٤٨١,٧٨٣) | (١٣,٨٣٠,٠٥٩) | (٢٦,٦٥١,٧٢٤) |
| أرباح راسمالية من بيع أستثمار عقاري | ١ | - | ١,٥٣٢,١٠٤ | ١,٥٣٢,١٠٤ |
| ارباح مشاركات عقارية بغرض البيع مع الغير | ٢ | ٤٠١,٣٨٧ | (٤٠١,٣٨٧) | - |

١- تم تعديل ارقام المقارنة بقائمة الدخل للتوافق العرض مع الفقرة "٦٩" من المعيار المحاسبي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" المتعلقة باثبات الارباح الراسمالية المتعلقة باستبعاد الاستثمارات العقارية بالصافي بقائمة الارباح و الخسائر وكان أثرها إنخفاض في الإيرادات بقيمة ١٨,٨ مليون ريال سعودي و إنخفاض في تكلفة الإيرادات بقيمة ١٧,٢ مليون ريال سعودي و نتج عنها أرباح رأسمالية من بيع استثمار عقاري بقيمة ١,٥ مليون ريال سعودي، و لايوجد اثر علي صافي الربح من هذا التعديل.

٢- تم تعديل أرقام المقارنة بقائمة الدخل لتتوافق مع متطلبات اثبات الإيراد في معيار التقارير المالية الدوليةرقم ١٥ مما نتج عنه ارتفاع في الإيرادات بقيمة ٣,٩ مليون ريال سعودي و ارتفاع في تكلفة الإيرادات بقيمة ٣,٥ مليون ريال سعودي و انخفاض حساب ارباح مشاركات عقارية بغرض البيع مع الغير بقيمة ٤٠١ ألأف ريال سعودي.

### ٢٠- ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح الفترة العائد إلي مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة.

| | لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو | |
|---|---|---|
| | ٢٠٢٥م (غير مراجعة) | ٢٠٢٤م (غير مراجعة) |
| الربح للفترة العائد الى المساهمين في الشركة | ٦,١٨٦,٧٠٣ | (٢٤١,٤٧٠) |
| المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لأغراض احتساب ربحية السهم الأساسية/ المخفضة | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ | ٢٤,٠٠٠,٠٠٠ |
| ربحية السهم بناءاً على ربح الفترة العائد إلى المساهمين في الشركة | ٠,٢٦ | (٠,٠١٠) |

### ٢١- التقارير القطاعية

إن القطاعات التشغيلية هي مكونات تشارك في أنشطة الأعمال التي قد تحقق إيرادات أو تُكبد مصاريف، والتي يتم فحص نتائجها التشغيلية بانتظام من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية والتي تتوفر بشأنها معلومات مالية منفصلة. المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية هو الشخص أو مجموعة الأشخاص الذين يخصصون الموارد ويقيمون أداء المنشأة. تم تحديد المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية على أنه مجلس إدارة المجموعة من خلال الإدارة التنفيذية، والتي تشمل الرئيس التنفيذي والمدير المالي.

فيما يتعلق بتخصيص الموارد وتقييم أداء المجموعة، فإن المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية يعتبر الأعمال بأكملها على أنها وظيفة واحدة. علاوةً على ذلك، يتم إجراء عمليات المجموعة في المملكة العربية السعودية.

**شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية**
**(شركة مساهمة سعودية مقفلة)**
**إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة**
**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو٢٠٢٥م**
**(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يذكر خلاف ذلك)**

**٢٢- قياسات القيمة العادلة**

القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه مقابل بيع أصل أو لتحويل التزام في معاملة منظمة بين مشتركي السوق في تاريخ القياس. ويعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام يمكن أن يحدث إمّا:

-في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أ و

-في حالة غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ملائمة للأصل أو الالتزام.

تستخدم الشركة أساليب تقييم مناسبة مع الظروف المُحيطة والتي تُتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، بحيث تزيد -إلى أكبر حدّ ممكن- من استخدام المُدخلات الملائمة التي يمكن رصدها وأن تقلّل -إلى أكبر حدّ ممكن-من استخدام المُدخلات التي لا يمكن رصدها.

إنّ قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي يأخذ بالحسبان قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال استعمال الأصل في أقصى وأفضل استخدام له أو عبر بيعه لمشارك أخر في السوق، والذي قد يستعمل الأصل في أقصى وأفضل استخدام له.

ليس هنالك اي تحويلات بين المستويات المختلفة للقيمة العادلة خلال فترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م.

**٢٣- اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة**

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة من قبل اللجنة التنفيذية المفوضة من قبل مجلس الإدارة بعد الأخذ بتوصية أعضاء لجنة المراجعة بالموافقة عليها بتاريخ ٣١ يوليو ٢٠٢٥م.

www.h-saedan.sa