



العقارية
AL AKARIA

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
فهرس القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة	١ - ٢
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)	٣
قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)	٤
قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)	٦
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)	٧
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)	٨ - ١٥

شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية
رأس المال المدفوع مليون ريال سعودي
رقم السجل التجاري ٤٠٣٠٢٩١٢٤٥
١٢٢، شارع الأمير فيصل بن تركي
ص.ب. ٤٨٩، الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
ت: ٠١١ ٤٠٨ ١٨٠١ / ٤٠٨ ١٨١١
ف: ٠١١ ٤٠٨ ١٨٣٦
المركز الرئيسي - جدة
www.elayouty.com

تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

إلى السادة المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة المرفقة للشركة العقارية السعودية (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، وقائمتي الربح أو الخسارة الأولية الموحدة المختصرة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م وقائمتي التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة والتدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وإن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج عن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة استناداً إلى الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

لقد قمنا بالفحص وفقاً للمعيار الدولي رقم (٢٤١٠) والخاص بارتباطات الفحص "فحص المعلومات المالية الأولية المُنفذ من قبل المراجع المستقل"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من توجيه استفسارات بشكلٍ أساسٍ للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. وبعد الفحص أقل بشكلٍ كبير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي لن نتمكن من الوصول إلى تأكيد عن علمنا بجميع الأمور الهامة التي يمكن اكتشافها خلال عملية المراجعة، وعليه، فلن نُبدِ رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى فحصنا، لم يصل إلى علمنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لفت الانتباه

- نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٥/أ) ضمن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، والذي يشير بأن هناك بعض قطع الأراضي المملوكة للمجموعة غير متاحة للتصرف أو الاستخدام أو التطوير في الوقت الحالي، وذلك لأسباب متعددة تتعلق بظروف المناطق التي تقع فيها هذه الأراضي وبعضها لأسباب أخرى قيد الدراسة من قبل اللجان المختصة. تقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة الاستخدام والتصرف في هذه الأراضي. ولا يزال تأثير هذه الظروف على القيمة القابلة للاسترداد لهذه الأراضي غير مؤكد، حيث يعتمد على نتائج عمل اللجان والجهات المختصة. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤٣٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٤٣٨ مليون ريال سعودي).

تقرير المراجع المستقل عن فحص القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

إلى السادة المساهمين
الشركة العقارية السعودية
(شركة مساهمة سعودية)
الرياض - المملكة العربية السعودية

لفت الانتباه ... (تتمة)

- نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٥/ب) ضمن القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، والذي يشير إلى أنه تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن الأرض التي 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 هذا الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة. بلغت القيمة الدفترية للأرض وقيمة الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ المتعلقة بذلك المشروع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م مبلغ ٢,٩ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٢,٩ مليار ريال سعودي).
- ولم يتم إبداء استنتاج معدل فيما يتعلق بالأمرين المشار إليهما في فقرة لفت الانتباه أعلاه.

عن السيد العيوطي وشركاه

عبد الله أحمد بالعمش

عبد الله أحمد بالعمش
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٤٥)



الرياض في: ١٩ جمادى الأولى ١٤٤٧هـ
الموافق: ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٨,٦٠٢	٤٥,١٧٢		ممتلكات ومعدات – بالصافي
٥,٥٣٨,٦٩١	٥,٦٨٧,١٥٩	٥	عقارات استثمارية – بالصافي
٧,٣٧٠	٥,٩٣٨		موجودات غير ملموسة – بالصافي
٢٩٨,٧٩٢	٣٥٥,٩١١	٦	استثمار في شركات زميلة
١٣,٤٨١	٤٠,٥١٣		استثمار في مشروع مشترك
٤١٥,٣٢٢	٤٣٥,٧٠٣		استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢١٠,٧٠٨	٢٠٢,٦٥٦		موجودات حق الاستخدام
٣٨١,٢٦٩	٣٤٦,٥٢١	٧	العقارات المطورة – غير متداولة
٦,٨٩٤,٢٣٥	٧,١١٩,٥٧٣		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢٦٧,٣٢٧	٢٦٦,٩٥٥	٧	العقارات المطورة
٥٣,٦٨٤	٢٠٦,١٧٢		مدينون تجاريون – بالصافي
٣٤٨,٤٣٢	٤٠٩,٢٩١		مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون – بالصافي
٣٠٠,٠٠٠	-		ودائع بنكية قصيرة الأجل
١١,٦٣٨	٥٠,٨٣٩		مخزون
١,٠٧٦,٧٥٨	١,٤٢٣,٤٦٧		نقد وما في حكمه
٢,٥٣٤,٨٣٩	٢,٣٥٦,٧٢٤		إجمالي الموجودات المتداولة
٩,٤٢٩,٠٧٤	٩,٤٧٦,٢٩٧		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	٨	رأس المال
٢٢٢,٧٠٠	٢٢٢,٧٠٠		علاوة إصدار رأس المال
٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٩	احتياطي نظامي
١٠,٠٥١	١٠,٠٥١		احتياطي اتفاقي
١٢٨,٤٧٧	١٦٣,٨٥٨		احتياطيات أخرى
١٤٧,٨١٥	٤١٦,٣٣٨		أرباح مبقاة
٤,٩٧٩,٠٤٣	٥,٢٨٢,٩٤٧		حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم
٢٠٣,٧٣٣	٢٨٧,٣٧٤		حقوق الملكية غير المسيطرة
٥,١٨٢,٧٧٦	٥,٥٧٠,٣٢١		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٢,٠٦٨,٤٦٢	٢,٠٦٨,٤٦٢	١٠	قرض بنكي طويل لأجل
٧٥٨,٠٥١	٥٨٨,١٤٣	١١	قرض من وزارة المالية – الجزء غير المتداول
٤٢,٢٥٠	٥٦,٠١٧		التزامات منافع محددة للموظفين
٢٢٦,٥٤٨	٢٣٧,٨٢٧		التزامات عقود إيجار – الجزء غير المتداول
٣,٠٩٥,٣١١	٢,٩٥٠,٤٤٩		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١٨٨,٤٣٥	١٤٨,١٩٥		دائنون تجاريون
٥٢٥,٨٧٧	٤٧٥,٩٧٠		مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٨٧,٧٨١	١٠٤,٧١٠		إيرادات غير مكتسبة
١٥٦,٨٣٨	١٦٩,٩٠٨	١١	قرض من وزارة المالية – الجزء المتداول
١٠٠,٠٠٠	-	١٢	قرض بنكي قصير الأجل
١٣,٧٠١	١٣,٩٣٧		التزامات عقود إيجار – الجزء المتداول
٧٨,٣٥٥	٤٢,٨٠٧	١٣	مخصص زكاة
١,١٥٠,٩٨٧	٩٥٥,٥٢٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
٤,٢٤٦,٢٩٨	٣,٩٠٥,٩٧٦		إجمالي المطلوبات
٩,٤٢٩,٠٧٤	٩,٤٧٦,٢٩٧		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس المالي

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة المختصرة
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر من ١ يناير حتى ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر من ١ يوليو حتى ٣٠ سبتمبر		إيضاح	
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
١,٢٤٣,٥١١	١,٥٢٦,٧٧٥	٤٣٣,٦٠٧	٤٠٩,٧١٤		الإيرادات
(٨٥٣,٩٢٩)	(٨٠٧,٨٢٧)	(٢٩٨,٤٠٠)	(٢٣٨,٤٩٠)		تكاليف الإيرادات
٣٨٩,٥٨٢	٧١٨,٩٤٨	١٣٥,٢٠٧	١٧١,٢٢٤		مجمول الربح
(٢٧,٣٨٠)	(٥١,٩٥٥)	(٢,١٩١)	(١٥,٧٣٢)		مصروفات بيع وتسويق
(١٢٣,٠٣٨)	(١٤٩,٠٩٥)	(٢٩,٩١٠)	(٥٤,٣١٠)		مصروفات عمومية وإدارية
٢٣٩,١٦٤	٥١٧,٨٩٨	١٠٣,١٠٦	١٠١,١٨٢		ربح التشغيل
٣٥,٥٤٢	٣٥,٠٨٤	٧,١٠٦	١٧,٦٧٠		إيرادات أخرى
١٢,١٣٢	٥,٧١٣	٤,٩٣٠	٢,١٤٣	٦	حصة المجموعة في أرباح شركات زميلة
٥,٨٩١	٢٧,٠٣٢	٢,٣٢١	١١,٧٥٧		حصة المجموعة في أرباح المشروع المشترك
-	٢١,١٥٩	-	٢١,١٥٩		مكاسب استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة
١,٦٤٢	٢,٤٦٦	-	٢,٤٦٦		توزيعات أرباح استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة
(١٧٨,٠٣٣)	(١٧٣,٤٨٧)	(٥٣,١٤٣)	(٥٣,٨٩٧)		أعباء مالية
١١٦,٣٣٨	٤٣٥,٨٦٥	٦٤,٣٢٠	١٠٢,٤٨٠		الربح قبل الزكاة
(١٧,٢٣٢)	(٥٥,٧٠١)	(٢,٠٤٩)	(٢٤,٣٠٨)	١٣	الزكاة
٩٩,١٠٦	٣٨٠,١٦٤	٦٢,٢٧١	٧٨,١٧٢		صافي ربح الفترة
٢٦,٨٨٠	٢٦٨,٥٢٣	٣٨,١٥٢	٣٨,٩٠٤		ربح الفترة العائد إلى:
٧٢,٢٢٦	١١١,٦٤١	٢٤,١١٩	٣٩,٢٦٨		مساهمي الشركة الأم
٩٩,١٠٦	٣٨٠,١٦٤	٦٢,٢٧١	٧٨,١٧٢		حقوق الملكية غير المسيطرة
٠,٠٧	٠,٧٢	٠,١٠	٠,١٠	١٤	الربح الأساسي والمخفض للسهم من صافي ربح الفترة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (بالريال السعودي)

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس المالي

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة المختصرة
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر من ١ يناير حتى ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر من ١ يوليو حتى ٣٠ سبتمبر		صافي ربح الفترة
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٩٩,١٠٦	٣٨٠,١٦٤	٦٢,٢٧١	٧٨,١٧٢	
الدخل الشامل الآخر الذي سوف يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:				
٢١,١٥٥	٥٦,٥٤٠	٢٠,١٨٩	(١٠,١٤٠)	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الشامل الآخر
٢١,١٥٥	٥٦,٥٤٠	٢٠,١٨٩	(١٠,١٤٠)	(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر للفترة
١٢٠,٢٦١	٤٣٦,٧٠٤	٨٢,٤٦٠	٦٨,٠٣٢	إجمالي الدخل الشامل للفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة العائد إلى:				
٤٨,٠٣٥	٣٢٥,٠٦٣	٥٨,٣٤١	٢٨,٧٦٤	مساهمي الشركة الأم
٧٢,٢٢٦	١١١,٦٤١	٢٤,١١٩	٣٩,٢٦٨	حقوق الملكية غير المسيطرة
١٢٠,٢٦١	٤٣٦,٧٠٤	٨٢,٤٦٠	٦٨,٠٣٢	



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي المكلف



الرئيس المالي

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م

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

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم								
رأس المال	علاوة إصدار رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي اتفاقي	احتياطيات أخرى	خسائر متراكمة	الإجمالي	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	١١٣,٢٧٦	(٦٧,٢٤٨)	٤,٧٤٨,٧٧٩	١٣٤,٠١٦	٤,٨٨٢,٧٩٥
-	-	-	-	-	٢٦,٨٨٠	٢٦,٨٨٠	٧٢,٢٢٦	٩٩,١٠٦
-	-	-	-	٢١,١٥٥	-	٢١,١٥٥	-	٢١,١٥٥
-	-	-	-	٢١,١٥٥	٢٦,٨٨٠	٤٨,٠٣٥	٧٢,٢٢٦	١٢٠,٢٦١
-	-	-	-	-	-	-	(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)
٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	١٣٤,٤٣١	(٤٠,٣٦٨)	٤,٧٩٦,٨١٤	١٨٦,٢٤٢	٤,٩٨٣,٠٥٦

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م (مراجع)

صافي ربح الفترة

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل للفترة

حصة حقوق الملكية غير المسيطرة من توزيعات شركة تابعة

الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجع)

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم								
رأس المال	علاوة إصدار رأس المال	احتياطي نظامي	احتياطي اتفاقي	احتياطيات أخرى	أرباح مبقاة	الإجمالي	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	١٢٨,٤٧٧	١٤٧,٨١٥	٤,٩٧٩,٠٤٣	٢٠٣,٧٣٣	٥,١٨٢,٧٧٦
-	-	-	-	-	٢٦٨,٥٢٣	٢٦٨,٥٢٣	١١١,٦٤١	٣٨٠,١٦٤
-	-	-	-	٥٦,٥٤٠	-	٥٦,٥٤٠	-	٥٦,٥٤٠
-	-	-	-	٥٦,٥٤٠	٢٦٨,٥٢٣	٣٢٥,٠٦٣	١١١,٦٤١	٤٣٦,٧٠٤
-	-	-	-	-	-	-	(٢٨,٠٠٠)	(٢٨,٠٠٠)
-	-	-	-	(٢١,١٥٩)	-	(٢١,١٥٩)	-	(٢١,١٥٩)
٣,٧٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٠,٠٥١	١٦٣,٨٥٨	٤١٦,٣٣٨	٥,٢٨٢,٩٤٧	٢٨٧,٣٧٤	٥,٥٧٠,٣٢١

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م (مراجع)

صافي ربح الفترة

الدخل الشامل الآخر

إجمالي الدخل الشامل للفترة

حصة حقوق الملكية غير المسيطرة من توزيعات شركة تابعة

استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجع)

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس المالي

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة المختصرة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

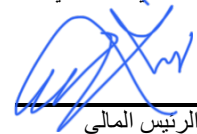
٢٠٢٤ م (غير مراجعة)	٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	
١١٦,٣٣٨	٤٣٥,٨٦٥	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
		الربح قبل الزكاة
٥٠,١٦٦	٥٧,٦٨٥	تعديلات البنود غير النقدية:
٢,٨١٣	٢,١٣٢	استهلاك ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية وموجودات حق استخدام
١٧٨,٠٣٣	١٧٣,٤٨٧	إطفاء أصول غير ملموسة
١٠,٢٣١	١٥,٦٧٠	أعباء مالية
-	(٢١,١٥٩)	التزامات منافع محددة للموظفين مكونة
(١٠,٨٧٦)	(١٩٤,٩٣٧)	مكاسب استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة
(١٢,١٣٢)	(٥,٧١٣)	مكاسب استبعاد ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية
(٥,٨٩١)	(٢٧,٠٣٢)	حصة المجموعة في أرباح شركات زميلة
٣٢٨,٦٨٢	٤٣٥,٩٩٨	حصة المجموعة في أرباح المشروع المشترك
		التغيرات في رأس المال العامل:
٣٥,٤٢١	٣٢٤,٥١٢	مدينون تجاريون
(٧١,٤٦٤)	(٦٠,٨٥٩)	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٨,٣٥٧	(٣٩,٢٠١)	مخزون
(١٢٣,٢٣٤)	٣٥,١٢٠	عقارات مطورة
٣٠,٧٣٦	(٤٠,٢٤٠)	دائنون تجاريون
١٩٣,٨٥١	٦,١٧٨	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
(٦,٦١٨)	١٦,٩٢٩	إيرادات غير مكتسبة
٣٩٥,٧٣١	٦٧٨,٤٣٧	التزامات منافع محددة للموظفين المدفوعة
(٤,١٠١)	(١,٩٠٣)	زكاة مدفوعة
(٢٠,٠٠٩)	(٩١,٢٤٩)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
٣٧١,٦٢١	٥٨٥,٢٨٥	الأنشطة الاستثمارية
١٣,٤٩٣	٢٣٧,٢٤٠	المقبوض من استبعاد ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية
٩,٩٩٩	٩,٩٩٩	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
-	٣٠٠,٠٠٠	المقبوض مقابل ودائع قصيرة الأجل
-	٣٦,١٥٩	المقبوض من استبعاد استثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة
-	(٤٣,٩٣٩)	المدفوع مقابل الاستثمار في شركات زميلة
(٢,٩٧٥)	-	المدفوع مقابل الاستثمار في مشروع مشترك
(٦٨,٤٨٨)	(٢٧٥,١٤٠)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية وموجودات غير ملموسة
(٤٧,٩٧١)	٢٦٤,٣١٩	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
١٠٠,٠٠٠	-	الأنشطة التمويلية
-	(٣,١٥٠)	المتحصل من البنوك مقابل قرض قصير الأجل
(٢٠,٠٠٠)	(٢٨,٠٠٠)	المسدد للوفاء بالتزامات المجموعة تجاه عقود إيجار الأصول
(١٤٣,٧٦٨)	(٢٥٦,٨٣٨)	حصة حقوق الملكية غير المسيطرة من توزيعات الأرباح المدفوعة لشركة تابعة
(١٦٢,٤٩٨)	(٢١٤,٩٠٧)	المسدد مقابل قرض وزارة المالية وقرض قصير الأجل
(٢٢٦,٢٦٦)	(٥٠٢,٨٩٥)	أعباء مالية مدفوعة
٩٧,٣٨٤	٣٤٦,٧٠٩	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٨٣٧,٦٦٩	١,٠٧٦,٧٥٨	التغير في النقد وما في حكمه
٩٣٥,٠٥٣	١,٤٢٣,٤٦٧	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
		النقد وما في حكمه في نهاية الفترة



رئيس مجلس الإدارة



الرئيس التنفيذي المكلف



الرئيس المالي

الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (١٨) تمثل جزءاً من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

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

١ - معلومات المجموعة

الشركة العقارية السعودية ("الشركة" أو "الشركة الأم")، شركة مساهمة سعودية مدرجة في سوق الأسهم السعودية. تأسست الشركة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٧ رجب ١٣٩٦هـ (الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦م) وهي مسجلة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ وتاريخ ١٧ جمادى الآخر ١٣٩٧هـ (الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧م). 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٪.

تتخذ الشركة التقويم الميلادي كسنة مالية لها بحيث تبدأ السنة المالية من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من نفس السنة. تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لتغطي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م وينبغي أن يتم قراءتها جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية موحدة سنوية للمجموعة، السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

استثمرت الشركة العقارية السعودية في الشركات التابعة التالية والمدرجة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة:

الاسم	مكان التأسيس	النشاط الرئيسي	سنة التأسيس	نسبة الملكية (بصورة مباشرة أو غير مباشرة) ٢٠٢٥م ٢٠٢٤م
الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٦م	١٠٠٪ ١٠٠٪
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)	المملكة العربية السعودية	البناء والصيانة	٢٠١٧م	٦٠٪ ٦٠٪
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)	المملكة العربية السعودية	الصيانة والتشغيل	٢٠١٧م	٦٠٪ ٦٠٪
شركة الوديان العقارية السعودية (د)	المملكة العربية السعودية	تطوير مشروع الوديان	٢٠١٨م	١٠٠٪ ١٠٠٪
صندوق الانماء العقاري العقاري (هـ)	المملكة العربية السعودية	تطوير العقارات	٢٠١٩م	١٠٠٪ ١٠٠٪
شركة حدود العقارية للاستثمار (و)	المملكة العربية السعودية	لم تمارس النشاط بعد	٢٠٢٢م	١٠٠٪ ١٠٠٪
شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة (ز)	المملكة العربية السعودية	لم تمارس النشاط بعد	٢٠٢٥م	١٠٠٪ ١٠٠٪

(أ) الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ بتاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨هـ 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 ١٤٣٨هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠١٧م. تقوم الشركة بأعمال الطرق والشوارع والجسور والانفاق 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 ابراج الاتصالات وإنشاء الحدائق العامة والمنتزهات وشبكات الري وصيانتها وإنشاء السدود وصيانتها وبيع الخرسانة الجاهزة.

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

(د) شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ بتاريخ ١٦ ذو القعدة ١٤٣٩هـ الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨م. وهي مرخصة لمزاولة أنشطة الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية وترميمات المباني السكنية وغير سكنية، 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.

١ - معلومات المجموعة - تمة

هـ) صندوق الإنماء العقارية العقاري هو صندوق خاص تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين شركة الإنماء للاستثمار ("مدير الصندوق") إحدى الشركات التابعة لبنك الإنماء والمجموعة ("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 ٢٠١٩م بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. صدرت أحكام وشروط الصندوق في ٢٥ جمادى الأولى ١٤٣٨ هـ الموافق ٣١ يناير ٢٠١٩م. خلال عام ٢٠٢٠م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إفقال وتصفية الصندوق، وتم في عام ٢٠٢٢م 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 ٢٠٢٢م بموجب السجل التجاري الصادر من مدينة الرياض برقم ١٠١٨٣٦٠٥٧ بتاريخ ٢٨ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢م. الهدف من تأسيسها هو نقل ملكية صكوك الأراضي من صندوق الإنماء العقاري إلى شركة حدود العقارية للاستثمار والمملوكة بالكامل للشركة الأم.

ز) شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة، شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للشركة الأم يبلغ رأس مالها مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي. إن الرقم الوطني الموحد للشركة هو ٧٠٥٠٨٤١٩٠٢ وتم قيدها في السجل التجاري بتاريخ ٢٧ محرم ١٤٤٧ هـ الموافق ٢٢ يوليو ٢٠٢٥م. الهدف من تأسيسها هو ممارسة أنشطة حاضنات ومسرعات الأعمال.

٢ - أسس الإعداد

٢ - ١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (ويشار إليها مجتمعة بـ "معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤)"). ينبغي قراءة هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة جنباً إلى جنب مع آخر قوائم مالية موحدة سنوية للمجموعة، السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. إن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد قوائم مالية موحدة سنوية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي، ولكن تم إدراج إيضاحات تفسيرية مختارة لبيان أحداث ومعاملات جوهرية لفهم التغييرات في المركز المالي والأداء المالي للمجموعة منذ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. تعتبر الفترة الأولية جزء لا يتجزأ من السنة المالية الكاملة، ومع ذلك، فإن نتائج عمليات الفترات الأولية قد لا تكون مؤشراً عادلاً على نتائج عمليات السنة الكاملة.

٢ - ٢ أساس القياس

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

٢ - ٣ عملة التشغيل والعرض

تم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة بالريال السعودي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة. وتم تقريب الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي ما لم يتم الإشارة إلى خلاف ذلك.

٢ - ٤ استخدام الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات، والمطلوبات، والإيرادات، والمصروفات، وكذلك الإفصاح عن المطلوبات المحتملة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن التقديرات الجوهرية الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات لا تختلف بشكل جوهري عن تلك التي تم بيانها في القوائم المالية الموحدة السنوية الأخيرة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تمة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

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

٢ - أسس الإعداد (تمة)

٢ - ٥ أساس توحيد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تشتمل القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة على القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م والمذكورة في الإيضاح رقم (١) أعلاه. إن 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:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة القدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على التأثير على عائدات الشركة 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 الفترة في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين تخلي المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

يتعلق 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 الأولية المختصرة.

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 (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات العلاقة وحقوق الملكية غير المسيطرة وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة المختصرة. 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.

٣ - السياسات المحاسبية الجوهرية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة متطابقة مع تلك السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٤ - المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات

صدرت معايير ومجموعة من التعديلات على المعايير التي يسري مفعولها اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥م وتم توضيحها في القوائم المالية السنوية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، ولكن ليس لها أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة. لم تتطلب هذه التعديلات والتفسيرات تغيير السياسات المحاسبية أو إجراء تسويات بأثر رجعي نتيجة لتطبيق هذه التعديلات والتفسيرات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تمة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

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

٥ - عقارات استثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك والانخفاض المتراكم. يتم في نهاية كل سنة مالية قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وفقاً لعملية التقييم التي يقوم بها مقيمون مستقلون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم". تقع كافة أصول الشركة في المملكة العربية السعودية. فيما يلي ملخص حركة العقارات الاستثمارية خلال الفترة / السنة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٥,٥٣٨,٦٩١	٥,٤٣٤,١٦٦	صافي القيمة الدفترية في أول الفترة / السنة
٢٤٩,١٤٥	١٦٥,٠٠٦	إضافات خلال الفترة / السنة
(٤٢,٢٦٥)	(٤,٨٠٩)	استبعادات خلال الفترة / السنة
(١٧,٤٦٦)	-	أصول محولة إلى شركة زميلة خلال الفترة / السنة
(٤٠,٩٤٦)	(٥٥,٦٧٢)	مصروف الاستهلاك خلال الفترة / السنة
٥,٦٨٧,١٥٩	٥,٥٣٨,٦٩١	صافي القيمة الدفترية في آخر الفترة / السنة

تتضمن العقارات الاستثمارية مباني مقامة على أراض مستأجرة من الهيئة الملكية لمدينة الرياض وذلك بموجب عقود إيجار تتراوح مدتها بين ٢٨ سنة و ٩٩ سنة. كما تتضمن أصولاً ذات قيمة دفترية بمبلغ ٣,٥ مليار ريال سعودي مرهونة لوزارة المالية ولبنكين محليين مقابل القروض والتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة.

٥-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 المجموعة خسائر متعلقة بهذا الأمر. بلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي ٤٣٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٤٣٨ مليون ريال سعودي).

٥-ب - مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن إحدى أراضي المجموعة 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 هذا الأمر 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م ٢,٩ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٢,٩ مليار ريال سعودي).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تمة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

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

٦ - الاستثمار في الشركات الزميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٦,٦٧٪ كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة في شركة الرياض القابضة، وهي شركة ذات مسئولية محدودة مسجلة في المملكة العربية السعودية. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الرياض القابضة باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة نظرا لممارسة المجموعة تأثيرًا هامًا على المنشأة المستثمر فيها. كما تمتلك المجموعة حصة قدرها ٢٥٪ كما في تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة المختصرة في شركة أبراج التلال للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسئولية محدودة تمتلك فيها شركة الرياض القابضة حصة ٢٥٪ وشركة الرياض للتعمير حصة قدرها ٥٠٪. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة أبراج التلال للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة نظرا لممارسة المجموعة تأثيرًا هامًا على المنشأة المستثمر فيها. فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمار في الشركات الزميلة خلال الفترة / السنة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٢٩٨,٧٩٢	٢٩٥,٠٢٤	الرصيد في أول الفترة / السنة
٦١,٤٠٥	-	استثمارات إضافية خلال الفترة / السنة
٥,٧١٣	٤٥,٤٣٣	حصة المجموعة في أرباح الشركات الزميلة خلال الفترة / السنة
-	(٣١,٦٦٦)	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة خلال الفترة / السنة
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة من الشركات الزميلة خلال الفترة / السنة
٣٥٥,٩١١	٢٩٨,٧٩٢	الرصيد في آخر الفترة / السنة

٧ - عقارات مطورة

فيما يلي تحليل للعقارات المطورة والجاهزة للبيع للعملاء كما في:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
١٧,٩٤٢	١٧,٩٤٢	تكلفة الوحدات الجاهزة للبيع
٥٩٥,٥٣٤	٦٣٠,٦٥٤	تكلفة الأراضي والأعمال الرأسمالية المتعلقة بالعقارات تحت التطوير
٦١٣,٤٧٦	٦٤٨,٥٩٦	

يبين الجدول أدناه تصنيف العقارات المطورة ما بين الأصول المتداولة والأصول غير المتداولة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٢٦٦,٩٥٥	٢٦٧,٣٢٧	الجزء المتداول
٣٤٦,٥٢١	٣٨١,٢٦٩	الجزء غير المتداول
٦١٣,٤٧٦	٦٤٨,٥٩٦	

تظهر العقارات المطورة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيها أقل، ويتم تصنيفها على أنها أصول متداولة إذا تم الانتهاء منها أو متوقع أن تكتمل خلال ١٢ شهرًا، وإلا يتم تصنيفها على أنها أصول غير متداولة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تامة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٨ - رأس المال

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، يتكون رأس مال الشركة البالغ قدره ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي من ٣٧٥ مليون سهم عادي قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي.

٩ - احتياطي نظامي

إن الاحتياطي المدرج في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة كان مطلوباً بموجب نظام الشركات السابق وبموجب النظام الأساسي السابق للشركة. ونتيجة للتعديلات التي طرأت على نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، تم إلغاء شرط تخصيص الاحتياطي النظامي.

١٠ - قرض بنكي طويل الأجل

خلال سنة ٢٠١٥ م، حصلت المجموعة على قرض من أحد البنوك المحلية. قامت الشركة في شهر يونيو ٢٠٢٢ م 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 ٢٠٢٦ م وسداد القسط الأخير بتاريخ يونيو ٢٠٣٤ م، على أن يخضع القرض لمعدلات العمولة السائدة بين البنوك السعودية (سايبور) زائداً هامش ربح متفق عليه، وقد قامت المجموعة برهن قطعة أرض مقابل القرض طويل الأجل الممنوح لها. وقد تم تبويب رصيد القرض البنكي طويل الأجل ضمن المطلوبات غير المتداولة وفقاً لتواريخ السداد المتفق عليها.

١١ - قرض من وزارة المالية

تتلخص حركة القرض خلال الفترة / السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	الرصيد في أول الفترة / السنة
١,٠٥٨,٦٥٧	٩١٤,٨٨٩	المسدد خلال الفترة / السنة
(١٤٣,٧٦٨)	(١٥٦,٨٣٨)	الرصيد في آخر الفترة / السنة
٩١٤,٨٨٩	٧٥٨,٠٥١	

وقد تم تبويب رصيد قرض وزارة المالية ضمن الالتزامات المتداولة وغير المتداولة وفقاً لتواريخ سداد الأقساط وذلك على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ م (غير مراجعة)	الجزء المتداول
١٥٦,٨٣٨	١٦٩,٩٠٨	الجزء غير المتداول
٧٥٨,٠٥١	٥٨٨,١٤٣	
٩١٤,٨٨٩	٧٥٨,٠٥١	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تَتَمَّة

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م

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

١٢ - قرض بنكي قصير الأجل

خلال الربع الثاني من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، حصلت المجموعة على قرض قصير الأجل من أحد البنوك المحلية بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي، وكان القرض مضموناً بسند لأمر. وقد تم سداد القرض بالكامل خلال الربع الأول من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

١٣ - مخصص الزكاة

كانت حركة مخصص الزكاة خلال الفترة / السنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م (غير مراجعة)	
٨٥,٩٥٩	٧٨,٣٥٥	الرصيد في أول الفترة / السنة
١٧,٨١٨	٥٥,٧٠١	المحمل خلال الفترة / السنة
(٢٥,٤٢٢)	(٩١,٢٤٩)	المدفوع خلال الفترة / السنة
٧٨,٣٥٥	٤٢,٨٠٧	الرصيد في آخر الفترة / السنة

١٤ - ربح السهم

يتم احتساب ربح السهم الأساسي وذلك من خلال قسمة ربح الفترة العائد للمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. لا يوجد فرق بين ربح السهم الأساسي وربح السهم المخفض، نظراً لعدم وجود تأثير جوهري لأي بند تخفيض على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية.

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

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٢٠٢٥م (غير مراجعة)	٢٠٢٤م (غير مراجعة)	٢٠٢٥م (غير مراجعة)	
٢٦,٨٨٠	٢٦٨,٥٢٣	٣٨,١٥٢	٣٨,٩٠٤	ربح الفترة العائد لمساهمي الشركة الأم
٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٠,٠٧	٠,٧٢	٠,١٠	٠,١٠	الربح الأساسي والمخفض للسهم للفترة بالريال السعودي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة - تمة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٥ - 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 مرافق

يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة ويقاس وفقاً لأسس ثابتة بما يتوافق مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية الموحدة. تتم أنشطة المجموعة وشركاتها التابعة بشكل أساسي في المملكة العربية السعودية. فيما يلي تحليلاً للمعلومات القطاعية:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م		إيجار العقارات	بيع العقارات	مشاريع بنية تحتية	مشاريع إنشائية	خدمات إدارة مرافق	قيود الاستبعاد	المجموع
الإيرادات		٢٧٤,٥٦٠	٥٩٢,٣٤٧	٦٠٧,٧٣٩	١٨٩,٢٢١	١١٠,١٥٢	(٢٤٧,٢٤٤)	١,٥٢٦,٧٧٥
تكلفة الإيرادات		(١٣١,٠٥٧)	(٣١٥,٧٧٦)	(٣٣٠,٦٠٢)	(١٩٢,١٢٨)	(٨٤,٢٦٢)	٢٤٥,٩٩٨	(٨٠٧,٨٢٧)
إجمالي الأصول		٣,٤٧٤,٨٩٣	٤,٧٣٣,٠٨٣	١,١٢٥,٤٥٥	٧٤,٩٣٣	٦٧,٩٣٣	-	٩,٤٧٦,٢٩٧

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م		إيجار العقارات	بيع العقارات	مشاريع بنية تحتية	مشاريع إنشائية	خدمات إدارة مرافق	قيود الاستبعاد	المجموع
الإيرادات		٢٥٢,٦٢٩	١٨٨,٨٢٦	٧١٢,١٦٣	١١٦,٧٦٦	٩١,٥٨٥	(١١٨,٤٥٨)	١,٢٤٣,٥١١
تكلفة الإيرادات		(١٢٧,١٠٢)	(١٢٧,٣٥٢)	(٥٢٩,٠٣٨)	(١١٦,٨٣٥)	(٧٠,١٠٢)	١١٦,٥٠٠	(٨٥٣,٩٢٩)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م		٣,٥٥٥,٠٩٩	٤,٧٨٢,٦٨١	٩١٦,٧١٩	١٣٨,٥١٧	٣٦,٠٥٨	-	٩,٤٢٩,٠٧٤
إجمالي الأصول		٣,٥٥٥,٠٩٩	٤,٧٨٢,٦٨١	٩١٦,٧١٩	١٣٨,٥١٧	٣٦,٠٥٨	-	٩,٤٢٩,٠٧٤

١٦ - إعادة تبويب أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للفترة المالية السابقة لتتماشى مع عرض أرقام الفترة الحالية.

١٧ - أحداث لاحقة

تعتقد الإدارة بعدم وجود أية أحداث لاحقة هامة بعد تاريخ القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥م، قد يكون لها أثر جوهري عليها.

١٨ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٩ جمادى الأولى ١٤٤٧هـ (الموافق ١٠ نوفمبر ٢٠٢٥م).