



الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2024م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

الصفحة	الفهرس
١ - ٤	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
٧	قائمة الدخل الشامل الاخر الموحدة
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٠ - ٥٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية
تقرير عن مراجعة القوائم المالية

الرأي:

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) "الشركة" وشركاتها التابعة والذي يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة"، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وقائمة الربح أو الخسارة الموحدة وقائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية)، المعتمد في المملكة العربية السعودية، ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد قمنا أيضاً بمسؤولياتنا المسلكية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا.

لفت انتباه:

١. نود أن نلفت الانتباه إلى ما ورد في الإيضاح رقم (٩) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي أفصح عن بعض قطع الأراضي المملوكة للشركة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمور على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. (٢٠٢٣م: ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي).
٢. كما نود أن نلفت الانتباه إلى ما ورد في الإيضاح رقم (٩) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي أفصح على أنه تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معينة بأن إحدى أراضي الشركات التابعة والتي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمور غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ٢,٩ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٢٠٢٣م: ٢,٩ مليار ريال سعودي).

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية
تقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة ... (تتمة)

الأمور الرئيسية للمراجعة:

الأمور الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأيا منفصلا في تلك الأمور. فيما يلي وصفا لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

أمر مراجعة رئيسي	كيف تمت معالجة أمر المراجعة الرئيسي في مراجعتنا
الاستثمارات العقارية تمثلك المجموعة عقارات استثمارية من اراضي ومباني، بلغت قيمتها ٥,٥ مليار ريال سعودي وهي تمثل حوالي ٥٩ ٪ من إجمالي موجودات المجموعة، تظهر الاستثمارات العقارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد. لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة والتأكد من عدم وجود انخفاض في قيمتها الحالية ويتم تقييم العقارات استثمارية من قبل مقيم خارجي معتمد ومستقل ("المقيم"). تم اعتبار هذا الأمر كأمر مراجعه رئيسي حيث إن تقييم قيمة العقارات استثمارية يتطلب حكما هاما من قبل الإدارة وأيضا تتضمن تقديرات رئيسية قد يكون انخفاض قيمة العقارات استثمارية جوهريا في القوائم المالية الموحدة. يرجى الرجوع إلى الإفصاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات العقارية والإفصاح رقم ٩ بخصوص الإفصاحات ذات العلاقة.	لقد قمنا بالإجراءات المبينة أدناه فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية: - تقييم موضوعية المقيم واستقلاليته وخبرته وتأهيله، والذي تم تعيينه بواسطة الإدارة. - مقارنة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من واقع تقرير المقيم مع الرصيد الدفترى للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. - التأكد من مناسبة أسلوب التقييم والمنهجية المعتمدة من قبل المقيم. - المراجعة على أساس العينة، للعقارية الاستثمارية المنفذة من قبل المقيم للتأكد من مدي معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للعقارية للاستثمارات. - الاطلاع على صور صكوك ملكية العقارات استثمارية ومناقشة الوضع القانوني لها مع الإدارة والقسم القانوني الداخلي. - التأكد من أن القوائم المالية الموحدة تتضمن الإفصاحات الكافية والملائمة للسياسات المحاسبية.

المعلومات الأخرى المدرجة في تقرير الشركة السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

تشمل المعلومات الأخرى على المعلومات المدرجة في تقرير الشركة السنوي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات حولها. إن ادارة الشركة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى المذكورة في تقريرها السنوي. من المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحا لنا بعد تقرير مراجع الحسابات هذا. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، كما أننا ولن نبدي أي من أشكال التأكيدات حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الموضحة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية المراجعة، أو تظهر بطريقة أخرى أنها تحتوي على تحريف جوهري.

عندما نقرأ المعلومات الأخرى ويتبين لنا وجود تحريف جوهري فانه يتعين علينا ابلاغ المكلفين بالحوكمة بذلك.

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية
تقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة ... (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن إعداد 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 السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهرية، سواء 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 بالاستمرارية، واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

والمكلفون بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة:

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرية، 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 الجوهرية عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، بمفردها أو في مجموعها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

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. وعلينا أيضاً:

- تحديد مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لرأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرية 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.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. وإذا خالصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو علينا أن نقوم بتعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن أحداثاً أو ظروفًا مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق العرض العادل.

تقرير المراجع المستقل

إلى السادة / المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية
تقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة ... (تتمة)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة ... (تتمة)

• الحصول على ما يكفي من أدلة المراجعة المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن توجيه عملية مراجعة المجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونظل وحدنا المسؤولين عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق ، من بين أمور أخرى ، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة ، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية اكتشفناها خلال المراجعة.

لقد زدنا أيضا المكلفين بالحوكمة بيانا يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال اجراءات الوقاية ذات العلاقة.

ومن بين الأمور التي نتواصل بشأنها مع المكلفين بالحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة أثناء مراجعة القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، ومن ثم تُعد هذه الأمور هي الأمور الرئيسية للمراجعة. ونقوم بتوضيح هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن السيد العيوطي وشركاه

محمد العيش

عبد الله أحمد بالعمش
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٤٥)



الرياض في: ١٨ رمضان ١٤٤٦ هـ
الموافق: ١٨ مارس ٢٠٢٥ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

إيضاح	٢٠٢٤ م	٢٠٢٣ م	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات – بالصافي	٢٨,٦٠٢	٣٠,٠٠٤	٨
عقارات استثمارية – بالصافي	٥,٥٣٨,٦٩١	٥,٤٣٤,١٦٦	٩
موجودات غير ملموسة – بالصافي	٧,٣٧٠	١٠,٤٣٧	
استثمار في شركة زميلة واستثمار في المشروع المشترك	٣١٢,٢٧٣	٢٩٥,٣٤٩	١١
استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٤١٥,٣٢٢	٣٦٦,٣٩٧	١٣
موجودات حق الاستخدام	٢١٠,٧٠٨	١٣٦,٨٥٥	٢٥
العقارات المطورة – غير متداولة	٣٨١,٢٦٩	٤٢٦,١٣٤	١٠
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٦,٨٩٤,٢٣٥	٦,٦٩٩,٣٤٢	
الموجودات المتداولة			
العقارات المطورة	٢٦٧,٣٢٧	٩٧٥,٧٤٤	١٠
مدنيون تجاريون – بالصافي	٥٣٠,٦٨٤	١٣٨,٠٥٠	١٤
مصاريف مدفوعة مقدماً ومدنيون آخرون – بالصافي	٣٤٨,٤٣٢	٢٣٦,٩٩٣	١٥
ودائع بنكية قصيرة الأجل	٣٠٠,٠٠٠	-	
مخزون	١١,٦٣٨	٢٠,٤٤٦	
نقد وما في حكمه	١,٠٧٦,٧٥٨	٨٣٧,٦٦٩	١٦
إجمالي الموجودات المتداولة	٢,٥٣٤,٨٣٩	٢,٢١١,٧٠٢	
إجمالي الموجودات	٩,٤٢٩,٠٧٤	٨,٩١١,٠٤٤	
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٣,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	١٧
احتياطي نظامي	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٨
احتياطي اتفاقي	١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	١٩
علاوة اصدار رأس المال	٢٢٢,٧٠٠	٢٢٢,٧٠٠	
أرباح مبقاة / (خسائر متراكمة)	١٤٧,٨١٥	(٦٧,٢٤٨)	
احتياطيات أخرى	١٢٨,٤٧٧	١١٣,٢٧٦	٢٠
حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	٤,٩٧٩,٠٤٣	٤,٧٤٨,٧٧٩	
حقوق الملكية غير المسيطرة	٢٠٣,٧٣٣	١٣٤,٠١٦	٢١
إجمالي حقوق الملكية	٥,١٨٢,٧٧٦	٤,٨٨٢,٧٩٥	
المطلوبات غير المتداولة			
قرض لأجل	٢,٠٦٨,٤٦٢	٢,٠٦٨,٤٦٢	٢٢
قرض من وزارة المالية – الجزء غير المتداول	٧٥٨,٠٥١	٩١٤,٨٨٩	٢٣
التزامات منافع محددة للموظفين	٤٢,٢٥٠	٣١,٧٤٨	٢٤
التزامات عقود إيجار – الجزء غير المتداول	٢٢٦,٥٤٨	١٤٧,٠٣٣	٢٥
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٣,٠٩٥,٣١١	٣,١٦٢,١٣٢	
المطلوبات المتداولة			
دائنون تجاريون	١٨٨,٤٣٥	١٢٨,٨٧٩	٢٦
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى	٥٢٥,٨٧٧	٣٩٩,٩٩١	٢٧
إيرادات غير مكتسبة	٨٧,٧٨١	١٠١,٦٦٨	٢٨
قرض من وزارة المالية – الجزء المتداول	١٥٦,٨٣٨	١٤٣,٧٦٨	٢٣
قرض بنكي قصير الأجل	١٠٠,٠٠٠	-	
التزامات عقود إيجار – الجزء المتداول	١٣,٧٠١	٥,٨٥٢	٢٥
مخصص زكاة	٧٨,٣٥٥	٨٥,٩٥٩	٣٠
إجمالي المطلوبات المتداولة	١,١٥٠,٩٨٧	٨٦٦,١١٧	
إجمالي المطلوبات	٤,٢٤٦,٢٩٨	٤,٠٢٨,٢٤٩	
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٩,٤٢٩,٠٧٤	٨,٩١١,٠٤٤	

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس المالي

رئيس مجلس الإدارة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

إيضاح	٢٠٢٤ م	٢٠٢٣ م
الإيرادات	١,٩٨٧,٦٦٨	١,٨١٤,٢٢٥
تكلفة الإيرادات	(١,٢٧٨,٣٣٥)	(١,٢٥٣,٠٩١)
إجمالي الربح	٧٠٩,٣٣٣	٥٦١,١٣٤
مصاريف عمومية وإدارية	(٢٠٧,٥٤١)	(١٨٧,١١٨)
مصاريف بيعيه وتسويقية	(٢٠,٧٧٢)	(٣٦,٨٠١)
دخل العمليات	٤٨١,٠٢٠	٣٣٧,٢١٥
أعباء مالية	(٢٤٢,٦٨٦)	(٢٤٥,٥٩٢)
مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر	٧٨٦	-
حصة في أرباح شركة زميلة والمشروع المشترك	٥٥,٦١٤	١٩,٧٥٩
توزيعات أرباح استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣,٨٤٦	٤,٧٢٩
إيرادات أخرى	٢٥,٢٤٦	٤١,٨٠٦
الدخل قبل الزكاة	٣٢٣,٨٢٦	١٥٧,٩١٧
الزكاة	(١٧,٨١٨)	(٢٩,٣٤٢)
صافي دخل السنة	٣٠٦,٠٠٨	١٢٨,٥٧٥
المتعلق بـ:		
المساهمين في الشركة الأم	٢١٥,٠٦٣	٦٧,٦٣٤
حقوق الملكية غير المسيطرة	٩٠,٩٤٥	٦٠,٩٤١
	٣٠٦,٠٠٨	١٢٨,٥٧٥
ربح السهم (بالريال السعودي):		
ربح السهم الأساسي والمخفض للسنة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم	٠,٥٧	٠,١٨



الرئيس التنفيذي المكلف



الرئيس المالي

رئيس مجلس الإدارة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاح
١٢٨,٥٧٥	٣٠٦,٠٠٨	صافي دخل السنة
		الدخل الشامل الآخر:
		الدخل الشامل الآخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
٦٨,٩٤٤	٤٩,٨٨٠	١٣ صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧,٥٥٠	(٣١,٦٦٦)	١١ الحصة في (الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
		صافي الدخل الشامل الآخر الذي سيعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
٧٦,٤٩٤	١٨,٢١٤	
(٣,٥٥٢)	(٤,٠٣٧)	٢٤ الخسارة الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة خسائر إعادة قياس منافع محددة للموظفين
(٣,٥٥٢)	(٤,٠٣٧)	صافي خسارة الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
٧٢,٩٤٢	١٤,١٧٧	الدخل الشامل الآخر للسنة
٢٠١,٥١٧	٣٢٠,١٨٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		المتعلق بـ:
١٤١,٠٦٤	٢٣٠,٤٦٨	المساهمين في الشركة الأم
٦٠,٤٥٣	٨٩,٧١٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٠١,٥١٧	٣٢٠,١٨٥	

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس المالي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم

رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي اتفاقي	علاوة إصدار رأس المال	أرباح مبقاة (خسائر متراكمة)	احتياطيات أخرى	اجمالي حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم	حقوق الملكية غير المسيطرة	اجمالي حقوق الملكية
٣,٧٥٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	٢٢٢,٧٠٠	(١٣٤,٨٨٢)	٣٩,٨٤٦	٤,٦٠٧,٧١٥	٨٥,٥٦٣	٤,٦٩٣,٢٧٨
-	-	-	-	٦٧,٦٣٤	-	٦٧,٦٣٤	٦٠,٩٤١	١٢٨,٥٧٥
-	-	-	-	-	٧٣,٤٣٠	٧٣,٤٣٠	(٤٨٨)	٧٢,٩٤٢
-	-	-	-	٦٧,٦٣٤	٧٣,٤٣٠	١٤١,٠٦٤	٦٠,٤٥٣	٢٠١,٥١٧
-	-	-	-	-	-	-	(١٢,٠٠٠)	(١٢,٠٠٠)
٣,٧٥٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	٢٢٢,٧٠٠	(٦٧,٢٤٨)	١١٣,٢٧٦	٤,٧٤٨,٧٧٩	١٣٤,٠١٦	٤,٨٨٢,٧٩٥
-	-	-	-	٢١٥,٠٦٣	-	٢١٥,٠٦٣	٩٠,٩٤٥	٣٠٦,٠٠٨
-	-	-	-	-	١٥,٤٠٥	١٥,٤٠٥	(١,٢٢٨)	١٤,١٧٧
-	-	-	-	٢١٥,٠٦٣	١٥,٤٠٥	٢٣٠,٤٦٨	٨٩,٧١٧	٣٢٠,١٨٥
-	-	-	-	-	(٢٠٤)	(٢٠٤)	-	(٢٠٤)
-	-	-	-	-	-	-	(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)
٣,٧٥٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	٢٢٢,٧٠٠	١٤٧,٨١٥	١٢٨,٤٧٧	٤,٩٧٩,٠٤٣	٢٠٣,٧٣٣	٥,١٨٢,٧٧٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م
صافي دخل السنة
الدخل الشامل الاخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل

توزيعات مدفوعة من شركة تابعة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

صافي دخل السنة
الدخل الشامل الاخر للسنة

إجمالي الدخل الشامل

استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال

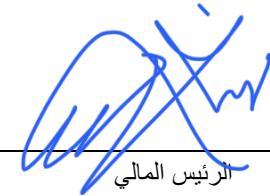
الدخل الشامل الآخر

توزيعات مدفوعة من شركة تابعة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م



الرئيس التنفيذي المكلف



الرئيس المالي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

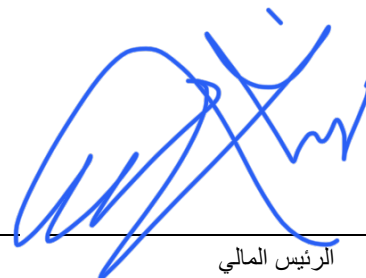
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	الأنشطة التشغيلية
١٥٧,٩١٧	٣٢٣,٨٢٦	الدخل قبل الزكاة
٦٦,١٦٧	٦٣,٣٥٩	تعديلات لتسوية الدخل قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٤,٥٠٥	٣,٤٤٥	استهلاك ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية
٤,٠٠٤	٢,٧٣٨	إطفاء موجودات غير ملموسة
(١٩,٧٥٩)	(٥٥,٦١٤)	استهلاك موجودات حق الاستخدام
-	(٧٨٦)	حصة في أرباح شركة زميلة والمشروع المشترك
(١٩,٦٩٠)	(٢٨,٠٤٩)	مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر
٢٤٥,٥٩٢	٢٤٢,٦٨٦	مكاسب بيع ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية
٩,١٩٣	١٢,٣٢٤	أعباء مالية
٤٤٧,٩٢٩	٥٦٣,٩٢٩	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
٣٩,١١١	(٣٩٢,٦٣٤)	الزيادة/ (النقص) في رأس المال العامل:
(١٦,٢٤٢)	(١٠٨,٦٣٩)	مدينون تجاريون
٣٣,٦٦٨	٨,٨٠٨	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٥٥,٦٩٧	٥٩,٥٥٦	مخزون
١٠,٨٣٠	٥٧,٦٥٥	دائنون تجاريون
(٤٠٩,٨٤٣)	٧٥٣,٢٨٢	مصاريف مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٤,٢١٠	(١٣,٨٨٧)	العقارات المطورة
		إيرادات غير مكتسبة
١٦٥,٣٦٠	٩٢٨,٠٧٠	
(٣,٣١٤)	(٥,٨٥٩)	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٢٣٢,٥١٩)	(١٦١,٠٩١)	أعباء تمويلية مدفوعة
(١٧,٣٩٦)	(٢٥,٤٢٢)	زكاة مدفوعة
(٨٧,٨٦٩)	٧٣٥,٦٩٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(١٣٠,٧١١)	(١٧٢,٩٣٤)	الأنشطة الاستثمارية
٩,٩٩٩	٩,٩٩٩	إضافات إلى الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية
-	١,٥٣٧	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
-	(٣٠٠,٠٠٠)	متحصلات من استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢,١٣٠)	(٣٧٨)	المدفوع مقابل ودائع قصيرة الأجل
٢٠,٦٨٠	٣٤,٠٤٦	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٢٥)	(٢,٩٧٥)	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية
(١٠٢,١٨٧)	(٤٣٠,٧٠٥)	مبالغ مدفوعة للحصول على حصة في مشروع مشترك
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
-	١٠٠,٠٠٠	الأنشطة التمويلية
(١٣٠,٦٩٨)	(١٤٣,٧٦٨)	المتحصل من قروض قصيرة الأجل
(١٢,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)	المسدد لقروض لأجل وقروض من وزارة المالية
(١١٨)	(٢,١٣٦)	حصة حقوق الملكية غير مسيطرة من توزيعات شركة تابعة
(١٤٢,٨١٦)	(٦٥,٩٠٤)	التزامات إيجار مدفوعة
(٣٣٢,٨٧٢)	٢٣٩,٠٨٩	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١,١٧٠,٥٤١	٨٣٧,٦٦٩	التغير في النقد وما في حكمه
٨٣٧,٦٦٩	١,٠٧٦,٧٥٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة



الرئيس التنفيذي المكلف



الرئيس المالي

رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١ - معلومات عن المجموعة

الشركة العقارية السعودية ("الشركة" أو "الشركة الأم")، شركة مساهمة سعودية مدرجة في سوق الأسهم السعودية. تأسست الشركة بموجب المرسوم الملكي رقم (٥٨/م) وتاريخ ١٧ رجب ١٣٩٦هـ (الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦) وهي مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ وتاريخ ١٧ جمادى الآخر ١٣٩٧هـ (الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧). يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع العليا العام، صندوق بريد ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية.

إن الشركة مرخصة لمزاولة نشاط شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وغير السكنية.

إن المساهم الرئيسي في الشركة الأم هو صندوق الاستثمارات العامة والذي يمتلك ٦٤,٥٨٪ من أسهم الشركة، بينما الأسهم المتبقية، والتي تمثل ٣٥,٤٢٪، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪.

استثمرت الشركة في الشركات التابعة التالية والمدرجة في هذه القوائم المالية الموحدة:

نسبة الملكية (بصورة مباشرة أو غير مباشرة)	سنة التأسيس	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الاسم
٢٠٢٣م	٢٠٢٤م			
١٠٠٪	١٠٠٪	٢٠١٦	المملكة العربية السعودية	الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)
٦٠٪	٦٠٪	٢٠١٧	المملكة العربية السعودية	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)
٦٠٪	٦٠٪	٢٠١٧	المملكة العربية السعودية	الشركة السعودية الكورية ل للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)
١٠٠٪	١٠٠٪	٢٠١٨	المملكة العربية السعودية	شركة الوديان العقارية السعودية (د)
١٠٠٪	١٠٠٪	٢٠١٩	المملكة العربية السعودية	صندوق الانماء العقارية العقاري (هـ)
١٠٠٪	١٠٠٪	٢٠٢٢م	المملكة العربية السعودية	شركة حدود العقارية للاستثمار (و)
		لم تمارس النشاط بعد		

(أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦م. تقوم الشركة بأعمال إنشاء المباني وأعمال صيانة المباني وإدارة المشاريع الإنشائية ووضع التصاميم الهندسية التفصيلية وشراء المواد وتنفيذ ما تقوم بإدارته من هذه المشاريع.

(ب) الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، شركة مساهمة مغلقة تم تسجيلها في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩٥٦١ بتاريخ ٦ رجب ١٤٣٨ هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠١٧. تقوم الشركة بأعمال الطرق والشوارع والجسور والأنفاق والأعمال الترابية وإنشاء وتمديد شبكات المياه والصرف الصحي والسيول ونظافتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات التوزيع للطاقة الكهربائية والغاز ومحطاتها وصيانتها وإنشاء وتمديد شبكات الاتصالات ومحطات أبراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١- معلومات عن المجموعة - تنمة

ج) الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ بتاريخ ١١ صفر ١٤٣٩ هـ الموافق ٣١ أكتوبر ٢٠١٧ م. تقوم الشركة بتشغيل وصيانة المباني بموجب ترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم ١٠٢١٤٣٨١٠٧٦٩٩٧ وتاريخ ٢٩ شوال ١٤٣٨ هـ الموافق ٢٣ يوليو ٢٠١٧ م.

د) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨ م. وهي مرخصة لمزاولة أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة السكنية وغير السكنية. ولم تمارس الشركة نشاطها خلال السنة المالية الحالية.

هـ) صندوق الانماء العقارية العقاري هو صندوق خاص تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين إنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء والمستثمرين ("مالك الوحدة") في الصندوق وفقاً للمعايير والضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق. يتمثل هدف الاستثمار الأساسي للصندوق في تزويد المستثمرين بنمو رأس المال على المدى المتوسط والطويل من خلال الاستثمار بشكل أساسي في العقارات والقطاعات ذات الصلة في المملكة العربية السعودية. عيّن الصندوق بنك الإنماء ليقوم بدور الوصي والمدير والمسجل للصندوق. تأسس الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٤٠ هـ الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩ م بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩ م. خلال عام ٢٠٢٠ م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إقفال وتصفية الصندوق، وتم في عام ٢٠٢٢ م تحويل كل أصول الصندوق الجوهرية إلى شركة حدود العقارية للاستثمار. كما يتم العمل على إنهاء كافة الإجراءات النظامية لتصفية الصندوق بشكل نهائي.

و) شركة حدود العقارية للاستثمار، شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للشركة الأم يبلغ رأس مالها مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي. تم تأسيسها خلال شهر أكتوبر ٢٠٢٢ م بموجب السجل التجاري الصادر من مدينة الرياض برقم ١٠١٨٣٦٠٥٧ بتاريخ ٢٨ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢ م. الهدف من تأسيسها هو نقل ملكية صكوك الأراضي من صندوق الإنماء العقاري إلى شركة حدود العقارية للاستثمار والمملوكة بالكامل للشركة الأم.

٢- أسس الأعداد

١,٢- بيان الالتزام

يتم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والتفسيرات الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليهم مجتمعين بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

٢,٢- أساس القياس

يتم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية وبموجب مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالإضافة إلى التزامات منافع المحددة للموظفين والتي يتم قياسها باستخدام طريقة وحدات الائتمان المخططة.

٣,٢- عملة التشغيل والعرض

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المبالغ لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٣- أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعين بـ ("المجموعة") والمذكورة في الإيضاح (١).

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها القدرة على التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها.

وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣ - أسس توحيد القوائم المالية - تتمة

◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)

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

◀ الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت للآخرين.

◀ الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.

◀ حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقييم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في أحد عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركات التابعة عند سيطرة المجموعة على الشركة التابعة ويتم التوقف عند تخلي المجموعة عن ممارسة مثل هذه السيطرة. تدرج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين تخلي المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

ينسب صافي الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهمين في الشركة الأم بالمجموعة وبحقوق الملكية غير المسيطرة، حتى لو أدى ذلك إلى أن يكون رصيد حقوق الملكية غير المسيطرة عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات المتداخلة وكذلك حقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. في حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركات التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات والمطلوبات ذات العلاقة (بما في ذلك الشهرة) وحقوق الملكية غير المسيطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة. يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة الموحدة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات.

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي بياناً بالسياسات المحاسبية الجوهرية المتبعة من قبل المجموعة في إعداد قوائمها المالية الموحدة:

الاستثمار في الشركة الزميلة والاستثمار في المشروع المشترك

الشركة الزميلة عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة 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. إن الاعتبارات الموضوعية للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات المنشأة المستثمر بها منذ تاريخ الاستحواذ. تعكس قائمة الربح أو الخسارة الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات المنشأة المستثمر بها. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشر ضمن حقوق ملكية المنشأة المستثمر بها، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

الاستثمارات في الشركة الزميلة - تتمة

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض في قيمة استثمارها. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية، وإثبات الخسارة ضمن بند مستقل "انخفاض في قيمة استثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك" في قائمة الربح أو الخسائر الموحدة.

وعند فقدان التأثير الهام على المنشأة المستثمر بها، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة. سيتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تصنيف الموجودات والمطلوبات من "متداولة" إلى "غير متداولة"

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

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

تصنف كافة الموجودات الأخرى كـ "غير متداولة".

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

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

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كـ "غير متداولة".

قياس القيمة العادلة

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

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

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

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن يكون قابل للوصول إليه من قبل المجموعة.

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

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

قياس القيمة العادلة - تنمة

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

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

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

ولغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

اثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ويرد أدناه:

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به؛

الخطوة ٢ - تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل؛

الخطوة ٣ - تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مقدار الاعتبار الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة؛

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء .

الخطوة ٥ - اثبات الإيرادات عندما تفي المجموعة (أو عند الوفاء) بالتزام الأداء.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني باستخدام طريقة نسبة الإنجاز في حال استيفاء أحد الشروط التالية:

- أ. قيام العميل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء الشركة لعملها؛
- ب. أداء الشركة ينتج عنه إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛
- ج. أداء المجموعة للالتزام لا ينتج عنه استحداث استخدام بديل ويكون للشركة حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه .

بالنسبة إلى التزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط الثلاثة المبينة أعلاه، فإن الإيرادات يتم الاعتراف بها عند استيفاء الشركة لكل شروط التزامات الأداء.

إيراد بيع عقارات مكتملة

يشكل بيع العقارات المكتملة التزام أداء فردي وقد قررت المجموعة أنه قد تم استيفائه في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادل غير المشروط للعقود، يحدث هذا بشكل عام عندما تتحول الملكية القانونية إلى العميل. بالنسبة للتبادل المشروط، يحدث عموماً عند استيفاء جميع الشروط المهمة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

اثبات الإيرادات - تنمة

إيراد بيع العقارات تحت التطوير

يتم الاعتراف ببيع عقارات تحت التطوير بمرور الوقت. من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات، تقوم المجموعة بتقييم عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت معين. قامت المجموعة بتقييم أن أداء المجموعة لا ينشئ عنه باستخدام بديل للأصل لأنه مقيد تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات تحت التطوير إلى استخدام آخر أثناء تطويره بناءً على اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء.

أيضاً، تتمتع المجموعة بحق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، ويحق لها الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المكتمل حتى تاريخه، عادةً ما تكون التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول (من خلال امتلاك حقوق واجبة التنفيذ تعويض عن العمل المكتمل حتى تاريخه في حال وجود أي نزاع وإنهاء العقد).

إيراد إيجار عقارات استثمارية

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

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

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو التعويض عن التخريب في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوء الحق في استلامها.

إيرادات العقود

يتم إثبات الإيرادات من العقود ذات الأسعار الثابتة استناداً إلى طريقة نسبة الإنجاز، التي تحدد باستخدام نسبة التكاليف المتكبدة في تاريخ القوائم المالية الموحدة إلى إجمالي التكاليف المقدرة المتعلقة بإنجاز العقود وفقاً لتقدير الإدارة. ولا يتم إثبات أي أرباح في العقد إلى أن تعتقد الإدارة أن نتيجة ذلك العقد يمكن تقييمها بدرجة معقولة من التأكيد. وفي حالة العقود المتوقع خسارتها، يتم تكوين مخصص بالكامل للخسائر المستقبلية المقدرة. تدرج قيمة الأعمال المنجزة الزائدة عن المبالغ المقدم بها فواتير ضمن الموجودات المتداولة، بعد خصم مخصص أي خسائر متكبدة أو متوقعة عند إتمام العقود، والدفعات المقدمة لقاء الأعمال المنفذة، والمطالبات المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض. وفي الحالات التي تزيد فيها المبالغ المرحلية المستلمة أو المستحقة القبض عن قيمة الأعمال المنجزة، يتم إدراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة كمطالبات بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة.

تتم المحاسبة عن تعديلات العقود، أي أوامر التغيير، كجزء من العقود القائمة، مع التعديل الاستدراكي المتراكم على الإيرادات. بالنسبة لتعديلات العقود الهامة، من الممكن القيام بإثبات عقد منفصل، وفقاً لتقدير الإدارة للعوامل التالية:

- زيادة نطاق أعمال العقد بسبب إضافة مواد أو خدمات متعهد بها تعتبر قابلة للتمييز بذاتها، و
- زيادة سعر العقد بمبلغ يعكس أسعار البيع المستقلة الخاصة بالشركة لبضاعة أو خدمات إضافية متعهد بها، وأية تعديلات ملائمة على ذلك السعر ليعكس الظروف المحيطة بالعقد المعني.

أرصدة العقود

قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات (أصول عقود)

تمثل قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات الحق في العوض مقابل البضاعة أو الخدمات المحولة إلى العميل. وفي حالة قيام الشركة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بدفع العوض أو قبل استحقاقه، يتم إثبات قيمة الأعمال المنفذة بالزيادة عن المطالبات لقاء العوض المكتسب والذي يكون مشروطاً.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

اثبات الإيرادات - تنمة

مدينون العقود (مدينون تجاريون)

تمثل الذمم المدينة حق الشركة في العوض غير المشروط.

المطالبات المرفوعة بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة (التزامات عقود)

تمثل المطالبات المرفوعة بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة الالتزام بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل، والتي قامت الشركة بتقديم فواتير بها إلى العميل. يتم إثبات المطالبات بالزيادة عن قيمة الأعمال المنفذة كإيرادات عندما تقوم الشركة بالأداء بموجب العقد.

المحتجزات المدينة

تمثل المحتجزات المدينة جزء قيمة الفواتير المحتجزة من قبل العملاء وفقاً للشروط التعاقدية ويمكن استردادها إما عند إتمام بعض مراحل العقد أو في نهاية مدة العقد.

إيراد توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر / من خلال الربح أو الخسارة بالنسبة إلى استثمارات الشركة المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر / من خلال الربح أو الخسارة، يتم الاعتراف بأرباح الاستثمارات ضمن الإيرادات حينما يتم اعتماد الحق في الحصول على / استلام دفعات توزيعات الأرباح.

إيراد ودائع لدى البنوك

يتم إثبات إيراد ودائع لدى البنوك على أساس سعر العائد الفعال.

توزيعات الأرباح

يتم إثبات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عند الاقرار بأحقية المجموعة في استلامها (إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة، وإمكانية قياس الإيرادات بشكل موثوق به).

تحليل المصروفات

تقوم إدارة المجموعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة بعرض تحليلاً للمصروفات يوفر معلومات يمكن الاعتماد عليها وأكثر ملاءمة، ولذلك يتم تصنيف المصروفات استناداً إلى وظيفة المصروف داخل المجموعة.

تكلفة الإيرادات

يتم تصنيف مصروف استهلاك العقارات والمصروفات المباشرة الأخرى كتكلفة إيرادات.

المصاريف العمومية والإدارية

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

المصاريف البيعية والتسويقية

إن المصاريف البيعية والتسويقية هي تلك التكاليف المتعلقة ببيع وتسويق منتجات المجموعة بما في ذلك مصاريف الإعلان واتعاب التسويق ومصاريف البيع غير المباشرة ذات الصلة، بالإضافة إلى مخصص الخسائر الائتمانية المكون خلال السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤. - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الزكاة والضريبة

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

ضريبة التصرفات العقارية

يتم إثبات ضريبة التصرفات العقارية، غير القابلة للاسترداد من الهيئة، كجزء من تكلفة اقتناء الأصول العقارية.

ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالإيرادات والمصاريف والأصول بالصافي من قيمة ضريبة القيمة المضافة باستثناء الحالات الآتية:

- إذا استحققت ضريبة القيمة المضافة على اقتناء أصول أو خدمات لا يتم استردادها من الجهة المختصة بالضرائب، وفي هذه الحالة يعترف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو جزء من بند المصاريف بحسب الحالة.

- تظهر الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم ادراج صافي ضرائب القيمة المضافة الذي يمكن استرداده من أو دفعه الى الجهة المختصة بال ضرائب ضمن مصاريف مدفوعة مقدماً أو مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

ضريبة الاستقطاع

تستقطع شركات المجموعة ضريبة على المعاملات مع الجهات غير المقيمة وفقاً للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والتي لا يتم الاعتراف بها كمصاريف باعتبارها التزامات على الطرف المقابل الذي يتم اقتطاع المبالغ بالنيابة عنه.

العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة وتقيس جميع عقاراتها الاستثمارية وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي ٤٠. تحدد القيمة العادلة بناءً على تقويم سنوي من قبل مقيم خارجي مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به لغرض الإفصاح عنها بالقوائم المالية الموحدة.

تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الانشائية طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من العقارات الاستثمارية على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاك هذه الأجزاء بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية كإحلال وذلك في حالة الوفاء بمعايير اثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها. تدرج القيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة أصل ما بعد استخدامه ضمن تكلفة الأصل المعني وذلك في حالة الوفاء بمعايير الاثبات المتعلقة بإثبات المخصص.

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

٤٠ سنة

المباني

٥ سنوات

الأثاث والديكور

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تمة

العقارات المطورة

العقارات المطورة هي تلك العقارات التي يتم اقتناؤها أو انشاؤها أو هي في طور الإنشاء أو التطوير لغرض البيع. يتم قياس العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيها أقل. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير من تكلفة الحصول على الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي على أساس سعر السوق في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد خصم أي تكاليف لإتمام البيع. تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات تحت التطوير بشكل سنوي. ويتم تصنيف العقارات تحت التطوير كأصول متداولة أو غير متداولة بناء على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتتضمن التكلفة التاريخية النفقات العائدة مباشرة لاقتناء البند. لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. يُلغى إثبات القيمة الدفترية لأي عنصر محتسب كأصل منفصل عند استبداله. ويتم تحميل تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصروفات خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها. يتم رسملة الأصول قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. ويتم نقل الأصول قيد الإنشاء أو التطوير إلى الفئة المناسبة للممتلكات والمعدات، وذلك عند إيصال الأصول إلى موقعها و/أو وضعها اللازم لاستخدامها على الوجه المقصود منها من قبل الإدارة. إن تكلفة أي بند من بنود الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ تشمل سعر الشراء وتكاليف الإنشاء/ التطوير وأي تكاليف أخرى منسوبة مباشرة إلى إنشاء أو اقتناء أي بند من بنود الممتلكات والمعدات لاستخدامها على الوجه المقصود من قبل الإدارة.

لا يتم احتساب مصروف استهلاك على الأراضي أو الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. تتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالأصول المؤهلة كجزء من تكلفة الأصول المؤهلة حتى بداية الإنتاج التجاري. يتم حساب مصروف استهلاك الممتلكات والمعدات بعد خصم قيمتها المتبقية المقدرة لتوزيع تكلفتها بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول. تتم مراجعة القيم والأعمار الإنتاجية المتبقية للأصول وتعديلها إذا كان ذلك مناسباً في نهاية كل فترة تقرير سنوية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل على الفور إلى المبلغ القابل للاسترداد، وذلك في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن قيمته المقدرة القابلة للاسترداد. تحدد مكاسب وخسائر استبعاد الممتلكات والمعدات بمقارنة المتحصلات مع القيم الدفترية للأصول المستبعدة.

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

المباني	٤٠ سنة
الأدوات والمعدات	٥ سنوات
الأثاث والديكور	٥ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي	٥ سنوات
السيارات	٥ سنوات

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

العملات الأجنبية

تظهر القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال سعودي والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الوظيفية، ويتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الموحدة لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تقوم المجموعة باستخدام طريقة التوحيد المباشر وعند استبعاد العملية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية من قبل منشآت المجموعة بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعنية بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة أو لا مؤهلة للإثبات.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

يتم إثبات الفروقات الناتجة عن السداد أو تحويل البنود النقدية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، وعندئذ يعاد تصنيف المبلغ التراكمي إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم أيضاً تسجيل الضريبة المحملة والإعفاءات الضريبية المتعلقة بفروقات التحويل على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية المسجلة بعملة أجنبية بأسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملات الأولية. تحول البنود غير النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة بأسعار التحويل السائدة بالتاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بما يتفق مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروقات التحويل الناتجة عن البنود التي يتم إثبات أرباح أو خسائر القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، يتم أيضاً إثباتها في قائمة الدخل الشامل الآخر أو قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، على التوالي).

عند توحيد القوائم المالية، تترجم موجودات ومطلوبات العمليات الخارجية إلى الريال السعودي بسعر التحويل السائد بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، وتترجم قوائم الربح أو الخسارة الخاصة بها بأسعار التحويل السائد بتاريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروقات التحويل الناتجة عن تحويل العملات لأغراض التوحيد في الدخل الشامل الآخر. وعند استبعاد أي عملية خارجية، يتم بالدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الخارجية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كان العقد قد ينطوي على عقد إيجار. ويعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل. لأغراض تقييم ما إذا كان العقد يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد، تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد، قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني.
- للشركة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- للشركة الحق في توجيه استخدام وتشغيل الأصل أو أن الشركة تصمم الأصل بطريقة تحدد مسبقاً كيف ولأي غرض سوف يتم استخدام الأصل.

الشركة كمستأجر

تطبق الشركة نموذجاً يتوافق مع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) "عقود الإيجار" عند الاعتراف وقياس جميع عقود الإيجار التي تبرمها الشركة كمستأجر. تقوم الإدارة باستخدام الإعفاء المسموح في بعض عقود الإيجار التي أبرمتها (مثل إيجار السيارات) إما بسبب كونها قصيرة الأجل (أقل من ١٢ شهر بدون وجود خيار تجديد العقد) أو أنها تتعلق بأصول منخفضة القيمة (أقل من ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي)، ويتم حينها تحميل الدفعات بموجب عقود الإيجار كمصاريف على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وفيما عدا ذلك، تعترف الإدارة بالتزام لدفع أقساط الإيجار مقابل الحق في استخدام الأصول المستأجرة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

عقود الإيجار - تنمة

موجودات حق الاستخدام

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

التزامات عقود الإيجار

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

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

الشركة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من الشركة إلى المستأجر كعقود إيجار تشغيلي. تبرم الشركة عقود إيجار في محفظة عقاراتها الاستثمارية. قررت الإدارة، بناءً على تقييم شروط وأحكام ترتيبات العقود، أن الشركة تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية العقارات بشكل جوهري، وبالتالي تم اعتبارها عقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منتظم.

الأعباء المالية

يتم رسملة الأعباء المالية المتعلقة مباشرةً بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل ما والذي يستغرق إنشاؤه أو إعدادة وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو للبيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تقيد كافة الأعباء المالية الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبدها فيها. تتكون الأعباء المالية من العمولات والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة في الحصول على القروض.

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تمة

الموجودات غير الملموسة

تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الإثبات الأولي لها بالتكلفة، بينما تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في عملية تجميع أعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولي لها، تقيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، فيما عدا تكاليف التطوير المرسملة، وتحمل المصاريف على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة خلال الفترة التي يتم تكبدها فيها.

تصنف الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة المدة. تطفأ الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها، ويتم مراجعتها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عند وجود دليل يشير إلى حدوث هذا الانخفاض. يتم مراجعة فترة وطريقة إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد مرة واحدة على الأقل في نهاية كل فترة مالية. يتم معالجة التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو طريقة استنفاد المنافع الاقتصادية المستقبلية التي تضمنها الأصل - محاسبياً وذلك بتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما هو ملائم، ويتم قيدها كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

تدرج مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كمصروف وبما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

تقوم المجموعة بإطفاء برنامج المحاسبة (إي آر بي) والذي له عمر مقدر بطريقة القسط الثابت على مدى خمسة أعوام.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد، بل يتم اختبارها سنوياً للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك بصورة فردية أو على مستوى الوحدة المدرة للنقدية. ويتم مراجعة تقييم العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر انتاجي غير محدد سنوياً وذلك للتأكد فيما إذا كان التقييم الذي تم إجراؤه للعمر الإنتاجي لا يزال هناك ما يؤيده، وإلا يتم التغيير من "عمر محدد" إلى "عمر غير محدد" على أساس مستقبلي.

تقاس المكاسب أو الخسائر الناتجة عن إلغاء إثبات الموجودات غير الملموسة كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

الأدوات المالية

الأداة المالية عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(١) الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

- ◀ موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة، أو
- ◀ موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة.

يتم إثبات مكاسب أو خسائر الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة إما من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة أو من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.

القياس الأولي

تقاس الموجودات المالية، في الأصل بالقيمة العادلة لها، زائداً تكاليف المعاملات. إن تكاليف المعاملات الخاصة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

يتم أخذ الموجودات المالية التي تتضمن مشتقات مدمجة بعين الاعتبار، بالكامل عند تحديد فيما إذا كانت تدفقاتها النقدية تفي بمتطلبات إثباتها على أنها "تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والمعمولة".

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(١) الموجودات المالية - تنمة

القياس اللاحق

أدوات الدين

تقوم المجموعة بإثبات ثلاث فئات تصنيف للقياس اللاحق لأدوات الدين الخاصة بها.

• التكلفة المطفأة

إن الموجودات المالية المقتنية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. ويتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين والتي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة ولا تشكل جزءاً من أداة تحوط في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، وذلك عند إلغاء إثبات الأصل أو انخفاض قيمته. يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

• القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن الموجودات المالية المقتنية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية، والتي تمثل تدفقات نقدية تعد فقط تدفقات من المبلغ الأصلي والعمولة، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. يتم إثبات التغيرات في القيمة الدفترية من خلال الدخل الشامل الآخر، فيما عدا إثبات أرباح أو خسائر الانخفاض في القيمة، وإيرادات العمولة وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، والتي يتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وعند إلغاء إثبات الأصل المالي، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المثبتة سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيفها من حقوق الملكية إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، ويتم إثباتها ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى. كما يتم إدراج دخل العمولة من هذه الموجودات المالية ضمن إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إظهار مكاسب وخسائر تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات/ المصاريف الأخرى.

• القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المقتنية لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المخصصة عند الإثبات الأولى لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

تفيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويُدْرَج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تشتمل هذه الفئة على الأدوات المالية المشتقة.

أدوات حقوق الملكية

تقوم المجموعة بقياس كافة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاستثمار في الشركة الزميلة والاستثمار في المشروع المشترك) بالقيمة العادلة، وتعرض التغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في الدخل الشامل الآخر. ويستمر إثبات توزيعات الأرباح من تلك الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كإيرادات أخرى وذلك عند الإقرار بأحقية المجموعة في استلامها. لن يكون هناك إعادة تصنيف لاحق للتغيرات في القيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(١) الموجودات المالية - تنمة

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات أصل مالي أو جزء من أصل مالي عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
 - قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق ترتيبات "فورية" وإذا ما:
- (أ) قامت المجموعة بتحويل معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل، أو
- (ب) لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

الانخفاض في القيمة

بتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الموجودات المالية التي يتم المحاسبة عنها بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. وتنتقل الموجودات خلال المراحل الثلاث التالية بناء على التغير في الجودة الائتمانية منذ الإثبات الأولى:

(أ) المرحلة ١: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهر

بالنسبة للمبالغ المحتمل تعرضها للخسائر الائتمانية، والتي لم تزداد مخاطر الائتمان الخاصة بها بشكل جوهري منذ الإثبات الأولى لها وليس لها مستوى ائتماني منخفض منذ نشأتها، فإنه يتم إثبات الجزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر والمصاحب لاحتمالية حدوث حالات التعثر خلال فترة الاثني عشر شهرًا التالية.

(ب) المرحلة ٢: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - التي ليس لها مستوى ائتماني منخفض

بالنسبة للمبالغ المحتمل تعرضها للخسائر الائتمانية التي حدث فيها زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى وليس لها مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر.

(ج) المرحلة ٣: خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر - ذات مستوى ائتماني منخفض

تعتبر الموجودات المالية ذات مستوى ائتماني منخفض عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لتلك الموجودات. وبالنسبة للموجودات المالية التي أصبحت ذات مستوى ائتماني منخفض، فإنه يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر ويتم احتساب إيرادات العمولة بتطبيق معدل العمولة الفعلي على التكلفة المطفأة (بعد خصم المخصص) وليس إجمالي القيمة الدفترية.

تقوم المجموعة بأخذ احتمالية التعثر بعين الاعتبار عند الإثبات الأولى للموجودات وإذا ما كان هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان وذلك على أساس مستمر خلال كل فترة مالية. ولتحديد ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر بشأن الأصل بتاريخ إعداد القوائم المالية مع مخاطر التعثر بتاريخ الإثبات الأولى للأصل. كما تأخذ المجموعة بعين الاعتبار المعلومات المستقبلية المؤيدة والمعقولة المتوفرة لديها.

وبالنسبة لأدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه لا يتم الإفصاح عن خسائر الانخفاض في القيمة (وعكس قيد خسائر الانخفاض في القيمة) بصورة مستقلة عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة. وفيما يتعلق بأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يتم إثبات مكاسب أو خسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(١) الموجودات المالية - تنمة

الانخفاض في القيمة - تنمة

وبالنسبة للذمم المدينة التجارية، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وفقاً للطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناء على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد كل قوائم مالية موحدة منذ تاريخ اثبات الذمم المدينة التجارية.

يشتمل الدليل الموضوعي على وقوع الانخفاض في قيمة الموجودات المالية على مؤشرات توحى بأن المدينين أو مجموعة من المدينين تعاني من صعوبات مالية هامة أو إخفاق أو تأخير في سداد العمولات، أو أصل المبلغ أو احتمال الإفلاس أو حالات إعادة هيكلة مالية أخرى، وعندما تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر في السداد.

تقاس خسائر الائتمان المتوقعة بالفرق في القيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد، والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. تقوم المجموعة بتقويم كافة المعلومات المتوفرة، بما في ذلك حالة التأخر عن السداد ودرجات التصنيف الائتماني ووجود تأمين طرف ثالث وعوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداتها المقيدة بالتكلفة المطفأة.

تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة وذلك من خلال النظر في مخاطر التعثر على مدى فترة العقد وإدراج المعلومات المستقبلية في قياسها.

(٢) المطلوبات المالية

الإثبات الأولي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن أي من الفئتين التاليتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و
- مطلوبات مالية أخرى مقاسة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

يتم إثبات كافة المطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام والالتزامات التعاقدية لأداة مالية ما. تقيد المطلوبات بالقيمة العادلة، وبالنسبة للقروض والذمم الدائنة، فيتم إظهارها بالمبالغ المستلمة، بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

يستمر إثبات المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة، وتدرج التغيرات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

بالنسبة للمطلوبات المالية الأخرى، بما في ذلك القروض، بعد الإثبات الأولي لها، فإنه يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند إلغاء إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل العمولة الفعلي.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

(٢) المطلوبات المالية - تنمة

القياس اللاحق- تنمة

تحتسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

دائنون تجاريون

تمثل هذه المبالغ المطلوبات المتعلقة بالبضاعة والخدمات المقدمة للمجموعة ولم يتم دفعها قبل نهاية الفترة المالية. يتم إثبات الذمم الدائنة التجارية والأخرى في الأصل بالقيمة العادلة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو حصول المجموعة على إعفاء عن سداها. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل شبه كامل، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

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

النقد وما في حكمه

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما في حكمه على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والنقد في صناديق استثمارية والودائع قصيرة الأجل فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل وتخضع لمخاطر غير جوهرية بشأن التغيرات في القيمة. يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة وفقاً للطريقة الغير مباشرة.

المخزون

يظهر المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

تتكون التكلفة من التكاليف المباشرة والمصاريف ذات العلاقة. تمثل القيمة القابلة للتحقق سعر البيع الذي يمكن به بيع المخزون خلال دورة الأعمال العادية مخصوماً منه تكاليف البيع.

يتم تكوين ملاءم مقابل المخزون المتقادم وبطيء الحركة والمخزون المتضرر عند الضرورة.

ربحية السهم

تحدد المجموعة الربح الأساسي للسهم الواحد بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بحاملي الأسهم العادية (البسط) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (المقام) خلال السنة. إن المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة هو عدد الأسهم العادية القائمة في بداية السنة، معدلة بعدد الأسهم العادية المشتراة أو المصدرة خلال السنة مضروبة في عامل ترجيح الوقت. عامل ترجيح الوقت هو عدد الأيام التي تكون فيها الأسهم مستحقة كنسبة من إجمالي عدد الأيام في السنة؛ يكون التقريب المعقول للمتوسط المرجح كافياً في العديد من الظروف.

يتم احتساب صافي ربح السهم المخفض للسهم عن طريق قسمة العائد على الربح لحقوق الملكية لمساهمي الشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة بالإضافة إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي سوف يتم إصدارها عند تحويل جميع أسهم حقوق الملكية المحتملة إلى أسهم حقوق الملكية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

توزيعات أرباح نقدية للمساهمين

تقوم المجموعة بإثبات توزيعات أرباح نقدية للمساهمين كمطلوبات وذلك عند الموافقة على التوزيع وأن التوزيع لم يعد متوقفاً على رغبة المجموعة. وطبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند المصادقة عليها من قبل المساهمين أو عندما يتم اعتماد التوزيعات المرحلية من قبل مجلس الإدارة. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

تأمينات المستأجرين

يتم، في الأصل، إثبات تأمينات المستأجرين بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة عندما تكون جوهرية. ويتم إثبات أي فروقات بين القيمة العادلة المثبتة أولاً والقيمة الاسمية كبند ضمن إيرادات عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، واحتمالية ضرورة وجود تدفق صادر للموارد المتضمنة منافع اقتصادية لتسوية الالتزام وإمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. يتم إثبات المخصص على أنه التزام في قائمة المركز المالي الموحدة، ويتم إثبات مبلغ المخصص على أنه مصروف. تقوم المجموعة بقياس المخصص باستخدام أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي. أفضل تقدير هو الإنفاق المطلوب الذي قد تدفعه الشركة بتبرير منطقي لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي أو قد تحوله لطرف ثالث في ذلك التاريخ.

تقوم الإدارة بإعادة النظر في المخصصات في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي للمبلغ الذي يمكن أن يكون مطلوباً لتسوية الالتزام في ذلك التاريخ. ويتم إثبات أي تعديلات على المبالغ التي تم إثباتها مسبقاً ضمن قائمة الربح أو الخسارة.

إذا كان الفرق بين القيمة المخصومة وغير المخصومة جوهرياً، فإنه يتم إثبات المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة المتوقعة باستخدام المعدل الحالي والذي يعكس، عندما يكون ذلك ملائماً، المخاطر المصاحبة لذلك الالتزام ويتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كأعباء تمويل.

مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

يتم إثبات الالتزامات مقابل المبالغ الواجب سدادها مستقبلاً عن الخدمات والمواد المستلمة سواء قدمت بها فواتير أم لا شريطة أن يكون من الممكن إجراء تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

التزامات المنافع المحددة للموظفين

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

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

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

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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - ملخص السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الجهات ذات العلاقة

تشمل المعاملات مع جهات ذات علاقة تحويل موارد، أو خدمات، أو التزامات، أو تمويل بين المجموعة وتلك الجهة ذات العلاقة بغض النظر عما إذا تمت تلك المعاملات بشروط معادلة لتلك التي تسود في المعاملات التي تتم على أساس التنافس الحرّ أم لا. يتم اعتبار شخص ما ذي علاقة بالمجموعة إذا ذلك الشخص، أو مقرب من أسرة ذلك الشخص:

(أ) أحد أعضاء كبار موظفي الإدارة في المجموعة أو في الشركة الأم؛ أو

(ب) له سيطرة أو سيطرة مشتركة على المجموعة؛ أو

(ج) له تأثير مهم على قرارات المجموعة وتوجهاتها.

كبار موظفي الإدارة هم أولئك الأشخاص الذين لهم سلطة ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المجموعة بشكل مباشر، أو غير مباشر، بما في ذلك أي مدير، سواء كان تنفيذياً أو خلاف ذلك.

يتم اعتبار منشأة ما ذات علاقة بالمجموعة إذا في حال:

(أ) كون المنشأة والمجموعة أعضاء في المجموعة نفسها أو مملوكتين من ملاك مشتركين؛ أو

(ب) كون المنشأة زميلة أو مملوكة للمجموعة؛ أو

(ج) كون المنشأة تخضع لسيطرة المجموعة، أو العكس أو المنشأة والمجموعة تخضعان للسيطرة المشتركة.

الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تحقيق منافع اقتصادية. لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في القوائم المالية الموحدة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الخارج للمنافع الاقتصادية أمراً مستبعداً.

التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة الذي:

أ. يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تحقق له إيرادات ويتحمل بسببها مصروفات.

ب. نتائجه التشغيلية يتم تحليلها بشكل مستمر من قبل المسؤول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء حيث تقوم إدارة المجموعة بعرض ٥ قطاعات تشغيلية في قوائمها الموحدة وفقاً لإيضاح ٧.

ج. التي تتوفر لها البيانات المالية بشكل مستقل.

يقوم القطاع الجغرافي بتقديم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة معرضة لمخاطر وعوائد تختلف عن قطاعات التشغيل في بيئات اقتصادية أخرى. وحيث أن الشركة تزاوّل نشاطها حصراً في المملكة العربية السعودية، فلم يتم عرض قطاعات جغرافية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٥- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

(أ) معايير جديدة ومعدلة التي ليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية

فيما يلي التغييرات الأخيرة على المعيار الدولي للتقرير المالي المطلوب اعتمادها في الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤م:

الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات وتصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة المتطلبات العامة للإفصاح عن الاستدامة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١).

المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٢ - المناخ المتعلق بالإفصاح

التزامات عقود الإيجار في البيع وإعادة الإيجار (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦).

بيع أو مساهمة في الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع مشترك (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨).

متطلبات الإفصاح المتعلقة بترتيبات تمويل الموردين (معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧). إن تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي المعدلة ليس لها تأثير أي أثر جوهري على المبالغ المسجلة للفترات الحالية.

(ب) المعايير الصادرة والتي تدخل حيز التنفيذ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م

إن المعايير والتعديلات الصادرة لكنها غير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة تم الإفصاح عنها أدناه. تعتزم الشركة اعتماد هذه المعايير، عندما يكون ذلك ملائماً، وعندما تصبح سارية.

تصنيف وقياس الأدوات المالية (معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩).

متطلبات العرض والإفصاح في القوائم المالية الموحدة (المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٨).

المعاملات بعملات أجنبية غير قابلة للتحويل (معيار المحاسبة الدولي ٢٧).

ليس من المتوقع أن يكون للمعايير الواردة أعلاه أي أثر جوهري على القوائم المالية للمجموعة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦- استخدام التقديرات والأحكام

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والأرصحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. وقد يترتب على عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر بذلك في المستقبل.

تم أدناه بيان الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، والتي لها تأثير جوهري قد يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، كما هو موضح أدناه. وقد قامت المجموعة بتحديد التقديرات والافتراضات الخاصة بها على أساس العوامل المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة والمتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة المجموعة. وتتغير هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

استخدام التقديرات والافتراضات

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ونادرًا ما تتساوى التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك مع النتائج الفعلية ذات الصلة. وفيما يلي أدناه التقديرات والافتراضات المعرضة لمخاطر جوهريّة قد تؤدي إلى تعديل هام على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بعمل تقييم لقدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وتوصلت إلى أن لديها الموارد اللازمة للاستمرار في نشاطها بشكل طبيعي في المستقبل المنظور. إضافةً لذلك، إدارة المجموعة ليست على دراية بوجود عدم تيقن جوهري قد يلقي بظلال من الشك حول قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط. وبالتالي، تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

تطبق المجموعة نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة المبسط لتحديد خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذي يتم من خلاله تقسيم الذمم المدينة التجارية إلى مجموعات وفقاً لخصائص مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخر عن السداد. تم الحصول على معدلات الخسارة المتوقعة من المعلومات التاريخية للمجموعة وتم تعديلها لتعكس النتيجة المستقبلية المتوقعة والتي تتضمن أيضاً معلومات مستقبلية لعوامل الاقتصاد الكلي مثل التضخم ومعدل نمو الناتج المحلي الإجمالي. تقوم الإدارة بمراجعة دورية لتلك العوامل والتحقق منها بشكل منتظم لمحاولة الحد من الفروق بين تقديرات الخسائر الائتمانية المتوقعة والظروف الفعلية التي سوف تحصل في المستقبل. يعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة بدقة لاحتمال تخلف العملاء عن السداد مستقبلاً.

تقديرات تكاليف إتمام العقود

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات التي يتم إثباتها. تشمل هذه التقديرات، من بين أمور أخرى، على تكاليف الإنشاء وأوامر التغيير وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. إن أية تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة لإتمام المشروع قد تؤثر على نتائج الفترات اللاحقة.

العمر الإنتاجي للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات

تقوم الإدارة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لغرض حساب الاستهلاك. ويُحدّد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول أو التلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصاريف الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦ - استخدام التقديرات والأحكام - تنمة

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحصل الإدارة على خدمات مقيمين معتمدين مستقلين للحصول على تقديرات القيمة العادلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم معترف بها لغرض مراجعة الانخفاض في القيمة والافصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة.

تصنيف الممتلكات العقارية

تمارس الإدارة حكماً عند تصنيف العقارات كممتلكات ومعدات أو عقارات استثمارية أو عقارات للتطوير. تأخذ الإدارة معايير الاثبات وفقاً لنية الإدارة والخطوة الفعالة وبما يتوافق مع معايير المحاسبة ذات الصلة.

تحديد مدة الإيجار للعقود ذات خيار التجديد والإنهاء، المجموعة كمستأجر

تقوم الإدارة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة غير قابلة للإلغاء بالنسبة للعقد، مع أي فترات تتضمن خيار تمديد العقد فيما إذا كانت المجموعة متيقنة بممارسة خيار التمديد، أو أي فترات تتضمن خيار إنهاء عقد الإيجار فيما إذا كانت الإدارة متيقنة بأنها لن تمارس خيار إنهاء العقد بصورة معقولة.

وقعت إدارة المجموعة كمستأجر عدة عقود إيجار تتضمن خيارات التمديد والإنهاء. تقوم الإدارة بممارسة الأحكام في تقييم ما إذا كانت متيقنة بشكل معقول من ممارسة خيار التجديد من عدمه أو إلغاء العقد. وبالتالي فإن الإدارة تأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات العلاقة التي من شأنها خلق حافز اقتصادي لممارسة إما خيار التجديد أو الإلغاء. وبعد تاريخ بدء الإيجار، تقوم الإدارة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حالة وقوع حدث هام أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص المهم حسب الطلب للأصل المستأجر).

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل مركز مالي بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على انخفاض في قيمة الأصول غير المالية. يتم اختبار الأصول غير المالية لتحديد انخفاض القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. يتحقق الانخفاض في القيمة عند تجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد قيمته القابلة للاسترداد، والتي تمثل قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته قيد الاستخدام، أيهما أعلى. وتحتسب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة، التي تجرى على أساس السعر الفوري للمعاملة في تعاملات السوق المباشرة، لأصول مماثلة أو أسعار السوق القابلة للملاحظة ناقصاً التكاليف الإضافية لاستبعاد الأصل. وتحتسب القيمة قيد الاستخدام بناءً على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. وتتحقق التدفقات النقدية من الموازنة التقديرية للخمس سنوات القادمة، ولا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي من شأنها تعزيز أداء الوحدة المدرة للنقد الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. وتُعدّ القيمة القابلة للاسترداد حساسة لمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك صافي التدفقات النقدية الداخلية المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم في التوقعات.

الزكاة

يتضمن تحديد مخصص الزكاة حكماً جوهرياً من الإدارة ينطوي على احتساب الوعاء الزكوي والربح الخاضع للزكاة وفقاً لأنظمة الزكاة وضريبة الدخل المطبقة في المملكة العربية السعودية والتي تخضع للعديد من التفسيرات. قد يختلف المبلغ النهائي للربط الزكوي جوهرياً عن الإقرارات والاعتراضات التي قدمتها المجموعة. تطبق الإدارة حكمها وتفسيرها لمتطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عند احتساب الزكاة وتحديد المبلغ مستحق الدفع.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦ - استخدام التقديرات والأحكام - تمة

المخصصات

تعتمد المخصصات بطبيعتها على التقديرات والتقييمات وما إذا كانت معايير الاعتراف قد استوفيت بما في ذلك تقديرات مدى احتمال وجود تدفقات نقدية خارجية. تستند تقديرات الإدارة المتعلقة بمخصصات التقاضي، على سبيل المثال، إلى تقدير التكاليف المتوقع تكبدها مع الأخذ في الاعتبار الاستشارات القانونية وغيرها من المعلومات المتاحة لدى الإدارة في تاريخه. أما فيما يتعلق بمخصصات منافع إنهاء خدمة الموظفين وتكاليف التخارج، إن وجدت، فإنها تنطوي أيضاً على حكم الإدارة في تقدير التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة مقابل إنهاء الخدمة أو تكاليف التخارج الأخرى. تستند المخصصات المتعلقة بالالتزامات غير المؤكدة على أفضل تقدير للإدارة عما إذا كان من المحتمل وجود تدفقات نقدية خارجية.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحدد تكلفة التزام المنافع المحددة للموظفين ومنافع ما بعد التوظيف الأخرى باستخدام عمليات التقييم الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري إجراء العديد من الافتراضات والتي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشتمل هذه الافتراضات على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات. ونظراً للطبيعة المعقدة للتقويم والافتراضات الأساسية وطبيعتها طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة كافة الافتراضات بتاريخ إعداد كل قوائم مالية.

تحديد سعر المعاملات

تقوم المجموعة بتحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند قيامها بذلك، يتم تقييم تأثير أي مقابل (عوض) متغير في العقد نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي مقابل غير نقدي في العقد. عند تحديد تأثير السعر المتغير، تستخدم الإدارة طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً المذكور في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيراد من العقود مع العملاء" بحيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الوحيد الأكثر احتمالاً بين عدد من الأسعار المحتملة.

استيفاء التزامات الأداء

تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيراد بناءً على اتفاقيات البيع مع العملاء والأحكام والأنظمة والقوانين ذات العلاقة. في حالة العقود التي يتم إبرامها مع العملاء لبيع عقارات، ترى الإدارة أنه يجب أن يتم إثبات الإيراد على مدى زمني إذا لم يكن للعقد استخدام بديل وأن للمجموعة حق نافذ المفعول لاستلام العوض عند إكمال المجموعة للالتزامات المترتبة عليها في العقد. وبخلاف ذلك، يتم إثبات الإيراد في وقت محدد. تعتبر الإدارة أن استخدام طريقة المدخلات توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً. تتطلب طريقة المدخلات إدراج الإيرادات استناداً إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء. تقوم الإدارة في سياق تطبيق طريقة المدخلات بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها. تتضمن تقديرات تكاليف إكمال المشاريع، من بين بنود أخرى، تكلفة الإنشاء، أوامر التغيير، تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى إلى العملاء. يتم فحص تقديرات تكاليف إكمال المشاريع على مدد منتظمة. قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة للإنجاز على نتائج الفترات اللاحقة.

٦ - استخدام التقديرات والأحكام - تنمة

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام طرق تقييم أخرى ملائمة بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق القابلة للملاحظة حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الاجتهاد لتحديد القيمة العادلة. تشمل الاجتهادات على الاعتبارات الخاصة بالمدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان ومخاطر تقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة للأدوات المالية. يتم تقييم الثمن المحتمل، الناتج عن جميع الأعمال، بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ كجزء من جميع الأعمال. عندما يستوفي الثمن تعريف التزام مالي، يتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير مالي. يستند تحديد القيمة العادلة إلى التدفقات النقدية المخصومة. تأخذ الافتراضات الرئيسية في الاعتبار احتمالية استيفاء كل هدف من أهداف الأداء وعامل الخصم.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. ويتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة في نظام متدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي: -

- ◀ المستوى الأول: أسعار متداولة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة يمكن الحصول عليها في تاريخ القياس.
- ◀ المستوى الثاني: مدخلات عدا الأسعار المدرجة التي تم إدراجها في المستوى ١ وهي قابلة للملاحظة للموجودات أو المطلوبات بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار).
- ◀ المستوى الثالث: مدخلات لموجودات أو مطلوبات لا تستند إلى معلومات السوق القابلة للملاحظة (مدخلات غير قابلة للملاحظة).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٧- المعلومات القطاعية

لأغراض إدارية، تتكون المجموعة من وحدات عمل بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها، ولديها خمس قطاعات يتم إعداد التقارير بشأنها، وكما يلي:

- (أ) قطاع تأجير العقارات
- (ب) قطاع بيع العقارات
- (ج) قطاع مشاريع البنية التحتية
- (د) قطاع المشاريع الإنشائية
- (هـ) قطاع خدمات إدارة المرافق

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقا لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، يتم إدارة التمويل بالمجموعة (بما في ذلك الأعباء المالية) على أساس مستوى المجموعة، ولا توزع على القطاعات التشغيلية والإيرادات. تتم أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية. فيما يلي تحليلًا للمعلومات القطاعية:

٢٠٢٤م	إيجار العقارات	بيع العقارات	مشاريع بنية تحتية	مشاريع إنشائية	خدمات إدارة مرافق	المجموع
الإيرادات	٣٣٧,٩٩٥	٥٦٥,٨٠٢	٩٧٤,٤٢١	٤٧,٧٠١	٦١,٧٤٩	١,٩٨٧,٦٦٨
تكلفة الإيرادات	(١٤٥,٧٩١)	(٢٩٧,٢٦٧)	(٧٢٩,٧٧١)	(٥٦,٧٠٢)	(٤٨,٨٠٤)	(١,٢٧٨,٣٣٥)
إجمالي الربح / (الخسارة)	١٩٢,٢٠٤	٢٦٨,٥٣٥	٢٤٤,٦٥٠	(٩,٠٠١)	١٢,٩٤٥	٧٠٩,٣٣٣
صافي المصروفات	(٨٨,٤٣٥)	(٢٤٢,٤٨٦)	(١٩,١٥٣)	(٢٢,١٥٠)	(١٣,٢٨٣)	(٣٨٥,٥٠٧)
ربح / (خسارة) القطاع قبل مصروف الزكاة	١٠٣,٧٦٩	٢٦,٠٤٩	٢٥٥,٤٩٧	(٣١,١٥١)	(٣٣٨)	٣٥٣,٨٢٦
إجمالي الموجودات	٣,٥٥٥,٠٩٩	٤,٧٨٢,٦٨١	٩١٦,٧١٩	١٣٨,٥١٧	٣٦,٠٥٨	٩,٤٢٩,٠٧٤
إجمالي المطلوبات	١,٥٦٤,٩٩٧	٢,١٠٥,٣٩١	٤٣٩,٢٥١	١٣٢,٤٦٩	٤,١٩٠	٤,٢٤٦,٢٩٨

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٧- المعلومات القطاعية (تنمة)

٢٠٢٣ م	إيجار العقارات	بيع العقارات	مشاريع بنية تحتية	مشاريع إنشائية	خدمات إدارة مرافق	المجموع
الإيرادات	٣٠٠,٥٧٢	٤٩٠,٨٣٧	٨٩٦,١٠٣	٨١,٦٧٢	٤٥,٠٤١	١,٨١٤,٢٢٥
تكلفة الإيرادات	(١٤٦,٣٠٩)	(٢٣٠,٠٧٨)	(٧١٣,٩٥٤)	(١٢٧,٦٩٣)	(٣٥,٠٥٧)	(١,٢٥٣,٠٩١)
إجمالي الربح / (الخسارة)	١٥٤,٢٦٣	٢٦٠,٧٥٨	١٨٢,١٤٩	(٤٦,٠٢١)	٩,٩٨٤	٥٦١,١٣٤
صافي المصروفات	(٩٢,٧٦٤)	(٢٢٥,٢٧٨)	(٣٢,٧٢٠)	(٤٠,٢٩٧)	(١٢,١٥٨)	(٤٠٣,٢١٧)
ربح / (خسارة) القطاع قبل مصروف الزكاة	٦١,٤٩٩	٣٥,٤٨١	١٤٩,٤٢٩	(٨٦,٣١٨)	(٢,١٧٤)	١٥٧,٩١٧
إجمالي الموجودات	٣,٩٣٠,٧٣٨	٤,٢٧٢,٨٩٢	٥٩٣,٣١٤	٧٠,٣٧٥	٤٣,٧٢٥	٨,٩١١,٠٤٤
إجمالي المطلوبات	١,٧٤١,٨٦١	١,٨٩٣,٤٨٣	٢٧٦,٠٨٥	٩٠,٩٠٧	٢٥,٩١٣	٤,٠٢٨,٢٤٩

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٨ - الممتلكات والمعدات							
المباني	الأدوات والمعدات	الأثاث والديكور	أجهزة الحاسب الآلي	السيارات	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي ٢٠٢٤ م	الإجمالي ٢٠٢٣ م
التكلفة							
في ١ يناير ٢٠٢٤ م	٩,٤٦٩	١١٢,٥٨٦	٢٤,٤٠٩	١٧,٦٥٠	١٦,٧١٠	١٨٢,٦٤٠	١٦١,٩٠٤
إضافات خلال السنة	-	-	٧,٣٦٩	٨٣	١٦٤	٧,٩٢٨	٢٢,٥٠٣
استبعادات خلال السنة	-	(٥,٤٦٧)	-	-	(١,١٤٠)	(٦,٦٠٧)	(١,٧٦٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٩,٤٦٩	١٠٧,١١٩	٣١,٧٧٨	١٧,٧٣٣	١٥,٧٣٤	١٨٣,٩٦١	١٨٢,٦٤٠
الاستهلاك							
في ١ يناير ٢٠٢٤ م	٨,١٨٢	١٠٣,٨٤٩	١٥,٧٧٨	١٣,٢٠٦	١١,٦٢١	١٥٢,٦٣٦	١٤٢,٣٦٩
المحمل خلال السنة	٢٣٥	-	٥,٠٦٧	٨٦٩	١,٥١٦	٧,٦٨٧	١١,٩٥٩
استبعادات خلال السنة	-	(٣,٨٢٤)	-	-	(١,٤١٠)	(٤,٩٦٤)	(١,٦٩٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٨,٤١٧	١٠٠,٠٢٥	٢٠,٨٤٥	١٤,٠٧٥	١١,٩٩٧	١٥٥,٣٥٩	١٥٢,٦٣٦
صافي القيمة الدفترية:							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	١,٠٥٢	٧,٠٩٤	١٠,٩٣٣	٣,٦٥٨	٣,٧٣٧	٢٨,٦٠٢	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	١,٢٨٧	٨,٧٣٧	٨,٦٣١	٤,٤٤٤	٥,٠٨٩	١,٨١٦	٣٠,٠٠٤

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٩- عقارات استثمارية

الإجمالي ٢٠٢٣ م	الإجمالي ٢٠٢٤ م	الاعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	التجهيزات والديكورات	المباني	الأراضي	التكلفة
٦,٤٠٥,٠٠٩	٦,٤٥٢,٨٠٢	٥٥٠,٣١٣	٥٧٣,٢٨٥	١,٤٨٨,٢٩٨	٣,٨٤٠,٩٠٦	في ١ يناير ٢٠٢٤ م
١٠٨,٢٠٨	١٦٥,٠٠٦	١٦٥,٠٠٦	-	-	-	إضافات
(٦٠,٤١٥)	(٤,٨٠٩)	-	-	-	(٤,٨٠٩)	استبعادات
٦,٤٥٢,٨٠٢	٦,٦١٢,٩٩٩	٧١٥,٣١٩	٥٧٣,٢٨٥	١,٤٨٨,٢٩٨	٣,٨٣٦,٠٩٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١,٠٢٣,٨٥٣	١,٠١٨,٦٣٦	-	٣٧٦,٧٠٩	٦٤١,٩٢٧	-	الاستهلاك
٥٤,٢٠٨	٥٥,٦٧٢	-	٢٣,٤٤٥	٣٢,٢٢٧	-	في ١ يناير ٢٠٢٤ م
(٥٩,٤٢٥)	-	-	-	-	-	المحمل للسنة
١,٠١٨,٦٣٦	١,٠٧٤,٣٠٨	-	٤٠٠,١٥٤	٦٧٤,١٥٤	-	استبعادات
	٥,٥٣٨,٦٩١	٧١٥,٣١٩	١٧٣,١٣١	٨١٤,١٤٤	٣,٨٣٦,٠٩٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٥,٤٣٤,١٦٦		٥٥٠,٣١٣	١٩٦,٥٧٦	٨٤٦,٣٧١	٣,٨٤٠,٩٠٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الهامة، تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك والانخفاض المتراكم. بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ١٦ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ١٣ مليار ريال سعودي) وذلك وفقا لعملية التقييم التي قام بها المقيم المؤهل، مكتب باركود. (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) متخصص في تقييم هذه العقارات الاستثمارية.

تم رهن عقارات مملوكة للمجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٢.٩ مليار ريال سعودي مقابل قرض متوافق مع أحكام اللجنة الشريعة لدى أحد البنوك المحلية (إيضاح ٢٢). كما تم رهن عقارات أخرى مملوكة للمجموعة ذات قيمة دفترية ٣٢٦ مليون ريال سعودي لقاء القرض من وزارة المالية. (إيضاح ٢٣).

تتضمن العقارات الاستثمارية مباني مقامة وأعمال رأسمالية تحت التنفيذ بقيمة دفترية قدرها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م ٦٩١ مليون ريال سعودي على أراض مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقود إيجار تتراوح مدتها بين ٢٨ سنة ٩٩ سنة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٩ - العقارات الاستثمارية - تنمة

(أ) أراضي غير متاحة للاستخدام

إن بعض قطع الأراضي المملوكة للمجموعة غير متاحة حالياً للتصرف أو التطوير لأسباب مختلفة بعضها يتعلق بالمناطق التي تقع فيها تلك الأراضي وبعضها تحت الدراسة من قبل اللجان المختصة لمعالجتها. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في هذه الأراضي. لا يزال تأثير هذه الأمور على القيمة القابلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة. لا تتوقع الإدارة أن تتكبد الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. (٢٠٢٣ م: ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ١,٧ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. (٢٠٢٣ م: ١,٧ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيم المذكور أعلاه.

(ب) مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١ م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معينة بأن إحدى أراضي الشركات التابعة والتي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغيير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض لا يزال تأثير هذه الأمور غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. وفي كل الأحوال، لا تتوقع الإدارة أن تتكبد الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر. بلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢,٩ مليار ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٢,٩ مليار ريال سعودي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ٨ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (٢٠٢٣ م: ٦ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيم المذكور أعلاه.

١٠ - العقارات المطورة

يبين الجدول أدناه تصنيف العقارات المطورة ما بين متداول وغير متداول:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٩٧٥,٧٤٤	٢٦٧,٣٢٧	متداول
٤٢٦,١٣٤	٣٨١,٢٦٩	غير متداول
١,٤٠١,٨٧٨	٦٤٨,٥٩٦	

فيما يلي تحليل للعقارات المطورة والجاهزة للبيع للعملاء كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢٦,٨٣٧	١٧,٩٤٢	تكلفة الوحدات الجاهزة للبيع
١,٠٥٠,٨٤٢	٥٧٩,٩٩٦	تكلفة الأراضي المتعلقة بالعقارات تحت التطوير
٣٢٤,١٩٩	٥٠,٦٥٨	تكلفة الأعمال الرأسمالية تحت التطوير
١,٤٠١,٨٧٨	٦٤٨,٥٩٦	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١ - الاستثمار في الشركة الزميلة والاستثمار في المشروع المشترك

يتكون رصيد الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢٩٥,٠٢٤	٢٩٨,٧٩٢	شركة الرياض القابضة ١-١١ (شركة زميلة)
٣٢٥	١٣,٤٨١	شركة انفراد بنية المحدودة ١-٢ (مشروع مشترك)
٢٩٥,٣٤٩	٣١٢,٢٧٣	في نهاية السنة

تتكون حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة والمشروع المشترك كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢٧٨,٠١٤	٢٩٥,٣٤٩	في بداية السنة
٢٥	٢,٩٧٥	إضافات خلال السنة
١٩,٧٥٩	٥٥,٦١٤	الحصة في الأرباح
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة
٧,٥٥٠	(٣١,٦٦٦)	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢٩٥,٣٤٩	٣١٢,٢٧٣	في نهاية السنة

١-١١ شركة الرياض القابضة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة نظراً لممارسة المجموعة تأثيراً هاماً على الشركة الزميلة.

يوضح الجدول التالي الحركة على استثمار المجموعة في شركة الرياض القابضة خلال السنة المالية:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢٧٨,٠١٤	٢٩٥,٠٢٤	في بداية السنة
١٩,٤٥٩	٤٥,٤٣٣	الحصة في الأرباح
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة
٧,٥٥٠	(٣١,٦٦٦)	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢٩٥,٠٢٤	٢٩٨,٧٩٢	في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١ - الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك - تنمة

فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٣٦٩,٨٠٩	٨٦١,١٢٦	موجودات متداولة
١,٥٤٠,٣٧٤	١,٩٧٥,٥٢٧	موجودات غير متداولة
(١٠٠,١٨٩)	(١٣٥,٥٢٧)	مطلوبات متداولة
(٣٩,٨٤٣)	(٩٠٨,٣٦٩)	مطلوبات غير متداولة
١,٧٧٠,١٥١	١,٧٩٢,٧٥٧	حقوق الملكية
٢٩٥,٠٢٤	٢٩٨,٧٩٢	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪

فيما يلي قائمة الدخل الملخصة لشركة الرياض القابضة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢٠٤,١٣٠	٢٤٩,٤٣٤	الإيرادات
(٧٥,٣٣٦)	(٨٠,٣١٤)	تكلفة الإيرادات
(٥٢,٨٢٨)	(٦٥,٨١٨)	مصاريف عمومية وإدارية وتسويقية
٤٠,٧٨٦	١٦٩,٢٩٧	إيرادات أخرى
١١٦,٧٥٢	٢٧٢,٥٩٩	صافي دخل السنة
١٩,٤٥٩	٤٥,٤٣٣	حصة المجموعة في دخل السنة - ١٦,٦٧٪
٤٥,٣٠٠	(١٨٩,٩٩٧)	الدخل الشامل الآخر للسنة
٧,٥٥٠	(٣١,٦٦٦)	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة - ١٦,٦٧٪

١١-٢ المشروع المشترك

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، أبرمت المجموعة، من خلال إحدى شركاتها التابعة، اتفاقية مشروع مشترك مع شركة إنفرارود للمقاولات المحدودة للحصول على حصة ٥٠٪ من حقوق الملكية بقيمة ٢٥ ألف ريال سعودي والتي تمثل القيمة الدفترية للاستثمار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م تم ضخ مبلغ إضافي في المشروع المشترك لزيادة رأس المال مع بقاء حصص الملكية دون تغيير، ليصبح نصيب المجموعة في القيمة الدفترية للاستثمار في المشروع المشترك كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة مبلغ ٣ مليون ريال سعودي. يتمثل نشاط المشروع المشترك تنفيذ أعمال البنية التحتية لمشروع القدية الواقع في الرياض، المملكة العربية السعودية، بدأ المشروع المشترك عملياته خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٣ م.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

١١ - الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك - تنمة

١١ - ٢ المشروع المشترك - تنمة

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في المشروع المشترك:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
-	٣٢٥	في بداية السنة
٢٥	٢,٩٧٥	إضافات
٣٠٠	١٠,١٨١	الحصة في الأرباح
٣٢٥	١٣,٤٨١	في نهاية السنة

١٢ - أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

في عام ٢٠١٦م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع شركة مجموعة البيان القابضة للاستثمار في أدوات الدين بالتكلفة المطفأة. طالبت المجموعة شركة مجموعة البيان بدفع الالتزامات المالية التي على عاتقها والتي تزيد عن مبلغ ٢٠٦ مليون ريال سعودي، فلم تتجاوب الأخيرة لذلك، وخلال السنة المالية ٢٠٢١م أقامت المجموعة دعوى في مواجهتها وصدر حكم نهائي برد الدعوى، وبناء عليه خلال السنة المالية ٢٠٢٢م قامت المجموعة برفع دعوى ضد الضامن للاستثمار وصدر حكم ابتدائي برد الدعوى لتقديمها قبل آوانها، وقامت المجموعة بالاعتراض على الحكم، وصدر حكم من محكمة الاستئناف بنقض الحكم الابتدائي وإلزام المحكمة التجارية بنظر الدعوى، وخلال السنة المالية ٢٠٢٤م صدر من محكمة الاستئناف حكماً نهائياً بإلزام الضامن للاستثمار بدفع مبلغ وقدره (١٨٧,٥) مليون ريال سعودي للمجموعة، وقامت المجموعة بتقديم طلب تنفيذ الحكم لدى محكمة التنفيذ، وما يزال طلب التنفيذ قائم.

١٣ - الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	نسبة الملكية	
١١٠,١١٠	١١٧,١٨٩	٪٩,٤٨	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
١٤٥,٠٣٠	١٧٣,١٤٣	٪٠,٧٦	شركة ام القرى للتنمية والإعمار
٤٨,٥٩٠	٥٦,٤٠١	٪٩,١٨	شركة دار التمليك
٤٨,٩٨٨	٤٢,٠٧٨	٪٢,١١	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
١٣,٦٤٦	٢٦,٤٦١	٪٤,١	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
٣٣	٥٠	٪٠,٠٠١	شركة طيبة للاستثمار
٣٦٦,٣٩٧	٤١٥,٣٢٢		

كانت حركة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما يلي:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
٢٩٧,٤٥٣	٣٦٦,٣٩٧	في بداية السنة
٦٨,٩٤٤	٤٩,٨٨٠	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
-	(٩٥٥)	استبعاد خلال السنة
٣٦٦,٣٩٧	٤١٥,٣٢٢	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٤ - المدينون التجاريون

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
٢٦٣,٩٦٢	٦٦٤,٨٨٧
(١٢٥,٩١٢)	(١٣٤,٢٠٣)
١٣٨,٠٥٠	٥٣٠,٦٨٤

إجمالي الذمم المدينة
ناقصًا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

كانت حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
١١٣,٣٩٤	١٢٥,٩١٢
١٢,٥١٨	٨,٢٩١
١٢٥,٩١٢	١٣٤,٢٠٣

في بداية السنة
مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المكون خلال السنة (إيضاح ٣٤)
في نهاية السنة

فيما يلي تحليلًا لأعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر:

أكثر من سنة	٢٧١ - ٣٦٥ يومًا	١٨١ - ٢٧٠ يومًا	٩١ - ١٨٠ يومًا	١ - ٩٠ يومًا	الإجمالي	
١٠٩,٢٩٥	١٣,٢٨١	١٢,٧٧٢	٢٢,٨٩٢	٥٠٦,٦٤٧	٦٦٤,٨٨٧	٢٠٢٤ م
١١١,٩٧٩	٣٦,٩٤١	١١,٣٨١	٢٩,٢٩٨	٧٤,٣٦٣	٢٦٣,٩٦٢	٢٠٢٣ م

١٥ - المصاريف المدفوعة مقدّمًا والمدينون الآخرون

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
٦٦,٧٦٠	٦٥,٠٥٩
١٠,٨٢١	٣٠,٨٤١
١,٧٢٩	٣٤,٩٩٨
١٢٩,٨٤٢	١٥٧,٢٩٣
١٠,٥٧٤	٦٤,١٥٢
١,٢٩٧	٣,٨٠٢
٣٥,٣٣٥	١٣,٦٣٧
٢٥٦,٣٥٨	٣٦٩,٧٨٢
(١٦,٥٦٥)	(٢١,٣٥٠)
٢٣٩,٧٩٣	٣٤٨,٤٣٢

دفعات مقدّمة للموردين
ضريبة قيمة مضافة مدينة
ضمانات بنكية
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة (إيضاح ٢٩)
أصول عقود
مصاريف مدفوعة مقدّمًا
أخرى

ناقصًا: مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدّمًا والمدينون الآخرون (٢١,٣٥٠)

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٥ - المصاريف المدفوعة مقدماً والمدينون الآخرون - تنمة

فيما يلي الحركة على مخصص خسائر انخفاض في قيمة المصاريف المدفوعة مقدماً و المدينين الآخرين:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٠,٥٤١	١٦,٥٦٥	في بداية السنة
٦,٠٢٤	٤,٧٨٥	المحمل للسنة
١٦,٥٦٥	٢١,٣٥٠	في نهاية السنة

١٦ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٣٣٧,٦٦٩	٧٩٦,٧٥٨	نقد لدى البنوك وفي الصندوق (إيضاح أ)
٥٠٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	وديعة قصيرة الأجل (إيضاح ب)
٨٣٧,٦٦٩	١,٠٧٦,٧٥٨	

أ. يتعين على المجموعة الاحتفاظ ببعض الأرصدة بمبلغ ٥٩٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (٢٠٢٣):
١٢٢,٢ (مليون) لدى البنوك بشأن الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء مقابل بيع العقارات المطورة، والتي تم إيداعها في حسابات مقيدة. إن هذه الودائع / الأرصدة ليست مرهونة.
ب. تتكون الودائع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م من ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك المحلية بفترة استحقاق أصلية تقل عن ثلاثة أشهر. وتم عرض الودائع قصيرة الأجل ذات فترة الاستحقاق التي تزيد عن ثلاثة أشهر كبند مستقل في صلب قائمة المركز المالي ضمن الأصول المتداولة.

١٧ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (٢٠٢٣): ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي) من ٣٧٥ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٣٧٥ مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

١٨ - الاحتياطي النظامي

طبقاً لنظام الشركات السابق والنظام الأساسي للشركة قبل التعديل، يجب على الشركة تحويل ١٠٪ من صافي الدخل في كل سنة لتكوين احتياطي نظامي. ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنب متى بلغ الاحتياطي المذكور ٣٠٪ من رأس المال المدفوع. لم يتم إجراء أي تحويل للاحتياطي النظامي خلال السنة الحالية نظراً لأنه تم موائمة النظام الأساسي للشركة بموجب موافقة الجمعية العامة غير العادية المنعقدة خلال شهر نوفمبر ٢٠٢٤ م.

١٩ - الاحتياطي اتفاقي

وفقاً للنظام الأساسي السابق للشركة قبل التعديل، تقرر الجمعية العامة العادية الحاجة لتكوين احتياطي اتفاقي وتحدد أغراضه. لم يتم طلب إجراء أي تحويل خلال هذه السنة من قبل الجمعية العامة العادية.

٢٠ - الاحتياطيات الأخرى

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١١٢,٩٣٧	١٢٤,٨٦٨	استثمارات في أدوات حقوق ملكية
٣٣٩	٣,٦٠٩	مكاسب اكتوارية عن التزامات المنافع المحددة للموظفين
١١٣,٢٧٦	١٢٨,٤٧٧	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢١ - حقوق الملكية غير المسيطرة

فيما يلي بيان ملخص بالبيانات المالية للشركات التابعة التي لها حقوق ملكية غير مسيطرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	الاجمالي
نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة	%٤٠	%٤٠	
الموجودات غير المتداولة	٣٤,٧٦٤	٦٣٢	٣٥,٣٩٦
الموجودات المتداولة	٨٨١,٩٥٥	٥٤,٢٩٧	٩٣٦,٢٥٢
المطلوبات غير المتداولة	(٢٦,٤١٠)	(٦,١٤١)	(٣٢,٥٥١)
المطلوبات المتداولة	(٤١٢,٨٤١)	(١٦,٩٢٠)	(٤٢٩,٧٦١)
صافي الموجودات	٤٧٧,٤٦٨	٣١,٨٦٨	٥٠٩,٣٣٦
صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	١٩٠,٩٨٧	١٢,٧٤٦	٢٠٣,٧٣٣
الإيرادات	٩٧٤,٤٢١	١٢٨,٣٦٦	١,١٠٢,٧٨٧
ربح السنة	٢١٣,٢٤٣	١٤,١٢٢	٢٢٧,٣٦٥
صافي ربح السنة العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	٨٥,٢٩٧	٥,٦٤٨	٩٠,٩٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	الاجمالي
نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة	%٤٠	%٤٠	
الموجودات غير المتداولة	١٣,٠٥٠	٧٢٥	١٣,٧٧٥
الموجودات المتداولة	٥٨٠,٢٦٤	٤٣,٠٠٠	٦٢٣,٢٦٤
المطلوبات غير المتداولة	(١٢٩,٤٣٨)	(٥,٣٥٣)	(١٣٤,٧٩١)
المطلوبات المتداولة	(١٤٦,٦٤٧)	(٢٠,٥٦١)	(١٦٧,٢٠٨)
صافي الموجودات	٣١٧,٢٢٩	١٧,٨١١	٣٣٥,٠٤٠
صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	١٢٦,٨٩٢	٧,١٢٤	١٣٤,٠١٦
الإيرادات	٨٩٦,١٠٣	٩٩,٨٦٢	٩٩٥,٩٦٥
ربح السنة	١٤١,٠٧٢	١١,٢٨٢	١٥٢,٣٥٤
صافي ربح السنة العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	٥٦,٤٢٩	٤,٥١٢	٦٠,٩٤١

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٢ - قرض لأجل

خلال سنة ٢٠١٦م، حصلت الشركة على قرض يتفق مع أحكام اللجنة الشرعية من أحد البنوك المحلية. قامت الشركة في شهر يونيو ٢٠٢٢م بإعادة جدولة القرض، على أن يتم سداد أصل القرض البالغ ٢,٠٦٨ مليار ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ثمانية سنوات بعد فترة سماح مدتها أربع سنوات من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة بحيث يكون سداد القسط الأول بتاريخ ديسمبر ٢٠٢٦م وسداد القسط الأخير بتاريخ يونيو ٢٠٣٤م، على أن يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائدًا هامش ربح متفق عليه، وقد قامت الشركة برهن إحدى عقاراتها مقابل القرض طويل الأجل الممنوح لها.

وقد تم تبويب رصيد القروض البنكية لأجل ضمن المطلوبات غير المتداولة وفقًا لتواريخ سداد القروض على أساس الاتفاقيات الموقعة مع البنك المقرض.

٢٣ - قرض من وزارة المالية

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
٩١٤,٨٨٩	٧٥٨,٠٥١
١٤٣,٧٦٨	١٥٦,٨٣٨
١,٠٥٨,٦٥٧	٩١٤,٨٨٩

الجزء غير المتداول
الجزء المتداول

وتتلخص حركة القرض خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
١,١٨٩,٣٥٥	١,٠٥٨,٦٥٧
(١٣٠,٦٩٨)	(١٤٣,٧٦٨)
١,٠٥٨,٦٥٧	٩١٤,٨٨٩

الرصيد في بداية السنة
المسدد خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

تخضع اتفاقية القرض لتعهدات مالية وغير مالية على النحو التالي:

- نسبة الدين إلى حقوق الملكية
 - نسبة الموجودات المتداولة إلى المطلوبات المتداولة (نسبة السيولة)
 - نسبة تغطية الدين
 - عقد رهن عقاري على عقارات مملوكة للشركة العقارية السعودية لصالح وزارة المالية.
- وترى إدارة الشركة أن كافة التعهدات المالية وغير المالية هذه لا تؤثر على التتويب الحالي للقروض على القوائم المالية الموحدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٤ - التزامات المنافع المحددة للموظفين

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

تستند هذه المنافع أساساً إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. وتخضع الالتزامات لمخاطر ديموغرافية وقانونية واقتصادية. وتعزى المخاطر الاقتصادية في المقام الأول إلى التطورات غير المتوقعة في السلع وأسواق رأس المال والتغيرات في معدل الخصم المستخدم لاحتساب التزامات المنافع المحددة.

الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

القيمة السنوية %		
٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
		الافتراضات المالية:
٤,٦٠	٥,٢٥	- صافي معدل الخصم
٥,٦٠	٧,٠٠	- معدل زيادة الرواتب
		الافتراضات الديموغرافية:
٦٠ سنة	٦٥ سنة	- سن التقاعد
جدول الاعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية	جدول الاعمار الصادر عن منظمة الصحة العالمية - المملكة العربية السعودية	- معدلات الوفيات

الحركة في القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢٢,٣١٧	٣١,٧٤٨	الرصيد الافتتاحي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة
٧,٢٤٢	١٠,٧٤١	تكلفة الخدمة الحالية
١,٩٥١	١,٥٨٣	تكلفة العمولة
٣,٥٥٢	٤,٠٣٧	خسائر اكتوارية
(٣,٣١٤)	(٥,٨٥٩)	المنافع المدفوعة
٣١,٧٤٨	٤٢,٢٥٠	الرصيد النهائي - القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة

٢٥ - موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لأراضي مختلفة تستخدم في عملياتها بفترات إيجار تتراوح من ٢٨ إلى ٩٩ عامًا.

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

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٣٩,٨٧٥	١٣٦,٨٥٥	الرصيد في بداية السنة
٩٨٤	٧٦,٥٩١	إضافات خلال السنة
(٤,٠٠٤)	(٢,٧٣٨)	استهلاك السنة
١٣٦,٨٥٥	٢١٠,٧٠٨	في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٥ - موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار (تتمه)

فيما يلي القيمة الحالية للتزامات بموجب عقود إيجار أصول والتغيرات خلال السنة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٣٩,٠٢١	١٥٢,٨٨٥	الرصيد في بداية السنة
٩٨٤	٧٦,١٣٦	إضافات خلال السنة
(١١٨)	(٢,١٣٦)	المدفوع خلال السنة
١٢,٩٩٨	١٣,٣٦٤	التكلفة المالية للتزامات عقود الإيجار (إيضاح ٣٥)
١٥٢,٨٨٥	٢٤٠,٢٤٩	في نهاية السنة

فيما يلي تصنيف التزامات عقود إيجار الأصول إلى جزء متداول وجزء غير متداول:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٤٧,٠٣٣	٢٢٦,٥٤٨	التزامات عقود إيجار غير متداولة
٥,٨٥٢	١٣,٧٠١	التزامات عقود إيجار متداولة
١٥٢,٨٨٥	٢٤٠,٢٤٩	

فيما يلي المبالغ المثبتة في الربح أو الخسارة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٤,٠٠٤	٢,٧٣٨	مصرف استهلاك موجودات حق الاستخدام
١٢,٩٩٨	١٣,٣٦٤	التكلفة المالية للتزامات عقود الإيجار
١٧,٠٠٢	١٦,١٠٢	

٢٦ - الدائنون التجاريون

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٦٣,٧٩٢	٩٦,٢٨٠	مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين
٦٥,٠٨٧	٩٢,١٥٥	محتجزات دائنة لمقاولين
١٢٨,٨٧٩	١٨٨,٤٣٥	

٢٧ - المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٤,٦٧٦	٣,٤٧٨	دفعات مقدمة من العملاء
٨٧,٨٠٧	١٢٩,٣٥٦	مصاريف مستحقة الدفع
١١٨,٧٩٢	٢٦٦,٣٨٣	التزامات عقود
٤٢,١٨٦	٤٢,٣١٣	تأمينات مستردة
٤٨,٧٩٠	٤٧,٩٧٦	مستحقات الموظفين
٨,٦٠٢	٨,٦٠٢	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٥,٠٢٧	٦١٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٨٤,١١١	٢٧,١٥٣	أخرى
٣٩٩,٩٩١	٥٢٥,٨٧٧	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٨ - الإيرادات غير المكتسبة

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٩٧,٤٥٨	١٠١,٦٦٨	الرصيد الافتتاحي
٣٠٤,٧٨٢	٣٢٤,١٠٨	المبالغ المفوترة خلال السنة
(٣٠٠,٥٧٢)	(٣٣٧,٩٩٥)	إيرادات ايجارات مثبتة خلال السنة (إيضاح ٣١)
١٠١,٦٦٨	٨٧,٧٨١	

٢٩ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين في المجموعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو التي يمارس عليها تأثيرًا هامًا من قبل تلك الجهات. إن كبار موظفي الإدارة هم الأفراد الذين لديهم السلطة والمسؤولية في التخطيط وممارسة السلطة لإدارة أنشطة المجموعة وموظفيها بشكل مباشر أو غير مباشر. تعتبر المجموعة أن أعضاء مجلس الإدارة يمثلون كبار موظفي الإدارة لأغراض معيار المحاسبة الدولي ٢٤ الإفصاحات المتعلقة بالجهات ذات العلاقة.

يوضح الجدول الرصيد المستحق من الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٦٩,٢٠٦	١٣٦,٦٩٤	شركة بوابة الدرعية المحدودة
٤٤,٧٣٦	-	شركة البحر الأحمر الدولية
٥,٧٠٦	٨,٨٦١	شركة انفرارود بنية المحدودة
١,٤٠٥	-	شركة تطوير التعليم القابضة
٢٤٩	-	مجموعة بوتيك للضيافة
٨,٥٤٠	٦,٩٣١	شركة روشن للتطوير العقاري
-	٤,٨٠٧	شركة تطوير المربع الجديد
١٢٩,٨٤٢	١٥٧,٢٩٣	

يوضح الجدول الرصيد المستحق الى الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
-	٦١٦	شركة البحر الأحمر الدولية
٥,٠٢٧	-	شركة تطوير المربع الجديد
٥,٠٢٧	٦١٦	

يوضح الجدول المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٦,٣١٢	٣٦,٨٦٩	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية *
٧,١٨٧	٨,٦٥٣	بدلات حضور ومكافآت المجلس واللجان المنبثقة منه (إيضاح ٣٣)
-	١,٥٨٩	قيمة عقود بيع وحدات عقارية من العقارات المطورة
٢٣,٤٩٩	٤٧,١١١	

* تمثل المبالغ المفصّل عنها في الجدول أعلاه المبالغ المقيدة كمصروف والمتعلقة بموظفي الإدارة العليا خلال الفترة المالية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٩ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تنمة

بلغت الإيرادات المتعلقة بالمعاملات مع الجهات الحكومية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٤٧,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٤٧,٦ مليون ريال سعودي).

خلال سنة ٢٠٢٤م وقعت الشركة عقداً مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير، لتنفيذ اتفاقية إدارة التطوير لمشروع سدره العلا ولم ينتج عن ذلك العقد معاملات جوهرية خلال السنة المالية ٢٠٢٤م.

وقعت الشركة اتفاقية شراء بهدف إنشاء شركة ذات غرض خاص مع كل من شركة الرياض للتعمير وشركة الرياض القابضة، بغرض تطوير مجمع تعليمي على القطع المخصصة والواقعة ضمن مخطط تلال الرياض في حي الملحق. بحيث تملك الشركة نسبة ٢٥٪ من رأس مال الشركة المنشأة حديثاً والتي من المتوقع أن تمارس نشاطها خلال سنة ٢٠٢٥م.

٣٠ - الزكاة

كانت حركة مخصص الزكاة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر على النحو التالي:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
٧٤,٠١٣	٨٥,٩٥٩	في بداية السنة
٢٩,٣٤٢	١٧,٨١٨	المحمل للسنة
(١٧,٣٩٦)	(٢٥,٤٢٢)	المدفوع خلال السنة
٨٥,٩٥٩	٧٨,٣٥٥	في نهاية السنة

الربوط الزكوية

الشركة العقارية السعودية

قدمت الشركة إقرارها الزكوي حتى عام ٢٠٢٣م، وسددت الزكاة المستحقة بموجبه وحصلت على شهادة زكاة سارية حتى ٣٠ إبريل ٢٠٢٥م. أنهت الشركة وضعها الزكوي مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى عام ٢٠١٥م. أصدرت الهيئة ربط زكوي للأعوام من ٢٠١٦م وحتى ٢٠٢٠م وطالبت بموجبه الشركة بسداد فروقات بمبلغ ٥٤ مليون ريال وقدمت الشركة اعتراضها على تلك الفروقات إلى الهيئة خلال المهلة النظامية. رفضت الهيئة اعتراضات الشركة لتلك السنوات، وتم رفع الاعتراض إلى لجان الفصل في المنازعات والمخالفات الضريبية والزكوية. صدر قرار اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية بقبول وجهة نظر الشركة وتخفيض الروبوطات الزكوية إلى ٣١ مليون ريال سعودي وقامت الشركة بسدادها بتاريخ لاحق لتاريخ قائمة المركز المالي.

الشركة العقارية السعودية للتعمير

قدمت الشركة نسخ من الإقرارات الزكوية اللازمة للسنوات المالية المنتهية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. أنهت الشركة وضعها الزكوي مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك حتى عام ٢٠١٩م. تقوم الشركة بتقديم إقرار معلومات ابتداء من عام ٢٠٢٢م لأغراض الإفصاح حيث أنها أصبحت توفى بالتزاماتها الزكوية ضمن الإقرار الموحد للشركة العقارية السعودية.

الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وتم بناء على ذلك سداد المبالغ المستحقة عليها وفقاً لتلك الإقرارات والفواتير الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). لم تستلم الشركة الربوط النهائية لهذه الإقرارات بعد.

الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وتم بناء على ذلك سداد المبالغ المستحقة عليها وفقاً لتلك الإقرارات والفواتير الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). لم تستلم الشركة الربوط النهائية لهذه الإقرارات بعد.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٠ - الزكاة - تنمة

شركة الوديان العقارية السعودية

تقوم الشركة بتقديم إقرار لأغراض الإفصاح حيث أنها أصبحت توفى بالتزاماتها الزكوية ضمن الإقرار الموحد للشركة العقارية السعودية.

شركة حدود العقارية للاستثمار

تقوم الشركة بتقديم إقرار لأغراض الإفصاح حيث أنها أصبحت توفى بالتزاماتها الزكوية ضمن الإقرار الموحد للشركة العقارية السعودية.

٣١ - الإيرادات

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٨٩٦,١٠٣	٩٧٤,٤٢١	إيرادات مشاريع بنية تحتية
٣٠٠,٥٧٢	٣٣٧,٩٩٥	إيرادات إيجار (إيضاح ٢٨)
١٠,٧٥١	١٩١,٩٢٦	إيرادات بيع وحدات سكنية
٤٨٠,٠٨٦	٣٧٣,٨٧٦	إيرادات بيع أراضي
٤٥,٠٤١	٦١,٧٤٩	إيرادات إدارة المرافق
٨١,٦٧٢	٤٧,٧٠١	إيرادات مشاريع إنشائية
١,٨١٤,٢٢٥	١,٩٨٧,٦٦٨	

٣٢ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٩,٩٥٢	١٦٠,٤٥٣	تكاليف الوحدات المباعة
٤٣٢,٤٧٢	٤٢٦,٣٠٢	عقود من الباطن
١٩١,٠٣٦	٢٣٤,٥١١	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
١٤٤,٤٣٠	١١٨,١٤٥	تكاليف مواد
٦٥,٢٨٣	٦٢,٩٩١	استهلاك
٨٥,٧٩٧	٧٤,٧٥٢	مصاريف صيانة
٢٢٠,١٢٦	١٣٦,٨١٤	تكاليف أراضي مباعة
١٠٣,٩٩٥	٦٤,٣٦٧	أخرى
١,٢٥٣,٠٩١	١,٢٧٨,٣٣٥	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٣ - المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١١٧,٦٠٨	١٤٠,١٦٧	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
١٧,٢٨٠	٢٩,٣٦٣	أتعاب مهنية واستشارية ورسوم حكومية*
١٠,٩٨٦	٥,٢٧٩	مصاريف تقنية المعلومات
٧,١٨٧	٨,٦٥٣	بدلات حضور ومكافآت المجلس واللجان (إيضاح ٢٩)
٤,٨٨٨	٣,١٠٦	استهلاك
٤,٥٠٥	٣,٤٤٥	إطفاء موجودات غير ملموسة
٢٤,٦٦٤	١٧,٥٢٨	أخرى
١٨٧,١١٨	٢٠٧,٥٤١	

*بلغت أتعاب مراجعة وفحص القوائم المالية للشركة الأم مبلغ ٥٤٥ ألف ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٤٩٥ ألف ريال سعودي) بينما بلغت أتعاب الخدمات الأخرى مبلغ ١٣٣ ألف ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٢٠ ألف ريال سعودي).

٣٤ - المصاريف البيعية والتسويقية

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
١٢,٥١٨	٨,٢٩١	خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ١٤)
٣,٢٧٩	٣,٩٨٩	رواتب وأجور موظفين ومزايا أخرى
٢٠,١٨٨	٨,٢١٥	إعلانات وتسويق
٨١٦	٢٧٧	أخرى
٣٦,٨٠١	٢٠,٧٧٢	

٣٥ - الأعباء المالية

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٢٣٢,٥٩٤	٢٢٩,٣٢٢	قروض بنكية
١٢,٩٩٨	١٣,٣٦٤	التكلفة المالية للالتزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٥)
٢٤٥,٥٩٢	٢٤٢,٦٨٦	

٣٦ - الإيرادات الأخرى

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
٣٩,٠٨٦	٢٤,٠٨٤	إيرادات مالية
٢,٧٢٠	١,١٦٢	أخرى
٤١,٨٠٦	٢٥,٢٤٦	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٧ - ربح السهم

يتم احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض بقسمة ربح السنة المتعلق بالمساهمين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

يوضح الجدول التالي بيانات الربح والأسهم المستخدمة في احتساب الربح للسهم الأساسي والمخفض:

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م
٦٧,٦٣٤	٢١٥,٠٦٣
٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠
٠,١٨	٠,٥٧

ربح السنة المتعلق:
بمساهمي الشركة الأم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)

ربح السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)

٣٨ - التعهدات والالتزامات المحتملة

خطابات الضمان

أصدرت البنوك التي تتعامل معها المجموعة خطابات ضمان نيابة عنها بمبلغ ٧٤٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣: ٤٢ مليون ريال سعودي) في سياق أعمالها العادية.

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مبلغ ١٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣ م: ٤ مليون ريال سعودي).

واستناداً إلى رأي المستشار القانوني، فإن الإدارة على درجة عالية من التأكد بأن جميع الدعاوى القضائية المنظورة حالياً تسير في صالح المجموعة. وعليه، لا ترى الإدارة ضرورة لتكوين مخصصات إضافية مقابل تلك المطالبات أو الرسوم المتعلقة بها.

القضايا القانونية

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

٣٩ - قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لاستثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م:

القيمة الدفترية	(المستوى الأول)	(المستوى الثاني)	(المستوى الثالث)	القيمة العادلة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٤١٥,٣٢٢	٢٦,٥١١	١١٧,١٨٩	٢٧١,٦٢٢	٤١٥,٣٢٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ٣٦٦,٣٩٧	٣٣	١١٠,١١٠	٢٥٦,٢٥٤	٣٦٦,٣٩٧

تبين للإدارة أن القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والمدينين التجاريين استثمارات بالقيمة العادلة والدائنين التجاريين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير وذلك نظراً لفترة الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

تبين للإدارة أن القيمة الدفترية للقروض لأجل المرتبطة بعمولات ثابتة ومتغيرة تقارب قيمتها العادلة وذلك لأنها تحمل عمولات تعكس المعدلات السائدة في السوق بشأن التمويل والقروض المشابهة. ونتيجة لذلك، فإن قيمة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة الناتجة عن التمويل والقروض لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية الحالية.

٤٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض والدائنين التجاريين ومبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة وتقديم ضمانات لدعم عملياتها. بينما تتكون الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة من المدينين التجاريين، والنقد وما في حكمه الناتج مباشرةً من عملياتها. كما تمتلك المجموعة أيضًا استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة من الأدوات المالية:

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

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

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار السائدة في السوق. تتضمن أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات، ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية التي تأثرت بمخاطر السوق على القروض والودائع واستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالوضع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، ٢٠٢٣م.

تم إعداد تحاليل الحساسية على أساس أن قيمة صافي الدين ونسبة أسعار عمولات الدين الثابتة إلى العائمة والمشتقات ونسبة الأدوات المالية في العملات الأجنبية هي جميعها ثابتة وعلى أساس تخصيصات تغطية المخاطر المحددة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. تستنتج التحاليل الأثر الناتج عن التغيرات في السوق على القيمة الدفترية للمعاشات والتزامات ما بعد التقاعد الأخرى والمخصصات.

تم استخدام الافتراضات التالية عند احتساب تحاليل الحساسية :

تمثل حساسية البنود المتعلقة بقائمة الربح أو الخسارة الموحدة المعنية أثر التغيرات المفترضة في مخاطر السوق المعنية. ويعتمد ذلك على الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقتنية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وعام ٢٠٢٣م.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق وتقوم الإدارة بمراقبة أسعار العملات السائدة في السوق.

يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق بشكل رئيسي بالقروض. تتعرض المجموعة بشأن القروض المرتبطة بعمولة متغيرة لمخاطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة التغيرات في معدلات العمولة. تدير المجموعة تعرضها لمخاطر أسعار العملات بالمراقبة المستمرة لحركة أسعار العملات.

مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. إن العملة الوظيفية و عملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي. تتم معاملات المجموعة بالريال سعودي والدولار الأمريكي. تقوم الإدارة بمراقبة التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية وتعتقد أن مخاطر العملات غير جوهرية. إن غالبية التعرض للمخاطر بالدولار الأمريكي وأن الريال السعودي مثبت عند ٣,٧٥ ريال سعودي: ١ دولار أمريكي. وبالتالي، فإن المجموعة غير معرضة لأي مخاطر من الأدوات المالية المسجلة بالدولار الأمريكي.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للأدوات المالية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال تنويع محفظة الاستثمارات ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم رفع التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. تقوم الإدارة العليا بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم.

مخاطر الائتمان

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

لتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، يوجد لدى المجموعة إجراءات اعتماد يتم من خلالها تطبيق حدود ائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة باستمرار بمراقبة التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء وتقوم بتكوين مخصص لقاء الخسائر الائتمانية المتوقعة وذلك بناء على وضع العميل وتاريخ السداد. كما يتم مراقبة ذمم العملاء المدينة القائمة بصورة منتظمة. تقيم المجموعة بأن تركيز مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء منخفضة حيث أن عملائها يتركزون في صناعات مختلفة ويعملون في أسواق مستقلة إلى حد كبير.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية مالم يرد خلاف ذلك)

٤٠ - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية - تتمة

الأدوات المالية والودائع النقدية

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

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. تنشأ مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبمبلغ يقارب قيمته العادلة. يتم إدارة السيولة وذلك بالتأكد بصورة دورية من توفر الأموال الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها للوفاء بأي التزامات مستقبلية.

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

يبين الجدول أدناه تواريخ الاستحقاق التعاقدية المتبقية للمطلوبات المالية للمجموعة وفترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجدول على أساس التدفقات النقدية للمطلوبات المالية للمجموعة ووفقاً لأقرب تاريخ يجب على المجموعة السداد فيه.

القيمة الدفترية	سنة	أكثر من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م			
١٨٨,٤٣٥	١٨٨,٤٣٥	-	-
٣,٠٨٣,٣٥١	٢٥٦,٨٣٨	١,٦٦٣,٠٠٣	١,١٦٣,٥١٠
٣,٢٧١,٧٨٦	٤٤٥,٢٧٣	١,٦٦٣,٠٠٣	١,١٦٣,٥١٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م			
١٢٨,٨٧٩	١٢٨,٨٧٩	-	-
٣,١٢٧,١١٩	١٤٣,٧٦٨	١,٢٠٨,٣٩٨	١,٧٧٤,٩٥٣
٣,٢٥٥,٩٩٨	٢٧٢,٦٤٧	١,٢٠٨,٣٩٨	١,٧٧٤,٩٥٣

دائنون تجاريون (إيضاح ٢٦)
قروض (إيضاح ٢٢ و ٢٣)

دائنون تجاريون (إيضاح ٢٦)
قروض (إيضاح ٢٢ و ٢٣)

التركيز المفرط للمخاطر

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

٤١ - الأحداث اللاحقة

تري الإدارة بعدم وجود أي أحداث لاحقة جوهرية منذ تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

٤٢ - إعادة تبويب أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتماشى مع عرض أرقام السنة الحالية.

٤٣ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ رمضان ١٤٤٦هـ (الموافق

١٨ مارس ٢٠٢٥م)