



الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
الفهرس

الصفحة

المحتويات

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

شركة ذات مسؤولية محدودة مهنية
رأس المال المنفوح 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

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

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 ٢٠٢٥م، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية المهمة.

وفي رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي:

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة بالتفصيل في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" الوارد في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وقبنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

لفت انتباه:

١. نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٩) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي يوضح إن 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 هذا الأمر 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 ٢٠٢٥م. (٢٠٢٤م: ٤٣٧,٧ مليون ريال سعودي)
٢. نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٩) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة والذي يوضح انه 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 جوهرى 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 والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م: ٢,٩ مليار ريال سعودي (٢٠٢٤م: 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:

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية القصوى عند مراجعتنا للقوائم المالية للسنة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، وعند تكوين رأينا فيها، وإننا لا نقدم في هذه رأياً منفصلاً. فيما يلي وصفاً لكل أمر من أمور المراجعة الرئيسية وكيفية معالجتها:

أمر مراجعة رئيسي	كيف تمت معالجة أمر المراجعة الرئيسي في مراجعتنا
تمتلك المجموعة استثمارات عقارية من اراضي ومباني، بلغت قيمتها ٥,٧ 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.	لقد قمنا بالإجراءات المبينة أدناه فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية: - تقييم موضوعية المقيمين واستقلاليتهم وخبرتهم الذين تم تعيينهم بواسطة الإدارة والتأكد من ان المقيمين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين. - مقارنة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من واقع تقرير المقيم مع الرصيد الدفترى للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. - التأكد من أن أسلوب التقييم المناسب والمنهجية المعتمدة من قبل المقيم.
تم اعتبار هذا الامر كأمر مراجعه رئيسي حيث إن تقييم انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية يتطلب حكماً هاماً من قبل الإدارة وأيضاً تتضمن تقديرات رئيسية. أيضاً، التأثير المحتمل قد يكون انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية جوهرياً في القوائم المالية الموحدة.	المراجعة على أساس العينة، لتقييم الاستثمارات العقارية المنفذة من قبل المقيم بالاستعانة بالمتخصصين لدينا للتأكد من مدي معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية.
يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٩ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات العقارية والإيضاح رقم ٤ بخصوص الإفصاحات ذات العلاقة.	الحصول على صكوك ملكية العقارات الاستثمارية ومناقشة الوضع القانوني لها مع الإدارة والقسم القانوني الداخلي. - التأكد بأن القوائم المالية الموحدة تتضمن على الإفصاحات الكافية والملائمة للسياسات المحاسبية ومن الإفصاح ذات العلاقة للاستثمارات العقارية.

المعلومات الأخرى:

تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢٥م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع عنها. والإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى الواردة في تقريرها السنوي.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي بشأنها.

وفيما يتصل بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا تتمثل في قراءة المعلومات الأخرى الموضحة أعلاه، والنظر عند القيام بذلك فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء المراجعة، أو ما إذا كانت المعلومات الأخرى تبدو مُحَرَّفَةً بشكل جوهري بأية صورة أخرى. وإذا توصلنا إلى وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإننا مطالبون بالتقرير عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نقرر عنه في هذا الشأن.

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 الجوهرى، سواءً بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالي 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 آلية 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 الجوهرى، سواءً 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 الجوهرى عند وجوده. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد التحريفات جوهرية إذا كان يمكن التوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، 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. ونقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريف الجوهرى في القوائم الموحدة، سواءً بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويُعد خطر عدم اكتشاف التحريف الجوهرى الناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، نظراً لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو إغفال ذكر متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة المناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها التي أعدتها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج بشأن مدى مناسبة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرى متعلق بأحداث أو ظروف قد تنثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة استناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها. وإذا خلصنا إلى وجود عدم تأكد جوهرى، 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 ظروفناً مستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن البقاء كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها، 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 رأي المراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلال، ونبغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية 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 للفترة 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 بشكل معقول أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن السيد العيوطي وشركاه

محمد العمش

عبد الله أحمد بالعمش
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٤٥)



الرياض في: ٣٠ مارس ٢٠٢٦ م
الموافق: ١١ شوال ١٤٤٧ هـ

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٨,٦٠٢	٣٥,٥٤٨	٨	ممتلكات ومعدات – بالصافي
٥,٥٣٨,٦٩١	٥,٦٩٦,١٥٥	٩	عقارات استثمارية – بالصافي
٧,٣٧٠	٥,٢١٩		موجودات غير ملموسة – بالصافي
٣١٢,٢٧٣	٤١٩,١٢٧	١١	استثمار في الشركات الزميلة والمشروع المشترك
٤١٥,٣٢٢	٢٣٦,٣٢٣	١٢	استثمارات في أدوات حقوق ملكية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢١٠,٧٠٨	٢٠٤,٨٨٤	١٣	موجودات حق الاستخدام
٣٨١,٢٦٩	٣٨٦,٧٠٥	١٤	عقارات متاحة للبيع – غير متداولة
٦,٨٩٤,٢٣٥	٦,٩٨٣,٩٦١		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٢٦٧,٣٢٧	٢٤٣,٦٠٣	١٤	عقارات متاحة للبيع
١١,٦٣٨	٤٨,٥٣٤		مخزون
٣٤٨,٤٣٢	٣٠٩,١٩٤	١٥	مصاريف مدفوعة مقدماً ومديون آخرون – بالصافي
٥٣٠,٦٨٤	١٩٩,٧٧٣	١٦	مديون تجاريون – بالصافي
-	٧٧,٢٠١	١٢	استثمارات في أدوات حقوق ملكية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – متداول
٣٠٠,٠٠٠	-		ودائع بنكية لأجل
١,٠٧٦,٧٥٨	١,٥٥٢,٦٠٤	١٧	تقد وما في حكمه
٢,٥٣٤,٨٣٩	٢,٤٣٠,٩٠٩		إجمالي الموجودات المتداولة
٩,٤٢٩,٠٧٤	٩,٤١٤,٨٧٠		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	١٨	رأس المال
٢٢٢,٧٠٠	٢٢٢,٧٠٠		علاوة إصدار رأس المال
٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	١٩	احتياطي نظامي
١٠,٠٥١	١٠,٠٥١	٢٠	احتياطي اتفاقي
١٢٨,٤٧٧	٧٣,٦٩٣	٢١	احتياطيات أخرى
١٤٧,٨١٥	٥٢١,٨١١		أرباح مبقاة
٤,٩٧٩,٠٤٣	٥,٢٩٨,٢٥٥		حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم
٢٠٣,٧٣٣	٣٠٧,٥٧٥	٢٢	حقوق الملكية غير المسيطرة
٥,١٨٢,٧٧٦	٥,٦٠٥,٨٣٠		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٢,٠٦٨,٤٦٢	١,٩٣٩,١٨٣	٢٣	قرض لأجل – الجزء غير المتداول
٧٥٨,٠٥١	٥٨٨,١٤٣	٢٤	قرض وزارة المالية – الجزء غير المتداول
٢٢٦,٥٤٨	٢٣٣,٤٢٤	٢٥	التزامات عقود إيجار – الجزء غير المتداول
٤٢,٢٥٠	٦٠,٧٦٣	٢٦	التزامات منافع محددة للموظفين
٣,٠٩٥,٣١١	٢,٨٢١,٥١٣		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١٠٠,٠٠٠	-	٢٧	قرض بنكي قصير الأجل
-	١٢٩,٢٧٩	٢٣	قرض لأجل – الجزء المتداول
١٥٦,٨٣٨	١٦٩,٩٠٨	٢٤	قرض وزارة المالية – الجزء المتداول
١٣,٧٠١	٢٠,١٥٠	٢٥	التزامات عقود إيجار – الجزء المتداول
١٨٨,٤٣٥	١٤٩,٥٩٦	٢٨	دائنون تجاريون
٨٧,٧٨١	٨٥,١٩١	٢٩	إيرادات غير مكتسبة
٥٢٥,٨٧٧	٣٨٤,٦٢٠	٣٠	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
٧٨,٣٥٥	٤٨,٧٨٣	٣١	مخصص زكاة
١,١٥٠,٩٨٧	٩٨٧,٥٢٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
٤,٢٤٦,٢٩٨	٣,٨٠٩,٠٤٠		إجمالي المطلوبات
٩,٤٢٩,٠٧٤	٩,٤١٤,٨٧٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس التنفيذي المالي

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح	
١,٩٨٧,٦٦٨	١,٨٨٠,٠٨٥	٣٣	الإيرادات
(١,٢٧٨,٣٣٥)	(١,٠٥٧,١٨٨)	٣٤	تكلفة الإيرادات
٧٠٩,٣٣٣	٨٢٢,٨٩٧		إجمالي الربح
(١٢,٤٨١)	(١٢,١١٦)	٣٥	مصاريف بيع وتسويق
(٢١٥,٨٣٢)	(٢١٣,٠٧٠)	٣٦	مصاريف عمومية وإدارية
٤٨١,٠٢٠	٥٩٧,٧١١		ربح التشغيل
٥٥,٦١٤	٦٠,١٧٠	١١	الحصة في أرباح الشركات الزميلة والمشروع المشترك
٣,٨٤٦	٢,٤٦٦	١٢	توزيعات الأرباح من الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية
٢٦,٠٣٢	٤٧,٤٩٨	٣٧	المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٤٢,٦٨٦)	(٢١٦,٤٣٣)	٣٨	إيرادات أخرى
٣٢٣,٨٢٦	٤٩١,٤١٢		أعباء مالية
(١٧,٨١٨)	(٦١,٦٧٧)	٣١	الربح قبل الزكاة
٣٠٦,٠٠٨	٤٢٩,٧٣٥		الزكاة
			صافي ربح السنة
٢١٥,٠٦٣	٢٩٥,٩٦٥		صافي ربح السنة العائد إلى:
٩٠,٩٤٥	١٣٣,٧٧٠	٢٢	المساهمين في الشركة الأم
٣٠٦,٠٠٨	٤٢٩,٧٣٥		حقوق الملكية غير المسيطرة
			ربحية السهم:
٠,٥٧	٠,٧٩	٣٩	ربح السهم الأساسي والمخفض من صافي ربح السنة العائد إلى المساهمين في الشركة الأم (بالريال السعودي)
			الدخل الشامل الآخر:
٤٩,٨٨٠	٣١,٣٢٤	١٢	صافي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣١,٦٦٦)	(٤,٧٢٢)	١١	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى للشركات الزميلة والمشروع المشترك
(٤,٠٣٧)	(٥,٢٨٣)	٢٦	خسائر إعادة قياس منافع محددة للموظفين
١٤,١٧٧	٢١,٣١٩		الدخل الشامل الآخر للسنة
٣٢٠,١٨٥	٤٥١,٠٥٤		إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٣٠,٤٦٨	٣١٩,٢١٢		إجمالي الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
٨٩,٧١٧	١٣١,٨٤٢	٢٢	المساهمين في الشركة الأم
٣٢٠,١٨٥	٤٥١,٠٥٤		حقوق الملكية غير المسيطرة
			الرئيس التنفيذي المالي
			الرئيس التنفيذي المكلف
			رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	اجمالي حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين في الشركة الأم	أرباح مبقاة (خسائر متراكمة)	احتياطيات أخرى	احتياطي اتفاقي	احتياطي نظامي	علاوة إصدار رأس المال	رأس المال	
٤,٨٨٢,٧٩٥	١٣٤,٠١٦	٤,٧٤٨,٧٧٩	(٦٧,٢٤٨)	١١٣,٢٧٦	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م
٣٠٦,٠٠٨	٩٠,٩٤٥	٢١٥,٠٦٣	٢١٥,٠٦٣	-	-	-	-	-	صافي دخل السنة
١٤,١٧٧	(١,٢٢٨)	١٥,٤٠٥	-	١٥,٤٠٥	-	-	-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
٣٢٠,١٨٥	٨٩,٧١٧	٢٣٠,٤٦٨	٢١٥,٠٦٣	١٥,٤٠٥	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٢٠٤)	-	(٢٠٤)	-	(٢٠٤)	-	-	-	-	استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	حصة حقوق الملكية غير المسيطرة من توزيعات الأرباح المدفوعة من شركة تابعة
٥,١٨٢,٧٧٦	٢٠٣,٧٣٣	٤,٩٧٩,٠٤٣	١٤٧,٨١٥	١٢٨,٤٧٧	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٤٢٩,٧٣٥	١٣٣,٧٧٠	٢٩٥,٩٦٥	٢٩٥,٩٦٥	-	-	-	-	-	صافي دخل السنة
٢١,٣١٩	(١,٩٢٨)	٢٣,٢٤٧	-	٢٣,٢٤٧	-	-	-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
٤٥١,٠٥٤	١٣١,٨٤٢	٣١٩,٢١٢	٢٩٥,٩٦٥	٢٣,٢٤٧	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	-	٧٨,٠٣١	(٧٨,٠٣١)	-	-	-	-	استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٨,٠٠٠)	(٢٨,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	حصة حقوق الملكية غير المسيطرة من توزيعات الأرباح المدفوعة من شركة تابعة
٥,٦٠٥,٨٣٠	٣٠٧,٥٧٥	٥,٢٩٨,٢٥٥	٥٢١,٨١١	٧٣,٦٩٣	١٠,٠٥١	٧٢٠,٠٠٠	٢٢٢,٧٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس التنفيذي المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٣٢٣,٨٢٦	٤٩١,٤١٢	الأنشطة التشغيلية
٧,٦٨٧	١٤,٢١٢	الربح قبل الزكاة
٥٥,٦٧٢	٧٩,٥٧٠	تعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٣,٤٤٥	٢,٨٥٢	استهلاك ممتلكات ومعدات
٢,٧٣٨	٨,٩٨٦	استهلاك عقارات استثمارية
٢٤٢,٦٨٦	٢١٦,٤٣٣	إطفاء موجودات غير ملموسة
١٢,٣٢٤	١٥,٩٠٥	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٥٥,٦١٤)	(٦٠,١٧٠)	أعباء مالية
(١,١٦٢)	(٨٤٦)	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين المكون خلال السنة
٥٩١,٦٠٢	٧٦٨,٣٥٤	حصة في أرباح الشركات الزميلة والمشروع المشترك
		مكاسب استبعاد ممتلكات ومعدات
(٣٩٢,٦٣٤)	٣٣٠,٩١١	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(١٠٨,٦٣٩)	٣٩,٢٣٨	مدينون تجاريون
٨,٨٠٨	(٣٦,٨٩٦)	مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون
٧٥٦,٨٥٠	٦٣,١٨١	مخزون
٥٩,٥٥٦	(٣٨,٨٣٩)	عقارات متاحة للبيع
(١٣,٨٨٧)	(٢,٥٩٠)	دائنون تجاريون
٥٧,٦٥٥	(٥٥,٧٤٩)	إيرادات غير مكتسبة
٩٥٩,٣١١	١,٠٦٧,٦١٠	مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى
(٥,٨٥٩)	(٢,٦٧٥)	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٢٥,٤٢٢)	(٩١,٢٤٩)	زكاة مدفوعة
٩٥٩,٣١١	٩٧٣,٦٨٦	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
٩,٩٩٩	٩,٩٩٩	الأنشطة الاستثمارية
١,٥٣٧	١٣٣,١٢٢	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
٢,٨٠٥	١,١٢٩	متحصلات من استبعاد استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣٠٠,٠٠٠)	٣٠٠,٠٠٠	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٣٧٨)	(٧٠١)	المقبوض من / (المدفوع مقابل) الودائع البنكية لأجل
(٧,٩٢٨)	(٢١,٤٤١)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(١٦٥,٠٠٦)	(٢٩٩,٣٩٤)	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
(٢,٩٧٥)	(٤٣,٩٣٨)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
(٤٦١,٩٤٦)	٧٨,٧٧٦	مبالغ مدفوعة مقابل الاستثمار في الشركات الزميلة والمشروع المشترك
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
١٠٠,٠٠٠	(١٠٠,٠٠٠)	الأنشطة التمويلية
(١٤٣,٧٦٨)	(١٥٦,٨٣٨)	(المدفوع للوفاء بالتزامات المجموعة تجاه) / المتحصل من قرض بنكي قصير الأجل
(٢,١٣٦)	(٤,٢٥٠)	المدفوع للوفاء بالتزامات المجموعة تجاه وزارة المالية
(٢٠,٠٠٠)	(٢٨,٠٠٠)	المدفوع للوفاء بالتزامات المجموعة تجاه عقود إيجار الأصول
(١٦١,٠٩١)	(٢٨٧,٥٢٨)	حصة حقوق الملكية غير المسيطرة من توزيعات الأرباح المدفوعة من شركة تابعة
(٢٢٦,٩٩٥)	(٥٧٦,٦١٦)	أعباء مالية مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٣٩,٠٨٩	٤٧٥,٨٤٦	التغير في النقد وما في حكمه
٨٣٧,٦٦٩	١,٠٧٦,٧٥٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٠٧٦,٧٥٨	١,٥٥٢,٦٠٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
٤,٨٠٩	٤٤,٨٩٣	معاملات جوهرية غير نقدية
-	١٧,٤٦٧	تحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات متاحة للبيع
٧٦,٥٩١	٣,١٦٢	تحويل من عقارات استثمارية إلى شركة زميلة
		إضافات على موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود إيجار

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي المكلف

الرئيس التنفيذي المالي

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(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 ١٣٩٦ هـ الموافق ١٥ يوليو ١٩٧٦ م وهي مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠١٢٥٣٩ و تاريخ ١٧ جمادى الآخرة ١٣٩٧ هـ الموافق ٤ يونيو ١٩٧٧ م. يقع المقر الرئيسي للشركة في شارع العليا العام، صندوق بريد ٣٥٧٢، الرياض ١١٤٨١، المملكة العربية السعودية. إن المساهم الرئيسي في الشركة الأم هو صندوق الاستثمارات العامة والذي يمتلك حوالي ٦٤,٥٨٪ من أسهم الشركة، بينما الأسهم المتبقية، والتي تمثل حوالي ٣٥,٤٢٪، مملوكة من قبل مساهمين آخرين يمتلك كل منهم نسبة تقل عن ٥٪. إن الشركة مسجلة لمزاولة نشاط شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة والوساطة العقارية. تتخذ الشركة التقويم الميلادي كسنة مالية لها بحيث تبدأ السنة المالية من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من نفس السنة.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم والقوائم المالية لشركاتها التابعة التالية:

الاسم	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	سنة التأسيس	نسبة الملكية	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
الشركة العقارية السعودية للتعمير (أ)	المملكة العربية السعودية	أعمال إنشائية	٢٠١٦ م	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية (ب)	المملكة العربية السعودية	أعمال بنية تحتية	٢٠١٧ م	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪
الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات (ج)	المملكة العربية السعودية	صيانة وتشغيل وإدارة مرافق	٢٠١٧ م	٦٠٪	٦٠٪	٦٠٪
شركة الوديان العقارية السعودية (د)	المملكة العربية السعودية	تطوير مشروع الوديان ولم يتم ممارسة النشاط خلال السنة	٢٠١٨ م	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
صندوق الانماء العقارية العقاري (هـ)	المملكة العربية السعودية	تحت التصفية	٢٠١٩ م	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة حدود العقارية للاستثمار (و)	المملكة العربية السعودية	شركة حفظ أصول ولم يتم ممارسة النشاط خلال السنة	٢٠٢٢ م	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة (ز)	المملكة العربية السعودية	شركة تأجير مساحات عمل مشتركة ولم يتم ممارسة النشاط خلال السنة	٢٠٢٥ م	١٠٠٪	-	-

أ. الشركة العقارية السعودية للتعمير، شركة شخص واحد مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية مملوكة بالكامل للشركة الأم يبلغ رأس مالها مبلغ ٣٤ مليون ريال سعودي (فقط أربعة وثلاثون مليون ريال سعودي). إن الشركة العقارية السعودية للتعمير مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٣٦٧ و تاريخ ١٥ ربيع الأول ١٤٣٨ هـ الموافق ١٤ ديسمبر ٢٠١٦ م، وهي مرخصة لمزاولة أنشطة زراعة نباتات الزينة والشتلات المشاتل، أعمال ورش النجارة بشكل عام وورش صناعة الألومنيوم. الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية والحكومية وإنشاءات المباني الجاهزة في المواقع. ترميمات وتشطيب المباني السكنية وغير سكنية. تمديد الأسلاك الكهربائية وتركيب الديكورات المختلفة.

ب. الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، شركة مساهمة مغلقة مملوكة بنسبة ٦٠٪ للشركة الأم يبلغ رأس مالها مبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي (فقط ثلاثة مئة مليون ريال سعودي). إن الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩٥٦١ و تاريخ ٦ رجب ١٤٣٨ هـ الموافق ٣ إبريل ٢٠١٧ م، وهي مرخصة لمزاولة أنشطة إنشاء الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والأنفاق. تمديد أنابيب النفط والغاز، وإنشاء المحطات والخطوط الرئيسية لتوزيع المياه وإنشاء محطات ومشاريع الصرف الصحي وشبكات المجاري والمضخات. إنشاء أرصفة الموانئ والمرافق البحرية، هدم وإزالة المباني وغيرها، إعداد وتجهيز المواقع من الحفر والتسوية، تمديدات الشبكات.

ج. الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات، شركة ذات مسؤولية محدودة مختلطة مملوكة بنسبة ٦٠٪ للشركة الأم يبلغ رأس مالها مبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي (فقط عشرون مليون ريال سعودي). إن الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦١٢٦٨٧ و تاريخ ١١ صفر ١٤٣٩ هـ الموافق ٣١ أكتوبر ٢٠١٧ م، وهي مرخصة لمزاولة أنشطة ترميمات المباني السكنية وغير سكنية. وأنشطة خدمات صيانة المباني، التنظيف العام والخارجي للمباني، تنظيف متخصص للمباني يشمل المداخل والنوافذ وغيرها، تنظيف وصيانة برك السباحة، أنشطة التطهير والتبخير لإبادة الحشرات والقوارض، أنشطة تنظيف الآلات والمعدات الصناعية، أنشطة تنظيف الطرق، رعاية وصيانة المنتزهات والحدائق لأغراض الإسكان العام، رعاية وصيانة مناظر المباني والحدائق المنزلية وحدائق الأسقف وواجهات المباني الخاصة وغيرها، رعاية وصيانة منتزهات الطرق السريعة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١ - معلومات عن المجموعة - تنمة

د. شركة الوديان العقارية السعودية، شركة شخص واحد مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية مملوكة بالكامل للشركة الأم يبلغ رأس مالها مبلغ ٥٠٠ ألف ريال سعودي (فقط خمسة مئة ألف ريال سعودي). إن شركة الوديان العقارية السعودية مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٥٥٠٧١ وتاريخ ١٦ ذي القعدة ١٤٣٩ هـ الموافق ٢٩ يوليو ٢٠١٨ م. الهدف من تأسيسها هو تطوير مشروع الوديان. إشارة إلى ما تمت الإشارة إليه في الإيضاح رقم (٩) المتعلق بمشروع الوديان، فإن شركة الوديان العقارية السعودية لم تمارس نشاطها خلال السنة المالية الحالية وسنة المقارنة.

هـ. صندوق الإنماء العقارية العقاري هو صندوق خاص تم إنشاؤه بموجب اتفاقية بين شركة الإنماء 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. عين الصندوق بنك الإنماء ليقوم بدور الوصي والمدير والمسجل للصندوق. تأسس الصندوق خلال السنة المالية ٢٠١٩ م بناءً على موافقة هيئة السوق المالية. خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، قامت الشركة العقارية السعودية بتوقيع اتفاقية إقفال وتصفية الصندوق، وتم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م تحويل كافة أصول الصندوق الجوهرية إلى شركة حدود العقارية للاستثمار، المملوكة بالكامل للشركة الأم. 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 آلاف ريال سعودي (فقط عشرة آلاف ريال سعودي). إن شركة حدود العقارية للاستثمار مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٨٣٦٠٥٧ وتاريخ ٢٨ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠٢٢ م. الهدف من تأسيسها هو نقل ملكية صكوك الأراضي من صندوق الإنماء العقارية العقاري، المشار إليه أعلاه، إلى شركة مملوكة بالكامل للشركة الأم. ولم تمارس شركة حدود العقارية للاستثمار أي نشاط خلال السنة المالية الحالية وسنة المقارنة.

ز. شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة، شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مملوكة بالكامل للشركة الأم يبلغ رأس مالها مبلغ ١٠ آلاف ريال سعودي (فقط عشرة آلاف ريال سعودي). إن الرقم الوطني الموحد للشركة هو ٧٠٥٠٨٤١٩٠٢ وتم قيدها في السجل التجاري بتاريخ ٢٧ محرم ١٤٤٧ هـ الموافق ٢٢ يوليو ٢٠٢٥ م. وهي مرخصة لمزاولة أنشطة حاضنة وتسريع الأعمال ولم تبدأ بعد في ممارسة نشاطها الفعلي، ومن المتوقع أن يبدأ التشغيل خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦ م.

٢ - أسس الإعداد

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، وهو العملة الوظيفية للمجموعة. وقد تم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف ريال سعودي، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣ - أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها ويشار إليهم مجتمعة بـ ("المجموعة") والمذكورة في الإيضاح (١). الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة القدرة على التحكم في الشركة المستثمر فيها، والتعرض لعوائد متغيرة أو الحق في الحصول عليها نتيجة ارتباطها بالشركة المستثمر فيها، إضافة إلى القدرة على استخدام سلطتها للتأثير على تلك العوائد.

وبشكل عام، تفترض السيطرة عند امتلاك أغلبية حقوق التصويت. إلا أنه في الحالات التي تمتلك فيها المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت، فإنها تأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات العلاقة لتقييم وجود السيطرة، بما في ذلك الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين، والحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى، وحقوق التصويت الحالية والمحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها في حال أشارت الحقائق والظروف إلى حدوث تغيير في أحد عناصر السيطرة. يبدأ توحيد الشركات التابعة من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة، ويتوقف عند تاريخ فقدان السيطرة. ويتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركات التابعة ضمن القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ السيطرة وحتى تاريخ فقدانها.

يتم توزيع صافي الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مساهمي الشركة الأم وحقوق الملكية غير المسيطرة، حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز ضمن حقوق الملكية غير المسيطرة. ويتم عرض الحصص غير المسيطرة بشكل منفصل ضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، يتم توحيد السياسات المحاسبية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة، كما يتم حذف كافة الأرصدة والمعاملات المتداخلة بين شركات المجموعة بالكامل، بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية. يتم معالجة أي تغيير في نسبة ملكية المجموعة في شركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة ضمن حقوق الملكية. وفي حال فقدان السيطرة على شركة تابعة، تقوم المجموعة بإلغاء إثبات موجودات ومطلوبات الشركة التابعة (بما في ذلك الشهرة) وحقوق الملكية غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية، ويتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن ذلك في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. كما يتم قياس أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقدان السيطرة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تامة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية

فيما يلي السياسات المحاسبية الجوهرية المطبقة في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

الأهمية النسبية

عند إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة، تقوم الإدارة بتطبيق مفهوم الأهمية النسبية، بحيث يتم عرض والإفصاح عن المعلومات التي قد يؤثر حذفها أو تحريفها بشكل جوهري على القرارات الاقتصادية للمستخدمين الرئيسيين للقوائم المالية الموحدة. كما تأخذ الإدارة في الاعتبار الأهمية النسبية عند اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية وعند تقييم الأخطاء والتقديرات المحاسبية.

الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك

الشركات الزميلة هي منشآت تمارس عليها المجموعة تأثيرًا هامًا، والذي يتمثل في القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للمنشأة المستثمر فيها، دون أن يكون لها سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. أما المشروع المشترك فهو ترتيب يكون للمجموعة فيها سيطرة مشتركة، حيث يكون للأطراف حقوق في صافي موجودات الترتيب.

تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية. ووفقًا لهذه الطريقة، يتم إثبات الاستثمار مبدئيًا بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية لاحقًا لتعكس حصة المجموعة في صافي موجودات المنشأة المستثمر فيها منذ تاريخ الاستحواذ.

تتضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركات الزميلة والمشروع المشترك. كما يتم إثبات حصة المجموعة في بنود الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت ضمن قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة، ويتم إثبات أي تغييرات مباشرة في حقوق ملكية المنشأة المستثمر فيها ضمن قائمة التغييرات في حقوق الملكية الموحدة، وذلك عند انطباق ذلك.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة والمشروع المشترك لنفس الفترة المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات اللازمة لتوحيد السياسات المحاسبية لتتوافق مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بمقدار الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية للاستثمار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وعند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة، تقوم المجموعة بقياس أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة، ويتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للاستثمار عند تاريخ الفقد والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به، بالإضافة إلى متحصلات الاستبعاد، في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تصنيف الموجودات والمطلوبات بين "متداولة" و "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".

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد قائمة المركز المالي الموحدة.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو دفعه عند نقل التزام ما في معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس. ويُفترض عند قياس القيمة العادلة أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام 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 وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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

- ◀ المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مطابقة.
- ◀ المستوى الثاني: مدخلات قابلة للملاحظة بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى الأول، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر
- ◀ المستوى الثالث: مدخلات غير قابلة للملاحظة لقياس القيمة العادلة.

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 الفئات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات والمطلوبات والتسلسل الهرمي لمستويات قياس القيمة العادلة المذكورة أعلاه.

إثبات الإيرادات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥)، وبالاستناد إلى نموذج الخمس خطوات لتحديد توقيت ومقدار الإيراد، وذلك على النحو التالي:

الخطوة ١ - تحديد العقد (العقود) مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ.

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 المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى العميل، باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها نيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة ٤ - تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقود التي تحتوي على أكثر من التزام أداء، يتم تخصيص سعر المعاملة على كل التزام أداء بما يعكس المقابل المتوقع الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥ - إثبات الإيرادات عند (أو مع) الوفاء بالتزام الأداء من خلال نقل السيطرة على السلعة أو الخدمة إلى العميل.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

إثبات الإيرادات - تنمة

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء، تقوم المجموعة بالوفاء بالتزامات الأداء وإثبات الإيرادات إما على مدى الزمن أو عند نقطة زمنية، وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد. يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى الزمن في حال استيفاء أحد الشروط التالية:

أ. قيام العميل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء المجموعة لعملها؛

ب. أداء المجموعة 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 لها حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه .

ويتم قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء باستخدام طريقة مناسبة تعكس نمط نقل السيطرة إلى العميل، وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد. أما في الحالات التي لا يتم فيها استيفاء أي من الشروط أعلاه، فيتم إثبات الإيراد عند نقطة زمنية عند انتقال السيطرة إلى العميل. وفيما يلي السياسات والاعتبارات الخاصة المطبقة على الاعتراف بإيرادات المجموعة حسب طبيعتها:

إيراد بيع عقارات مكتملة

يمثل بيع العقارات المكتملة التزام أداء واحد، ويتم إثبات الإيراد عند انتقال السيطرة على العقار إلى العميل. ويتحقق انتقال السيطرة عادةً عند نقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل، ما لم تتضمن شروط العقد بنوداً جوهرية تؤخر انتقال السيطرة. وفي هذه الحالة، يتم إثبات الإيراد عند استيفاء تلك الشروط وانتقال السيطرة فعلياً إلى العميل.

إيراد بيع العقارات تحت التطوير

يتم تقييم شروط عقود المجموعة مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الزمن أو عند نقطة زمنية، ويتم الاعتراف بالإيرادات بناءً على ذلك. ويُعترف بالإيراد على مدى الزمن عند استيفاء شروط الاعتراف ذات الصلة، بما في ذلك عدم وجود استخدام بديل للأصل ووجود حق واجب النفاذ في الحصول على مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. أما في الحالات التي لا يتم فيها استيفاء هذه الشروط، فيتم الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة إلى العميل. وقد قامت الإدارة بتقييم عقود بيع العقارات تحت التطوير، وخلصت إلى أن أداء المجموعة لا ينشئ أصلاً له استخدام بديل، نظراً لكون الوحدات العقارية مخصصة لعملاء محددین بموجب اتفاقيات البيع. كما أن للمجموعة حقاً واجب النفاذ في الحصول على مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه، بما في ذلك تعويض مناسب عن الأداء المنفذ. وبناءً على ذلك، يتم الاعتراف بالإيراد على مدى الزمن. ويتم قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء باستخدام طريقة مناسبة تعكس نمط نقل السيطرة إلى العميل، سواءً باستخدام طرق المدخلات أو طرق المخرجات، وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد.

إيراد إيجار عقارات استثمارية

يتم إثبات إيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي المتعلقة بالعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، ويُعرض ضمن الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة باعتباره أحد الأنشطة التشغيلية للمجموعة، باستثناء إيرادات الإيجار المتغيرة (المشروطة) التي يتم إثباتها عند تحققها. وفي الحالات التي يتم فيها إصدار فواتير الإيجار أو تحصيل مبالغ مقدماً عن فترات إيجارية مستقبلية، يتم إثبات هذه المبالغ كإيرادات غير مكتسبة ضمن الالتزامات في قائمة المركز المالي الموحدة، ويتم الاعتراف بها كإيراد على مدى فترة الإيجار وفقاً لأساس الاستحقاق. يتم إثبات التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وإبرام عقود الإيجار التشغيلي كمصروف على مدى فترة الإيجار على نفس الأساس المستخدم في إثبات إيرادات الإيجار. يتم إثبات حوافز الإيجار المقدمة للمستأجرين كنقص في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. وتمثل مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار، بالإضافة إلى أي فترات اختيارية يكون من المؤكد بشكل معقول عند بدء العقد أن المستأجر سيقوم بممارستها. كما يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين مقابل إنهاء عقود الإيجار أو التعويضات المتعلقة بالأضرار في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوء الحق في استلامها.

إيراد توزيعات أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة

بالنسبة إلى استثمارات الشركة المحتفظ بها بالقيمة العادلة، يتم الاعتراف بأرباح الاستثمارات ضمن الإيرادات عند نشوء الحق في استلام توزيعات الأرباح.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

إثبات الإيرادات - تنمة

الإيرادات الأخرى

تمثل الإيرادات الأخرى تلك البنود التي لا تنشأ من الأنشطة التشغيلية الرئيسية للمجموعة، وتشمل، على سبيل المثال لا الحصر، المكاسب الناتجة عن بيع الممتلكات والمعدات، وبيع الأصول التالفة، والإيرادات المالية، عكس المخصصات، والإيرادات العرضية الأخرى. ويتم إثبات هذه الإيرادات عند تحققها أو عند نشوء الحق في استلامها، وفقاً لطبيعة كل بند.

إيرادات العقود

يتم تقييم شروط العقود مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الزمن أو عند نقطة زمنية. ويتم الاعتراف بالإيرادات على مدى الزمن عند استيفاء معايير الاعتراف ذات الصلة، بما في ذلك عندما تقوم المجموعة بتنفيذ الأعمال على أصول يسيطر عليها العميل، أو عندما لا ينشأ عن الأداء أصل له استخدام بديل للمجموعة ويكون لها حق واجب النفاذ في الحصول على مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. أما في الحالات التي لا يتم فيها استيفاء هذه المعايير، فيتم الاعتراف بالإيراد عند انتقال السيطرة إلى العميل.

يتم قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء باستخدام طريقة مناسبة تعكس نمط نقل السيطرة إلى العميل، سواءً باستخدام طرق المدخلات أو طرق المخرجات وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد. وفي حال كان من المتوقع أن يتكبد العقد خسائر، يتم إثبات كامل الخسائر المتوقعة فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تتم المحاسبة عن تعديلات العقود (أوامر التغيير) كجزء من العقد القائم، ويتم الاعتراف بأثر التعديل بشكل تراكمي ضمن الإيرادات. وفي حال كانت التعديلات جوهرية وتضيف سلماً أو خدمات مميزة بذاتها، ويتم تسعيرها بما يعكس أسعار البيع المستقلة، فإنه يتم المحاسبة عنها كعقد منفصل.

أرصدة العقود

تنشأ أرصدة العقود نتيجة اختلاف توقيت تنفيذ التزامات الأداء بموجب العقود مع العملاء عن توقيت إصدار الفواتير أو تحصيل المقابل. تمثل أصول العقود حق المجموعة في مقابل الأعمال المنفذة التي لم يتم إصدار فواتير بها بعد، ويكون هذا الحق مشروطاً باستيفاء التزامات أداء إضافية. أما الذمم المدينة التجارية فتمثل حق المجموعة غير المشروط في الحصول على المقابل، ويتم إثباتها عندما يصبح الحق في المقابل غير معلق على شرط سوى مرور الزمن. ويتم إعادة تصنيف أصول العقود إلى ذمم مدينة تجارية عندما يتحول الحق في المقابل إلى حق غير مشروط. تمثل المحتجزات مبالغ مستحقة للمجموعة يتم احتجازها من قبل العملاء وفقاً لشروط تعاقدية، ويتم تحصيلها عند استيفاء شروط محددة، مثل إتمام مراحل معينة من المشروع أو عند الانتهاء من الأعمال. في المقابل، تمثل التزامات العقود التزام المجموعة بنقل سلع أو خدمات إلى العملاء مقابل مبالغ تم إصدار فواتير بها أو تحصيلها قبل تنفيذ تلك الالتزامات. لا تشمل التزامات العقود إيرادات الإيجار غير المكتسبة الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلي، حيث يتم عرضها بشكل مستقل ضمن بند إيرادات غير مكتسبة في صلب قائمة المركز المالي الموحدة وفقاً لطبيعة النشاط بينما يتم عرض التزامات العقود الأخرى ضمن بند مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى.

العقارات المتاحة للبيع

تمثل العقارات المتاحة للبيع العقارات المحتفظ بها بغرض البيع ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة، وتشمل الوحدات العقارية الجاهزة للبيع، والعقارات تحت التطوير، وكذلك الأراضي المحتفظ بها لغرض البيع. يتم قياس العقارات المتاحة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتشمل التكلفة تكلفة اقتناء الأرض، وتكاليف التطوير والإنشاء، والتكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتجهيز العقارات للبيع. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمام البيع. يتم تصنيف العقارات المتاحة للبيع كأصول متداولة أو غير متداولة بناءً على التوقيت المتوقع لبيعها. وفي حال وجود اتفاقيات بيع موقعة قبل نهاية الفترة المالية ولم يتم استكمال إجراءات نقل الملكية حتى تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تستمر المجموعة في عرض هذه العقارات ضمن العقارات المتاحة للبيع إلى حين اكتمال نقل السيطرة إلى المشتري.

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي عقارات يتم اقتنائها لغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو مكاسب رأسمالية أو كليهما، وكذلك العقارات المحفوظ بها لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وذلك دون أن تكون بغرض البيع ضمن النشاط الاعتيادي أو للاستخدام في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج التكلفة. وبناءً على ذلك، يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة في القيمة، إن وجدت. يتم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن إيضاحات القوائم المالية الموحدة، ويتم تحديد هذه القيمة بناءً على تقييمات دورية، عادةً على أساس سنوي، من قبل مقيم مؤهل مهنيًا ولديه خبرة مناسبة في مواقع وأنواع العقارات التي يتم تقييمها. يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للأصول ذات الصلة، وبما يتماشى مع السياسات المتبعة للممتلكات والمعدات. ولا يتم استهلاك الأراضي أو العقارات الاستثمارية تحت التطوير. قد تتضمن العقارات الاستثمارية مكونات ذات أعمار إنتاجية مختلفة، مثل المصاعد، والتجهيزات، والمرافق، وكذلك الأثاث والديكورات المرتبطة بالوحدات المؤجرة. ويتم استهلاك هذه المكونات على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره كل على حدة، متى ما كانت تمثل أجزاءً جوهرية من العقار. تشمل تكلفة العقارات الاستثمارية على تكلفة استبدال أجزاء منها وتكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشاريع الإنشائية طويلة الأجل، وذلك في حال استيفاء معايير الإثبات ذات الصلة. ويتم استهلاك الأجزاء المستبدلة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره. ويتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها. يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود العقارات الاستثمارية وأي جزء جوهرية منها عند استبعاده أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإثبات، والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم فيها إلغاء الإثبات. تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للعقارات الاستثمارية في نهاية كل فترة مالية، ويتم تطبيق أي تغييرات في التقديرات المحاسبية على أساس مستقبلي.

الممتلكات والمعدات

الممتلكات والآلات والمعدات هي أصول ملموسة تُحفظ بها للاستخدام في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو لأغراض إدارية، ويُتوقع استخدامها لأكثر من فترة مالية واحدة. يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالأصل إلى المجموعة، ويمكن قياس تكلفة الأصل بشكل موثوق.

تُثبت الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة، والتي تشمل سعر الشراء وأي تكاليف منسوبة مباشرة إلى اقتناء الأصل وإعداده ليكون جاهزاً للاستخدام المقصود. كما تشمل التكلفة الرسوم غير القابلة للاسترداد، وتكاليف النقل والتكيب، وأي تكاليف أخرى لازمة لوضع الأصل في الحالة والموقع اللازمين لتشغيله. تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة في القيمة، إن وجدت. يتم إدراج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو إثباتها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفته بشكل موثوق. ويتم إلغاء إثبات القيمة الدفترية لأي جزء مستبدل. ويتم إثبات تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها. تُثبت الأصول قيد الإنشاء أو التطوير ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، والتي تشمل تكلفة الشراء، وتكاليف الإنشاء أو التطوير، وأي تكاليف منسوبة مباشرة إلى إعداد الأصل للاستخدام المقصود. ويتم نقل هذه الأصول إلى الفئة المناسبة من الممتلكات والآلات والمعدات عند جاهزيتها للاستخدام. تتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالأصول المؤهلة كجزء من تكلفة الأصل وذلك حتى يصبح الأصل جاهزاً للاستخدام المقصود. تُصنف قطع الغيار الرئيسية والمعدات الاحتياطية ومعدات الصيانة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات عندما تستوفي تعريف وشروط الاعتراف بالأصول، وبخلاف ذلك يتم تصنيفها كمخزون.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات عند وجود مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة، وفي حال تجاوزت القيمة الدفترية القيمة القابلة للاسترداد، يتم تخفيضها إلى القيمة القابلة للاسترداد وإثبات خسارة الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند استبعاده أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الإثبات، والتي تمثل الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم فيها إلغاء الإثبات. تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم تطبيق أي تغييرات في التقديرات المحاسبية على أساس مستقبلي.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الممتلكات والمعدات - تنمة

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة الأصول، بعد خصم قيمتها المتبقية المقدرة، على مدى أعمارها الإنتاجية. ولا يتم استهلاك الأراضي أو الأصول قيد الإنشاء. ويتم احتساب استهلاك بقية الأصول وفقاً لأعمارها الإنتاجية على النحو التالي:

العمر الإنتاجي	الأصل	العمر الإنتاجي	الأصل
٥ سنوات	آلات ومعدات	٤٠ سنة	المباني
٥ سنوات	أجهزة حاسب آلي	٥ سنوات	أثاث وديكورات
٥ سنوات	تحسينات على المباني المستأجرة	٥ سنوات	سيارات
٢٠ سنة	البنية التحتية	٢٠ سنة	ترميم وتجهيز وتحسين المباني المملوكة
٢٠ سنة	أنظمة الحرائق والسلامة	٢٠ سنة	مصاعد
٢٠ سنة	أخرى	٢٠ سنة	أنظمة التكييف

الموجودات غير الملموسة

الموجودات غير الملموسة هي أصول غير نقدية قابلة للتحديد وليس لها وجود مادي، ويتم الاحتفاظ بها للاستخدام في عمليات المجموعة أو لأغراض إدارية. تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الإثبات الأولى بالتكلفة، بينما تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها ضمن عمليات تجميع الأعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الإثبات الأولى، تقاس بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة في القيمة، إن وجدت. لا يتم رسملة تكاليف البحث، في حين يتم رسملة تكاليف التطوير عند استيفاء معايير الإثبات ذات الصلة. ويتم إثبات المصاريف الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم تكديدها فيها.

تصنف الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة. ويتم إطفاء الموجودات ذات العمر المحدد على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت، ويتم مراجعتها عند وجود مؤشرات على حدوث انخفاض في القيمة. كما يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإطفاء في نهاية كل فترة مالية، ويتم معالجة أي تغييرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية. تدرج مصاريف الإطفاء في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ضمن المصاريف العمومية والإدارية. يتم إطفاء برامج الحاسب الآلي باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى عمرها الإنتاجي المقدر والبالغ خمس سنوات. لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر إنتاجي محدد، بل يتم اختبارها سنوياً للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها، إما بصورة فردية أو على مستوى الوحدة المدرة للنقدية. كما يتم مراجعة تقييم العمر الإنتاجي سنوياً للتأكد من استمرارية مبرراته. يتم إثبات 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 في الفترة التي يتم فيها إلغاء الإثبات.

المخزون

يمثل المخزون مواد ومستلزمات يتم الاحتفاظ بها لاستخدامها في سياق النشاط الاعتيادي للمجموعة. ويتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، ويتم تحديد التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح. تتكون تكلفة المخزون من التكاليف المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة التي تم تكديدها لإحضار المخزون إلى موقعه وحالته الحالية. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمام البيع وتكاليف البيع. يتم تكوين مخصص انخفاض في قيمة المخزون عند وجود مؤشرات على تقادم المخزون أو بطء حركته أو تعرضه للتلف أو انخفاض صافي قيمته القابلة للتحقق عن تكلفته. وقد يتم الاحتفاظ بجزء من المخزون لدى أطراف أخرى، وفي هذه الحالات تظل المجموعة معترفة بالمخزون عند احتفاظها بالسيطرة والمخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة به.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم في نهاية كل فترة مالية تقييم ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية. وفي حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل، والتي تمثل القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة في الاستخدام. في حال تجاوزت القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، يتم تخفيضها إلى القيمة القابلة للاسترداد وإثبات خسارة الانخفاض في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم مراجعة خسائر الانخفاض المعترف بها في الفترات السابقة في حال وجود مؤشرات على زوال أو انخفاض هذا الانخفاض، ويتم عكس الخسارة إلى الحد الذي لا تتجاوز فيه القيمة الدفترية المعدلة للقيمة التي كان من الممكن تحديدها لو لم يتم إثبات خسارة انخفاض في الفترات السابقة.

عقود الإيجار

عند بدء العقد، يتم تقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار. ويُعد العقد عقد إيجار إذا كان ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل عوض. ولتحديد ما إذا كان العقد يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد، يتم الأخذ في الاعتبار ما إذا كان العقد يتيح للمستأجر الحصول على المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل، والقدرة على توجيه استخدامه.

المجموعة كمستأجر

يتم تطبيق نموذج يتوافق مع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) "عقود الإيجار" عند الاعتراف وقياس جميع عقود الإيجار التي تبرمها المجموعة كمستأجر. كما يتم تطبيق الإعفاءات المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة، حيث يتم إثبات دفعات الإيجار المتعلقة بهذه العقود كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. وبخلاف ذلك، تثبت المجموعة موجودات حق استخدام والتزامات عقود إيجار.

موجودات حق الاستخدام
يتم إثبات موجودات حق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل للاستخدام). وتقاس 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، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ويتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار، أيهما أقصر، ما لم تكن المجموعة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الأصل في نهاية مدة عقد الإيجار. وتخضع هذه الموجودات لاختبار الانخفاض في القيمة.

التزامات عقود الإيجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، يتم إثبات التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. وتشمل دفعات الإيجار الدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفوعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار، والدفوعات المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسته، وغرامات الإنهاء إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة خيار الإنهاء. يتم احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا لم يكن معدل الفائدة الضمني في العقد قابلاً للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار لتعكس تكلفة التمويل، وتخفيضها لتعكس دفعات الإيجار المسددة. كما يتم إعادة قياس التزامات الإيجار عند حدوث تغييرات في شروط العقد.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة إلى المستأجر كعقود إيجار تشغيلي. تبرم المجموعة عقود إيجار في محفظة عقاراتها الاستثمارية. قررت الإدارة، بناء على تقييم شروط وأحكام ترتيبات العقود، أن المجموعة تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا ملكية العقارات بشكل جوهري، وبالتالي تم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تمة

الأعباء المالية

يتم رسملة الأعباء المالية (تكاليف الاقتراض) التي تعزى مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل، وذلك عندما يتطلب الأصل فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود أو للبيع. ويُقصد بالأصل المؤهل الأصل الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المقصود أو للبيع. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عندما تبدأ المجموعة في تكبد نفقات على الأصل المؤهل، وتتكدت تكاليف اقتراض، وتباشر الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المقصود أو للبيع. ويتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما تصبح الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود أو للبيع مكتملة بشكل جوهري. ويتم إثبات تكاليف الاقتراض الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها فيها. وتشمل تكاليف الاقتراض تكاليف الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكدها المجموعة فيما يتعلق بالاقتراض.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى. لا تمتلك المجموعة أدوات مالية مشتقة أو ترتيبات تحوط خلال السنة الحالية أو السنة المقارنة.

الموجودات المالية

إثبات وقياس الموجودات المالية الأولى

يتم إثبات الموجودات المالية عند نشأتها بالقيمة العادلة، مضافاً إليها تكاليف المعاملات المرتبطة بها مباشرة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، حيث يتم تحميل تكاليف المعاملات على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها. أما الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن مكون تمويل هام، فيتم إثباتها بسعر المعاملة.

تصنيف وقياس الموجودات المالية اللاحق

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج الأعمال المستخدم في إدارتها وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية لها. وتصنف الموجودات المالية ضمن فئتي الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، حيث لا تمتلك المجموعة موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة الحالية أو السنة المقارنة.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وتكون شروطها التعاقدية منشئة لتدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من أصل المبلغ والعائد على أصل المبلغ القائم. ويتم القياس لاحقاً باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. وتشمل هذه الفئة بشكل رئيسي النقد وما في حكمه، والودائع البنكية قصيرة الأجل، والمدينين التجاريين، وبعض الأرصدة المدينة الأخرى.

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إثبات توزيعات الأرباح الناتجة عن هذه الاستثمارات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند نشوء الحق في استلامها. يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن الموجودات غير المتداولة، ما لم تكن محتفظاً بها لغرض التداول أو يُتوقع التخارج منها خلال اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، وفي هذه الحالة يتم تصنيفها كموجودات متداولة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة، يتم تقييم ما إذا كانت الموجودات المالية قد تعرضت إلى انخفاض في القيمة. وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تحصيلها. يتم تقييم الموجودات المالية بشكل فردي أو جماعي بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المتشابهة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم تطبيق الطريقة المبسطة، وبموجبها يتم إثبات خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر من تاريخ الإثبات الأولى. ويتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى نموذج يأخذ في الاعتبار أعمار الديون وطبيعة العميل، مع الاستناد إلى الخبرة التاريخية في التعثر، والظروف الحالية، والتوقعات المستقبلية المعقولة والمؤيدة. كما يتم مراعاة، عند الاقتضاء، وجود ضمانات أو حقوق تعاقدية ذات صلة، وطبيعة الأطراف المدينة، ومؤشرات التأخر في السداد. أما بالنسبة لبقية الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، فيتم تقييم خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على ما إذا كان قد حدث ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى. يتم عرض المدينين التجاريين بالصافي من مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إثبات خسائر انخفاض القيمة بصورة مستقلة عن التغيرات الأخرى في القيمة العادلة.

إلغاء إثبات الموجودات المالية

يتم إلغاء إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات، أو عند تحويلها مع نقل المخاطر والمنافع المرتبطة بها بصورة جوهرياً أو نقل السيطرة عليها.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الأدوات المالية - تنمة

المطلوبات المالية

إثبات وقياس المطلوبات المالية الأولي

يتم إثبات المطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية، ويتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة. وبالنسبة للقروض، يتم قياسها، عند الإثبات الأولي، بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف المعاملات المرتبطة بها مباشرة. أما الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات المالية الأخرى التي لا تتضمن مكون تمويل هام، فيتم إثباتها بالقيمة العادلة، والتي تعادل في الغالب مبلغ الفاتورة نظراً لعدم وجود مكون تمويل هام.

تصنيف وقياس المطلوبات المالية اللاحق

يتم قياس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي، حيث لا تمتلك المجموعة مطلوبات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. وتشمل المطلوبات المالية بشكل رئيسي القروض قصيرة وطويلة الأجل، الذمم الدائنة التجارية، التزامات عقود الإيجار، والمطلوبات المالية الأخرى.

بالنسبة للقروض، يتم احتساب مصروفات التمويل باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي، مع الأخذ في الاعتبار رسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة بالأصول المؤهلة، وفقاً لسياسة الأعباء المالية المعتمدة لدى المجموعة. أما الذمم الدائنة التجارية، ونظراً لكونها لا تتضمن مكون تمويل هام، فيتم قياسها بالتكلفة المطفأة، والتي تعادل في الغالب القيمة المثبتة عند الإثبات الأولي نظراً لقصر فترة السداد.

إلغاء إثبات المطلوبات المالية

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حال استبدال مطلوب مالي قائم بأخر من نفس الجهة المفرضة بشروط تختلف بصورة جوهرية، أو عند تعديل شروط المطلوب المالي القائم بشكل جوهري، يتم اعتبار ذلك إلغاءً للمطلوب الأصلي وإثبات مطلوب جديد، ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي حالي وقابل للتنفيذ قانوناً لمقاصة المبالغ المثبتة، وعند وجود نية لتسوية المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد. ولا يتم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية إلا عند استيفاء الشروط المذكورة أعلاه.

تحليل المصروفات

تعرض المجموعة المصروفات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وفقاً لوظيفة المصروف، بما يوفر معلومات أكثر ملاءمة وموثوقية، ويتم تبويبها بشكل رئيسي إلى تكلفة الإيرادات، والمصاريف العمومية والإدارية، والمصاريف البيعية والتسويقية.

تكلفة الإيرادات

تمثل تكلفة الإيرادات التكاليف المباشرة المرتبطة بالأنشطة التشغيلية الأساسية للمجموعة، وتشمل إهلاك أو استهلاك الأصول المرتبطة بالإيرادات، والتكاليف التشغيلية المباشرة، وأي تكاليف أخرى مرتبطة بشكل مباشر بتنفيذ العقود أو تقديم الخدمات.

المصاريف العمومية والإدارية

تشمل المصاريف العمومية والإدارية المصاريف التي لا ترتبط بشكل مباشر بتكلفة الإيرادات أو بأنشطة البيع والتسويق، مثل رواتب الموظفين الإداريين، والمصاريف المكتبية، وأتعاب الخدمات المهنية. كما تتضمن هذه المصاريف خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية، بما في ذلك مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بالذمم المدينة التجارية وأرصدة العقود، بالإضافة إلى خسائر الانخفاض في قيمة موجودات أخرى عند الاقتضاء، مثل مخصص انخفاض قيمة المخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

المصاريف البيعية والتسويقية

تمثل المصاريف البيعية والتسويقية التكاليف المرتبطة بأنشطة بيع وتسويق منتجات وخدمات المجموعة، وتشمل مصاريف الإعلان والترويج، وأتعاب التسويق، وأي مصاريف أخرى مرتبطة بأنشطة البيع والتسويق.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تتمة

مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

يتم إثبات المبالغ المستحقة الدفع والمطلوبات الأخرى مقابل الالتزامات المتعلقة بالسلع أو الخدمات المستلمة والتي لم يتم سدادها حتى تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، سواء تم إصدار فواتير بها أم لا، وعند إمكانية قياس مبلغ الالتزام بشكل موثوق وفقاً لأساس الاستحقاق.

تأمينات مستردة

يتم إثبات تأمينات المستأجرين كالتزامات مالية عند استلامها من المستأجرين. تمثل هذه التأمينات مبالغ يتم تحصيلها لضمان التزام المستأجرين بشروط عقود الإيجار، ولا يتم الاعتراف بها كإيراد حيث إنها قابلة للاسترداد عند الوفاء بشروط العقد. يتم إثبات هذه التأمينات مبدئياً بالقيمة العادلة، والتي غالباً ما تعادل المبلغ المستلم نظراً لعدم وجود فرق جوهرية بين القيمة العادلة والتكلفة المطفأة، ويتم عرضها ضمن المطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة.

توزيعات أرباح مستحقة الدفع

يتم إثبات توزيعات الأرباح النقدية كمطلوبات عند اعتمادها من قبل الجهة المختصة، بحيث يصبح قرار التوزيع ملزماً، وذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم قياسها بالمبلغ المعتمد للتوزيع، ويقابل ذلك تخفيض في الأرباح المبقاة بنفس القيمة. في حالة توزيعات الأرباح التي يتم اعتمادها عنها بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة ولكن قبل تاريخ اعتماد القوائم المالية الموحدة، فلا يتم إثباتها كمطلوبات، وإنما يتم الإفصاح عنها كأحداث لاحقة.

رسوم الأراضي البيضاء المستحقة

تمثل رسوم الأراضي البيضاء التزامات نظامية تُفرض على الأراضي الخاضعة للتطبيق وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تقييم مدى نشوء التزام حالي فيما يتعلق برسوم الأراضي البيضاء في ضوء الأنظمة ذات العلاقة، بما في ذلك الحالات التي تكون فيها الرسوم محل اعتراض أو نزاع. فعند وجود التزام قانوني حالي وكان من المرجح أن ينتج عنه تدفق خارج لموارد اقتصادية، مع إمكانية قياس مبلغ الالتزام بشكل موثوق، يتم إثبات الرسوم كمصروف والتزام في القوائم المالية الموحدة. وعند وجود التزام محتمل حيث لا يكون من المرجح حدوث تدفق نقدي خارج، فلا يتم إثبات التزام، ويتم الإفصاح عن طبيعة الحالة والتقدير المرتبطة بها إذا كانت جوهرية. أما في الحالات التي يكون فيها احتمال التدفق النقدي الخارج مستبعداً، فلا يتم إثبات أي التزام أو إجراء أي إفصاح، ما لم تتطلب المعايير خلاف ذلك.

ضريبة الاستقطاع

تخضع المجموعة لضريبة الاستقطاع وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وذلك على المدفوعات إلى أطراف غير مقيمة مقابل خدمات أو منافع خاضعة للضريبة، وذلك وفقاً لمتطلبات الأنظمة الضريبية ذات العلاقة. عند قيام المجموعة بتحمل ضريبة الاستقطاع نيابة عن الطرف غير المقيم، يتم إثبات الضريبة كمصروف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للفترة التي تستحق فيها. أما في الحالات التي يتم فيها حجز الضريبة من المبالغ المستحقة للأطراف غير المقيمة، فإنها لا تُعد مصروفاً على المجموعة، وإنما يتم توريدها إلى الهيئة نيابة عنهم. يتم إثبات ضريبة الاستقطاع المستحقة كالتزام عند نشوء الالتزام المتعلق بها، والذي يكون عادةً عند إثبات المصروف المرتبط أو عند دفع المبلغ للطرف غير المقيم، أيهما أسبق. يتم عرض ضريبة الاستقطاع المستحقة ضمن المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي الموحدة إلى حين توريدها إلى الهيئة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

ضريبة التصرفات العقارية

تخضع المجموعة لضريبة التصرفات العقارية وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وذلك عند إبرام التصرفات العقارية الخاضعة للضريبة. تتم رسمة ضريبة التصرفات العقارية غير القابلة للاسترداد كجزء من تكلفة اقتناء الأصل المرتبط بها، عند انطباق ذلك. وعند نشوء التزام قانوني حالي يتعلق بضريبة التصرفات العقارية، يتم إثبات الالتزام وذلك بأفضل تقدير للإدارة للمبلغ المتوقع سداده في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. تأخذ المجموعة في الاعتبار، عند تحديد المعالجة المحاسبية المناسبة، الإعفاءات أو الاستثناءات النظامية المطبقة على بعض التصرفات العقارية، وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

ضريبة القيمة المضافة

تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم إثبات الإيرادات والمصروفات والموجودات بالصافي من ضريبة القيمة المضافة، باستثناء الحالات التي لا تكون فيها ضريبة المدخلات قابلة للاسترداد، حيث يتم الاعتراف بها كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كمصروف، بحسب طبيعتها. يتم عرض الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة ضريبة القيمة المضافة. يتم إثبات صافي أرصدة ضريبة القيمة المضافة المدينة ضمن الموجودات المتداولة، بينما يتم إثبات صافي أرصدة ضريبة القيمة المضافة الدائنة ضمن المطلوبات المتداولة في قائمة المركز المالي الموحدة. يتم تسوية صافي ضريبة القيمة المضافة مع الهيئة وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

الزكاة والضريبة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً للأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية، ويتم احتساب الزكاة على أساس مبدأ الاستحقاق وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة. كما تخضع إحدى الشركات التابعة لضريبة الدخل وفقاً للأنظمة الضريبية المعمول بها. يتم إثبات الزكاة كمصروف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للفترة التي تتعلق بها، ويتم تكوين مخصص مقابل الالتزامات الزكوية المتوقعة. ويتم تضمين أثر ضريبة الدخل المتعلقة بتلك الشركة ضمن بند الزكاة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، دون عرضها كبنء مستقل، وذلك متى كان هذا العرض لا يؤثر على ملاءمة وموثوقية المعلومات المالية. يتم قيد أية فروقات ناتجة عن الربوط الزكوية أو الضريبية النهائية، إن وجدت، في الفترة التي يتم فيها اعتماد تلك الربوط.

الموجودات والمطلوبات المحتملة

تمثل المطلوبات المحتملة التزامات ممكنة ناشئة عن أحداث سابقة، يتوقف تأكيد وجودها على وقوع أو عدم وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع بالكامل تحت سيطرة المجموعة، أو التزامات حالية لا يتم الاعتراف بها لعدم توافر أحد معايير الاعتراف، إما لعدم رجحان حدوث تدفق خارج لموارد ذات منافع اقتصادية، أو لعدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بشكل موثوق. لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في القوائم المالية الموحدة. ويتم الإفصاح عنها في الإيضاحات عندما يكون احتمال حدوث تدفق خارج لموارد اقتصادية غير بعيد، وذلك إذا كانت جوهرية. أما الموجودات المحتملة، فهي أصول ممكنة تنشأ نتيجة أحداث سابقة، ويتوقف تأكيد وجودها على وقوع أو عدم وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع بالكامل تحت سيطرة المجموعة. لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة. ويتم الإفصاح عنها في الإيضاحات عندما يكون من المرجح تحقق تدفق داخل لمنافع اقتصادية، وذلك إذا كانت جوهرية. تقوم الإدارة بمراجعة الموجودات والمطلوبات المحتملة في نهاية كل فترة مالية، بالاستناد إلى أفضل المعلومات المتاحة، بما في ذلك المشورة القانونية والخبرة السابقة، وذلك لضمان كفاية وملاءمة الإفصاحات.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يتطلب تسوية هذا الالتزام تدفقًا خارجيًا لموارد ذات منافع اقتصادية، مع إمكانية تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. يتم إثبات المخصص كالتزام في قائمة المركز المالي الموحدة، ويُعترف بالمبلغ المقابل له كمصروف في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم قياس المخصص بأفضل تقدير للإدارة للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام في تاريخ قائمة المركز المالي، أو لنقله إلى طرف ثالث، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والظروف المحيطة بالالتزام. تقوم الإدارة بمراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي، ويتم إثبات أي فروقات ناتجة عن إعادة التقدير في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي تنشأ فيها. إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهريًا، يتم خصم المخصصات إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم مناسب يعكس المخاطر المرتبطة بالالتزام، ويتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كأعباء تمويل في قائمة الربح أو الخسارة.

التزامات منافع محددة للموظفين

تقوم المجموعة بإثبات التزام مقابل منافع نهاية الخدمة للموظفين، والتي تُعد خطة منافع محددة وفقًا لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) "منافع الموظفين"، ولا يتم تمويل هذه الالتزامات من خلال أصول خطة منفصلة. يمثل الالتزام المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة للموظفين في نهاية الفترة المالية. ويتم قياس هذا الالتزام باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة من قبل خبير اكتواري مؤهل. يتم تحديد معدل الخصم باستخدام عوائد سوقية على أدوات دين عالية الجودة أو، في حال عدم توفر سوق عميق لمثل هذه الأدوات، باستخدام معدلات الفائدة السائدة على القروض ذات آجال استحقاق مماثلة لمدة الالتزام. يتم إثبات تكاليف الخدمة الحالية والسابقة، وكذلك صافي تكلفة الفائدة الناتجة عن تطبيق معدل الخصم على صافي الالتزام، ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، ويتم عرضها ضمن البنود الوظيفية ذات الصلة وفقًا لطبيعة نشاط الموظفين. كما يتم إثبات أي تغييرات ناتجة عن تعديلات الخطة أو تقليصها مباشرة ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم إثبات إعادة قياس صافي التزام منافع الموظفين، بما في ذلك الأرباح والخسائر الاكتوارية الناتجة عن التغييرات في الافتراضات أو الخبرة الفعلية، ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم تحديد التزامات منافع الموظفين استنادًا إلى رواتب الموظفين عند نهاية الخدمة، والبدلات المستحقة، وسنوات الخدمة، وفقًا لنظام العمل في المملكة العربية السعودية وسياسات المجموعة ذات العلاقة.

ربحية السهم

تقوم المجموعة باحتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم تحديد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة بناءً على عدد الأسهم القائمة في بداية الفترة، مع تعديلها بالتغيرات التي تطرأ على عدد الأسهم خلال الفترة، مرجحةً بالمدة الزمنية لكل تغيير. كما يتم احتساب ربحية السهم المخفّضة بقسمة الربح أو الخسارة العائدة إلى حاملي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة، بعد تعديلها بأثر جميع الأدوات المالية التي قد ينتج عنها تخفيض ربحية السهم، إن وجدت. لا توجد لدى المجموعة أدوات مالية ذات أثر مخفّض، وعليه فإن ربحية السهم الأساسية والمخفّضة متساويتان.

النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق، وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك المتاحة للاستخدام دون قيود، بالإضافة إلى الودائع البنكية قصيرة الأجل التي لا تتجاوز فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل، وكذلك الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة التي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة وتخضع لمخاطر غير جوهريّة بشأن التغييرات في القيمة. ويتم إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة وفقًا للطريقة غير المباشرة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤ - السياسات المحاسبية الجوهرية - تنمة

الجهات ذات العلاقة

تشمل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة تحويل موارد أو خدمات أو التزامات أو تمويل بين المجموعة وتلك الجهات، بغض النظر عما إذا تمت تلك المعاملات بشروط مماثلة لشروط المعاملات التي تتم على أساس تجاري بحت أم لا. يُعتبر الشخص أو أحد أفراد أسرته المقربين طرفًا ذا علاقة بالمجموعة إذا كان لذلك الشخص:

(أ) سيطرة أو سيطرة مشتركة على المجموعة؛ أو

(ب) تأثير مهم على المجموعة؛ أو

(ج) عضوية في كبار موظفي الإدارة في المجموعة أو في الشركة الأم.

ويُقصد بكبار موظفي الإدارة الأشخاص الذين لديهم السلطة والمسؤولية عن تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المجموعة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، بما في ذلك أعضاء مجلس الإدارة.

كما تُعتبر المنشأة طرفًا ذا علاقة بالمجموعة إذا تحققت أي من الحالات التالية:

(أ) إذا كانت المنشأة والمجموعة أعضاء في نفس المجموعة (أي شركة أم أو شركة تابعة أو شركة شقيقة)؛

(ب) إذا كانت المنشأة شركة زميلة أو مشروعًا مشتركًا للمجموعة أو العكس؛

(ج) إذا كانت المنشأة خاضعة لسيطرة أو سيطرة مشتركة من نفس الطرف الذي يسيطر على المجموعة؛

(د) إذا كانت المنشأة خاضعة لسيطرة أو تأثير مهم من قبل شخص يُعد طرفًا ذا علاقة بالمجموعة؛

(هـ) إذا كانت المنشأة أو أي عضو من مجموعتها يقدم خدمات كبار موظفي الإدارة للمجموعة أو للشركة الأم.

العملات الأجنبية

تُعرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. تُسجل المعاملات التي تتم بعملات أجنبية عند الإثبات الأولي بسعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. وتُعاد ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ إعداد القوائم المالية، وتُثبت فروقات العملة الناتجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. أما البنود غير النقدية المقومة بعملات أجنبية، فيتم تحويلها باستخدام سعر الصرف في تاريخ المعاملة إذا كان يتم قياسها بالتكلفة التاريخية، أو في تاريخ تحديد القيمة العادلة إذا كان يتم قياسها بالقيمة العادلة.

التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المجموعة الذي:

(أ) يشارك في أنشطة أعمال قد تحقق إيرادات وتحمل بسببها مصروفات؛

(ب) يتم مراجعة نتائجه التشغيلية بشكل منتظم من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية، وذلك لأغراض تخصيص الموارد وتقييم الأداء؛

(ج) تتوفر له معلومات مالية منفصلة.

تُعرض المعلومات القطاعية على أساس التقارير الداخلية التي يتم استخدامها من قبل الإدارة في اتخاذ القرارات التشغيلية، وبما يتوافق مع الهيكل التنظيمي للمجموعة وطبيعة أنشطتها. يتم تحديد وقياس أداء القطاعات التشغيلية استنادًا إلى المقاييس المستخدمة داخليًا من قبل الإدارة، والتي قد تختلف عن المقاييس المستخدمة في القوائم المالية الموحدة.

أما القطاعات الجغرافية، فتمثل مكونات تمارس أنشطة ضمن بيئات اقتصادية مختلفة قد تتعرض لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المرتبطة ببيئات أخرى. ونظرًا لأن المجموعة تمارس أنشطتها داخل المملكة العربية السعودية فقط، فإنه لا يتم عرض معلومات قطاعية جغرافية.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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

٥ - المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت الإدارة بتقييم المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، وذلك لتحديد أثرها على القوائم المالية الموحدة للمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة نشاطها وبيئة عملها.

أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات المطبقة لأول مرة خلال السنة

اعتمدت المجموعة خلال السنة الحالية المعايير والتعديلات التالية، والتي أصبحت سارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥ م:

- تعديلات معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم قابلية التبادل مع عملة أجنبية

توضح هذه التعديلات كيفية تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل مع عملة أخرى، وآلية تحديد سعر الصرف الفوري في حال عدم توفر قابلية التبادل، بالإضافة إلى متطلبات إفصاح إضافية ذات صلة. وقد قامت الإدارة بتقييم أثر تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية الموحدة، وخلصت إلى أن تطبيقها لم يكن له أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، حيث يتركز نشاط المجموعة داخل المملكة العربية السعودية وتتم معاملاتها الجوهري بالريال السعودي، كما أن التعاملات المحدودة بالدولار الأمريكي لا ينتج عنها تعرض جوهري لمخاطر تقلبات أسعار الصرف.

ب) المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة والتي لم تدخل حيز التنفيذ بعد

فيما يلي المعايير والتعديلات الصادرة حتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة، والتي لم تصبح سارية المفعول بعد، ولم تقم المجموعة بتطبيقها بشكل مبكر:

- تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) المتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية. (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ م.)
- التحسينات السنوية على معايير IFRS - المجلد ١١. (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦ م.)
- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) - العرض والإفصاح في القوائم المالية. (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧ م.)
- المعيار الدولي للتقرير المالي (١٩) - الشركات التابعة دون مساهمة عامة: الإفصاحات. (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧ م.)
- تعديلات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) المتعلقة ببيع أو المساهمة بالأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروع المشترك (لا يزال تاريخ السريان مؤجلاً إلى أجل غير مسمى).

تقوم الإدارة حالياً بتقييم الأثر المحتمل لتطبيق هذه المعايير والتعديلات على القوائم المالية الموحدة، ولا تتوقع أن يكون لتطبيقها أثر جوهري على القياس أو الاعتراف، مع احتمال وجود تأثير على العرض والإفصاح عند سريانها، وذلك بحسب طبيعة العمليات في تلك الفترات.

٦- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة ممارسة أحكام مهنية جوهرية وإجراء تقديرات وافتراضات محاسبية تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات، بالإضافة إلى الإفصاحات ذات العلاقة، بما في ذلك الإفصاح عن الالتزامات المحتملة. تستند هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات إلى الخبرة السابقة، بالإضافة إلى المعلومات المتاحة في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، مع الأخذ في الاعتبار البيانات المستمدة من مصادر داخلية وخارجية، بما في ذلك التقارير الفنية، والتقييمات المستقلة، والبيانات السوقية القابلة للملاحظة حيثما أمكن، وكذلك الظروف الاقتصادية والسوقية السائدة والتوقعات المستقبلية ذات العلاقة. ونظراً للطبيعة التقديرية لهذه البنود، فإنها تنطوي على درجة من عدم التأكد، وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات، مما قد يؤدي إلى تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات في الفترات المالية اللاحقة. ولا يمكن للإدارة أن تضمن تحقق النتائج الفعلية بما يتوافق مع هذه التقديرات، نظراً لاعتمادها على افتراضات تتعلق بأحداث مستقبلية بطبيعتها غير مؤكدة، والتي قد تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. وتقوم الإدارة بمراجعة هذه الأحكام والتقديرات والافتراضات بشكل دوري في ضوء المعلومات المتاحة والتطورات اللاحقة، ويتم إثبات أثر أي تغييرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها التغيير وفي الفترات المستقبلية ذات العلاقة. فيما يلي الأحكام الجوهرية التي مارستها الإدارة، بالإضافة إلى التقديرات المحاسبية الرئيسية التي تنطوي على درجة من عدم التأكد وقد يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

أولاً: الأحكام الجوهرية

مبدأ الاستمرارية

قامت الإدارة بإجراء تقييم شامل لقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وذلك من خلال إعداد توقعات مالية وتدفقات نقدية مستقبلية تأخذ في الاعتبار الأداء التشغيلي المتوقع، ومستويات السيولة، وخطط التمويل، والالتزامات التعاقدية القائمة. استند هذا التقييم إلى افتراضات تتعلق بقدرة المجموعة على توليد تدفقات نقدية كافية من أنشطتها التشغيلية، بالإضافة إلى قدرتها على الحصول على التمويل اللازم عند الحاجة. ولم تحدد الإدارة وجود حالات عدم تأكد جوهرية قد تثير شكاً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في المستقبل المنظور. ومع ذلك، يظل هذا التقييم بطبيعته حساساً للتغيرات في ظروف السوق العقاري، ومستويات الطلب، وتوقيت تنفيذ المشاريع، مما قد يؤثر على التدفقات النقدية المستقبلية.

تقييم السيطرة والسيطرة المشتركة والتأثير الهام على الشركات المستثمر فيها

تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كانت المجموعة تمارس سيطرة أو سيطرة مشتركة أو تأثيراً هاماً على المنشآت المستثمر فيها، وذلك بالاستناد إلى مجموعة من العوامل، تشمل نسبة الملكية، والحقوق التصويتية، والاتفاقيات التعاقدية، والقدرة على توجيه الأنشطة ذات العلاقة. وفي الحالات التي تكون فيها الترتيبات التعاقدية معقدة أو لا تعكس نسبة الملكية بصورة مباشرة مستوى السيطرة، يتطلب هذا التقييم ممارسة حكم مهني جوهري، وقد يؤدي اختلاف تفسير هذه العوامل إلى اختلاف في أسلوب المعالجة المحاسبية.

تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية محتفظ بها بالقيمة العادلة كمتداولة أو غير متداولة

تمارس الإدارة حكماً مهنيّاً عند تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة بالاستناد إلى نموذج أعمال المجموعة واستراتيجية الاستثمار المعتمدة. كما تقوم الإدارة بتحديد ما إذا كانت هذه الاستثمارات تصنف كمتداولة أو غير متداولة، استناداً إلى نية الاحتفاظ بها، وأفق الاستثمار، وخطط التخارج المتوقعة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة هذه الاستثمارات. ويتطلب هذا التقييم الأخذ في الاعتبار مجموعة من العوامل ذات العلاقة، بما في ذلك السيولة المتوقعة للاستثمار، والقيود التعاقدية، إن وجدت، وظروف السوق السائدة، بالإضافة إلى الخطط التشغيلية والاستثمارية للمجموعة في تاريخ قائمة المركز المالي. وقد يؤثر هذا التصنيف على عرض هذه الاستثمارات ضمن الموجودات المتداولة أو غير المتداولة، إلا أنه لا يؤثر على قياسها بالقيمة العادلة. ويظل هذا الحكم حساساً للتغيرات في الاستراتيجية الاستثمارية للمجموعة أو في ظروف السوق، مما قد يؤدي إلى إعادة تصنيف هذه الاستثمارات في الفترات المالية اللاحقة.

٦- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تنمة

أولاً: الأحكام الجوهرية - تنمة

تصنيف العقارات

تمارس الإدارة حكماً مهماً عند تصنيف العقارات كمتلكات ومعدات أو عقارات استثمارية أو عقارات محتفظ بها للبيع، وذلك بناءً على الغرض من الاحتفاظ بالعقار، وطبيعة استخدامه، والخطط التشغيلية المعتمدة. ونظراً لتنوع محفظة المجموعة العقارية، والتي تشمل عقارات مؤجرة، ومشاريع تحت التطوير، بالإضافة إلى أراضي خام، بما في ذلك أراضي غير محددة الاستخدام أو خاضعة لإجراءات تنظيمية، فإن هذا التصنيف يتطلب تقييماً مستمراً واستخدام حكم مهني جوهرية. يتضمن هذا التقييم النظر في كيفية تحقيق المنافع الاقتصادية من العقار، وقد يؤدي أي تغيير في نية الاستخدام أو الظروف التشغيلية إلى إعادة تصنيف العقار، مما يترتب عليه اختلاف في أسس القياس والمعالجة المحاسبية.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

تقوم الإدارة بتقييم شروط وأحكام عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات المؤجرة لتحديد ما إذا كانت تحتفظ بشكل جوهرية بكافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل. ويتطلب هذا التقييم الأخذ في الاعتبار مجموعة من العوامل، بما في ذلك مدة عقد الإيجار مقارنةً بالعمر الاقتصادي للأصل، والقيمة الحالية للدفعات الإيجارية مقارنةً بالقيمة العادلة للأصل، بالإضافة إلى وجود أي خيارات شراء أو شروط تعاقدية أخرى قد تؤثر على نقل المخاطر والمنافع. وبناءً على هذا التقييم، يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية أو تمويلية، ويؤثر هذا التصنيف على توقيت وطبيعة الاعتراف بالإيرادات المرتبطة بهذه العقود. وقد يتأثر هذا الحكم بأي تغييرات في شروط العقود أو في الظروف الاقتصادية ذات العلاقة، مما قد يؤدي إلى اختلاف في التصنيف في الفترات المالية اللاحقة.

تحديد مدة عقود الإيجار

تمارس الإدارة حكماً مهماً عند تحديد مدة عقود الإيجار، والتي تمثل الفترة غير القابلة للإلغاء مضافاً إليها الفترات التي تشملها خيارات التمديد التي تكون المجموعة متيقنة بشكل معقول من ممارستها، أو مستبعداً منها الفترات التي تشملها خيارات الإنهاء التي تكون المجموعة متيقنة بشكل معقول من عدم ممارستها. ويتطلب هذا التقييم الأخذ في الاعتبار جميع العوامل الاقتصادية والتشغيلية ذات العلاقة التي قد تخلق حافزاً لممارسة خيارات التمديد أو الإنهاء، بما في ذلك أهمية الأصل المستأجر للعمليات التشغيلية، وتكاليف إنهاء العقد أو استبدال الأصل، وأي تحسينات جوهرية تم إدخالها على الأصل. كما تقوم الإدارة بإعادة تقييم مدة عقود الإيجار عند حدوث أحداث جوهرية أو تغييرات في الظروف التي تقع ضمن سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة هذه الخيارات. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات إلى تعديل مدة الإيجار، وما يترتب عليها من تأثير على التزامات عقود الإيجار وحقوق استخدام الأصول في الفترات المالية اللاحقة.

استيفاء التزامات الأداء

تقوم الإدارة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا يتم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد، وذلك لتحديد الطريقة المناسبة لإثبات الإيراد وفقاً لشروط العقود والأحكام النظامية ذات العلاقة. ويتم إثبات الإيراد على مدى زمني عندما يستلم العميل المنافع بشكل متزامن مع أداء المجموعة، أو عندما تنشئ أو تعزز المجموعة أصلاً يسيطر عليه العميل أثناء إنشائه، أو عندما لا يكون للأصل استخدام بديل للمجموعة ويكون للمجموعة حق نافذ في استلام المقابل عن الأداء المنجز. وبخلاف ذلك، يتم إثبات الإيراد في نقطة زمنية محددة. فيما يتعلق بعقود بيع العقارات تحت التطوير، ترى الإدارة أن المعيار المنطبق هو عدم وجود استخدام بديل للأصل ووجود حق نافذ في استلام المقابل عن الأداء المنجز، وعليه يتم إثبات الإيراد على مدى زمني. ويترتب على ذلك أن الاعتراف بالإيراد يتم بناءً على نسبة الإنجاز، والتي قد لا تتزامن بالضرورة مع توقيت تحصيل التدفقات النقدية من العملاء، وذلك نظراً لطبيعة عقود التطوير العقاري التي قد تتضمن جداول سداد تختلف عن نمط تنفيذ الأعمال، الأمر الذي يعكس الأساس المحاسبي للاعتراف بالإيراد مقابل الأساس النقدي للتحصيل.

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تنمة

أولاً: الأحكام الجوهرية - تنمة

استيفاء التزامات الأداء - تنمة

تقوم الإدارة بقياس مدى التقدم نحو استيفاء التزامات الأداء باستخدام الطريقة التي تعكس بشكل أفضل نقل السيطرة إلى العميل، وتشمل هذه الطرق طريقة المدخلات أو طريقة المخرجات. في الحالات التي ترى فيها الإدارة أن الجهود المبذولة تمثل بصورة موثوقة الأداء المنجز، يتم استخدام طريقة المدخلات، حيث يتم إثبات الإيرادات استناداً إلى نسبة الإنجاز المحسوبة بناءً على التكاليف المتكبدة مقارنةً بإجمالي التكاليف المقدرة للمشروع. وتتضمن تقديرات تكاليف إكمال المشاريع، من بين بنود أخرى، تكاليف الإنشاء، وأوامر التغيير، والتكاليف اللازمة للوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى. وفي حالات أخرى، قد يتم استخدام طريقة المخرجات لقياس التقدم نحو استيفاء التزامات الأداء، وذلك بالاستناد إلى مؤشرات مباشرة للأداء مثل تقارير الإنجاز أو الشهادات الفنية أو نسب الإنجاز المعتمدة، عندما ترى الإدارة أن هذه الطريقة تعكس بصورة موثوقة مستوى الأداء المنجز. وتعد تقديرات تكاليف إكمال المشاريع من الأحكام والتقديرات الجوهرية للإدارة، حيث يتم مراجعتها بشكل دوري ومنتظم. وقد تؤدي أي تغييرات في التكاليف المقدرة أو في نطاق الأعمال أو توقيت تنفيذ المشاريع إلى تعديل نسبة الإنجاز والإيرادات المعترف بها، وبالتالي قد يكون لها أثر على نتائج الفترات المالية اللاحقة.

ثانياً: التقديرات المحاسبية الهامة

صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المتاحة للبيع

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات المتاحة للبيع ضمن النشاط العادي، وذلك لتقييم مدى قابلية استرداد القيم الدفترية لهذه العقارات، حيث تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر في سياق النشاط العادي ناقصاً تكاليف الإكمال وتكاليف البيع. ويستند تحديد سعر البيع المقدر إلى تحليل شامل لظروف السوق الحالية والمتوقعة، بما في ذلك أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة، وموقع العقار، وطبيعة المشروع، ومستوى الطلب، بالإضافة إلى حالة المشروع ونسبة الإنجاز. كما يتم تقدير تكاليف الإكمال استناداً إلى دراسات فنية وتقارير تشغيلية محدثة، وتشمل تكاليف الإنشاء، وأوامر التغيير، والتكاليف غير المباشرة اللازمة لإتمام المشاريع وبيعها. وتستند هذه التقديرات إلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، بما في ذلك البيانات الداخلية والخارجية، إلا أنها تتطوي على درجة من عدم التأكد، خاصة فيما يتعلق بالتغيرات في أسعار السوق أو زيادة التكاليف الفعلية أو تأخر تنفيذ المشاريع. وبناءً على التقييمات التي أجرتها الإدارة، لم يتم تحديد مؤشرات تستدعي إثبات خسائر انخفاض في قيمة العقارات المتاحة للبيع يكون لها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة. قد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات إلى انخفاض في صافي القيمة القابلة للتحقق عن القيم الدفترية، مما قد يستدعي إثبات خسائر انخفاض في الفترات المالية اللاحقة.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

يتم قياس والإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب تقييم مناسبة تعكس طبيعة هذه الأصول. ويتم تحديد القيمة العادلة بالاستناد إلى تقييمات دورية يتم إعدادها من قبل مقيمين مؤهلين ذوي خبرة في تقييم الأصول العقارية، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة العقارات ومواقعها واستخداماتها الحالية والمتوقعة. وتعتمد أساليب التقييم المستخدمة بشكل رئيسي على منهج الدخل ومنهج السوق، وذلك بحسب طبيعة العقار وتوفر البيانات القابلة للملاحظة. تتضمن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في التقييم، من بين أمور أخرى، معدلات الخصم، ومعدلات الرسملة، ومعدلات النمو، والتدفقات النقدية المستقبلية، بالإضافة إلى أفضل استخدام ممكن للعقار في ظل ظروف السوق. وتستند هذه الافتراضات إلى ظروف السوق في تاريخ التقييم، وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات نتيجة للتغيرات في العوامل الاقتصادية أو التنظيمية أو السوقية. ويتم تصنيف غالبية القياسات المتعلقة بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، نظراً لاعتمادها على مدخلات غير قابلة للملاحظة بدرجة جوهرية. وعليه، فإن تحديد القيمة العادلة ينطوي على درجة عالية من الحكم المهني، وقد تؤثر التغيرات في الافتراضات الرئيسية على القيم العادلة المقدرة في الفترات المالية اللاحقة. وتقوم الإدارة بمراجعة نتائج التقييمات المستقلة ومقارنتها بالبيانات الداخلية والمؤشرات السوقية المتاحة، للتأكد من معقولية القيم العادلة المعترف بها أو المفصح عنها. وتستند القيم العادلة المفصح عنها إلى التقييمات المتاحة، والتي تعكس ظروف السوق السائدة في تاريخ التقييم. وقد تتأثر الفروق بين القيم الدفترية والقيم العادلة بطبيعة الأصول وتاريخ اقتنائها، بالإضافة إلى التغيرات في ظروف السوق.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تنمة

ثانياً: التقديرات المحاسبية الهامة - تنمة

العمر الإنتاجي والقيمة المتبقية للموجودات القابلة للإهلاك

تقوم الإدارة بتقدير الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية للموجودات القابلة للإهلاك لغرض احتساب مصروف الاستهلاك، وذلك بالاستناد إلى الاستخدام المتوقع للأصل، وأنماط الاستهلاك، والتقدم الفني أو التكنولوجي، بالإضافة إلى العوامل التشغيلية والبيئية ذات العلاقة. ويتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري، أو عند وجود مؤشرات تدل على تغير في نمط استخدام الأصل أو أدائه، مثل التغيرات في الخطط التشغيلية، أو مستويات الاستخدام، أو التطورات التقنية. وتستند هذه التقديرات إلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، إلا أنها تنطوي على درجة من عدم التأكد، حيث قد تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات في الظروف التشغيلية أو الاقتصادية. وقد تؤدي أي تغييرات في الأعمار الإنتاجية أو القيم المتبقية إلى تعديل مصاريف الاستهلاك في الفترات المالية اللاحقة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم تقييم وجود مؤشرات على انخفاض قيمة الموجودات غير المالية، وعند وجودها يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد، والتي تمثل القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، باستخدام نماذج التدفقات النقدية المخصومة، والتي تعتمد على افتراضات رئيسية مثل معدلات الخصم والتدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات النمو. تنطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد، حيث قد تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات في الظروف الاقتصادية أو التشغيلية أو السوقية. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات إلى تعديل القيم القابلة للاسترداد، مما قد يؤثر على نتائج الفترات المالية اللاحقة.

تقديرات تكاليف إتمام المشاريع

يتم الاعتماد على تقدير تكاليف إتمام المشاريع لتحديد نسبة الإنجاز والإيرادات المعترف بها، حيث يتم قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء باستخدام طريقة المدخلات، وذلك بالاستناد إلى نسبة التكاليف المتكبدة إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع أو عقد، بما يعكس نمط الوفاء بالتزامات الأداء. وتتضمن هذه التقديرات تكاليف الإنشاء، وأوامر التغيير، والتكاليف الأخرى اللازمة للوفاء بالتزامات التعاقدية، بما في ذلك التكاليف المباشرة وغير المباشرة المرتبطة بتنفيذ المشاريع. كما تأخذ الإدارة في الاعتبار أثر تعديلات العقود عند تحديد إجمالي التكاليف المقدرة ونسبة الإنجاز. ويتم تحديث هذه التقديرات بشكل دوري بناءً على تقدم الأعمال الفعلي وظروف التنفيذ. وتعتمد هذه التقديرات على أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، وقد تتأثر بالتغيرات في نطاق الأعمال أو التكاليف الفعلية أو ظروف التنفيذ. كما تقوم الإدارة بتقدير ما إذا كان من المتوقع أن تتجاوز التكاليف الإجمالية المقدرة الإيرادات المتوقعة لأي مشروع أو عقد، ويُعد هذا التقييم جزءاً من التقديرات الجوهرية التي قد تؤثر على نتائج الفترات المالية. وقد تؤدي أي تغييرات في التكاليف المقدرة إلى تعديل نسبة الإنجاز والإيرادات المعترف بها في الفترات المالية اللاحقة.

تحديد سعر المعاملة

تقوم الإدارة بتحديد سعر المعاملة لكل عقد من عقودها مع العملاء، والذي يمثل مقدار المقابل المتوقع الحصول عليه مقابل نقل السلع أو الخدمات الموعودة. ويتطلب ذلك استخدام تقديرات تتعلق بالمقابل المتغير، بما في ذلك الخصومات أو الغرامات أو الحوافز التعاقدية، وذلك وفقاً لطبيعة كل عقد وشروطه. ويتم تقدير المقابل المتغير باستخدام الأسلوب الذي يعكس بشكل أفضل المبلغ المتوقع استحقاقه، بما في ذلك طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية وظروف العقد والعوامل المستقبلية ذات العلاقة. وتعتمد هذه التقديرات على افتراضات تتعلق بتحقيق الشروط التعاقدية ومستوى الأداء، وقد تتأثر بالتغيرات في ظروف التنفيذ أو الاتفاقيات مع العملاء. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه التقديرات إلى تعديل الإيرادات المعترف بها في الفترات المالية اللاحقة.

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تنمة

ثانياً: التقديرات المحاسبية الهامة - تنمة

خسائر الائتمان المتوقعة

تقوم الإدارة بتطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة المبسط لقياس خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية، وذلك من خلال تجميعها ضمن مجموعات متجانسة وفقاً لخصائص مخاطر الائتمان وعدد أيام التأخر عن السداد. ويتم تحديد معدلات الخسارة المتوقعة بالاستناد إلى الخبرة التاريخية لأنماط التعثر، مع تعديلها، عند الاقتضاء، لتعكس المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، بما في ذلك الظروف الاقتصادية العامة ذات العلاقة، وذلك بالقدر الذي يعكس تقدير الإدارة لمخاطر الائتمان. وتعتمد هذه التقديرات بشكل رئيسي على تحليل أعمار الديون وأنماط السداد التاريخية، ويتم مراجعتها وتحديثها بشكل دوري في ضوء المعلومات المتاحة والتغيرات في سلوك العملاء. كما تأخذ الإدارة في الاعتبار عند الاقتضاء وجود ضمانات تعاقدية لبعض الأرصدة عند تقييم مخاطر الائتمان وتقدير الخسائر المتوقعة، حيث تساهم هذه الضمانات في الحد من التعرض لمخاطر عدم التحصيل. وتتطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد، حيث قد تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات في الجدارة الائتمانية للعملاء أو الظروف الاقتصادية، ولا سيما في القطاعات أو العملاء الذين يظهرون مؤشرات ارتفاع في مخاطر الائتمان. كما قد لا تعكس هذه النماذج بشكل كامل جميع التغيرات المحتملة في مخاطر الائتمان، خاصة في حال حدوث تقلبات اقتصادية غير متوقعة، مما قد يؤدي إلى تعديل الخسائر الائتمانية المتوقعة في الفترات المالية اللاحقة.

القيمة العادلة للأدوات المالية (بما في ذلك المدخلات غير القابلة للملاحظة - المستوى الثالث)

عند عدم توفر أسعار سوقية نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية باستخدام نماذج تقييم مناسبة تعتمد، قدر الإمكان، على مدخلات قابلة للملاحظة. وفي الحالات التي تعتمد فيها التقييمات على مدخلات غير قابلة للملاحظة (المستوى الثالث)، يتطلب ذلك استخدام تقديرات جوهرية من قبل الإدارة. وتشمل هذه التقديرات، على سبيل المثال، تحديد التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ومعدلات الخصم المناسبة، والافتراضات المتعلقة بالأداء المالي المستقبلي للجهات المستثمر فيها، وذلك وفقاً لطبيعة كل استثمار والبيانات المتاحة في تاريخ التقرير. كما قد تتطلب هذه التقديرات استخدام أحكام مهنية لتحديد مدى ملائمة نماذج التقييم المستخدمة ومدى تمثيلها للقيمة العادلة في ظل ظروف السوق الحالية. وتعتمد هذه التقديرات على أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، إلا أنها تتطوي على درجة من عدم التأكد، نظراً لاعتمادها على افتراضات غير قابلة للملاحظة بشكل مباشر. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات إلى تأثيرات جوهرية على القيم العادلة المقدرة، وبالتالي على نتائج الفترات المالية اللاحقة.

الزكاة

يتطلب تحديد مخصص الزكاة استخدام أحكام وتقديرات جوهرية من قبل الإدارة، وذلك عند احتساب الوعاء الزكوي والربح الخاضع للزكاة وفقاً لأنظمة جباية الزكاة المطبقة في المملكة العربية السعودية، والتي تخضع لعدد من التفسيرات والتطبيقات العملية. وتعتمد هذه التقديرات على تفسير الإدارة للأنظمة والتعليمات الصادرة عن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، بالإضافة إلى الممارسات المتبعة، وذلك في ضوء طبيعة أنشطة المجموعة ومعاملاتها. وقد يختلف المبلغ النهائي للربط الزكوي عن المبالغ المقدرة والمسجلة في القوائم المالية الموحدة نتيجة لنتائج الفحص الزكوي أو تسوية الاعتراضات، كما قد تنشأ فروقات نتيجة اختلاف في التفسير أو التطبيق بين الإدارة والجهات المختصة، مما قد يؤدي إلى تعديل مخصص الزكاة في الفترات المالية اللاحقة.

المخصصات

يتطلب تحديد المخصصات استخدام أحكام وتقديرات جوهرية من قبل الإدارة، خاصة فيما يتعلق بتقييم احتمال وجود التزام حالي يستدعي تدفقات نقدية خارجية، وتقدير المبلغ وتوقيت التدفقات النقدية اللازمة لتسوية هذا الالتزام. وتستند هذه التقديرات إلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، بما في ذلك طبيعة الالتزام، والتجارب السابقة، والآراء والاستشارات القانونية، عند الاقتضاء، وغيرها من العوامل ذات العلاقة. وتتطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد، لا سيما في الحالات التي تتعلق بالتزامات محتملة أو قضايا قانونية أو مطالبات غير مؤكدة، حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات المسجلة. وتقوم الإدارة بمراجعة المخصصات بشكل دوري وتحديثها عند توفر معلومات جديدة، وقد يؤدي أي تغيير في التقديرات إلى تعديل المبالغ المعترف بها في الفترات المالية اللاحقة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٦ - الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة - تنمة

ثانياً: التقديرات المحاسبية الهامة - تنمة

رسوم الأراضي البيضاء

يتطلب تقييم الالتزامات المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء استخدام أحكام وتقديرات جوهرية من قبل الإدارة، خاصة فيما يتعلق بتحديد ما إذا كانت الأراضي المملوكة للمجموعة تخضع لتطبيق الرسوم وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة، وكذلك تقييم ما إذا كان قد نشأ التزام حالي يستدعي إثبات مصروف والتزام في القوائم المالية، بما في ذلك تقييم احتمالية نشوء الالتزام وفقاً لظروف كل حالة. وتشمل هذه التقديرات تقييم الحالة النظامية للأراضي، وطبيعة استخداماتها، ومدى خضوعها للرسوم، بالإضافة إلى دراسة الحالات التي تكون فيها الرسوم محل اعتراض أو نزاع مع الجهات المختصة. وتعتمد هذه التقديرات على تفسير الإدارة للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة، وعلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير، وقد تتأثر بالتغيرات في الأنظمة أو في تفسيرها أو في نتائج الاعتراضات أو النزاعات القائمة. وتنطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد، وقد تؤدي أي تغييرات في الافتراضات أو نتائج الإجراءات النظامية إلى تعديل المبالغ المعترف بها في الفترات المالية اللاحقة.

التزامات منافع محددة للموظفين

يتم تحديد التزامات المنافع المحددة للموظفين باستخدام تقييمات اکتوارية تتطلب استخدام افتراضات جوهرية من قبل الإدارة. وتشمل هذه الافتراضات تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب والمزايا، ومعدلات دوران الموظفين، ومعدلات الوفيات، وذلك بالاستناد إلى أفضل المعلومات المتاحة في تاريخ التقرير. وتنطوي هذه التقديرات على درجة من عدم التأكد نظراً لطبيعتها طويلة الأجل، حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن الافتراضات المستخدمة نتيجة للتغيرات في الظروف الاقتصادية أو الديموغرافية. كما أن هذه الالتزامات بطبيعتها حساسة للتغيرات في الافتراضات اکتوارية المستخدمة. ويتم مراجعة هذه الافتراضات بشكل دوري، وقد تؤدي أي تغييرات فيها إلى تأثيرات على قيمة الالتزام المعترف به في الفترات المالية اللاحقة.

معدل الاقتراض الإضافي لعقود الإيجار

عند عدم توفر معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، تستخدم الإدارة معدل الاقتراض الإضافي لتحديد التزامات عقود الإيجار، والذي يتطلب استخدام أحكام وتقديرات جوهرية. ونظراً لطبيعة بعض عقود الإيجار طويلة الأجل التي تمتد لفترات زمنية غير معتادة، فإن تحديد معدل مناسب يتطلب استخدام الحكم المهني، حيث لا تتوفر بيانات سوقية مباشرة لتمويل بمدد مماثلة. وبناءً عليه، تقوم الإدارة بالاستناد إلى معلومات سوقية قابلة للملاحظة، بما في ذلك معدلات مرجعية ذات علاقة، مع إجراء التعديلات اللازمة لتعكس مدة العقد، وطبيعة الأصول المستأجرة، وخصائص التمويل الخاصة بالمجموعة. وتعتمد هذه التقديرات على أفضل المعلومات المتاحة في حينه، وتنطوي على درجة من عدم التأكد نظراً لطبيعة الافتراضات المستخدمة، خاصة فيما يتعلق بمواءمة البيانات السوقية مع عقود ذات مدد طويلة. وقد تؤدي أي تغييرات في هذه الافتراضات أو في ظروف السوق إلى تعديل التزامات عقود الإيجار في الفترات المالية اللاحقة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٧- المعلومات القطاعية

لأغراض الإدارة، تم تحديد القطاعات التشغيلية للمجموعة استناداً إلى التقارير الداخلية التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي، وذلك لغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تنظيم أعمال المجموعة بشكل رئيسي على أساس طبيعة المنتجات والخدمات المقدمة، وتتمثل قطاعاتها التشغيلية التي يتم إعداد التقارير بشأنها فيما 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 التشغيلية استناداً إلى إجمالي الربح / (الخسارة)، باعتباره المؤشر الذي تستخدمه الإدارة في تقييم الأداء واتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد. يتم تسجيل ومتابعة بعض المصروفات التشغيلية العامة، بما في ذلك المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف التسويقية، بالإضافة إلى أعباء التمويل والإيرادات والمصاريف الأخرى، على أساس إجمالي ولا يتم تخصيصها على القطاعات التشغيلية. ويعود ذلك إلى أن تخصيصها على هذا الأساس لا يعكس بصورة موثوقة الأداء الفعلي لكل قطاع. كما لا يتم عرض الموجودات والمطلوبات على مستوى القطاعات التشغيلية، حيث تتم إدارتها ومتابعتها وفقاً للسجلات المحاسبية للكيانات القانونية، بما في ذلك العقارات المرهونة المرتبطة بترتيبات التمويل، ولا يتم مراجعتها أو تقييم أدائها على أساس قطاعي من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي، وإنما يتم النظر إليها ضمن المركز المالي الإجمالي للمجموعة. تتم ممارسة الأنشطة الجوهرية للمجموعة داخل المملكة العربية السعودية، وعليه فإن المجموعة لا تعرض معلومات جغرافية منفصلة. فيما يلي ملخص المعلومات المالية للقطاعات التشغيلية، والتي تتوافق مع القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥ م	إيجار العقارات	بيع العقارات	مشاريع بنية تحتية	مشاريع إنشائية	خدمات إدارة مرافق	المجموع
الإيرادات	٣٦٦,٨٧٣	٦٤٤,٥٢٠	٧٨١,٢٤٦	٤,١٤٠	٨٣,٣٠٦	١,٨٨٠,٠٨٥
تكلفة الإيرادات	(١٥٠,٧٣٥)	(٣٣٨,٣٤٤)	(٤٥٢,٨٩٥)	(٤٨,١٧٢)	(٦٧,٠٤٢)	(١,٠٥٧,١٨٨)
إجمالي الربح / (الخسارة)	٢١٦,١٣٨	٣٠٦,١٧٦	٣٢٨,٣٥١	(٤٤,٠٣٢)	١٦,٢٦٤	٨٢٢,٨٩٧
٢٠٢٤ م	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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٨- ممتلكات ومعدات

الإجمالي م ٢٠٢٤	الإجمالي م ٢٠٢٥	السيارات	أجهزة الحاسب الآلي	الأثاث والديكور	الأدوات والمعدات	المباني	التكلفة
١٨٢,٦٤٠	١٨٣,٩٦١	١٥,٧٣٥	١٧,١٥٥	٣٥,٢٢٣	١٠٣,٢٢٠	١٢,٦٢٨	في ١ يناير ٢٠٢٥ م
٧,٩٢٨	٢١,٤٤١	٨٣١	١,٣٥٨	١٧,٠٣٢	٢,٢٢٠	-	إضافات خلال السنة
(٦,٦٠٧)	(٣,٧٦٧)	(١,٦٤٦)	(٦٩٧)	(١,٢٩٣)	(١٣١)	-	استيعادات خلال السنة
١٨٣,٩٦١	٢٠١,٦٣٥	١٤,٩٢٠	١٧,٨١٦	٥٠,٩٦٢	١٠٥,٣٠٩	١٢,٦٢٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١٥٢,٦٣٦	١٥٥,٣٥٩	١١,٩٩٨	١٣,٤٧٩	٢٤,٢٠٥	٩٧,٢٥٩	٨,٤١٨	مجمع الاستهلاك
٧,٦٨٧	١٤,٢١٢	١,٩٠٨	١,٩٧٧	٦,٨٦٤	٣,١٥٠	٣١٣	في ١ يناير ٢٠٢٥ م
(٤,٩٦٤)	(٣,٤٨٤)	(١,٤٠١)	(٦٩٧)	(١,٢٨٢)	(١٠٤)	-	المحمل خلال السنة
١٥٥,٣٥٩	١٦٦,٠٨٧	١٢,٥٠٥	١٤,٧٥٩	٢٩,٧٨٧	١٠٠,٣٠٥	٨,٧٣١	استيعادات خلال السنة
	٣٥,٥٤٨	٢,٤١٥	٣,٠٥٧	٢١,١٧٥	٥,٠٠٤	٣,٨٩٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
							صافي القيمة الدفترية:
							كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٢٨,٦٠٢		٣,٧٣٧	٣,٦٧٦	١١,٠١٨	٥,٩٦١	٤,٢١٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

تم تحميل مصروف الاستهلاك على بنود قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وفقاً لطبيعة الاستخدام، حيث بلغ المحمل على تكلفة الإيرادات ١٠,١٥٨ ألف ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٥,٩١٩ ألف ريال سعودي)، بينما بلغ المحمل على المصروفات العمومية والإدارية ٤,٠٥٤ ألف ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١,٧٦٨ ألف ريال سعودي).

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٩- عقارات استثمارية

الإجمالي م٢٠٢٤	الإجمالي م٢٠٢٥	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	التجهيزات والديكورات	المباني	الأراضي	التكلفة
٦,٤٥٢,٨٠٢	٦,٦١٢,٩٩٩	٥٠٤,٦٦٨	٦٤٤,٥٣١	١,٦٠١,٦٧٢	٣,٨٦٢,١٢٨	في ١ يناير ٢٠٢٥ م
١٦٥,٠٠٦	٢٩٩,٣٩٤	٢٩٧,٤٨٦	١,٨١٩	٨٩	-	إضافات
(٤,٨٠٩)	(٤٤,٨٩٣)	-	-	-	(٤٤,٨٩٣)	المحول إلى العقارات المتاحة للبيع
-	(١٧,٤٦٧)	-	-	-	(١٧,٤٦٧)	المحول إلى شركة زميلة
٦,٦١٢,٩٩٩	٦,٨٥٠,٠٣٣	٨٠٢,١٥٤	٦٤٦,٣٥٠	١,٦٠١,٧٦١	٣,٧٩٩,٧٦٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١,٠١٨,٦٣٦	١,٠٧٤,٣٠٨	-	٣٩٨,٠٢٧	٦٧٦,٢٨١	-	الاستهلاك
٥٥,٦٧٢	٧٩,٥٧٠	-	٤٥,٤٥٧	٣٤,١١٣	-	في ١ يناير ٢٠٢٥ م
١,٠٧٤,٣٠٨	١,١٥٣,٨٧٨	-	٤٤٣,٤٨٤	٧١٠,٣٩٤	-	المحمل للسنة
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
	٥,٦٩٦,١٥٥	٨٠٢,١٥٤	٢٠٢,٨٦٦	٨٩١,٣٦٧	٣,٧٩٩,٧٦٨	صافي القيمة الدفترية:
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٥,٥٣٨,٦٩١		٥٠٤,٦٦٨	٢٤٦,٥٠٤	٩٢٥,٣٩١	٣,٨٦٢,١٢٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

تم تحميل كامل مصروف استهلاك العقارات الاستثمارية على تكلفة الإيرادات، نظراً لارتباط هذه الأصول بشكل مباشر بتوليد الإيرادات.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٩ - عقارات استثمارية - تنمة

كما هو موضح في السياسات المحاسبية الجوهرية، يتم قياس العقارات الاستثمارية وفق نموذج التكلفة، حيث تظهر بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات أعدها مقيمون مستقلون، وهم مكتب باركود وأولات للتقييم العقاري، وهم مقيمون معتمدون من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ولديهم مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة في تقييم العقارات الاستثمارية المماثلة. وتشير هذه التقييمات إلى أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تزيد بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية، حيث تجاوزت ١٥ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ١٦ مليار ريال سعودي). كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تتضمن العقارات الاستثمارية أصولاً بقيمة دفترية تبلغ ٣,٣ مليار ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٣,٢ مليار ريال سعودي) مرهونة مقابل القروض والتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة. كذلك تتضمن العقارات الاستثمارية مباني قائمة وأعمالاً رأسمالية تحت التنفيذ بقيمة دفترية تبلغ ٧٥٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٦٩١ مليون ريال سعودي)، والمقامة على أراضٍ مستأجرة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بموجب عقود إيجار تتراوح مددها بين ٢٨ و ٩٩ سنة. وترى الإدارة أن هذه الأصول تُستخدم أو يجري تطويرها بغرض توليد إيرادات إيجارية من خلال تأجيرها للغير، أو جعلها قابلة للتأجير في المستقبل، وذلك بما يتماشى مع نموذج أعمال المجموعة.

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 هذا الأمر 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 ٤٣٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. (٢٠٢٤ م: ٤٣٨ مليون ريال سعودي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ١,٦ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. (٢٠٢٤ م: ١,٧ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيمون المذكورون أعلاه.

ب) مشروع الوديان

خلال عام ٢٠٢١ م، تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن أراضي المجموعة 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 الأراضي. 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 للأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م: ٢,٩ مليار ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٢,٩ مليار ريال سعودي) بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من ٧ مليار ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٨ مليار ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيمون المذكورون أعلاه.

١٠ - أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

خلال السنة المالية ٢٠١٦ م، 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 ٢٠٢١ م، أقامت المجموعة دعوى في مواجهتها وصدر حكم نهائي برد الدعوى. وبناء عليه، وخلال السنة المالية ٢٠٢٢ م، قامت المجموعة برفع دعوى ضد الضامن للاستثمار وصدر حكم ابتدائي برد الدعوى لتقديمها قبل أوانها. وقامت المجموعة بالاعتراض على الحكم، وصدر حكم من محكمة الاستئناف بنقض الحكم الابتدائي وإعادة الدعوى إلى المحكمة التجارية لنظر الدعوى. وخلال السنة المالية ٢٠٢٤ م، صدر حكم نهائي من محكمة الاستئناف يلزم الضامن للاستثمار بدفع مبلغ وقدره ١٨٧,٥ مليون ريال سعودي لصالح المجموعة. وقامت المجموعة بتقديم طلب تنفيذ الحكم لدى محكمة التنفيذ، ولا يزال طلب التنفيذ قائماً كما في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١ - استثمار في الشركات الزميلة والمشروع المشترك

فيما يلي بيان باستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة والمشروع المشترك كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٩٨,٧٩٢	٢٩٧,٣٠٦	شركة الرياض القابضة
-	٦١,٤٠٥	شركة أبراج التلال للتطوير العقاري
١٣,٤٨١	٦٠,٤١٦	شركة انفرادود بنية المحدودة
٣١٢,٢٧٣	٤١٩,١٢٧	

فيما يلي ملخص الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروع المشترك خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٩٥,٣٤٩	٣١٢,٢٧٣	الرصيد في بداية السنة
٢,٩٧٥	٤٣,٩٣٨	استثمارات نقدية خلال السنة
-	١٧,٤٦٧	محول من العقارات الاستثمارية خلال السنة
٥٥,٦١٤	٦٠,١٧٠	الحصة في ربح السنة
(٣١,٦٦٦)	(٤,٧٢٢)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى
(٩,٩٩٩)	(٩,٩٩٩)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
٣١٢,٢٧٣	٤١٩,١٢٧	الرصيد في نهاية السنة

شركة الرياض القابضة

تم تأسيس شركة الرياض القابضة خلال السنة المالية ١٩٨٦م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يبلغ رأس مال الشركة مليار ريال سعودي، بلغت حصة المجموعة فيه ١٦٦,٦٦٦ مليون ريال سعودي بما يمثل نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧٪. تُصنف الشركة كشركة زميلة نظراً لتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها، ويتم المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة. ترى الإدارة أن هذا الاستثمار ذو أهمية استراتيجية ضمن محفظة استثمارات المجموعة، في ضوء طبيعة ملكية الشركة المستثمر فيها والبيئة التشغيلية المرتبطة بها. فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة الرياض القابضة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨٦١,١٢٦	٥٢٨,٠٨٣	موجودات متداولة
١,٩٧٥,٥٢٧	٢,٣٣٢,٤٠٠	موجودات غير متداولة
(١٣٥,٥٢٧)	(١٥٦,١٠٣)	مطلوبات متداولة
(٩٠٨,٣٦٩)	(٩٢٠,٥٣٧)	مطلوبات غير متداولة
١,٧٩٢,٧٥٧	١,٧٨٣,٨٤٣	حقوق الملكية
٢٩٨,٧٩٢	٢٩٧,٣٠٦	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٦,٦٧٪

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١١ - استثمار في الشركات الزميلة والمشروع المشترك - تنمة

شركة أبراج التلال للتطوير العقاري

تم تأسيس شركة أبراج التلال للتطوير العقاري خلال النصف الثاني من السنة المالية ٢٠٢٤م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، برأس مال قدره ١٠٠ ألف ريال سعودي، وتبلغ حصة المجموعة فيه ٢٥ ألف ريال سعودي، بما يمثل نسبة ملكية قدرها ٢٥٪. ولم يكن لهذا الاستثمار أثر مالي جوهري على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. تهدف الشركة إلى تطوير مجمعات تعليمية على أراضٍ مملوكة من قبل الشركاء، وقد تم خلال الفترة اللاحقة للتأسيس نقل ملكية تلك الأراضي إلى الشركة لتمكينها من ممارسة نشاطها. كما قام الشركاء بضح مساهمات إضافية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م لتمويل أعمال التطوير بالمشروع، وذلك بما يتناسب مع نسب ملكيتهم. وتُصنف الشركة كشركة زميلة نظراً لتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها، ويتم المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة. وترى الإدارة أن هذا الاستثمار يتماشى مع طبيعة أنشطة المجموعة ويعزز تنوع استثماراتها في القطاع العقاري. فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة أبراج التلال للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
-	٣٢,٠٨٧	موجودات متداولة
-	٢٢٧,٦٣٢	موجودات غير متداولة
-	(١٤,٠٩٩)	مطلوبات متداولة
-	٢٤٥,٦٢٠	حقوق الملكية
-	٦١,٤٠٥	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٢٥٪

شركة انفرارود بنية المحدودة

تم تأسيس شركة انفرارود بنية المحدودة خلال النصف الثاني من السنة المالية ٢٠٢٣م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، يبلغ رأس مال الشركة ٦ مليون ريال سعودي، بلغت حصة المجموعة فيه ٣ مليون ريال سعودي، بما يمثل نسبة ملكية قدرها ٥٠٪. ودخلت المجموعة، من خلال إحدى شركاتها التابعة، في هذا المشروع المشترك مع شركة انفرارود للمقاولات المحدودة، لتنفيذ أعمال البنية التحتية لأحد المشاريع الكبرى في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. ويُصنف هذا الاستثمار كمشروع مشترك نظراً لوجود سيطرة مشتركة بين الأطراف، ويتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه القوائم المالية الموحدة. فيما يلي قائمة المركز المالي الملخصة لشركة انفرارود بنية المحدودة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
٢٥٩,٥٩٠	٤٢٦,٥٦٤	موجودات متداولة
٤٥,٩٧٢	٧٦,٦٩٦	موجودات غير متداولة
(٢٧٨,٢٩٣)	(٣٨١,٦٥٠)	مطلوبات متداولة
(٣٠٧)	(٧٧٨)	مطلوبات غير متداولة
٢٦,٩٦٢	١٢٠,٨٣٢	حقوق الملكية
١٣,٤٨١	٦٠,٤١٦	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠٪

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٢ - استثمارات في أدوات حقوق ملكية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يوضح الجدول التالي استثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ ديسمبر:

القيمة العادلة		نسبة الملكية		
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١١٧,١٨٩	٨٩,٨١٨	%٩,٤٨	%٩,٤٨	شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية
١٧٣,١٤٣	٧٧,٢٠١	%٠,٧٦	%٠,٣١	شركة أم القرى للتنمية والإعمار
٥٦,٤٠١	٥٠,٨٢٠	%٩,١٨	%٩,١٨	شركة دار التملك
٤٢,٠٧٨	٧٣,٣٦٣	%٢,١١	%٢,١١	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
٢٦,٤٦١	٢٢,٢٨٣	%٤,١٠	%٤,١٠	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
٥٠	٣٩	%٠,٠٠١	%٠,٠٠١	شركة طيبة للاستثمار
٤١٥,٣٢٢	٣١٣,٥٢٤			

فيما يلي ملخص الحركة على استثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٣٦٦,٣٩٧	٤١٥,٣٢٢	الرصيد في بداية السنة
٤٩,٨٨٠	٣١,٣٢٤	صافي التغير في القيمة العادلة
(٩٥٥)	(١٣٣,١٢٢)	المستبعد خلال السنة
٤١٥,٣٢٢	٣١٣,٥٢٤	الرصيد في نهاية السنة

تم تصنيف الاستثمار في شركة أم القرى للتنمية والإعمار ضمن الموجودات المتداولة، في ضوء نية الإدارة للتخارج من هذا الاستثمار خلال الاثني عشر شهراً التالية لتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، وهو ما يتماشى مع عمليات البيع الجزئي التي تمت خلال السنة، وبما يتوافق مع استراتيجية إدارة الاستثمارات المعتمدة لدى المجموعة. وفيما يلي تبويب الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في قائمة المركز المالي الموحدة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
-	٧٧,٢٠١	موجودات متداولة
٤١٥,٣٢٢	٢٣٦,٣٢٣	موجودات غير متداولة
٤١٥,٣٢٢	٣١٣,٥٢٤	

فيما يلي بيان بتوزيعات الأرباح المستلمة من استثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢,٢٠٣	-	شركة دار التملك
١,٦٤٢	١,٧٦٩	شركة كنان العالمية للتطوير العقاري
-	٦٩٦	الشركة العربية المتحدة للزجاج المسطح
١	١	شركة طيبة للاستثمار
٣,٨٤٦	٢,٤٦٦	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٣ - موجودات حق الاستخدام

أبرمت المجموعة عدة عقود إيجار، تتعلق بشكل رئيسي بأراضٍ في الحي الدبلوماسي بمدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، وتتراوح مددها بين ٢٨ و ٩٩ سنة. كما تشمل عقود الإيجار الأخرى على مستوى المجموعة ترتيبات إيجار ذات مدد أقصر، لا تتجاوز في الغالب خمس سنوات. تستخدم هذه الأصول المستأجرة في الأنشطة التشغيلية للمجموعة. فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتغيرات عليها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٣٦,٨٥٥	٢١٠,٧٠٨	الرصيد في بداية السنة
٧٦,٥٩١	٣,١٦٢	إضافات خلال السنة
(٢,٧٣٨)	(٨,٩٨٦)	مصروف الاستهلاك المحمل خلال السنة
٢١٠,٧٠٨	٢٠٤,٨٨٤	الرصيد في نهاية السنة

يوضح الجدول التالي توزيع مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام المُعترف به ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١,٤٠٠	٦,٣٣٦	تكلفة الإيرادات
١,٣٣٨	٢,٦٥٠	مصروفات عمومية وإدارية
٢,٧٣٨	٨,٩٨٦	

١٤ - عقارات متاحة للبيع

تمثل العقارات المتاحة للبيع أراضي ووحدات عقارية تحت التطوير أو جاهزة للبيع ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، وفقاً للسياسات المحاسبية المعتمدة. وبشكل عام، لا ترى الإدارة وجود مؤشرات جوهرية على انخفاض قيمة العقارات المتاحة للبيع إلى ما دون قيمها الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، وذلك في ضوء التحليلات والتقييمات المتاحة. وقد تظهر في بعض الحالات المحدودة فروقات بين التكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق لبعض العقارات، إلا أن الإدارة ترى أن أثرها غير جوهري على القوائم المالية الموحدة ككل. خلال إعداد القوائم المالية الموحدة لهذه السنة الحالية، قامت الإدارة بإعادة عرض بند العقارات تحت التطوير ليصبح العقارات المتاحة للبيع، وذلك بما يعكس بشكل أفضل طبيعة هذه العقارات، دون أن يترتب على ذلك أي تغيير في أسس القياس أو المعالجة المحاسبية. يتم تصنيف العقارات المتاحة للبيع كموجودات متداولة أو غير متداولة استناداً إلى التوقيت المتوقع لبيعها، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة المشروع ومرحلة تطويره وخطط الإدارة للتخارج، وذلك بما يتماشى مع دورة الأعمال الاعتيادية للمجموعة. وفيما يلي تبويب العقارات المتاحة للبيع في قائمة المركز المالي الموحدة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٦٧,٣٢٧	٢٤٣,٦٠٣	موجودات متداولة
٣٨١,٢٦٩	٣٨٦,٧٠٥	موجودات غير متداولة
٦٤٨,٥٩٦	٦٣٠,٣٠٨	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٤ - عقارات متاحة للبيع - تنمة

فيما يلي بيان بالعقارات المتاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٧,٩٤٢	١٧,٩٤٢	تكلفة الوحدات الجاهزة للبيع
-	٥٧٢	تكلفة الأراضي المتاحة للبيع
٦٣٠,٦٥٤	٦١١,٧٩٤	تكلفة الأراضي والأعمال الرأسمالية الخاصة بالعقارات تحت التطوير
٦٤٨,٥٩٦	٦٣٠,٣٠٨	

١٥ - مصاريف مدفوعة مقدماً ومدينون آخرون

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦٥,٠٥٩	٢٩,٠١٨	دفعات مقدمة للموردين
٣٠,٨٤١	٤١,٣٧٤	ضريبة قيمة مضافة مدينة
٣٤,٩٩٨	١٦,٦٦٨	هامش نقدي مقابل خطابات الضمان
١٥٧,٢٩٣	١٦٩,٦٧٧	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة - (إيضاح رقم ٣٢)
٦٤,١٥٢	٥٨,٣٧٣	أصول العقود
١٧,٤٣٩	٩,٠٢٠	أخرى
(٢١,٣٥٠)	(١٤,٩٣٦)	مخصص انخفاض في قيمة أرصدة المدينين الآخرين
٣٤٨,٤٣٢	٣٠٩,١٩٤	

يتم تكوين مخصص مقابل بعض أرصدة المدينين الآخرين عند وجود مؤشرات على انخفاض قابليتها للاسترداد، وذلك استناداً إلى تقييم الإدارة لطبيعة هذه الأرصدة وعمرها، وبما يعكس أفضل تقدير متاح في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة. فيما يلي ملخص الحركة على مخصص انخفاض في قيمة أرصدة المدينين الآخرين خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٦,٥٦٥	٢١,٣٥٠	الرصيد في بداية السنة
٤,٧٨٥	-	المكون خلال السنة
-	(٦,٤١٤)	مخصص انتفت الحاجة إليه وتم عكسه في الإيرادات الأخرى
٢١,٣٥٠	١٤,٩٣٦	الرصيد في نهاية السنة

١٦ - مدينون تجاريون

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦٦٤,٨٨٧	٣٤٤,٣١٣	إجمالي الذمم المدينة التجارية
(١٣٤,٢٠٣)	(١٤٤,٥٤٠)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٥٣٠,٦٨٤	١٩٩,٧٧٣	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٦ - مدينون تجاريون - تتمة

تقوم الإدارة بتطبيق نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة المبسط لقياس مخصص خسائر الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية، وذلك بالاستناد إلى الخبرة التاريخية لأنماط التعثر وتحليل أعمار الديون، مع تعديلها، عند الاقتضاء، لتعكس المعلومات المتاحة في تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الظروف الاقتصادية ذات العلاقة. فيما يلي ملخص الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٢٥,٩١٢	١٣٤,٢٠٣	الرصيد في بداية السنة
٨,٢٩١	١٣,٤٦٤	المكون خلال السنة
-	(٣,١٢٧)	ديون مشطوبة خلال السنة
١٣٤,٢٠٣	١٤٤,٥٤٠	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر:

أكثر من سنة	٢٧١ - ٣٦٥ يوماً	١٨١ - ٢٧٠ يوماً	٩١ - ١٨٠ يوماً	١ - ٩٠ يوماً	الإجمالي	
١٧٥,٠٦٩	١٣,٧٨٠	٢٤,٢٢٤	٢١,٥٨٧	١٠٩,٦٥٣	٣٤٤,٣١٣	٢٠٢٥ م
١٠٩,٢٩٥	١٣,٢٨١	١٢,٧٧٢	٢٢,٨٩٢	٥٠٦,٦٤٧	٦٦٤,٨٨٧	٢٠٢٤ م

وفي ضوء طبيعة بعض العقود والترتيبات القائمة مع العملاء، لا ترى الإدارة أن جميع الأرصدة المتأخرة تعكس بالضرورة ضعفاً في قابلية التحصيل أو ارتفاعاً في مخاطر الائتمان.

١٧ - نقد وما في حكمه

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٧٩٦,٧٥٨	٧٥٢,٦٠٤	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
٢٨٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	ودائع بنكية قصيرة الأجل
١,٠٧٦,٧٥٨	١,٥٥٢,٦٠٤	

كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تشمل الأرصدة النقدية مبالغ قدرها ٤٥٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٥٩٥ مليون ريال سعودي)، وذلك مقابل مبالغ محصلة من العملاء بموجب ترتيبات بيع العقارات تحت التطوير، حيث تم إيداع هذه المبالغ في حسابات بنكية مقيدة وفقاً للمتطلبات التنظيمية ذات العلاقة. وتستخدم هذه الأرصدة في تمويل المشاريع المرتبطة بها، ويجوز للمجموعة، بعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة، سحب أي فائض عن احتياجات تلك المشاريع. كما يمكن سحب كامل الأرصدة بعد استكمال المشاريع المرتبطة بها وفقاً للأنظمة المعمول بها.

تمثل الودائع البنكية قصيرة الأجل ودائع لدى بنوك محلية ذات فترة استحقاق أصلية لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع، ويمكن تحويلها بسهولة نقد، كما أنها تخضع لمخاطر غير جوهرية من التغير في القيمة، وعليه يتم تصنيفها ضمن النقد وما في حكمه. أما الودائع ذات فترات الاستحقاق التي تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع وتستحق خلال اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، فيتم عرضها كبنود مستقل ضمن الموجودات المتداولة تحت مسمى ودائع بنكية لأجل.

إن الودائع البنكية لدى المجموعة تتم وفق منتجات مصرفية معتمدة من اللجان الشرعية لدى البنوك ذات العلاقة، وتحقق عوائد يتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ضمن الإيرادات الأخرى تحت مسمى إيرادات مالية، في حين لا يترتب على الأرصدة النقدية لدى البنوك أي عوائد.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

١٨ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة العقارية السعودية البالغ قدره ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي) من ٣٧٥ مليون سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣٧٥ مليون سهم) قيمة كل سهم ١٠ ريال سعودي. وقد تمت زيادة رأس المال خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م من مبلغ ٢,٤٠٠ مليون ريال سعودي إلى ٣,٧٥٠ مليون ريال سعودي، ونتج عن هذه الزيادة علاوة إصدار بمبلغ ٢٢٢,٧ مليون ريال سعودي.

١٩ - احتياطي نظامي

إن الاحتياطي النظامي المدرج في القوائم المالية الموحدة، والبالغ رصيده ٧٢٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قد تم تكوينه بموجب نظام الشركات السابق والنظام الأساسي السابق للشركة. ونتيجة للتعديلات التي طرأت على نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، تم إلغاء شرط تجنيب الاحتياطي النظامي. وعليه، يبقى الرصيد القائم من الاحتياطي النظامي ضمن حقوق الملكية دون إجراء عليه، وذلك إلى حين اتخاذ قرار بشأنه من قبل الجمعية العامة.

٢٠ - احتياطي اتفاقي

إن الاحتياطي الاتفاقي المدرج في القوائم المالية الموحدة، والبالغ رصيده ١٠,٠٥١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قد تم تكوينه بموجب النظام الأساسي السابق للشركة. ونتيجة للتعديلات التي طرأت على النظام الأساسي للشركة، تم إلغاء شرط تجنيب الاحتياطي الاتفاقي. وعليه، يبقى الرصيد القائم من الاحتياطي الاتفاقي ضمن حقوق الملكية دون إجراء عليه، وذلك إلى حين اتخاذ قرار بشأنه من قبل الجمعية العامة.

٢١ - احتياطات أخرى

تتكون الاحتياطات الأخرى من بنود الدخل الشامل الأخر المتراكمة والتي يتم عرض حركتها ضمن قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. وفي تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، تشمل ما يلي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٣٠,٩٤٨	٧٩,٤٤٤	احتياطي التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأدوات المالية
(٢,٤٧١)	(٥,٧٥١)	احتياطي إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين
١٢٨,٤٧٧	٧٣,٦٩٣	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٢ - حقوق الملكية غير المسيطرة

فيما يلي بيان بملخص البيانات المالية للشركات التابعة التي لها حقوق ملكية غير مسيطرة:

الإجمالي	الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات	الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية	نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة
	%٤٠	%٤٠	
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١,١٨٣,٧٧١	٨٢,٠١٣	١,١٠١,٧٥٨	إجمالي الموجودات
(٤١٤,٨٣٤)	(٣٧,١٥٥)	(٣٧٧,٦٧٩)	إجمالي المطلوبات
٧٦٨,٩٣٧	٤٤,٨٥٨	٧٢٤,٠٧٩	حقوق الملكية (صافي الموجودات)
٣٠٧,٥٧٥	١٧,٩٤٣	٢٨٩,٦٣٢	صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
			السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٣٣٤,٤٢٥	١٣,٣٧٧	٣٢١,٠٤٨	صافي ربح السنة
(٤,٨٢١)	(٣٨٥)	(٤,٤٣٦)	الخسارة الشاملة الأخرى
٣٢٩,٦٠٤	١٢,٩٩٢	٣١٦,٦١٢	إجمالي الدخل الشامل
١٣٣,٧٧٠	٥,٣٥١	١٢٨,٤١٩	صافي ربح السنة العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
١٣١,٨٤٢	٥,١٩٧	١٢٦,٦٤٥	إجمالي الدخل الشامل العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
			نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٩٧١,٦٤٨	٥٤,٩٢٩	٩١٦,٧١٩	إجمالي الموجودات
(٤٦٢,٣١٢)	(٢٣,٠٦١)	(٤٣٩,٢٥١)	إجمالي المطلوبات
٥٠٩,٣٣٦	٣١,٨٦٨	٤٧٧,٤٦٨	حقوق الملكية (صافي الموجودات)
٢٠٣,٧٣٣	١٢,٧٤٦	١٩٠,٩٨٧	صافي الموجودات العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
			السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٢٢٧,٣٦٥	١٤,١٢٢	٢١٣,٢٤٣	صافي ربح السنة
(٣,٠٧١)	(٦٧)	(٣,٠٠٤)	الخسارة الشاملة الأخرى
٢٢٤,٢٩٤	١٤,٠٥٥	٢١٠,٢٣٩	إجمالي الدخل الشامل
٩٠,٩٤٥	٥,٦٤٨	٨٥,٢٩٧	صافي ربح السنة العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
٨٩,٧١٧	٥,٦٢١	٨٤,٠٩٦	إجمالي الدخل الشامل العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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

٢٣ - قرض لأجل

خلال السنة المالية ٢٠١٥م، حصلت المجموعة على قرض لأجل من أحد البنوك المحلية. وفي شهر يونيو ٢٠٢٢م، تم إعادة جدولة القرض، بحيث يتم سداد أصل القرض البالغ ٢,٠٦٨ مليار ريال سعودي على أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ثماني سنوات، وذلك بعد فترة سماح مدتها أربع سنوات من تاريخ إعادة الجدولة. يبدأ سداد الأقساط في شهر ديسمبر ٢٠٢٦م، على أن يكون سداد القسط الأخير في شهر يونيو ٢٠٣٤م. يتوافق القرض مع أحكام اللجنة الشرعية في البنك ويخضع لمعدل عمولة متغير يعتمد على معدل الساييور بالإضافة إلى هامش ربح متفق عليه. وقد قامت المجموعة برهن بعض عقاراتها كضمان مقابل هذا القرض. تعتقد الإدارة أن لديها الرغبة والقدرة والملاءة المالية الكافية لسداد القرض طبقاً لشروط الاتفاقية وخلال المواعيد المتفق عليها. تم تصنيف رصيد القرض ضمن المطلوبات المتداولة وغير المتداولة وفقاً لجدول السداد المتفق عليها مع البنك المقرض، وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
-	١٢٩,٢٧٩	المطلوبات المتداولة
٢,٠٦٨,٤٦٢	١,٩٣٩,١٨٣	المطلوبات غير المتداولة
٢,٠٦٨,٤٦٢	٢,٠٦٨,٤٦٢	

كما أبرمت المجموعة خلال السنة المالية ٢٠٢٥م اتفاقية تسهيلات بنكية مع أحد البنوك المحلية بقيمة إجمالية تبلغ ٧٠٠ مليون ريال سعودي، وذلك لتمويل مشاريعها القائمة والجديدة ودعم متطلبات رأس المال العامل. تتوافق تلك التسهيلات البنكية مع أحكام اللجنة الشرعية لذلك البنك. لم يتم استخدام هذه التسهيلات حتى تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. وقد قدمت المجموعة ضمانات مقابل هذه التسهيلات تشمل سندات لأمر ورهنًا على بعض عقاراتها.

٢٤ - قرض وزارة المالية

فيما يلي ملخص الحركة على قرض وزارة المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
١,٠٥٨,٦٥٧	٩١٤,٨٨٩	الرصيد في بداية السنة
(١٤٣,٧٦٨)	(١٥٦,٨٣٨)	المسدد خلال السنة
٩١٤,٨٨٩	٧٥٨,٠٥١	الرصيد في نهاية السنة

تخضع اتفاقية قرض وزارة المالية لتعهدات مالية وغير مالية، تتضمن على سبيل المثال لا الحصر المحافظة على نسب مالية محددة تشمل نسبة الدين إلى حقوق الملكية، ونسبة الموجودات المتداولة إلى المطلوبات المتداولة (نسبة السيولة)، ونسبة تغطية الدين، بالإضافة إلى تقديم ضمانات تشمل رهناً عقارياً على بعض عقارات المجموعة. ولم يترتب على المجموعة أي إخلال بهذه التعهدات كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. تعتقد الإدارة أن لديها الرغبة والقدرة والملاءة المالية الكافية لسداد القرض طبقاً لشروط الاتفاقية وخلال المواعيد المتفق عليها والذي يستحق سداد آخر قسط منه خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٩م. وبناءً عليه، تم تصنيف الجزء المستحق خلال الاثني عشر شهراً التالية ضمن المطلوبات المتداولة، بينما تم تصنيف الجزء المتبقي ضمن المطلوبات غير المتداولة، وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	
١٥٦,٨٣٨	١٦٩,٩٠٨	المطلوبات المتداولة
٧٥٨,٠٥١	٥٨٨,١٤٣	المطلوبات غير المتداولة
٩١٤,٨٨٩	٧٥٨,٠٥١	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٥ - التزامات عقود إيجار

فيما يلي القيمة الحالية لالتزامات عقود الإيجار وملخص التغيرات عليها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٥٢,٤٣٠	٢٤٠,٢٤٩	الرصيد في بداية السنة
٧٦,٥٩١	٣,١٦٢	إضافات خلال السنة
١٣,٣٦٤	١٤,٤١٣	الأعباء المالية المتعلقة بالتزامات عقود الإيجار (إيضاح ٣٧)
(٢,١٣٦)	(٤,٢٥٠)	المسدد خلال السنة
٢٤٠,٢٤٩	٢٥٣,٥٧٤	الرصيد في نهاية السنة

ترتبط التزامات عقود الإيجار بموجودات حق الاستخدام ذات العلاقة، كما هو موضح في إيضاح رقم (١٣). وترى الإدارة أن التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة كافية للوفاء بالتزامات عقود الإيجار وفقاً لشروط الاتفاقيات وخلال المواعيد المتفق عليها. وتم تصنيف رصيد التزامات عقود الإيجار ضمن المطلوبات المتداولة وغير المتداولة وفقاً لجداول السداد التعاقدية، وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٣,٧٠١	٢٠,١٥٠	المطلوبات المتداولة
٢٢٦,٥٤٨	٢٣٣,٤٢٤	المطلوبات غير المتداولة
٢٤٠,٢٤٩	٢٥٣,٥٧٤	

٢٦ - التزامات منافع محددة للموظفين

تقوم المجموعة بمنح مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لنظام العمل المعمول به في المملكة العربية السعودية والسياسة المعتمدة. وقد تم تصنيف هذه المكافآت كمناافع محددة، وهي غير مموله وتستند بشكل رئيسي إلى سنوات الخدمة وتعويضات الموظفين. تخضع التزامات المجموعة لعدد من المخاطر، بما في ذلك المخاطر الديموغرافية والقانونية والاقتصادية، وترتبط المخاطر الاقتصادية بشكل رئيسي بالتغيرات في معدلات الخصم المستخدمة في قياس الالتزامات، بالإضافة إلى التطورات في الأسواق المالية ومستويات الرواتب. وفيما يلي ملخص الافتراضات الاكتوارية الأساسية:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
%٥,٢٥	%٤,٩٥	صافي معدل الخصم
%٧,٠٠	%٥,٩٥	معدل زيادة الرواتب
٦٥ 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

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٢٦ - التزامات منافع محددة للموظفين - تنمة

فيما يلي ملخص الحركة على القيمة الحالية لالتزامات المنافع المحددة وملخص التغييرات عليها خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٣١,٧٤٨	٤٢,٢٥٠	الرصيد في بداية السنة
١٠,٧٤١	١٣,٥٥٨	تكلفة الخدمة الحالية
١,٥٨٣	٢,٣٤٧	تكلفة العمولة
٤,٠٣٧	٥,٢٨٣	خسائر اكتوارية
(٥,٨٥٩)	(٢,٦٧٥)	المنافع المدفوعة خلال السنة
٤٢,٢٥٠	٦٠,٧٦٣	الرصيد في نهاية السنة

٢٧ - قرض بنكي قصير الأجل

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

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
-	١٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٠٠,٠٠٠	-	المتحصل خلال السنة
-	(١٠٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
١٠٠,٠٠٠	-	الرصيد في نهاية السنة

٢٨ - دانون تجاريون

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٩٦,٢٨٠	٦٢,٧٢١	مبالغ مستحقة لموردين ومقاولين
٩٢,١٥٥	٨٦,٨٧٥	محتجزات دائنة لمقاولين
١٨٨,٤٣٥	١٤٩,٥٩٦	

٢٩ - إيرادات غير مكتسبة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٠١,٦٦٨	٨٧,٧٨١	الرصيد في بداية السنة
٣٢٤,١٠٨	٣٦٤,٢٨٣	المبالغ المفوترة خلال السنة
(٣٣٧,٩٩٥)	(٣٦٦,٨٧٣)	إيرادات إيجارية معترف بها خلال السنة (إيضاح ٣٣)
٨٧,٧٨١	٨٥,١٩١	الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٠ - مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات أخرى

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٢٩,٣٥٦	٤٧,٩٥٨	مصرفات مستحقة الدفع
٤٧,٩٧٦	٣٩,٩٩٣	مستحقات الموظفين
٤٢,٣١٣	٤٤,٢٣١	تأمينات مستردة
٢٦٦,٣٨٣	٢٣٤,٩٧٨	التزامات عقود
٨,٦٠٢	٨,٥٨٠	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٦١٦	-	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة - (إيضاح رقم ٣٢)
٣٠,٦٣١	٨,٨٨٠	أخرى
٥٢٥,٨٧٧	٣٨٤,٦٢٠	

٣١ - مخصص الزكاة

فيما يلي ملخص الحركة على مخصص الزكاة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨٥,٩٥٩	٧٨,٣٥٥	الرصيد في بداية السنة
١٧,٨١٨	٦١,٦٧٧	المكون خلال السنة
(٢٥,٤٢٢)	(٩١,٢٤٩)	المسدد خلال السنة
٧٨,٣٥٥	٤٨,٧٨٣	الرصيد في نهاية السنة

الربوط الزكوية

الشركة العقارية السعودية

تقوم الشركة العقارية السعودية باحتساب وتقديم إقراراتها الزكوية على أساس مجموعة زكوية تضم الشركة والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل، وذلك وفقاً للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة. وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، أنهت الشركة تسوية وضعها الزكوي مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، بما في ذلك سداد الفروقات المستحقة الناتجة عن الربوط الزكوية لتلك السنوات. كما قامت الشركة بتقديم الإقرار الزكوي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، وسددت الزكاة المستحقة بموجبه، وحصلت على شهادة زكاة سارية حتى ٣٠ إبريل ٢٠٢٦ م، ولم يصدر بشأنه ربط من قبل الهيئة حتى تاريخه.

الشركة العقارية السعودية للتعمير

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة / ضريبة الدخل اللازمة عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م للهيئة. أنهت الشركة وضعها الزكوي مع الهيئة حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. تقوم الشركة بتقديم إقرار معلومات ابتداء من السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م لأغراض الإفصاح حيث إنها أصبحت توفى بالتزاماتها الزكوية ضمن الإقرار الموحد للشركة العقارية السعودية.

الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، وسددت المبالغ المستحقة بموجبه، ولم يصدر بشأنها ربط من قبل الهيئة حتى تاريخه.

الشركة السعودية الكورية للصيانة وإدارة الممتلكات

قامت الشركة بتقديم إقرارات الزكاة وضريبة الدخل عن كافة السنوات حتى السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، وسددت المبالغ المستحقة بموجبه، ولم يصدر بشأنها ربط من قبل الهيئة حتى تاريخه.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣١ - مخصص الزكاة - تتمة

الربوط الزكوية - تتمة

شركة الوديان العقارية السعودية

تقوم الشركة بتقديم إقرار بشكل سنوي لأغراض الإفصاح، حيث إن التزاماتها الزكوية مدرجة ضمن الإقرار الموحد للشركة العقارية السعودية.

شركة حدود العقارية للاستثمار

تقوم الشركة بتقديم إقرار بشكل سنوي لأغراض الإفصاح، حيث إن التزاماتها الزكوية مدرجة ضمن الإقرار الموحد للشركة العقارية السعودية.

شركة مقر الإبداع لمساحات العمل المشتركة

تأسست الشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، وقد انضمت إلى المجموعة الزكوية للشركة العقارية السعودية كونها شركة مملوكة بالكامل لها، ولم ينشأ عنها أي التزام زكوي جوهري خلال الفترة، نظراً لحدثة تأسيسها.

٣٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهم الرئيسي في المجموعة، صندوق الاستثمارات العامة، والمنشآت الخاضعة لسيطرته أو التي يمارس عليها تأثيراً هاماً، بما في ذلك الشركات المملوكة له بشكل مباشر أو غير مباشر. 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 التالي الأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨,٨٦١	٤,٧٠٤	شركة انفراد بنية المحدودة
-	١١,٩٢٧	شركة البحر الأحمر الدولية
١٣٦,٦٩٤	١٢٦,٤٤٦	شركة بوابة الدرعية المحدودة
٤,٨٠٧	-	شركة تطوير المربع الجديد
٦,٩٣١	٢١,٣٣٤	شركة مجموعة روشن
-	٥,٢٦٦	شركة إكسبو ٢٠٣٠ الرياض
١٥٧,٢٩٣	١٦٩,٦٧٧	

فيما يلي بيان بالرصيد المستحق إلى الجهات ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦١٦	-	شركة البحر الأحمر الدولية
٦١٦	-	

فيما يلي ملخص بتعويضات كبار موظفي الإدارة المعترف بها ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٣٦,٨٦٩	٤٣,٩١٥	رواتب وبدلات الإدارة التنفيذية
٨,٦٥٣	٨,٦٨٩	بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه
٤٥,٥٢٢	٥٢,٦٠٤	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٢ - المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدها - تتمة

بلغت إيرادات الإيجار من الجهات الحكومية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ ٤٩ مليون ريال سعودي (٤٧ م: ٢٠٢٤ م: ٤٧ مليون ريال سعودي).

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، وقعت المجموعة عقداً مع الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير لتنفيذ اتفاقية إدارة التطوير لمشروع سدرة العلا. وخلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تم الاتفاق بين الأطراف على عدم الاستمرار في تنفيذ العقد بصيغته الحالية، وقد نتج عن ذلك استرداد الشركة لمبالغ سبق صرفها على المشروع، حيث تم إصدار مطالبة وسدادها خلال الفترة، وذلك دون أثر مالي جوهري على القوائم المالية الموحدة.

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، أبرمت المجموعة، إلى جانب كلٍّ من شركة الرياض القابضة وشركة الرياض للتعمير، عقداً لبيع قطعة أرض في مدينة الرياض إلى شركة الصمود الثانية للتطوير والاستثمار العقاري، حيث بلغ نصيب المجموعة من ثمن البيع مبلغ ١,٧٢٤ ألف ريال سعودي. وتُصنّف هذه المعاملة كمعاملة مع طرف ذي علاقة، نظرًا لامتلاك أحد أعضاء مجلس الإدارة، سعادة الأستاذ/ معاذ بن نعيم النعيم، حصة بنسبة ٣٥٪ في الشركة المشترية.

٣٣ - الإيرادات

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٣٣٧,٩٩٥	٣٦٦,٨٧٣	إيرادات إيجار - (إيضاح رقم ٢٩)
٣٧٣,٨٧٦	٣٧١,١٤٣	إيرادات بيع أراضي
١٩١,٩٢٦	٢٧٣,٣٧٧	إيرادات بيع وحدات سكنية
٩٧٤,٤٢١	٧٨١,٢٤٦	إيرادات مشاريع بنية تحتية
٤٧,٧٠١	٤,١٤٠	إيرادات مشاريع إنشائية
٦١,٧٤٩	٨٣,٣٠٦	إيرادات إدارة المرافق
١,٩٨٧,٦٦٨	١,٨٨٠,٠٨٥	

٣٤ - تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٣٦,٨١٤	١١٢,٢٢٨	تكاليف أراضي مباعه
١٦٠,٤٥٣	٢٢٦,١١٦	تكاليف الوحدات المباعه
٤٢٦,٣٠٢	٢٢٢,٥٦٦	عقود من الباطن
٢٣٤,٥١١	٢٠٢,٩٥٧	رواتب وأجور ومزايا اخرى
١١٨,١٤٥	١٠٢,٠٣٣	تكاليف مواد
٥,٩١٩	١٠,١٥٨	استهلاك ممتلكات ومعدات
٥٥,٦٧٢	٧٩,٥٧٠	استهلاك عقارات استثمارية
١,٤٠٠	٦,٣٣٦	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٧٤,٧٥٢	٥٥,١٩١	مصاريق تشغيل وصيانة العقارات الاستثمارية
٦٤,٣٦٧	٤٠,٠٣٣	أخرى
١,٢٧٨,٣٣٥	١,٠٥٧,١٨٨	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٥ - مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨,٢١٥	٦,٩٨٩	إعلانات وتسويق
٣,٩٨٩	٥,١٢٧	رواتب وأجور ومزايا أخرى
٢٧٧	-	أخرى
١٢,٤٨١	١٢,١١٦	

٣٦ - مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨,٢٩١	١٣,٤٦٤	خسائر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة التجارية
١٤٠,١٦٧	١٤٥,٦٢١	رواتب وأجور ومزايا أخرى
٨,٦٥٣	٨,٦٨٩	بدلات حضور ومكافآت مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه
٢٩,٣٦٣	١١,٣٢٤	أتعاب مهنية واستشارية
٥,٢٧٩	١٥,٩٢٣	مصاريف تقنية المعلومات
١,٧٦٨	٤,٠٥٤	استهلاك ممتلكات ومعدات
١,٣٣٨	٢,٦٥٠	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٣,٤٤٥	٢,٨٥٢	إطفاء موجودات غير ملموسة
١٧,٥٢٨	٨,٤٩٣	أخرى
٢١٥,٨٣٢	٢١٣,٠٧٠	

* بلغ إجمالي قيمة الأتعاب المهنية للمراجع الخارجي للمجموعة، مكتب السيد العيوطي وشركاه، والمحملة على قائمة الربح أو الخسارة للشركة الأم مبلغ ٦٣٥ ألف ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٦٧٨ ألف ريال سعودي) منها مبلغ ٥٤٥ ألف ريال سعودي مقابل خدمات المراجعة والفحص (٢٠٢٤ م: ٥٤٥ ألف ريال سعودي) بينما بلغت أتعاب الخدمات الأخرى مبلغ ٩٠ ألف ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ١٣٣ ألف ريال سعودي).

٣٧ - إيرادات أخرى

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٤,٠٨٤	٣٩,٣٨٩	إيرادات مالية
١,١٦٢	٨٤٦	مكاسب استبعاد ممتلكات ومعدات
٧٨٦	٧,٢٦٣	أخرى
٢٦,٠٣٢	٤٧,٤٩٨	

٣٨ - أعباء مالية

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٢٩,٣٢٢	٢٠٢,٠٢٠	المتعلقة بالقروض والتسهيلات بنكية
١٣,٣٦٤	١٤,٤١٣	المتعلقة بالتزامات عقود الإيجار - (إيضاح رقم ٢٥)
٢٤٢,٦٨٦	٢١٦,٤٣٣	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٣٩ - ربحية السهم

يتم احتساب ربح السهم الأساسي بقسمة صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. لا يختلف ربح السهم الأساسي عن ربح السهم المخفض، نظراً لعدم وجود أدوات مالية قد ينتج عنها أثر تخيفي على ربح السهم. يوضح الجدول التالي صافي ربح السنة وعدد الأسهم المستخدمة في احتساب ربح السهم الأساسي والمخفض:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢١٥,٠٦٣,٤١٢	٢٩٥,٩٦٤,٦٥٤	صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم (بالريال السعودي)
٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
٠,٥٧	٠,٧٩	ربح السهم - الأساسي والمخفض (بالريال السعودي)

٤٠ - التعهدات والالتزامات المحتملة

ضمان الشركة الأم

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قامت الشركة العقارية السعودية بإصدار ضمان شركة أم لصالح شركة القدية للاستثمار، وذلك فيما يتعلق بعقد أعمال مبرم بين شركة القدية للاستثمار وإحدى الشركات التابعة للمجموعة، الشركة العقارية السعودية للتعمير. وبموجب هذا الضمان، تلتزم الشركة العقارية السعودية بضمان وفاء الشركة التابعة بالتزاماتها التعاقدية وفقاً لشروط العقد المشار إليه. وكما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، لم تتلقَ المجموعة أي مطالبات بموجب هذا الضمان، ولم تظهر أي مؤشرات على وجود إخلال جوهري بالالتزامات التعاقدية ذات العلاقة، كما يتم متابعة هذا الضمان بشكل دوري في ضوء تطورات العقد ذات العلاقة. وبناءً على تقييم الإدارة للوقائع والظروف القائمة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، لم يتم تحديد وجود التزام حالي يستوجب الاعتراف بمخصص، وعليه تم الإفصاح عن هذا الضمان ضمن الالتزامات المحتملة دون إثبات أي مبالغ في القوائم المالية الموحدة.

كفالة غرم للمشروع المشترك

قامت إحدى الشركات التابعة، الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، إلى جانب الشريك الآخر في المشروع المشترك، بإصدار كفالة غرم لصالح جهات تمويل، وذلك فيما يتعلق بتسهيلات بنكية ممنوحة للمشروع المشترك، بقيمة إجمالية تبلغ ٤٤٦ مليون ريال سعودي. تمثل هذه الكفالة التزاماً محتملاً يعتمد تفعيله على إخلال المشروع المشترك بالتزاماته تجاه جهات التمويل. وكما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، لم يتم تسجيل أي حالات إخلال أو مطالبات بموجب هذه الكفالة، كما لم تتلقَ المجموعة أي مطالبات من جهات التمويل ذات العلاقة. ويتم متابعة التزامات المشروع المشترك ذات العلاقة بشكل دوري. وبناءً على تقييم الإدارة للوضع المالي والتشغيلي والتوقعات المستقبلية للمشروع المشترك، لم يتم تحديد وجود التزام حالي يستوجب الاعتراف بمخصص، وعليه تم الإفصاح عن هذه الكفالة ضمن الالتزامات المحتملة دون إثبات أي مبالغ في القوائم المالية الموحدة.

خطابات ضمان صادرة من بنوك محلية

بلغت القيمة الإجمالية لخطابات الضمان القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م الصادرة من البنوك التي تتعامل معها المجموعة مبلغ ٤٧٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٧٤٤ مليون ريال سعودي). وقد تم إصدار هذه الخطابات من قبل بنوك محلية، وتخضع لشروط وأحكام تعاقدية محددة. تحتفظ المجموعة بهامش نقدي مودع لدى تلك البنوك مقابل إصدار هذه الخطابات، بلغ ١٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٣٥ مليون ريال سعودي)، ويخضع هذا الهامش لقيود استخدام مرتبطة بخطابات الضمان ذات العلاقة. لا تتوقع الإدارة، في ضوء المعلومات المتاحة بتاريخ إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، أن ينشأ عن هذه الخطابات أي تدفقات نقدية خارجة جوهرياً.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تتمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤٠ - التعهدات والالتزامات المحتملة - تتمة

مطالبات رسوم الأراضي البيضاء

خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، بلغت مطالبات رسوم الأراضي البيضاء التي تسلمتها المجموعة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مبلغ ٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ١٧ مليون ريال سعودي). وبلاستناد إلى رأي المستشار القانوني، ترى الإدارة أن احتمالية تكبد التزامات إضافية في هذا الشأن منخفضة، وعليه لا ترى الإدارة ضرورة للاعتراف بمخصصات إضافية في هذه المرحلة. كما تجدر الإشارة إلى صدور فواتير إضافية خلال الفترة اللاحقة لتاريخ القوائم المالية، والتي تخضع حالياً للدراسة والتقييم من قبل الإدارة، كما هو مبين في إيضاح الأحداث اللاحقة.

القضايا القانونية

هناك بعض القضايا المرفوعة ضد المجموعة ضمن دورة الأعمال العادية ويتم الترافع بشأنها حالياً، ولا تتوقع الإدارة، بناءً على تقييمها الحالي ووفقاً للمعلومات المتاحة، أن يترتب عليها أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة.

٤١ - قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لاستثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المدرجة المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة:

القيمة العادلة	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١٣,٥٢٤	٨٩,٨١٨	١٢٤,١٨٣
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٤١٥,٣٢٢	١١٧,١٨٩	٢٧١,٦٢٢

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والذي يعتمد على مدخلات القياس المستخدمة. حيث تعتمد قياسات المستوى الأول على أسعار مدرجة في أسواق نشطة، بينما تستند قياسات المستوى الثاني إلى مدخلات قابلة للملاحظة بشكل مباشر أو غير مباشر، في حين تعتمد قياسات المستوى الثالث على مدخلات غير قابلة للملاحظة ويتم تحديدها باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تم تصنيف استثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن مستويات التسلسل الهرمي أعلاه. أما بالنسبة لباقي الأدوات المالية، فإن القيم الدفترية للنقد وما في حكمه، والمدينين التجاريين، والدائنين التجاريين، والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمها العادلة، وذلك نظراً لقصر آجال استحقاقها. كما تقارب القيمة الدفترية للقروض لأجل قيمتها العادلة، نظراً لكونها تحمل معدلات عمولات تعكس الأسعار السائدة في السوق للتمويلات المماثلة. وفيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار، فإن القيمة العادلة لها تقارب قيمتها الدفترية كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، وذلك نظراً لكونها مقاسة باستخدام معدل خصم يعكس أسعار التمويل السائدة في السوق عند تاريخ بدء العقد، ولا ترى الإدارة وجود فروقات جوهرية بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة لهذه الالتزامات.

٤٢ - إدارة المخاطر المالية

تنشأ المخاطر المالية للمجموعة من استخدام الأدوات المالية في أنشطتها التشغيلية والتمويلية، والتي تتأثر بتنوع قطاعات أعمالها كما هو مبين في إيضاح القطاعات التشغيلية، وبطبيعة نماذج أعمالها التي تعتمد، جزئياً، على دورات تطوير وبيع الأصول العقارية وتقديم الخدمات المرتبطة بها. وتشمل الأدوات المالية بشكل رئيسي الذمم المدينة التجارية، والنقد وما في حكمه، والقروض والتسهيلات البنكية، والذمم الدائنة التجارية، والتزامات عقود الإيجار، بالإضافة إلى الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. تتعرض المجموعة لمخاطر مالية متنوعة تشمل مخاطر أسعار العملات، ومخاطر الائتمان، ومخاطر السيولة، بالإضافة إلى مخاطر أسعار الأسهم. وتتم إدارة هذه المخاطر ضمن إطار معتمد يتضمن سياسات وإجراءات محددة يتم مراجعتها بشكل دوري، بهدف الحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة، مع مراعاة طبيعة تدفقاتها النقدية وهيكل تمويلها.

مخاطر أسعار العملات

يتمثل تعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات بشكل رئيسي في القروض والتسهيلات البنكية ذات أسعار الفائدة المتغيرة المرتبطة بمعدل السايبور، مما يعرض التدفقات النقدية المستقبلية للتقلب نتيجة التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. تقوم الإدارة بإدارة هذا التعرض من خلال المراقبة المستمرة لحركة أسعار العملات وتقييم أثرها على التدفقات النقدية المستقبلية، في ضوء هيكل تمويل المجموعة وجداول السداد المرتبطة بالقروض. وبافتراض ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فإن زيادة / انخفاض معدل العملات بمقدار ١٪ / كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة كان سيؤدي إلى زيادة / انخفاض الأعباء المالية السنوية للمجموعة بمبلغ يقارب ٢٨ مليون ريال سعودي للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٣١ مليون ريال سعودي)، وذلك على أساس القروض ذات العملات المتغيرة القائمة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات، والتي قد تؤثر على قيمة الموجودات والمطلوبات والتدفقات النقدية المستقبلية للمجموعة. تتم معظم معاملات المجموعة بالريال السعودي، كما أن تعرضها للعملات الأجنبية محدود ويتركز بشكل رئيسي في التعاملات المقومة بالدولار الأمريكي. ونظراً لاستقرار سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي، لا ترى الإدارة أن تقلبات أسعار الصرف تشكل مخاطر جوهرية على القوائم المالية الموحدة.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم المتعلقة باستثماراتها في أدوات حقوق الملكية المدرجة، والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. وقد تتأثر القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بالتغيرات في أسعار السوق والعوامل الاقتصادية المرتبطة بها. تقوم الإدارة بمراقبة أداء هذه الاستثمارات بصورة دورية، ولا ترى أن تأثير التقلبات في أسعار هذه الأدوات جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.

مخاطر الائتمان

تنشأ مخاطر الائتمان من احتمال إخفاق الأطراف المقابلة في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية، مما قد يؤدي إلى تكبد خسائر مالية، وتتركز هذه المخاطر بشكل رئيسي في الذمم المدينة التجارية والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء، ومتابعة أرصدة الذمم المدينة بشكل دوري، وتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. كما تأخذ الإدارة في الاعتبار طبيعة العقود المرتبطة بمشاريع المجموعة، بما في ذلك آجال التحصيل المرتبطة بدورات التطوير والتنفيذ، عند تقييم مستوى المخاطر وتحديد المخصصات اللازمة.

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تنمة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(كافة المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يرد خلاف ذلك)

٤٢ - إدارة المخاطر المالية - تنمة

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها نتيجة عدم التوافق في توقيت التدفقات النقدية الداخلة والخارجة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال التخطيط النقدي المستمر ومراقبة التدفقات النقدية المتوقعة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة التدفقات النقدية المرتبطة بمشاريع التطوير والاستثمار العقاري، بالإضافة إلى الالتزامات التعاقدية الأخرى والاحتفاظ بمستويات مناسبة من النقد وما في حكمه، وتوفر تسهيلات ائتمانية لدعم احتياجاتها التمويلية عند الحاجة.

يبين الجدول التالي تواريخ الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات المالية للمجموعة وفترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجدول على أساس التدفقات النقدية للمطلوبات المالية للمجموعة ووفقاً لأقرب تاريخ استحقاق تعاقدي:

أكثر من ٥ سنوات	أقل من ٥ سنوات	أكثر من سنة	خلال سنة	الإجمالي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
-	-	١٤٩,٥٩٦	١٤٩,٥٩٦	١٤٩,٥٩٦	دائنون تجاريون
١٩٢,٨٢٢	٤٠,٦٠٢	٢٠,١٥٠	٢٥٣,٥٧٤	٢٥٣,٥٧٤	التزامات عقود إيجار
٩٠٤,٩٥٢	١,٦٢٢,٣٧٤	٢٩٩,١٨٧	٢,٨٢٦,٥١٣	٢,٨٢٦,٥١٣	قروض وتسهيلات بنكية
١,٠٩٧,٧٧٤	١,٦٦٢,٩٧٦	٤٦٨,٩٣٣	٣,٢٢٩,٦٨٣	٣,٢٢٩,٦٨٣	
أكثر من ٥ سنوات	أقل من ٥ سنوات	أكثر من سنة	خلال سنة	الإجمالي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
-	-	١٨٨,٤٣٥	١٨٨,٤٣٥	١٨٨,٤٣٥	دائنون تجاريون
١٨٤,٧١٩	٤١,٨٢٩	١٣,٧٠١	٢٤٠,٢٤٩	٢٤٠,٢٤٩	التزامات عقود إيجار
١,١٦٣,٥١٠	١,٦٦٣,٠٠٣	٢٥٦,٨٣٨	٣,٠٨٣,٣٥١	٣,٠٨٣,٣٥١	قروض وتسهيلات بنكية
١,٣٤٨,٢٢٩	١,٧٠٤,٨٣٢	٤٥٨,٩٧٤	٣,٥١٢,٠٣٥	٣,٥١٢,٠٣٥	

الشركة العقارية السعودية والشركات التابعة لها

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة - تامة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

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

٤٣ - الأحداث اللاحقة

قامت الإدارة بتقييم الأحداث اللاحقة منذ تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة وحتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة، وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات العلاقة. وبناءً على هذا التقييم، لا ترى الإدارة وجود أحداث لاحقة تستدعي إجراء تعديلات على القوائم المالية الموحدة، باستثناء الإفصاحات التالية:

- قامت إحدى الشركات التابعة، الشركة العقارية السعودية للبنية التحتية، بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية متوافقة مع أحكام اللجنة الشريعة في مصرف الإنماء بقيمة ٥٥٠ مليون ريال سعودي، ولمدة سنة واحدة قابلة للتجديد، وذلك بهدف دعم العمليات التشغيلية وتمويل المشاريع المستقبلية.

- أبرمت الشركة العقارية السعودية عقد تأجير لمجمع "الريف" السكني الكائن في الحي الدبلوماسي بمدينة الرياض لمدة (٢٠) سنة، بقيمة إجمالية تبلغ ١,١٩٩ مليون ريال سعودي (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)، ومن المتوقع أن ينعكس الأثر المالي لهذا العقد في الفترات المالية المستقبلية.

- صدرت فواتير رسوم الأراضي البيضاء على بعض الأراضي المملوكة للمجموعة بمبلغ يقارب ٦٢ مليون ريال سعودي. وتخضع هذه الفواتير للدراسة والتقييم من قبل الإدارة في ضوء الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأراضي محل الرسوم ووضعها الحالي. وتقوم الإدارة حالياً بتقييم المعالجة المحاسبية المناسبة لهذه الفواتير وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبما يشمل تحديد ما إذا كانت تمثل التزاماً قائماً أو التزاماً محتملاً أو لا تستدعي الاعتراف في هذه المرحلة. وبناءً على التقييم الأولي والمعلومات المتاحة حتى تاريخه، لا ترى الإدارة وجود أثر يستدعي إجراء تعديل على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م وذلك لكون هذه الفواتير تتعلق بالفترة المالية اللاحقة. وعليه، سوف يتم عكس أي أثر محاسبي، إن وجد، في الفترات المالية اللاحقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات العلاقة.

٤٤ - إعادة تبويب أرقام المقارنة

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

٤٥ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ شوال ١٤٤٧ هـ (الموافق ٣٠ مارس ٢٠٢٦ م).