

الشركة العقارية السعودية

محضر اجتماع الجمعية العامة العادية رقم (58)

29 ذو الحجة 1446هـ الموافق 25 يونيو 2025م





بنسبة (75.06%) من إجمالي عدد أسهم الشركة البالغ (375,000,000) سهماً، وبذلك يكون انعقاد الجمعية صحيحاً طبقاً لنظام الشركات والنظام الأساس للشركة.

بدأ الاجتماع بكلمة من سعادة رئيس الجمعية أصالة عن نفسه ونيابة عن أعضاء مجلس الإدارة رحّب فيها بالحاضرين، وشكرهم على حضورهم الاجتماع واهتمامهم بالمشاركة الفاعلة لمسيرة الشركة، مؤكداً على امتنان الجميع على الدعم المتواصل الذي تلقاه الشركة العقارية السعودية من كافة الجهات الرسمية، الأمر الذي كان له الأثر البالغ في إثراء أفق الشركة ودعم مسيرتها نحو تحقيق طموحات مساهمها وأمالهم.

كما تم ترشيح الأستاذ/عبد العزيز بن إبراهيم الحيلان للقيام بمهام سكرتير الجمعية وتعيين كل من الأستاذ/عبد الكريم بن عيسى الضويحي، والأستاذ/أيوب بن عمران العمراني لجمع وفرز الأصوات، وقد وافق جميع المشاركين على هذه الترشيحات. وقد استعرض سكرتير الجمعية بنود الاجتماع التي سبق الإعلان عنها وهي كالتالي:

1. الاطلاع على القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31م، مناقشتها.
2. الاطلاع على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31م، مناقشته.
3. التصويت على تقرير مراجع حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31م، بعد مناقشته.
4. التصويت على تعيين مراجع حسابات الشركة من بين المرشحين بناءً على توصية لجنة المراجعة؛ وذلك لفحص ومراجعة وتدقيق القوائم المالية للربع الثاني والثالث والسني من العام المالي 2025م، والربع الأول من العام المالي 2026م، وتحديد أتعابه.
5. التصويت على صرف مبلغ (1,850,000) ريال كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة السابق عن السنة المالية المنتهية 2024م.
6. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة السابق عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024م.
7. التصويت على اشتراك عضو مجلس الإدارة الأستاذ/نايف بن صالح الحمدان في عمل منافس.
8. التصويت على اشتراك عضو مجلس الإدارة الأستاذ/هدال بن سعد العتيبي في عمل منافس.
9. التصويت على اشتراك عضو مجلس الإدارة الأستاذ/محمد بن مسفر المالكي في عمل منافس.
10. التصويت على الأعمال والعقود التي تمت عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 بين الشركة وشركة العلا للتطوير والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ نايف بن صالح الحمدان، عضو غير تنفيذي، مصلحة غير مباشرة فيها وهي عبارة عن اتفاقية إدارة تطوير عقاري بين الهيئة الملكية لمحافظة العلا وشركة العلا للتطوير والشركة العقارية السعودية الخاصة بمشروع سدرة العلا، علماً بأنه لا توجد أي قيمة للتعاملات لعام 2024م.
11. التصويت على الأعمال والعقود التي تمت عن السنة المالية المنتهية في 2024/12/31 بين الشركة وشركة الرياض القابضة والتي لعضو مجلس الإدارة الأستاذ إبراهيم بن محمد العلوان، عضو تنفيذي، مصلحة غير مباشرة فيها وهي عبارة عن اتفاقية تطوير بين شركة الرياض للتعمير وشركة الرياض القابضة والشركة العقارية السعودية لبناء مشروع مدارس، علماً بأنه لا توجد أي قيمة للتعاملات لعام 2024م.
12. التصويت على تعديل لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت.
13. التصويت على تعديل لائحة عمل لجنة المراجعة.
14. التصويت على تعديل سياسة ومعايير إجراءات العضوية في المجلس ولجانته.
15. التصويت على تعديل سياسة مكافآت أعضاء المجلس واللجان والإدارة التنفيذية.
16. التصويت على سياسة ضوابط ومعايير المنافسة.





وقد بلغت نسبة الإنجاز الإجمالية الفعلية (تصميم + أعمال تمهيدية + تنفيذ) 36.89% حتى ديسمبر 2024، بينما بلغت نسبة الإنجاز الفعلية للمقاول الرئيسي 36.16% مقابل نسبة مخططة 34.48%، مما يشير أن المقاول الرئيسي متقدم على الجدول الزمني. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في يناير 2026م، حسب الخطة وذلك وفقاً لتقرير المشروع الشهري المعتمد من قبل الاستشاري المشرف.

بدأ مشروع ترميم البوابة رقم 6 في نوفمبر 2024.

وقد بلغت نسبة الإنجاز الفعلية 12% مقابل نسبة مخططة 2.40% حتى ديسمبر 2024، مما يشير إلى أن المشروع متقدم على الجدول الزمني.

ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في نوفمبر 2025م، حسب الخطة وذلك وفقاً لتقرير المشروع الشهري المعتمد من قبل الاستشاري المشرف.

### ملاحظة الديوان:

(2) تبين من الايضاح رقم (9) من إيضاحات القوائم المالية الموحدة والخاص بالعقارات الاستثمارية الآتي:

1. أن 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، وتقوم الإدارة حالياً بالعمل مع الجهات الحكومية المعنية لمعالجة هذه الأسباب لإتاحة التصرف في تلك الأراضي، ولا يزال تأثير هذا الأمر على القيمة العادلة للاسترداد لتلك الأراضي غير مؤكد ويعتمد على النتائج النهائية لعمل اللجان والجهات المختصة، ولا تتوقع الإدارة أن تتكبد الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر، وبلغت القيمة الدفترية لتلك الأراضي (437,700,000) ريال في 2024/12/31م بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من (1,700,000,000) ريال في 2024/12/31م وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيم المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (مكتب باركود).

يطلب الديوان موافاته بما تم بشأن معالجة إتاحة التصرف لتلك الأراضي

2. أنه خلال عام (2021م) تم إحاطة الإدارة من قبل جهات حكومية معنية بأن إحدى أراضي الشركات التابعة والتي تم تخصيصها لمشروع الوديان تقع ضمن منطقة قيد الدراسة بهدف تطويرها من قبل تلك الجهات الحكومية، مما قد يؤدي إلى تغير جوهري في الخطة الرئيسية للمشروع والقيمة القابلة للاسترداد لتلك الأرض، ولا يزال تأثير هذا الأمر غير مؤكد ويعتمد على إتمام الدراسة من قبل الجهات الحكومية والتطورات المستقبلية للمنطقة، ولا تتوقع الإدارة أن تتكبد الشركة خسائر متعلقة بهذا الأمر، وبلغت القيمة الدفترية للأرض والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ في 2024/12/31م (2,900,000,000) ريال بينما بلغت القيمة العادلة أكثر من (8,000,000,000) ريال في 2024/12/31م، وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قام بها المقيم المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (مكتب باركود).

يطلب الديوان الإفادة بشأن معالجة أوضاع تلك الأراضي مع الجهات الحكومية.

الأكارية

### إفادة الشركة على الفقرتين (أ) و (ب):

آخر تطور كان برفع الإيقاف عن عدد من المناطق شمال مدينة الرياض حسب البيان الصادر عن الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ولا يزال العمل جاري على متابعة الموضوع مع الجهات المعنية وسوف تقوم الشركة بالإفصاح عن أي تطورات جوهرية حسب الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة .

### ملاحظة الديوان:

3) تبين من الإيضاح رقم (12) من إيضاحات القوائم المالية الموحدة والخاص بأدوات الدين بالتكلفة المطفأة أنه "في عام (2016م) 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 (206,000,000) ريال فلم تتجاوب الأخيرة لذلك، وخلال السنة المالية (2021م) أقامت المجموعة دعوى في مواجهتها وصدر حكم نهائي برد الدعوى، وبناءً عليه خلال السنة المالية (2022م) 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 حكماً نهائياً بإلزام الضامن للاستثمار بدفع مبلغ وقدره (187,500,000) ريال للمجموعة، وقامت المجموعة بتقديم طلب تنفيذ الحكم لدى محكمة التنفيذ، وما يزال طلب التنفيذ قائم." يطلب الديوان موافاته بما تم بشأن تنفيذ الحكم.

### إفادة الشركة:

تم تقديم طلب تنفيذ لدى محكمة التنفيذ برقم (401024601579352) وتاريخ 12-03-1446هـ. وما يزال الطلب قائم. كما لا يزال العمل جاري على متابعة التنفيذ بالتنسيق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة.

### ملاحظة الديوان:

4) تضمن الإيضاح رقم (14) من إيضاحات القوائم المالية الموحدة ارتفاع رصيد الذمم المدينة التجارية بنسبة (152٪) عن العام السابق، حيث بلغت لعام (2024م) (664,887,000) ريال بينما بلغت في العام السابق (263,962,000) ريال، وتبين وجود ذمم مدينة مضي على استحقاقها أكثر من (365) يوم بلغ إجماليها (109,295,000) ريال تمثل ما نسبته (16٪) من إجمالي الذمم المدينة. يطلب الديوان العمل على تحصيل تلك الذمم المدينة، والإفادة عن أسباب التأخر في تحصيلها أولاً بأول.

### إفادة الشركة:

1. فيما يخص أسباب ارتفاع أرصدة الذمم المدينة التجارية مقارنة بالعام السابق فيعود ذلك بشكل رئيسي إلى الذمم المدينة المستحقة من مشروع "العقارية بارك"، والتي تم تحصيل غالبيتها خلال الربع الأول من عام 2025م.
2. أما بخصوص الذمم المدينة التي تجاوزت مدة استحقاقها 365 يوماً، فإن غالبية الأرصدة تعود إما لمستأجرين من فئة (الجهات الحكومية أو البعثات الدبلوماسية) ولا زال العمل جاري لتحصيلها من خلال القنوات الرسمية، أو هي مبالغ محل خلاف مع بعض المستأجرين ولا تزال منظورة أمام الجهات القضائية.

### ملاحةفة الءفوان:

5) ءضمن الإفصاح رقم (15) من إفصاحات القوائم المالية الموحءة ارءفاع المصارف المءءوءة مقءماً والمءفنون الآءرون بنسبة (45٪) عن العام السابق؁ ءفء بلغت لعام (2024م) (348,432,000) رفال؁ ومن أسباب ذلك الارتفاع وءوء مبالغ مسءءقة من ءهات ذات علافة لعام (2024م) بمبلغ (157,293,000) رفال بارءفاع نسبءه (21٪) عن العام السابق؁ ءفء ءبفن من الإفصاح رقم (29) من إفصاحات القوائم المالية الموحءة وءوء أرصءة مسءءقة من ءهات ذات علافة؁ ومن أبرءها شركة بوابة الءرعة المءءوءة بمبلغ (136,694,000) رفال ءمءل ما نسبءه (87٪) من إءمالي المبالغ المسءءقة من ءهات ذات العلافة.

فطلب الءفوان العمل على مءابعة ءءصفل ءلك المبالغ المسءءقة من ءهات ذات العلافة.

### إفاءة الشركة:

نففءكم بأن المبالغ المشار إلفها (ءعود لمشارف ءاصة بالشركة ءابعة بنفة) وهف عبارة عن فواءفر مسءءقة ومبالغ مءءوءة كضمان لءسن ءءنففء؁ وقء ءم ءءصفل مبلغ (147,074.068 رفال) ءلال الرفء الأول من العام ءءالي 2025م من أصل (306,011,128 رفال) مسءءق ولافزال العمل ءارف لءءصفل بقفة المبالغ.

### ملاحةفة الءفوان:

6) ءضمن الإفصاح رقم (26) من إفصاحات القوائم المالية الموحءة ارءفاع الءمم الءائفة ءءارفة بنسبة (46٪) عن العام السابق؁ ءفء بلغت لعام (2024م) (188,435,000) رفال بفنما بلغت فف العام السابق (128,879,000) رفال؁ وءبفن من ءلال الاطلاع على الإفصاح وءوء مءءءزات ءائفة للمقاولفن بلغت لعام (2024م) (92,155,000) رفال بارءفاع نسبءه (42٪) عن العام السابق.

فطلب الءفوان العمل على سءاء ءلك المبالغ لمسءءقفها؁ مع إفصاح أسباب اءءءاز ءلك المبالغ وما ءم بشأن معالءءها.

### إفاءة الشركة:

نوء ءءوضفء بأن هءه المبالغ ءمءل مءءءزات نظامفة وفقاً لأءكام العقوء؁ وفءم صرفها بعء الانءهاء من ءءنففء الاءءامات والأعمال واسءففاء مءطلبات الاسءلام النءافف وفترة الضمان. وءفء ان المشارف المءعلقة بءلك العقوء لا ءزال سارفة؁ فلا فمكن سءاء ءلك المبالغ فف الوقت ءءالف إلا وفقاً لما ءسمء به العقوء؁ وفءم صرف المسءءقات ءبعاً لاسءءمال المقاولفن ءءامءهم ضمافنا لءفظ ءقوق الشركة.

### ملاحةفة الءفوان:

7) ءضمن الإفصاح رقم (27) من إفصاحات القوائم المالية الموحءة والءاص بالمبالغ المسءءقة الءفع والمطلوباء الأءرى وءوء ءوزفعااء أرفاح مسءءقة الءفع بمبلغ (8,602,000) رفال مرءلة من العام السابق.

فطلب الءفوان العمل على سءاء ءلك ءءوزفعااء لمسءءقفها؁ مع إفصاح أسباب اءءءاز ءلك المبالغ وما ءم بشأن معالءءها.

ءءء

## إفادة الشركة:

نفيدكم بأن المبالغ المشار إليها تتعلق بتوزيعات أرباح عن سنوات سابقة، وقد تم ايداعها لدى البنك الأهلي السعودي في حساب تجميعي للمستحقين إبراءً لذمة الشركة، وذلك لتمكين المساهمين (المستحقين) من صرف أرباحهم مباشرة من خلال البنك، بعد تقديم المستندات الثبوتية المطلوبة، وفقاً للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

وبعد ذلك نوه سكرتير الجمعية عن الانتهاء من قراءة خطاب الديوان العام للمحاسبة.

ومن ثم أعلن سكرتير الجمعية عن فتح باب المناقشة للمساهمين وتوجيه أسئلتهم إلى الجمعية حسب بنودها وهي على النحو التالي:

**السؤال:** حسب تقرير المحاسب الخارجي أن 70% من أراضي الشركة موقوفة أو ملغى صكها وذلك لأكثر من 8 سنوات ماذا يعني ذلك لمجلس إدارة الشركة ولماذا لم يتم رفع دعاوى على من تسبب بهذا الإشكال؟

**الإجابة:** تم إيضاح الاستفسار في ردودنا على الديوان العام للمحاسبة.

**السؤال:** ماهي مستجدات أراضي الوديان وبنبان؟

**الإجابة:** تم الرد عليه سابقاً.

**السؤال:** ملاحظة عدم الإعلان عن عقود أو بيعات خلال الربع الثاني حتى الان؟

**الإجابة:** لا توجد أي عقود أو عمليات جوهرية تستحق الإعلان عنها.

**السؤال:** تعثر وتأخر المشاريع (سدره ٢ - العقيق - بورتا جدة - النرجس)؟

**الإجابة:** بالنسبة في سدره 2، أعتقد أنه سيتم إن شاء الله الإعلان عن تعيين المقاول في القريب العاجل، وكذلك تم الإجابة عن بورتا جدة بأننا في مراحل تعيين المقاول.

**السؤال:** لماذا لا يتم إنشاء صناديق عقارية كما هو معمول به في الشركات العقارية المماثلة لتوفير السيولة وسرعه تنفيذ المشاريع؟

**الإجابة:** فيما يخص توفير السيولة، عملت الشركة العقارية على توفيرها من خلال موارد الشركة الداخلية بالإضافة إلى قروض الشركة التي حصلت عليها، ومن ضمنها التسهيلات البنكية التي أعلنها مع بنك الجزيرة كصندوق استثماري، هو خيار متاح ندرسه دائماً، وإذا كان مفيداً للشركة، فبالتأكيد ستأخذ الشركة هذا الخيار، مع الأخذ في الاعتبار أن الشركة خلال السنوات الماضية كان هناك صندوق يسمى صندوق الانماء وتخرجنا منه بناءً على خطة وقرار من المجلس.

**السؤال:** لا يوجد مدة زمنية متوقعة برد اللجان بخصوص مشروع الوديان؟

**الإجابة:** ما زالت المتابعة مستمرة مع الجهات ذات العلاقة، ولم تردنا حتى الآن أي ردود من تلك الجهات.

تدبير



**السؤال:** هل هناك نية لإعادة تقييم أسعار الأراضي التي تم ذكرها في تقرير المراجع؟

**الإجابة:** تستخدم الشركة العقارية السعودية أسلوب التكلفة التاريخية في العمليات الاستثمارية، ولم نغير أسلوب إعادة التقييم الذي قمنا به سابقاً. نحن نهدف إلى الكشف عن القيمة العادلة في القوائم المالية.

**السؤال:** هل تم شطب قيمة الاراضي المذكورة من القوائم المالية للشركة سابقا؟

**الإجابة:** لا، لم نقم بالشطب.

**السؤال:** لماذا دائما الشركة تنشر النتائج المالية في آخر الفترة؟

**الإجابة:** الشركة خلال الفترات الماضية تنشر تقريبا قبل نهاية الفترة بمعدل أسبوع والشركة العقارية السعودية كمجموعة، يعني فيها شركات من صناعات مختلفة، وفيها كذلك لجان مراجعة في الشركات التابعة، مما يجعل العملية أطول من الطبيعي لأنها قوائم موحدة للمجموعة، ولكن أداء الشركة خلال الفترات السابقة كان متوسط أسبوع قبل نهاية الفترة.

**السؤال:** مشروع بورتا جدة معلن عنه من ثلاث سنوات، هل المشروع متعثر وما هي آخر المستجدات؟

**الإجابة:** تختلف المراحل حسب طبيعة المشروع. طبعاً، لا يزال مشروع العقيق والنجس في مرحلة التصميم، بينما تدخل مشاريع أخرى مثل سدرة 2 وبورتا جدة مراحل تعيين المقاولين ونحرص في الإدارة على المضي قدماً وفق دراسة جدوى وتوقيت استثماري مناسب، وستقوم الشركة بالإفصاح عن أي مستجدات من خلال تداول.

**السؤال:** أسواق العقارية - العليا ما هو سبب اغلاق الأسواق وماهي خطة الشركة بشأن أرض هذه الأسواق؟

**الإجابة:** الأسواق العقارية الأولى تم إيقاف التشغيل بها من أجل إعادة تطوير العقارية بحيث تكون متعددة الاستخدامات وسيتم الإعلان عنها في حينه.

**السؤال:** لماذا لا يتم توزيع ارباح؟

في ظل وجود أراضٍ كثيرة وصفقات للشركة عليها الإيقاف، وكذلك هناك التزامات تبلغ ثلاث مليارات في قروض التي تكلف الشركة الكثير. الشركة لديها خطة طويلة المدى من الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة، لتوزيع الأرباح في المستقبل، ولكن الآن لإيقاف الدفعات النقدية بسبب القروض التي على الشركة، لم نبدأ بالتنسيق.

**السؤال:** تم اغلاق ثلاث مراكز ولم يتم الاعلان عنها رغم ان الخطوة ستحدث تغيير جوهري في النتائج المالية المستقبلية.

**الإجابة:** حتى لا يعتمد على مركز واحد هو العقارية الأولى فقط. للتوضيح.

**السؤال:** هل متحصلات التأجير لمجمع كمباوندات العقارية مجدي مقارنة بالقيمة السوقية للأراضي؟

**الإجابة:** نعم، هي مجدية لأن تم عمل تحسينات على المجمع وبالتالي زادت الإيرادات التأجيرية مقارنة بالسنة السابقة وذلك بعد أن تم الترميم لعدد من البوابات وهي عبارة عن أربع بوابات إلى الآن.

**السؤال:** من أكثر من سنة نسمع عن تعيين المقاول للمشاريع بالإضافة الى اغلاق العقارية ٢ دون الاعلان، للمساهمين الحق في شفافية أكبر؟

حيدر





هذا وأغلق الاجتماع في تمام الساعة (08:15) مساءً بنفس اليوم، حيث شكر رئيس الجمعية السادة الحضور من المساهمين ومشاركتهم الاجتماع.

والله الموفق

رئيس الجمعية

الأستاذ/ نايف بن صالح الحمدان

---

سكرتير الجمعية

الأستاذ/ عبد العزيز بن إبراهيم الحيلان

---

